

A photograph of a tree-lined street with autumn foliage, showing tall trees with yellow and orange leaves lining a road that leads into the distance.

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Liste des pièces du dossier

### **1. RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- 1.1. Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- 1.2. Justification des choix retenus
- 1.3. Evaluation environnementale

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

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

### **4. REGLEMENT**

### **5. PLAN DE ZONAGE**

- 5.1. Plan de zonage – Général
- 5.2. Plan de zonage – Bourg

### **6. ANNEXES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

### **7. ANNEXES SANITAIRES**

### **8. ANNEXES DIVERSES**



A photograph of a tree-lined street with autumn foliage. The trees are tall and have yellow and orange leaves. A road is visible in the distance, lined with more trees and a building.

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 1. Rapport de présentation

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025







Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 1.1. Rapport de présentation

### **Volet 1 : Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement**

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025



## SOMMAIRE

<b>Avant-Propos.....</b>	<b>4</b>
<b>Objets de la révision du PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>Cadre réglementaire .....</b>	<b>4</b>
<b>Évolutions du PLU de la commune .....</b>	<b>6</b>
<b>Première partie : .....</b>	<b>8</b>
<b>Diagnostic territorial.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1 Les éléments de cadrage.....</b>	<b>9</b>
1.1.1 Situation générale.....	9
1.1.2. Le territoire communal.....	11
1.1.3. Les secteurs de projets d'habitation.....	12
1.1.4. Les secteurs de projets économiques .....	14
<b>1.2 Les évolutions démographiques .....</b>	<b>16</b>
1.2.1. La population communale .....	16
1.2.2. Les caractéristiques de la population .....	18
<b>1.3 Les logements .....</b>	<b>20</b>
1.3.1. Les évolutions du parc de logements .....	20
1.3.2. Les caractéristiques du parc de logements.....	20
1.3.3. Un parc de résidences principales essentiellement pavillonnaire.....	23
<b>1.4 Besoins et perspectives d'évolution du parc de logements .....</b>	<b>26</b>
1.4.1 Évaluation des besoins en logements à l'horizon 2040 .....	26
1.4.2 Évaluation du potentiel foncier densifiable .....	28
<b>1.5 Les emplois et la population active.....</b>	<b>30</b>
1.5.1. La population active .....	30
1.5.2. L'emploi.....	31
1.5.3. Niveau de vie.....	33
1.5.4. Des migrations pendulaires importantes.....	34



<b>1.6 Les mobilités, dessertes et stationnements .....</b>	<b>35</b>
1.6.1. La desserte routière et les axes routiers .....	35
1.6.2. Les flux de circulation .....	38
1.6.3. Les transports en commun .....	42
1.6.4. Les circulations douces.....	49
1.6.6. Le stationnement .....	52
 <b>1.7 L'occupation du sol.....</b>	<b>53</b>
1.7.1. Un peu d'histoire .....	53
1.7.2. Les équipements publics.....	56
1.7.3. Les équipements scolaires.....	56
1.7.4. Les équipements de santé .....	57
1.7.5. Les équipements culturels et sportifs .....	57
1.7.6. Le tissu économique local.....	58
 <b>1.8 Les diagnostics agricole et forestier .....</b>	<b>62</b>
1.8.1. Les données agricoles .....	62
1.8.2. Les données forestières.....	69
 <b>Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>70</b>
 <b>2.1 Milieu physique .....</b>	<b>71</b>
2.1.1 Topographie et hydrographie .....	71
2.1.2 La géologie .....	75
2.1.4 Eaux souterraines et captages d'eau .....	77
 <b>2.2 L'environnement naturel.....</b>	<b>82</b>
2.2.1 Diversité des milieux présents sur la commune.....	82
2.2.2 Les espaces protégés.....	86
 <b>2.3 Paysages .....</b>	<b>93</b>
2.3.1 Paysages à l'échelle du département de l'Essonne .....	93
2.3.2 Les éléments paysagers du territoire communal .....	96
2.3.2 Les paysagers protégés .....	99
 <b>2.4 L'analyse urbaine .....</b>	<b>101</b>
2.4.1 L'histoire de la commune .....	101
2.4.2 Le paysage urbain .....	102



2.4.3	Les entrées de ville .....	109
<b>2.5</b>	<b>Le patrimoine remarquable .....</b>	<b>110</b>
2.5.2	Les monuments historiques.....	110
2.5.2	Le petit patrimoine .....	111
2.5.3	Le patrimoine végétal .....	112
2.5.4	Les sites archéologiques.....	112
<b>2.6</b>	<b>Environnement et gestion durable du territoire .....</b>	<b>113</b>
2.6.1	L'eau : qualités et usages .....	113
2.6.2	L'air : contexte et qualité .....	115
<b>2.7</b>	<b>Les risques naturels et technologiques.....</b>	<b>123</b>
2.7.1	Les risques naturels .....	123
2.7.2	Les risques technologiques et autres risques .....	128
<b>2.8</b>	<b>La gestion des nuisances.....</b>	<b>132</b>
2.8.1	Les nuisances sonores .....	132
2.8.2	La gestion des déchets.....	139
<b>2.9</b>	<b>Les énergies .....</b>	<b>144</b>
2.9.1	La consommation énergétique et émission de gaz à effets de serre .....	144
2.9.2	les énergies renouvelables .....	147
2.9.4	Energie géothermique .....	150
2.9.5	Filière bois-énergie .....	151



# Avant-Propos

## Objets de la révision du PLU

Avec 3 800 habitants, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon est un territoire attractif. Dans ce contexte, des projets immobiliers émergent au sein de l'enveloppe urbaine.

Aussi, dans un souci de maîtrise et d'inscription dans une démarche vertueuse du développement durable, les Elus souhaitent anticiper le devenir de leur territoire et définir les actions à mener pour accompagner avec réussite le développement urbain de la commune.

Parmi ces actions, la révision du PLU en est une.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune pour plusieurs raisons :

- Une mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi Climat & 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.

## Cadre réglementaire

### ➤ **Principes généraux d'urbanisme : Article L101-2 du Code de l'urbanisme :**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

#### **1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*



**2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

**3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

**4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6° La protection des milieux** naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

**7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

**8° La promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

➤ **Contenu du Plan local d'urbanisme : Article L151-2 du Code de l'urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

➤ **Contenu du rapport de présentation : Article L151-4 du Code de l'urbanisme :**

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.



*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

## Évolutions du PLU de la commune

- 12 février 2019 : Approbation du PLU par délibération du conseil municipal.







# Première partie :

## Diagnostic territorial

---



## 1.1 Les éléments de cadrage

### 1.1.1 Situation générale

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est située dans le sud-est du département de l'Essonne (91). Elle se trouve à environ 35km au sud-Est de Paris. Au 1er janvier 2024, Boissy-sous-Saint-Yon est catégorisée ceinture urbaine, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définis par l'Insee en 2022.

Elle appartient à l'unité urbaine de Boissy-sous-Saint-Yon, une unité urbaine monocommunale constituant une ville isolée. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune de la couronne.

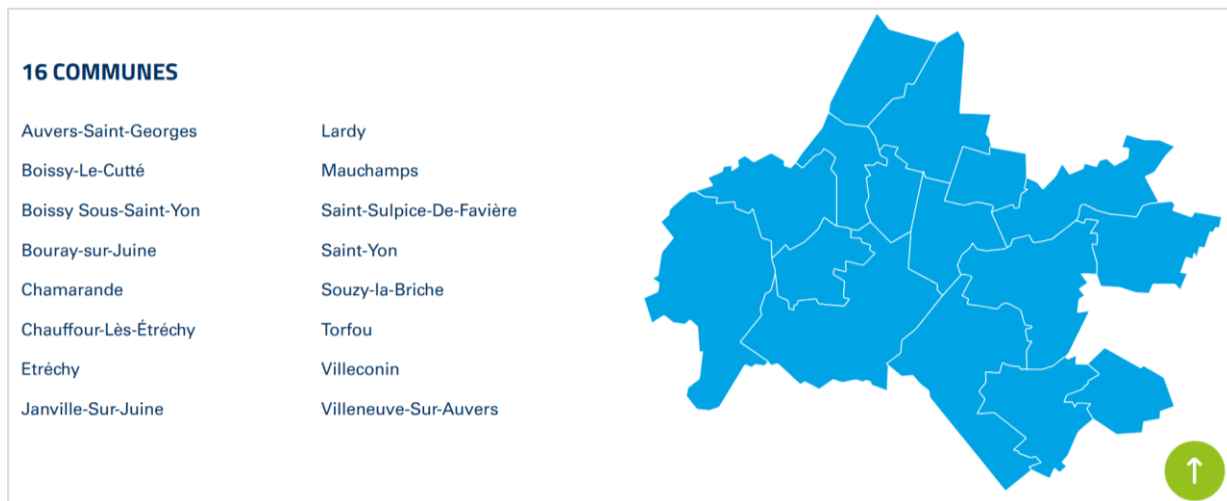
Par ailleurs, la commune se trouve à proximité de grands pôles urbains :

- à 19km au sud-ouest d'Évry-Courcouronnes
- à 14 km au nord-est d'Étampes
- à 5 km au sud-ouest d'Arpajon
- à 10 km au sud-ouest de Montlhéry
- à 13 km au nord-ouest de La Ferté-Alais
- à 15 km au nord-est de Dourdan,
- à 17 km au sud-ouest de Palaiseau,
- à 21 km au sud-ouest de Corbeil-Essonnes,
- vingt-six kilomètres au nord-ouest de Milly-la-Forêt[12].





Boissy-sous-Saint-Yon fait partie de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde constituée de 16 communes : Étréchy, Auvers-Saint-Georges, Auvers-Saint-Georges, Auvers-Saint-Georges, Bouray-sur-Juine, Chamarande, Chauffour-lès-Étréchy, Janville-sur-Juine, Lardy Mauchamps, Saint-Sulpice-de-Favières, Saint-Yon Souzy-la-Briche, Torfou, Villeconin et Villeneuve-sur-Auvers.



Cette Communauté de Communes, créée par arrêté du préfet de l'Essonne le 27 octobre 2003, par transformation du Syndicat intercommunal d'études et de programmation du canton d'Étréchy (SIEP).

Un nouvel arrêté du 22 décembre 2004 agrandissait la communauté aux communes de Boissy-le-Cutté et Saint-Sulpice-de-Favières.

En 2015, les communes de Boissy-sous-Saint-Yon, Lardy et Saint-Yon ne souhaitant pas participer à la fusion de la Communauté de communes de l'Arpajonnais à laquelle ils appartiennent, avec celle du Val d'Orge, demandent leur rattachement à la communauté de communes Entre Juine et Renarde. Celui-ci est effectif au 1er janvier 2016, faisant passer l'intercommunalité de 16000 à 25 000 habitants environ. En 2021, la CCEJN compte 27763habitants.



### 1.1.2. Le territoire communal

Boissy-sous-Saint-Yon est une commune d'environ 3 828 habitants (INSEE 2021), qui s'étend sur 812 hectares.

L'urbanisation de Boissy-sous-Saint-Yon s'est faite progressivement. Historiquement village rural, la commune a connu un essor à partir des années 1960, avec l'arrivée de nouveaux habitants attirés par la proximité de Paris. La commune a connu une forte croissance démographique au cours des années 70 / 80, liée à la réalisation de nombreux lotissements pavillonnaires (phénomène de péri-urbanisation) ainsi que des équipements publics (écoles, gymnase, etc.).

Aujourd'hui, Boissy conserve un équilibre entre zones bâties et espaces naturels. L'urbanisme est maîtrisé, avec des projets respectueux de l'environnement et du cadre de vie. La commune veille à limiter l'étalement urbain et à préserver son identité.



**Photographie 1970**



**Photographie 1983**



Source : IGN



## Le cœur de ville



Le centre-ville de Boissy-sous-Saint-Yon est le cœur historique et administratif de la commune. Il abrite la mairie, située Place Charles de Gaulle, ainsi que des commerces de proximité, des services publics et des équipements culturels et sportifs.

Ce quartier central est caractérisé par une ambiance paisible et un cadre verdoyant, bien desservi par les transports en commun, facilitant les déplacements vers les communes voisines et la région parisienne.

### 1.1.3. Les secteurs de projets d'habitation

#### Le secteur Saint Thomas

Situé dans la continuité du cœur de ville, au nord de ce dernier, le secteur Saint Thomas est « cerné » par des habitations traditionnelles de centre-ville à l'ouest, des pavillons au nord comme au sud et des espaces agricoles à l'est.

Le secteur occupe une situation stratégique, car il se trouve à moins de 200 mètres du centre-ville de Boissy-sous-Saint Yon et de ses commerces, et à moins de 500 mètres de ses principaux équipements publics.

Le périmètre d'études regroupe une vingtaine de parcelles cadastrées, qui couvrent une superficie d'environ 1,6ha.





### Le secteur « Clos de la Motte »

Le secteur « Clos de la Motte » d'une superficie d'environ 0,9 ha, prend place à l'Est du bourg, à l'interface entre espace agricole et ceinture résidentielle villageoise, en rive de la route d'Avrainville à l'entrée de Boissy-sous-Saint-Yon. Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.

Le centre bourg, ses équipements et services sont situés à 5 minutes de marche et le groupe scolaire au Sud est accessible depuis l'avenue Jules Ferry.



### Le secteur « Les Sablons »

Le secteur « Les Sablons », qui couvre une superficie d'environ 1,35 ha, s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

Le secteur est un tènement foncier non bâti composé d'arrières de parcelles, desservi au Nord par la rue des Sablons et sur sa frange Ouest par un cheminement piétonnier existant.

Pleinement inscrit dans l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, le secteur présente une position stratégique. Le centre bourg est à environ 10-12 minutes de marche. Le groupe scolaire se situe à moins de 600 mètres, le pôle sportif, récréatif et associatif à moins de 500 mètres.



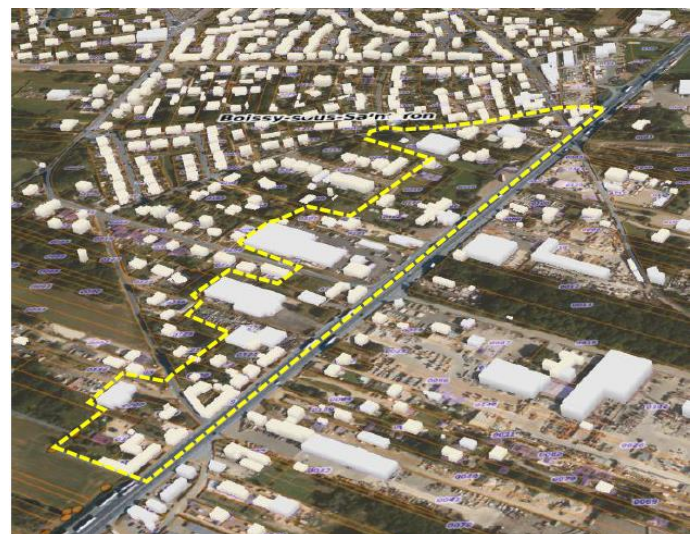
### Le secteur « Bas de Torfou » (côté ouest de la RN20)

Le secteur du Bas de Torfou, dont la superficie est d'environ 2,3 ha, présente la spécificité de mêler les usages et occupations des sols.

En partie Ouest, le front bâti sur la RN20 est composé d'activités (artisanat, industrie, démantèlement de véhicules, restauration) et de logements.

La partie en second volet est quant à elle plus urbanisée, en lien avec la proximité du cœur de ville.

Ces caractéristiques se retrouvent dans la composition du secteur :





- Un axe routier d'envergure, vecteur de nuisances et de risques, traversant un village sans pour autant lui faire bénéficier des effets de sa fréquentation.
- Des abords supports d'activités économiques, dont certaines sont peu qualitatives ou ne correspondent plus à l'urbanisation du secteur, orientées vers l'artisanat et les P.M.E mais comportant également des poches d'habitation ; ces aspects se conjuguent à une complexité parcellaire certaine (parcellaire en lanière, peu de remembrements, de nombreux propriétaires, pas d'alignement total...).

#### 1.1.4. Les secteurs de projets économiques

##### **Le secteur « Bas de Torfou » (côté est de la RN20)**

Situé du côté Est de la RN20, ce secteur qui couvre superficie est d'environ 27ha, présente une occupation des sols hétéroclite : les sols à vocation agricole, les espaces naturels boisés, des constructions à usage d'activités et d'habitations. La desserte du site est assurée par des chemins ruraux non viabilisés.

Ces caractéristiques se retrouvent dans la composition du secteur :

- Un axe routier d'envergure, vecteur de nuisances et de risques, traversant un village sans pour autant lui faire bénéficier des effets de sa fréquentation.
- Des abords supports d'activités économiques, dont certaines sont peu qualitatives ou ne correspondent plus à l'urbanisation du secteur, orientées vers l'artisanat et les P.M.E mais comportant également des poches d'habitation ; ces aspects se conjuguent à une complexité parcellaire certaine (parcellaire en lanière, peu de remembrements, de nombreux propriétaires, pas d'alignement total...).
- Des bordures partagées d'un côté entre le cœur de bourg et de l'autre des espaces naturels boisés et des terres agricoles.





### **Le secteur « Marsandes »**

Le secteur « Marsandes » couvre une superficie d'environ 10 hectares. La zone est actuellement composée de terres agricoles.

Le secteur est bordé à l'est par la rue Camille Flammarion (aménagée seulement sur la moitié nord du linéaire) qui permet d'accéder à la RD19 au nord.

Sur la moitié sud du linéaire, le chemin des Anes, qui est à cheval sur les communes d'Avrainville et de Boissy-sous-Saint-Yon, est carrossable et bien qu'il soit emprunté en venant de la RD26 au sud, doit être élargi.





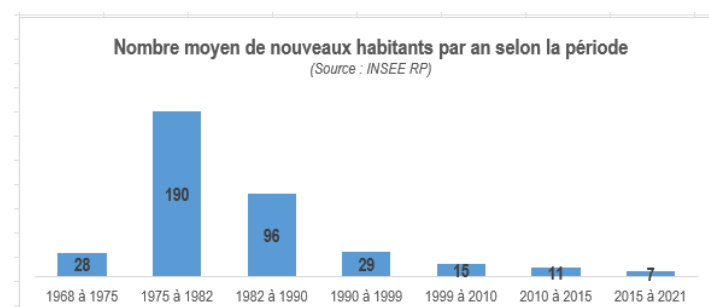
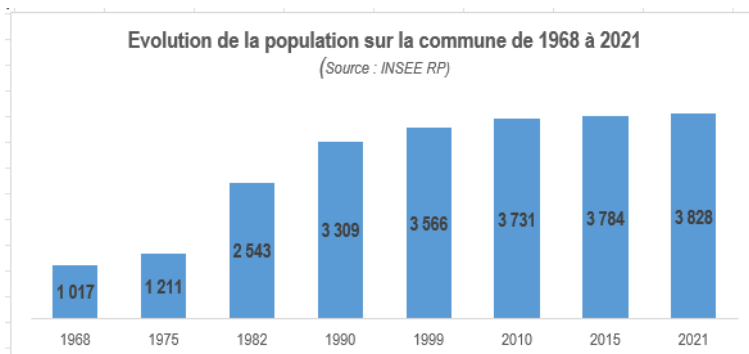
## 1.2 Les évolutions démographiques

### 1.2.1. La population communale

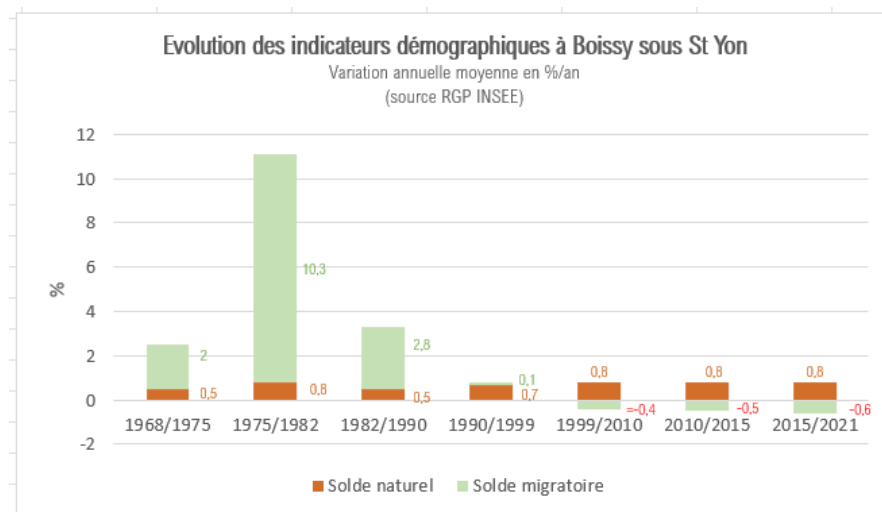
#### Une croissance démographique ralentie mais continue

- En 2021, la population communale atteint 3 828 habitants.
- Une population qui a presque quadruplé au cours des 5 dernières décennies...
- Cependant, depuis les 20 dernières années, la croissance démographique est faible.

Depuis 1990 la population communale croît faiblement de 3566 à 3858 habitants.



#### Une croissance démographique aujourd'hui assurée par le solde naturel



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,5	11,1	3,3	0,8	0,4	0,3	0,2
due au solde naturel en %	0,5	0,8	0,5	0,7	0,8	0,8	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	2	10,3	2,8	0,1	-0,4	-0,5	-0,6

Source : RGP INSEE

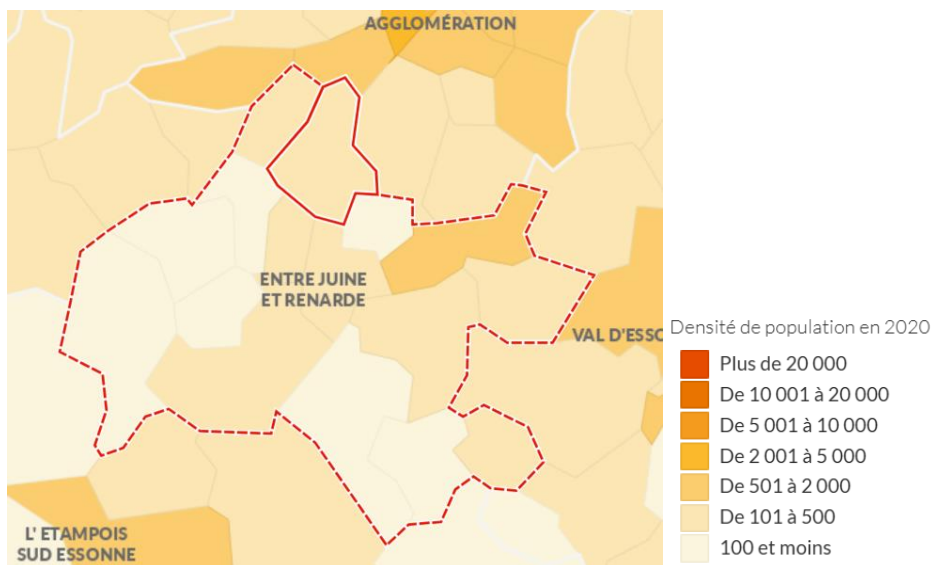


## Comparaison de l'évolution démographique



- Si les périodes de forte croissance démographique sont liés à l'accueil de nouveaux habitants cours des années 70 / 80, depuis la période 1990-1999, les gains de population sont liés au solde des naissances.
- Le solde des entrées et des sorties est déficitaire depuis les années 2000.

## Densité de population en 2020



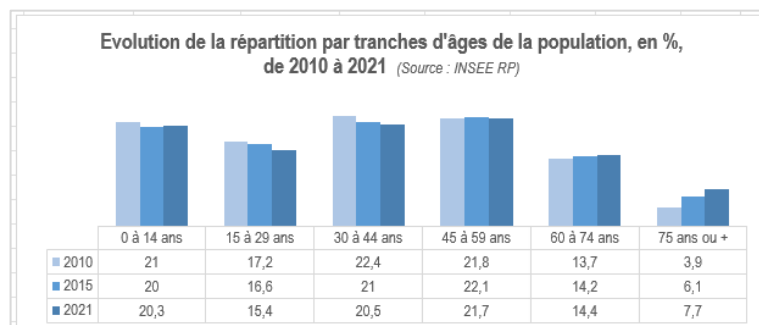
**Constat : Dans la commune, le taux de variation de la population montre que récemment la commune connaît une stagnation de sa population depuis une quinzaine d'années.**



## 1.2.2. Les caractéristiques de la population

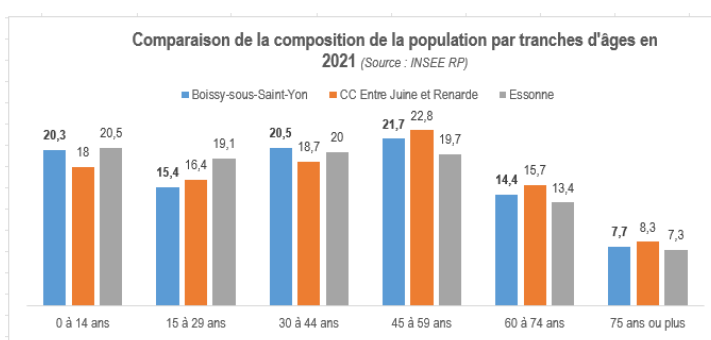
### Une population communale plutôt jeune

- Un indice de vieillissement parmi les plus faibles comparé à celui de la CCEJR.
- Une population communale dominée par les tranches d'âges intermédiaires (30-59 ans) : 44,2%.



### Une tendance au vieillissement entre 2010 et 2021

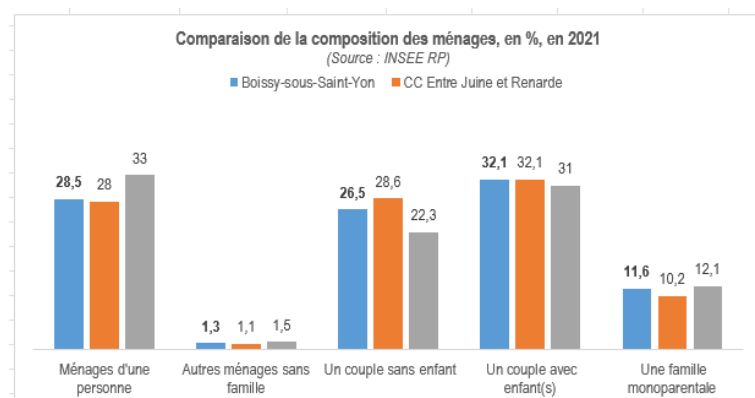
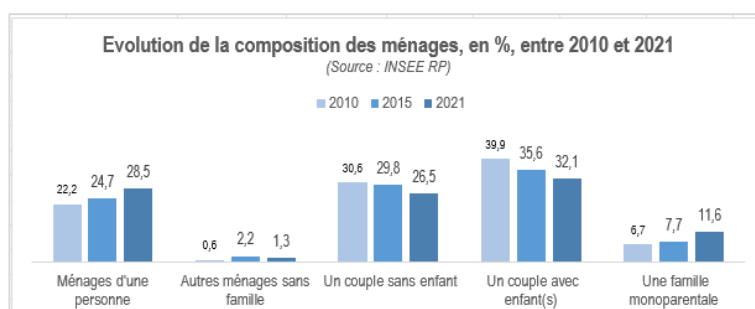
- Une progression nette du poids des tranches d'âges supérieures (au-delà de 60 ans), de 17,6% à 22,1%.
- Un indice de vieillissement qui augmente fortement. Cette tendance au vieillissement de la population communale, n'est cependant pas spécifique à Boissy sous St Yon.



### Une prédominance de familles

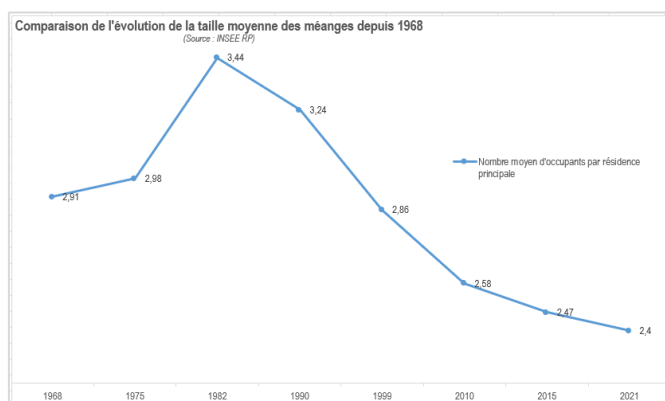
- En 2021, Boissy-sous-Saint-Yon compte 1 573 ménages.
- La répartition des ménages en fonction de leur composition laisse apparaître une légère prédominance des ménages sans enfant (56,3% des ménages sont des personnes seules ou des couples sans enfant).

Cette caractéristique est proche de la situation existante à l'échelle de la Communauté de communes entre Juine et Renarde.





## Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,91	2,98	3,44	3,24	2,86	2,58	2,47	2,40

- En moyenne, la taille des ménages résidant sur la commune est de 2,6 personnes par ménage. Ce ratio est quasi identique à celui observable à l'échelle de la communauté de communes.
- L'évolution de la taille moyenne des ménages laisse apparaître une diminution progressive du nombre de personnes par ménage depuis 1982. La tendance au vieillissement de la population de la commune s'accompagne d'une diminution progressive de la taille moyenne des ménages (en 1982, la taille moyenne d'un ménage sur la commune était de 3,44 personnes ; en 2021, elle est descendue à 2,4 personnes...)
- Cette diminution correspond à un phénomène de desserrement des ménages en lien avec le vieillissement tendanciel de la population communale.

### Constat : Besoins futurs à intégrer dans les réflexions programmatiques :

- logements et/ou structures d'accueil adaptés aux besoins de populations seniors et de jeunes ménages avec enfants.
- production de petits logements

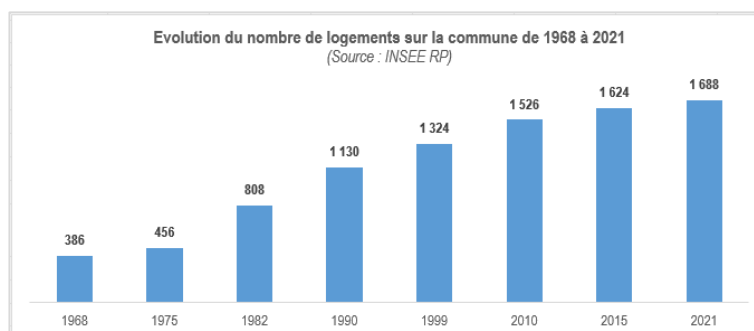


## 1.3 Les logements

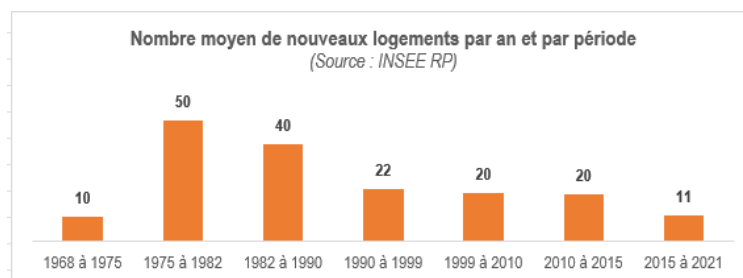
### 1.3.1. Les évolutions du parc de logements

#### Evolution du parc de logements, un léger ralentissement de la croissance

- En 2021, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comptait 1 688 logements.
- La croissance du parc s'est opérée de façon continue mais irrégulière depuis 1968.



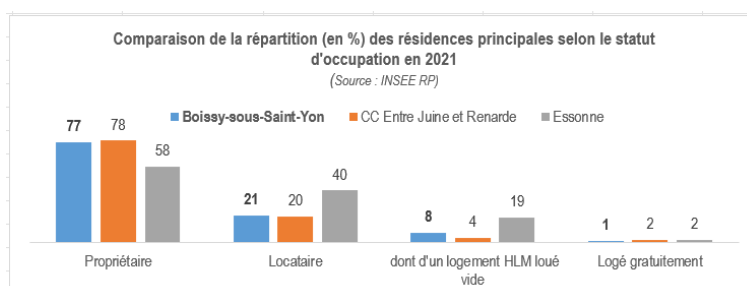
- Sur l'ensemble de la période observée, le nombre annuel moyen de nouveaux logements sur la commune varie de +10 entre 1968 et 1975 à +50 entre 1975 et 1982. Au cours des dix dernières années, la moyenne est de 15 nouveaux logements par an.



### 1.3.2. Les caractéristiques du parc de logements

#### Un parc de logements principalement occupé par leurs propriétaires

- Sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, 77% des ménages sont propriétaires, contre 78% sur la CCEJR et 58% en Essonne.
- Les locataires représentent 21% des ménages et les personnes logées gratuitement 1% des ménages





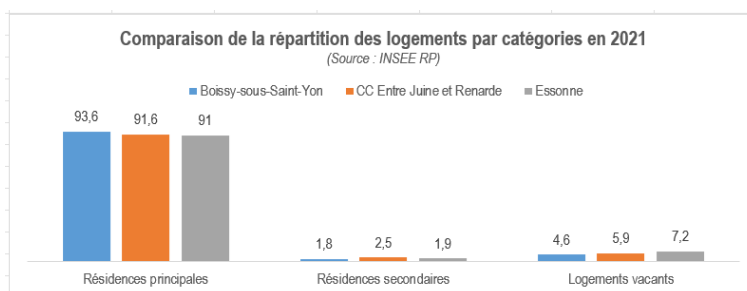
### Résidences principales selon le statut d'occupation

	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	1 428	100,0	1 519	100,0	1 579	100,0	3 797	17,1
Propriétaire	1 119	78,4	1 160	76,4	1 227	77,7	3 090	20,1
Locataire	285	19,9	332	21,8	337	21,3	686	6,1
dont d'un logement HLM loué vide	70	4,9	122	8,0	119	7,5	259	8,2
Logé gratuitement	24	1,7	27	1,8	15	0,9	22	13,4

- La part des logements occupés par leur propriétaire a diminué entre 2010 et 2015 au profit des logements locatifs privés et des logements locatifs sociaux qui ont connu une forte croissance de leur poids dans le parc (21,8% du parc en 2015).

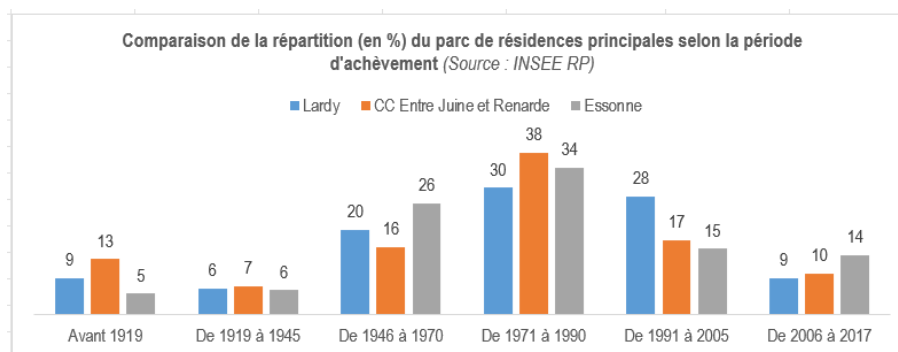
### Une part de logements vacants qui tend à augmenter

- En 2020, 93,6% du parc de logements est constitué de résidences principales, 1,8% de résidence secondaire et/ou occasionnelle et enfin 4,6% de logements vacants.
- Le nombre de logements vacants tend à augmenter, passant de 61 unités en 2010 et 78 en 2021 (4,6% du parc, contre 5,9% en moyenne sur la CCEJR et 7,2% sur le Département).



- Il s'agit toutefois d'un taux à relativiser car étant le reflet du parc à un moment précis, il prend donc également en compte les logements mis en vente ou en location.

### Un parc de logements anciens



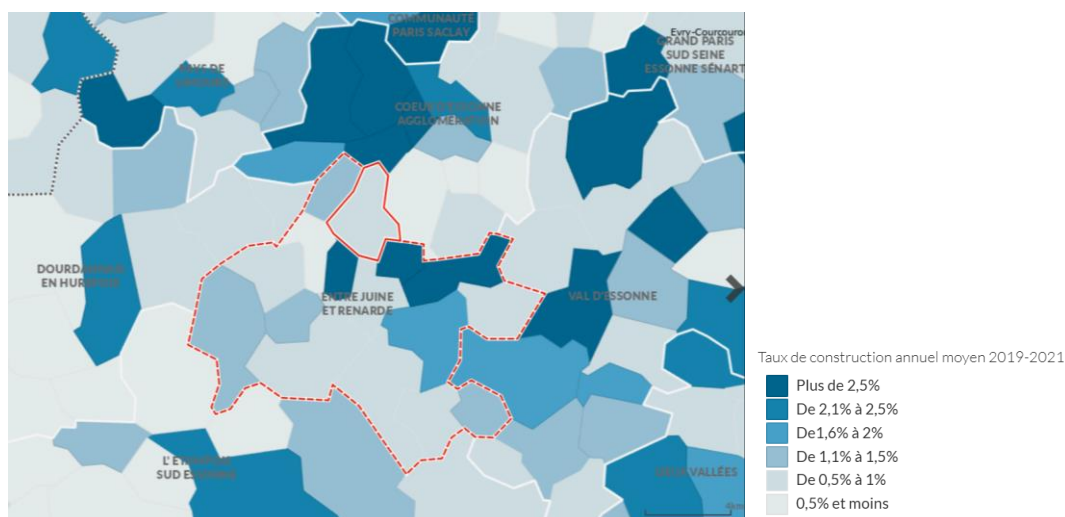
- Contrairement à la plupart des communes de la CCEJR ou de l'Essonne, Boissy-sous-Saint Yon n'a pas connu une croissance exponentielle de son parc, restant une commune de taille modeste.



- Une partie du parc existant est composé de logements anciens (15% des logements ont été construits avant 1945 contre 20% sur la CCEJR et seulement 11% en Essonne).
- Cependant, les logements construits entre 1971 et 1990, pendant le développement du modèle périurbain, représentent la majorité du parc, 30%, tout comme sur la CCEJR (28%) ou en Essonne (34%).

### ➤ Taux de construction

#### *Taux de construction annuel moyen 2019-2021*



	Taux de construction
2014-2016	1%
2017-2019	0.7%
2020-2022	0.6%

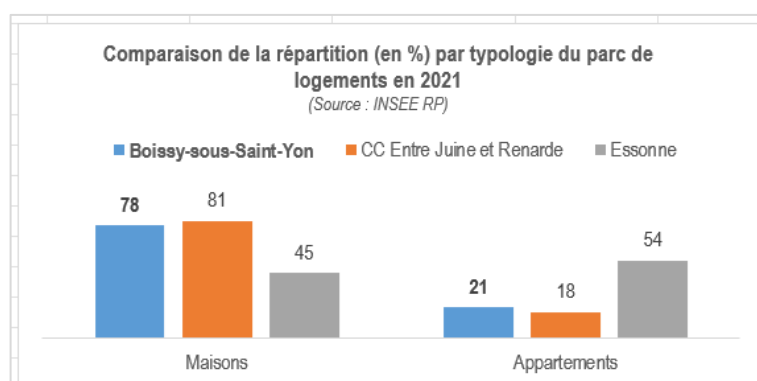
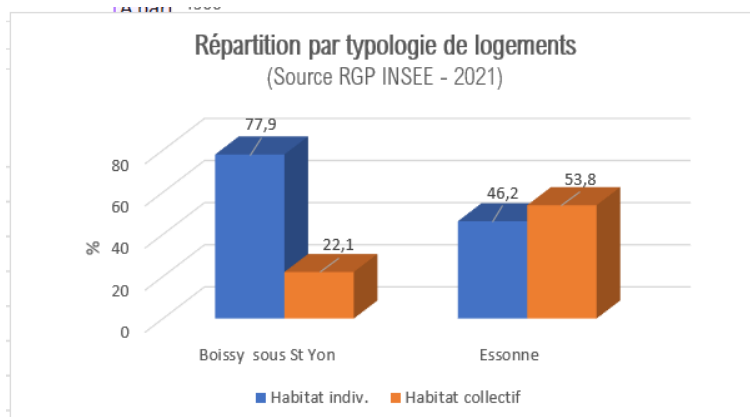
**Constat :** Le territoire communal de Boissy-sous-Saint Yon se caractérise principalement par la présence de résidences principales, ce qui crée une situation de « tension » sur le marché du logement principalement due au « turn-over » faible du parc de logement. Par ailleurs, le parc résidentiel demeure incomplet (manque de diversification de l'offre de logements) malgré les efforts de la commune.



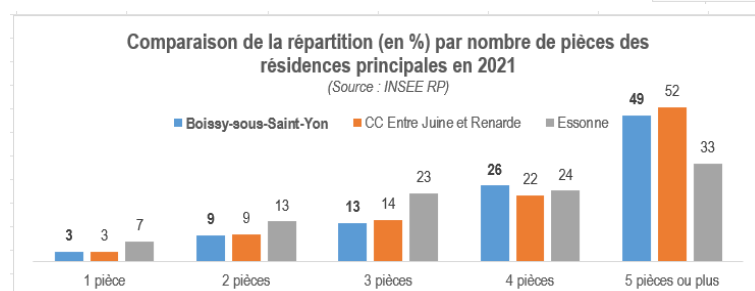
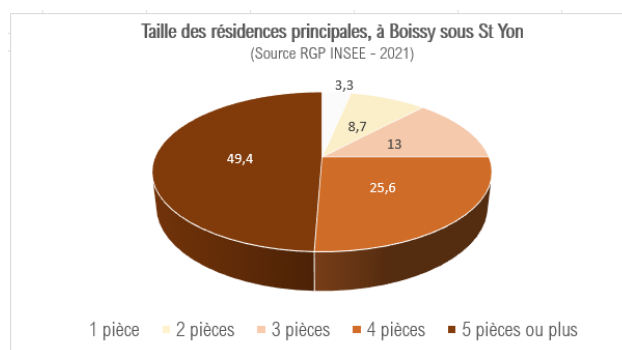
### 1.3.3. Un parc de résidences principales essentiellement pavillonnaire

#### Un parc constitué de maisons, de grande taille

- La commune de Boissy-sous-Saint-Yon, tout comme la majorité des communes de la CCEJR, appartient à la catégorie des communes rurales périurbaines, où les logements individuels sont très largement majoritaires.
- Les logements individuels représentent plus des 4/5 des résidences principales sur le territoire communal (au niveau du département, ils représentent 46,2%...)
- 78% du parc est constitué de maisons (81% sur la CCEJR, 45% en Essonne), contre seulement 21% d'appartements (18% sur la CCEJR, 58% en Essonne).



- Les logements sont également de grande taille, en effet 49,4% disposent d'au moins 5 pièces, contre 33% en Essonne, ce qui est toutefois logique car correspondant à la typologie dominante sur la commune (la maison individuelle).
- Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent que 12% des résidences principales de Boissy.



**Constat : Le parc de logements actuel ne permet pas des trajectoires résidentielles complètes sur la commune. Il est nécessaire de poursuivre la diversification du parc de résidences principales pour y remédier.**



## ➤ **Les logements sociaux**

**La production de logements sociaux** et l'article 55 de la loi SRU (source : Porter à connaissance de l'Etat)

- La commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est pas actuellement soumise à l'obligation d'un seuil minimal de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU car elle n'est pas située ni dans le périmètre de l'agglomération parisienne (unité urbaine de Paris) et ni dans un EPCI de plus de 50 000 habitants comptant une commune de plus de 15 000 habitants.
- Jusqu'en 2012 elle était située dans le périmètre de l'agglomération parisienne et était donc soumise à l'article 55 de la loi SRU. L'actualisation de ce périmètre l'a exclu de l'unité urbaine de Paris et donc des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

## ➤ **Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement fixe un objectif de 140 logements par an pour la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde ».

## ➤ **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.

## ➤ **Marché immobilier**

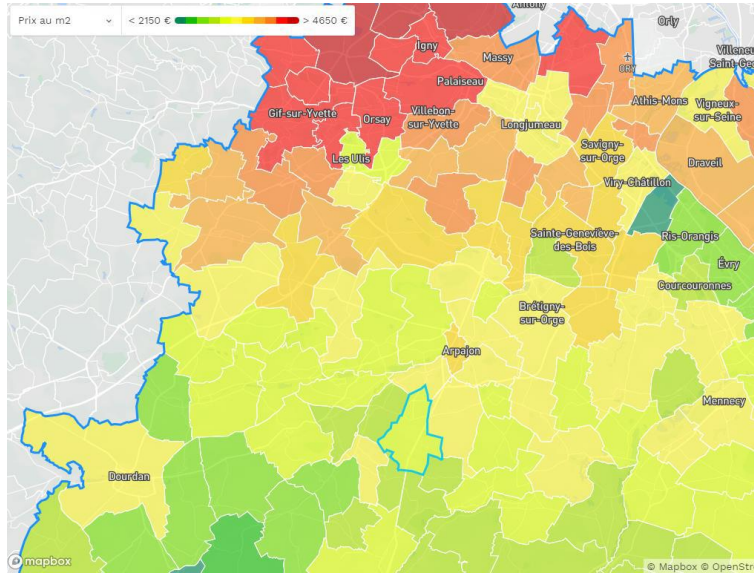
La commune connaît une forte pression urbaine, qui ralentit l'arrivée de familles avec enfants, car les prix de l'immobilier augmentent

Les prix des biens dans l'ancien augmentent également au cours des dernières années.

La rareté d'une offre adaptée aux besoins, un fort intérêt des ménages pour la commune, ainsi que le ralentissement progressif du rythme de production des logements, créent les conditions pour une augmentation des prix de location ou d'acquisition dans le parc de logements anciens.



- Prix m² moyen pour les appartements : 3 095 € (entre 1 395 € et 4 860 € en fonction des zones) ;
- Prix m² moyen pour les maisons : 2 901 € (entre 1 788 € et 2 004 € en fonction des zones).



Estimations de prix MeilleursAgents au 1 mai 2022. [Comprendre nos prix](#)



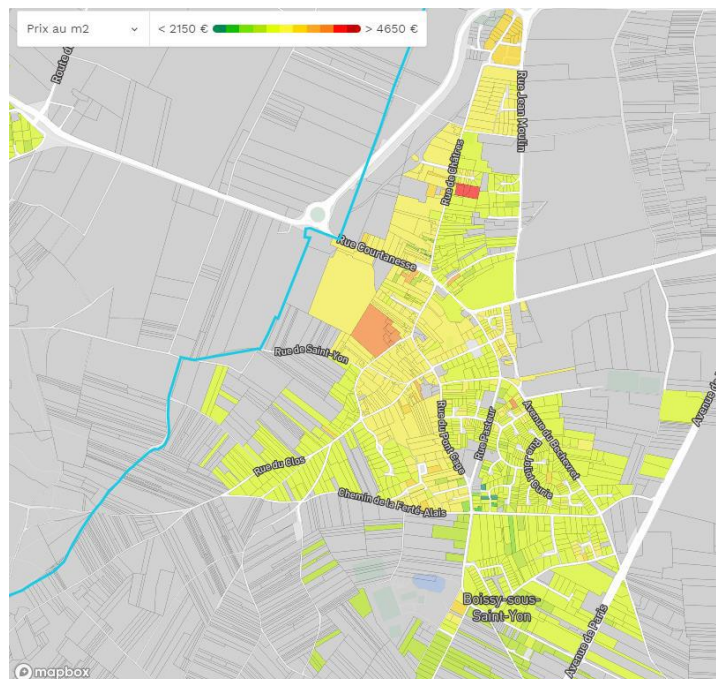
Prix m2 moyen  
**3 095 €**  
de 1395 € à 4 860 €

Indice de confiance ●●●●●



Prix m2 moyen  
**2 901 €**  
de 1 788 € à 4 002 €

Indice de confiance ●●●●●





## 1.4 Besoins et perspectives d'évolution du parc de logements

### 1.4.1 Évaluation des besoins en logements à l'horizon 2040

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient à partir de deux calculs complémentaires :

- **Simulation du « Point Mort »** (demande endogène) qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Simulation des besoins liés aux objectifs et seuils démographiques** que se fixe la collectivité (demande exogène).

SCENARIOS BESOINS EN LOGEMENTS 2040		Scénario 4800 hab. maxi	Scénario 4600 hab. maxi	Scénario 4400 hab. maxi
1. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU POINT MORT 2020-2040	<b>DESSERREMENT</b>			
	Population résidente en 2019	3 828	3 828	3 828
	Nombre de personnes par ménages en 2040 2,23 en 2019	2,40	2,40	2,40
	Nombre de résidences principales en 2019	1 565	1 565	1 565
	<b>Desserrement</b>	30	30	30
	<b>RENOUVELLEMENT CONSTATE</b>			
	<b>Renouvellement</b>	10	10	10
	<b>EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES</b>	Diminution	Diminution	Diminution
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2040	25	25	25
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2019	29	29	29
	<b>Résidences secondaires</b>	-4	-4	-4
	<b>EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS</b>	Diminution	Diminution	Diminution
	Logements vacants 2040	60	60	60
	Logements vacants 2019	73	73	73
	<b>Logements vacants</b>	-13	-13	-13
	<b>RECAPITULATIF POINT MORT 2020-2040</b>			
	Nombre total de logements par an	1	1	1
	<b>Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040</b>	23	23	23
2. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Rappel population en 2019	3 828	3 828	3 828
	Objectif démographique <b>maxi horizon 2040</b>	4 800	4 600	4 400
	<b>Soit nombre d'habitants supplémentaires 2020 - 2040</b>	972	772	572
	Hypothèse taille moyenne des ménages <b>2040</b>	2,40	2,40	2,40
	<b>Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040</b>	405	322	238
3. TOTAL LOGEMENTS 2020-2040	<b>TOTAL POINT MORT + OBJ. DEMOGRAPHIQUE 2020-2040</b>			
	<b>Total logements à réaliser entre 2020 et 2040</b>	428	345	261
	<b>Soit un nombre moyen de logements par an</b>	de l'ordre de 21 unités	de l'ordre de 17 unités	de l'ordre de 13 unités
<b>RAPPEL : RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 15 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE</b>				



### **Scénarios de projections**

1 - Pour maintenir la population de la commune stable jusqu'en 2040 (« Point Mort »), il est nécessaire de permettre la réalisation d'une vingtaine de logements sur les deux prochaines décennies :

- **Soit 1 à 2 logements par an.**

2 - Pour accueillir, de manière raisonnée et maîtrisée, de nouvelles populations, afin de permettre un certain rajeunissement de la population de Boissy-sous-Saint Yon :

- **Soit environ 15 logements par an avec un seuil maximum de 4 600 habitants à l'horizon 2040.**

### **Objectifs de la commune**

Il s'agit d'autoriser une **intensification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, **la production d'au moins 420 logements « réalistes »**.

Des dispositions doivent être prises afin de **réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU**.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de **mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025)**.

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- **Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...) ;
- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

La commune souhaite que cette densification soit **maîtrisée et organisée** (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la **mise en œuvre d'O.A.P.** sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.



## 1.4.2 Évaluation du potentiel foncier densifiable

(NOTA : l'étude foncière et le détail des chiffres ci-dessous sont présentés dans le volet 2 du rapport de présentation appelé « Justification des choix »)

Conformément aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, ceci afin de contenir l'étalement urbain.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), de nouvelles possibilités et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Il s'agit d'**autoriser une densification au sein des zones déjà urbanisées**, afin d'optimiser les espaces résiduels et les « dents creuses » (parcelles non bâties, secteurs de « renouvellement urbain », possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...) au sein de l'enveloppe urbaine.

Cependant, à Boissy sous Saint Yon, **avec le PLU actuellement opposable**, ce potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements ! Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime **le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%)**.

### Potentiel de densification avec le PLU actuellement opposable

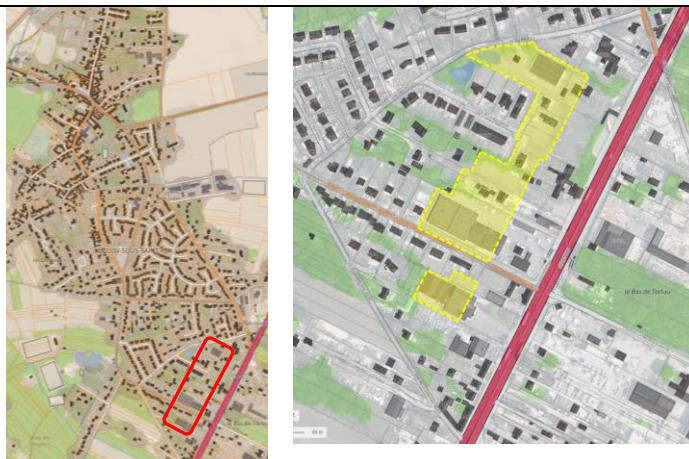
	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum
<b>1. Zones de densification urbaine = UA et UB</b>			
Secteur Nord	38 000 m <sup>2</sup>	132 logts	35 logts/ha
Secteur Centre	55 000 m <sup>2</sup>	192 logts	35 logts/ha
Secteur Sud	6 000 m <sup>2</sup>	21 logts	35 logts/ha
Secteur Est	9 600 m <sup>2</sup>	33 logts	35 logts/ha
<b>2. Secteur de « renouvellement urbain »</b>			
Bas de Torfou	29 000 m <sup>2</sup>	175 logts	60 logts/ha
<b>3. Secteurs stratégiques avec OAP</b>			
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m <sup>2</sup>	30 logts	31 logts/ha
Zone 1AU « Centre Bourg – St Thomas »	12 000 m <sup>2</sup>	30 logts	40 logts/ha
Zone 1AU « les Sablons »	9 000 m <sup>2</sup>	12 logts	12 logts/ha
Zone 2AU « Les Closeaux »	15 000 m <sup>2</sup>	20 logts	
<b>TOTAL potentiel de densification « théorique »</b>	<b>182 600 m<sup>2</sup></b>	<b>645 logts</b>	
Taux de rétention = 35%	- 35%		
<b>TOTAL Potentiel de développement « réaliste »</b>	<b>420 logts potentiels (soit 28 logts / an)</b>		



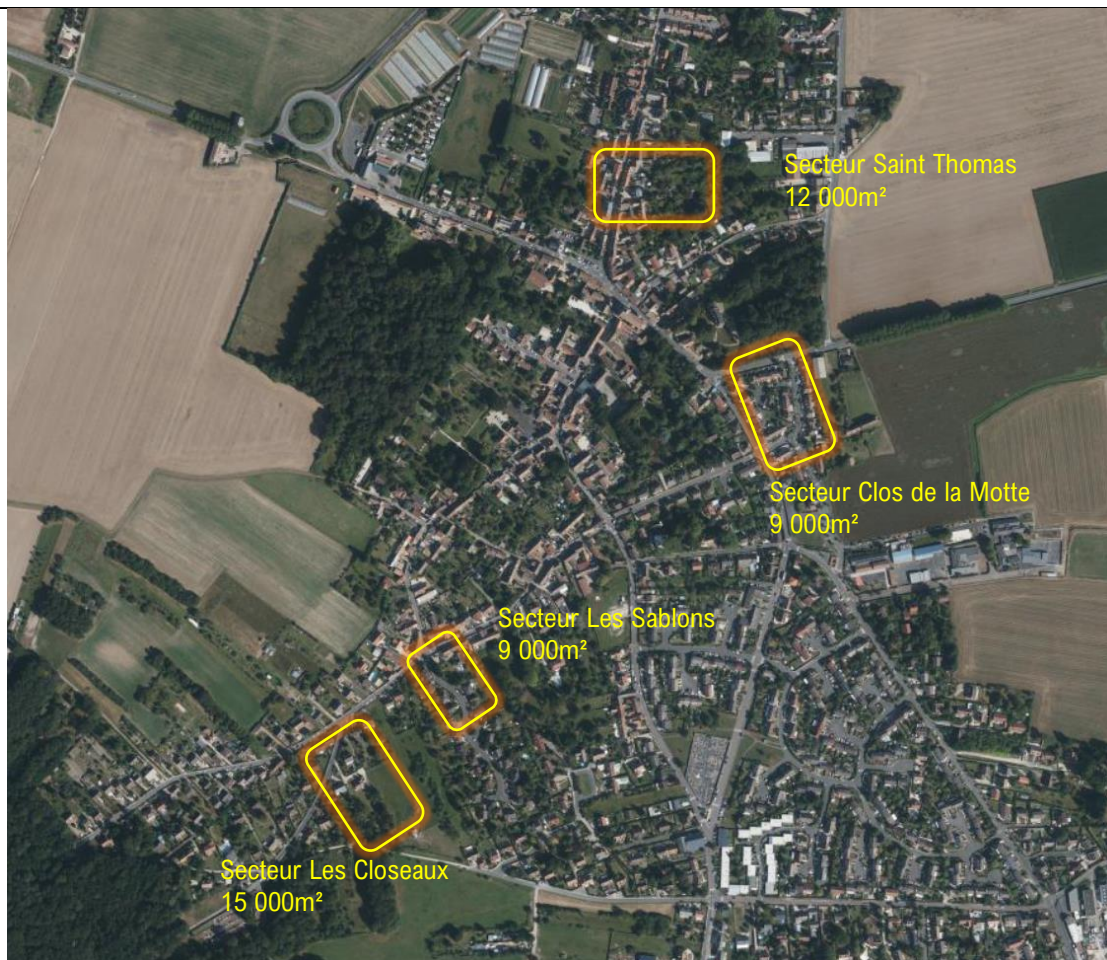
**Dans le PLU actuellement opposable**, le potentiel de densification est réparti dans 3 catégories :

- Catégorie n°1 : Zones de densification urbaine, avec **divisions « opportunistes » de parcelles déjà constructibles** (UA et UB)
- Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20 ;
- Catégorie n°3 : **Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.

- Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20



- Catégorie n°3 : **Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.

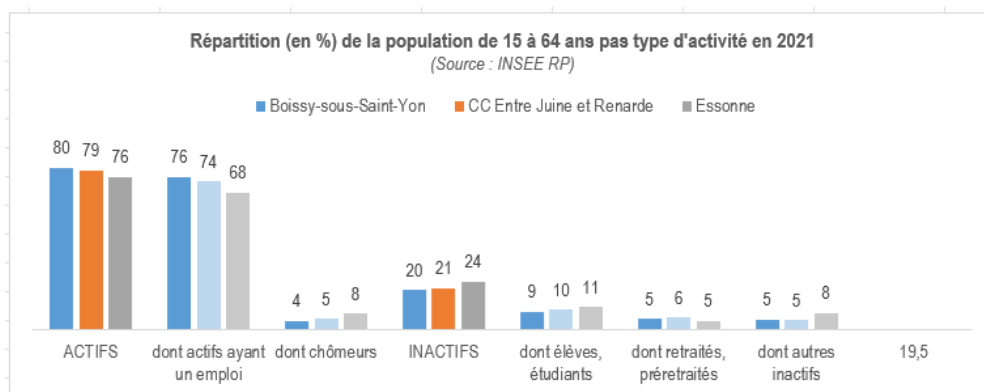




## 1.5 Les emplois et la population active

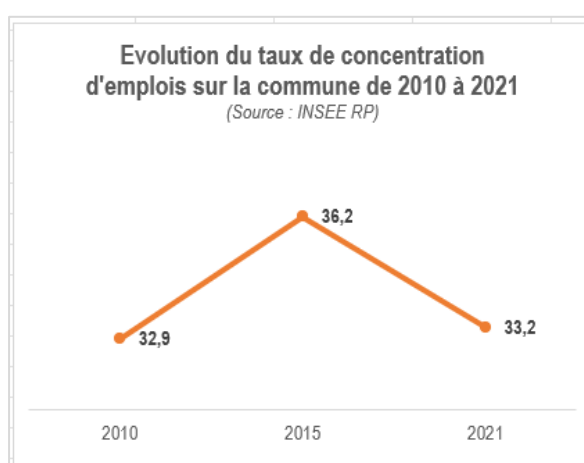
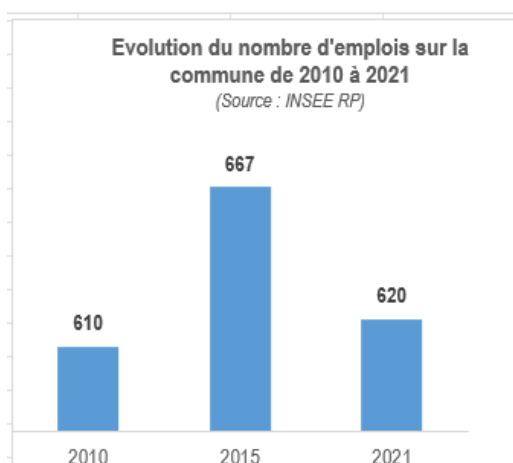
### 1.5.1. La population active

#### Une population résidente plutôt insérée sur le marché de l'emploi



- Les données de l'INSEE concernant la population de 15 à 64 ans indiquent pour la commune de Boissy-sous-Saint-Yon un taux d'actifs de 80 % en 2021, équivalent à celui de la communauté de communes (79 %) et du département (76 %). Cependant, le taux de chômeurs est plus faible sur la commune, 4 %, que sur le département, 8 %.
- Ces données montrent que Boissy-sous-Saint-Yon est une commune active, avec un taux de chômage inférieur à celui du département.

#### Un niveau de l'emploi conforté



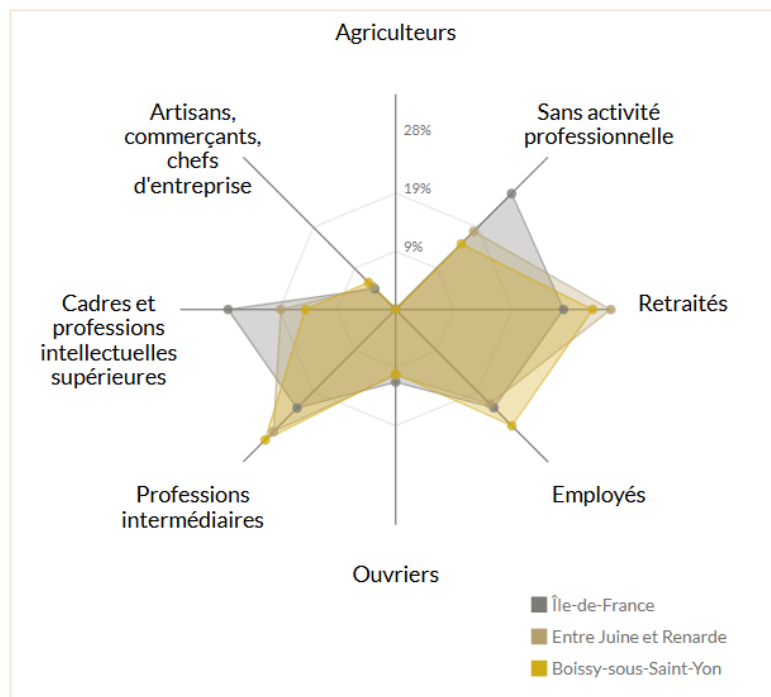
- En 2021, 620 emplois étaient dénombrés sur la commune, en baisse par rapport à 2015 (667 emplois) mais en légèrement en hausse par rapport 2010 (610 emplois).
- L'évolution de l'indicateur de concentration de l'emploi de 33,2% en 2021 contre 32,9 % en 2010, montre que la progression de l'emploi a été plus soutenue que la progression de la population active résidente.



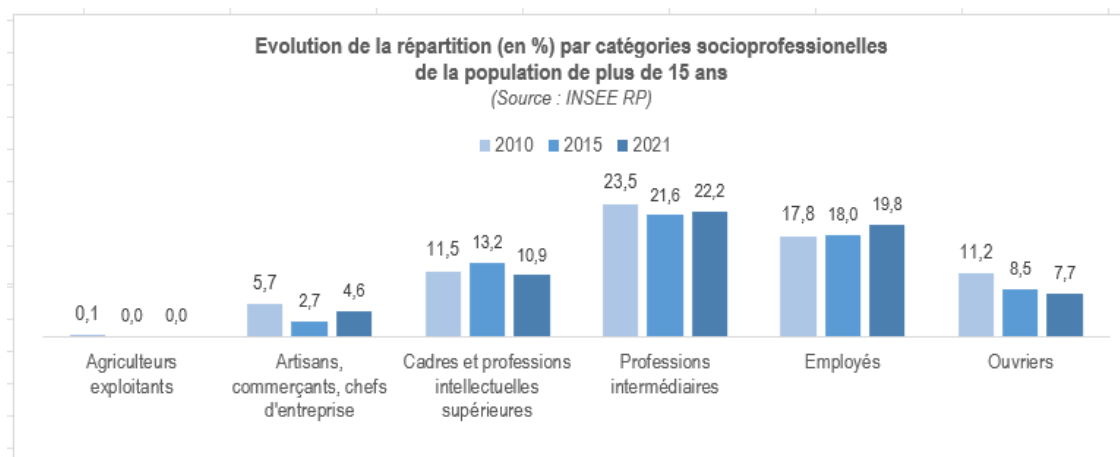
## 1.5.2. L'emploi

### Offre d'emploi

#### Catégories socioprofessionnelles en 2021

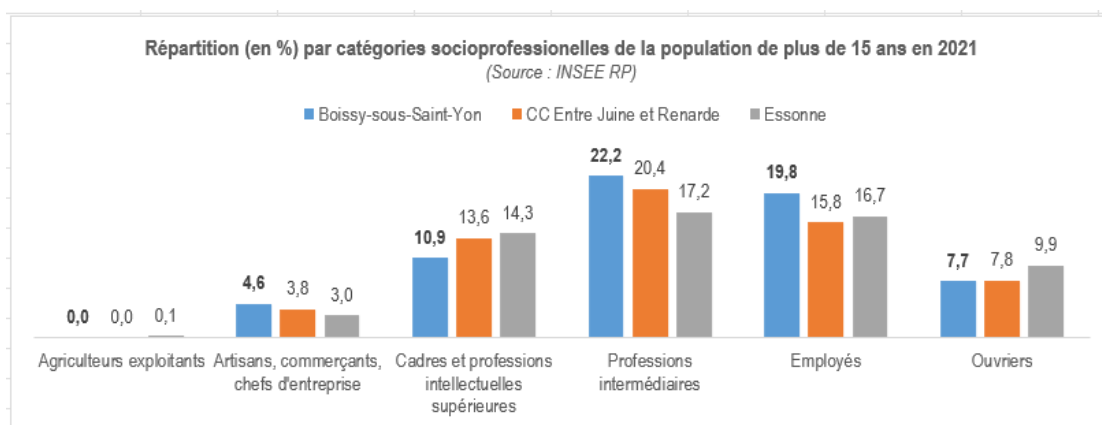


#### Evolution de la répartition des emplois par catégories socioprofessionnelles entre 2010 et 2021



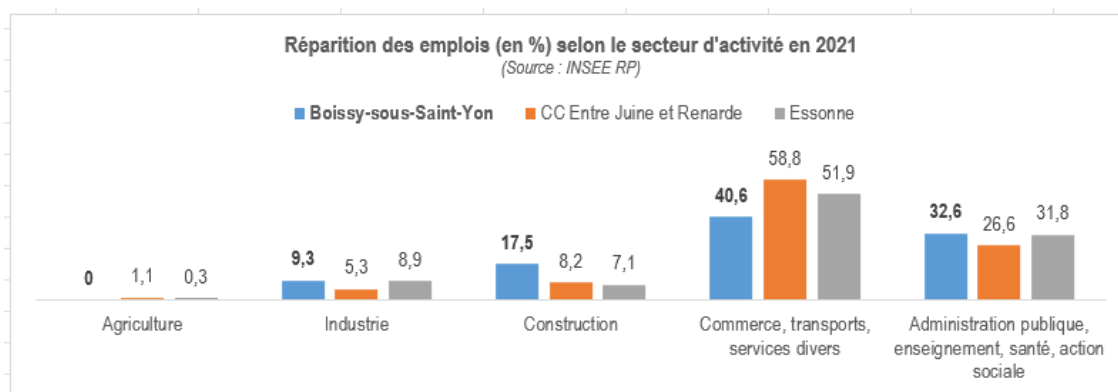
Les emplois relevant des catégories « cadres et professions intellectuelles » et « ouvriers » sont moins représentées qu'à l'échelle de la communauté de communes. Ceci au profit d'emploi « professions intermédiaires », « employés » et « artisans, commerçants, chefs d'entreprises ».



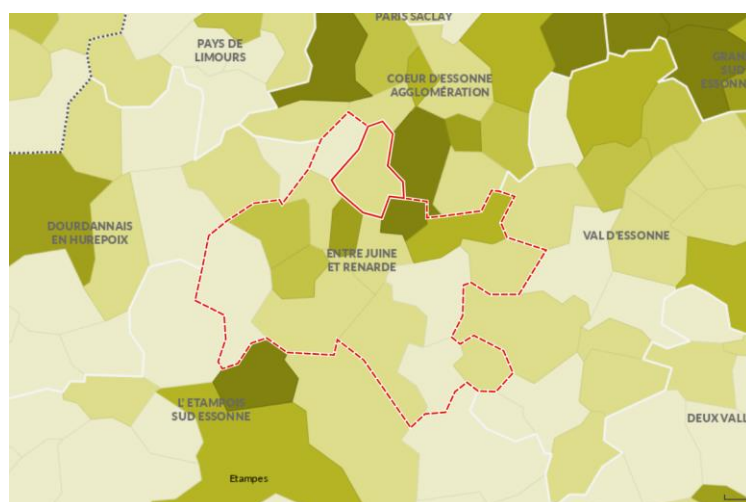


L'offre en emplois liés au secteur public, au secteur de la construction et au secteur industrie est plus importante qu'à l'échelle intercommunale.

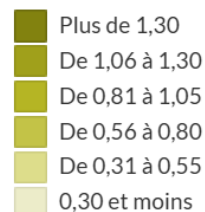
**Comparaison de la répartition des emplois selon le secteur en 2021**



**Indice de concentration de l'emploi**



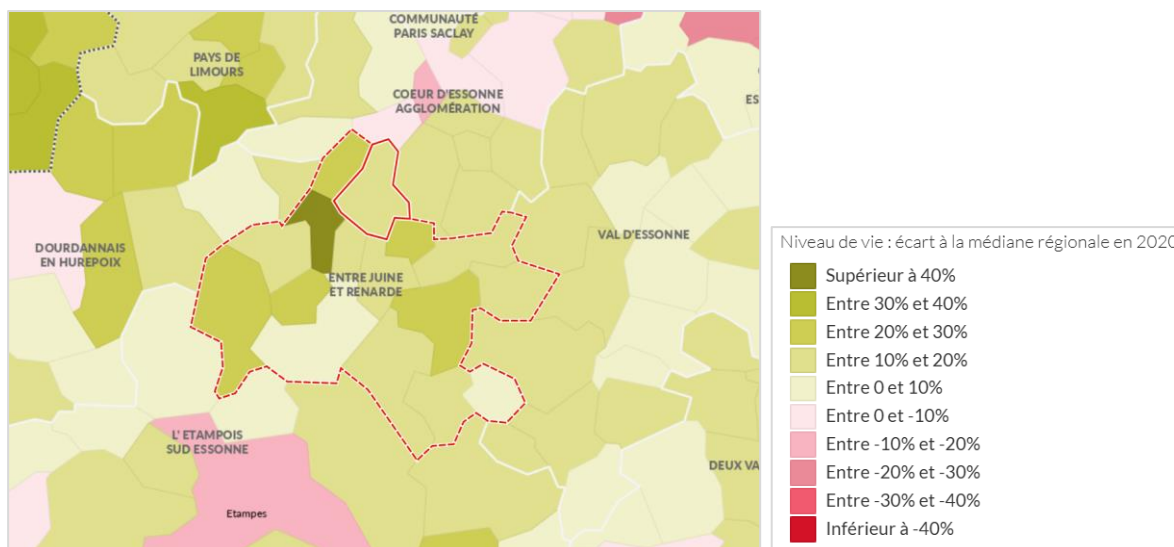
Indice de concentration de l'emploi en 2019





### 1.5.3. Niveau de vie

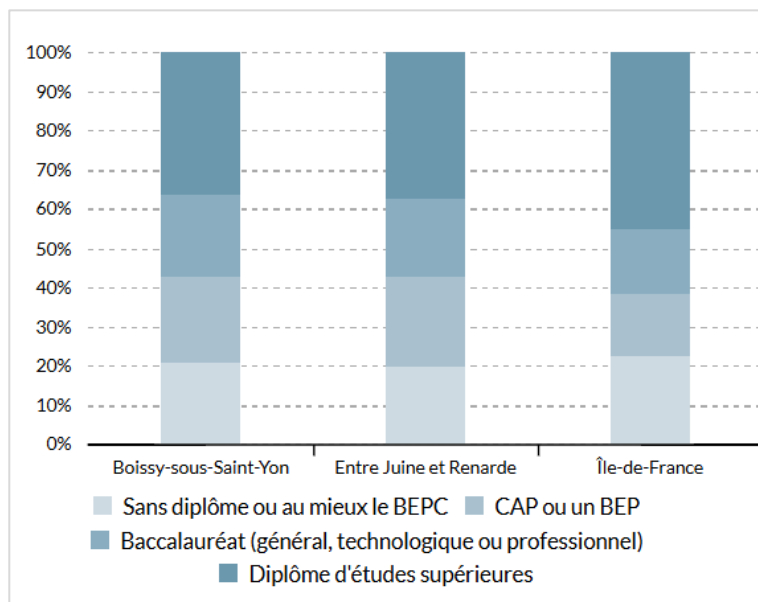
#### Niveau de vie : écart à la médiane régionale en 2020



Le niveau de vie correspond au revenu disponible du ménage par unité de consommation, c'est-à-dire le revenu pour consommer et épargner en tenant compte de la composition familiale (nombre et âge des membres de la famille).

Le niveau de vie médian est celui qui partage la population de la commune en deux, tel que la moitié des personnes disposent d'un niveau de vie inférieur et l'autre moitié d'un niveau de vie supérieur.

#### Niveau de diplôme en 2021



Source : RGP INSEE



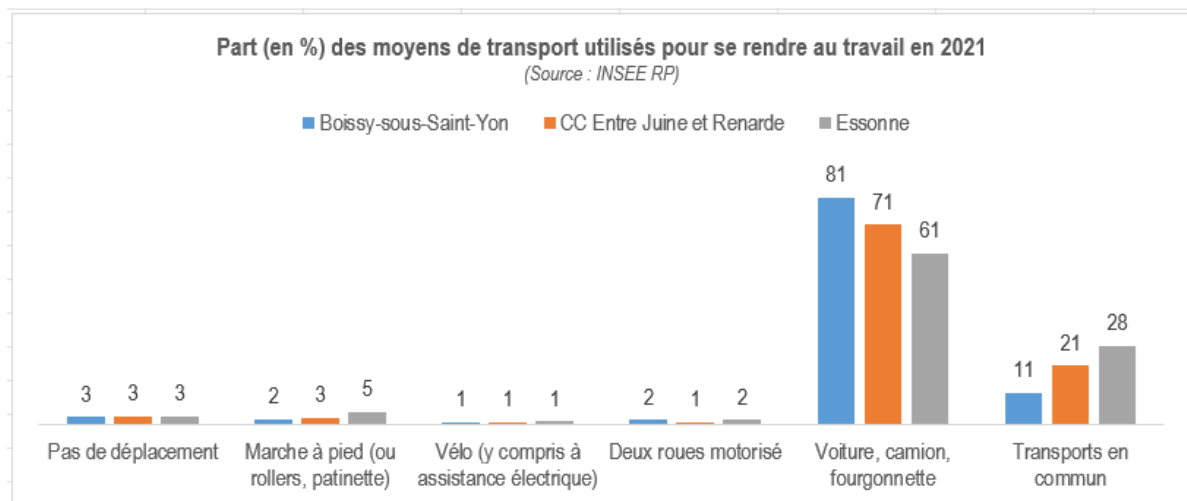
## 1.5.4. Des migrations pendulaires importantes

### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	1 858	100	1 840	100	1 865	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	215	11,6	266	14,5	191	10,2
dans une commune autre que la commune de résidence	1 643	88,4	1 574	85,5	1 675	89,8

Contrairement aux attentes, la commune offre un grand nombre d'emplois, cependant, en 2021, seulement 10,2 % des actifs y travaillent.

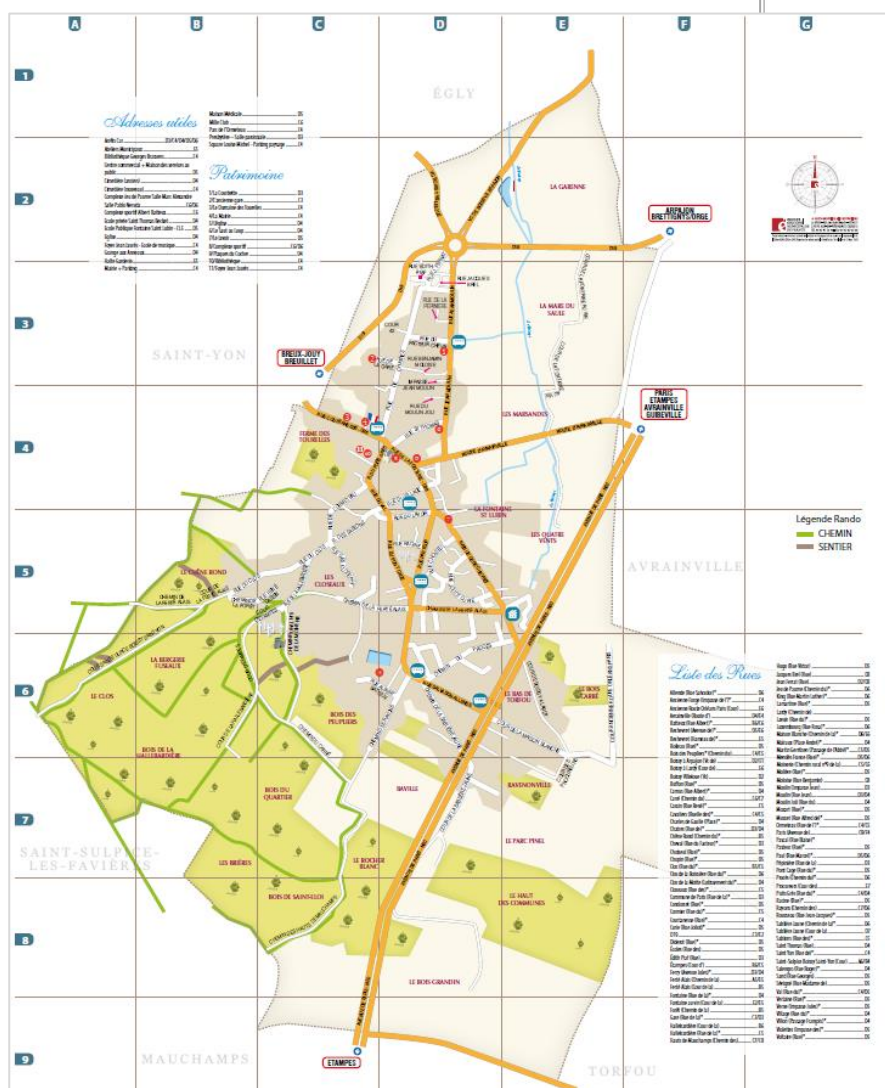
De plus, étant une ville se situant en zone rurale, presque 81% des travailleurs se rendent au travail en voiture.





### 1.6.1. La desserte routière et les axes routiers

# MAILLAGE VIAIRE





## La RN 20

**La RN 20, qui relève de la catégorie 1**, assure une liaison vers le nord du département (notamment vers la Francilienne et Massy) et vers le sud de l'Essonne (Etampes, Angerville et, au-delà, vers le Loiret). Il s'agit d'une ancienne route nationale d'intérêt local (RNIL).

La RN 20 relie Paris et Orléans, c'est un axe de portée nationale aménagée en 2x2 voies dont l'accès n'est possible sur la commune qu'à l'échangeur du secteur des Marsandes et par des bretelles à sens unique : du bourg vers la RN 20 rue Salvadore Allende et de la RN 20 vers la zone du Bas de Torfou.

La RN 20 est à l'origine de rupture de continuité de parcours à l'échelle communautaire et communale.

Le quartier du Bas de Torfou connaît des coupures de continuité des déplacements Est-Ouest. Plus généralement, le franchissement de la RN.20 est complexe, peu sécurisé pour l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, agriculteurs, piéton, etc.).

## La RD 19

La RD 19 relève de la catégorie 2. Elle permet de rejoindre Breuillet, à l'ouest et la zone d'activités de la Croix-Blanche ainsi que la Francilienne, à l'est, en passant notamment par Brétigny-sur-Orge.

La RD 19, dans sa séquence communale, n'est pas à l'origine d'enclavement. C'est un axe routier de traverse très emprunté (6.300 v/j) qui contourne l'Ouest des espaces bâtis. Elle permet de regagner à l'est la RN.20, le sud de la ZAE des Marsandes et la francilienne. A l'Ouest, elle relie la commune aux villages et aux gares RER de la vallée de l'Orge.

Deux fois moins empruntée (3.000 v/j), la RD.26 est la voie principale d'accès au centre-bourg. Elle dessert la ZAE des Marsandes, au niveau de l'échangeur de la RN.20, ainsi que la gare de Marolles-en-Hurepoix et les communes du plateau de l'Hurepoix.

La maille viaire locale est organisée par les rues de Châtre et Jean Moulin. Les rues la Fontaine, Pasteur et Salvadore Allende sont les axes Nord-Sud qui organisent les secteurs résidentiels entre le centre bourg et la RN 20.

## Projet RN 20

Sources : *Projet partenarial d'aménagement (PPA) – RN20. Délibération n°2022-223*

*Schéma de Référence de la RN20 de Massy à Boissy-Sous-Saint-Yon*

Le Conseil départemental de l'Essonne, les collectivités locales traversées ou fortement impactées par la RN 20 ont décidé de définir un projet d'aménagement de la RN 20 (site propre pour TC , boulevard urbain). Les collectivités ont convenu que l'élaboration d'un schéma de cohérence de la RN 20 se ferait dans le cadre d'un syndicat mixte d'études. Ce syndicat a été créé par arrêté préfectoral le 16 juin 2009. Il est composé du Conseil départemental de l'Essonne, et des Communautés d'Agglomération Coeur d'Essonne et Paris Saclay.

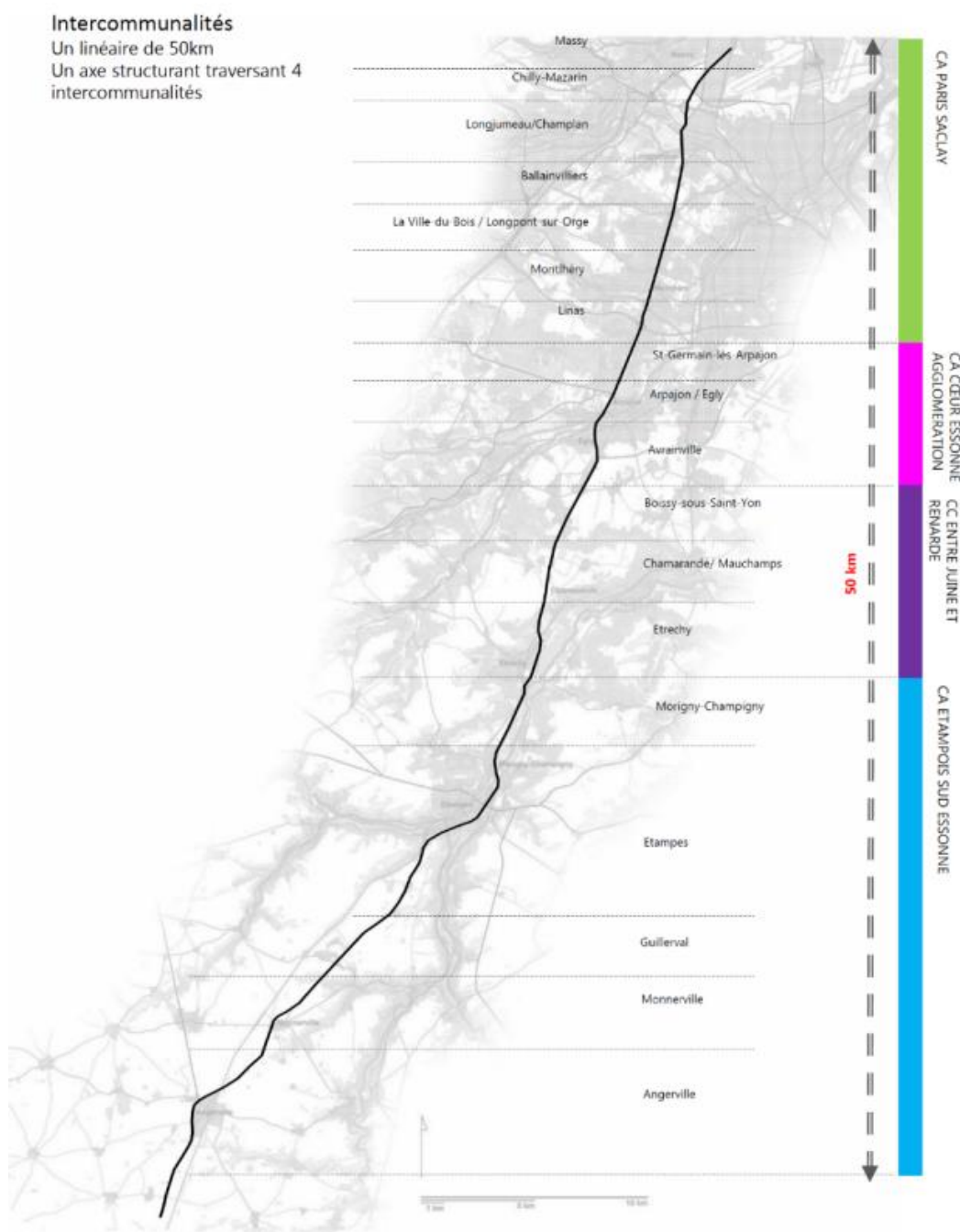
Le projet se déploie sur 26 communes desservies par la route nationale 20. Des études ou des actions sont envisageables à l'échelle des quatre intercommunalités, en particulier pour les questions de mobilité (amélioration de l'offre et des infrastructures de transport en commun, aménagements cyclables) et de pacification, d'amélioration du cadre de vie et de développement urbain.



L'ambition générale du projet partenarial d'aménagement, qui est de réconcilier la RN 20 avec ses territoires pour favoriser leur transition écologique, leur développement et leur renouvellement maîtrisé, est déclinée dans un programme de 57 actions articulées autour des 3 axes d'intervention définis par les partenaires :

- Favoriser l'usage multimodal de la RN 20 : une route ouverte à toutes les mobilités ;
- Optimiser le fonctionnement de la RN 20 : une route fonctionnelle, verte et intelligente ;
- Poursuivre la requalification urbaine et économique des territoires traversés par la RN 20.

**A terme, de nouvelles liaisons douces devraient permettre aux habitants de Boissy-sous-Saint-Yon de rejoindre la station d'Arpajon-sud.**

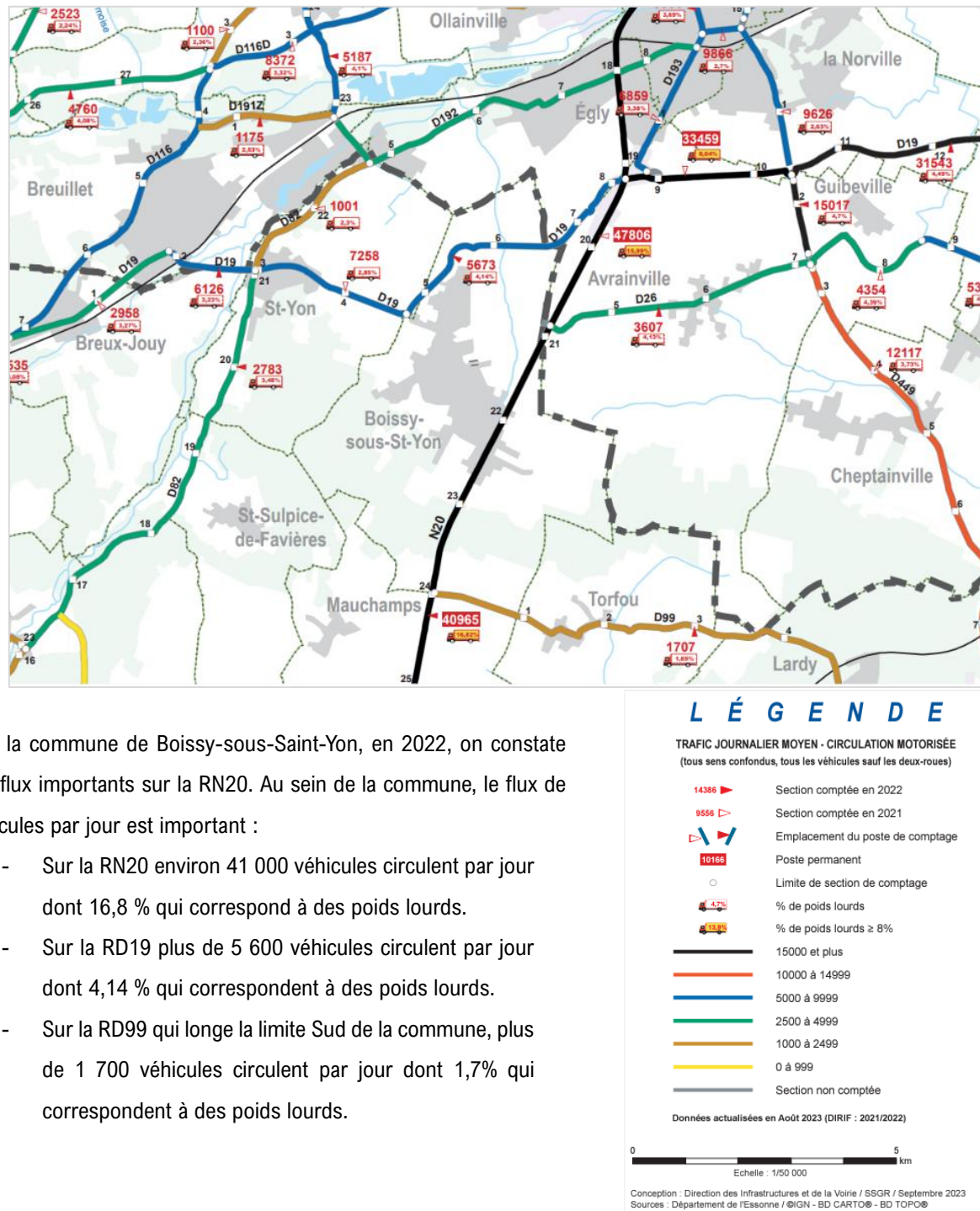




## 1.6.2. Les flux de circulation

### ➤ Traffics

Extrait de la carte du trafic routier en Essonne – 2022 (Source : CD 91)



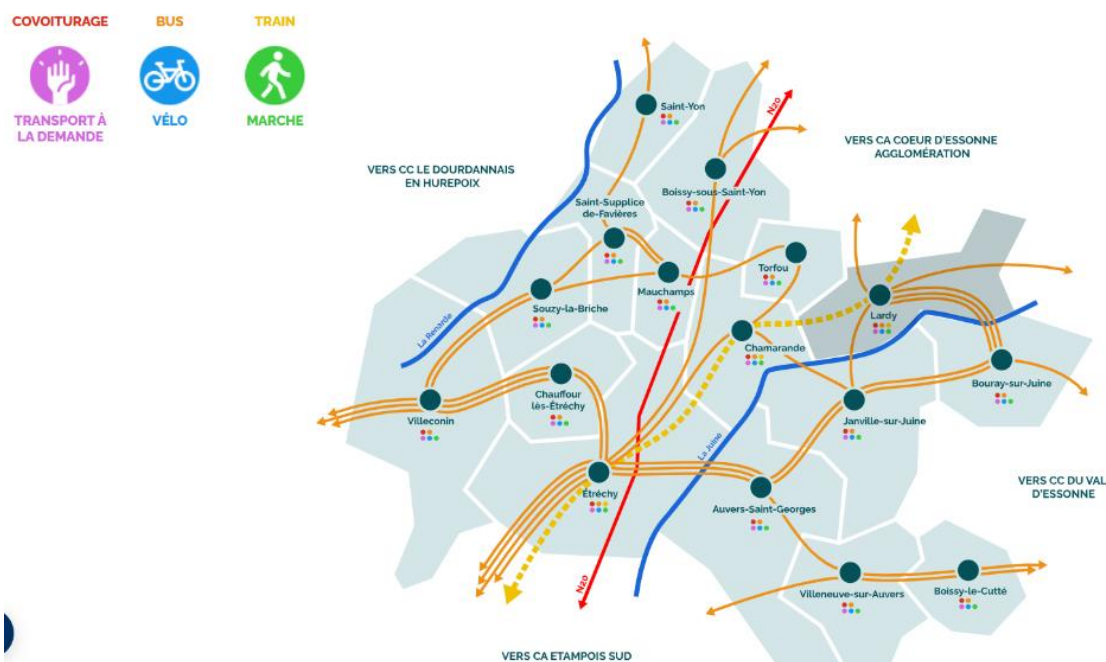
Sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, en 2022, on constate des flux importants sur la RN20. Au sein de la commune, le flux de véhicules par jour est important :

- Sur la RN20 environ 41 000 véhicules circulent par jour dont 16,8 % qui correspondent à des poids lourds.
- Sur la RD19 plus de 5 600 véhicules circulent par jour dont 4,14 % qui correspondent à des poids lourds.
- Sur la RD99 qui longe la limite Sud de la commune, plus de 1 700 véhicules circulent par jour dont 1,7% qui correspondent à des poids lourds.

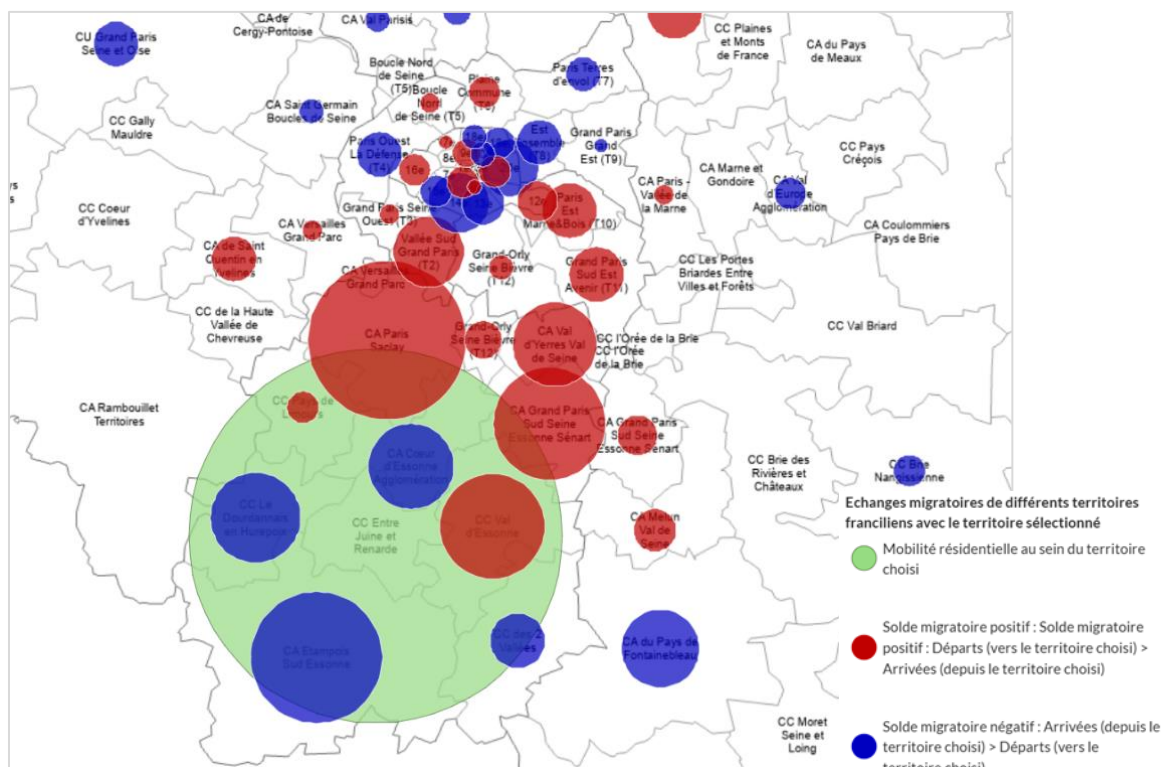


## ➤ Echanges migratoires dans la CCERJ

### Carte de mobilité de la Communauté de commune entre Juine et Renarde

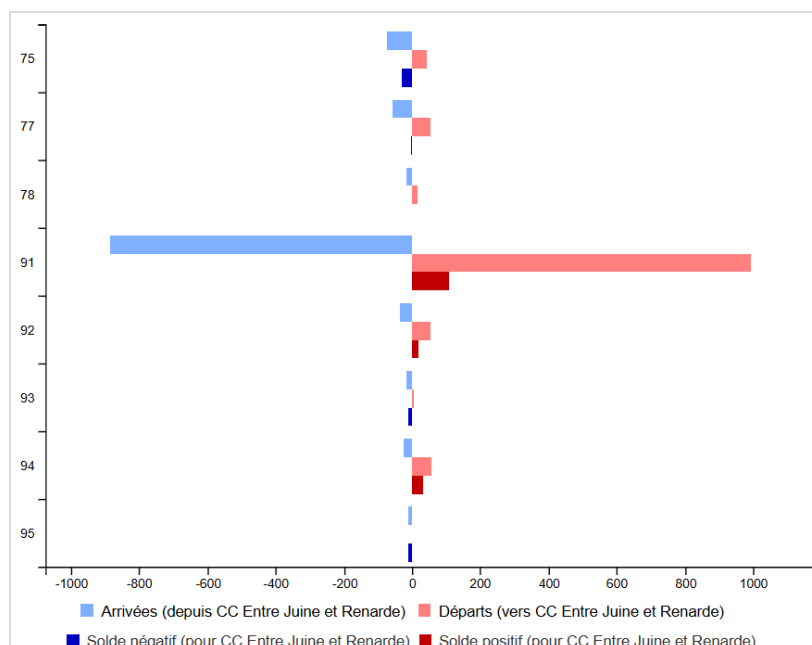


### Echanges migratoires de chaque département francilien avec le territoire CC Entre Juine et Renarde : Ensemble (nombre de Personnes)





**Les 10 premiers échanges migratoires significatifs du territoire CC Entre Juine et Renarde avec les autres EPCI Ensemble (nombre de Personnes))**



Territoire	Arrivées (depuis CC Entre Juine et Renarde)	Départs (vers CC Entre Juine et Renarde)	Solde (pour CC Entre Juine et Renarde)
CC Entre Juine et Renarde	685	685	0
CA Cœur d'Essonne Agglomération	347	310	-36
CA Etampois Sud Essonne	230	145	-85
CA Paris Saclay	46	169	123
CC Val d'Essonne	76	130	54
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	33	95	62
CC Le Dourdannais en Hurepoix	75	35	-40
CA Val d'Yerres Val de Seine	10	45	35
Vallée Sud Grand Paris (T2)	14	40	25
Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	23	30	7

➤ **Echanges migratoires dans la commune**

12,1% des actifs résidant à Boissy-sous-Saint-Yon travaillent dans la commune. Ce taux peut paraître faible au regard de la situation de communes avoisinantes mais est en rapport avec la faiblesse de l'offre d'emplois sur la commune.

- Boissy-sous-Saint-Yon est proche de pôles d'emploi actifs tels que Arpajon, Brétigny-sur-Orge, Le Plessis-Pâté, Fleury-Mérogis mais encre Evry, Massy, Orsay ou encore le centre de recherche du CEA-DAM Ile de France à Bruyères-le-Châtel, et le centre d'essais Renault à Lardy.
- D'autres motifs de déplacement doivent également être pris en compte, tel que l'accès aux gares, aux établissements scolaires et aux centres commerciaux qui sont inexistantes sur la commune et génèrent des besoins en déplacement.



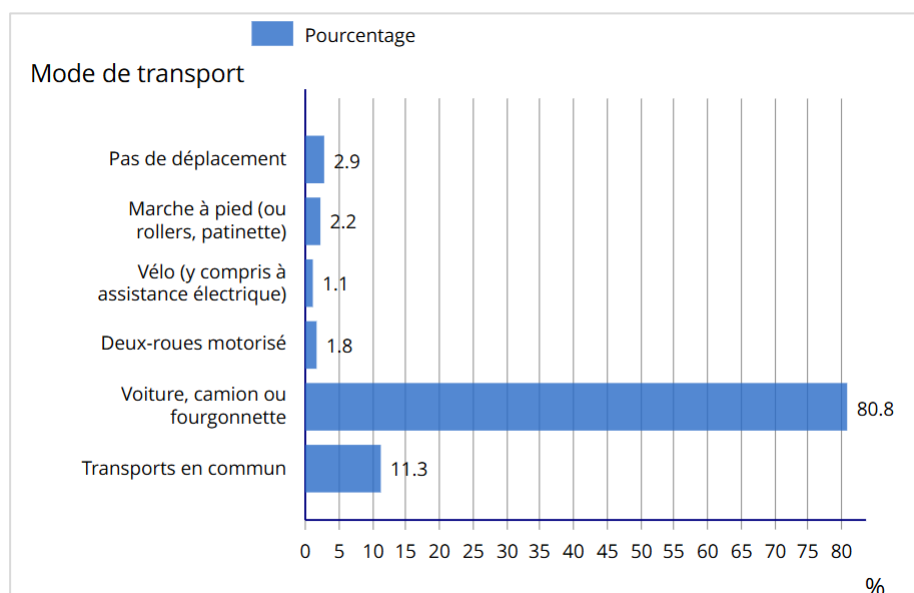
- Les ménages de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon présentent un taux important de motorisation voire de bi-motorisation, correspondant à ceux observables sur la communauté de communes entre Juine et Renarde.
- Les besoins en déplacements de la population associés à une offre en solutions alternatives à la voiture sont les principales explications à cette situation.
- Le temps de déplacement domicile-travail médian est de 28,5 minutes en heures pleines.

#### ➤ **Modes de déplacement**

Boissy-sous-Saint Yon se situant en zone rurale, afin de se rendre au travail, presque 81% des habitants s'y rendent par transport routier (Voiture, camion, fourgonnette, deux-roues motorisé) en 2021.

Les autres modes de déplacement les plus utilisés pour se rendre au travail sont les transports en commun (11,3%) et la marche à pied (2,9% en 2021). Le pourcentage concernant les transports en commun est relativement faible quand on le compare au sein du département (28% en 2021).

#### **Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021**



(source : RGP INSEE)

L'Ile-de-France mobilités assure un transport collectif à la demande en complément des lignes régulières.



### 1.6.3. Les transports en commun

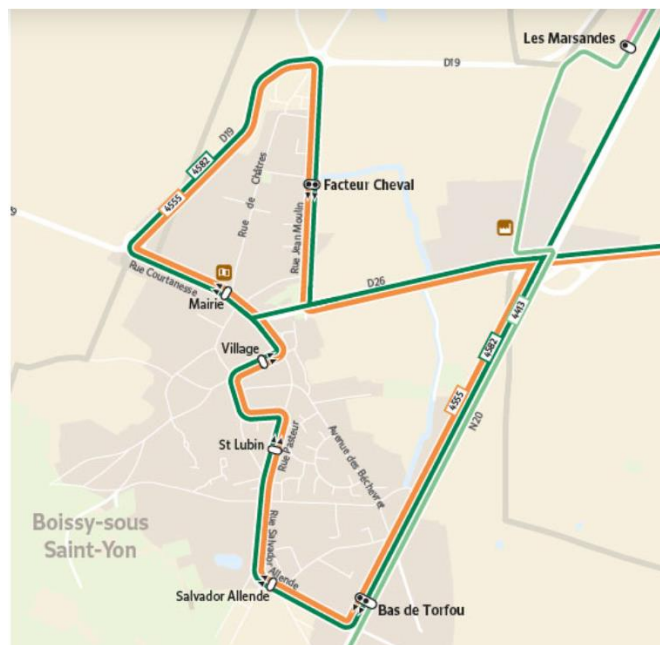
Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par une offre en transports collectifs assez limitée et concentrée en lien avec les besoins de rabattement vers les gares, les établissements scolaires, les équipements.

#### Transports urbains

Boissy-sous-Saint-Yon est desservie par 3 lignes de bus qui sont assurées par les transports Ile-de-France Mobilités.

**La ligne 4582 et la ligne 4555 assurent 6 arrêts** sur la commune et un rabattement vers la gare RER d'Arpajon (principal pôle gare de la communauté de communes) et les établissements scolaires (lycée Cassin et LEP Belmondo à Arpajon, collège Camus à La Norville).

**la ligne 4413 assure seulement 1 arrêt** sur la commune : Bas de Torfou. La ligne assure aussi un rabattement vers la gare RER Porte d'Etampes à Arpajon et la gare RER Gare d'Etampes à Etampes ainsi que la gare d'Etréchy.

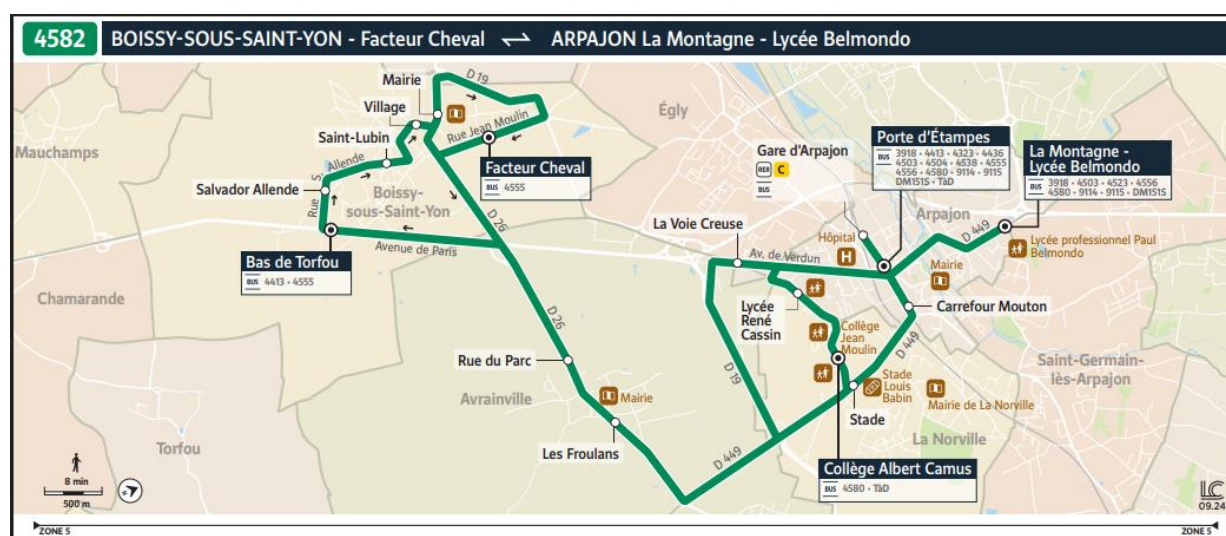


Depuis le 6 janvier 2025, la ligne 685A est devenue la ligne 4582 et la ligne 685B est devenue la ligne 4555.

Depuis le 2 septembre 2024, la ligne 330 est devenue la ligne 4413.

#### La ligne 4582

BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou => ARPAJON La Montagne - Lycée Belmondo





Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi en période scolaire uniquement							
		LMJV	*	LMJV	Me				
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	7:33	7:39	7:39	.....	8:34	8:46	9:35	16:28
	Salvador Allende	7:35	7:40	7:40	.....	8:35	8:47	9:36	16:29
	Saint-Lubin	7:37	7:43	7:42	.....	8:37	8:49	9:38	16:32
	Village	7:40	7:45	7:44	.....	8:39	8:51	9:40	16:34
	Mairie	7:41	.....	7:45	.....	8:40	8:52	9:41	16:35
	Facteur Cheval	7:45	.....	7:52	7:56	8:46	8:57	9:46	16:39
AVRAINVILLE	Rue du Parc	7:51	.....	7:57	8:02	8:51	9:02	9:51	16:45
	Les Froulans	7:52	.....	7:58	8:03	8:52	9:03	9:52	16:46
	La Voie Creuse	.....	7:52	8:05	8:10	8:59	9:10	9:59	.....
ARPAJON	Lycée René Cassin	.....	7:54	8:08	8:13	9:02	9:13	10:02	.....
LA NORVILLE	Collège Albert Camus	.....	7:57	8:11	8:16	9:05	9:16	10:05	.....
	Stade	7:58	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:52
ARPAJON	Carrefour Mouton	8:00	.....	.....	.....	9:09	.....	10:09	16:54
	Porte d'Etampes	8:02	.....	.....	.....	9:11	.....	10:10	16:56
	Gare d'Arpajon	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
	Gare d'Arpajon	8:04	.....	.....	.....	9:13	.....	10:12	16:58
	La Montagne - Lycée Belmondo	8:11	.....	.....	.....	9:18	.....	10:17	17:04

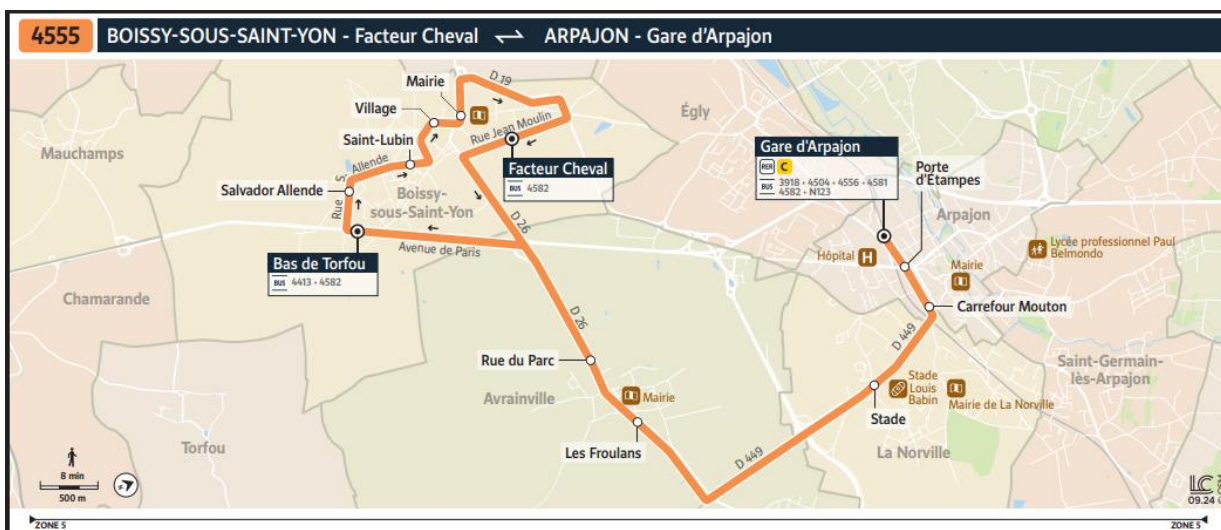
ARPAJON La Montagne - Lycée Belmondo => BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou

Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi en période scolaire uniquement															
		Me	Me	Me	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV	LMJV
ARPAJON	La Montagne - Lycée Belmondo	8:17	9:21	10:15	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
	Gare d'Arpajon	8:25	9:29	10:23	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
	Porte d'Etampes	8:27	9:30	10:24	11:35	12:35	13:35	14:35	14:52	15:35	16:10	.....	16:35	.....	17:10	17:35	18:12
	Lycée René Cassin	.....	.....	.....	11:40	12:40	13:40	14:40	14:57	15:42	.....	.....	16:42	.....	.....	17:42	.....
	Carrefour Mouton	8:28	9:31	10:25	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:12	.....	.....	17:12	.....
LA NORVILLE	Stade	8:30	9:33	10:27	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	18:15
	Collège Albert Camus	.....	.....	.....	11:43	12:43	13:43	14:43	15:00	15:46	16:17	16:15	16:46	17:10	17:17	17:46	.....
EGLY	La Voie Creuse	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
AVRAINVILLE	Les Froulans	8:37	9:40	10:34	11:49	12:49	13:49	14:54	15:11	15:58	16:20	16:21	16:59	17:16	17:20	17:59	18:22
	Rue du Parc	8:38	9:41	10:35	11:50	12:50	13:50	14:55	15:12	15:59	16:21	16:22	17:00	17:17	17:21	18:00	18:23
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	8:42	9:45	10:39	11:54	12:54	13:54	14:59	15:16	16:03	16:26	16:27	17:05	17:22	17:26	18:04	18:28
	Salvador Allende	8:43	9:46	10:40	11:55	12:55	13:55	15:00	15:17	16:04	16:27	16:28	17:06	17:23	17:27	18:05	18:29
	Saint-Lubin	8:44	9:47	10:41	11:56	12:56	13:56	15:01	15:18	16:05	16:28	16:30	17:07	17:25	17:28	18:06	18:30
	Village	8:45	9:48	10:42	11:58	12:58	13:58	15:02	15:19	16:06	16:29	16:32	17:08	17:27	17:29	18:07	18:31
	Mairie	8:46	9:49	10:43	11:59	12:59	13:59	15:03	15:20	16:07	16:30	16:33	17:09	17:28	17:30	18:08	18:32
	Facteur Cheval	8:50	9:53	10:47	12:03	13:03	14:03	15:07	15:24	16:11	16:34	16:37	17:13	17:32	17:34	18:12	18:36

## Ligne 4555

BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou => ARPAJON Gare d'Arpajon





## Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi														
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	5:36	6:21	6:50	7:17	7:47	8:57	9:59	10:59	11:59	12:59	13:59	14:59	15:57	17:27	
	Salvador Allende	5:37	6:22	6:51	7:18	7:48	8:58	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	15:58	17:28	
	Saint-Lubin	5:38	6:23	6:52	7:19	7:49	8:59	10:01	11:01	12:01	13:01	14:01	15:01	15:59	17:29	
	Village	5:39	6:24	6:54	7:21	7:51	9:01	10:03	11:03	12:03	13:03	14:03	15:03	16:01	17:31	
	Mairie	5:40	6:25	6:55	7:22	7:52	9:02	10:04	11:04	12:04	13:04	14:04	15:04	16:02	17:32	
	Facteur Cheval	5:44	6:29	6:59	7:27	7:57	9:07	10:08	11:08	12:08	13:08	14:08	15:08	16:07	17:37	
AVRAINVILLE	Rue du Parc	5:50	6:35	7:05	7:33	8:03	9:13	10:14	11:14	12:14	13:14	14:14	15:14	16:13	17:43	
	Les Froulans	5:51	6:36	7:06	7:34	8:04	9:14	10:15	11:15	12:15	13:15	14:15	15:15	16:14	17:44	
LA NORVILLE	Stade	5:56	6:41	7:11	7:40	8:10	9:20	10:21	11:21	12:21	13:21	14:21	15:21	16:20	17:50	
ARPAJON	Carrefour Mouton	5:58	6:43	7:13	7:42	8:12	9:22	10:23	11:23	12:23	13:23	14:23	15:23	16:22	17:52	
	Porte d'Etampes	5:59	6:44	7:14	7:44	8:14	9:24	10:24	11:24	12:24	13:24	14:24	15:24	16:24	17:54	
	Gare d'Arpajon	6:00	6:45	7:15	7:45	8:15	9:25	10:25	11:25	12:25	13:25	14:25	15:25	16:25	17:55	

: Circule uniquement en période scolaire  
 : Circule uniquement pendant les vacances scolaires

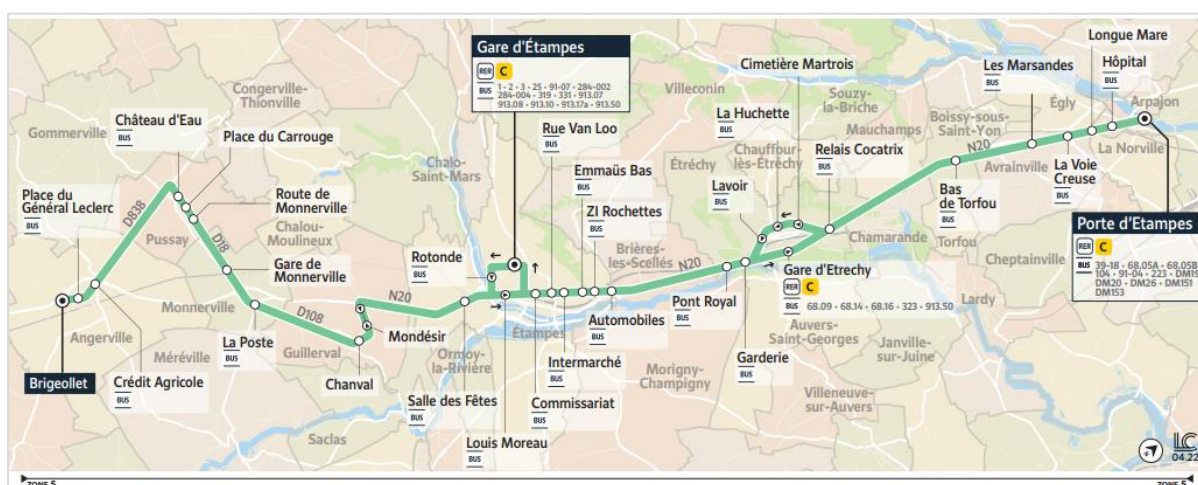
ARPAJON Gare d'Arpajon ==>BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou

## Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi														
ARPAJON	Gare d'Arpajon	8:33	9:33	10:33	11:33	12:33	13:33	14:33	15:33	16:33	17:52	18:22	18:52	19:22	20:07	
	Porte d'Etampes	8:34	9:34	10:34	11:34	12:34	13:34	14:34	15:34	16:34	17:53	18:23	18:53	19:23	20:08	
	Carrefour Mouton	8:36	9:36	10:36	11:36	12:36	13:36	14:36	15:36	16:36	17:55	18:25	18:55	19:25	20:09	
LA NORVILLE	Stade	8:38	9:38	10:38	11:38	12:38	13:38	14:38	15:38	16:38	17:57	18:27	18:57	19:27	20:11	
AVRAINVILLE	Les Froulans	8:44	9:44	10:44	11:44	12:44	13:44	14:44	15:44	16:44	18:03	18:33	19:03	19:33	20:17	
	Rue du Parc	8:45	9:45	10:45	11:45	12:45	13:45	14:45	15:45	16:45	18:05	18:35	19:04	19:34	20:18	
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	8:50	9:50	10:50	11:50	12:50	13:50	14:50	15:50	16:50	18:10	18:40	19:09	19:39	20:23	
	Salvador Allende	8:51	9:51	10:51	11:51	12:51	13:51	14:51	15:51	16:51	18:11	18:41	19:10	19:40	20:24	
	Saint-Lubin	8:52	9:52	10:52	11:52	12:52	13:52	14:52	15:52	16:52	18:12	18:42	19:11	19:41	20:25	
	Village	8:53	9:53	10:53	11:53	12:53	13:53	14:53	15:53	16:53	18:13	18:43	19:12	19:42	20:26	
	Mairie	8:54	9:54	10:54	11:54	12:54	13:54	14:54	15:54	16:54	18:14	18:44	19:13	19:43	20:27	
	Facteur Cheval	8:57	9:57	10:57	11:57	12:57	13:57	14:57	15:57	16:57	18:18	18:48	19:17	19:47	20:30	

Uniquement en vacances scolaires

## La ligne 4413







ANGERVILLE Brigeollet =>ARPAJON Portes d'Etampes

Horaires valables du 3 mars  
au 13 juillet 2025 inclus

Du lundi au vendredi													
ANGERVILLE	Brigeollet	5:06		5:40	6:10	6:40	7:10	7:40	8:10	8:40	11:15	12:15	13:15
	Place du Général Leclerc	5:10		5:44	6:14	6:44	7:14	7:44	8:14	8:44	11:19	12:19	13:19
	Crédit Agricole	5:12		5:46	6:16	6:46	7:16	7:46	8:16	8:46	11:21	12:21	13:21
ÉTAMPES	Gare d'Etampes		5:19										
PUSSAY	Château d'Eau	5:17			6:21		7:21	7:51		8:51	11:25	12:25	13:25
	Place du Carrouge	5:19			6:23		7:23	7:53		8:53	11:27	12:27	13:27
	Route de Monnerville	5:20			6:24		7:24	7:54		8:54	11:28	12:28	13:28
MONNERVILLE	Gare de Monnerville	5:22			6:26		7:26	7:56		8:57	11:30	12:30	13:30
	La Poste	5:23			6:27		7:28	7:58		8:58	11:32	12:32	13:32
GUILLERVAL	Chanval	5:28			6:32		7:33	8:03		9:03	11:37	12:37	13:36
	Mondésir	5:30			6:34		7:35	8:05		9:05	11:39	12:39	13:38
ÉTAMPES	Salle des Fêtes	5:38			6:42		7:43	8:14		9:13	11:47	12:47	13:46
	Louis Moreau	5:40		6:01	6:44	7:02	7:46	8:18	8:33	9:16	11:50	12:50	13:49
	Gare d'Etampes	5:44		6:06	6:48	7:07	7:50	8:22	8:38	9:18	11:54	12:54	13:53
	Commissariat	5:46	5:21	6:08	6:50	7:09	7:52	8:24	8:40		11:56	12:56	13:55
	Rue Van Loo	5:47	5:22	6:09	6:51	7:10	7:53	8:25	8:41		11:57	12:57	13:56
	Intermarché	5:48	5:22	6:10	6:52	7:11	7:54	8:26	8:42		11:58	12:58	13:57
	Emmaüs Bas	5:49	5:23	6:11	6:54	7:13	7:56	8:28	8:44		12:00	13:00	13:59
	Rochettes	5:50	5:25	6:12	6:55	7:14	7:57	8:29	8:45		12:01	13:01	14:00
MORIGNY-CHAMPIGNY	Automobiles	5:51	5:25	6:13	6:56	7:15	7:58	8:30	8:46		12:02	13:02	14:01
ÉTRÉCHY	Pont Royal	5:56	5:29	6:18	7:01	7:20	8:03	8:35	8:52		12:07	13:07	14:05
	Garderie	5:57	5:30	6:19	7:02	7:21	8:04	8:36	8:53		12:08	13:08	14:06
	Gare d'Etréchy	5:59	5:32	6:22	7:04	7:24	8:06	8:38	8:56		12:10	13:10	14:08
	Relais Cocatrix	6:00	5:33	6:23	7:05	7:25	8:07	8:39	8:57		12:11	13:11	14:09
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	6:05	5:38	6:28	7:10	7:30	8:12	8:44	9:02		12:16	13:16	14:14
AVRAINVILLE	Les Marsandes	6:09	5:42	6:32	7:14	7:35	8:16	8:48	9:07		12:20	13:20	14:18
	La Voie Creuse	6:12	5:45	6:35	7:17	7:40	8:21	8:52	9:10		12:24	13:24	14:22
ARPAJON	Longue Mare	6:13	5:46	6:36	7:19	7:42	8:23	8:53	9:12		12:25	13:25	14:23
	Hôpital	6:14	5:47	6:37	7:20	7:43	8:24	8:54	9:13		12:26	13:26	14:24
	Porte d'Etampes	6:15	5:48	6:38	7:21	7:44	8:26	8:55	9:14		12:27	13:27	14:25

Horaires valables du 3 mars  
au 13 juillet 2025 inclus

Du lundi au vendredi													
ANGERVILLE	Brigeollet			16:35			17:05	17:35	18:05	18:35	18:38	19:05	19:35
	Place du Général Leclerc			16:39			17:09	17:39	18:09	18:39	18:42	19:08	19:38
	Crédit Agricole			16:41			17:11	17:41	18:11	18:41	18:44	19:10	19:40
ÉTAMPES	Gare d'Etampes	14:44	15:44		16:44								
PUSSAY	Château d'Eau			16:45			17:16	17:46	18:16	18:46	18:49	19:15	19:44
	Place du Carrouge			16:47			17:18	17:48	18:18	18:48	18:51	19:17	19:46
	Route de Monnerville			16:48			17:19	17:49	18:19	18:49	18:52	19:18	19:47
MONNERVILLE	Gare de Monnerville			16:50			17:21	17:51	18:21	18:51	18:54	19:20	19:49
	La Poste			16:52			17:23	17:53	18:23	18:53	18:56	19:22	19:50
GUILLERVAL	Chanval			16:56			17:28	17:58	18:28	18:58	19:01	19:27	19:55
	Mondésir			16:58			17:30	18:00	18:30	19:00	19:03	19:29	19:57
ÉTAMPES	Salle des Fêtes			17:07			17:39	18:09	18:38	19:08	19:11	19:37	20:05
	Louis Moreau			17:11			17:42	18:12	18:40	19:10	19:13	19:39	20:07
	Gare d'Etampes			17:15			17:46	18:16	18:44	19:14	19:17	19:43	20:11
	Commissariat	14:46	15:46	17:18	16:46		17:48	18:18	18:46	19:16	19:19	19:45	20:13
	Rue Van Loo	14:47	15:47	17:19	16:47		17:49	18:19	18:47	19:17	19:20	19:46	20:14
	Intermarché	14:48	15:48	17:20	16:48		17:50	18:20	18:48	19:18	19:21	19:47	20:15
	Emmaüs Bas	14:49	15:50	17:22	16:50		17:52	18:22	18:50	19:20	19:23	19:49	20:17
	Rochettes	14:50	15:51	17:24	16:52		17:54	18:24	18:51	19:21	19:24	19:50	20:18
MORIGNY-CHAMPIGNY	Automobiles	14:51	15:52	17:25	16:53		17:55	18:25	18:52	19:22	19:25	19:51	20:19
ÉTRÉCHY	Pont Royal	14:56	15:57	17:31	16:59	18:01	18:31	18:58	19:27	19:30	19:56	20:24	
	Garderie	14:57	15:58	17:32	17:00	18:02	18:32	18:59	19:28	19:31	19:57	20:25	
	Gare d'Etréchy	14:59	16:00	17:34	17:02	18:04	18:34	19:01	19:30	19:33	19:59	20:27	
	Relais Cocatrix	15:00	16:01	17:35	17:03	18:05	18:35	19:02	19:31	19:34	20:00	20:28	
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	15:05	16:06	17:40	17:08	18:10	18:40	19:07	19:36	19:39	20:05	20:33	
AVRAINVILLE	Les Marsandes	15:10	16:11	17:44	17:13	18:14	18:44	19:11	19:40	19:43	20:09	20:37	
	La Voie Creuse	15:13	16:14	17:48	17:16	18:17	18:47	19:14	19:43	19:46	20:12	20:40	
ARPAJON	Longue Mare	15:14	16:15	17:50	17:17	18:19	18:48	19:15	19:44	19:47	20:13	20:41	
	Hôpital	15:15	16:16	17:51	17:18	18:20	18:49	19:16	19:45	19:48	20:14	20:42	
	Porte d'Etampes	15:16	16:18	17:53	17:20	18:22	18:50	19:17	19:46	19:49	20:15	20:43	

 : Circule uniquement en période scolaire  
 : Circule uniquement pendant les vacances scolaires



## ARPAGON Portes d'Etampes => ANGERVILLE Brigeollet

Horaires valables du 3 mars  
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi													
ARPAJON	Porte d'Etampes	6:05		6:35	7:05	7:35	8:05	8:35	9:05	9:35	11:35	12:35	13:35		
	Hôpital	6:06		6:36	7:06	7:36	8:06	8:36	9:06	9:36	11:36	12:36	13:36		
	Longue Mare	6:07		6:37	7:07	7:37	8:08	8:37	9:07	9:37	11:37	12:37	13:37		
ÉGLY	La Voie Creuse	6:08		6:38	7:08	7:38	8:09	8:38	9:08	9:38	11:38	12:38	13:38		
AVRAINVILLE	Les Marsandes	6:11		6:41	7:11	7:42	8:13	8:42	9:11	9:41	11:41	12:41	13:41		
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	6:15		6:45	7:15	7:47	8:17	8:46	9:15	9:45	11:45	12:45	13:45		
ÉTRÉCHY	Relais Cocatrix	6:20		6:50	7:20	7:52	8:22	8:51	9:20	9:50	11:50	12:50	13:50		
	Cimetière Martrois	6:22		6:52	7:22	7:54	8:24	8:53	9:22	9:52	11:52	12:52	13:52		
	La Huchette	6:23		6:53	7:23	7:55	8:24	8:53	9:22	9:52	11:53	12:53	13:53		
	Lavoir	6:24		6:55	7:25	7:57	8:26	8:55	9:24	9:54	11:55	12:55	13:55		
	Garderie	6:24		6:55	7:25	7:57	8:26	8:56	9:24	9:54	11:55	12:55	13:55		
	Pont Royal	6:25		6:56	7:26	7:58	8:27	8:57	9:25	9:55	11:56	12:56	13:56		
MORIGNY-CHAMPIGNY	Automobiles	6:29		7:00	7:30	8:02	8:31	9:01	9:29	9:59	11:59	12:59	13:59		
	Rochettes	6:30		7:01	7:31	8:03	8:32	9:02	9:30	10:00	12:00	13:00	14:00		
ÉTAMPES	Emmaüs Bas	6:31		7:02	7:32	8:05	8:33	9:03	9:31	10:01	12:01	13:01	14:01		
	Intermarché	6:32		7:03	7:34	8:07	8:35	9:05	9:33	10:03	12:03	13:03	14:03		
	Rue Van Loo	6:33		7:04	7:35	8:08	8:36	9:06	9:34	10:04	12:04	13:04	14:04		
	Commissariat	6:33		7:05	7:36	8:09	8:37	9:07	9:35	10:05	12:05	13:05	14:05		
	Gare d'Etampes	6:39		7:11	7:42	8:13	8:39	9:09	9:37	10:07	12:11	13:11	14:11		
	Gare d'Etampes	5:42		6:12											
	Rotonde	5:44	6:41	6:14	7:13	7:44					12:13	13:13	14:13		
	Salle des Fêtes	5:45	6:42	6:15	7:14	7:45					12:14	13:14	14:14		
	Chanval	5:54	6:52	6:24	7:24	7:55					12:23	13:23	14:23		
GUILLERVAL	Mondésir	5:52	6:49	6:22	7:21	7:52					12:21	13:21	14:21		
	Chanval	5:54	6:52	6:24	7:24	7:55					12:23	13:23	14:23		
MONNERVILLE	La Poste	5:59	6:57	6:29	7:29	8:00					12:27	13:27	14:27		
	Gare de Monnerville	6:00	6:58	6:30	7:30	8:01					12:28	13:28	14:28		
PUSSAY	Route de Monnerville	6:03	7:01	6:33	7:33	8:04					12:31	13:31	14:31		
	Place du Carrouge	6:04	7:02	6:34	7:34	8:05					12:32	13:32	14:32		
	Château d'Eau	6:05	7:03	6:35	7:35	8:06					12:33	13:33	14:33		
ANGERVILLE	Crédit Agricole	6:09	7:08	6:39	7:40	8:11					12:38	13:38	14:38		
	Place du Général Leclerc	6:10	7:10	6:40	7:42	8:13					12:39	13:39	14:40		
	Brigeollet	6:13	7:13	6:43	7:45	8:16					12:42	13:42	14:43		

Horaires valables du 3 mars  
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi													
ARPAJON	Porte d'Etampes	15:35		16:15	16:45	17:12	17:15	17:45	18:15	18:55	19:25	19:55	20:25	20:55	
	Hôpital	15:37		16:17	16:46	17:14	17:17	17:46	18:17	18:57	19:26	19:56	20:26	20:56	
	Longue Mare	15:38		16:18	16:48	17:15	17:18	17:48	18:18	18:58	19:27	19:57	20:27	20:57	
ÉGLY	La Voie Creuse	15:39		16:19	16:49	17:17	17:20	17:49	18:19	18:59	19:28	19:58	20:28	20:58	
AVRAINVILLE	Les Marsandes	15:42		16:22	16:53	17:21	17:24	17:53	18:23	19:02	19:32	20:01	20:31	21:01	
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	15:46		16:26	16:57	17:25	17:28	17:57	18:27	19:06	19:36	20:05	20:35	21:05	
ÉTRÉCHY	Relais Cocatrix	15:51		16:31	17:02	17:30	17:33	18:02	18:32	19:11	19:41	20:09	20:40	21:09	
	Cimetière Martrois	15:53		16:33	17:04	17:32	17:35	18:04	18:34	19:13	19:43	20:11	20:42	21:11	
	La Huchette	15:54		16:34	17:04	17:33	17:36	18:05	18:35	19:14	19:44	20:12	20:42	21:11	
	Lavoir	15:56		16:36	17:06	17:35	17:38	18:07	18:37	19:16	19:45	20:14	20:44	21:13	
	Garderie	15:56		16:36	17:06	17:36	17:39	18:07	18:37	19:16	19:45	20:14	20:44	21:13	
	Pont Royal	15:57		16:37	17:07	17:37	17:40	18:08	18:38	19:17	19:46	20:15	20:45	21:14	
MORIGNY-CHAMPIGNY	Automobiles	16:00		16:42	17:11	17:42	17:45	18:12	18:42	19:20	19:50	20:18	20:49	21:17	
	Rochettes	16:01		16:43	17:12	17:43	17:46	18:13	18:43	19:21	19:51	20:19	20:50	21:18	
ÉTAMPES	Emmaüs Bas	16:02		16:44	17:13	17:44	17:47	18:14	18:44	19:22	19:52	20:20	20:51	21:19	
	Intermarché	16:04		16:46	17:15	17:46	17:49	18:16	18:45	19:23	19:54	20:21	20:52	21:20	
	Rue Van Loo	16:05		16:47	17:17	17:47	17:50	18:17	18:46	19:24	19:55	20:22	20:53	21:21	
	Commissariat	16:06		16:48	17:18	17:48	17:51	18:18	18:47	19:25	19:56	20:23	20:54	21:22	
	Gare d'Etampes	16:12		16:54	17:22	17:54	17:57	18:22	18:53	19:31	20:00	20:29	20:56	21:24	
	Gare d'Etampes		15:52												
	Rotonde	16:15	15:55	16:57		17:57	18:00		18:55	19:33		20:31			
	Salle des Fêtes	16:16	15:56	16:58		17:59	18:02		18:56	19:34		20:32			
	Chanval	16:26	16:06	17:08		18:10	18:13		19:06	19:44		20:42			
GUILLERVAL	Mondésir	16:23	16:03	17:05		18:07	18:10		19:03	19:41		20:39			
	Chanval	16:26	16:06	17:08		18:10	18:13		19:06	19:44		20:42			
MONNERVILLE	La Poste	16:30	16:11	17:13		18:16	18:19		19:11	19:49		20:46			
	Gare de Monnerville	16:32	16:12	17:15		18:18	18:21		19:12	19:50		20:47			
PUSSAY	Route de Monnerville	16:35	16:15	17:18		18:21	18:24		19:15	19:53		20:50			
	Place du Carrouge	16:36	16:16	17:20		18:23	18:26		19:16	19:54		20:51			
	Château d'Eau	16:37	16:18	17:22		18:25	18:28		19:17	19:55		20:52			
ANGERVILLE	Crédit Agricole	16:42	16:23	17:27	17:40	18:31	18:34	18:40	19:21	19:59	20:17	20:56			
	Place du Général Leclerc	16:44	16:25	17:29	17:42	18:33	18:36	18:42	19:23	20:01	20:19	20:58			
	Brigeollet	16:47	16:28	17:32	17:44	18:36	18:39	18:44	19:26	20:04	20:21	21:01			

: Circule uniquement en période scolaire  
 : Circule uniquement pendant les vacances scolaires

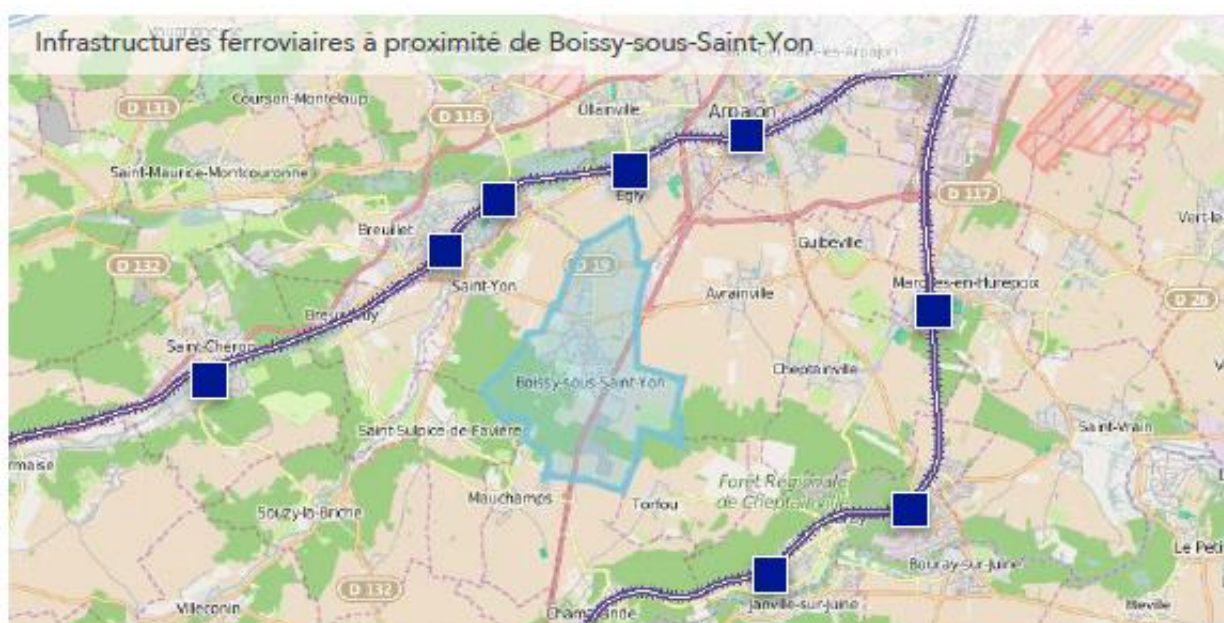


## RER C

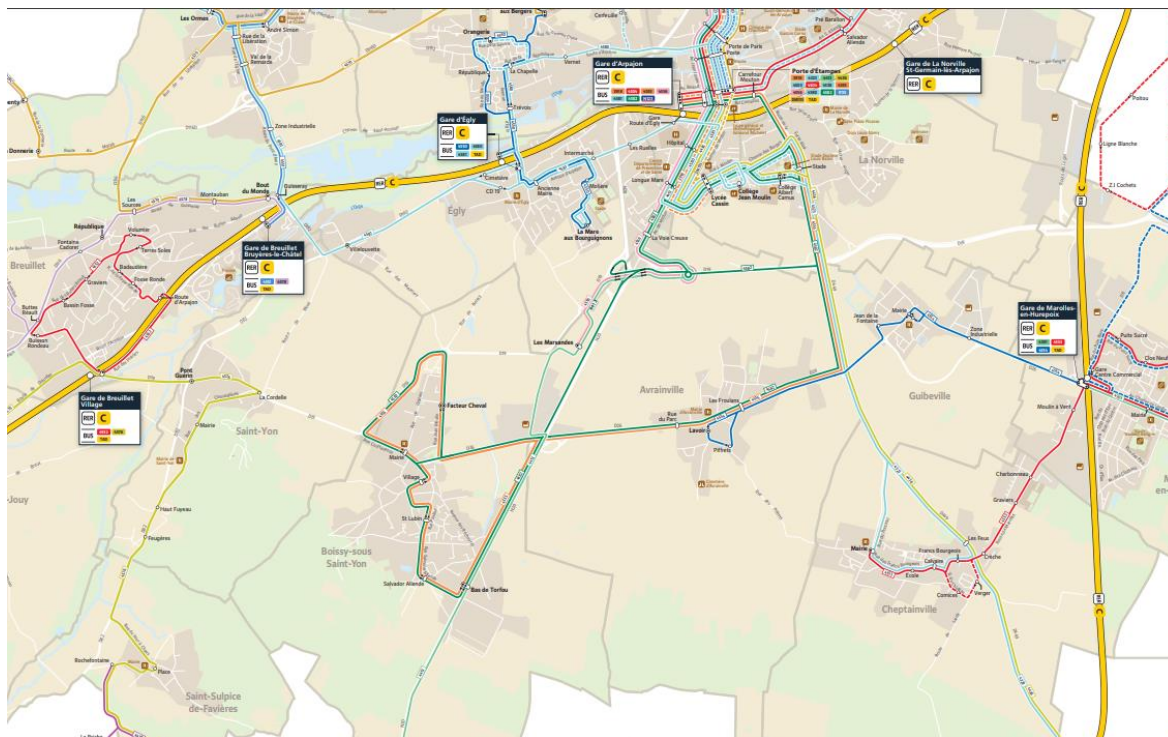
La commune prend place à l'interface des branches Est et Ouest du RER C. Cette position, lui assure un accès à un réseau de gares.



Cependant, l'effet de coupure de la RN 20 tend à orienter les usagers du RER C vers la branche Ouest (pôle d'échanges communautaires Breuillet-Bruyères, pôles d'échanges locaux de Breuillet Village et d'Egry). La gare de Marolles-en-Hurepoix, (branche Est) demeure cependant bien accessible par la RD 26.









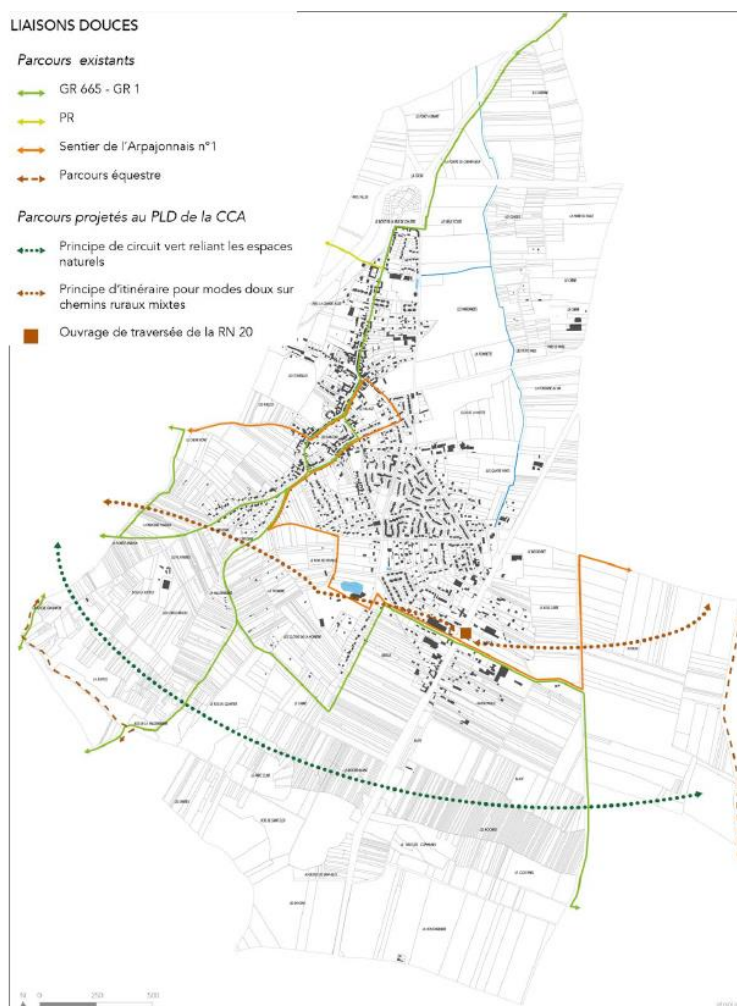
## 1.6.4. Les circulations douces

### ➤ Itinéraires cyclables

Boissy-sous-Saint-Yon développe un espace public à usage mixte où cyclistes et automobilistes se partagent la voirie. Des aménagements ponctuels répondent aux enjeux de sécurité et de pacification de la rue : marquage au sol, ralentisseur, rétrécissement, sens unique, instauration d'une limitation de circulation à 30km/h sur le réseau communal aggloméré.

Les abords du groupe scolaire, avenue Bréchet, font l'objet de mesures de restriction de circulation et de stationnement des véhicules pour sécuriser l'entrée et la sortie des écoles.

La RN 20, axe régional et départemental stratégique, dans sa traversée de Boissysous- Saint-Yon et du secteur aggloméré du Bas de Torfou ne fait l'objet d'aucun aménagement spécifique en matière de mobilités douces.



### **Une nouvelle piste cyclable relie Boissy-sous-Saint-Yon et Saint-Yon**

Une nouvelle piste cyclable a été inaugurée en novembre 2022. L'ouvrage suit le tracé de la route départementale 19. L'aménagement « est le premier maillon pour l'aménagement de la liaison de rabattement vers la gare de Breuillet-village en provenance de Boissy-sous-Saint-Yon ». Il est poursuivi en 2023 avec un aménagement piétons-cycles entre le carrefour des RD19 et RD82 et le Petit Brétigny sur la commune de Breuillet.



## ➤ **Chemins de randonnée**

Boissy-sous-Saint-Yon est traversé par un réseau de liaisons de randonnées qui inscrit la commune dans un maillage d'intérêt communautaire et régional : GR 665, GR 1, sentier pédestre de l'Arpajonnais. Les chemins ruraux et agricoles communaux complètent l'offre des chemins balisés.

Des liaisons communautaires Est-Ouest définies au Plan Local de Déplacements de l'ancienne Communauté de communes de l'Arpajonnais étaient projetées sur la séquence du coteau boisé de Boissy-sous-Saint-Yon (circuit vert) et entre Avrainville – Saint-Yon, via le Bas de Torfou. La réalisation du Plan Local de Déplacements de la communauté Entre Juine et Renarde est envisagée.

### **Le plan vélo de la Communauté de commune Entre Juine et Renarde**

La promotion de la pratique du vélo sur le territoire est une priorité pour la Communauté de communes Entre Juine et Renarde. En intégrant dès le plus jeune âge les notions de savoir rouler, tant en milieu urbain que rural, Entre Juine et Renarde souhaite développer une véritable culture du cycle sur son territoire.

L'objectif est d'organiser des déplacements à vélo en dehors des murs de l'école dans toutes les communes de la Communauté de communes, afin de sensibiliser les élèves à la pratique du vélo. Il s'agit notamment de leur faire découvrir très concrètement la réalité de leur environnement, que ce soit en zones urbaines ou rurales, en leur montrant les intersections dangereuses et les difficultés spécifiques. Cela vient en complément des actions de prévention routière du Conseil Départemental qui, dans les écoles élémentaires, permettent d'évaluer le niveau de pratique des élèves de CM2.

Concrètement, il s'agit d'accompagner les enfants dans la construction de leur propre projet :

- choix du circuit : en fonction de leurs besoins présents ou futurs, des lieux d'habitation, des centres d'intérêt, des aménagements cyclables présents sur le territoire, ou, en l'absence de tels aménagements, en prenant en compte les différentes contraintes liées à la circulation ;
- moyens logistiques : prévoir le matériel de sécurité, éventuellement du matériel spécifique, des accompagnateurs, et si nécessaire, en l'absence d'aménagement cyclable, l'intervention de la police municipale intercommunale pour sécuriser une intersection difficile ;
- communication : élaborer une stratégie de communication en amont pour mobiliser les participants et accompagnateurs, pendant pour rendre visible l'action, et en aval pour informer les autres classes, écoles ou habitants ;
- évaluation de l'action : définir des indicateurs par le groupe en fonction de leurs objectifs, en plus des indicateurs définis par la collectivité qui permettront de suivre et d'évaluer l'ensemble de l'action de manière cohérente. Identifier les difficultés rencontrées et les solutions trouvées, et communiquer ces informations aux groupes suivants.

### **Le Plan vélo départemental d'Essonne**

Le Plan vélo départemental adopté en mai 2018 s'articule autour de 5 axes stratégiques :

- Aménager et développer le réseau cyclable pour les besoins réels des usagers ;
- Encourager le développement des services liés à la pratique vélo ;



- Valoriser et promouvoir l'usage du vélo ;
- Encourager la mobilité active solidaire ;
- Élaborer une politique cyclable au service de la cohérence des territoires

Dans ce cadre, le département a l'intention de développer progressivement son réseau cyclable. On peut d'ores et déjà noter que la RD 837 a bénéficié de nouveaux aménagements en faveur du vélo.

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

Le Conseil départemental a décidé le 30 novembre 1988 la mise en place du PDIPR en Essonne autour des objectifs suivants :

- La protection juridique des chemins ruraux et de l'environnement,
- La promotion de la pratique de la randonnée, en assurant la continuité d'un réseau cohérent d'itinéraires sur l'ensemble du territoire de l'Essonne,
- La découverte du riche patrimoine naturel, culturel et touristique essonnien qui peut être appréhendé grâce à ces chemins.

Ces actions sont menées en partenariat étroit avec le Comité départemental du tourisme (CDT), le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP), le Comité départemental de tourisme équestre (CDTE) et les communes traversées.

Au-delà du rôle de protection des emprises, les fonctions attribuées au PDIPR sont multiples :

- Détente et loisirs (promenade locale),
- Découverte éco-culturelle des territoires et sensibilisation à la protection de l'environnement,
- Pratique sportive (randonnée pédestre et équestre, course à pied, VTT, VTC...),
- Fonction sociale permettant de maintenir le lien entre les populations rurales et urbaines,
- Fonction économique au travers du développement de l'écotourisme.

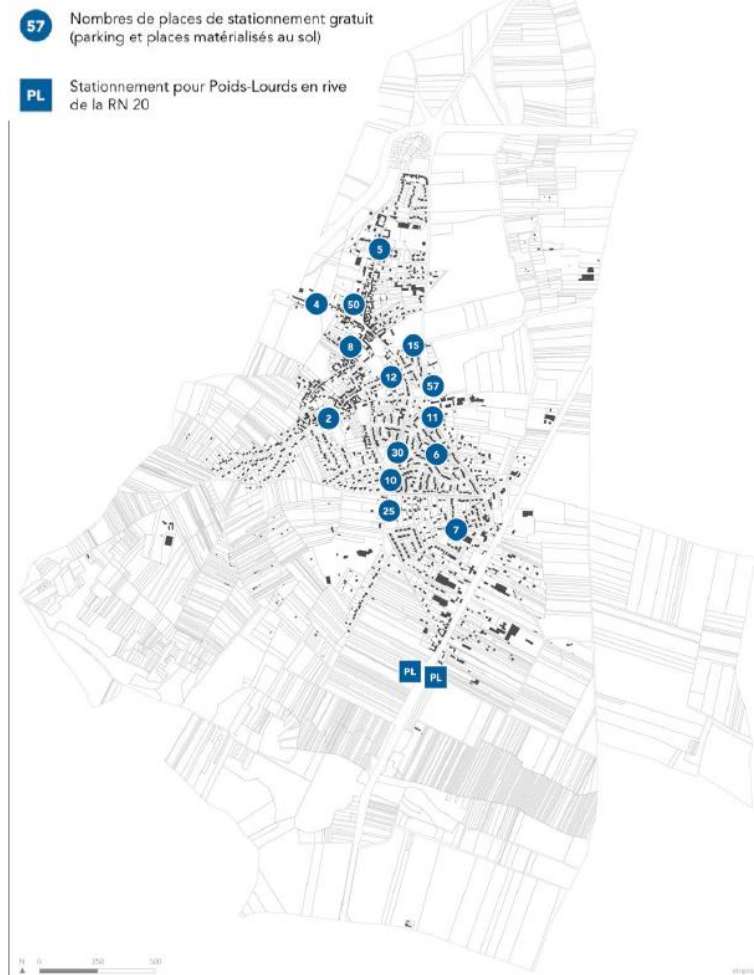
Mis en place progressivement sur le territoire essonnien, ce Plan compte aujourd'hui 2 620 kilomètres de chemins inscrits sur 134 communes, dont 2008 km au titre du volet pédestre et 612 km au titre du volet équestre.



## 1.6.6. Le stationnement

### Offre de stationnement

#### STATIONNEMENT PUBLIC



Pour répondre aux besoins en stationnement de nombreuses places gratuites sont proposées : places matérialisées sur la chaussée, aires de stationnement dédiées. Au total, quelques 235 places gratuites sont disponibles sur la commune.

Le secteur du Bas de Torfou connaît des difficultés spécifiques. Hormis les deux parkings poids lourds, le stationnement est peu organisé. De nombreux véhicules stationnent sur les voies d'accélération. Contraintes techniques, financières et contraintes de site aidant (cœur villageois dense, faibles disponibilités foncières) une partie du stationnement s'effectue en dehors des espaces dédiés (stationnement sur la voirie) et génère potentiellement des conflits d'usage mesurés notamment dans le cœur le village.

La commune ne propose pas encore de services et d'offre alternatives aux déplacements carbonés (borne de recharge électrique, services et aires de covoiturage). En sud Essonne, ces équipements sont encore peu présents mais en développement : le Conseil départemental de l'Essonne a développé un site de covoiturage, mène une politique d'aménagement d'aire de covoiturage...



## 1.7 L'occupation du sol

Source : Site internet de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon

Historique de Boissy-sous-Saint-Yon. J.M. Messonier

### 1.7.1. Un peu d'histoire

#### Cartes postales illustrant la vie de Boissy au siècle dernier



#### Au XI et XIIe siècle

Le plus ancien titre mentionnant Boissy remonte à la fin du XIe siècle ou au début du XIIe siècle : il s'agit du cartulaire des religieux de Longpont, qui relate que Lucienne, sœur d'Hugues de Crécy, a donné à ce prieuré la portion des terres qu'elle avait à Boissy et Égly.

Le territoire est d'abord dénommé Buxiam, puis Bussiacum ou Buxiacum (du latin buxus (« buis ») ou du latin boscum (« bois »)).

Les premiers chevaliers y possédant des fiefs sont les seigneurs de Vaugrigneuse, Burchard et Guy. Vers 1200, Yolande d'Anjou, comtesse de la Marche, dame d'Égly et Boissy, donne à ces deux villages 100 arpents de friches.



### **Au Moyen Age**

Dès le Moyen Âge, Boissy appartient à des seigneurs importants. Sa position stratégique en bordure de la route Paris - Orléans en fait une place disputée au cours des incessantes guerres des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles : en 1359, les Anglais minent l'église où se sont retranchés les habitants et les rançonnent de 3 000 moutons.

Devenu possession de Jean de Montagu, confisqué à sa mort en 1409, puis rendu à sa famille, les Malet de Graville, Boissy connaît à la fin de la guerre civile une période d'accalmie que les bandes de pillards, puis à nouveau la guerre civile viennent perturber. En 1458-1462, l'église est « en très mauvais état », le passage des gens de guerre a ruiné le pays.

### **Au XVe siècle**

Le calme revient à la fin du XVe siècle, mais les guerres de Religion provoquent de nouveaux ravages. Marie-Charlotte de Balzac d'Entragues, veuve du maréchal de France François de Bassompierre, restructure le domaine, que rachète en 1659 Guillaume de Lamoignon. Dès 1660, celui-ci y établit un marché par semaine et deux foires par an.

### **Au XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècle**

Les XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles sont des périodes de prospérité dont témoignent les nombreux hôtels que compte la cité. La mention de la commune voisine de Saint-Yon est ajoutée dans le nom de Boissy par le bulletin des lois en 1801 :

- An II (1793) : Boissy
- Bull. des Lois (1801) : Boissy-sous-Saint-Yon

### **Au XIX<sup>e</sup> siècle**

Boissy-sous-Saint-Yon, qui conserve sa vocation agricole, devient un lieu de villégiature.

### **XX<sup>e</sup> siècle**

Au début du XX<sup>e</sup> siècle un petit train, le Tacot (train) circulait entre Arpajon et Étampes, sur une ligne de chemin de fer inaugurée le 11 décembre 1911, qui prolongeait celle du tramway "Paris-Arpajon", des produits maraîchers pouvaient ainsi être transportés de notre village jusqu'aux halles de Paris, ceci jusqu'en 1948. Voilà pourquoi il existe une rue de la gare avec son ancienne gare.

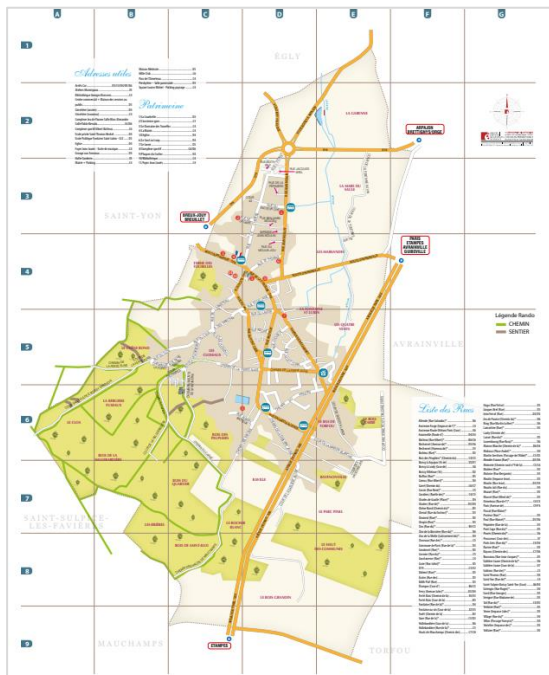
Dans les années 1940, on jouait au ballon sur la route d'Orléans qui était une rue pavée avec des arbres de chaque côté : la future RN 20. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, un avion canadien a été abattu à Boissy, au chemin des vignes, ce qui explique pourquoi 7 militaires canadiens sont enterrés au cimetière de Boissy.

L'éloignement du train constitue un handicap au développement économique de la commune, dont l'essor démographique ne se produit qu'après les années 1950.

Boissy en 1974 compte environ 1000 habitants et c'est encore un petit village. Entre 1975 et 1977, 1000 habitants vont arriver à Boissy, ceci dans le cadre de la construction du lotissement GMF. L'extension du village a permis au commerce local de se maintenir et de résister à la prolifération des supers et hypermarchés.



## Plan du centre-ville





## 1.7.2. Les équipements publics

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant et adapté en rapport avec son niveau démographique.

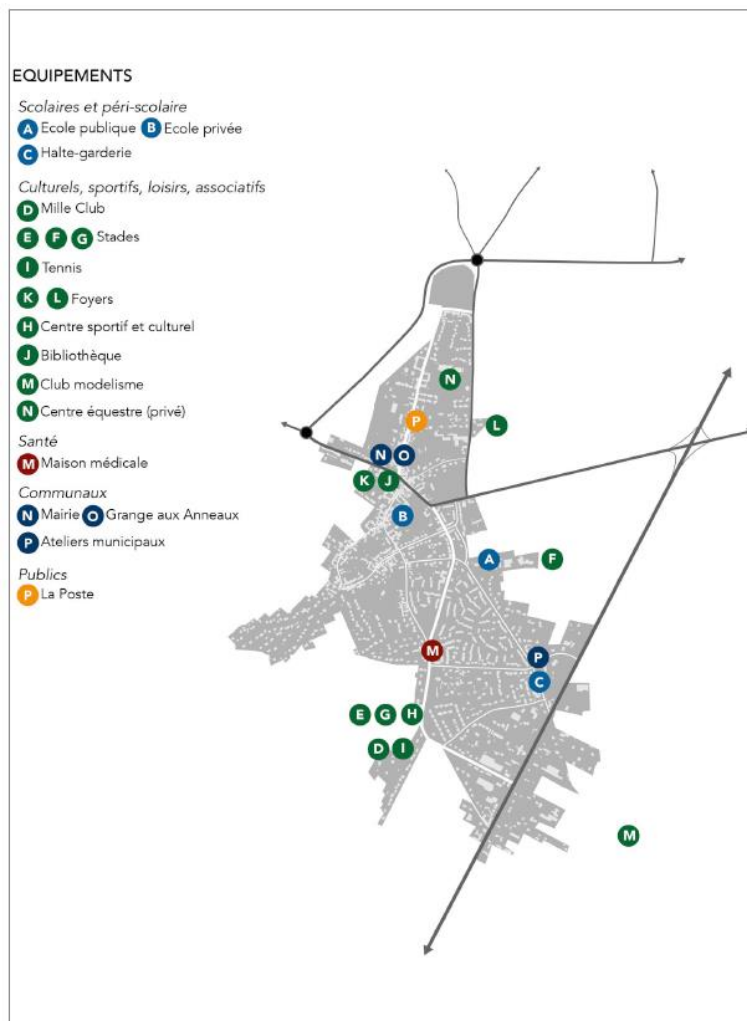
Boissy-sous-Saint-Yon dispose d'une large gamme d'équipements de proximité tant sur le plan sportif, socioculturel ou scolaire.

Cette offre répond au dynamisme associatif de la commune. 35 associations sont actives dans les domaines :

- Du sport : équitation, badminton, taekwondo, gymnastique, danse, football, vélo, tennis, judo,...
- De la vie sociale et culturelle : bibliothèque scolaire, paroisse, parents d'élèves

Dans le centre-ville de la commune, on retrouve aussi :

- La mairie
- La poste
- La police municipale ;



## 1.7.3. Les équipements scolaires

Boissy-sous-Saint-Yon possède une école publique (école Saint-Lubin) et une école privée (Thomas Becket).

L'école Saint-Lubin propose un groupe scolaire complet pour l'ensemble des classes de la maternelle et du primaire :

- École maternelle Fontaine St Lubin : 5 classes en 2025
- École élémentaire Fontaine St Lubin : 11 classes en 2025

Les effectifs de l'école privée Thomas Becket viennent principalement des communes voisines.

La commune compte un centre de loisirs et un accueil périscolaire (services proposés par la Communauté de communes entre Juine et Renarde).



### 1.7.4. Les équipements de santé

Dans la commune, on retrouve :

- Un centre médical (avec 2 médecins généralistes, 1 infirmière, 3 kinésithérapeutes, un ostéopathe, une nutritionniste et une psychologue)
- Un médecin généraliste
- Un dermatologue
- Un ostéopathe
- Deux psychologues
- Une pharmacie

### 1.7.5. Les équipements culturels et sportifs

Les infrastructures culturelles et sportives de Boissy-sous-Saint-Yon offrent un accès à des équipements modernes, incluant la bibliothèque municipale, le conservatoire communautaire, et un pôle sportif complet.

Le pôle culturel se compose de :

- La bibliothèque Georges Brassens
- Le conservatoire communautaire

Le pôle sportif se compose de :

- 2 terrains de football en herbe avec vestiaires,
- 3 cours de tennis dont un court couvert,
- d'une aire multi-jeux,
- d'un gymnase, d'un dojo et de salles de danse
- d'un boulodrome et
- d'un parcours de bicross.





## 1.7.6. Le tissu économique local

### ➤ Les commerces et services

Le commerce à Boissy-sous-Saint-Yon est caractérisé par une diversité de services de proximité et d'activités artisanales, répondant aux besoins quotidiens des habitants tout en soutenant l'économie locale.

Les commerces et services s'organisent autour de deux pôles :

Le premier autour de la place Charles de Gaulle, le long de l'axe Nord-Sud rue de Chatre et rue du Puits Grés.

- Commerces alimentaires de proximité (2), Chocolaterie, Restaurant mobile
- Coiffeur, Boutique de cosmétiques, Institut de beauté, Maître praticien en hypnose
- Boutique de céramique, Entreprise de travaux généraux, Serrurerie, métallerie
- Autoécole, Agence immobilière
- Location de calèche, Garage, Station de lavage

Le second pôle est situé dans un centre commercial situé rue Pasteur.

Cet espace commercial est conforté par la présence d'un pôle médical situé en face du cimetière ainsi que par la présence d'un garage automobile.

D'autres commerces sont présents le long de la RN20 (bar-tabac). Ces commerces ne s'adressent pas directement aux habitants.

Les surfaces commerciales alimentaires (GSM) les plus proches sont situées à Arpajon et Breuillet. Les habitants de Boissy-sous-Saint-Yon bénéficient également des services, restaurants et commerces spécialisés (Aubade, La Pataterie, Mc Donalds, Poivre Rouge, France Menuiserie,...) présents sur la zone des Marsandes le long de la RN20 sur la commune d'Avrainville.

### ➤ Les établissements économiques

#### **Nombre d'établissements économiquement actifs en 2021**

Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	287	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	22	7,7
Construction	36	12,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	83	28,9
Information et communication	6	2,1
Activités financières et d'assurance	9	3,1
Activités immobilières	14	4,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	47	16,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	35	12,2
Autres activités de services	35	12,2

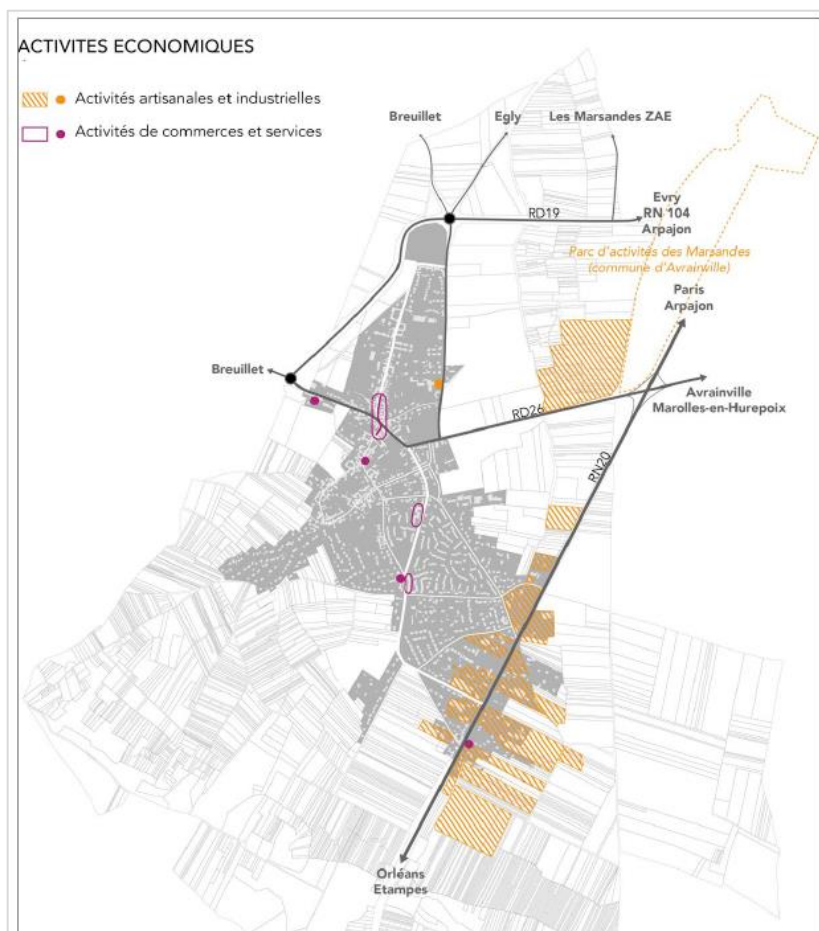
287 entreprises sont recensées sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon en 2021.



La majeure partie des entreprises ont une activité dans le secteur commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (28.9% des établissements).

Les entreprises sont principalement implantées dans le centre-bourg (activités à caractère commercial, services à la personne), ou aux abords de la RN20 (activités artisanales notamment liées au secteur automobile).

Il n'existe pas de zone d'activités en tant que tel sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon. Cependant, la zone des Marsandes (sur la commune d'Avrainville) jouxte Boissy-sous-Saint-Yon au niveau de l'entrée/sortie de la RN20. La zone couvre une superficie de 14 ha et dispose d'une disponibilité foncière de 5 ha.

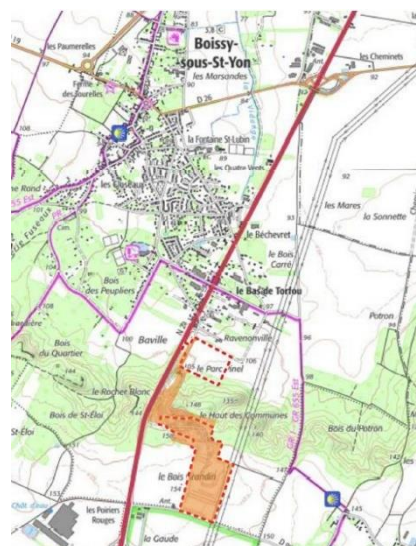




### ➤ Le site de l'ancienne carrière de sablon

Le site de la carrière est longé au sud par la RD 99. La RN 20 passe à une vingtaine de mètres à l'ouest. L'accès se fait depuis la zone artisanale du Bas de Torfou, depuis la RN 20. Une piste longe ensuite la RN 20 vers le Sud jusqu'à la zone d'étude. La zone est bordée au nord par un boisement et est entourée par des terres agricoles au sud, à l'ouest et à l'est.

La Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité la carrière de sablons en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons pour des usages routiers / VRD et également béton.



**Périmètre administratif de l'ancienne carrière**

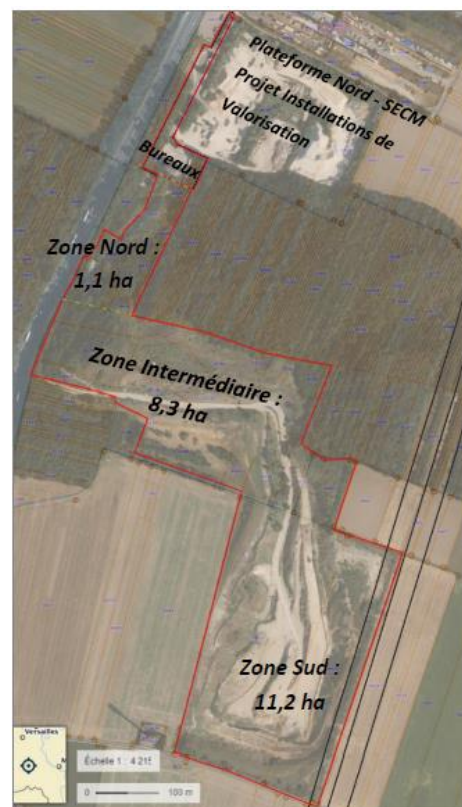
Depuis l'arrêt de l'extraction, la société SECM procède à la remise en état de la carrière par remblaiement à l'aide de matériaux inertes extérieurs. L'objectif visé est une remise à niveau du terrain naturel, par comblement de la fosse sud, puis un régalage de la terre végétale (issue de la découverte initiale et stockée temporairement pendant l'exploitation) afin de restituer une vocation prairial et boisée aux terrains.

La société SECM a depuis quelques années, exprimé sa volonté de pérennisation d'activité et souhaite dans le cadre de son projet :

- effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un « promontoire paysager arboré » en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain naturel initial ; l'aménagement de ce promontoire se ferait sous le régime de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI),
- implanter sur sa plateforme nord, d'une part une nouvelle installation permettant la valorisation des terres inertes entrant sur le site, de manière à en extraire les sables et gravillons et d'autre part une nouvelle installation mobile de concassage-criblage de bétons. L'installation de valorisation aurait un fonctionnement de type lavage-criblage et serait en sus d'une centrale de graves et d'une installation de concassage-criblage déjà présentes sur la plateforme.

L'emprise du projet couvre une surface totale de 22,54 ha et concerne deux emprises distinctes :

- une partie de l'ancien périmètre d'autorisation de la carrière ;
- la plateforme nord située en bordure Est de l'ancien périmètre d'autorisation de la carrière.

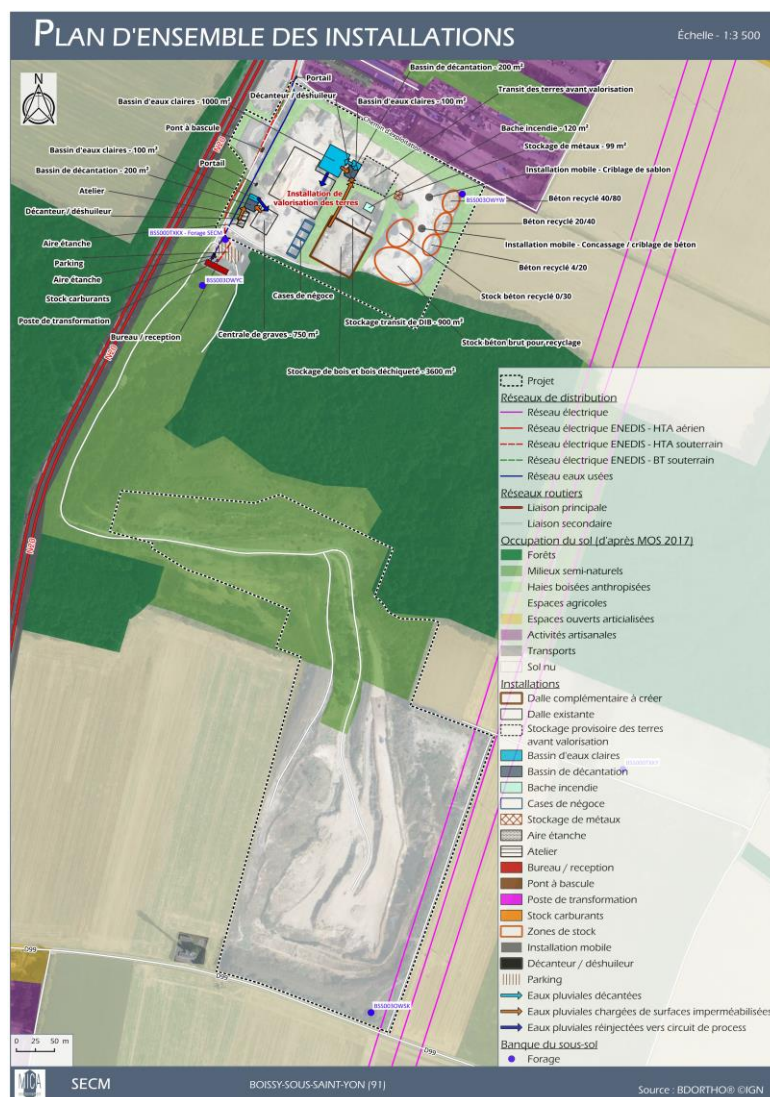




**Réaménagement de la fosse sud :** L'extraction a cessé depuis mai 2017. Depuis la formalisation de l'APC de mai 2020, l'exploitant procède à la remise en état de sa carrière par comblement de la fosse par apport de matériaux inertes extérieurs.

**Activités de la plateforme Nord :** La plateforme Nord est une plateforme de tri-transit et traitement de matériaux en activité depuis 2006 avec un fonctionnement administratif décorrélé par rapport à l'activité ICPE de l'ancienne carrière. Cette plateforme Nord se situe en limite nord de l'ancienne carrière. Les activités qui y sont menées sont couvertes par les rubriques ICPE listées ci-dessous, selon leur désignation de l'époque :

- 2515 2.b (D) : « Broyage, concassage de produits minéraux »
- 2517 (D) : « station de transit de produits minéraux solides » avec un volume d'activité de 50 000 m<sup>3</sup> ;
- 2714.2 (D) : « installation de transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux » avec un volume d'activité de 500 m<sup>3</sup> ;
- L'ex-rubrique 2170-2 (D), aujourd'hui devenue 2780 (D) « fabrication d'engrais et supports de cultures à partir de matières organiques »





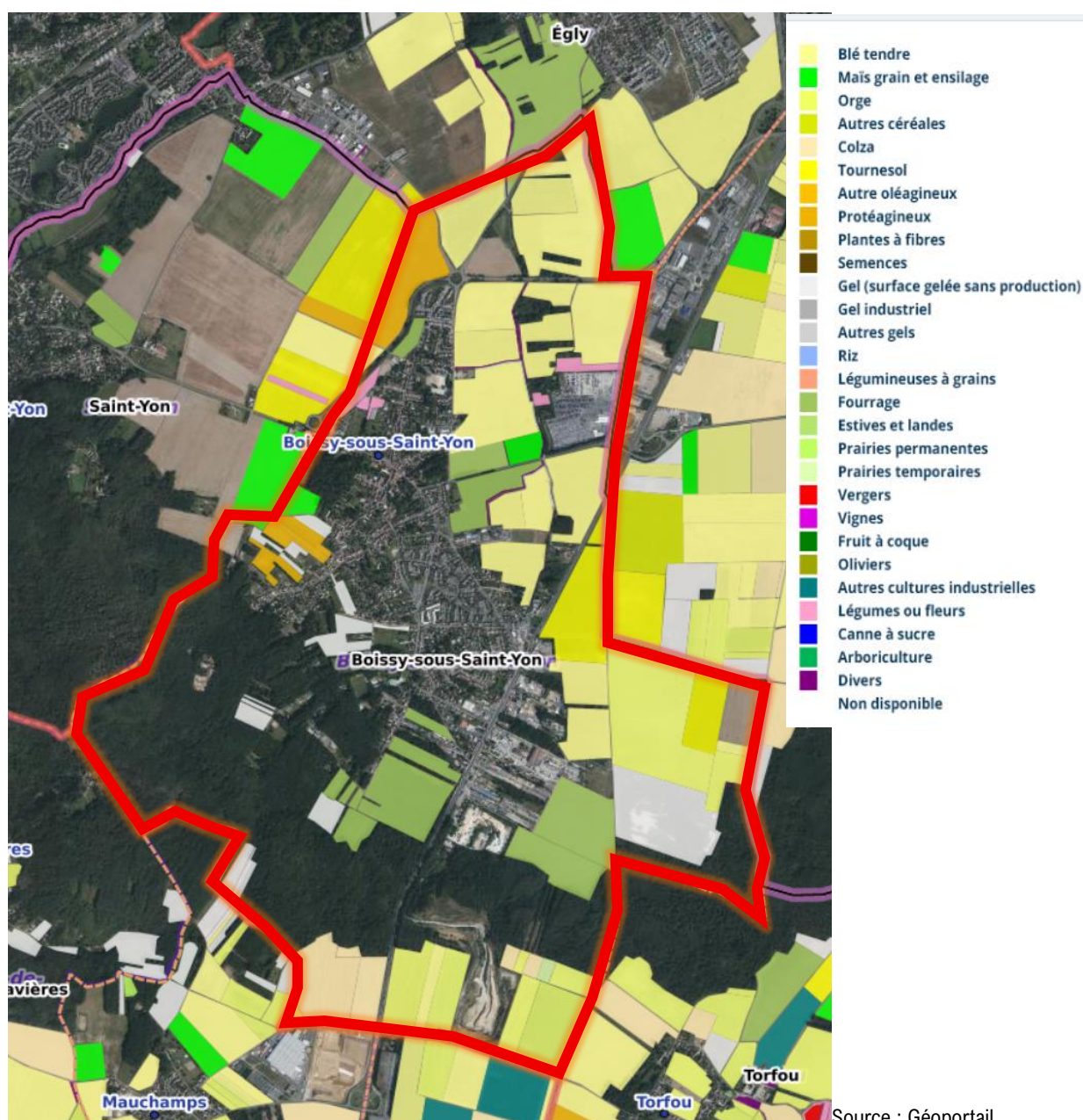
## 1.8 Les diagnostics agricole et forestier

### 1.8.1. Les données agricoles

L'activité agricole joue un rôle de premier plan dans le maintien et la valorisation du paysage et des potentialités sur le territoire. Les espaces agricoles couvrent près de 75% du territoire communal.

La commune de Boissy est située dans la région agricole d'Hurepoix. Celle-ci est représentée essentiellement par la culture intensive dont les principales productions sont les céréales notamment le blé, l'orge, le maïs et les oléagineux.

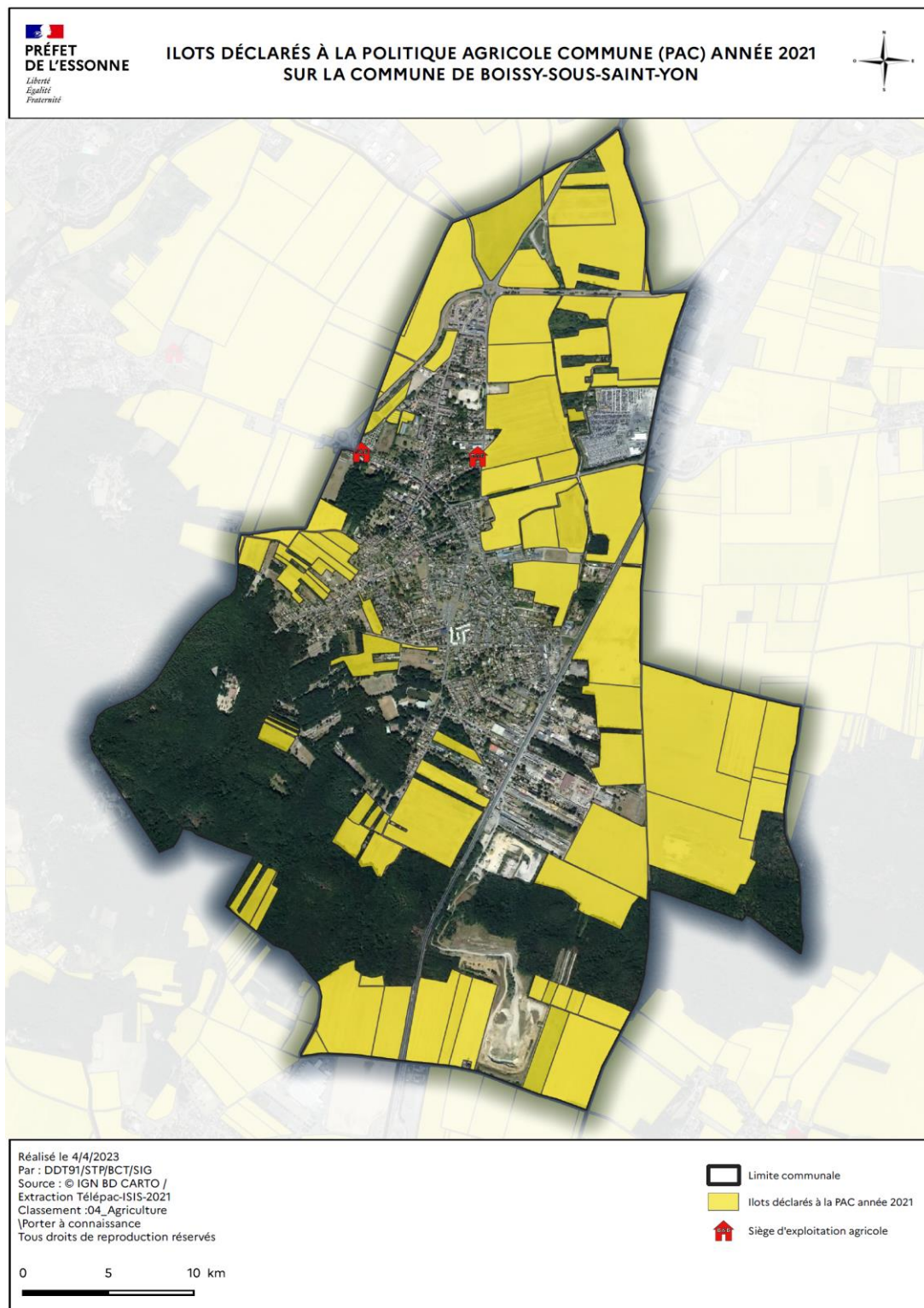
Registre Parcellaire Graphique RGP 2023



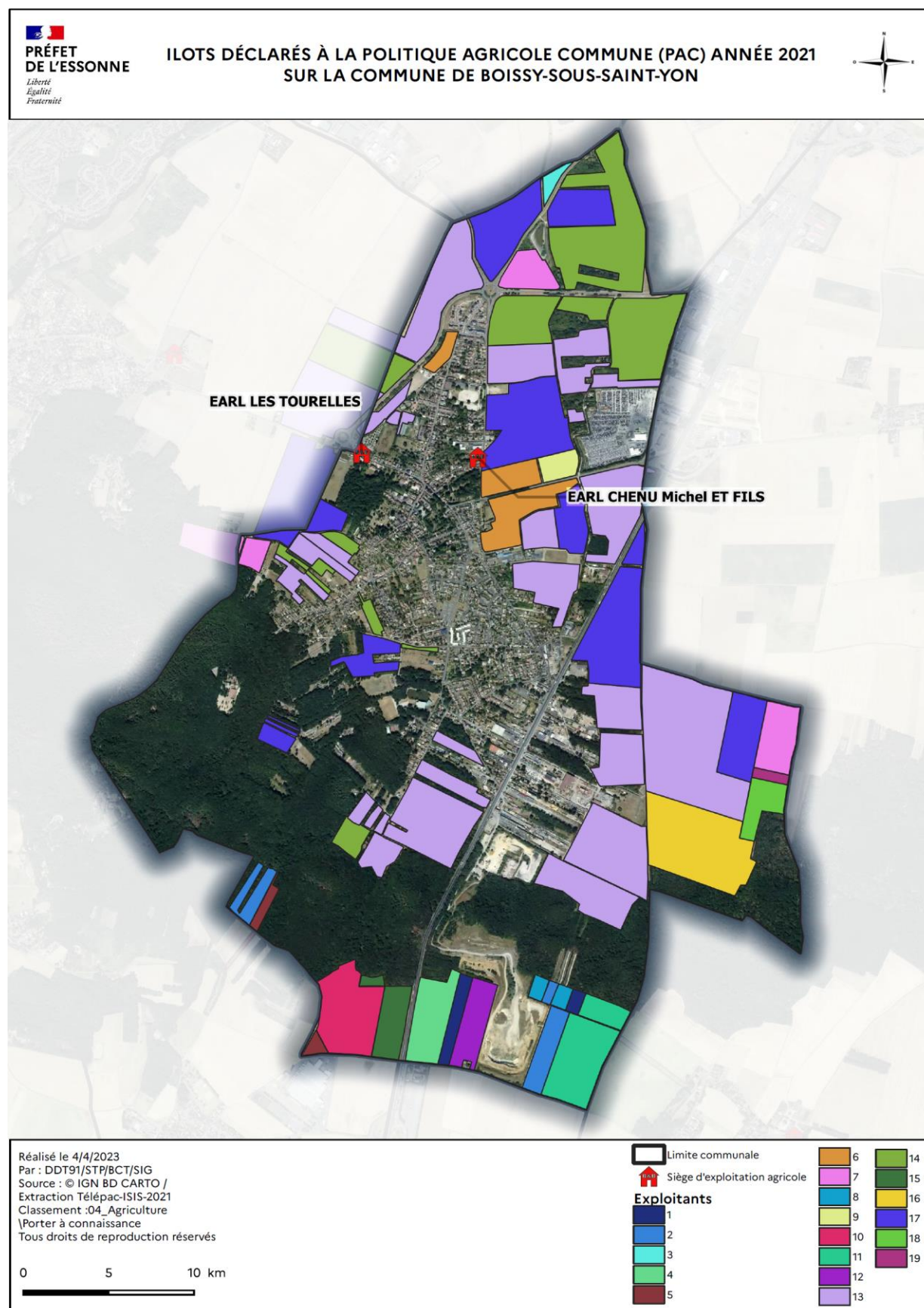


En 2021, 19 exploitants bénéficiaires des aides de la politique agricole commune cultivent des parcelles (essentiellement en grandes cultures) sur cette commune. Un total de 330 ha est déclaré à la PAC dans les limites de la commune.

Deux sièges d'exploitation sont recensés sur le territoire de la commune.



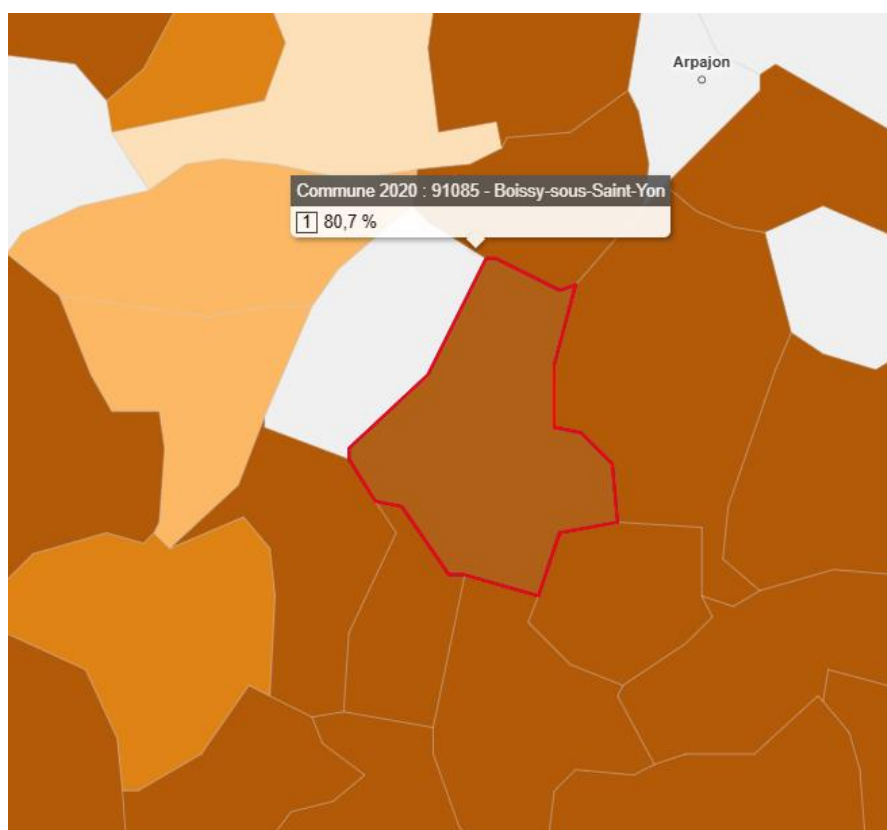








### Part des céréales et oléo-protéagineux dans la SAU en 2020

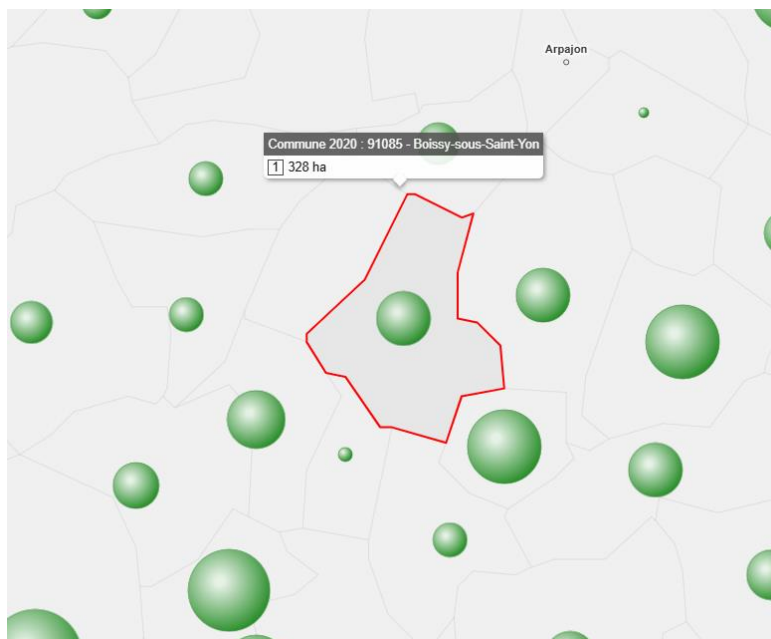


Source : Agreste – Recensements agricoles



Sur la commune, la superficie agricole utilisée (SAU) est de 328 en 2020.

### Superficie Agricole Utilisée (SAU) en 2020



Source : Agreste – Recensements agricoles

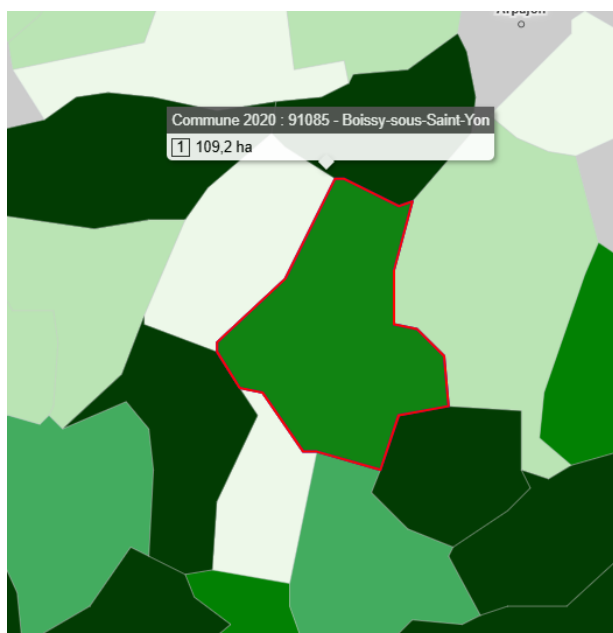
### Des exploitations agricoles moins nombreuses

Le RGA fait état entre 2000 et 2020 d'une baisse du nombre d'exploitations agricoles sur la commune. Leur nombre est passé de 3 exploitations en 2000 à 2 en 2025...

### Des exploitations agricoles de grande taille

La SAU moyenne en 2020 est de 49 hectares.

### Superficie Agricole Utilisée (SAU) moyenne en 2020

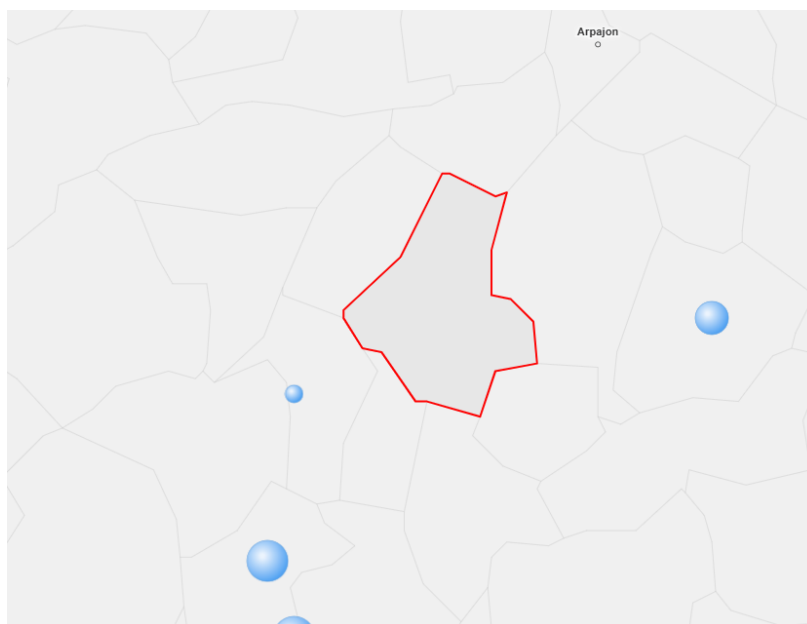


Source : Agreste – Recensements agricoles



Il n'y a pas d'élevage sur le territoire de la commune.

**Nombre d'Unité Gros Bétail (UGB) des herbivores en 2020**

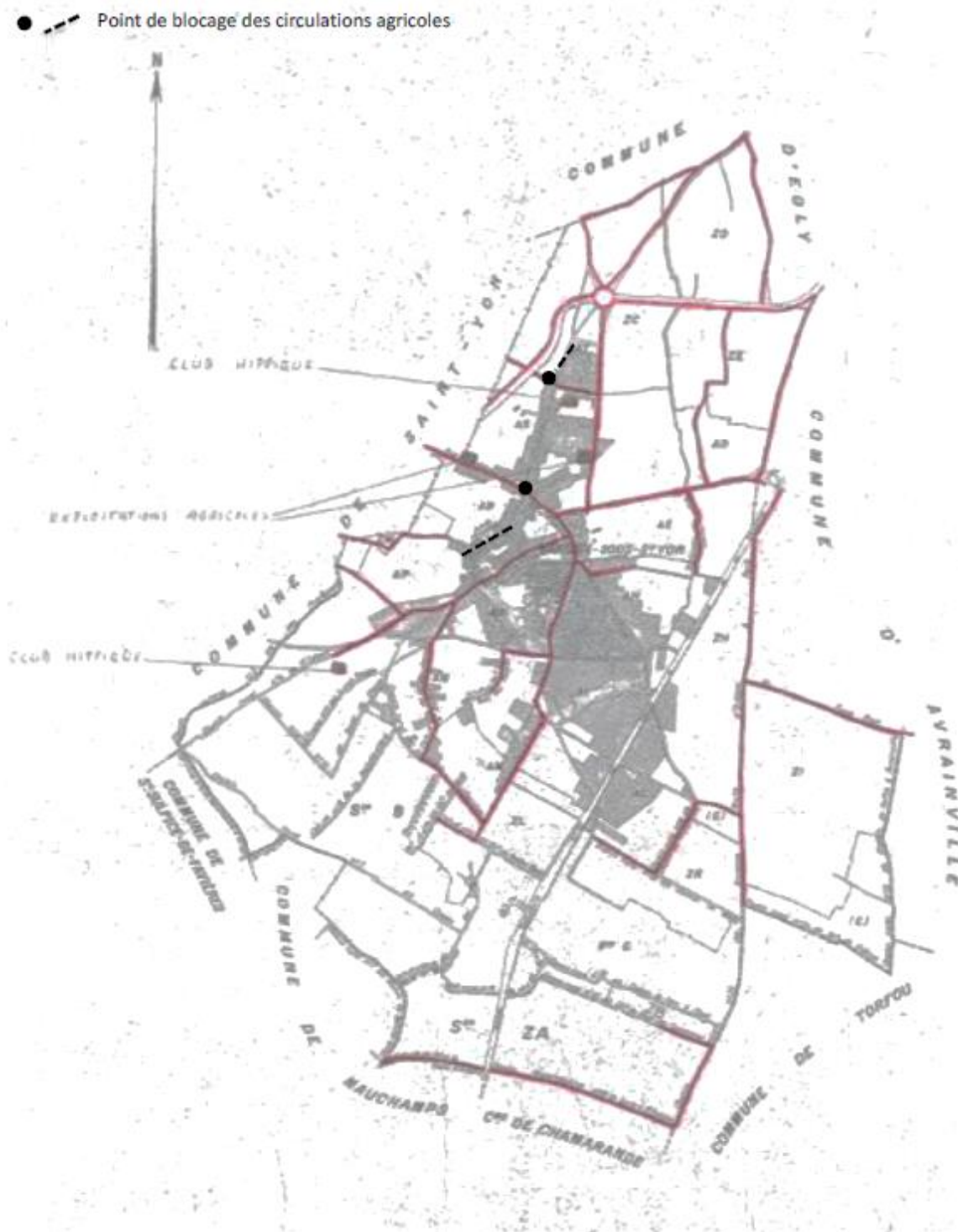


Source : Agreste – Recensements agricoles



## ➤ Circulation d'engins agricoles

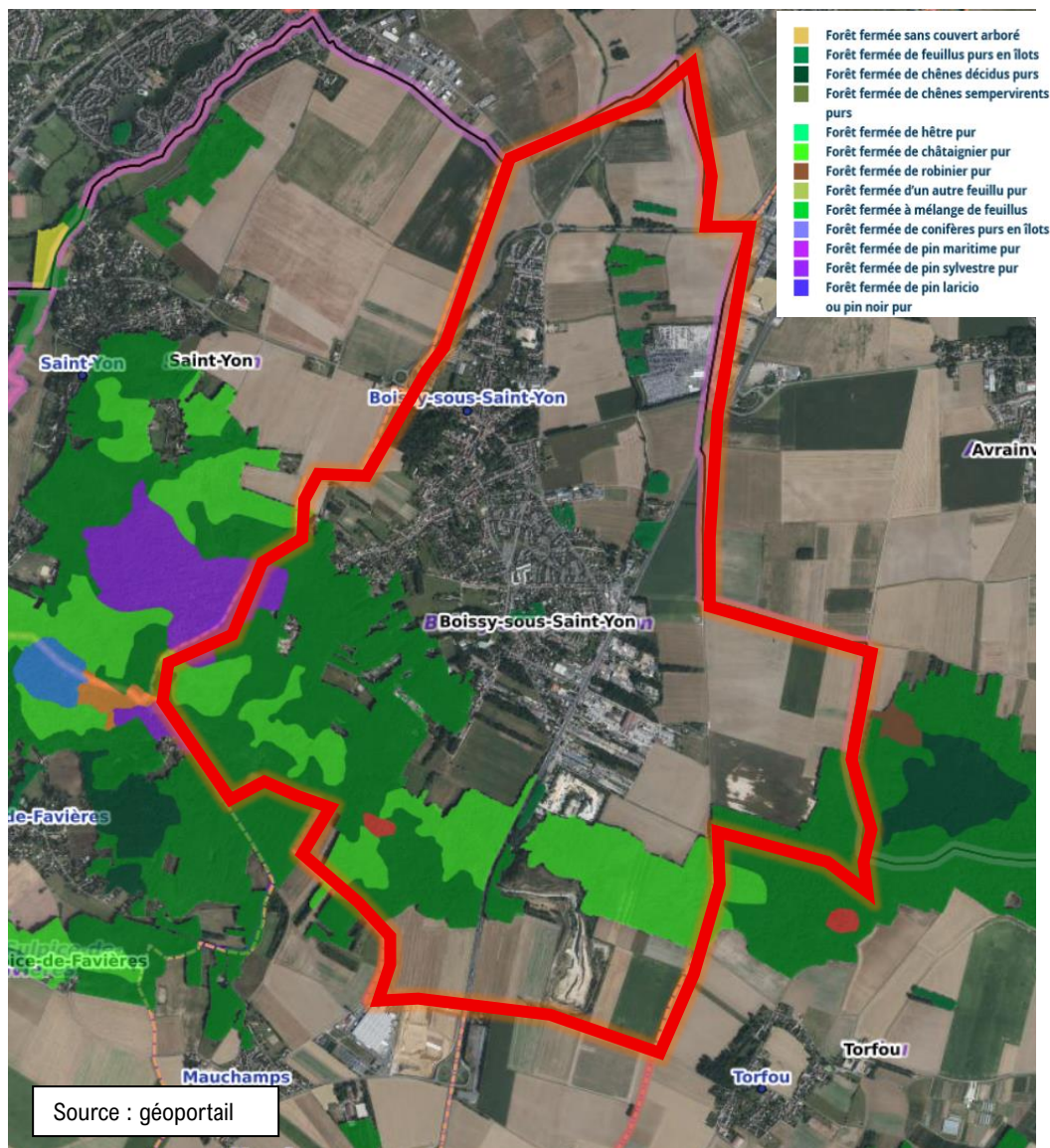
### *Carte des circulations agricoles et des points de blocage*





## 1.8.2. Les données forestières

Les espaces forestiers couvrent environ 25% de la superficie du territoire communal.



Ils sont essentiellement situés au Sud de la commune.

Ces forêts sont intégrées au sein de différents périmètres de protection :

- Espaces naturels sensibles (ENS) délimité par le département de l'Essonne, recensement des coteaux boisés comme étant des ENS.
- Une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) : il s'agit d'espaces naturels inventoriés en raison de leur caractère remarquable :  
→ Vallée de la Juine d'Etampes à Saint-Vrain, ici de type 2.



# Etat initial de l'environnement

---



## 2.1 Milieu physique

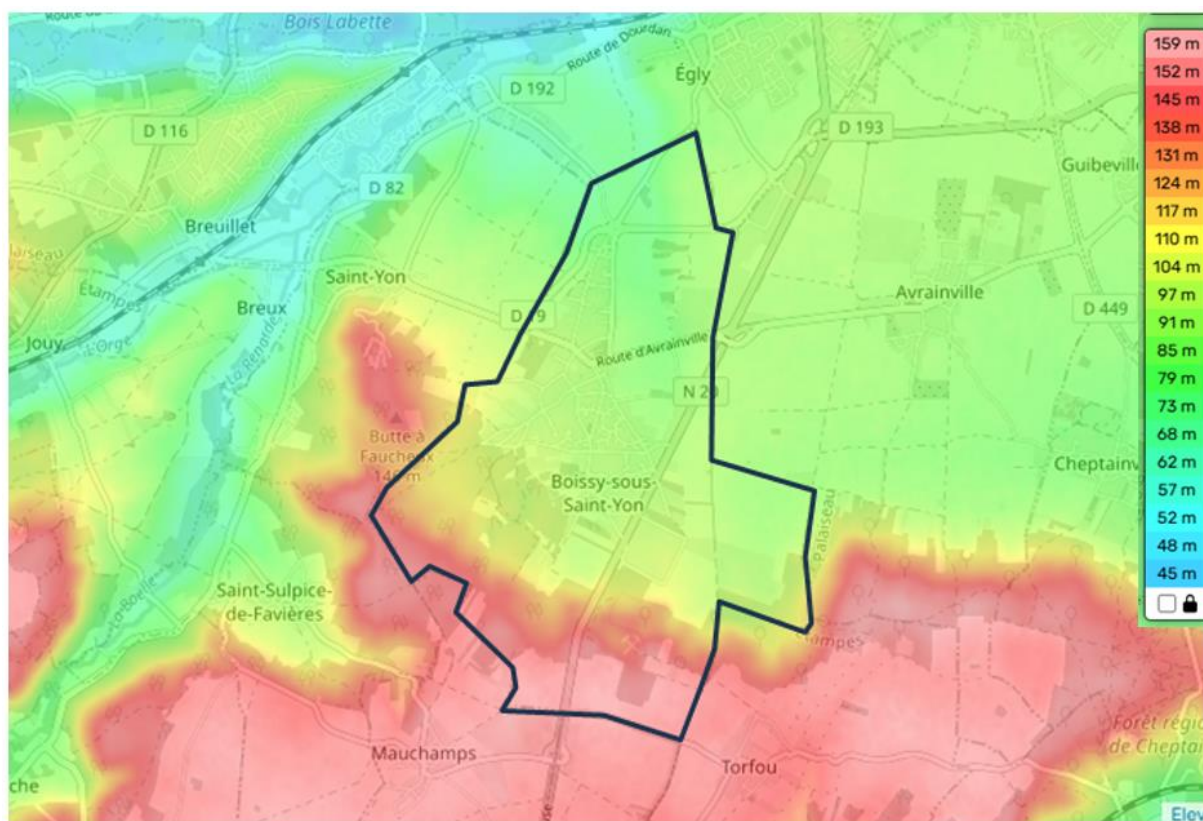
### 2.1.1 Topographie et hydrographie

#### ➤ Topographie à l'échelle de la commune

Les reliefs contribuent de façon importante à différencier les paysages de l'Essonne : très contrastés, alternant plateaux et vallées avec des coteaux raides, ils dessinent des transitions fortes qui délimitent souvent les différentes unités paysagères du département. L'histoire géologique du Bassin Parisien a conduit à la formation de 4 grands plateaux structurant l'Île-de-France. Le plateau de Beauce, le plus récent, surplombe les plateaux plus anciens de Brie, de la plaine de France et du Vexin français, le plus ancien.

Les plateaux de Beauce et de Brie dessinent en particulier les reliefs identitaires du territoire essonnien. Ces plateaux sont largement entaillés par la vallée de la Seine et par ses vallées affluentes : l'Essonne, la Juine, l'Orge, la Renarde, l'Yvette et la Bièvre.

La majeure partie de la commune se situe sur le plateau de Brie à une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF. La partie Sud du territoire le plateau de Beauce, par ailleurs localement appelé plateau de Torfou, à une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.



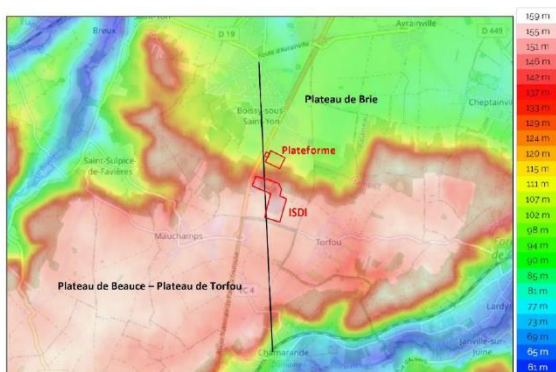


## Topographie de l'ancienne carrière de sablon

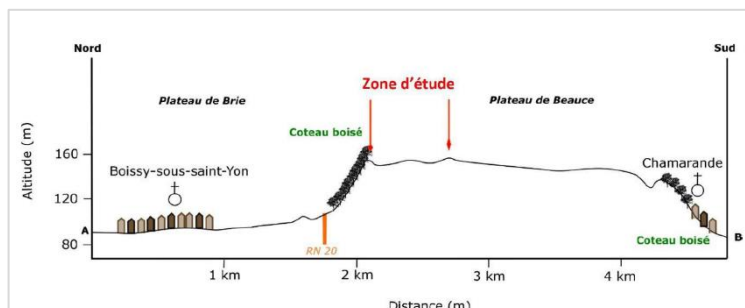
Le site du projet d'ISDI se situe sur le rebord nord du plateau de Beauce, par ailleurs localement appelé plateau de Torfou, à une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.

La plateforme se situe elle, sur le plateau de Brie à une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF.

**Carte topographique dans le voisinage du projet**



**Coupe topographique au voisinage de la zone**



Sur le plateau de Torfou, les deux villages les plus proches s'implantent à une cote similaire, Torfou à l'Est s'implante à une cote moyenne de 145 m NGF et Mauchamps à l'Ouest à une cote proche de 150 m NGF. Le village de Boissy-sous-Saint-Yon, dans le plateau de Brie, s'implante à une cote de 85 m NGF en moyenne. A l'opposé, Chamarande au Sud-Est s'implante à flanc de coteau et au sein zde la vallée de la Juine a une cote qui varie entre 120 m et 65 m NGF.

## ➤ Le réseau hydrographique à l'échelle de la commune

**La vallée de l'Orge** traverse les départements des Yvelines et de l'Essonne. L'Orge prend sa source à 134 m d'altitude à Saint-Martin-de-Bréthencourt dans les Yvelines, au sud du massif forestier de Rambouillet. Elle conflue avec la Seine en rive gauche à Athis-Mons (91) à 30 m d'altitude, après un parcours de 54,1 km. Son bassin versant a une superficie de 951,9 km<sup>2</sup>, et son débit moyen est de 3,9 m<sup>3</sup>/s à Morsang-sur-Orge.

L'hydrographie de la commune est peu développée et uniquement constituée du **ru de « la Vidange »** d'une longueur de 3,7 km. Il démarre de la commune et **se jette dans l'Orge** au niveau de Bruyères-le-Châtel. Le régime du fossé est directement lié aux conditions climatiques. Il connaît un débit plus ou moins fort au printemps et en automne, avec des périodes d'étiage en été.





#### Caractéristiques principales du ru de « la Vidange »

- Longueur : environ 3,7 km
- Régime : pluvial
- Bassin versant : Seine
- Communes traversées : Boissy-sous-Saint-Yon (source), Égly, Bruyères-le-Châtel (confluence)
- Affluents : aucun répertorié

Ce ruisseau est classé comme un cours d'eau de classe 6 (inférieur à 5 km) selon le SANDRE, ce qui signifie qu'il s'agit d'un petit affluent local sans affluent connu.

Selon le syndicat de l'orge, le ru de la Vidange traverse des zones agricoles et naturelles. Un collecteur situé en bord de ce cours d'eau a été mis hors service en raison de son emplacement sous des parcelles agricoles privées, rendant son entretien difficile. Cette situation illustre les défis liés à la gestion des infrastructures en milieu rural.

#### ➤ Les zones humides

Les zones humides sont des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique.

#### Zones humides avérées et zones humides prioritaires

La carte des zones humides avérées et probables ci-dessous précise l'état de connaissance à la date d'approbation du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon.

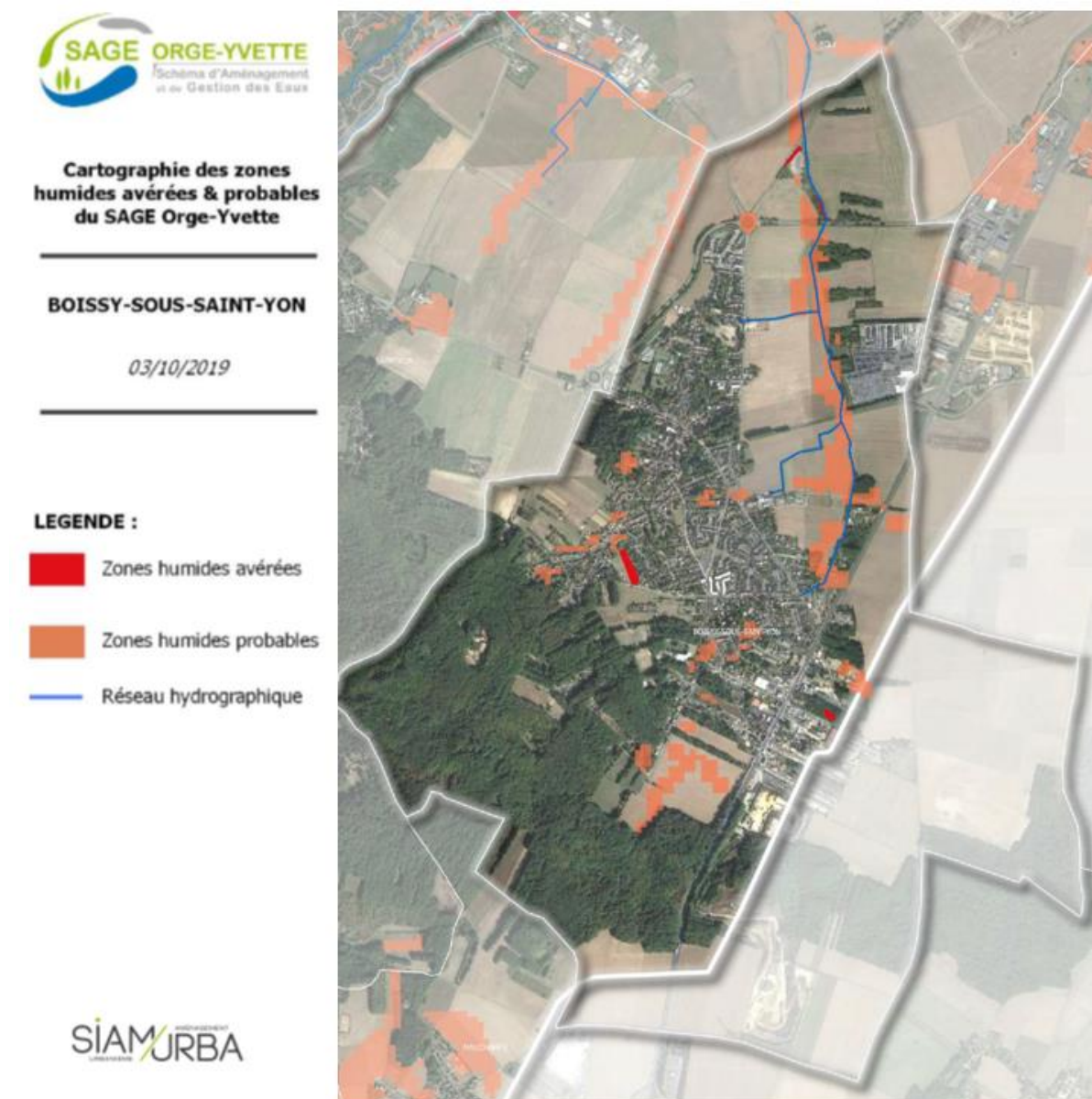
e S.D.A.G.E. du bassin de la Seine, ainsi que le S.A.G.E. « Orge-Yvette », visent la préservation des zones humides. Les zones humides contribuent au stockage de ressources en eau, à la régulation des crues et à la préservation de la qualité des eaux. En cas d'opérations ou de travaux portant sur les zones humides (autorisés sous certaines conditions), ces documents imposent des mesures compensatoires, qui consistent à recréer ou restaurer des zones



humides d'une surface au moins équivalente à la surface supprimée (à fonctionnalité et qualité équivalentes), voire doublée (à défaut d'équivalence fonctionnelle et qualitative).

La Commission Locale de l'Eau a lancée fin 2015 une étude d'inventaire des zones humides afin de préciser et d'actualiser les enveloppes définies par le SAGE. Elle identifie les zones humides probables et leur enveloppe d'alerte. Sur la cartographie ci-dessus, aucune zone humide avérée (identifiée comme prioritaire) n'est recensée sur le territoire communal par la Commission Locale de l'Eau du Sage Orge-Yvette.

Le territoire communal est concerné par la présence de zones humides.





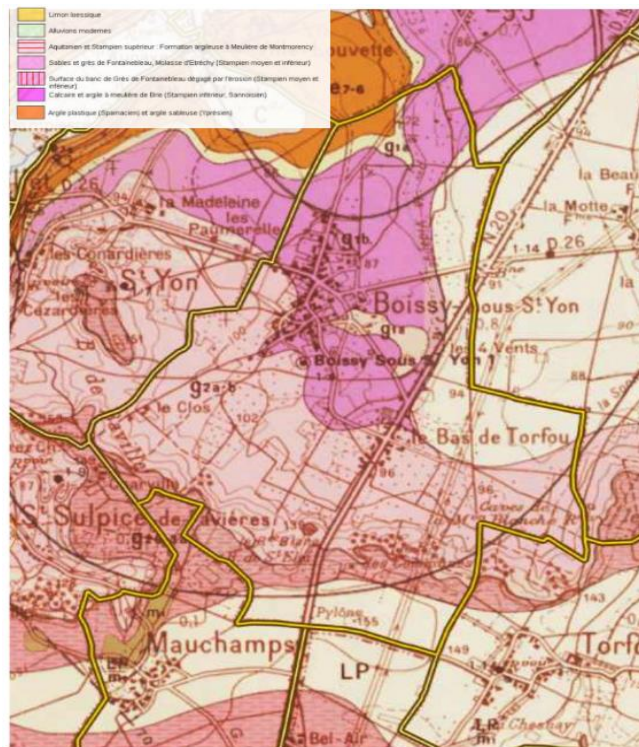
## 2.1.2 La géologie

### ➤ Les formations

Le territoire communal de Boissy-sous-Saint-Yon se situe à l'interface entre le plateau du Calcaire de Brie au Nord et le plateau des calcaires de Beauce qui le domine au Sud. Régionalement, le secteur est marqué par la présence de plaines et collines où affleurent majoritairement des roches tertiaires allant des sables argileux de Lozère du Burdigalien aux argiles plastiques de l'Yprésien, entre lesquels, la séquence lithostratigraphique suivante est retrouvée (du plus récent au plus ancien) :

- Les calcaires d'Etampes et Argiles à meulières surmontés de la Molasse du Gatinais et les calcaires de Beauce d'âge Chattien ;
- Les calcaires de Brie et les sables de Fontainebleau du Stampien (Rupélien) ;
- Les calcaires de Champigny avec ses marnes infra et supra-gypseuses sommitales du Ludien (Priabonien) ;
- Les calcaires de St-Ouen du Marinésien (Bartonien sup.) ;
- Les sables de Beauchamp de l'Auversien (Bartonien inf.) ;
- Les calcaires et marnes et caillasses du Lutétien ;
- Les sables de Cuise du Cuisien.

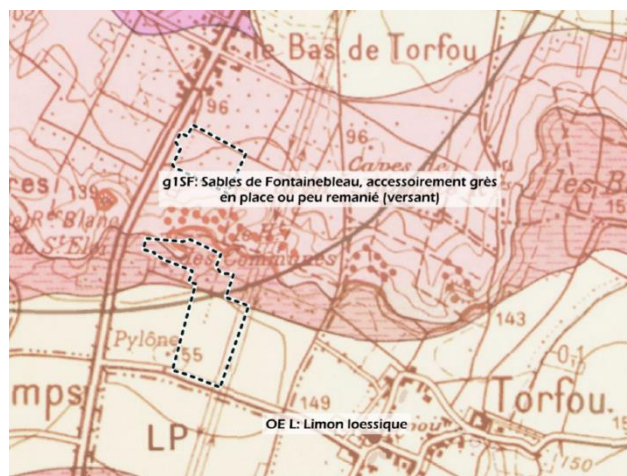
Par endroit, principalement dans les vallées incisées par les rivières, la craie du Crétacé (Sénonien) est observable.



### Secteur ancienne carrière de Sablons

Les descriptions lithologiques associées à ces dernières sont issues de la feuille géologique n°257 d'Etampes :

- Unité LP « limon loessique » : Cette formation correspond à un matériau poudreux sabloargilo-calcaire recouvrant d'un manteau continu les plateaux de Beauce et de Brie. Son épaisseur est variable. Davantage argileuse au niveau du plateau de Brie, cette formation devient un peu plus sableuse au pied des versant des buttes stampiennes, où elle passe progressivement à une colluvion sableuse au contact du sable de





Fontainebleau. Elle est retrouvée en partie sud du secteur de l'ancienne carrière.

- Unité g2c-3a(a) « Aquitanien et Stampien supérieur : Formation argileuse à Meulière de Montmorency » : Cette formation correspond à un ensablement calcaire constituant le substratum du plateau de Beauce. Elle est recouverte de limons et repose soit directement sur les sables de Fontainebleau ou par l'intermédiaire d'un contact de grès massifs. Elle se retrouve dans le secteur de l'ISDI, au nord de l'emprise surfacique de l'unité LP, au niveau de la zone intermédiaire (celle séparant les secteurs sud et nord de l'ancien périmètre administratif de la carrière).
- Unité g2a-b « Stampien moyen et inférieur : Sables et grès de Fontainebleau, Molasse d'Etréchy » : Cette formation est principalement constituée de sables de Fontainebleau, fins, riches en silice et de couleur blanche. Elle est également quelques fois marquée par des niveaux de galets associés à des sables plus grossiers. Cette formation se retrouve dans le secteur de la plateforme.

### ***Schéma départemental des carrières de l'Essonne***

Le schéma départemental des carrières de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 mai 2014. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et de milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Il représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement.



## 2.1.4 Eaux souterraines et captages d'eau

### ➤ Eaux souterraines à l'échelle de la commune

#### Masses d'eau souterraines

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE-2000/60/CE) introduit la notion de « masses d'eaux souterraines » qu'elle définit comme « un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères » (article 5 et Annexe II).

Une masse d'eau correspond, d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques), soit par de grands cours d'eau constituant des barrières hydrauliques, ou encore par la géologie.

Dans le Tertiaire du Bassin de Paris, quatre aquifères principaux sont présents au sein des formations du Bassin sédimentaire Parisien et sont datés de l'Oligocène, de l'Eocène moyen et supérieur, de l'Eocène inférieur et du Paléocène. Leur communication évolue latéralement en fonction de la géologie. Les formations de l'Eocène moyen et inférieur renferment un aquifère multicouche composé des calcaires grossiers du Lutétien et des sables du Cuisien ou du Soissonnais de l'Yprésien.

Au nord de la Marne et de la Seine, les réservoirs calcaires et sableux sont séparés par un niveau argileux plus ou moins épais et continu, permettant d'individualiser deux nappes d'eau souterraines. Ces nappes exploitées pour les besoins privés, en eau potable, agricoles et industriels sont étudiées depuis plusieurs décennies.

Plus au sud, les aquifères deviennent continus et la nappe « de l'Eocène moyen et inférieur » est considérée comme unique. Les réservoirs s'enfoncent progressivement sous les formations de l'Eocène supérieur et leur comportement hydrogéologique demeure peu connu.

**Le système aquifère multicouche de Beauce, communément appelé « nappe de Beauce »**, constitue l'un des plus grands réservoirs d'eau souterraine en France. Il est drainé à sa périphérie par des cours d'eau qui se trouvent en position de points bas (Seine, Loing, la Loire, le Loir) et par des vallées peu profondes qui entaillent le massif calcaire (Essonne, Juine).

Le territoire communal est concerné par une nappe aquifère principale groupant les réservoirs du Stampien et du Sannoisien. L'eau souterraine circule dans toute la masse constituée par les sables de Fontainebleau, la Molasse d'Etréchy et la formation de Brie. Les niveaux argileux qui existent parfois vers la base des sables de Fontainebleau ne retiennent que des niveaux d'eau suspendus sporadiques, d'importance négligeable. La vallée de l'Essonne détermine un drainage très marqué de cette nappe, avec un écoulement général vers le confluent de l'Essonne et de la Juine.

D'après le SDAGE Seine-Normandie, **la masse d'eau souterraine « Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce » est codifiée FRGG092.**



## Etat chimique et quantitatif de la masse d'eau

Le SDAGE Seine-Normandie fixe les objectifs suivants pour cette masse d'eau souterraine interceptée par la zone d'étude. A noter que l'état des lieux de 2019 ne donne pas de précision sur les états quantitatif et chimique de cette masse d'eau (état « inconnu » d'après le SDAGE).

Masse d'eau souterraine	Etats chimique et quantitatif en 2019	Objectif de bon état chimique Echéance	Objectif de bon état quantitatif - Echéance	Justification du report d'échéance
Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce FRGG092	Inconnu	Objectif Moins Strict (2027)  Objectif de non dégradation de la qualité actuelle  Bon état chimique à l'exception de certains éléments : pesticides autorisés, pesticides interdits, nitrates	Bon état (2027)  Objectif atteint depuis 2021	<i>Faisabilité technique, coûts disproportionnés, conditions naturelles</i>

Concernant l'objectif d'atteinte de bon état chimique, un Objectif Moins Strict à 2027 a été considéré, en raison de la faisabilité technique, de coûts disproportionnés, et des conditions naturelles.

## Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce

La commune est située en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce et parties captives des nappes de l'albien de du néocomien.

Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans une ZRE, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

D'après l'ARS, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est concernée par aucun captage ni aucun périmètre de protection de captage. Le captage actif le plus proche se situe dans la commune de Souzy-la-Briche à environ 5 km et correspond à une source donnant naissance à un petit affluent de la rivière « la Boëlle ».

**Le secteur de l'ancienne carrière se situe précisément dans une ZRE en vigueur pour les eaux souterraines, il s'agit de la ZRE de la nappe de Beauce.**

### ➤ Points d'eau (BSS)

Tous les points d'eau référencés sur le territoire communal (forages, piézomètres, puits, sources...) sont listés ci-dessous. Ces données sont issues de la base de données BSS Eau du BRGM dans laquelle chaque ouvrage dispose d'un identifiant national : le code BSS (Banque de données du Sous-Sol). La BSS Eau permet de visualiser la répartition des points et d'accéder à des informations ponctuelles sur le sous-sol, comme le niveau de la nappe ou la coupe géologique de l'ouvrage.

Un inventaire bibliographique des points d'accès à l'eau (puits, sondages, forages et piézomètres) a été élaboré à partir des données disponibles dans la Banque du Sous-Sol (BSS) du BRGM.



Selon la BSS, 8 points d'accès à l'eau sont répertoriés dans la commune. 4 parmi ces derniers appartiennent à SECM et correspondent à des ouvrages de pompage ou de suivi piézométrique.

Aucun puits privé n'est présent à proximité de la zone d'étude.

#### ***Les points d'accès à l'eau***

Ouvrage	Code BSS	Information
Piézomètre aval ouest SECM	BSS003OWYC	Piézomètre de suivi SECM
Forage SECM	BSS000TXKX	Forage alimentant SECM pour ses besoins en eau
Piézomètre aval est SECM	BSS003OWYW	Piézomètre de suivi SECM
Forage	BSS000TXKY	Sans objet
Forage	BSS000TXJK	Sans objet
Piézomètre amont SECM	BSS003OWSK	Piézomètre de suivi SECM
P	BSS000TXHB	Sans objet
F2007	BSS000TXKZ	Sans objet

### ➤ **Gestion des eaux**

#### **S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)**

En France, comme dans les autres pays membres de l'union européenne, les "plans de gestion" des eaux sont encadrés par le droit communautaire inscrit dans la directive cadre sur l'eau (DCE) de 2000. Ce sont les **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.)**.

Institués par la loi sur l'eau de 1992, ces documents de planification ont évolué suite à la DCE (la directive-cadre sur l'eau). Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de "bon état des eaux". Ils sont au nombre de 12, un pour chaque "bassin" de la France métropolitaine et d'outre-mer.

Le troisième cycle de la D.C.E. a débuté en 2022 pour une période de 6 ans. La quatrième génération de S.D.A.G.E. est approuvée en 2022 pour la période 2022-2027.

**Le territoire de la commune est compris dans le périmètre du S.D.A.G.E du bassin de la Seine et les cours d'eau côtiers normands. Le S.D.A.G.E. 2022-2027 a été adopté et approuvé le 23 mars 2022.**

Le S.D.A.G.E. planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le S.D.A.G.E.

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles



- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

#### ***En ce qui concerne les zones humides***

Les dispositions 1.1.2. du S.D.A.G.E « Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme » impliquent notamment pour les Plans Locaux d'Urbanisme (et Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux) PLU(i) :

- De fixer, dans leur PADD, OAP et règlement, des objectifs de préservation et de restauration des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau accompagnés de prescriptions. Elles se réfèrent pour cela aux dispositions et règles des SAGE du territoire ;
- D'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides (carte 11, pré-localisation des zones à dominantes humides et inventaires des SAGE, données naturalistes, Natura 2000, bases de données nationales, régionales, inventaires des ZNIEFF, ...) et de les compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique ;
- D'identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration (programme de restauration ou mise en œuvre de mesures compensatoires).

#### **Le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau)**

La gestion d'une rivière concerne tous les résidents d'une vallée. Ainsi, 65 communes et 10 intercommunalités, sont réunies au sein du Syndicat de l'Orge. Depuis 1945, sa mission est globale : la collecte et le transport des eaux usées, la gestion hydraulique des cours d'eau, la prévention des risques inondation, l'amélioration du fonctionnement des réseaux d'assainissement et la reconquête de la qualité des rivières et des milieux naturels.

Au fil des ans, le Syndicat s'est transformé, élargissant ses domaines de compétences et d'intervention. Depuis plus de 20 ans le Syndicat de l'Orge est engagé dans une démarche de management environnemental et œuvre pour le développement durable de la vallée et « Rendre la rivière vivante ».

Le Syndicat s'est fixé un ambitieux objectif pour 2027 : atteindre un bon état chimique et un excellent potentiel écologique pour la rivière et ses affluents. Pour y parvenir, le Syndicat se mobilise chaque jour en œuvrant pour la prévention des pollutions, la réhabilitation des collecteurs, la mise en conformité des branchements et la restauration des cours d'eau...

#### **Autorisation du Droit des Sols**

L'autorisation du droit des sols est l'étude technique qui vise à vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec la réglementation du territoire. Son instruction aboutie à une décision par l'autorité compétente, généralement le Maire, après consultation de différents services et notamment le Syndicat de l'Orge.

Celui-ci s'exprime sur la faisabilité des projets au regard de :

- L'application du **règlement d'assainissement**



- les Assainissements Non Collectifs (ANC)
- les Eaux Usées Non Domestiques et assimilées domestiques (EUND)
- la gestion à la source des eaux pluviales sans rejet au réseau public
- les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)
- L'application du règlement du Service Public d'Assainissement
- L'existence de zones humides, cours d'eau
- Le plan de prévention du risque inondation, retour expérience crue, les ruissellements
- Les contraintes liées à la présence d'équipements d'assainissement ou ouvrages liés à la gestion du risque, servitude sur la parcelle du projet
- L'application de la stratégie foncière
- Information PFAC



## 2.2 L'environnement naturel

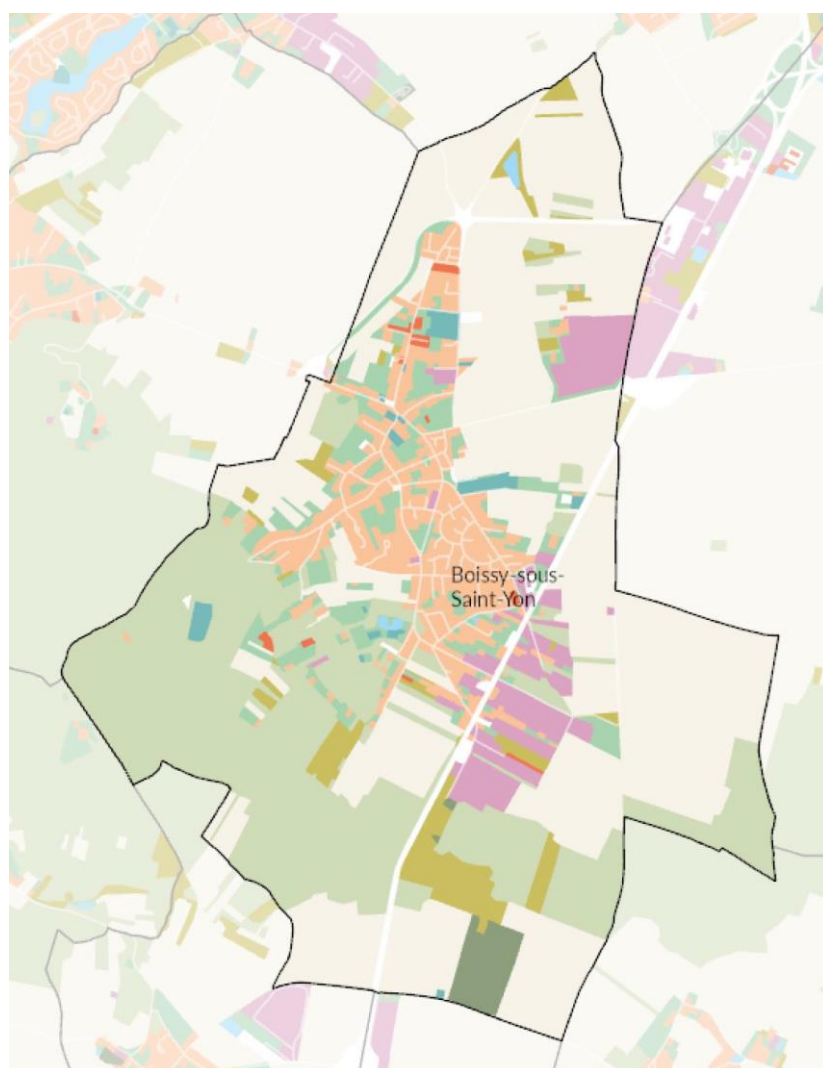
### 2.2.1 Diversité des milieux présents sur la commune

Boissy-sous-Saint Yon s'étend sur **812 hectares**. Les **espaces boisés, naturels et agricoles** représentent près des **3/4 du territoire communal**.

#### ➤ Données CORINE Land Cover

La diversité des milieux présents sur la commune est représentée selon la typologie Land Cover. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/100 000ème), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

Les espaces boisés, naturels et agricoles représentent 3/4 du territoire communal.



**Mode d'Occupation des Sols (2021)**

Type d'occupation du sol	
	Bois et forêts
	Milieux semi-naturels
	Espaces agricoles
	Eau
	Espaces ouverts artificialisés
	Habitat individuel
	Habitat collectif
	Activités
	Equipements
	Transports
	Carrières, décharges, chantiers



## PLU de 2019

### Zonage agricole et naturel



#### ➤ Les grandes entités paysagères

La commune est caractérisée par quatre entités éco paysagères marquant fortement son territoire :

- Une urbanisation concentrée au centre du territoire ;
- De grands espaces forestiers au Sud et au Sud-ouest de cette urbanisation;
- La zone d'activité, d'économie et la carrière à l'Est de la commune ;
- Des espaces agricoles ouverts au Sud de la commune et au Nord-est de l'urbanisation.

#### ➤ Consommation d'espaces

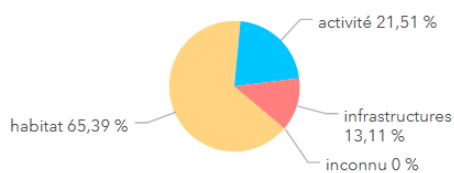
Entre 2011 et 2023 :

- 68 937m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces consommées, soit 0.83% de la surfaces communale nouvellement consommée. Dont :
  - 45 075 m<sup>2</sup> de surfaces consommées de type habitat
  - 14 825 m<sup>2</sup> de surfaces consommées de type activité



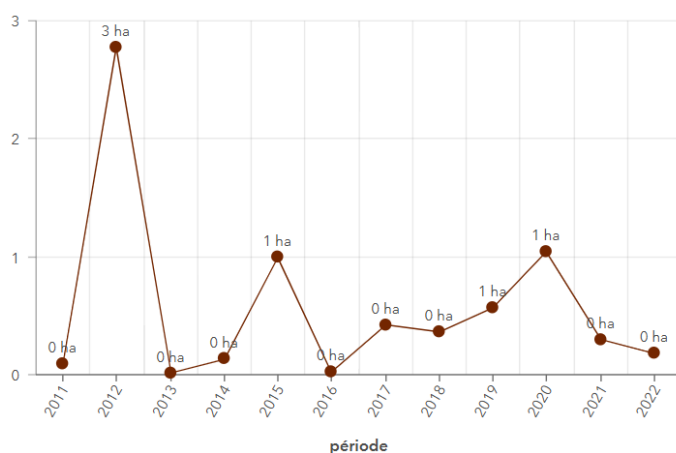
- 9 036 m<sup>2</sup> de surfaces consommées de type infrastructures

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023

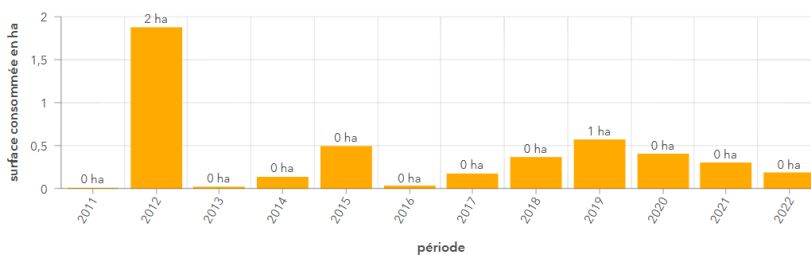
Consommation totale\* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

## Habitat

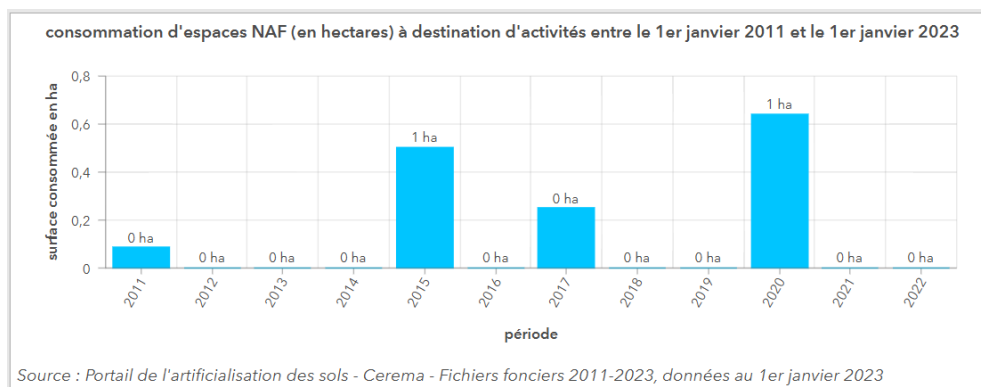
Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



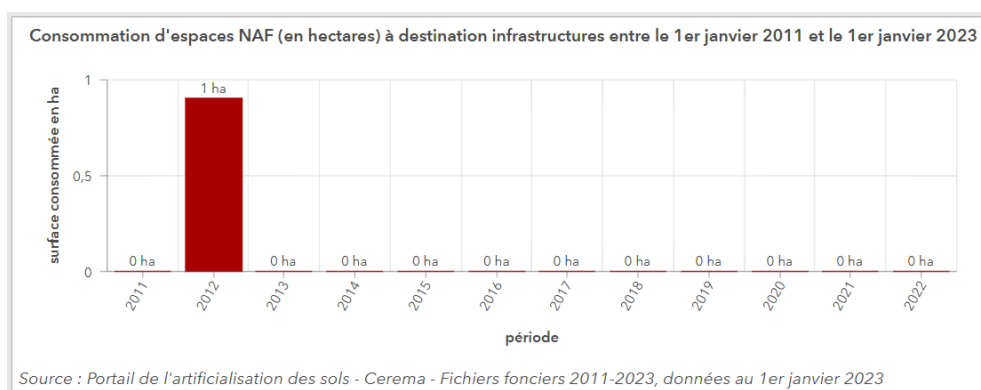
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023



## Activité



## Infrastructures





## 2.2.2 Les espaces protégés

Sources : INPN, PRNGF

Conseil départemental de l'Essonne, rapport d'activité 2016 du Conservatoire des Espaces

Un environnement biologique riche

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon se situe à l'interface de plusieurs espaces à forte valeur biologique :

- Le Parc naturel régional du Gâtinais Français et le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- Le site « Réserve de la Biosphère Fontainebleau Gâtinais » (UNESCO),
- Des vallées structurantes à l'échelle régionale : l'Orge, à l'Ouest, et la Juine, à l'Est, confère à l'espace dans lequel s'inscrit la commune une fonction d'interface et de connectivité inter-vallées.

Cette situation met particulièrement en avant le rôle d'articulation la fonction d'échanges biologiques Sud-Est / Nord-Ouest qu'assure le territoire communal.

### ***La Réserve de la biosphère Fontainebleau Gâtinais***



### ***Zone Natura 2000, ZNIEFFS et PNR***





## ➤ **Le réseau Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels destiné à protéger des espèces et des habitats remarquables tout en maintenant des activités socio-économiques. En France, il existe 1 753 sites Natura 2000.

Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 :

- Les zones de protections spéciales ou ZPS relevant de la directive « Oiseaux » ;
- Les zones spéciales de conservation ou ZSC relevant de la directive « Habitats ».

**La commune n'est pas concernée directement par un site Natura 2000.**

Les zones Natura 2000 les plus proches se situent sur les communes d'Itteville, Fontenay-le-Vicomte et Angervilliers à plus de 10 kilomètres à vol d'oiseau. Il s'agit des sites :

- ZPS : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte
- SIC : Marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine

### **Le Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (ZPS FR1110102)**

#### Description générale

Référence	FR1110102
Intitulé	Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte
Type	ZPS
Distance par rapport au projet	8,2 km
Superficie	522 ha
Altitude moyenne	50 m
Région biogéographique	Atlantique

#### Caractéristiques

Le site abrite 1 couple nicheur de Balbuzards pêcheurs ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional et au plan national.

Les grands types d'habitats sont représentés dans le site comme suit :

Code EUNIS	Code Corine	Grand type d'habitats	Recouv. dans le site (%)
C	2	Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30
D	5	Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	30
G4	43	Forêts mixtes	30
G1.C	83.3	Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	10

#### Vulnérabilités

La pression anthropique se manifeste essentiellement par l'implantation de nombreuses "cabanes" utilisées par les pêcheurs, ainsi que par le développement de la populiculture.



## **Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (ZSC FR1100805)**

### **Description générale**

Référence	FR1100805
Intitulé	Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne
Type	ZSC
Distance par rapport au projet	8,3 km
Superficie	397 ha
Altitude moyenne	50 m
Région biogéographique	Atlantique

### **Caractéristiques**

Il s'agit d'un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien, abritant notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) de la région.

Les grands types d'habitats sont représentés dans le site comme suit :

Code EUNIS	Code Corine	Grand type d'habitats	Recouv. dans le site (%)
C	2	Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20
D	5	Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	20
G1	41	Forêts caducifoliées	30
G1.C	83.3	Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	30

### **Vulnérabilités**

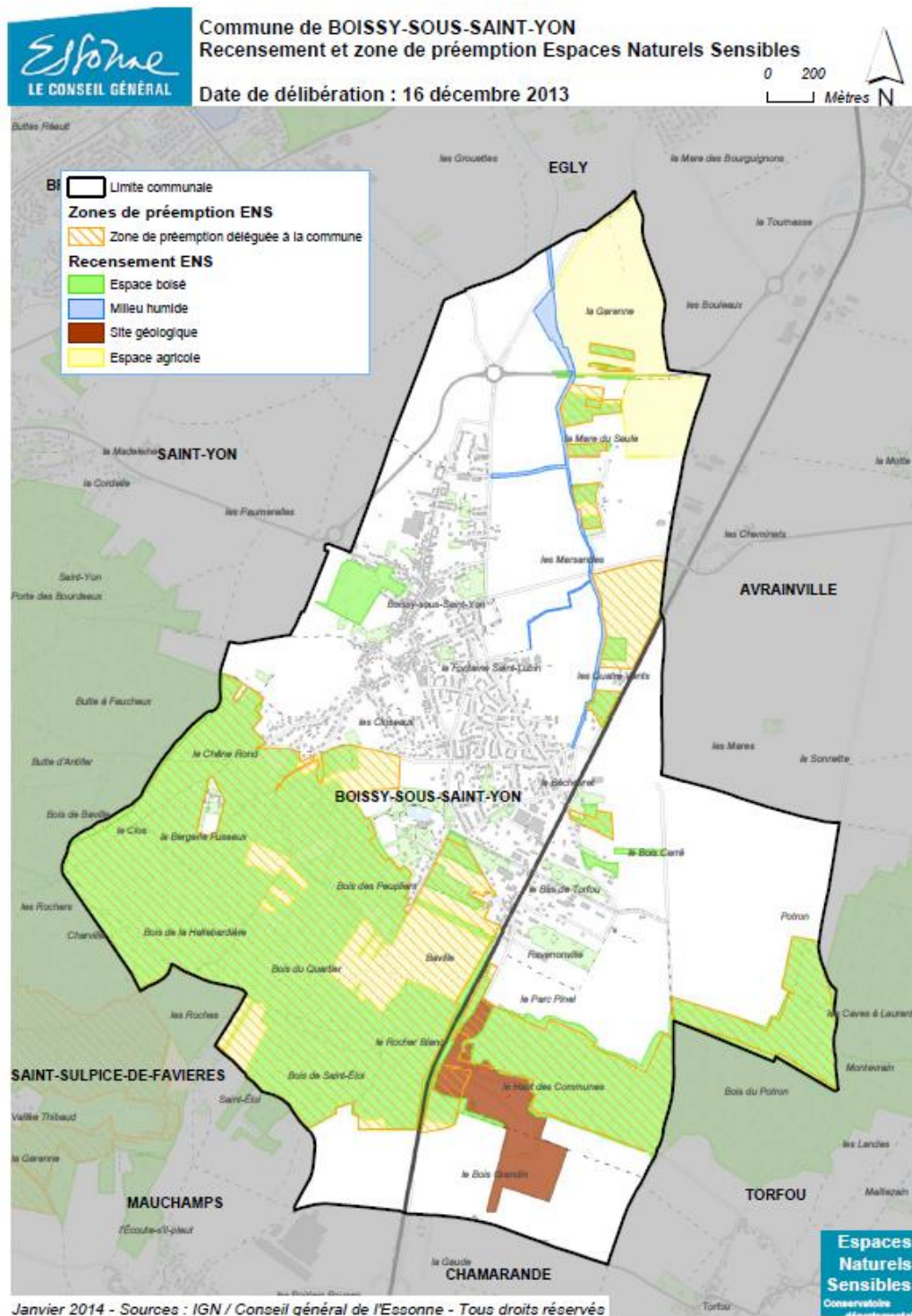
La gestion hydraulique et la qualité des eaux ont des répercussions sur le fonctionnement écologique du marais. En outre, les milieux ont tendance à se fermer sous l'action de la dynamique végétale.

### **➤ Espaces Naturels Sensibles et Zones de préemption**

Les zones de préemption au titre des ENS sont des périmètres définis par délibération du Conseil départemental, suite à une phase de concertation. Au sein de ces périmètres, le département peut réaliser des acquisitions foncières en priorité sur toute autre personne morale ou physique. Le droit de préemption peut également être délégué aux communes, ce qui est le cas à Boissy-sous-Saint-Yon.

Les ENS soumis au droit de préemption concernent principalement les espaces boisés de la commune : les bois de Baille et les boisements situés le long de la Vidange.





### ➤ Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.



Il est distingué deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par deux ZNIEFF de type II : « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » recouvrant les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baille, et « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain » recouvrant le bois le Haut des Communes.

Dans les deux cas, les espaces du territoire communal concernés par l'inventaire ZNIEFF sont boisés. Ils correspondent à des espaces périphériques au cœur des ZNIEFF dont l'intérêt repose principalement sur les milieux associés aux vallées.

#### **La ZNIEFF « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents »**

- Cette zone couvre une superficie de 5 321 ha et concerne le cours de l'Orge et les milieux attenants. Le périmètre initial a été restreint pour ne conserver que les zones d'intérêt.
- L'intérêt de la ZNIEFF est tant floristique que faunistique. Elle regroupe plusieurs plantes déterminantes dont certaines protégées au niveau national et au niveau régional, et des espèces faunistiques déterminantes dont plusieurs protégées. Ce cortège floristique s'enrichit fréquemment d'espèces considérées comme très rares à assez rares.
- Les cours d'eau de cette ZNIEFF ont un rôle important puisqu'ils abritent une population de Truite et de Lamproie de Planer. Les habitats rivulaires (caricaies, roselières, cladiaies) sont favorables à la reproduction de nombreuses espèces faunistiques dont les odonates telles que le Calopteryx virgo qui est une espèce déterminante ZNIEFF et dont le statut est « très rare » dans l'Essonne.

#### **La ZNIEFF « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »**

- Le périmètre englobe plusieurs boisements qui sont utilisés pour le déplacement de la faune dont l'arc boisé constitué par le bois du Potron (qui concerne Boissy-sous-Saint-Yon), le bois des Roches, la forêt régionale de Cheptainville, le bois de Mongriffard, le bois de Panerot, et le bois l'Abbé. Cette zone occupe 2 755 ha dans laquelle 100 espèces déterminantes pour le classement en ZNIEFF ont été observées.
- Le fond de vallée se démarque par sa richesse en zones humides composées de marais, de prairies humides, de roselières, d'étangs et canaux et de boisements humides. Les coteaux de la vallée présentent également des habitats remarquables malgré une urbanisation et un développement d'infrastructures importants. Les milieux diversifiés vont de la pelouse sur sables xériques jusqu'à la hêtraie calcicole, formation forestière rare en Essonne et en Île-de-France.



## ➤ Les continuités écologiques

### • Le schéma régional de cohérence écologique (S.R.C.E.)

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Ce document d'orientation stratégique fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il contient des orientations, des recommandations et des outils qui doivent aider les acteurs locaux dans la définition d'actions concrètes à mener sur leurs territoires.

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE s'impose notamment aux plans locaux d'urbanisme.

#### **S.R.C.E. 2013 - Composantes de la trame verte et bleue**



Les enjeux de continuité écologique identifiés sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) reposent principalement sur les espaces boisés situés au Sud du territoire communal.

- Ces boisements constituent un réservoir de biodiversité et sont identifiés comme corridors fonctionnels à préserver.
- Ils sont traversés par la RN20 qui constitue un élément fragmentant ces continuités boisées.
- Le cours d'eau de la Vidange est identifié comme un cours d'eau fonctionnel à préserver ou à restaurer.



A noter également pour l'Occupation du sol les lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares.

**SRCE 2013 - Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue**





## 2.3 Paysages

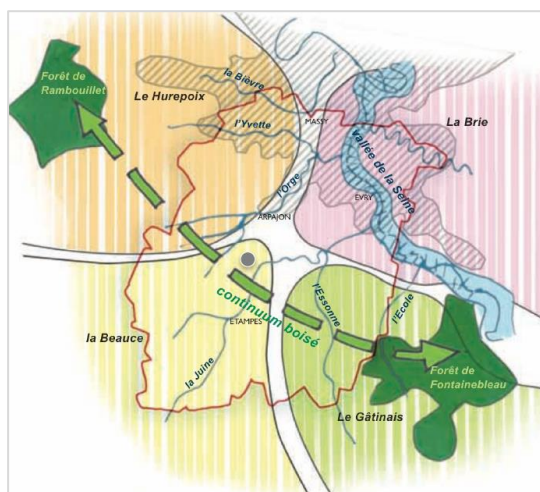
### 2.3.1 Paysages à l'échelle du département de l'Essonne

Source : Guide des paysages urbains et naturels - Diagnostic – CAUE Essonne

#### Le paysage d'inscription entre Beauce et Brie

Une première lecture élargie du paysage d'inscription de Boissy-sous-Saint-Yon fait apparaître la rencontre des deux grands plateaux : la Beauce au Sud et la Brie au Nord. Le plateau haut, la Beauce, délimité par une ligne coteaux raides et boisés, surplombe un plateau plus bas, la Brie. Cette ligne de coteaux boisés délimite également deux territoires, deux pays historiques : la Beauce et la Brie.

*Un paysage d'inscription à la rencontre de la Beauce et de la Brie*



*Un paysage de plateau et de coteau*



(source : Guide des Paysages Urbains et Naturels de l'Essonne CAUE91)

Sur le territoire de la Beauce, au passage de la vallée de la Rémarde à l'Ouest de Boissy-sous-Saint-Yon, le plateau se divise en deux ensembles distincts : les plateaux du Hurepoix au Nord et les plateaux de la Beauce au Sud. Le plateau Sud est à nouveau subdivisé en deux parties : la Beauce essonnienne très plate et très étendue jusqu'à la vallée de la Juine et la Beauce-Gâtinais.

En se juxtaposant, les deux plateaux forment une ligne de coteaux qui s'allonge en arc de cercle. Ces plateaux sont largement entaillés par la vallée de la Seine et par ses vallées affluentes : l'Essonne, la Juine, l'Orge, la Rémarde...

Un plateau agricole essentiellement dessiné par les grandes étendues de culture rythmées par les saisons ; paysage ponctué essentiellement par des bosquets ou de remises à gibier, et quelques arbres isolés détachés des lisières forestières, qui ponctuent le plateau.

Des plaines et vallées sèches qui constituent des espaces d'approche et de présentation de la ville.

#### Les paysages urbains du centre Essonne

Le département de l'Essonne a publié un guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne dans le souci de préserver la richesse des paysages du territoire.

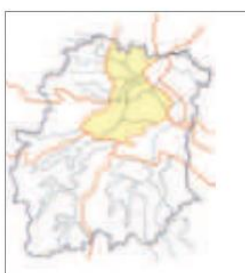


L'urbanisation du sud du département est discontinue, avec des coupures franches entre les différentes villes et villages. Deux grandes formes d'urbanisation se distinguent dans le sud de l'Essonne :

- les villes dans les vallées
- les villages sur les plateaux agricoles

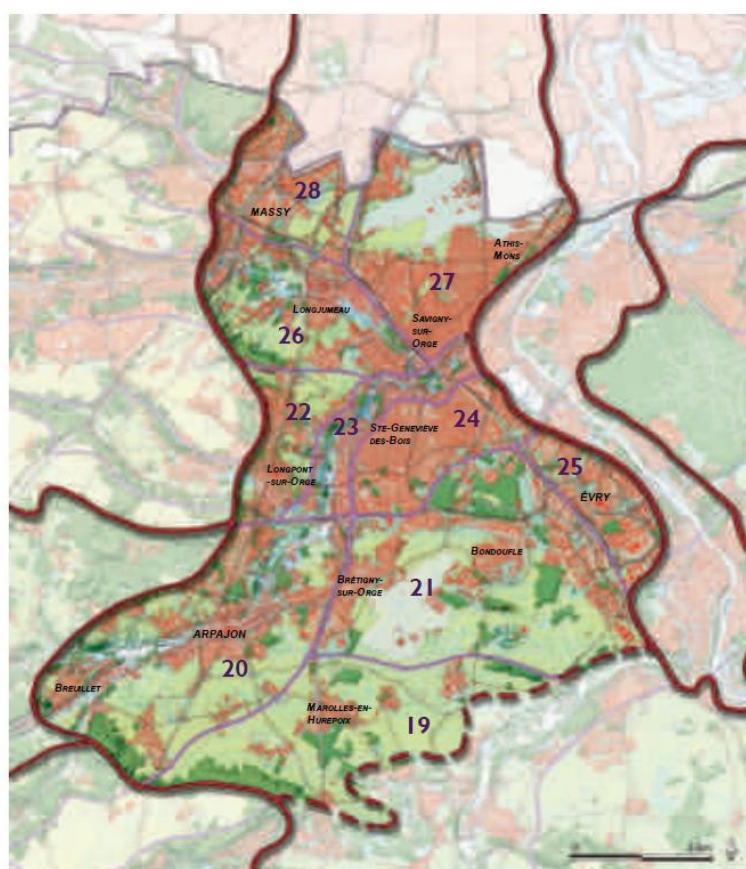
Les communes du sud du département se sont généralement développées en fond de vallée. Elles ont souvent profité des élargissements ponctuels des vallées pour s'installer à l'écart de la zone inondable. C'est là que se concentre la majeure partie du patrimoine architectural et urbain de l'Essonne. Eglises, châteaux, maisons villageoises caractérisent les centres anciens de ces bourgs et donnent leur caractère pittoresque à ces vallées.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est située sur le plateau de Marolles et l'Arpajonnais



On distingue dix unités de paysage en Centre-Essonne :

19. Le plateau de Marolles
20. L'Arpajonnais
21. Le plateau de Brétigny-sur-Orge
22. Les pentes de l'Orge
23. La vallée urbaine de l'Orge
24. La ville pavillonnaire de Sainte-Geneviève-des-Bois
25. La ville nouvelle d'Évry - Ris-Orangis
26. Les pentes de l'Yvette
27. Le plateau d'Orly
28. Le plateau de Massy



Le plateau de Marolles	L'Arpajonnais
<p><b>Enjeux de préservation</b></p> <p><u>Les coteaux boisés du plateau de Beauce</u> : L'ouverture visuelle sur les coteaux sud, la lisière forestière et la relation entre l'espace agricole et l'espace boisé.</p> <p><u>L'espace agricole</u> : Unité et pérennité des exploitations (mitage et extensions urbaines). « Usage urbain » de l'espace agricole et cheminements.</p> <p><u>La butte d'Echarcon</u> : Ses lisières forestières et son rapport avec l'espace agricole, sa lisibilité (limite non bâtie), son accessibilité, le panorama sur les paysages du plateau.</p>	<p><b>Enjeux de préservation :</b></p> <p><u>Le centre ancien d'Arpajon</u> : Son patrimoine historique et son rapport à l'Orge.</p> <p><u>Les panoramas sur Arpajon depuis la N 20.</u></p> <p><b>Enjeux de valorisation :</b></p> <p><u>L'espace agricole</u> : Quelle pérennité pour ces terres enclavées dans l'espace urbanisé ?</p> <p><u>L'étalement urbain</u> : La consommation de l'espace par une urbanisation peu dense. Quartiers peu denses et peu urbains sur les</p>



<p><b>Enjeux de valorisation :</b>  <u>Le poste électrique de Saint-Vrain</u> : Rapport entre les pylônes et l'espace agricole. Qualité des clôtures et lisières du poste électrique.  <u>Les lisières urbaines</u> : Relation entre l'espace construit et l'espace ouvert agricole.</p> <p><b>Enjeux de réhabilitation :</b>  <u>L'urbanisation linéaire le long des voies, les coupures entre les villages</u> : Queues d'urbanisation entre Leudeville, Marolles-en-Hurepoix et Cheptainville. Urbanisation quasi continue entre ces trois communes. Guibeville et Avrainville encore isolés et facilement identifiables.  <u>Les routes du plateau</u> : Leur gabarit, leur mobilier (4 voies, ronds-points, échangeurs...)  <u>La descente de la N 20 dans le coteau de Boissy-sous- Saint-Yon</u> : Vue sur le paysage de l'Essonne et, au premier plan, sur la zone d'activité implantée le long de la N 20 au sud de Boissy-sous-Saint-Yon.  <u>Les zones d'activités le long de la N 20 et la façade de Boissy-sous-Saint-Yon</u> : Les zones d'activités implantées au nord et au sud de Boissy-sous-Saint-Yon. Le mitage depuis le bas de Torfou jusqu'à Arpajon.</p>	<p>coteaux festonnés de Leuville-sur-Orge ainsi que sur les coteaux de l'Orge à Saint-Germain-lès-Arpajon.  <u>Le fond de vallée et les espaces liés à l'eau entre Arpajon et Brétigny-sur-Orge</u> : Continuité, gestion et accessibilité du public au fond de vallée (relation difficile entre Egly et Breuillet et le fond de vallée, en raison de la coupure de la voie de chemin de fer). Gestion des espaces agricoles et boisés. Perméabilité des tissus urbains à la rivière. Espaces d'expansion des crues pour limiter l'inondation en aval. Enrichissement des espaces humides.  <u>Le Parc des Joncs Marins</u> : Accessibilité à l'Orge, relation à la rivière et gestion. Lisières forestières.  <u>Les centres urbains et leur relation avec la vallée</u> : Leuville-sur-Orge et Brétigny-sur-Orge, les nouveaux quartiers des terrains Clause, les quartiers des gares.</p> <p><b>Enjeux de réhabilitation :</b>  <u>L'urbanisation le long de la N 20</u> : Mitage entre la Francilienne et Arpajon.  <u>La confluence de la Rémarde, de l'Orge et de la Renarde</u> : Géographie complexe, que les extensions urbaines pavillonnaires rendent d'autant plus difficile à comprendre. Site mité par l'urbanisation.  <u>Les dernières coupures urbaines de l'Arpajonnais</u> : Entre Bruyères-le-Châtel et Ollainville, et entre Breuillet et Egly.  <u>Les coupures des infrastructures</u> : La N 20, la voie de chemin de fer et la Francilienne.</p>
--	---

### Les Espaces Naturels Sensibles préemptés et acquis :

L'Essonne compte aujourd'hui plus 2 000 hectares d'ENS (dont près de 1 300 acquis par le Département et plus de 700 hectares acquis par les collectivités).

Cette emprise est principalement constituée par d'importantes zones humides (les marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine, la vallée de l'Orge aval, la haute vallée de l'Essonne et le Val de Seine) ainsi que des zones boisées (buttes du Hurepoix dans le secteur de Saulx-les-Chartreux, Bois des Grais et de la Tête Ronde à Villiers-le-Bâcle, Forêt de la Roche Turpin, Forêt des Grands Avaux).

Le sud du département possède également des ENS de taille plus restreinte, d'intérêt majoritairement géologique (platières de grès, réserves naturelles de sites fossilifères autour d'Étampes), écologique (pelouses sèches...), floristique (champignonnière) ou culturel (vergers...).

#### Les principaux espaces boisés préemptés :

- Une grande partie des pentes boisées des vallées du Hurepoix,
- Les coteaux de la vallée de Marcoussis,
- Le rebord sud du plateau de Limours,
- Le rebord boisé du plateau de Beauce à Boissy-sous-Saint-Yon,
- Le rebord du plateau de Videlles-Mondeville à Champcueil,
- D'importants espaces de forêt des rebords de la moyenne vallée de l'Essonne (d'Huisson-Longueville, Vayres-sur-Essonne, la Ferté-Alais...)
- La plupart des espaces boisés du plateau de Chevannes.



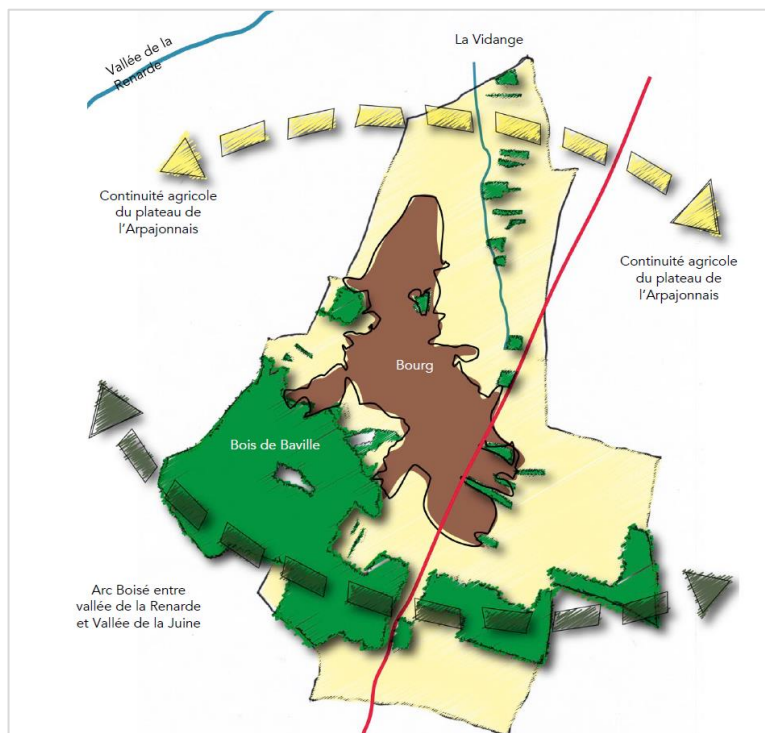
## 2.3.2 Les éléments paysagers du territoire communal

### ➤ Paysage de coteau boisé et de plateau cultivé

Dans un large quadrant Nord – Nord-Est, le plateau de l'Arpajonnais prend en écharpe l'enveloppe bâtie de Boissy-sous-Saint-Yon. Vaste et faiblement animé à l'Est de la RN20, le plateau s'anime vers l'Ouest. Le cours de la Vidange marque une inflexion topographique marquée et soulignée par une végétation de ripisylve. Cette légère dépression annonce l'arrivée sur le village.

Plein Sud, se déroulent les contreforts du coteau boisé du de Baille qui forment l'arrière-plan paysager de la commune et plus largement des marches du plateau agricole de l'Arpajonnais entre vallée de la Juine et vallée de la Renarde.

Le coteau annonce le seuil entre les paysages agglomérés du Centre-Essonnes et les paysages ruraux du Sud Essonne. Dominant le plateau agricole de l'Arpajonnais, il forme un repère paysager d'importance et une transition paysagère tangible. C'est en effet, la première commune au Sud d'Arpajon où le regard porte loin, l'horizon se dégage et où les rives de la RN 20 ne sont plus urbanisées de façon continue et laissent apparaître des espaces agricoles.



### ➤ Lisières agricoles et lisières forestières.

Au Sud, les limites urbanisées prennent, en partie, appui sur la lisière boisée. Les limites entre espaces bâtis et espaces boisés sont floues. Les tissus pavillonnaires s'adosent aux boisements, quelques constructions éparses et cabanes isolées investissent les franges boisées. Si l'absence de limite bâtie franche perturbe la lecture du grand paysage, elle témoigne de l'attractivité des boisements dans les choix de développement de l'urbanisation et de la volonté de préserver les grandes pièces agricoles au Nord de la commune.

Les franges agricoles au Sud du village, apparaissent comme une succession de pièces cultivées enkystées entre parcelles bâties, parcelles boisées. Les opportunités foncières ont entamées le glacis agricole entre pied de coteau boisé et le village.





### ➤ Les interfaces grand paysage et enveloppe bâtie

Implanté sur le plateau agricole ouvert de l'Arpajonnais, le bourg de Boissy-sous-Saint-Yon développe des paysages d'interface entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.

Le paysage agricole de grande culture, caractéristique du plateau de l'Arpajonnais, dévoile largement et sans filtre l'enveloppe bâtie du bourg notamment sur la façade Est du village depuis la RN 20 jusqu'à la RD 19. Associé au mouvement topographique du plateau, le tissu bâti se perçoit pleinement. Les relations entre le village et ses espaces ouverts sont marquées par un maintien de la qualité de l'équilibre entre les pleins et les vides, des jeux d'échelle (immensité des espaces ouverts et échelle contenue des ensembles bâtis).





A l'Ouest, en rive droite de la RD 19, se développe un paysage discret de petite culture, de maraîchage et de pâturage. Ici dominent les paysages de grandes cultures qui se déroulent en direction des vallées et le coteau boisé dominant le village de Saint-Yon.

Au-delà de la RN 20, les franges arrières du Bas de Torfou sont de nature hétéroclite, peu soignées et peu entretenues s'ouvrent un plateau agricole ouvert caractéristique de l'Arpajonnais.

Au Sud, les interfaces bâtis et espaces non bâtis sont une succession d'ambiance et de paysage : lisière boisée habitée, clairière cultivée, lisière agricole ouverte sur des ambiances de grande cultures rythment la séquence en pied de coteau boisé.

➤ **Les remises boisées et la végétation ripisylve**

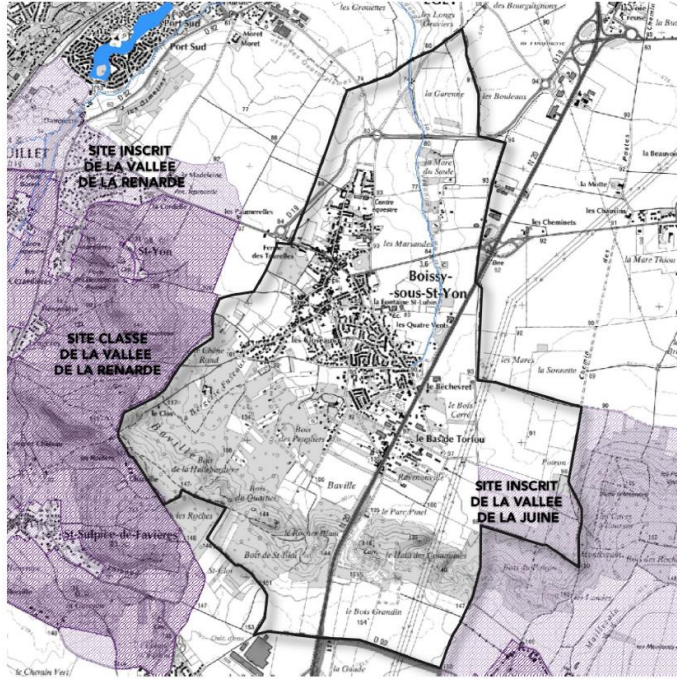
Le revers du cours de la Vidange, dans sa traversée, développe sur sa rive droite une succession de remises boisées. Véritables marqueurs du paysage, ces bosquets donnent de l'épaisseur à la végétation ripisylve qui signale la présence du cours d'eau dans le grand paysage.

Au-delà de sa fonction éco-paysagère qui marque l'inflexion du plateau cultivé, cette succession de boisement masque imparfaitement les activités d'entreposage de la ZAE des Marsandes.

La présence du cours de la Fontaine Saint-Lubin est plus discrète dans le grand paysage. Son tracé est souligné par un végétation herbacée rase au milieu des champs.



Le site classé de la Vallée Renarde et le site inscrit de la Vallée de la Juine cadrent une large séquence des coteaux boisés Sud de la commune.



Aux franges Ouest de Boissy-sous-Saint-Yon, sur une séquence du coteau surplombant le plateau agricole, se déploient les fronts boisés du site classé de la Vallée de la Renarde.

Le site présente une grande richesse d'unités paysagères remarquables : vallée dotée de nombreux festons, biefs destinés à alimenter les moulins et à irriguer les prairies, couverts forestiers de grande valeur.

L'occupation du sol a historiquement respecté les caractéristiques naturelles du site : champs ouverts sur les “plateaux”, petits champs clos à proximité de la rivière, marécages, prairies, alignements d'arbres, fronts boisés dessinant les limites visuelles du site. Le patrimoine urbain des bourgs et des villages lui donne une plus-value.

Plein Est, une infime séquence agricole et boisée de la commune est concernée par la site inscrit de la Vallée de la Juine. Elle s'inscrit dans la succession des paysages de coteaux boisés qui forment un promontoire entre plateau agricole de l'Hurepoix et vallée rurale de la Juine.

Le site de la Vallée de la Juine est remarquable par la grande variété de ses paysages : plateaux agricoles, coteaux boisés, fonds de vallée humide, vallée sèche alliée à la présence d'un patrimoine architectural noble. Si la Vallée de la Juine présente une unité fortement ressentie localement et revendiquée, elle constitue pour la commune un paysage de marge.



### **Paysages protégés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Mise en oeuvre d'outils réglementaires adaptés aux objectifs poursuivis par la commune :

1. Renforcement de la valeur patrimoniale et historique du parc paysager du domaine des Tourelles par une identification paysagère au titre du L151-19 du CU. Cette identification répond au caractère historique du parc datant du XVIIIème siècle. Elle répond à un motif d'ordre culturel, historique ou architectural.
2. Maintien et renforcement de la valeur paysagère des parcs d'agrément situés dans l'enveloppe urbaine au profit d'un sur-zonage adapté (L151-23 du CU). Cette identification vise à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou l'arremise en état des continuités écologiques.
3. Maintien et renforcement de la valeur paysagère de La Vidange et mise en place au PLU d'un surzonage L151-23 du CU qui se révèle adapté à la protection de la continuité de la trame bleue et l'entretien des berges.
4. Classement des boisements accompagnant les bâtiments du pôle sportif par un classement au titre du L151-23 du CU.





## 2.4 L'analyse urbaine

### 2.4.1 L'histoire de la commune

Le cœur historique de Boissy-sous-Saint-Yon présente une organisation initiale de village en étoile.

Les constructions anciennes développent un front bâti quasi continu de part et d'autre des deux axes orientés Nord-Sud (rues de Châtres et de l'Ormeteau) et Est-Ouest (rues de La Fontaine et Courtânesse). Le centre villageois s'organise autour de la place du Général de Gaulle. Principal espace de respiration du centre villageois, les extrémités de la place sont flanquées de l'église et de la mairie.

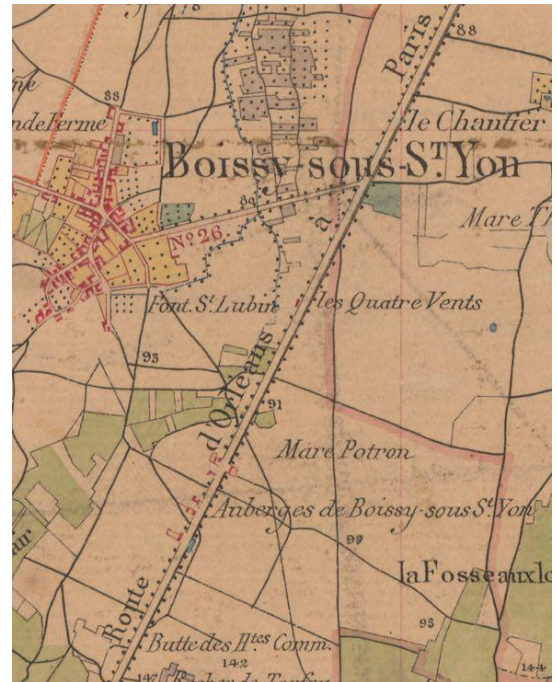
Dans le cœur villageois ancien, à l'arrière des constructions, une première ceinture d'espaces non bâtis prend place. Les anciens vergers et les petites cultures de proximité laissent aujourd'hui place à des jardins, des potagers, des jardins d'agrément. D'anciens hauts murs de clôture en pierre ceignent les espaces en creux et les grandes propriétés de rapport créant un effet d'enceinte et de continuité bâtie d'une grande qualité.

Le long de la route d'Orléans, l'actuel secteur du Bas de Torfou est à l'origine constitué d'un tissu bâti lâche et discontinu en rive gauche de la route d'Orléans. Sur la carte, la toponymie « Auberges de Boissy-sous-Yon » confirme sa vocation historique de relais et de halte.

Les tissus bâtis anciens développent une implantation traditionnelle et caractéristique des villages franciliens. Les bâtis sont implantés à l'alignement sur rue et en limite de parcelle. Ils présentent un gabarit relativement contenu. Dans le noyau villageois, les hauteurs des bâtis ne dépassent pas les deux étages avec comble.

Étroitesse des rues anciennes et des espaces publics, hauts murs de clôture, caractère continu des tissus bâtis composent une ambiance où domine le minéral.

À l'arrière des propriétés de rapport, closes de hauts murs, quelques bouquets d'arbres et hauts sujets isolés sont visibles depuis l'espace public. Ils forment des événements visuels et des séquences de respiration dans un environnement à dominante minérale.





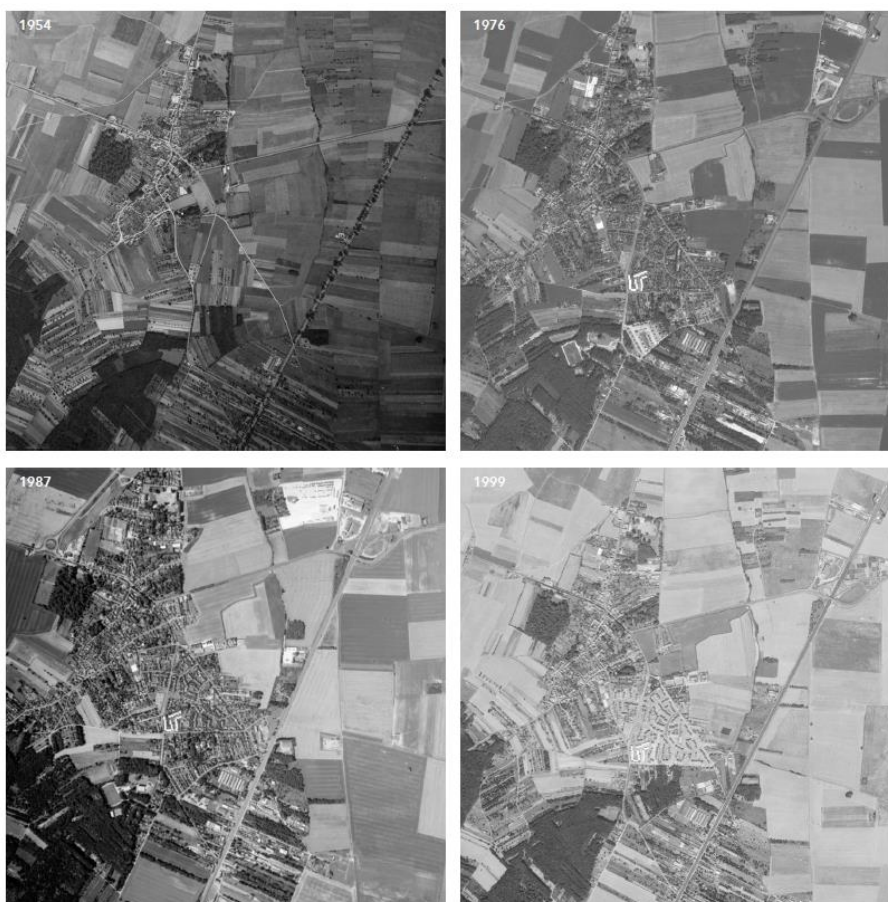
## 2.4.2 Le paysage urbain

### ➤ Lecture historique

La fin des années 60 annonce le développement résidentiel de Boissy-sous-Saint-Yon à l'image de nombreux villages franciliens et du centre Essonne. Le modèle historique du village agricole ramassé rayonnant sur un vaste environnement cultivé et forestier laisse place à un village urbain où les opérations pavillonnaires dominent.

Sur la commune, l'amorce du modèle pavillonnaire est annoncée par l'exceptionnelle opération GMF. Le développement pavillonnaire se poursuit, repoussant toujours plus loin les limites bâties de la commune en direction des contreforts boisés du coteau et de la RN 20.

Les photo-aériennes permettent de constater la dilution de l'enveloppe bâtie et la consommation du foncier agricole.



Les constructions pavillonnaires sont implantées différemment selon les périodes de construction et les modes d'aménagement.

Pour les opérations pavillonnaires les plus récentes, les implantations sont normées : distance de retrait des constructions par rapport à la voie et aux limites parcellaires quasi identiques. Coût du foncier s'élevant, contraintes de disponibilités aidant, les implantations en milieu de parcellaire laissent place à une typologie de maisons de ville et de maisons en bande.

Pour les maisons individuelles construites au gré des opportunités foncières, elles se caractérisent par des implantations non standardisées : retrait plus ou moins éloigné des constructions par rapport à la voie, implantation en limites séparatives (en retrait d'une ou des deux limites séparatives).



### ➤ **Trame parcellaire**

L'analyse du système parcellaire a permis de définir une typologie organisée autour de quatre principaux motifs parcellaires :

- la trame parcellaire villageoise se singularise par un micro-découpage foncier. L'ensemble des parcelles s'imbrique pour composer un puzzle relativement complexe. La parcelle se caractérise par sa petite, voire très petite dimension, sa forme laniérée et son orientation perpendiculaire par rapport à la voie.  
La permanence de la trame parcellaire villageoise permet de conserver l'homogénéité et l'organisation linéaire et continue du bâti. Le bâti implanté à l'alignement sur rue dégage l'arrière de la parcelle (jardins, potagers) pour former des cœurs d'îlots paysagers et des espaces en creux supports de biodiversité.
- la trame parcellaire d'agrément correspond aux grandes propriétés dont le dessin a peu évolué depuis leur constitution. Cependant, quelques-unes de ces propriétés ont fait l'objet de remaniements fonciers pour être loties.
- la trame parcellaire pavillonnaire, la conquête du terrain libre (c'est-à-dire nu) destiné à être urbanisé a conduit à un bouleversement de la trame parcellaire. La division d'anciennes propriétés agricoles ou d'agrément a conduit à un découpage parcellaire normé dans la forme, à la géométrie parfaite, s'affranchissant des caractéristiques du site.
- la trame parcellaire des opérations spécifiques à vocation d'habitat collectif, d'activités économiques, d'équipements publics : regroupement parcellaire pour dessiner des emprises foncières plus trapues.

### **Trame parcellaire**





### ➤ Implantation du bâti

A Boissy-sous-Saint-Yon, dans le centre ancien l'implantation en limite séparative (mitoyenne) et l'implantation en limite de l'emprise publique (sur rue), constituent la règle des constructions les plus anciennes.

Les demeures et les villas bourgeoises sont systématiquement en retrait par rapport à l'alignement. Les bâtiments annexes sont implantés en limite séparative. A la suite de division foncière, la bâtisse principale peut être sur une des deux limites séparatives.

Les constructions pavillonnaires sont implantées différemment selon leur période de construction et leur mode d'aménagement. Ce "mode d'habiter" qui recherche avant tout l'intimité par rapport aux voisins est difficile à faire évoluer.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les implantations sont normées. Les implantations en limites séparatives traduisent également une recherche d'optimisation foncière (implantation sur une ou deux limites). Un paysage de maison en bande et de maisons de ville caractérise les opérations d'aménagement.

Pour les maisons individuelles construites au gré des opportunités foncières, elles se caractérisent généralement par des implantations non standardisées : retrait plus ou moins éloigné par rapport à la voie, implantation en limites séparatives (en retrait d'une ou des deux limites séparatives, implantation sur les deux limites séparatives).



### ➤ Hauteur du bâti

La représentation symbolique du village repose sur un centre densément bâti où les hauteurs sont plus élevées. Plus nous nous éloignons du centre, plus la hauteur de construction est basse. Esquissée à grands traits, la ligne de faîtage de Boissy-sous-Saint-Yon reprend ce schéma type.

Sur le territoire communal, l'épannelage des hauteurs varie entre rez-de-chaussée (R) et deux niveaux avec comble aménagé (R+2+C). La ligne de faîtage est donc « tenue » et s'inscrit dans un vélum de hauteurs caractéristique d'un bourg francilien.

Les hauteurs les plus élevées se situent dans le centre village : l'église et la mairie, les bâtisses bourgeoises (R+1+C) et quelques collectifs (R+2+C habité). Dans le





centre ancien, les hauteurs des constructions varient en fonction des usages du bâti : R+1 à R+2+C pour les habitations avec parfois un rez-de-chaussée commerçant, R pour les bâtiments annexes, appentis, bâtiments à usage agricole...

Les secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire sont marqués par des hauteurs de constructions au gabarit plus bas. La ligne de faîtage est comprise entre R et R+C.

Les constructions à vocation d'activités et d'équipements (salle des sports), les superstructures (types silos, hangars) présentent des hauteurs généralement plus élevées pour répondre aux besoins de process de production, de stockage et aux activités exercées. Ce type de construction est regroupé aux abords de la RN 20 dans le quartier du Bas de Torfou.

### ➤ **Typologie du bâti**

#### **La maison rurale**

Très présente dans le paysage du centre village ancien, la maison rurale est destinée à l'origine à répondre aux besoins en logement, liés au travail de la terre. Ce type de bâti présente un volume simple de type rectangulaire, d'une hauteur égale à R+1+C. Des annexes peuvent être accolées au bâtiment principal ou implantées en arrière de parcelle.

La maison rurale est alignée sur la rue et s'organise souvent sur une cour



intérieure dont l'accès est facilité par une porte charretière sous auvent (passage dans oeuvre). La typologie de façade répond à un certain nombre de principes et de règles architecturales (ouverture, ornementation...).

L'ornementation des façades, réduite à sa plus simple expression. Elle répond avant tout à des fonctions techniques : bandeau de toiture et soubassement protègent la façade des eaux et des ruissellements, la chaîne horizontale marque le niveau du 1er étage. Tous ces éléments soulignent l'horizontalité du bâti. Les bandeaux d'encadrement (baies, portes charretières) rigidifient les ouvertures, tout en affirmant les proportions entre les pleins et les vides.



### **La ferme**

Les fermes, comme les maisons rurales, ont quasi toute perdu leur vocation agricole. La taille des corps de ferme est corollaire à la superficie exploitées. A Boissy-sous-Saint-Yon, les fermes, hormis la ferme des Tourelles, présentent des surfaces relativement modestes. Elles s'organisent toute autour d'une petite cour centrale qui dessert les différents bâtiments d'exploitation (granges, remises, bâtiments à usage de stockage, bâtiments d'élevage et le logis).

L'accès à la ferme s'effectue par une porte charretière qui s'ouvre sur la cour. De forme rectangulaire, elles permettent les manœuvres, l'entreposage des récoltes et du matériel agricole.

Les bâtiments d'exploitation présentent une architecture sobre et reflètent avant tout la recherche d'une utilisation pratique et fonctionnelle qui doit aux contraintes techniques :

- ouvertures et baies secondaires pour la ventilation et l'éclairage naturel des bâtiments agricoles,
- chartriers aux larges et hautes ouvertures pour le passage du matériel.



### **La maison de bourg**

La maison de bourg est en harmonie avec la maison rurale. La typologie de l'architecture en est peu éloignée : plan rectangulaire, alignement de la façade sur rue, symétrie des ouvertures, toiture à deux pans et matériaux de couverture...

Elle se distingue de la maison rurale par des façades ornementées. Les détails d'architecture sont plus nombreux, mais restent discrets : bandeaux d'encadrement, bandeaux d'égout de toiture, linteaux clavés, barres d'appuis de baies en fer forge ...

Les baies sont percées dans le respect d'une symétrie de la façade sur rue. La façade peut être réalisée en appareillage pierres parfaitement équarries. Parfois, la façade est en briques. Certaines maisons de bourg, plus modestes, présentent une façade en parement enduit, la pierre massive n'est alors utilisée que pour l'entourage des baies, des chaînes d'angles, des corniches et des souches. Les ouvertures de toiture sont peu nombreuses : châssis a tabatière, lucarnes de toit maçonnées.





### **La maison bourgeoise**

La maison bourgeoise se distingue de la maison rurale et de la maison de bourg par son architecture plus élaborée et plus riche et par la qualité et le prestige des matériaux utilisés.

L'originalité de la maison bourgeoise relève de son individualisation par rapport aux constructions voisines et de sa mise en scène. Elle est implantée en milieu de parcelle, en retrait de l'alignement et agrémentée d'une cour sur rue et d'un parc aménagé à l'arrière de la construction.



La façade est soit en pierres de taille, soit en appareillage mixte pierres massives et remplissage de briques. L'ardoise est le matériau de couverture principal. De nombreux détails animent la façade : médaillons en façade, linteaux à arc surbaissé, chaîne horizontale, barres d'appuis des baies en fer forgé... Les baies sont agencées par travées verticales éventuellement soulignées par une lucarne en toiture.

Bien que ces grands traits de composition du bâti assurent la cohérence architecturale, chaque construction se différencie par les éléments surajoutés : jardin d'hiver, perron, marquise, ornementation des façades...

### **La maison individuelle**

La construction pavillonnaire domine le paysage bâti récent. Isolé sur la parcelle, le pavillon contemporain ne présente pas toujours de réelles qualités architecturales et s'inscrit dans un modèle dit « francilien ». Les opérations les plus récentes reflètent une uniformisation de la construction.

Les matériaux utilisés (parpaings enduits, palette de couleurs dominée par le blanc, tuiles mécaniques...) sont normés et produisent des constructions au dessin quasi identique. Les menuiseries en bois sont remplacées par des menuiseries PVC.

Le pavillon se modernise et devient plus confortable : volet roulant, terrasse, les dimensions des ouvertures évolues (larges baies coulissantes...). Les constructions pavillonnaires présentent majoritairement une architecture standardisée.



### **L'habitat collectif**

L'habitat collectif, peut présent, reprend le gabarit et la typologie architecturale de la maison de bourg, ou une réinterprétation de la maison de ville.





### **Le bâti d'activités**

Les bâtiments à vocation d'activités économiques sont regroupés en rive de la RN20 dans le quartier du Bas de Torfou. Ce bâti ne présente pas d'intérêt architectural. Il s'agit de bâtiments à structure métallique légère destinés à la production et au stockage de matériaux.

Les rares bâtiments à vocation d'activité inscrits dans le tissu bâti (garages Peugeot Renault) n'ont pas davantage d'intérêt architectural.



## 2.4.3 Les entrées de ville

### ➤ Des entrées de village à caractère patrimonial

Les entrées de village depuis la RD 26 conservent leur caractère patrimonial.

A l'Est, route de Boissy, la ferme des Tourelles marque un franchissement de seuil. En rive droite, le haut mur de clôture surmonté de tourelles, le parc paysager du domaine des Tourelles annoncent l'arrivée dans les tissus bâtis villageois. En rive gauche, le bâtiment agricole fait écho à une ambiance rurale et agricole préservée. L'entrée s'inscrit dans une ambiance villageoise et un patrimoine architectural de qualité.

A l'Ouest, depuis la route d'Avrainville, l'alignement d'arbres, les murs de clôture en bordure de route départementale mettent en scène l'arrivée dans Boissy-sous-Saint-Yon. Les boisements du parc, la ceinture des murs de clôtures (rues de la Fontaine, Jean Moulin) annoncent l'entrée dans le centre-ville.



### ➤ Des entrées contemporaines

Village vivant et attractif, Boissy-sous-Saint-Yon voit ses entrées de villages prendre une tonalité contemporaine. Les nouvelles opérations résidentielles caractérisent le paysage des entrées de commune :

- la nouvelle opération résidentielle adossée au rond-point de la RD 19 annonce l'entrée Nord de Boissy-sous-Saint-Yon. L'environnement agricole ouvert dégage un large panorama sur un front bâti contemporain et une ambiance à tonalité routière (rond-point, aménagement arbustif...). En arrière-plan, quelques arbres de haut jet s'échappent de la ligne de faîtage.
- depuis la RN 20, les entrées de commune se révèlent peu qualitatives. Le secteur du Bas de Torfou multiplie les faiblesses urbaines qui impactent le paysage bordier de la RN20. La mixité des fonctions et des usages, les abords et les espaces bordiers altérés, la faible qualité architecturale des bâtiments, l'absence d'entretien des propriétés privées, les difficultés de stationnement, les sites d'entrepôt, la multiplication de l'affichage publicitaire... composent un paysage d'entrée de ville et de traverse de territoire peu valorisant.





## 2.5 Le patrimoine remarquable

Sources : Site internet de la Mairie

Identification de sauts de loup à Boissy-Sous-Saint-Yon. D'après une idée de Georges Ménard

### 2.5.2 Les monuments historiques

#### **Monuments historiques**

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon recense deux édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques : l'Eglise Saint-Thomas-Becket et le Domaine des Tourelles.

Les deux monuments font l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres.

#### **Eglise Saint-Thomas-Becket**

L'église Saint-Thomas-Becket est inscrite par arrêté du 02 février 1948. L'église a fait l'objet d'un classement par arrêté ministériel n°22 du 6 mai 2015 (source DDT).

L'église primitive du XII<sup>e</sup> siècle, placée sous le vocable de sainte Aubierge, est très endommagée pendant les guerres des XIV<sup>e</sup> et XV<sup>e</sup> siècles, puis détruite vers 1500. La chapelle bâtie par Thomas de Boissy, mort en 1368, et consacrée à saint Thomas Becket (1117-1170), devient l'église paroissiale. Le plan en croix présente une nef unique.

En 1755, l'abbé Penetti fait restaurer et décorer la chapelle de Saint-Jacques-le-Majeur, au nord, et celle de la Vierge, au sud. Une décoration en pierre blanche sculptée, représentant un désert dans lequel prêche saint Jean Baptiste, orne les fonts baptismaux réalisés vers 1730. Ces chapelles sont prolongées par une « chapelle » de même style, dédiée à sainte Geneviève.

L'église est surmontée d'un clocher avec un toit en bâtière. La cloche de l'église Saint Thomas Becket est décorée d'un calvaire, d'un homme enlaçant la croix du Christ, de la figure d'un évêque « peut-être Thomas Becket » et d'une Vierge à l'Enfant.

#### **Domaine des Tourelles**

Le Domaine des Tourelles, situé en rue Courtânesse, est une vaste demeure datant du 16<sup>e</sup> siècle. En 1584, François de Balzac d'Entragues acquiert la seigneurie de Boissy. Sa fille Marie-Charlotte l'agrandit.

Les façades et les toitures de la maison de maître, les deux pavillons du domaine ainsi que les restes du portail sur rue entre les deux pavillons sont inscrits par arrêté du 7 septembre 1977.



## 2.5.2 Le petit patrimoine

Sources : Site internet de la Mairie

Identification de sauts de loup à Boissy-Sous-Saint-Yon. D'après une idée de Georges Ménard.

### Murs de clôture

La continuité des murs de clôture dans le village ancien constitue un élément patrimonial de grande qualité. Les hauts murs structurent l'espace public, cadrent les vues et mettent en scène les tissus bâtis. La continuité des murs de clôture compose un paysage minéral prégnant qui participe à l'identité locale. En appareillage de pierres, ils sont de grande hauteur et dépassent les deux mètres.

### Le lavoir

La pollution due à la révolution industrielle, les épidémies puis l'hygiénisme entraînent le développement de constructions spécifiques à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle qui voit les communes se munir de bassins situés au bas d'une prairie, en bordure d'un ruisseau, ou d'un fleuve où peut être amarré un bateau-lavoir.

### La gare (ancienne gare du Tacot)

Depuis 1911, Boissy était desservi par une ligne de chemin de fer départemental dont un rare vestige subsiste. Il s'agit de la gare du "Tacot", transformée aujourd'hui en logement social. La gare à étage (58m<sup>2</sup>) était la halte vers Etampes d'une prolongation du tramway Paris-Arpajon.

Cette ligne, pratique pour les voyageurs se rendant à Paris (Boulevard St Michel , via le réseau de tramway) était aussi fort utilisée par les maraîchers pour l'approvisionnement des marchés parisiens et en grande partie par les producteurs de cresson, nombreux dans notre région.

Concédée à diverses compagnies (1909-1921-1933), le trafic voyageur cessa en septembre 1948 puis le trafic marchandise en novembre 1948.

### Les sauts de loup

Pour la chasse, avant l'époque des armes à feu, on creusait des fossés assez profonds, en travers des chemins, avec des parois bien verticales et on envoyait le gibier vers ces fossés pour les tuer plus facilement. Par la suite, à la renaissance, les châtelains, afin de montrer aux visiteurs qu'ils avaient un grand domaine, aménageaient de grandes allées boisées face aux entrées du château et creusaient un grand fossé maçonné à l'intersection entre les allées et le mur d'enceinte. Par cet aménagement, ils étaient à l'abri des brigands, des amants et des bêtes sauvages, en particulier des loups, tout en préservant le gibier dans leur parc.

6 sauts de loup ont été identifiés à Boissy : Rue Jean Moulin (1), quartier de l'église (1), quartier de la gare (1) et quartier des Tourelles (3).





### 2.5.3 Le patrimoine végétal

Le végétal est peu visible, est discret dans le centre ancien. Les grands parcs privés et le jardin municipal composent une matrice paysagère de premier plan dans un environnement à dominante minérale. Ils forment un vélum arboré en à l'arrière de l'église, en entrée de village sur la route d'Avrainville, à l'arrière du château des Tourelles.

Les alignements d'arbres sont peu nombreux et ceux de la RN20 ont aujourd'hui disparus. Ponctuellement, les alignements accompagnent l'espace public ou soulignent l'axe d'une rue : alignement route d'Avrainville, mail de tilleuls au droit de la fontaine Saint-Lubin, face à l'ancien cimetière.

### 2.5.4 Les sites archéologiques

La commune ne possède pas de sites archéologiques. Des traces de l'occupation romaine ont été découvertes dans la région, témoignant de l'ancienneté de l'habitat humain à Boissy-sous-Saint-Yon.



## 2.6 Environnement et gestion durable du territoire

### 2.6.1 L'eau : qualités et usages

#### Gestion de l'eau potable

*Sources :*

- Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France – Qualité de l'eau distribuée;
- Conseil Général de l'Essonne

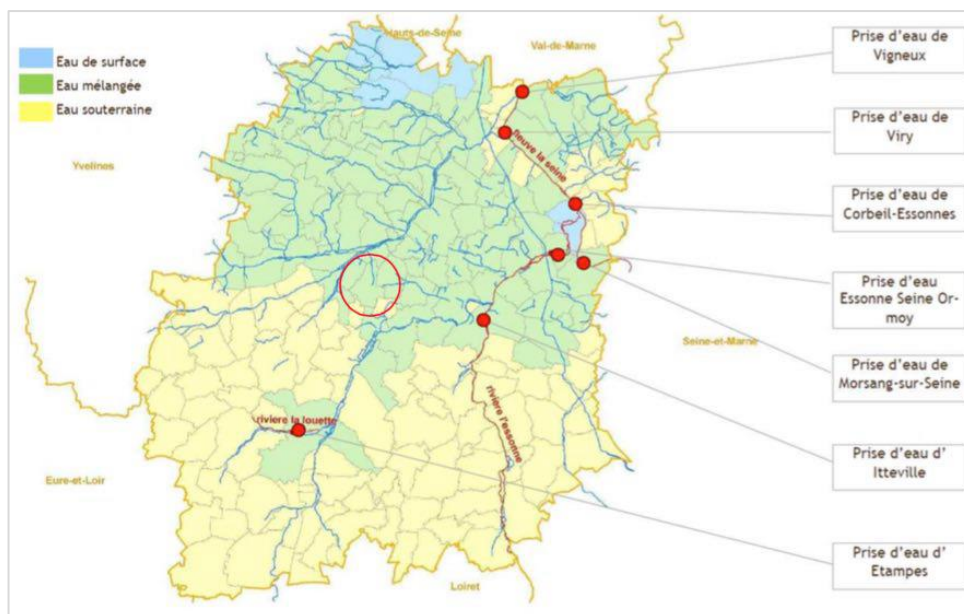
#### Gestion du service d'eau potable

La gestion de l'alimentation et de la distribution de l'eau potable est assurée par le SIARCE VEOLIA (Syndicat intercommunal d'aménagement, de réseaux et du cycle de l'eau).

Le service a été délégué à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone par la convention de concession signée le 1er Juillet 1963.

#### Approvisionnement, production et distribution d'eau potable

##### Origine de l'eau potable



En 2013 les deux usines de production d'eau potable que sont Itteville et la Fosse Sauret ont prélevé dans le milieu naturel 5 887 018 m<sup>3</sup> d'eau brute, ce qui fait 9,2% de moins que l'année précédente.

Après traitement de l'eau pour la rendre potable et permettre une distribution dans les réseaux, il a été produit 5 306 503 m<sup>3</sup> d'eau potable. Le rendement se calcule en divisant le volume produit par la différence entre le volume prélevé, ce qui fait un rendement de 90,1%.

Il a été importé 209 343 m<sup>3</sup> dont 198 524 m<sup>3</sup> échangés avec Eau du Sud Parisien pour permettre une mise en service immédiate de l'interconnexion de secours du Syndicat.



En ce qui concerne les ventes hors du Syndicat, celles-ci sont de l'ordre de 609 471 m<sup>3</sup> avec 174 397 m<sup>3</sup> affectés pour la restitution de l'échange avec Eau du Sud Parisien

Le volume distribué est de 4.906.375 m<sup>3</sup>, le concessionnaire a facturé 3.652.487m<sup>3</sup> en 2013. La différence de ces deux volumes nous donne le rendement de réseau qui est de 77,3% soit 1 253 888 m<sup>3</sup>. Le volume perdu en 2012 était de 1 505 802 m<sup>3</sup>.

### **Qualité de l'eau brute**

La qualité de l'eau brute est restée parfaitement correcte, malgré les légères pollutions de Sélénium sur l'Essonne, de Baryum sur le champ captant de la Juine et de Fluorure sur le champ captant d'Aubin. Après traitement et mélange, l'eau est potable et conforme aux exigences réglementaires.

### **La qualité de l'eau produite :**

L'eau distribuée en 2024 sur la commune a été conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

## **Assainissement**

---

Les réseaux d'assainissement sur le périmètre de la zone d'étude sont de type séparatif avec ségrégation entre les réseaux de collecte des EU et des EP.



## 2.6.2 L'air : contexte et qualité

Sources : Airparif, ATMO, IREP,

Des orientations fixées à des échelles supra-communales

### **Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**

Dans une région dense et urbanisée comme l'Île-de-France, la qualité de l'air est un enjeu sanitaire majeur. L'exposition à la pollution de l'air favorise le développement de pathologies chroniques graves et se traduit par une augmentation de la mortalité, une baisse de l'espérance de vie et un recours accru aux soins.

Face à ces questions de santé publique, un premier plan de protection de l'atmosphère (PPA) a été adopté en 2006, suivi de deux révisions en 2013 puis 2018.

Dans le but d'accélérer la mise en œuvre des dispositions du PPA adopté en 2018, une nouvelle procédure de révision a été lancée officiellement début 2022.

Ce quatrième PPA propose 14 mesures déclinées en 32 actions organisées selon 5 axes :

- Se déplacer mieux ;
- Déployer des actions ciblées et renforcées à proximité des sources localisées de pollution ;
- Réduire les émissions du chauffage ;
- Accroître la mobilisation de tous ;
- Renforcer les actions lors des épisodes de pollutions.

L'enquête est conduite par une commission d'enquête, désignée par décision n°E23000002 du Tribunal administratif de Paris, en date du 6 juillet 2023.

Une enquête publique, organisée par le Préfet de la région d'Ile-de-France, Préfet de Paris et portant sur le projet de révision du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) sur l'ensemble du territoire de la région d'Île-de-France, s'est déroulée du lundi 26 février 2024 jusqu'au mercredi 10 avril 2024, à la demande de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) d'Île-de-France, responsable de projet.

### **Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air**

La Région s'est engagée depuis de nombreuses années contre la pollution de l'air, en particulier au travers du précédent plan régional sur la qualité de l'air, adopté en juin 2016 et dénommé « Changeons d'air en Île-de-France ». Ce plan pluriannuel (2016-2021) avait un triple objectif : mieux connaître la situation en Île-de-France, réduire les émissions et actionner les leviers pertinents.

Pour la période 2022-2028, un nouveau plan a été adopté et qui a pour titre : « Un nouvel air pour l'Île-de-France ».

Sont identifiés 4 axes, 11 objectifs et 31 actions :

#### **Transversalité**

Objectif 1 : Définir des objectifs quantitatifs

Objectif 2 : Coordonner l'action de reconquête de la qualité de l'air au niveau régional



*Action G1 : Définir des objectifs quantitatifs de réduction des émissions*

*Action G2 : Créer et animer une communauté des territoires engagés pour la qualité de l'air*

*Action G3 : Inscrire la qualité de l'air dans les programmations et les plans régionaux*

*Action G4 : Renforcer l'exemplarité régionale dans la commande publique*

*Action G5 : Prolonger l'exemplarité de la Région dans son fonctionnement*

*Action G6 : Enrichir l'offre de la centrale d'achat en matière de qualité de l'air*

*Action G7 : Permettre à l'ASP d'accompagner pleinement les politiques publiques décentralisées*

*Action G8 : S'engager pleinement dans la concertation sur le périphérique*

### **Connaissance et innovation**

Objectif 3 : Appuyer les décisions politiques sur de meilleures connaissances scientifiques

Objectif 4 : Améliorer l'information du grand public et des décideurs

*Action C1 : Améliorer le système de surveillance et la prévision du risque allergique lié aux pollens*

*Action C2 : Confirmer notre soutien à la recherche et à la diffusion de la culture scientifique auprès du grand public*

*Action C3 : Soutenir l'innovation pour la qualité de l'air*

*Action C4 : Accompagner les agriculteurs dans les innovations visant à réduire les émissions d'ammoniac*

*Action C5 : Étudier les émissions des transports hors motorisation*

*Action C6 : Évaluer l'efficacité des mesures prises lors de pics de pollution*

*Action C7 : S'appuyer sur l'expertise technique d'Airparif*

### **Mobilités**

Objectif 5 : Accompagner le développement de mobilités plus propres

Objectif 6 : Aider la décarbonation de la logistique et des transports professionnels

Objectif 7 : Diminuer les nuisances des deux-roues motorisés

Objectif 8 : Dépolluer les enceintes souterraines ferroviaires

*Action M1 : Poursuivre l'aide au vélo*

*Action M2 : Encourager l'usage du vélo pour les professionnels*

*Action M3 : Continuer à soutenir la transition vers les « véhicules propres »*

*Action M4 : Mettre en œuvre l'acte 2 de la Stratégie Fret*

*Action M5 : Améliorer l'efficacité des transports collectifs et diminuer leurs émissions*

*Action M6 : Améliorer la qualité de l'air des espaces souterrains des transports en communs*

*Action M7 : Faciliter le rabattement des particuliers de grande couronne vers les transports en commun*

*Action M8 : Maîtriser la circulation routière*

*Action M9 : Promouvoir des déplacements plus propres*

*Action M10 : Poursuivre la démarche du lissage des heures de pointe*

*Action M11 : Diminuer les émissions au sol de la filière aéroportuaire*

### **Habitat et bâtiments**

Objectif 9 : Améliorer la surveillance de la qualité de l'air intérieur

Objectif 10 : Lutter contre la pollution des cheminées



Objectif 11 : Utiliser l'aménagement pour améliorer la qualité de l'air

*Action H1 : Lancer un Plan Ventilation pour améliorer la qualité de l'air intérieur*

*Action H2 : Diminuer la pollution liée au chauffage au bois*

*Action H3 : Limiter la construction de bâtiments recevant du public sensible dans les zones trop polluées*

*Action H4 : Prendre en compte les enjeux de qualité de l'air dans la rénovation, la construction et la réhabilitation*

*Action H5 : Réduire la pollution liée aux groupes électrogènes*

## **Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) 2024-2029**

Outre ses missions régaliennes exercées par les services santé environnement dans les délégations départementales (contrôle et inspection, surveillance et avis sanitaires), l'ARS copilote, avec les services de l'Etat et du Conseil Régional, l'élaboration et la mise en œuvre du plan régional santé environnement, dont l'objectif principal est la réduction des expositions environnementales de la population francilienne, au travers de multiples formes d'actions en partenariat avec les acteurs locaux.

Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) est une déclinaison du Plan National Santé Environnement. Comme ce dernier, le PRSE est un outil de planification établi pour une durée de 5 ans, conformément aux articles L.1311-6 et L.1311-7 du code de la santé publique.

Le PRSE reprend les grandes orientations du plan national santé environnement et intègre également les enjeux de santé environnement propres aux spécificités de l'Île-de-France.

Le PRSE constitue un outil d'intervention pour réduire les inégalités territoriales de santé en priorisant sa stratégie d'action vers les territoires et les populations les plus vulnérables.

## **Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde**

Le plan air s'inscrit dans la continuité des démarches déjà engagées par le territoire, notamment le PCAET approuvé le 31 mars 2021. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde est un projet territorial de développement durable visant à atténuer les effets du changement climatique et à adapter le territoire à ces changements.

Il repose sur une stratégie visant la réduction des émissions de polluants dans tous les secteurs étudiés : résidentiel, tertiaire, industriel, transport et agriculture. La stratégie ainsi développée et les actions mises en œuvre devraient permettre, à l'horizon 2030, d'atteindre les objectifs réglementaires du PREPA, excepté pour le polluant NOX, pour lequel une réduction de 59 % est atteinte contre 69 % attendus.

Cette situation s'explique notamment par la présence de la RN20, sur laquelle le territoire ne peut pas agir directement. Néanmoins, avec un plan d'actions s'étendant jusqu'à l'horizon 2050, la CCRJR est en mesure de préciser que cet objectif pourra être atteint en 2044.



## Qualité de l'air

### Généralités et réglementation

La pollution de l'air a des effets variés sur la santé et sur l'environnement. C'est un phénomène local, continental et mondial. Les émissions de polluants sont issues du chauffage, de l'évaporation des solvants et des hydrocarbures, des fumées des usines et des gaz produits par les véhicules.

En termes de santé, les personnes les plus sensibles, comme les enfants, les personnes âgées, les grands fumeurs, les malades du cœur ou des poumons, sont les plus concernées par la pollution atmosphérique. Pour celles-ci, la pollution peut favoriser les maladies, en aggraver certaines, et parfois même précipiter le décès.

La pollution de l'air constitue à la fois une atteinte à la qualité de vie et à la santé. En outre, elle dégrade l'environnement et le climat (pluies acides, pollution photochimique, trou de la couche d'ozone, effet de serre...).

Les polluants nombreux sont très variables et ils évoluent en particulier sous les effets des conditions météorologiques lors de leur dispersion (évolution physique et chimique). Aux polluants initiaux (ou primaires) peuvent alors se substituer des polluants secondaires (exemple l'ozone, les aldéhydes, certains aérosols acides...).

En milieu urbain ou suburbain, la qualité de l'air peut être surveillée grâce à l'examen de concentrations en certains gaz ou descripteurs de l'air ambiant (exemple : teneurs particulières en suspension).

L'efficacité de la surveillance ou du suivi de la qualité de l'air est liée à l'examen d'un nombre « restreint » de descripteurs considérés comme représentatifs, portant le plus souvent sur les paramètres physiques ou chimiques de composition de l'air ambiant.

Les valeurs mesurées sont alors à rapprocher des valeurs-cadres prescrites dans la réglementation en vigueur. Les documents cadres existants se composent, de façon synthétique, de :

- Code de l'environnement (articles L.221-1 et suivants, R.221-1 et suivants) ;
- Directives européennes ;
- Recommandations de l'OMS.

Les objectifs de qualité de l'air ambiant, les seuils de recommandation, d'information ou d'alerte et les valeurs limites (critères nationaux) sont présentés dans le tableau en page suivante.

Polluant	Valeur limite	Objectif de qualité	Seuil de recommandation et d'information du public	Seuil d'alerte
<b>NO<sub>2</sub></b> <b>Dioxyde d'azote</b>	En moyenne annuelle : 40 µg/m <sup>3</sup> En moyenne horaire : 200 µg/m <sup>3</sup> à ne pas dépasser plus de 18 heures par an (soit 0,2% du temps).	En moyenne annuelle : 40 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne horaire : 200 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne horaire : - 400 µg/m <sup>3</sup> dépassé sur 3 heures consécutives - 200 µg/m <sup>3</sup> si dépassement de ce seuil la veille, et risque de dépassement de ce seuil le lendemain.



<b>SO<sub>2</sub></b> <b>Dioxyde de soufre</b>	En moyenne annuelle : (pour les écosystèmes) 20 µg/m <sup>3</sup> En moyenne journalière : 125 µg/m <sup>3</sup> à ne pas dépasser plus de 3% du temps (0,8% du temps). En moyenne horaire : 350 µg/m <sup>3</sup> à ne pas dépasser plus de 24 heures (0,3% du temps).	En moyenne annuelle : 50 µg/m <sup>3</sup> En moyenne horaire : 350 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne horaire : 300 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne horaire : 500 µg/m <sup>3</sup> dépassé pendant 3 heures consécutives.
<b>Pb Plomb</b>	En moyenne annuelle : 0,5 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne annuelle : 0,25 µg/m <sup>3</sup>		
<b>PM<sub>10</sub></b> <b>Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 micromètres</b>	En moyenne annuelle : 40 µg/m <sup>3</sup> En moyenne journalière : 50 µg/m <sup>3</sup> à ne pas dépasser plus de 35 jours (9,6% du temps).	En moyenne annuelle : 30 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne journalière : 50 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne journalière : 80 µg/m <sup>3</sup>
<b>PM<sub>2,5</sub></b>	En moyenne annuelle : 25 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne annuelle : 10 µg/m <sup>3</sup>		
<b>CO</b> <b>Monoxyde de carbone</b>	Maximum journalier de la moyenne sur 8 heures : 10 000 µg/m <sup>3</sup>			
<b>C<sub>6</sub>H<sub>6</sub></b> <b>Benzène</b>	En moyenne annuelle : 5 µg/m <sup>3</sup>	En moyenne annuelle : 2 µg/m <sup>3</sup>		
<b>O<sub>3</sub></b> <b>Ozone</b>		Seuil de protection de la santé, pour le maximum journalier de la moyenne sur 8 heures : 120 µg/m <sup>3</sup> pendant une année civile  Seuil de protection de la végétation,	En moyenne horaire : 180 µg/m <sup>3</sup>	Seuil d'alerte pour une protection sanitaire pour toute la population : 240 µg/m <sup>3</sup> en moyenne horaire sur 1 heure. Seuil d'alerte pour la mise en œuvre progressive des mesures d'urgence, en moyenne horaire : 1 <sup>er</sup> seuil : 240 µg/m <sup>3</sup> dépassé



		AOT 40 de mai à juillet de 8h à 20h : 6 000 µg/m³.h		pendant 3 h consécutives 2 <sup>e</sup> seuil : 300 µg/m³ dépassé pendant 3 h consécutives 3 <sup>e</sup> seuil : 360 µg/m³
--	--	---	--	--

## Qualité de l'air à Boissy-sous-Saint-Yon en 2023 – Indice ATMO

L'indice ATMO a été développé par les Associations agréées de surveillance de la qualité de l'air (AASQA), ils calculent et publient chaque jour un indice de la qualité de l'air appelé indice ATMO. Il a été conçu en 1994 mais a été revue en 2021 afin de remplacer l'ancien indice CITEAIR.

L'indice ATMO se rapproche de l'indice européen de la qualité de l'air en prenant en compte les mêmes 5 polluants : l'ozone, le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) et les particules en suspension (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2.5</sub>).

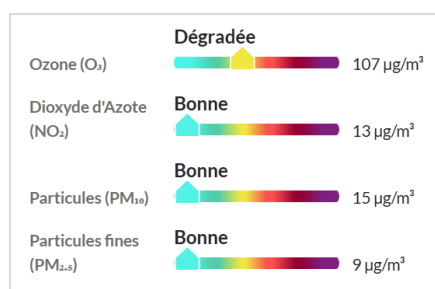
Les seuils sont également identiques tout comme les qualificatifs associés : « bon », « moyen », « dégradé », « mauvais », « très mauvais », « extrêmement mauvais ».

		Bon	Moyen	Dégradé	Mauvais	Très mauvais	Extrêmement mauvais
Moyenne journalière	PM2.5	0-10	10-20	20-25	25-50	50-75	>75
Moyenne journalière	PM10	0-20	20-40	40-50	50-100	100-150	>150
Max horaire journalier	NO <sub>2</sub>	0-40	40-90	90-120	120-230	230-340	>340
Max horaire journalier	O <sub>3</sub>	0-50	50-100	100-130	130-240	240-380	>380
Max horaire journalier	SO <sub>2</sub>	0-100	100-200	200-350	350-500	500-750	>750

Source : ATMO France

Source : ATMO France

### Le 13 mai 2025 la qualité de l'air par polluant est :



La concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote était de 7 µg/m<sup>3</sup> (la valeur limite pour la santé est de 40 µg/m<sup>3</sup>).

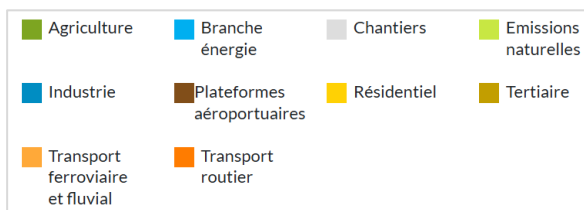
En 2023, la concentration moyenne annuelle de particules à était de 14 µg/m<sup>3</sup> (la valeur limite pour la santé est de 40 µg/m<sup>3</sup>).

En 2023, le nombre de jours supérieurs à 120µg/m<sup>3</sup> pendant 8 heures d'ozone à était de 17 jours.

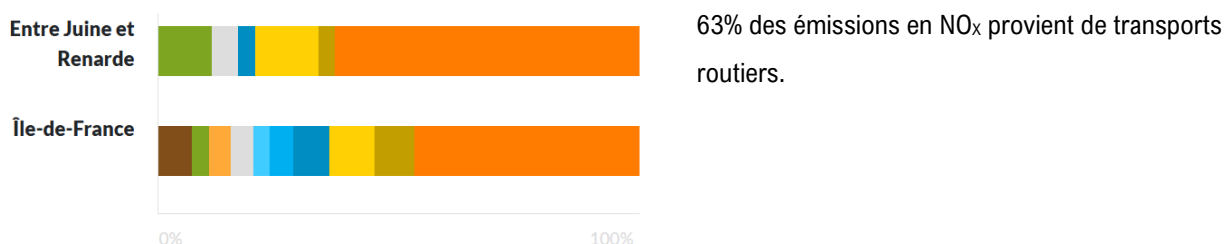


## Les émissions de la CCEJR en 2021

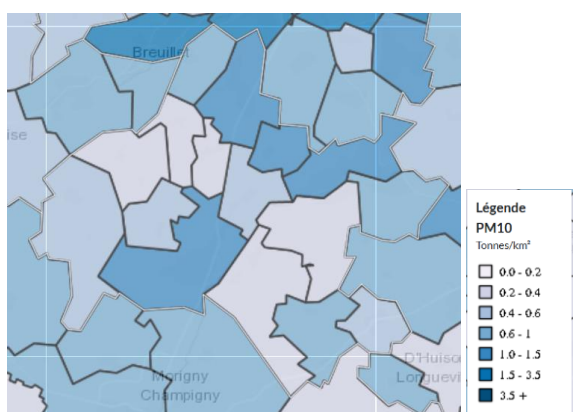
Code couleur pour les émissions



Les émissions de **NO<sub>x</sub>** sont de **57 840 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **158,7 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :

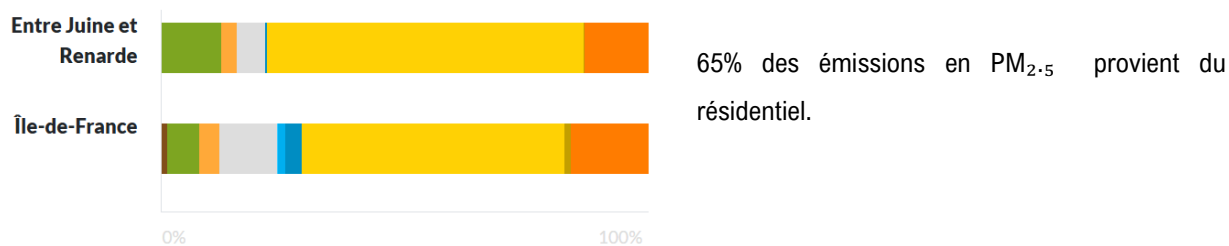


Les émissions de **PM<sub>10</sub>** sont de **14 420 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **77 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :

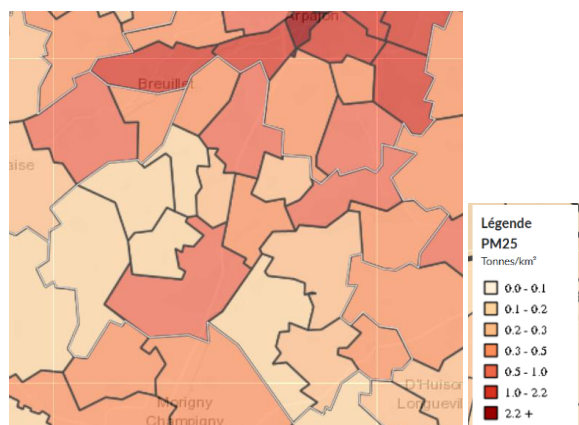


Les émissions de **PM<sub>2.5</sub>** sont de **8 780 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **45 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :





Les émissions de PM<sub>2.5</sub> sont entre 0,3 et 0,5 Tonnes/Km<sup>2</sup> pour Boissy-sous-Saint-Yon.





## 2.7 Les risques naturels et technologiques

### 2.7.1 Les risques naturels

Sources : DDRM Essonne, prim.net,

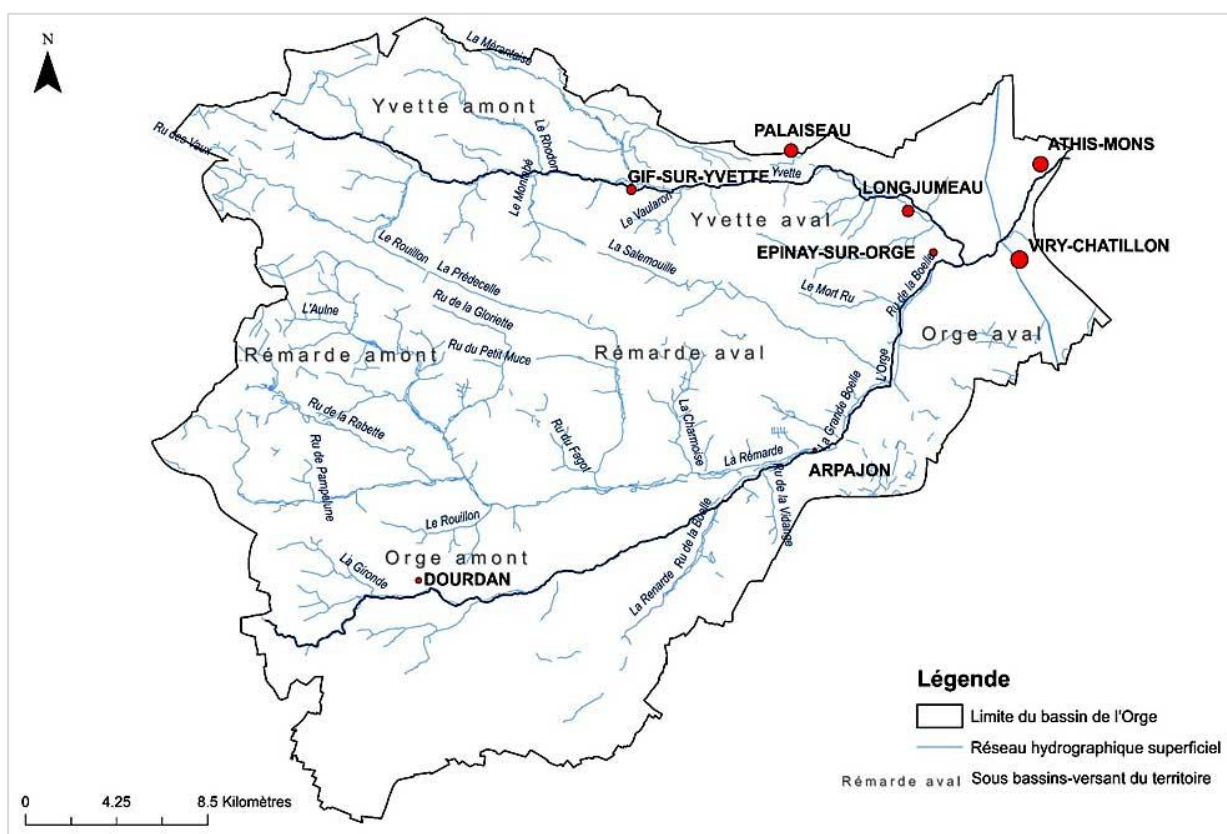
Géorisques

Syndicat de l'Orge

#### Le risque inondation

Les inondations, bien qu'induites par des événements pluvieux intenses, sont largement exacerbées par l'évolution de l'aménagement du territoire.

Dans la vallée de l'Orge, l'urbanisation croissante et l'augmentation des surfaces imperméabilisées, combinées à la simplification des paysages due aux changements dans les pratiques agricoles, intensifient le risque d'inondation et la vulnérabilité des populations et des activités.



Les principaux risques sur ce territoire sont liés aux débordements de cours d'eau ainsi qu'aux phénomènes de ruissellement, tant urbains qu'agricoles. Pour atténuer ces dangers, le Syndicat s'engage activement dans l'aménagement des cours d'eau et de leurs bassins versants, en particulier à travers le Programme d'Action de Prévention des inondations (PAPI) Orge-Yvette, mais également avec l'aide d'outils réglementaires comme les PPRI.



### **Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)**

Sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie, le P.G.R.I. fixe aux collectivités compétentes en urbanisme des objectifs et ambitions qui doivent être affichés dans les documents d'urbanisme :

Ainsi, le PLU identifie et doit permettre de préserver les cours d'eau, les zones d'expansion des crues et les zones humides (objectifs 1C1 et 2C1). La disposition 1D1 du PGRI, commune au SDAGE, précise que l'aménagement du territoire communal ne doit pas compromettre les capacités d'expansion des crues. Pour satisfaire ce principe, une réflexion doit être menée sur l'implantation des nouveaux aménagements et leur conception.

- Le PLU doit également concourir à préserver les écoulements naturels via une gestion adaptée des eaux pluviales et du ruissellement (objectifs 1E commun au SDAGE et 2E2). Dans cette logique le PLU peut notamment identifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Sur la base de ce zonage, les collectivités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau (articles L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et R.151-43 du code de l'urbanisme).
- Le PLU, au titre du PGRI, doit également afficher des ambitions en matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable (objectif 1C2). Pour les projets d'aménagements dans le lit majeur des cours d'eau, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée (objectif 1D1). Afin de s'inscrire dans l'objectif général de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones urbanisées ou à urbaniser, les réflexions portant sur la planification du territoire résilient aux inondations qui peuvent aller jusqu'à la recomposition spatiale du territoire sont encouragés en priorité dans les territoires à risque important d'inondation (objectif 1C3).
- L'élaboration d'un PLU peut également être l'occasion d'améliorer la connaissance des enjeux exposés et de la vulnérabilité globale des territoires, via la réalisation de diagnostic de vulnérabilité du territoire. Il peut s'agir de diagnostiquer des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités économiques dans les secteurs à enjeux (objectifs 1A3 et 1B). Par ailleurs, le PLU tenant lieu de PLH doit être compatible ou rendu compatible avec les objectifs de réduction de la vulnérabilité et d'aménagement résilient face aux inondations (objectif 1B8).

### **Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI)**

Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) permet de définir une gestion intégrée des risques inondations à l'échelle du bassin versant en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économique et l'environnement.

C'est un outil opérationnel de contractualisation entre l'Etat et les collectivités qui permet d'élaborer une politique globale intégrant les enjeux liés à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ainsi qu'à la préservation de milieux naturels. Il définit les actions et travaux à réaliser à l'échelle du bassin versant Orge-Yvette.



Le PAPI doit contribuer aux objectifs et dispositions du PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation), des SLGRI (Stratégie locale de gestion des risques d'inondation) ainsi que, du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux).

Le PAPI est l'outil opérationnel de déclinaison du volet Inondation du SAGE Orge-Yvette.

#### Objectifs du PAPI d'intention Orge-Yvette

Le PAPI d'intention, labellisé en octobre 2018, a pour but de :

- Élaborer une stratégie locale de gestion du risque inondation à l'échelle du bassin versant.
- Réaliser des études préalables nécessaires à la mise en œuvre d'un PAPI complet.
- Renforcer la culture du risque auprès des acteurs locaux et des habitants.
- Préparer la réalisation d'actions concrètes pour réduire la vulnérabilité du territoire.

Ce programme est porté par le SIAHVV (Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette), en partenariat avec le SYORP (Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle), les collectivités locales, les services de l'État et d'autres partenaires.

#### Axes d'intervention et actions principales

Le PAPI d'intention comprend 35 actions réparties sur plusieurs axes :

- **Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque** : études hydrauliques, diagnostics de vulnérabilité, cartographie des zones inondables.
- **Surveillance, prévision et alerte** : mise en place de réseaux de suivi des hauteurs d'eau et des débits, développement d'outils de prévision.
- **Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens** : actions de sensibilisation, accompagnement des communes dans l'élaboration de Plans Communaux de Sauvegarde.
- **Prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire** : intégration des enjeux dans les documents d'urbanisme, promotion de solutions fondées sur la nature.
- **Gestion des écoulements** : études sur la gestion des eaux pluviales, identification des zones à enjeux.

#### **Le risque inondation par remontée de nappes**

Le territoire communal est concerné par le risque de remontée de nappes par débordement de nappes et aux inondations de caves.

Une zone « sensible aux remontées de nappes » est un secteur, dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

#### **Le risque mouvement de terrain**



Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

La commune n'est pas soumise à un PPRN mouvement de terrain.

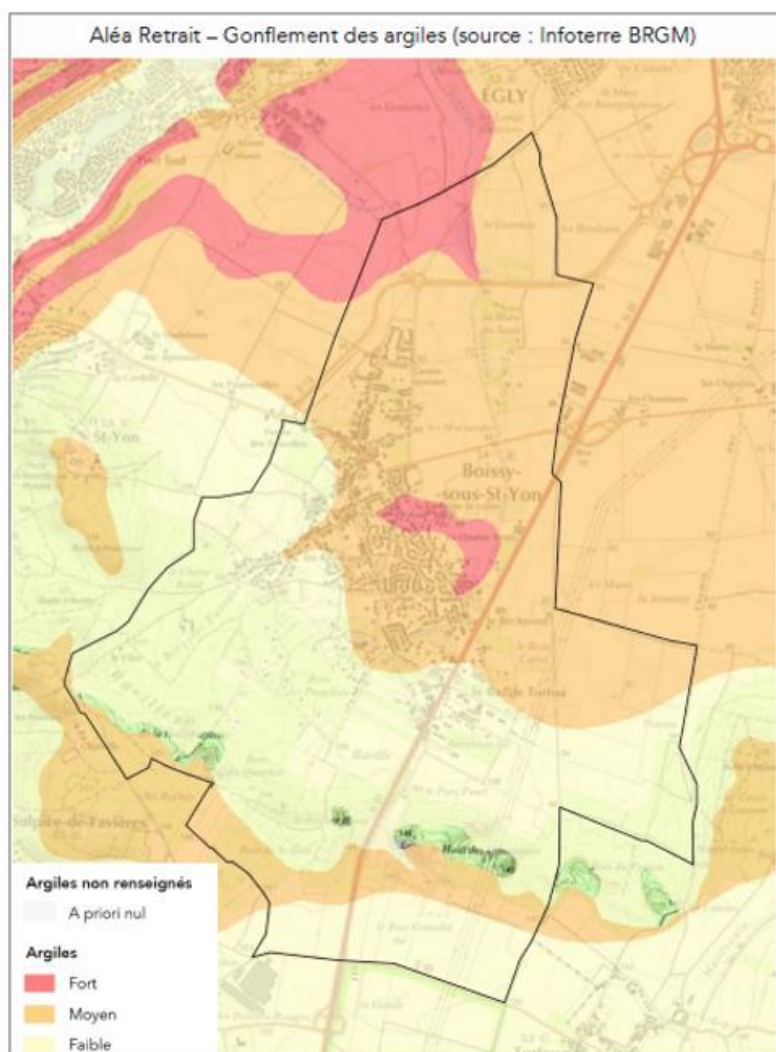
### Risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

C'est un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies.

La carte d'aléa du retrait-gonflement de la DRIEAT, permet de visualiser le faciès hétérogène que présente le territoire de Boissy-sous-Saint Yon vis-à-vis de cette thématique :

- La partie ouest Nord de la commune est concernée par un aléa moyen avec une localisation en zone d'aléa fort au Nord Est ;
- Toute la partie centrale et Est de la commune se localisent en zone d'aléa moyen avec une localisation en zone d'aléa fort à l'est de la partie urbanisée ;
- La partie Sud et Ouest de la commune, s'inscrit dans une zone soumise à un aléa faible avec une localisation en zone d'aléa moyen ;



### Risques de mouvement de terrain liés à l'effondrement de cavités

Le DDRM 91 fait état d'un risque de cavités souterraines.

La connaissance de ce risque dans le département de l'Essonne s'appuie sur deux inventaires :

- Un inventaire réalisé par l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Cette liste est mise à jour chaque année sur la base de nouvelles cavités repérées par les communes et inspectées par l'IGC. Cette liste n'est pas officielle ni réglementaire.



- Un inventaire réalisé par le CEREMA (ex CETE) en 2012 sur tous les types de cavités souterraines et notamment les anciennes carrières souterraines. Cette étude s'est appuyée notamment sur les archives de la DDT, de la DRIEAT et du CEREMA. Malgré ses limites (reprise des données bibliographiques, souvent anciennes et aucune visite de cavité souterraine effectuée) cet inventaire a vocation à élargir la connaissance des cavités sur le département en complément de celle de l'IGC.

Dans l'inventaire IGC, la commune n'est pas concernée par le risque carrières souterraines ou cavités abandonnées.

### **Risque sismique :**

---

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- Une zone de sismicité très faible où il n'existe aucune prescription parasismique particulière ;
- Quatre zones de sismicités faible, modérée, moyenne ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'environnement.

Ces zonages impliquent le respect de normes de construction parasismique pour les bâtiments qui se répartissent en deux classes : bâtiments à risque normal et bâtiments à risque spécial (les installations classées au titre du code de l'Environnement par exemple).

Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante : de la catégorie I à faible enjeu, à la catégorie IV, qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique, mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

Ce zonage identifie la commune en zone d'aléa très faible (niveau 1 sur 5). Ce classement en zone d'aléa sismique faible n'implique la mise en œuvre d'aucune règle de construction parasismique spécifique.

La commune n'est pas concernée par un PPRN séisme.

### **Le risque feu de forêt**

---

La forêt couvre une surface de 40 000 hectares dans l'Essonne, soit 22 % de la surface du département. L'indicateur « ID Rff », calculé selon les critères de la Direction Générale de la Sécurité Civile et de la Gestion des Crises (DGSCGC), montre que le risque feu de forêt en Essonne est classé comme « très faible ».



## 2.7.2 Les risques technologiques et autres risques

Source : DDRM Essonne, [installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr](http://installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr)

### Le Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (1/3 du trafic) ; la voie d'eau (maritime et les réseaux de canalisation) et la voie aérienne participent à moins de 5 % du trafic. Sur la route, le développement des infrastructures de transports, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplient les risques d'accidents.

Le risque lié au TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne ou fluviale, ou par canalisation.

Un accident dû au TMD peut entraîner, selon sa nature, une explosion, un incendie, des fuites ou des émanations toxiques. Les fuites peuvent engendrer la pollution des sols, des nappes et peuvent avoir de lourdes répercussions sur l'environnement et les activités de la commune. Il s'agit du premier risque en Ile de France.

**La commune, traversée par la RN20, est soumise au risque d'exposition lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière.**

### Les sites et sols susceptibles d'être pollués

Sources : Bases de données BASIAS et BASOL.

Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM. Cette base de données recense de façon large et systématique tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement ;
- BASOL : base de données recensant les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

*Remarque : Il est à noter que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à cet endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site, et que les sols peuvent donc avoir été souillés.*

Risque de pollution lié aux activités : le BRGM a mis en place une base de données des anciens sites industriels et activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de services appelée BASIAS. 6 sites BASIAS sont répertoriés.



Sites basias (source : brgm)		
Etablissement	Etat d'occupation du site	Activité
SOUDEX	En activité	Fabrique de colle
PETROREP	En activité	Hydrocarbure de type carburant
RENOIR et Cie	Ne sait pas	Fabrique et réparation de moteurs
Bourdin et Chausse	En activité	Garage
Jame	Ne sait pas	Garage
La Porte	Activité terminée	Garage

## Le risque industriel : les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Source : <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/>

Le risque industriel est lié à la potentialité de survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates et graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers. Il s'agit d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), car leur activité peut être source de nuisances ou de risques pour l'environnement et le voisinage.

Le risque peut avoir deux conséquences :

- Des conséquences directes :
  - Dans le cas d'une explosion : choc avec des étincelles, mélange de produits. Il peut y avoir des traumatismes provoqués par l'effet de souffle ou l'onde de choc (effet domino possible en cas de stockage de produits) ;
  - Dans le cas d'un incendie : risques de brûlures, d'asphyxie, effet domino possible ;
  - Dans le cas d'émanations, c'est-à-dire de dispersion dans l'air de produits dangereux, il peut y avoir des intoxications, des irritations par inhalation etc.
- Des conséquences indirectes : En cas de fuites ou d'épandage de produits toxiques, les sols peuvent être pollués, ainsi que les nappes et l'eau.

Toutes les communes sur lesquelles sont présentes des installations classées sont soumises à un risque industriel.





**7 établissements soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune.** Ils se concentrent dans le secteur du Bas de Torfou, de part et d'autre de la RN 20.

Aucune activité classée SEVESO II n'est présente sur la commune.

Installations classées (source : installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr)		
Nom établissement	Etat d'activité	Activité
ABC Négoce	En fonctionnement	Stockage, dépollution, démontage de VHU
Allo Cars Casse	En fonctionnement	Commerce et réparation automobiles et motocycles
PETROREP	En fonctionnement	Liquides inflammables dépôt
SCM	En fonctionnement	Exploitation de carrières
Sphinx international	En fonctionnement	Caoutchouc, élastomères, (dépôts usagés)
STOP auto 91	En fonctionnement	Métaux (stockage, activité de récupération)
TRANSAC Auto	En fonctionnement	Stockage, dépollution, démontage de VHU

### ➤ La carrière de sablons

La société S.E.C.M. exploitait jusqu'en 2017 une carrière de sablons, localisée sur la commune de Boissy-sous-saint-Yon. La dernière décennie d'exploitation a été marquée par un contexte économique en berne qui a ralenti les cadences d'extraction et a retardé d'environ 6 ans :

- la fin de l'extraction ;
- la remise en état du site (remblaiement de la carrière avec des remblais inertes extérieurs dont l'approvisionnement dépendait fortement de l'avancement de l'extraction).

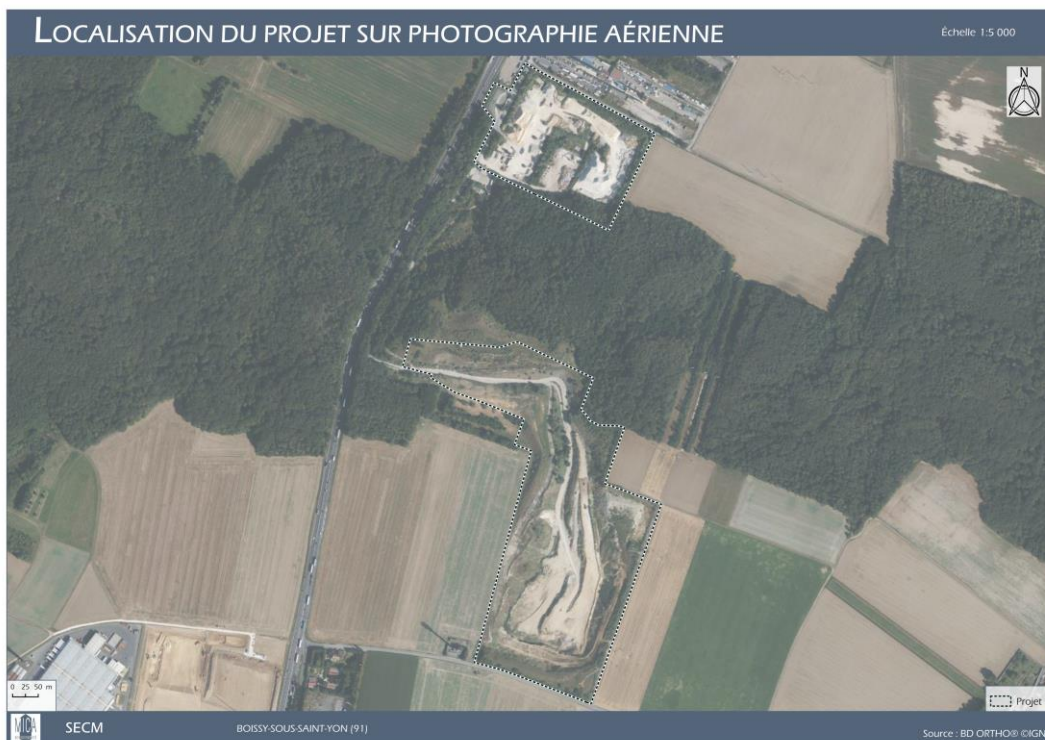
L'arrêté préfectoral de 1999, accordant le droit à la S.E.C.M d'exploiter le site de Boissy-sous-saint-Yon sur une période défini. Cette autorisation d'exploitation a été prolongée par arrêté préfectoral du 7 mai 2020 jusqu'au 5 août 2025.

Par la suite, l'arrêté préfectoral complémentaire du 31 janvier 2023 a rendu possible de réceptionner des matériaux avec une réhausse des seuils d'acceptation des déchets inertes fixés par l'AM du 12 décembre 2014.

La remise en état de la carrière ne sera pas achevée en août 2024 compte-tenu des circonstances économiques de marché, ces dernières années. SECM cherche par ailleurs à pérenniser son activité à moyen terme. La société sollicite ainsi une autorisation administrative afin que l'activité "carrière" au sens de la rubrique ICPE 2510 soit relayée par une activité "ISDI (sous couvert de la rubrique 2760) pour une durée de 8 années. L'aménagement final consistera en la réalisation d'un promontoire paysager et d'un verger conservatoire.

La S.E.C.M. souhaite étudier à nouveau la possibilité de rehausser les seuils d'acceptation des déchets inertes visés par l'Annexe II de l'AM du 12/12/2014 pour le remblaiement du site avec des matériaux inertes considérant un nouveau modelé. Cette demande est liée aux matériaux du sous-sol francilien qui présentent régulièrement des dépassements d'origine naturelle par rapport aux seuils fixés par l'Arrêté Ministériel cité précédemment.







## 2.8 La gestion des nuisances

### 2.8.1 Les nuisances sonores

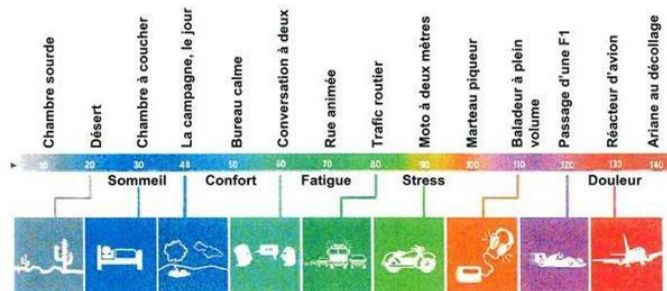
#### Généralités

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il est caractérisé par :

- Sa fréquence, exprimée en Hertz (Hz), qui correspond au caractère aigu ou grave d'un son.

Un bruit est composé de nombreuses fréquences qui constituent son spectre ;

- Son intensité ou niveau de pression acoustique, exprimée en décibel (dB), généralement pondéré : le décibel A. Il correspond au niveau de bruit corrigé par une courbe de pondération notée A, afin de tenir compte de la sensibilité de l'oreille humaine, inégale aux différentes fréquences. Le niveau sonore exprimé en dB(A) représente ainsi la sensation de bruit effectivement perçue par l'homme.



Les niveaux de bruit sont régis par une arithmétique particulière (logarithme) qui fait qu'un doublement du trafic, par exemple, se traduit par une majoration du niveau de bruit de 3 dB(A).

La gêne vis à vis du bruit est affaire d'individu, de situation, de durée ; toutefois, il est admis qu'il y a gêne, lorsque le bruit perturbe les activités habituelles (conversation, écoute de la TV, repos).

#### Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée. Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. La réglementation relative au classement sonore ne vise donc pas à interdire de futures constructions ni à réglementer leur implantation, mais à faire en sorte que celles-ci soient suffisamment insonorisées.

Ce n'est pas un règlement d'urbanisme mais elle se traduit par une règle de construction, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

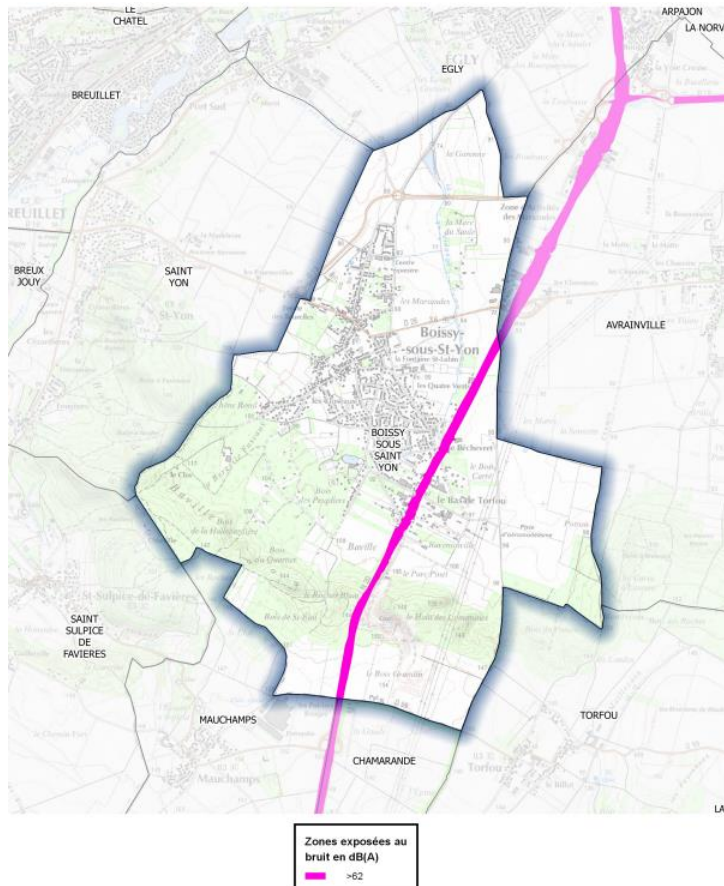
Conformément à l'arrêté du 19 avril 1999, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et au décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitat.



Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

**Estimation sur la période nocturne – dépassement des valeurs imites**

**Carte de type C (Ln) : Réseau routier départemental dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an**



## Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement ont vocation à prévenir les effets du bruit et à réduire les niveaux de bruit des infrastructures de transports terrestres. Ces documents s'appuient sur les cartes de bruit stratégiques et recensent les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations identifiées où les valeurs limites d'exposition au bruit sont dépassées.

## Les cartes stratégiques de bruit



La Directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement demande à toutes les grandes aires urbaines de réaliser, à brève échéance, une cartographie stratégique du bruit sur leur territoire. Ces cartes sont constituées de courbes de niveaux sonores qui permettent d'évaluer l'exposition des populations aux bruits des infrastructures de transport et des activités industrielles.

Les indicateurs de niveau sonore représentés sont exprimés en dB(A) mais ils traduisent une notion de gêne globale ou de risque pour la santé :

- Le Lden est le niveau d'exposition au bruit durant 24 heures ;
- Le Ln est le niveau d'exposition au bruit nocturne.

A noter : les cartes de bruit stratégiques doivent être interprétées comme une évaluation du bruit à partir de modèles numériques et non pas comme une situation réelle. Les cartes de bruit ne représentent en aucun cas une mesure du bruit effectivement constatée.

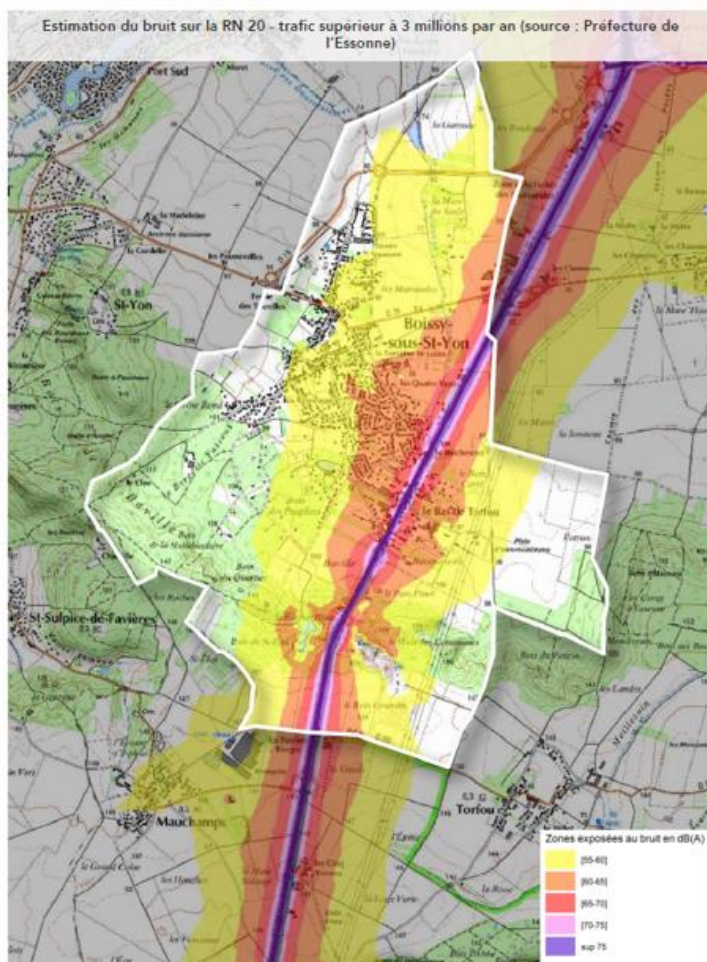
Les cartes stratégiques de bruit existent pour trois échéances :

- La première échéance concerne les infrastructures de transport dont le trafic est supérieur à 6 millions de véhicules par an ou 60 000 passages de trains. Ces cartes ont été approuvées le 14 octobre 2010.
- La 2ème échéance concerne les infrastructures de transport dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an ou 30 000 passages de trains. Elles ont été approuvées le 12 août 2014.
- La 3ème échéance constitue un réexamen et une révision des cartes produites en 1ère et 2ème échéance, comme l'exigent les articles L. 572-5 et L. 572-8 du code de l'environnement. Concernant le réseau routier, la 3ème échéance concerne les grandes infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions de véhicules par an. Ces cartes ont été réexaminées, et le cas échéant, révisées. Elles ont été approuvées par l'arrêté préfectoral n°2018-DDT-SE-n°489 du 20 décembre 2018 pour le réseau national et le réseau départemental, et par l'arrêté préfectoral n°2019-DDT-SE-n°114 du 26 février 2019 pour le réseau communal.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a été approuvé le 25 avril 2016 par arrêté préfectoral 2016-DDT-SE n°449

***Les cartes stratégiques de bruit dites de troisième échéance :***







## Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Source : Préfecture de l'Essonne

Par un décret en date du 31 août 2006, des dispositions réglementaires relatives à l'atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme par le bruit ont été introduites dans le code de la santé publique. *"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité"*. Telle est la teneur des articles R. 1334-30 et suivants du code de la santé publique.

La circulaire interministérielle du 23 décembre 2011 relative à la réglementation applicable aux établissements ou locaux recevant du public (ERP) et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée a également été publiée. Les routes et les voies ferroviaires les plus bruyantes sont ainsi classées en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic.

Les tronçons d'infrastructures homogènes du point de vue de leur émission sonore sont classés en cinq catégories, en fonction du niveau sonore calculé ou mesuré à leurs abords. Des secteurs dits « affectés par le bruit » sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées, destinés à couvrir l'ensemble des territoires où une isolation acoustique renforcée est nécessaire, en raison d'un niveau sonore moyen de jour supérieur à 60 dB(A). Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonores (L<sub>aeq</sub>) des infrastructures pour les périodes diurne (6h00 à 22h00) et nocturne (22h00 à 6h00). Les niveaux sonores sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, pourcentage de poids lourds, géométrie de la voie, etc.) selon des méthodes normalisées.

Un secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, dont la largeur est variable selon la catégorie de l'infrastructure (Tableau ci-dessous) :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence L <sub>aeq</sub> (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L <sub>aeq</sub> (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300 m
2	76<L<81	71<L<76	250 m
3	70<L<76	65<L<71	100 m
4	65<L<70	60<L<65	30 m
5	60<L<65	55<L<60	10 m



Le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon est traversé par deux voies routières classées comme infrastructures sonores.

- La RN 20 est répertoriée, en totalité, comme infrastructure de catégorie 2. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres (arrêté préfectoral n° 2003-109 du 20 mai 2003).
- La RD 19, depuis Saint-Yon jusqu'Avrainville, est classée en catégorie 3. Cet axe supporte un trafic journalier d'environ 22 880 véhicules. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres (arrêté préfectoral DDE-SEPT n° 085 du 28 février 2005).

En dehors des habitations inscrites dans la bande des 250 mètres de part et d'autre de la RN 20, seule la halte-garderie est située dans l'emprise cette bande, rue Béchevret et est identifiée comme établissement d'action sociale sensible au bruit.

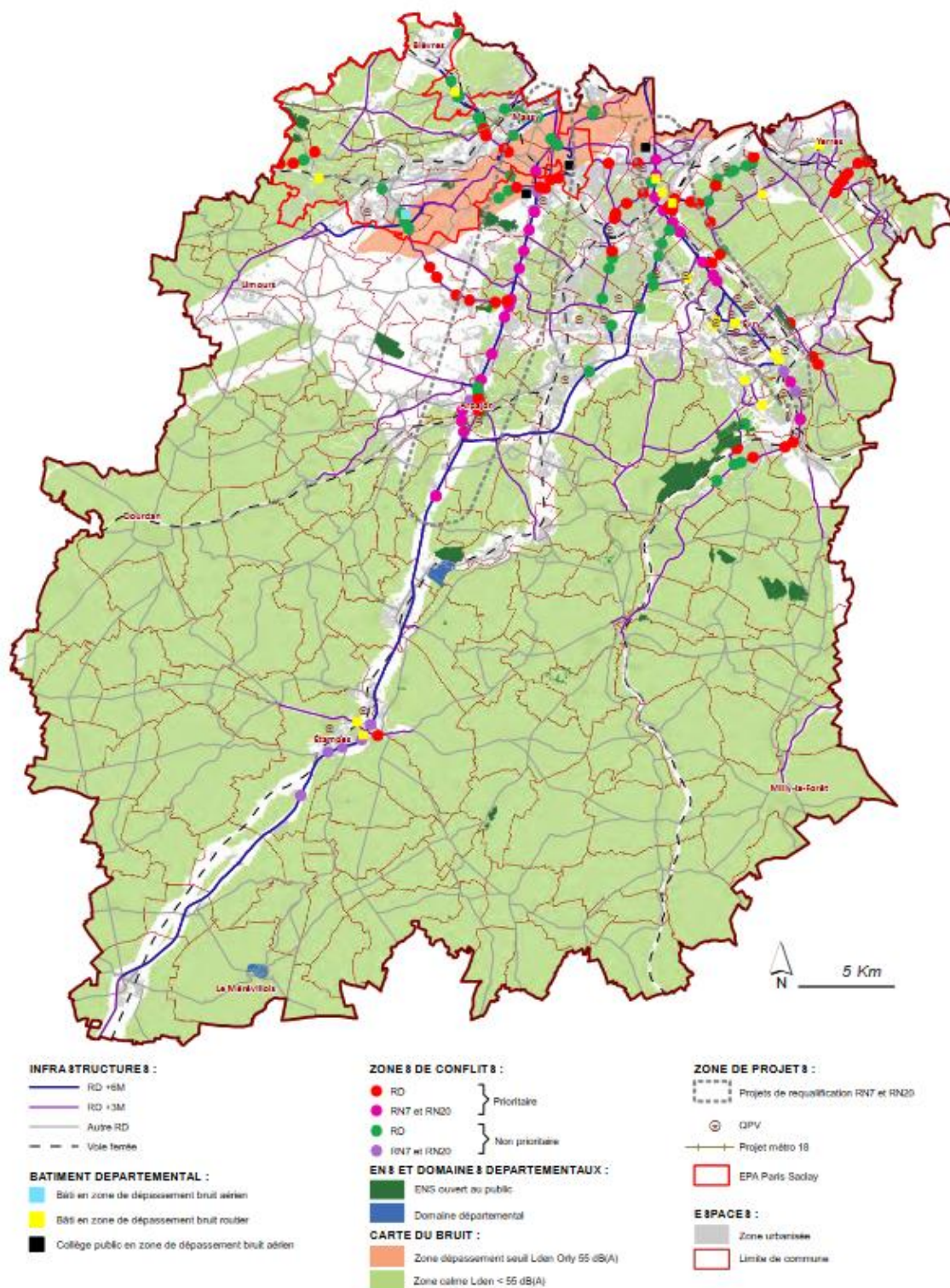
Sur la commune, la population vivant dans les habitations affectées par les nuisances sonores de la RN20 est estimée à environ 3 110 habitants (voir carte page suivante), environ 150 personnes sont affectées par des nuisances sonores supérieures à 68 dB.







## Carte de synthèse des enjeux en matière de nuisances sonores



Réalisation : C2H - 2019 - Juillet 2019 - Source : ISM AD Tasse / C2H / BRUTUM



## 2.8.2 La gestion des déchets

Sources : - Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés, Communauté de Communes des Deux Vallées ;

Rapport d'activité et rapport sur le prix et la qualité du service public SIREDOM.

### La collecte des déchets

La collecte des déchets est gérée par la Communauté de Commune Entre Juine et Renarde CCEJR.

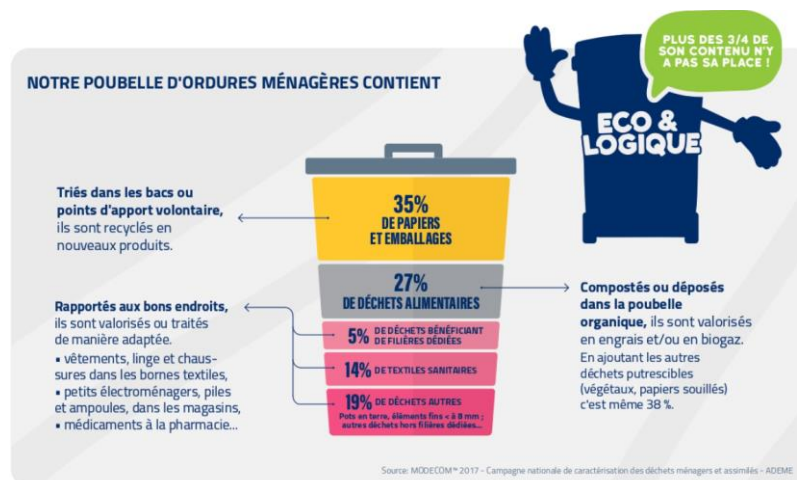
#### Ordures Ménagères

Depuis 2003, la Communauté de communes Entre Juine et Renarde gère la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les Ordures Ménagères (OM), ou déchets ménagers sont les déchets issus de l'activité quotidienne des ménages. Le ramassage et le traitement des OM constituent des services publics essentiels, organisés et gérés par les collectivités territoriales.

Sur le territoire ce sont les syndicats intercommunaux qui ont la compétence de collecte et de traitement des OM :

- le S.I.R.T.O.M. Sud Francilien (Syndicat Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères du Sud Francilien) garantit la collecte des déchets ;
- le S.I.R.E.D.O.M. (Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et Ordures Ménagères) assure leur traitement.



#### Encombrants

Les habitants doivent se rendre directement à la déchèterie. L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.

Un système est mis en place pour créer un “ compte personnel ” en ligne pour obtenir un badge.

#### Verre et papier

La commune possède plusieurs points de collecte (containers) pour déposer les verres et papiers :

- Rue du clos (à l'orée de la forêt)
- Rue de la gare



- Angle Rue Salvador Allende et Rue Martin Luther King
- Rue Jules Ferry (parking à côté de l'école Fontaine Saint Lubin)
- Rue de la moinerie (parking du nouveau cimetière)
- R.N. 20 au niveau du passage souterrain (sens Province / Paris)

**La collecte des encombrants** à lieu deux fois par an.

Par ailleurs, les habitants ont **accès à la déchetterie de Milly-la-Forêt**, située dans la Zone d'Activités du Chênet.

### **Déchèterie (éco-centre)**

La commune ne possède pas de déchèterie mais deux écocentres sont présents sur des communes voisines : Egly et Etréchy.

L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.

### **Le traitement des déchets**

---

Les différents flux de déchets collectés sur le territoire sont valorisés de différentes manières par le Syndicat intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et des Ordures Ménagères (SIREDOM).

Le SIREDOM est en charge de la gestion d'un réseau de 27 éco-centres (déchèteries), de la collecte des déchets en porte-à-porte.





Source : SIREDOM



Les caractéristiques et la localisation des unités de traitement des déchets présentes sur le territoire du SIREDOM sont détaillées ci-dessous :

	DÉCHETS CONCERNÉS													
	Ordures Ménagères Résiduelles	Recyclables Secs	Déchets Végétaux	Encombrants	Déchets des Services Techniques	Tout Venant Valorisable	Tout Venant Enfouissable	Gravats et Herbes	Ferrailles	Déchets d'Équipement Électrique et Électronique	Déchets Diffus Spécifiques	Plâtres	Pneux	Déchets d'Éléments d'Asselement
<b>Ecosite Sud Essonne / Centre de transfert</b>	✓	✓												
<b>Centre de tri de Vert le Grand / CTD / Tri</b>		✓												
<b>Centre de tri DAE de Vert le Grand / SEMAVAL / Tri</b>				✓		✓			✓				✓	✓
<b>Plateforme de Vert le Grand / SEMAVAL / Compostage</b>			✓											
<b>Plateforme de Moigny-sur-Ecole / Compost du Gatinais / Compostage</b>			✓											
<b>Plateforme de Boissy-le-Sec / Compost Sud Essonne / Compostage</b>			✓											
<b>Plateforme de Saclay / Compomax / Compostage</b>			✓											
<b>Centre des Terres Polluées de Vert le Grand / Biogénie / Traitement</b>					✓									
<b>Plateforme des déchets du BTP / Vert le Grand / SEMATERRE / Tri</b>								✓				✓		
<b>Démantèlement et Recyclage / ECOLOGIC / Tri</b>										✓				
<b>Traitement des Pneumatiques / ALIAPUR / Tri</b>													✓	
<b>Unité de Valorisation énergétique de Vert le Grand / CTD / Incinération avec récupération d'énergie</b>	✓													
<b>Centre de Stockage et de Tri / TRIADIS SEICHE / Enfouissement</b>											✓			
<b>Centre de Stockage des Déchets Ultimes / SEMAVAL / Enfouissement</b>	✓				✓	✓	✓	✓				✓		

Localisations des unités de traitement des déchets (Source : SIREDOM)



## Les déchèteries Professionnelles aux abords et sur le territoire du Siredom





## 2.9 Les énergies

### 2.9.1 La consommation énergétique et émission de gaz à effets de serre

Source : [https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/bilan\\_energif/#](https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/bilan_energif/#)

Energif – Base de données Rose

#### Consommation énergétique

En 2019, la consommation énergétique finale totale sur la commune a été de 128GWh, soit 33 % de la consommation finale de la CCEJR.

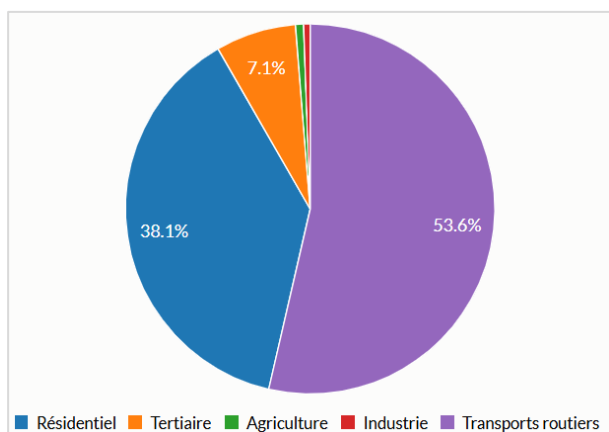
##### Consommations énergétiques totales

Chiffres clés	Boissy-sous-Saint-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
<b>Consommations Totales (GWh)</b>	71	627	23 169	99 031	195 260

Source : Energif – Base de données Rose

Celle-ci se répartit de la façon suivante :

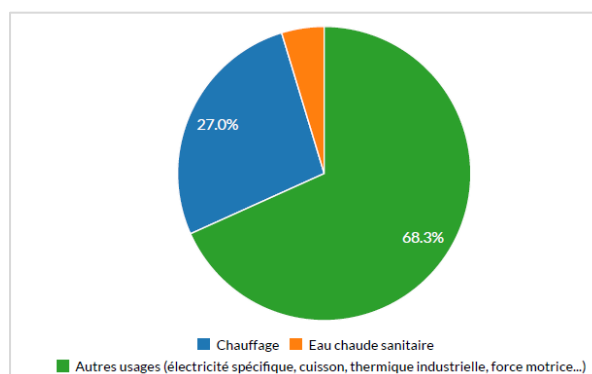
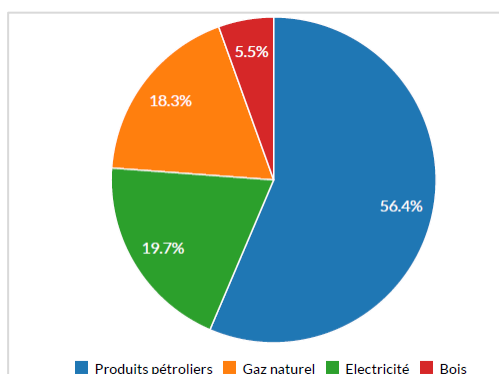
Consommations énergétiques finales par secteur d'activité (GWh)



Chiffres clés	Commune	Interco.
Consommations Totales (GWh)	71	627 ⚠
Consommations Résidentiel (GWh)	27	233
Consommations Tertiaire (GWh)	5	92
Consommations Industrie (GWh)	0,4	126 ⚠
Consommations Agriculture (GWh)	0,5	5,9
Consommations Transport routier (GWh)	38	171
Consommations Totales par Habitant+Emploi (kWh / hum)	15 652	18 118 ⚠
Consommations Résidentiel par Habitant (kWh/habitant)	7 037	8 459
Consommations Résidentiel par Logement (kWh/logement)	16 159	19 022
Consommations Tertiaire par Emploi Tertiaire (kWh/emploi)	14 914	26 454



##### Consommations énergétiques finales par type d'énergie ou par usage (GWh)



En 2019, la consommation totale d'énergie totale par habitat et emploi a été de 15 652 kWh/hum pour la commune.



### Consommations énergétiques finales totales par hab+emploi

Chiffres clés	Boissy-sous-St-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
<b>Consommations Totales par Habitant+Emploi (kWh / hum)</b>	15 652	18 118	13 228	6 562	8 851

Source : Energif – Base de données Rose

### Emissions gaz à effet de serre

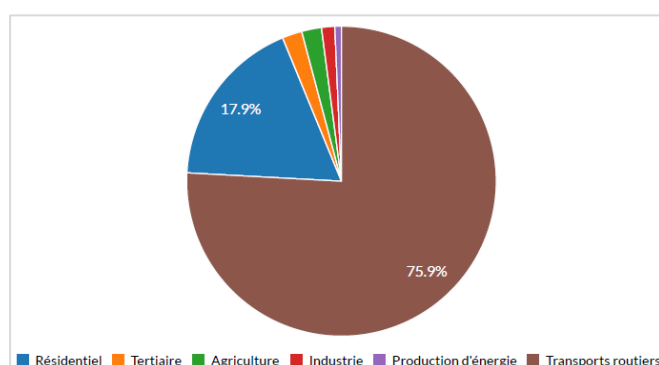
En 2019, les émissions de gaz à effet de serre de la commune s'élèvent à 15ktCO2eq. Les principaux postes sont les transports routiers et les résidentiel/industrie.

#### Emissions de GES

Chiffres clés	Boissy-sous-Saint-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
<b>Emissions de GES (Scopes 1et2) - périmètre SRCAE (ktCO2eq.)</b>	22	76	4 677	16 936	37 921

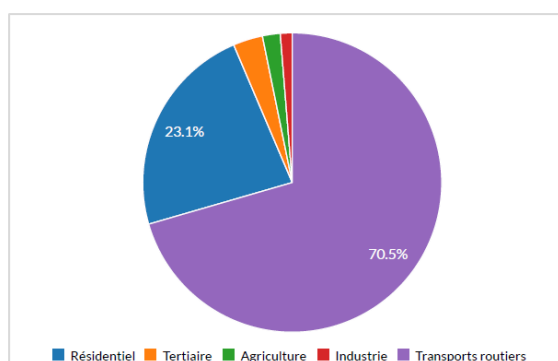
### Émissions de GES : CO2, CH4, N2O et Gaz fluorés (ktCO2eq.)

#### Émissions de GES SCOPE 1



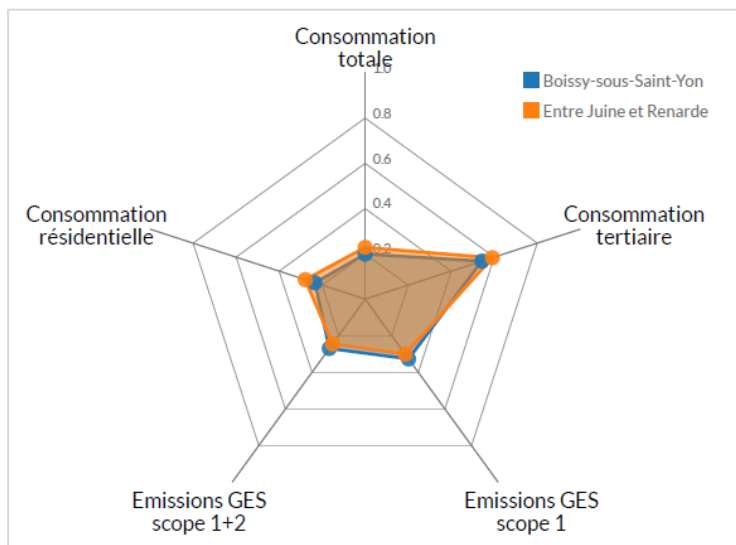
Chiffres clés	Commune	Interco.
Emissions de GES (Scopes 1et2) - périmètre SRCAE (ktCO2eq.)	15	101 ▲
Emissions de GES (Scopes 1et2) par Pop+Emploi (tCO2eq./personne)	3.4	2.9 ▲
Emissions de GES (Scope 1) (ktCO2eq.)	14	91 ▲
Emissions de GES (Scope 1) par Pop+Emploi (tCO2eq./personne)	3.1	2.6 ▲
Emissions de GES (Scope 1) Production d'énergie (ktCO2eq.)	0.1	0.5
Emissions de GES (Scope 1et2) Résidentiel (ktCO2eq.)	3.6	32
Emissions de GES (Scope 1et2) Tertiaire (ktCO2eq.)	0.5	14
Emissions de GES (Scope 1et2) Industrie (ktCO2eq.)	0.2	1.4 ▲
Emissions de GES (Scope 1et2) Déchets (ktCO2eq.)	0	0
Emissions de GES (Scope 1et2) Transports routiers (ktCO2eq.)	11	48

#### Émissions de GES SCOPE 1&2





## Comparaisons territoriales



Pour chaque chiffre clé du radar ci-dessous, les valeurs 2019 de la commune et de son intercommunalité sont positionnées sur un axe de performance : plus on se rapproche du centre du radar, plus la performance est bonne pour l'indicateur considéré par rapport à l'échantillon francilien.

Consommation totale = consommation énergétique rapportée à la population + emplois

Consommation résidentielle = consommation énergétique du secteur résidentiel par logement

Consommation tertiaire = consommation énergétique du secteur tertiaire par emploi tertiaire

Emissions GES scope 1+2 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) et indirectes liées à la consommation d'énergie (scope 2) rapportées à la population + emplois

Emissions GES scope 1 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) rapportées à la population + emplois



## 2.9.2 les énergies renouvelables

Pour répondre aux objectifs de maîtrise des consommations d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, un recours plus important aux énergies renouvelables est nécessaire. L'article 4 de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 dessine les grands enjeux énergétiques pour la France à court et moyen terme, à savoir :

- La réduction des consommations dans les constructions neuves : basse consommation (<50kWh/m<sup>2</sup>/an) en 2012 et énergie positive en 2020 ;
- La réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020, avec un audit pour tous les bâtiments publics à compter de 2010.

Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, la biomasse (bois énergie, biocarburant, biogaz) et la mer. Leur exploitation n'engendre pas ou peu de déchets ou de gaz à effet de serre.

Différentes sources d'énergies renouvelables sont potentiellement mobilisables sur le territoire de la commune : l'éolien, le solaire et la géothermie.

### Le SRCAE de la région Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), socle de la transition énergétique en Ile-de-France, définit les objectifs et orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables et de récupération et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) dans la plupart des Régions, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) perdure en tant que document de planification distinct en Ile-de-France.

Il est élaboré conjointement par le préfet de région et le président du conseil régional d'Ile-de-France.

Le SRCAE définit les orientations et objectifs permettant notamment :

- D'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter ;
- De diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- De prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets...

Il comprend notamment, en annexe, un schéma régional éolien qui définit les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne.



## Energie éolienne

Le préfet de la région d'Ile de France et le président de la Région Ile-de-France ont approuvé, le 28 septembre 2012, le schéma régional éolien d'Ile-de-France, qui établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens.

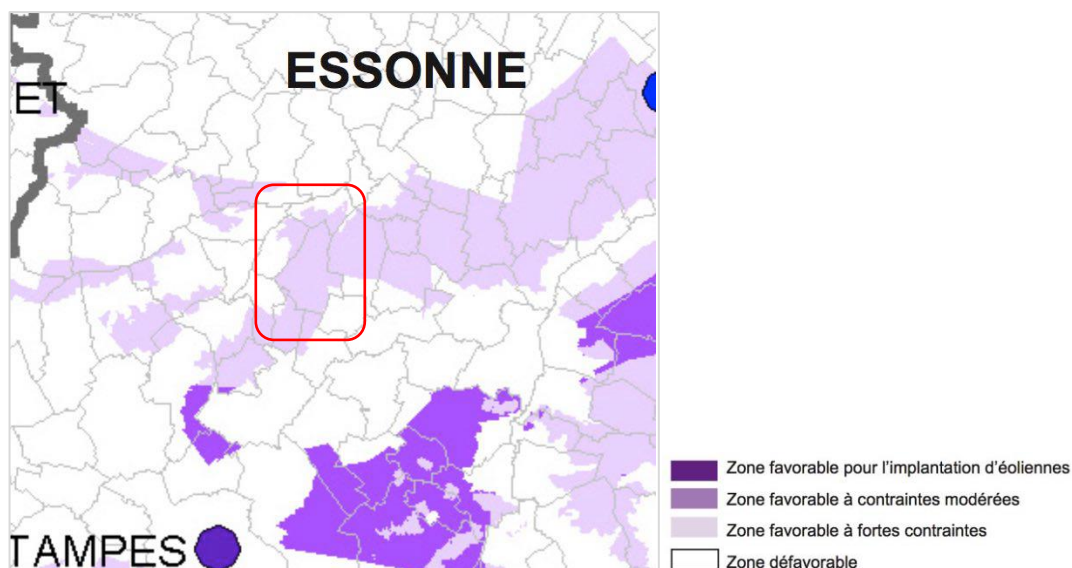
Le Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France (prévu par les lois Grenelle) définit la contribution de la région Île-de-France à l'atteinte de l'objectif national de 19 000 MW de puissance éolienne terrestre à mettre en œuvre sur le territoire à l'horizon 2020. Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de cette énergie compte tenu d'une part, du potentiel et d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

Ce Schéma Régional Eolien a été annulé, en première instance, par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La Ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015, auprès de la cour administrative d'appel de Paris. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours. Dans l'attente, l'étude qui a été menée afin de permettre l'identification des parties du territoire favorables au développement de l'éolien reste toutefois une source d'information utile.

Ainsi, le document propose une carte du gisement éolien en Ile-de-France, mais également une carte des zones favorables pour l'implantation d'éoliennes. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Ile de France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien.

**Boissy-sous-Saint-Yon figure dans le Schéma régional éolien (annexe du SRCAE) dans une zone favorable à l'éolien, tout en étant située dans une zone « à fortes contraintes ».**

*Localisation des zones favorable à l'implantation d'éoliennes*





## Energie solaire

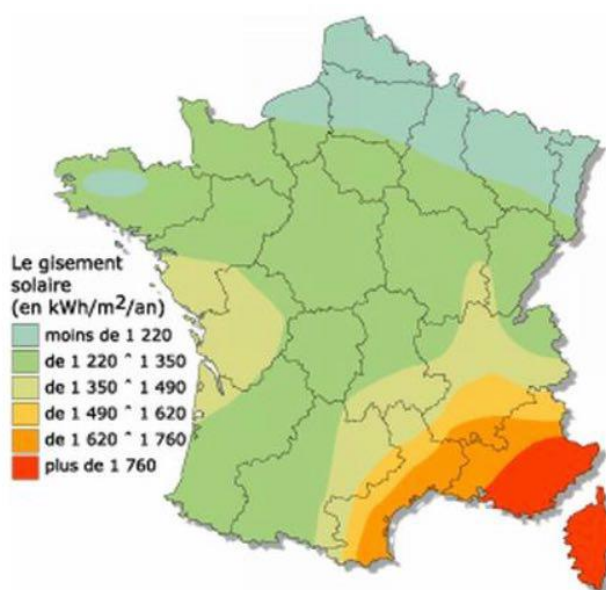
Le département de l'Essonne présente un potentiel de développement de la production d'énergie d'origine solaire plutôt moyen.

Avec près de 1 800 heures de soleil par an en moyenne sur la station météorologique de Melun-Villaroche entre 1991 et 2020, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon est localisée dans une zone qui bénéficie d'un assez bon ensoleillement.

Le potentiel d'énergie solaire de la commune situe entre 1220 kWh/m<sup>2</sup> et 1350 kWh/m<sup>2</sup> en moyenne annuelle : il s'agit d'une potentialité modérée pour l'utilisation de cette énergie, mais néanmoins non négligeable.

Pour des panneaux solaires thermiques, une installation peut couvrir 50 % des besoins en eau chaude d'une famille (un peu moins si l'on passe sur système combiné eau chaude et chauffage au sol). Il est donc intéressant d'utiliser le soleil pour produire une partie de sa consommation d'énergie.

Le solaire photovoltaïque et thermique pourrait être potentiellement développé (en théorie sans limite) notamment sur les toitures des bâtiments communaux.





## 2.9.4 Energie géothermique

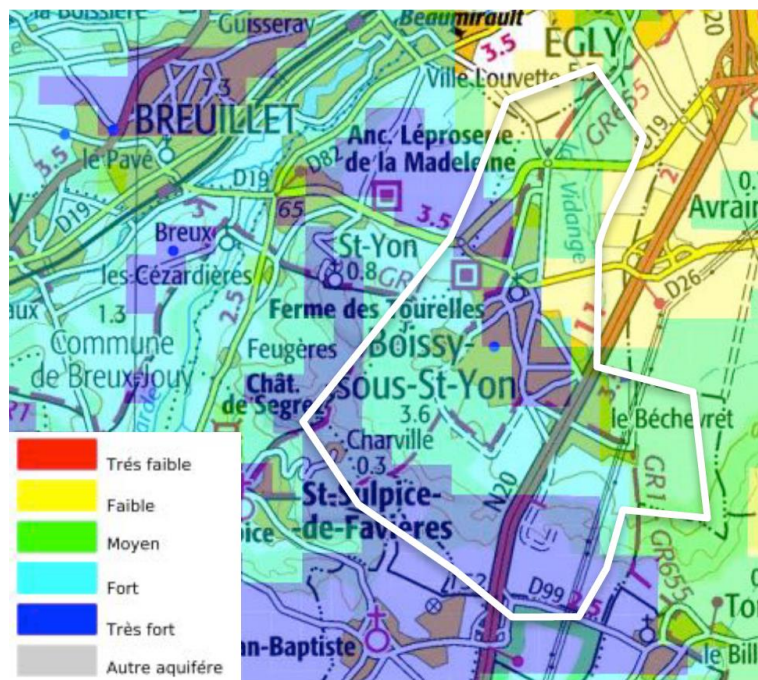
Le principe de la géothermie consiste à extraire l'énergie souterraine pour l'utiliser sous forme de chauffage ou pour la transformer en électricité. Par rapport à d'autres énergies renouvelables, la géothermie présente l'avantage d'être une source d'énergie quasi-continue ne dépendant pas des conditions atmosphériques (soleil, pluie, vent). Elle n'est interrompue que par des opérations de maintenance. Les gisements géothermiques ont une durée de vie de plusieurs dizaines d'années. On distingue deux types de systèmes géothermiques :

- Sur champ de sondes : ce système dispose d'un ou plusieurs forages constitués de tubes. Il n'y a pas de prélèvement de matières, simplement un échange thermique avec le sol. Une pompe à chaleur doit être utilisée pour atteindre des températures supérieures adaptées au chauffage ;
- Sur nappes aquifères : ce système consiste à utiliser la ressource présente dans les nappes d'eau souterraines. Ce système dispose d'un puits de pompage et d'un puits de réinjection : il y a prélèvement de matière (eau de l'aquifère). Suivant l'emplacement, on dispose d'un potentiel de récupération plus ou moins important. On peut distinguer trois catégories de géothermie sur aquifère :
  - o Géothermie très basse énergie : pompe à chaleur (température de l'eau <40°C) ;
  - o Géothermie basse énergie : échangeur de chaleur (température de l'eau >50 °C et <80°C) ;
  - o Géothermie profonde : production d'électricité (température de l'eau >100 °C).

**Le territoire communal présente un potentiel géothermique aquifère « très basse énergie » :**

- Fort à très fort dans les secteurs bâtis de la commune,
- Moyen à faible dans les secteurs cultivés.

*Caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère*



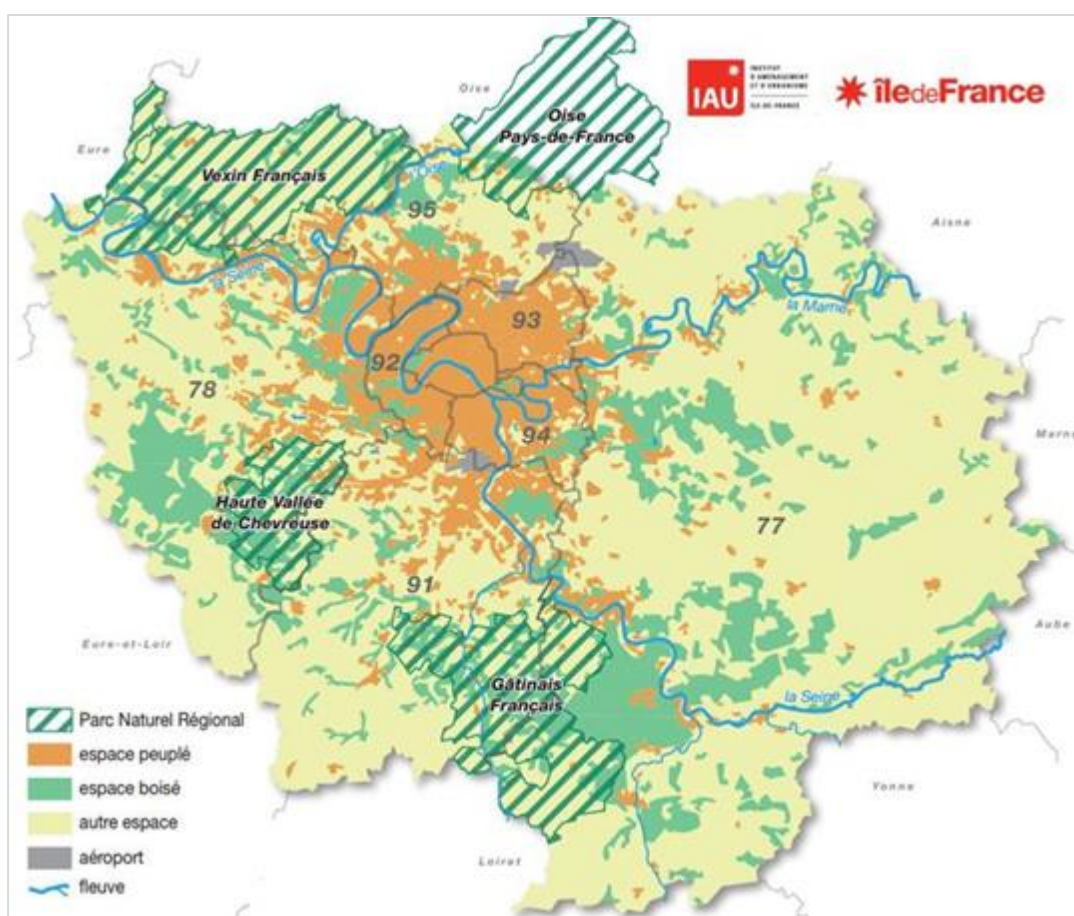


## 2.9.5 Filière bois-énergie

Selon l'inventaire forestier national (IFN), la forêt francilienne s'étend sur une surface d'environ 260 000 ha, ce qui représente un taux de boisement de 21%. De ce fait, le bois a une place majeure à prendre dans la région, à condition de structurer la filière, d'organiser la demande et de mettre en place les infrastructures et les aménagements nécessaires à l'importation et à la transformation du bois en Ile-de-France.

La répartition spatiale de la forêt est très hétérogène: quelques très gros massifs forestiers (notamment ceux de Fontainebleau et de Rambouillet) émergent au milieu d'une forêt dispersée dans le territoire rural de la Grande Couronne. Les départements du noyau central urbain sont les plus pauvres en espaces boisés.

### *Répartition géographique de la forêt francilienne*



(Source : biomasse énergie Ile de France)

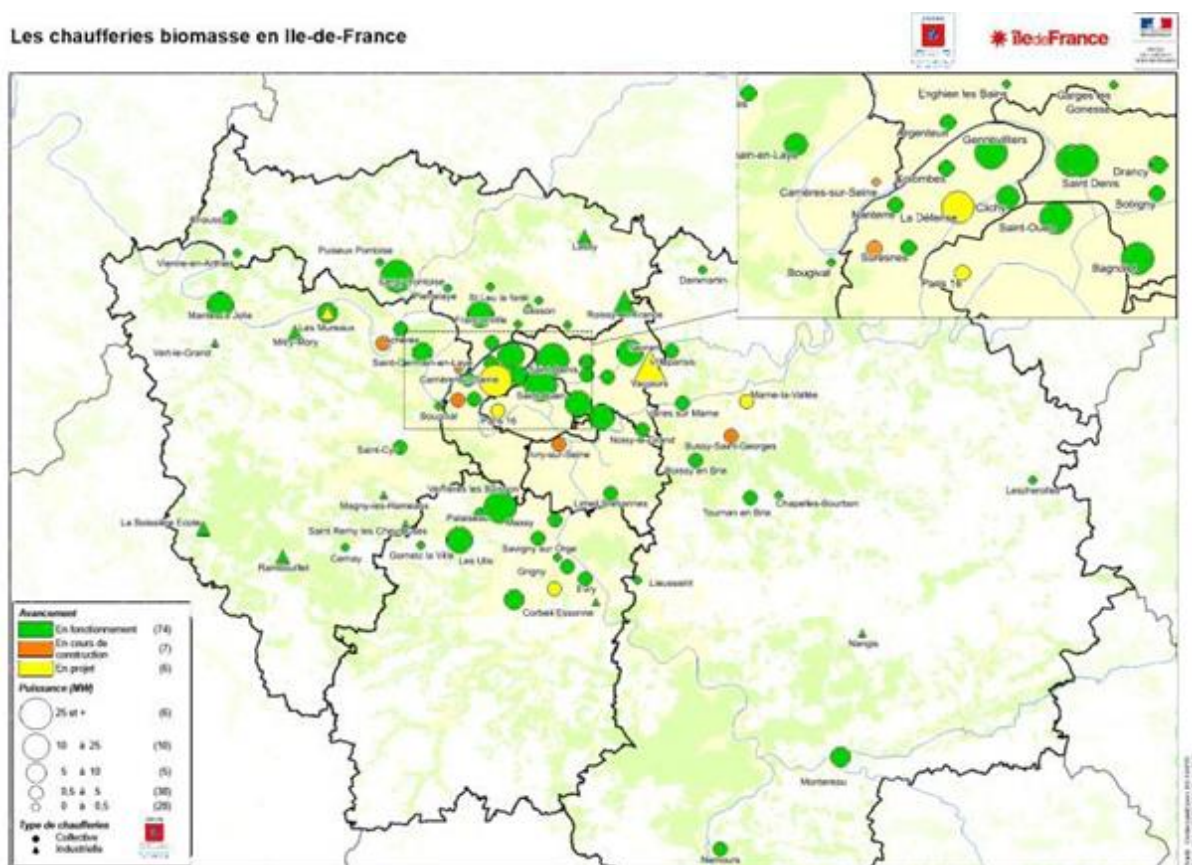
Malgré son caractère urbain, la forêt progresse, en Ile-de-France, de 0,7% par an en moyenne entre 2005 et 2013. La production brute globale est estimée à 1,4 million de m<sup>3</sup> par an pour une surface forestière de production de 253 000 ha. La production moyenne régionale est de 5,53 m<sup>3</sup>/ha/an.



Le bois-énergie est à l'heure actuelle de plus en plus utilisé pour le chauffage des bâtiments publics, des locaux industriels et tertiaires ou des logements. Par le biais de chaufferies bois, l'alimentation, la combustion et l'évacuation des cendres sont entièrement automatisées.

L'Ile-de-France compte plus de 80 chaufferies biomasse en fonctionnement, en construction ou en projet. Ces installations, d'une puissance totale cumulée de plus de 240 MW, permettent la production de près de 100 ktep d'origine renouvelable, se substituant au gaz naturel, au fioul voire au charbon. Ces chaufferies sont situées en majorité dans les zones périurbaines. Leur taille est très variable et 50% d'entre elles ont une puissance supérieure à 720 kW.

#### **Localisation des chaufferies biomasse en Ile-de-France,**



(Source : biomasse énergie Ile-de-France)

La Communauté de Communes entre Juine et Renarde n'accueille pas de producteur de bois-énergie sous forme de plaquette sur son territoire. En ce qui concerne les installations, il n'existe pas de chaufferie biomasse sur le territoire intercommunal.







	SYNTHESE/A RETENIR	Force/faiblesse + / -	Niveau enjeux	Evolutions sans mise en œuvre de la révision du PLU (Tendances au fil de l'eau -PLU 2019) ↑Amélioration/↓Dégradation	Enjeux et leviers d'actions
LE MILIEU PHYSIQUE	La majeure partie de la commune a une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF. La partie Sud du territoire présente une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.	+			Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités. Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés. Veiller au maintien des haies. Limiter les îlots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.
	Le territoire est particulièrement riche sur le plan géologique (sables, grès, calcaires, etc.) et comporte des formations remarquables (Géosites).	+		↓ La pression anthropique risque d'entraîner la dégradation de la nappe et des eaux superficielles.	
	Vulnérabilité intrinsèque des eaux souterraines de très faible à très forte.	-		↑ Limitation de la dégradation des zones humides (prescriptions spécifiques zones humides au sein du règlement)	
	La commune est traversée du sud au nord par le ru de « la Vidange ».	-			
	Le territoire communal est concerné par la présence de zones humides.	+			
	Des marres et des étangs sont présents sur la commune.	+		↑ Limitations de l'augmentation des eaux pluviales de ruissellement par l'interdiction des rejets dans le domaine public et par la mise en place de seuils minimales de surface non imperméabilisées au sein du règlement pour l'infiltration des eaux pluviales.	
	Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce et parties captives des nappes de l'Albien du Néocomien.	-			
	8 points d'accès à l'eau sont répertoriés dans la commune.	+			
	Climat qualifié d'océanique altéré.	-		↑ Limitation des points de rejets d'eaux usées grâce au raccordement obligatoire au réseau pour les projets.	



<b>LE MILIEU NATUREL ET LES PROTECTIONS DE L'ENVIRONNEMENT</b>	La commune est concernée par 2 ZNIEFFs de type II : la « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » et la « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »	+		↓ Consommation d'espaces boisés (ENS).	Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques.
	Une séquence agricole et boisée de la commune est concernée par le site inscrit de la Vallée de la Juine.	+		↓ Risques d'aménagements sur continuités écologiques et milieux humides (SRCE)	Protéger les espaces boisés non protégés.
	La forêt de Fontainebleau est classée comme forêt de protection.	+		↑ Limitation de la dégradation des zones humides (prescriptions spécifiques zones humides au sein du règlement)	Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.
	Les ENS « les bois de Baille » et les boisements situés le long de la Vidange sont soumis au droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département de l'Essonne.	+		= Le milieu naturel bénéficie de mesures de protection ( ZNIEFF, ENS, PNR, zones N PLU...).	Traduire les protections réglementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs.
	Les massifs boisés présents sur la commune sont soumis à la règle de protection des lisières issue du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).	+			Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets.
	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France identifie des continuités écologiques, des éléments fragmentant et des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur le territoire communal.	+			L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale.
	Au niveau local, il est distingué les entités paysagères suivantes : plateaux agricoles, plaines et vallées sèches, coteaux boisés et vallée en eau. Le revers du cours de la Vidange, dans sa traversée, développe sur sa rive droite une succession de remises boisées.	+		↓ Urbanisation en extension.	Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse). Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques. Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par



<b>LES PAYSAGES ET PATRIMOINES</b>	Le paysage agricole de grande culture dévoile largement et sans filtre l'enveloppe bâtie du bourg sur la façade Est du village depuis la RN 20 jusqu'à la RD 19.	+		<p>↓ <b>Consommation d'espaces boisés.</b></p> <p>= Prise en compte des caractéristiques typomorphologiques du tissu urbain de la zone.</p> <p>= Le patrimoine bénéficie de mesures de protection (classements et inscriptions aux monuments historique, PLU, sites).</p> <p>= Zones A et N</p>	<p>rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité.</p> <p>Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).</p> <p>Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures.</p> <p>Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.</p>
	Le sud du territoire est fortement marqué par la présence de boisements importants.	+			
	L'entité urbaine de la commune est composée d'un bourg localisé dans la vallée et de quelques entités bâties ponctuelles, essentiellement des fermes de plateau.	+			
	Au-delà de la RN 20, les franges arrière du Bas de Torfou sont de nature hétéroclite, peu soignées et peu entretenues	+			
	Vue sur le paysage de l'Essonne et, au premier plan, sur la zone d'activité implantée le long de la N 20 au sud de Boissy-sous-Saint-Yon.	+			
	Deux immeubles sont inscrits au titre des Monuments historiques	+			
	Un site inscrit sur le territoire communal.	+			
<b>POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES</b>	La qualité de l'air est satisfaisante.	+		<p>↓ <b>Risque d'augmentation de la population dans des secteurs à risques (aménagements dans le lit du ru, sur des secteurs de ruissellement).</b></p> <p>↓ <b>La pollution de l'air, sonore et le risque TMD routier risquent d'augmenter suite à l'augmentation du trafic routier.</b></p>	<p>Ne pas dégrader la qualité de l'air.</p> <p>Protéger les espaces boisés.</p> <p>Préserver les zones humides.</p> <p>Ne pas dégrader la qualité des eaux.</p> <p>Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets.</p> <p>Réduire les rejets de GES.</p>
	La commune est soumise au risque inondation.	-			
	Présence d'axes de ruissellement.	-			
	Le territoire communal est concerné par le risque de remontée de nappes.	-			
	Le territoire communal est répertorié pour des risques retrait/gonflement d'argile aléa fort, moyen et faible.	-			
	L'ancienne carrière a été remise e état en 2024.	-			
	Sept ICPE soumises à autorisation/enregistrement sont localisées sur la commune. Aucune Seveso.	+			



	La commune, traversée par la RN20, est soumise au risque d'exposition lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière.	-		↓Augmentation de la population le long des voies classées (sonore).	Préserver la population des nuisances sonores. Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations.
	L'inventaire BASIAS recense 6 sites potentiellement pollués sur la commune.	-		↓Le changement climatique et l'anthropisation croissante des espaces risquent d'aggraver les effets des phénomènes naturels. Des épisodes plus importants ou plus longs de pluies torrentielles sont susceptibles d'amplifier le risque inondation.	
	Le réseau routier départemental comporte des voies bruyantes de catégories 2 et 3. La RN20 est concernée par des dépassements des valeurs limites (cartes stratégiques de bruit).	-		↓Des épisodes plus fréquents de sécheresse sont à prévoir et sont susceptibles d'amplifier le risque retrait/gonflement des argiles.	
	La commune est située en zone calme (PPBE).	+		→Limitation de l'urbanisation dans les secteurs à proximité des ICPE soumises à autorisation et du risque TMD (zones A, N ou UY).	
<b>DECHET, ASSAINISSEMENT ET COUVERTURE NUMERIQUE</b>	La Communauté de communes Entre Juine et Renarde gère la collecte et le traitement des déchets ménagers.	+		↓L'augmentation de la population va augmenter la production des déchets et la contrainte pour la collecte.	S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation. Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre. Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants. Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.
	La collecte du verre se fait en apport volontaire.	-		↓L'augmentation de la population va augmenter la production d'eau usée.	
	L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.	+		↓L'augmentation de la population va augmenter la demande numérique.	
	Accès réseau fibre pour 100% des logements, accès au Très Haut Débit. 3 antennes 5G actives.	+			
		+			



<b>ENERGIE ET RESSOURCES</b>	L'eau distribuée en 2024 sur la commune a été conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.	+		<p>↓Augmentation de la demande en énergie dû à l'augmentation de la population et au développement économique.</p> <p>↓Augmentation des émissions de GES dû à l'augmentation de la population et au développement économique.</p> <p>↓Augmentation des besoins en déplacements du fait de l'augmentation de la population attendue.</p>	<p>Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune</p> <p>Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre.</p> <p>Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité Environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>Maîtriser et réduire la consommation énergétique de la commune.</p> <p>Réduire les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Maîtriser la consommation en eau.</p> <p>Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations.</p>
	En 2019, la consommation énergétique finale totale sur la commune a été de 128GWh, soit 33 % de la consommation finale de la CCEJR.	-			
	En 2019, les émissions de gaz à effet de serre de la commune s'élèvent à 15ktCO2eq. Les principaux postes sont les transports routiers et les résidentiel/industrie.	+			
	Boissy-sous-Saint-Yon figure dans le Schéma régional éolien dans une zone favorable à l'éolien, tout en étant située dans une zone « à fortes contraintes ».	+			
	Le territoire communal présente un potentiel géothermique aquifère « très basse énergie » : - Fort à très fort dans les secteurs bâtis de la commune, - Moyen à faible dans les secteurs cultivés	+			
	La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est localisée dans une zone qui bénéficie d'un assez bon ensoleillement.	+			



Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 1.2. Rapport de présentation

### **Volet 2 : Justifications des choix retenus**

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025



## SOMMAIRE

<b>1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD.....</b>	<b>2</b>
1.1 Un PADD récent, actualisé et complété.....	2
1.2 Retranscriptions des dispositions de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD .....	26
<b>2. Nécessité de produire des logements, mais en luttant contre l'étalement urbain dans le cadre d'une trajectoire ZAN .....</b>	<b>30</b>
2.1 Une production de logements nécessaire pour répondre aux besoins locaux.....	30
2.2 Des obligations de densification et de maîtrise de l'étalement urbain.....	34
2.3 Des possibilités limitées d'extension urbaine et de consommation d'espaces .....	47
2.4 Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d'espaces.....	52
2.5 Compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux .....	61
<b>3. Justifications pour établir les OAP .....</b>	<b>82</b>
3.1 Quatre OAP à vocation habitat .....	82
3.2 Deux OAP à vocation économique .....	96
3.3 OAP thématique « Cœur de ville » .....	104
3.4 OAP thématique « Trame verte et bleue » .....	117
<b>4. Choix retenus pour établir la délimitation des zones .....</b>	<b>118</b>
4.1 Un zonage plus proche de la réalité du terrain .....	118
4.2 Les évolutions du plan de zonages.....	119
4.3 Description de la vocation des zones .....	123
4.4 Autres prescriptions du plan de zonage.....	131
4.5 Évolution des surfaces des zones .....	135
<b>5. Explications des dispositions du règlement .....</b>	<b>136</b>
5.1 Évolution de la rédaction du règlement.....	136
5.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone .....	137
5.3 Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.....	138



# 1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

## 1.1 Un PADD récent, actualisé et complété

Dans le cadre de la présente révision du PLU, le PADD de 2019 constitue une base solide sur laquelle le PADD 2025 a été élaboré. Cependant, des compléments et actualisations ont été nécessaires pour répondre aux évolutions législatives et pour ajuster les dernières orientations municipales.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »



Le PADD du PLU 2025 de la commune de Boissy-sous-Saint Yon se structure autour de 4 axes :

**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**

**L'axe 1 constitue l'axe de PROTECTION des patrimoines locaux (espaces naturels, milieux écologiques, paysages, patrimoines bâtis...) et de VALORISATION des richesses locales (grâce notamment au tourisme vert).**

**Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen**

*Objectif 1.1. : EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE*

*Objectif 1.2. : EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG*

*Objectif 1.3. : EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES*

**L'axe 2 constitue l'axe de MAITRISE du devenir du territoire communal dans les domaines de l'habitat, de l'économie, des équipements publics et des mobilités.**

**Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée**

*Objectif 2.1. : EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE*

*Objectif 2.2. : EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE*

*Objectif 2.3. : EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS*

**L'axe 3 constitue l'axe de DEVELOPPEMENT économique du territoire communal.**

**Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune**

*Objectif 3.1. : EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE*

*Objectif 3.2. : EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES*

*Objectif 3.3. : EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS*

*Objectif 3.4. : EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE*

**L'axe 4 constitue l'axe de PRISE EN COMPTE du Développement Durable et de l'environnement dans le projet.**

**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*

*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*



PLU de 2025 : 4 axes	PLU de 2019 : 4 axes
<b>Axe 1.</b> <b>Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen</b>	Axe 1. Conforter une dynamique de développement équilibrée
<b>Axe 2.</b> <b>Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée</b>	Axe 2. Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg
<b>Axe 3.</b> <b>Accroître le dynamisme économique de la commune</b>	Axe 3. Favoriser une cohérence de l'urbanisation au service d'un mode de vie buxéen
<b>Axe 4.</b> <b>Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux</b>	Axe 4. Asseoir une identité en lien avec les espaces agricoles et naturels

### Les principales évolutions du PADD sont les suivantes (extraits des PADD) :

*Eléments de compréhension :*

*Le texte en rouge surligné en jaune dans la colonne de gauche du tableau ci-dessous (Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU) synthétise les évolutions du PADD entre 2019 et 2025.*

*Le texte en orange gras indique les thématiques traitées dans le PADD 2025 et qui ne l'étaient pas en 2019.*

PLU de 2025 : 4 axes	PLU de 2019 : 4 axes
<b>Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen</b>	
<b>Objectif 1.1.</b> <b>EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE</b> Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU, mais un paragraphe est rajouté : « Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot...) »  □ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux	<b>Orientation 4.2. :</b> <b>Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif</b>  La proximité d'espaces boisés associés au <b>massif des Bois de Baville</b> constitue un atout qualitatif pour Boissy-sous-Saint-Yon.



<p>Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baille ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées.</p> <p>La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).</p> <p>□ <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u></p> <p>La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).</p> <p>En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.</p> <p>□ <u>Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot...)</u></p> <p><b>En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les</b></p>	<p>Ces boisements structurent un panorama de fond pour les paysages communaux et <b>marquent profondément l'identité paysagère de la commune.</b></p> <p>Les espaces boisés confèrent un caractère qualitatif, valorisent l'image et le cadre de vie offert par la commune. Par ailleurs, il s'agit d'espaces refuge pour les espèces animales et participent au développement des espèces végétales.</p> <p>Dès lors, il apparaît nécessaire de s'appuyer sur ces espaces pour renforcer les qualités paysagères et biologiques de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>en protégeant ces espaces forestiers</b> en tant qu'élément structurant des paysages communaux et en tant que réservoir biologique ;</li> <li>- <b>en renforçant la présence des espaces naturels et du végétal au sein des espaces bâtis</b> afin d'en améliorer la perméabilité biologique ;</li> <li>- <b>en préservant et en remettant en état les continuités écologiques.</b></li> </ul> <p>De la même manière, la Vidange et les milieux qui lui sont associés participent à l'animation des paysages et à la diversité des espaces ruraux. <b>Les secteurs de zones humides</b> participent au bon fonctionnement et à la régulation quantitative et qualitative du <b>réseau hydraulique</b>. Le cortège d'espaces arborés qui l'accompagne inscrit le cours d'eau dans le paysage et renforce son rôle de continuité écologique entre les bois de Baille et la vallée de l'Orge. Il s'agit d'espaces naturels stratégiques à préserver et à valoriser pour organiser un accueil du public respectueux des qualités patrimoniales des sites mais qui soutienne les activités de loisirs, de sensibilisation et de découverte de la nature sur la commune (randonnée équestre, pédestre, cycle,...).</p>
--	---



<p>espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local.</p> <p>Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;</li> <li>- Protéger certains cœurs d'îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;</li> </ul>	
<p><b>Objectif 1.2.</b> <b>EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG</b></p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec une OAP thématique « cœur de ville » et un inventaire du patrimoine bâti et architectural (selon l'article L151-19 du CU).</p> <p>□ <u>Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien</u></p> <p>Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain.</p> <p>La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs...).</p> <p>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</p>	<p><b>Orientation 2.2 :</b> <b>Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité</b></p> <p>L'affirmation du centre-bourg s'appuie sur un confortement de son offre résidentielle et sur une politique de valorisation patrimoniale respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères.</p> <p>L'évolution de son tissu bâti s'inscrit en faveur d'un accroissement de l'offre en logements permettant de soutenir la <b>montée en puissance du centre-bourg</b>. Les reconversions patrimoniales du tissu bâti ancien sont recherchées (nouveaux logements, activités, services, tourisme...). Les <b>réhabilitations</b> sont attentives au maintien des caractéristiques architecturales, historiques et répondent aux enjeux de réhabilitation thermique.</p>



<p><b>véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg, retranscrite dans une OAP thématique.</b></p> <p>□ <u>Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable</u></p> <p>Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux...) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations...).</p> <p><b>Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé conformément à l'article L151-19 du CU et annexé au PLU.</b></p>	
<p><b>Objectif 1.3.</b></p> <p><b>EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES</b></p> <p><b>Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU.</b></p> <p>□ <u>Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les caractéristiques actuelles de ces quartiers en encadrant les nécessaires évolutions répondant aux besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, changements de destination etc.).</li> <li>- Favoriser ces évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques (eaux pluviales, rénovation énergétique, énergies renouvelables, lutter contre les îlots de chaleur...).</li> </ul> <p>□ <u>Aménager et valoriser les principales entrées de ville</u></p> <p>Embellir et valoriser les entrées de villes en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local (entrée de ville Ouest marquée par le</p>	<p><b>Orientation 3.2. :</b></p> <p><b>Une cohérence et une qualité urbaines renforcées pour une valorisation des trames bâties</b></p> <p>Les évolutions urbaines envisagées par le projet de développement s'inscrivent en compatibilité avec un objectif de préservation de l'identité bâtie de la commune.</p> <p>L'intensification urbaine et le développement des capacités résidentielles et économiques de la commune visent un renforcement de la cohérence des perceptions et des paysages urbains.</p> <p>Sans exclure les formes contemporaines intégrées, les morphologies urbaines et les caractéristiques architecturales traditionnelles de la commune doivent être préservées afin de maintenir et de renforcer son identité architecturale et urbaine.</p> <p>La qualité des entrées de bourg est également portée par le maintien des paysages agricoles locaux.</p>



<p>Domaine des Tourelles, entrée de ville Est marquée par la « grange du Clos de la Motte », entrée de ville Sud par la RN20 au niveau du Bas de Torfou...).</p>	
<p><b>Axe 2 : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée</b></p>	
<p><b>Objectif 2.1.</b> <b>EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE</b></p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec une actualisation des perspectives de développement après la prise en compte des nouvelles dispositions de la loi Climat &amp; Résilience promulguée en août 2021, du SDRIF-E adopté en septembre 2024... notamment sur la trajectoire ZAN et les possibilités limitées de consommation d'espaces...</p> <p>□ <u>Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable</u></p> <p>A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.</p> <p>Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.</p>	<p><b>Orientation 1.1 :</b> <b>Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants</b></p> <p>Le maintien de la dynamique de développement de Boissy-sous-Saint-Yon implique la présence d'une population résidente croissante et diversifiée. <i>L'ambition communale vise la poursuite d'une croissance démographique légèrement accentuée permettant d'atteindre <b>environ 4 300 habitants à l'horizon 2025</b>. Ce niveau de population nécessite la production de près de 210 nouveaux logements.</i></p> <p><b>Orientation 1.3 :</b> <b>Un équilibre des espaces urbains - agricoles - naturels préservé</b></p> <p>Pour conforter le caractère agricole et naturel de l'environnement dans lequel s'inscrit le bourg de Boissy-sous-Saint-Yon, le développement résidentiel et économique est envisagé dans <b>un objectif de maîtrise de l'extension des espaces urbanisés</b>.</p> <p>L'atteinte de cet objectif nécessite une diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels dédiés à l'urbanisation.</p> <p>Aussi, le développement est envisagé, en priorité, par le <b>renforcement de l'enveloppe urbaine existante</b>, par la mobilisation des capacités urbaines existantes et par l'intensification des espaces bâtis existants.</p>



<p><u>□ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif</u></p> <p>Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».</p> <p>Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.</p> <p>Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).</p> <p>Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».</p> <p>Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).</p> <p>Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et</li> </ul>	<p>Cependant pour satisfaire les besoins résidentiels et économiques, <b>la réalisation du projet communal nécessite la mobilisation au maximum de 6 hectares.</b></p> <p>Ce qui correspond à un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.</p>
--	---



<p>secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...);</p> <p>- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).</p> <p>La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.</p> <p>□ <u>Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace</u></p> <p>Le SDRIF de 2013 autorise la consommation de 7,78 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre décembre 2013, mois de promulgation du SDRIF, et l'année 2030.</p> <p>Entre décembre 2013 et décembre 2022, la consommation d'espaces NAF sur le territoire communal s'est élevée à 4,95 hectares. Cela laisse des possibilités d'extensions urbaines de 2,8 hectares d'ici 2030.</p> <p>Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période</li> </ul>	
---	--



2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;

Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 200 hectares au MOS 2021 x 2%, soit un potentiel d'extension de 4 hectares sur la période 2024-2040.

Aussi, sur la période 2025-2040, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque seulement 0,22 ha / an en moyenne (4 hectares sur 18 années) devraient être consommés.

Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.

#### Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement



d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (horizon 2040) = Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)

□ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine = Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)

□ Potentiel des extensions urbaines : Aucun logement

Conclusion : besoins en logts (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU

#### Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples.

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares.

#### Secteurs à vocation économique

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.

Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.

Hormis le projet des Marsandes qui consomme des espaces, les autres secteurs et/ou sites économiques sont tous artificialisés au MOS 2021.

□ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants,



<p>afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.</p> <p>Il s'agit de favoriser des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation, incitation à la résorption des logements vacants permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques), sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.</p>	
<p><b>Objectif 2.2.</b></p> <p><b>EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE</b></p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec des précisions sur les typologies et les populations recherchées.</p> <p>Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.</p> <p>□ <u>Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle</u></p> <p>Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, seniors, retraités...</p> <p>□ <u>Promouvoir la mixité des typologies de logements</u></p> <p>Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel...</p>	<p><b>Orientation 1.1 :</b></p> <p><b>Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants</b></p> <p>Cette nouvelle programmation résidentielle s'inscrit en faveur d'un élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine, générationnelle et sociale (location et accession).</p>



<p>□ <u>Produire des logements permettant la mixité sociale</u></p> <p>Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.</p>	
<p><b>Objectif 2.3.</b></p> <p><b>EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS</b></p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et actualisé (en fonction des nouveaux projets) dans le projet de PLU.</p> <p>□ <u>Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune</u></p> <p>Il s'agit de poursuivre la politique en faveur du développement et de l'amélioration du tissu d'équipements existants, en lien étroit avec la CCEJR.</p> <p>Le PLU doit permettre la restauration, l'agrandissement et/ou le déplacement de certains équipements existants qui ne répondent qu'imparfaitement aux besoins de la population locale (locaux exigus, peu fonctionnels...) : Foyer J. Jaurès, anciens locaux techniques, Kasétimus, bibliothèque...</p> <p>□ <u>Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins</u></p> <p>Bien que le niveau d'équipements publics soit satisfaisant, le PLU doit permettre l'implantation de nouveaux équipements, afin de répondre aux besoins futurs de la population, notamment au niveau du :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O Pôle éducatif et culturel - Secteur Clos de la Motte</li> <li>O Pôle sportif – Secteur Bois des Peuples</li> </ul> <p>□ <u>Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés</u></p> <p>Les programmes de constructions neuves devront tenir compte des capacités des réseaux existants.</p>	<p><b>Orientation 3.3. :</b></p> <p><b>Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants</b></p> <p>Pour accompagner l'attractivité de la commune et <b>répondre aux besoins des habitants l'offre en équipements est accrue</b> : le pôle scolaire est renforcé et sa vocation est élargie (accueil du périscolaire, école de musique, bibliothèque,...).</p> <p>Le <b>renforcement de ces équipements</b> accompagne l'inscription d'une dynamique de l'axe centre-bourg – RN20 au bénéfice d'une cohérence urbaine et d'une animation des différents quartiers du bourg.</p>



<p><u>□ Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité... des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain</u></p> <p>Tenir compte des problématiques et des incidences de chaque projet en terme de déplacements et de stationnement en lien avec le plan de circulation de la ville.</p>	<p><b>Orientation 2.3 :</b></p> <p><b>Un centre-bourg accessible à tous</b></p> <p>L'attractivité du centre-bourg est renforcée par une accessibilité améliorée pour l'ensemble des habitants et des visiteurs de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les <b>aménagements sécurisés permettent de favoriser l'accès par les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite</b> ;</li> <li>- la <b>création de nouveaux espaces de stationnement aux abords du centre-bourg</b> permettent de maintenir les capacités d'accueil et de pacifier les espaces publics centraux.</li> </ul>
<p><b>Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune</b></p>	
<p><b>Objectif 3.1.</b></p> <p><b>EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE</b></p> <p>Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU, mais un paragraphe est rajouté :</p> <p><i>« Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs »</i></p> <p><i>Par ailleurs, un paragraphe du PLU 2019, qui n'apparaissait pas dans le projet, est intégré :</i></p> <p><i>« Accompagner et valoriser la production sylvicole ».</i></p> <p><u>□ Préserver le rôle économique de la filière agricole</u> sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations</p> <p>La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Boissy-sous-Saint-Yon.</p> <p>Dans un souci de respect de la transition écologique et d'intégration paysagère, la Municipalité souhaite permettre le développement des exploitations existantes et faciliter l'implantation de nouvelles exploitations, afin de rechercher l'autonomie alimentaire (développement des « circuits courts »).</p>	<p><b>Orientation 4.1.</b></p> <p><b>Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver</b></p> <p><b>Les espaces et les paysages agricoles</b> de Boissy-sous-Saint-Yon appartiennent à un ensemble stratégique d'espaces cultivés du sud Essonne. Cet espace présente une fonctionnalité pour les exploitations agricoles et assure une fonction de seuil paysager au-delà des espaces urbains agglomérés associés à la RN20.</p> <p>Indispensables à son économie locale et à son identité rurale, il s'agit, pour la commune, de préserver ses grands espaces agricoles : la coupure entre le secteur des Marsandes et les entrées Nord et Est du bourg, les espaces maraîchers à l'Ouest et les espaces d'anciens vergers au Sud aujourd'hui cultivés.</p>



<p>Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole. Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p><b>□ Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs</b></p> <p><b>Le développement de l'urbanisation ne doit pas aller à l'encontre du fonctionnement des exploitations agricoles notamment :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en ne gênant pas la circulation des engins agricoles.</li> <li>- en maintenant les chemins ruraux et itinéraires des exploitations.</li> </ul>	
<p><b>Objectif 3.2.</b></p> <p><b>EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES</b></p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et actualisé (en fonction des nouveaux projets) dans le projet de PLU.</p> <p>Un paragraphe est rajouté sur les activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert :</p> <p><i>« Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales ».</i></p> <p><b>□ Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».</b></p> <p>La faiblesse des Pôles Économiques de proximité que sont le « Centre Bourg » et le « Centre Commercial Saint-Lubin » repose essentiellement sur les difficultés de stationnement et la quasi impossibilité d'extension ou de création d'activités. Pour autant ces pôles existent</p>	<p><b>Orientation 2.1 :</b></p> <p><b>Un centre bourg commerçant qui allie proximité et convivialité</b></p> <p>Le centre-bourg de Boissy-sous-Saint-Yon constitue le principal lieu de développement de l'offre commerciale de la commune.</p> <p>Le <b>renforcement du tissu commercial</b> est assuré par l'accompagnement du développement des activités en place et par l'accueil de nouvelles activités – nouveaux commerces et services à destination des habitants et des entreprises. La fonction commerciale est favorisée dans le centre-bourg.</p> <p>Le <b>patrimoine bâti</b> est valorisé pour faciliter le développement et l'accueil des activités.</p> <p>Les <b>espaces publics</b> sont aménagés pour permettre le renforcement de l'animation commerciale, accueillir les manifestations extérieures</p>



réellement, contribuent largement à la vie locale et répondent en partie aux besoins de la population.

Le développement économique de proximité nécessite donc la création d'un nouveau pôle qui soit proche des pôles existants et complémentaire aux activités existantes pour créer un dynamisme et une synergie et répondre ainsi aux besoins de la population. Le secteur identifié pour la création de ce pôle est la zone « Saint Thomas » qui fait déjà l'objet d'une OAP.

□ Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...).

La pérennité du tissu économique de proximité est indispensable au dynamisme et à l'animation de la commune. Le PLU doit préconiser des règles et mesures facilitant le quotidien des professionnels, notamment en terme de gestion cohérente du stationnement, des espaces publics, de l'accessibilité...

□ Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales.

□ Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.

A terme, il s'agit de répondre aux besoins croissants des usagers du centre ville, mais également de faciliter la valorisation des espaces publics du village.



### Objectif 3.3.

#### EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU, avec une actualisation des perspectives de développement et des principes d'aménagement, intégrés dans de nouvelles OAP.

□ Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR

Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire.

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.

La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU.

Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre le développement d'acteurs existants et l'accueil de nouvelles activités en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.

□ Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »

La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la

### Orientation 1.2 :

#### Un bourg aux fonctions complètes et diversifiées : favoriser le développement de l'emploi local

L'objectif est de renforcer le nombre d'emplois disponible d'au moins 10% à l'horizon 2025.

**Le développement des activités présentes et l'accueil de nouvelles entreprises** sont envisagés à travers la valorisation des capacités urbaines existantes dans le centre bourg, mais surtout, dans le secteur du Bas de Torfou :

- en envisageant, à long terme, la reconversion du site des Marsandes ;
- en prévoyant l'accueil d'activités en complémentarité et en confortement avec la zone économique de Mauchamps ;
- en assurant la reconquête du Bas Torfou, et en limitant les pollutions visuelles et la pollution des sols des abords de la RN20.



zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA. La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.

A terme, les objectifs recherchés sont :

- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,
- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,
- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,
- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,
- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.



<p><u>□ Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E</u></p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.</p> <p>Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.</p> <p>Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.</p>	
<p><b>Objectif 3.4.</b></p> <p><b>EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE</b></p> <p>Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU.</p> <p><u>□ Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne par le Syndicat Mixte Ouvert Essonne Numérique</u></p> <p>Le développement du très haut débit est prévu selon les schémas et programmes supra-communaux.</p> <p>La commune entend poursuivre et assurer le développement de réseaux numériques et de technologies en fibre optique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en veillant au respect des moyens et délais de déploiement du très haut débit, en lien avec les opérateurs et partenaires compétents,</li> </ul>	<p><b>Orientation 3.3.</b></p> <p><b>Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants</b></p> <p>Le développement des <b>communications électroniques</b> est recherché. Il contribue à l'évolution des modes de vie et des besoins, à l'accompagnement d'une nouvelle approche des mobilités (télémédecine, e-administration, e-formation...) et aux enjeux économiques locaux.</p>



<p>- et en déployant un réseau de boucle locale en fibre optique.</p> <p>□ <u>Ne pas entraver le développement des communications numériques</u> très haut débit par les règles d'urbanisme.</p>	
<p><b>Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux</b></p>	
<p><b>Objectif 4.1.</b> <b>EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES</b></p> <p>Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...).</li> <li>- Créer et préserver des îlots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.</li> <li>- Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire.</li> <li>- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).</li> <li>- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).</li> <li>- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments</li> </ul>	



<p><b>économiques en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.</li> <li>- Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.</li> <li>- Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables</li> <li>- Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques</li> <li>- Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : <ul style="list-style-type: none"> <li>- cheminements pédestres,</li> <li>- parcours de santé,</li> <li>- préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air...</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée.</p>	
<p><b>Objectif 4.2.</b></p> <p><b>EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE</b></p> <p>Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU.</p> <p>□ <u>Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...</u></p> <p>... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne</p>	<p><b>Orientation 3.1 :</b></p> <p><b>Des axes animés et partagés qui redonnent une cohérence à la composition urbaine</b></p> <p>L'armature viaire du bourg constitue un point d'appui pour une nouvelle cohérence urbaine entre coeur ancien, secteurs résidentiels, RN 20 et nouveaux quartiers.</p> <p>Dans cette perspective, l'intervention est priorisée sur les axes qui supportent les pôles d'animation communaux existants ou futurs :</p>



<p>desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).</p> <p>□ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales</li> <li>- Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé</li> <li>- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.</li> </ul> <p>□ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u></p> <p>Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,</li> <li>- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,</li> <li>- aménager des poches de stationnement pour les vélos,</li> <li>- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,</li> <li>- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rues Fontaine – Pasteur – Salvador Allende et avenue du Béchevret reliant les pôles actifs du bourg - rues de Châtres – du Puits Grés – de l'Ormeteau – Sablons (tracé du GR655) assurant la liaison entre le centre-bourg et les grands espaces boisés récréatifs.</li> </ul> <p>Sur ces axes il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements en faveur des cycles et les piétons ;</li> <li>- de requalifier le traitement des espaces publics pour plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et écologique ;</li> <li>- d'améliorer l'accès et le fonctionnement de la desserte par les transports collectifs ;</li> <li>- de renforcer l'offre en équipements publics, services et commerces pour une meilleure articulation des pôles de proximité ;</li> <li>- de renouveler la composition urbaine aux abords des voies.</li> </ul> <p>La réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme constitue aussi des opportunités pour un renforcement du réseau de liaisons et une amélioration de la continuité des itinéraires à l'échelle des quartiers.</p> <p>Sur ces axes il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements en faveur des cycles et les piétons ;</li> <li>- de requalifier le traitement des espaces publics pour plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et écologique ;</li> <li>- d'améliorer l'accès et le fonctionnement de la desserte par les transports collectifs ;</li> <li>- de renforcer l'offre en équipements publics, services et commerces pour une meilleure articulation des pôles de proximité ;</li> <li>- de renouveler la composition urbaine aux abords des voies.</li> </ul>
---	---



<p>L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.</p>	<p>La réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme constitue aussi des opportunités pour un renforcement du réseau de liaisons et une amélioration de la continuité de itinéraires à l'échelle des quartiers</p>
<p><b>Objectif 4.3.</b> <b>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS</b></p> <p>Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019.</p> <p>□ <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Limiter drastiquement les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;</li> <li>□ Créer, maintenir et entretenir les dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ;</li> <li>□ Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.</li> <li>□ Inciter à la récupération des eaux de pluies, notamment pour des usages d'arrosage.</li> </ul> <p>□ <u>Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives.</li> </ul>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables et faciliter le tri sélectif.</li> <li>□ Sensibiliser au tri sélectif dans nos espaces publics, dans nos services municipaux, école etc....</li> <li>□ Favoriser la création de jardins partagés.</li> <li>□ Développer le compostage individuel.</li> </ul>	
<p><b>Objectif 4.4.</b> <b>EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES</b></p> <p>Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ <u>Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques</u> (zones inondables, argiles...)</li> <li>□ <u>Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques</u></li> </ul> <p>La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal.</p>	



## 1.2 Retranscriptions des dispositions de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD

Extrait de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement (thématique 1), d'équipement (thématique 2), d'urbanisme (thématique 3), de paysage (thématique 4), de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (thématique 5), et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (thématique 6)** ; »

Déclinaisons des thématiques de l'alinéa 1° de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD :

### Thématique 1. Prise en compte des orientations des politiques d'aménagement

Thématique traitée dans l'objectif 1.3. du PADD :

#### « **EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES**

- ☐ **Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires**
- ☐ **Aménager et valoriser les principales entrées de ville »**

### Thématique 2. Prise en compte des orientations des politiques d'équipement

Thématique traitée dans l'objectif 2.3. du PADD :

#### « **EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS**

- ☐ **Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune**
- ☐ **Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins**
- ☐ **Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés**
- ☐ **Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité... des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain »**

### Thématique 3. Prise en compte des orientations des politiques d'urbanisme

Thématique traitée dans l'objectif 4.3. du PADD :

#### « **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS**

- ☐ **Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales**
- ☐ **Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables »**

Thématique traitée dans l'objectif 4.4. du PADD :

#### « **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

- ☐ **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)**
- ☐ **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques »**



#### **Thématique 4. Prise en compte des orientations des politiques de paysage**

Thématique traitée dans l'objectif 1.2. du PADD :

##### **« EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG »**

- ☐ *Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien*
- ☐ *Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable*

Thématique traitée dans l'objectif 3.1. du PADD :

##### **« EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE »**

- ☐ *Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations*
- ☐ *Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs*
- ☐ *Accompagner et valoriser la production sylvicole »*

#### **Thématique 5. Prise en compte des orientations des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Thématique traitée dans l'objectif 1.1. du PADD :

##### **« EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE »**

- ☐ *Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux*
- ☐ *Identifier et préserver les trames vertes et bleues*
- ☐ *Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...). »*

#### **Thématique 6. Prise en compte des orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**

Thématique traitée dans l'objectif 1.1. du PADD :

##### **« EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE »**

- ☐ *Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux*
- ☐ *Identifier et préserver les trames vertes et bleues*
- ☐ *Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...). »*



*Extrait de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme*

« 2° Les orientations générales concernant **l'habitat (thématique 7), les transports et les déplacements (thématique 8), les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables (thématique 9), le développement des communications numériques (thématique 10), l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (thématique 11)**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Déclinaisons des thématiques de l'alinéa 2° de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD :

**Thématique 7. Prise en compte des orientations générales concernant l'habitat**

Thématique traitée dans l'objectif 2.2. du PADD :

**« EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE**

- ☐ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle
- ☐ Promouvoir la mixité des typologies de logements
- ☐ Produire des logements permettant la mixité sociale »

**Thématique 8. Prise en compte des orientations générales concernant les transports et les déplacements**

Thématique traitée dans l'objectif 4.2. du PADD :

**« EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE**

- ☐ 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 (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).
- ☐ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. »

**Thématique 9. Prise en compte des orientations générales concernant les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables**

Thématique traitée dans l'objectif 4.1. du PADD :

**« EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES »**

**Thématique 10. Prise en compte des orientations générales concernant le développement des communications numériques**

Thématique traitée dans l'objectif 3.4. du PADD :

**« EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE**

- ☐ Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne
- ☐ Ne pas entraver le développement des communications numériques très haut débit par les règles d'urbanisme. »



## **Thématique 11. Prise en compte des orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**

Thématique traitée dans l'objectif 3.2. du PADD :

### **« EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES »**

- ☐ *Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».*
- ☐ *Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...),*
- ☐ *Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales.*
- ☐ *Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement. »*

Thématique traitée dans l'objectif 3.3. du PADD :

### **« EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS »**

- ☐ *Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR*
- ☐ *Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »*
- ☐ *Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E*

Extrait de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

« ...le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** »

Thématique traitée dans l'objectif 2.1. du PADD :

### **« EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE »**

- ☐ *Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable*
- ☐ *Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif*
- ☐ *Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace*
- ☐ *Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain. »*



## 2. Nécessité de produire des logements, mais en luttant contre l'étalement urbain dans le cadre d'une trajectoire ZAN

### 2.1 Une production de logements nécessaire pour répondre aux besoins locaux

#### 2.1.1. Compatibilité avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030

Approuvé le 30 avril 2024, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) porte une vision globale et partagée des problématiques franciliennes en matière de logement et d'hébergement. Il doit conduire à améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et à réduire les déséquilibres territoriaux.

Prenant appui sur les jalons posés par son prédécesseur, ce nouveau schéma renouvelle une stratégie ambitieuse, qu'il cherche à décliner de façon plus transversale et plus opérationnelle. Il vient également intégrer la réponse à des enjeux sociaux et environnementaux, nouveaux ou renforcés, parmi lesquels l'objectif de sobriété foncière issu de la loi climat et résilience de 2021, la nécessaire massification de la rénovation énergétique du parc, ou encore le besoin d'adapter les logements au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie.

Issu d'un travail de co-construction avec les membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, la révision du SRHH pour la période 2024-2030 propose ainsi à l'ensemble des acteurs concernés un cadre d'action et des priorités partagés visant à renforcer leur capacité collective à être à la hauteur des besoins de la population francilienne.

Rappelons que la répartition des objectifs de construction de logements entre les intercommunalités franciliennes a été réalisée sur la base :

- **du poids de chaque intercommunalité dans le parc des résidences principales** qui est, en marché tendu, un déterminant important du besoin de construction, tant pour le besoin de renouvellement du parc que pour les besoins démographiques liés à la population actuelle ;
- **du poids de chaque intercommunalité dans la répartition des objectifs de construction de logements inscrite au SRHH de 2017**, afin d'assurer une certaine continuité avec les dynamiques encouragées par celui-ci, en particulier sur les territoires de projet ;
- enfin, **de dix critères qualitatifs reflétant les besoins locaux en logements ainsi que les enjeux de rééquilibrage de la région, portés notamment dans le SDRIF** : évolution démographique, mal-logement, démolitions, déficit en logements locatifs sociaux, équilibres habitat-emploi, modèle de développement polycentrique, territoires prioritaires, desserte en transports collectifs, cadre de vie et capacités constructives.

La loi MAPTAM a confié au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), présidé conjointement par le préfet de région et la présidente du Conseil régional d'Île-de-France, l'élaboration du SRHH. Elle prévoit que ce



schéma décline **l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des intercommunalités, dans le respect des orientations du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et de la loi du Grand Paris, et précise la typologie des logements à produire.**

La loi indique également que le SRHH fixe les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement, en articulation avec la politique du logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou rencontrant des difficultés à accéder à un logement autonome. Il fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

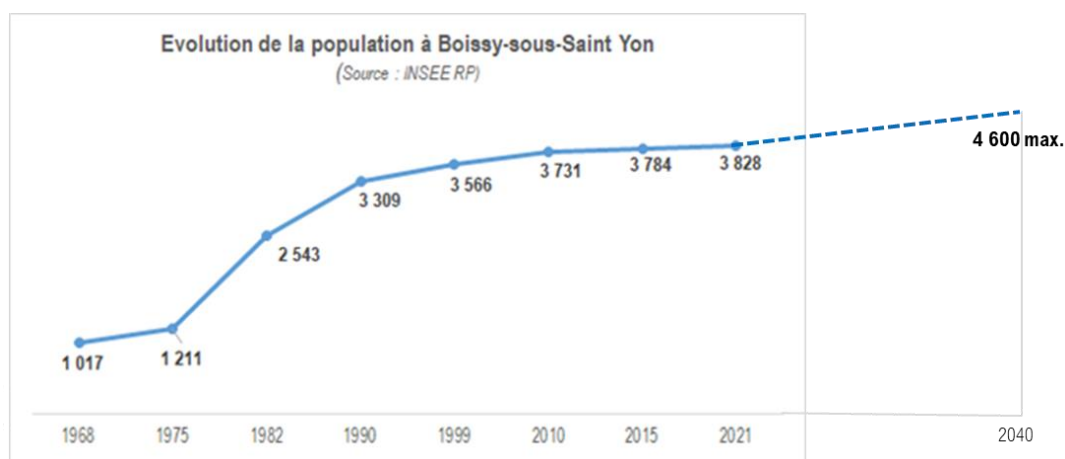
Les orientations et objectifs du SRHH doivent ensuite être déclinés, selon **un lien de compatibilité par les schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou, en leur absence, par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi si intercommunaux) ou les cartes communales (CC).** et selon un lien de prise en compte par les programmes locaux de l'habitat (PLH) et le futur plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui en constituent les principaux documents de mise en œuvre locale.

Pour la **CC Entre Juine et Renarde**, EPCI dans lequel se trouve Boissy sous Saint Yon, l'objectif de production de logements diversifiés est de **120 unités par an**.

Sur une population communautaire de 27 615 habitants, le poids démographique de Boissy sous Saint Yon représente 14% (soit 14% de 120 logements = **environ 17 logements par an minimum à produire**).

## 2.1.2. Rappel des objectifs de développement communaux à l'horizon 2040

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants**. Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière**.





## SIMULATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2040

		<b>Scénario 4600 hab. maxi</b>
<b>1. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU POINT MORT 2020-2040</b>	<b>DESSERREMENT</b>	
	Population résidente en 2021	3 828
	Nombre de personnes par ménages en 2040 (2,40 en 2021)	<b>2,40</b>
	Nombre de résidences principales en 2021	1 565
	<b>Desserrement</b>	<b>30</b>
	<b>RENOUVELLEMENT CONSTATE</b>	
	<b>Renouvellement</b>	<b>10</b>
	<b>EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES</b>	<i>Diminution</i>
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2040	25
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2021	29
	<b>Résidences secondaires</b>	<b>-4</b>
	<b>EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS</b>	<i>Diminution</i>
	Logements vacants 2040	60
	Logements vacants 2021	73
	<b>Logements vacants</b>	<b>-13</b>
	<b>RECAPITULATIF POINT MORT 2020-2040</b>	
	Nombre total de logements par an	1
	<b>Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040</b>	<b>23</b>
<b>2. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE</b>	Rappel population en 2021	<b>3 828</b>
	Objectif démographique <b>maxi horizon 2040</b>	4 600
	<b>Soit nombre d'habitants supplémentaires 2020 - 2040</b>	<b>772</b>
	Hypothèse taille moyenne des ménages <b>2040</b>	<b>2,40</b>
	<b>Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040</b>	<b>322</b>
<b>3. TOTAL LOGEMENTS 2020-2040</b>	<b>TOTAL POINT MORT + OBJ. DEMOGRAPHIQUE 2020-2040</b>	
	<b>Total logements à réaliser entre 2020 et 2040</b>	<b>345</b>
	<b>Soit un nombre moyen de logements par an</b>	<b>de l'ordre de 17 unités</b>
<b>RAPPEL : RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 15 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE</b>		

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements s'apprécient à partir de 2 calculs complémentaires :

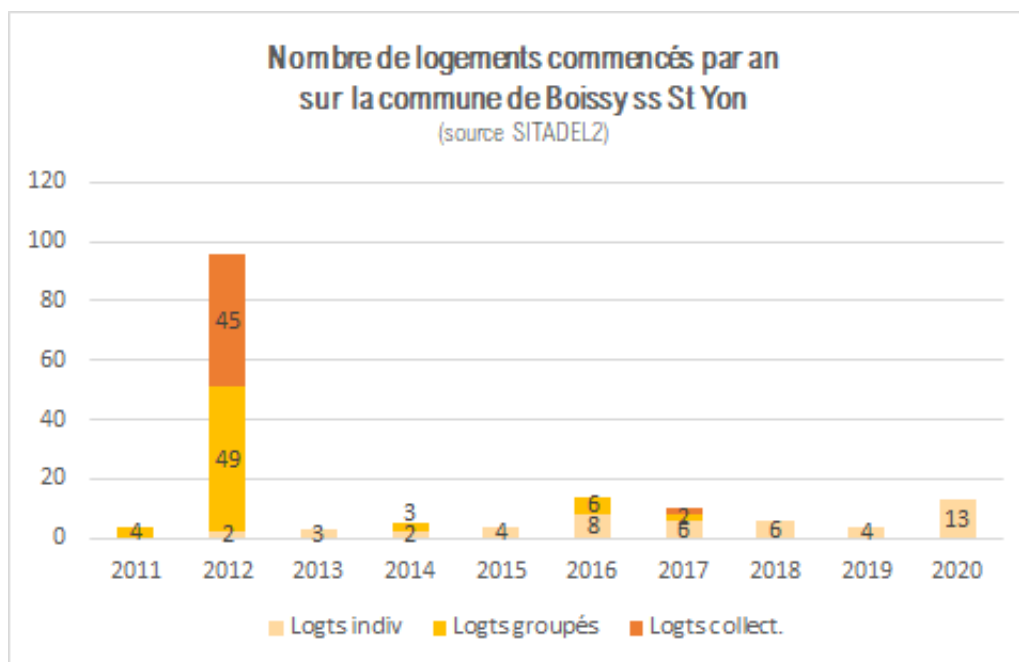
- **Simulation du « Point Mort »** (demande endogène) qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Simulation des besoins liés aux objectifs et seuils démographiques que se fixe la collectivité** (demande exogène).

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics.



Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040**. Ce rythme permet de répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune et surtout de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles. Il permet également à la commune d'avoir un projet compatible avec les prescriptions du SRHH 2024-2030.

Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2010-2020**.





## 2.2 Des obligations de densification et de maîtrise de l'étalement urbain

### 2.2.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030



Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

- **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés)

Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne **31 habitants et emplois par hectare** en 2030, ce qui implique, **au minimum, l'accueil de 4 805 habitants et emplois à l'horizon 2030**, dans l'enveloppe urbaine existante.

- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)

Soit la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de **158 logements minimum en densification sur la période 2013 – 2030**, pour répondre aux objectifs du SDRIF.

Or, entre 2013 et 2025, 120 logements ont déjà été réalisés en densification ; il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 pour atteindre les obligations liées au SDRIF 2030, en terme de densification, objectif qui devrait être atteint avec un rythme de 15 logements par an en moyenne....



### **2.2.2. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040**

Depuis la dernière révision du SDRIF approuvée par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, le cadre juridique de l'aménagement et de l'urbanisme a évolué, impactant directement ou indirectement la planification régionale, avec :

- un enrichissement des objectifs généraux du code de l'urbanisme devant être pris en compte par le SDRIF et l'ensemble des documents d'urbanisme,
- l'élargissement de la liste des personnes publiques associées à l'élaboration du SDRIF, ainsi que des personnes consultées pour avis, en application de la (loi n° 015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »),
- la couverture complète de l'Île-de-France par des établissements publics à fiscalité propre suite à la loi NOTRe, et la création de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux qui la composent, dotés d'un statut particulier,
- l'obligation de concerter avec la population, depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- la définition d'une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, d'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). Pour la décennie 2021-2031, cette diminution du rythme de l'artificialisation se traduit obligatoirement par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, par rapport à la consommation constatée lors de la décennie précédente.

L'engagement de la Région, lors de la conférence des parties (COP) Île-de-France des 16 et 17 septembre 2020, de tendre vers une région ZAN, ZEN et circulaire pour prendre en compte les enjeux climatiques et écologiques, et les premiers enseignements de la crise sanitaire, ainsi que les termes de la loi climat et résilience, ont conduit à la mise en révision du SDRIF de 2013 par délibération du 17 novembre 2021 du conseil régional.

Cette délibération, qui vise l'élaboration d'un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E), a porté trois orientations au débat:

- un SDRIF-E pour préparer l'avenir, renforcer l'attractivité de la région et impulser une relance durable ;
- un SDRIF-E à la hauteur des enjeux environnementaux contemporains pour une région ZAN, ZEN et circulaire;
- un SDRIF-E pour bâtir une Île-de-France résiliente et protéger les Franciliens.

**Le SDRIF-E a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024.**



La commune de Boissy-sous-Saint Yon est identifiée comme « **petite ville** » au SDRIF-E.



Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements. Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

**Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040.**

**En 2024, année d'adoption du SDRIF-E, le nombre de logements sur le territoire communal était de 1 688 unités. Aussi, à l'horizon 2040, il faudrait qu'au moins 220 logements soient réalisés au sein des espaces urbanisés (soit à minima 13% des 1 688 logements répertoriés en 2021).**

Dans les pages suivantes, **une démonstration permettra de confirmer la compatibilité du projet de la commune à l'horizon 2040**, avec les prescriptions du SDRIF-E en terme de densification.



### 2.2.3. Un potentiel de densification considérable dans le PLU de 2019

Conformément aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, ceci afin de contenir l'étalement urbain.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), de nouvelles possibilités et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Il s'agit d'**autoriser une densification au sein des zones déjà urbanisées**, afin d'optimiser les espaces résiduels et les « dents creuses » (parcelles non bâties, secteurs de « renouvellement urbain », possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...) au sein de l'enveloppe urbaine.

Cependant, à Boissy sous Saint Yon, **avec le PLU actuellement opposable**, ce potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements ! Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime **le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%)**.

#### Potentiel de densification avec le PLU actuellement opposable

	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum
<b>1. Zones de densification urbaine = UA et UB</b>			
Secteur Nord	38 000 m <sup>2</sup>	132 logts	35 logts/ha
Secteur Centre	55 000 m <sup>2</sup>	192 logts	35 logts/ha
Secteur Sud	6 000 m <sup>2</sup>	21 logts	35 logts/ha
Secteur Est	9 600 m <sup>2</sup>	33 logts	35 logts/ha
<b>2. Secteur de « renouvellement urbain »</b>			
Bas de Torfou	29 000 m <sup>2</sup>	175 logts	60 logts/ha
<b>3. Secteurs stratégiques avec OAP</b>			
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m <sup>2</sup>	30 logts	31 logts/ha
Zone 1AU « Centre Bourg – St Thomas »	12 000 m <sup>2</sup>	30 logts	40 logts/ha
Zone 1AU « les Sablons »	9 000 m <sup>2</sup>	12 logts	12 logts/ha
Zone 2AU « Les Closeaux »	15 000 m <sup>2</sup>	20 logts	
<b>TOTAL potentiel de densification « théorique »</b>	<b>182 600 m<sup>2</sup></b>	<b>645 logts</b>	
Taux de rétention = 35%	- 35%		
<b>TOTAL Potentiel de développement « réaliste »</b>	<b>420 logts potentiels (soit 28 logts / an)</b>		

**Dans le PLU actuellement opposable**, le potentiel de densification est réparti dans 3 catégories :

- Catégorie n°1 : Zones de densification urbaine, avec **divisions « opportunistes » de parcelles déjà constructibles** (UA et UB)
- Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20 ;
- Catégorie n°3 : **Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



Catégorie n°1 : Densification urbaine, avec **division « opportuniste » de parcelles déjà constructibles** (UA et UB)



Commune de Boissy-sous-St Yon ETUDE STRATEGIQUE

Potentiel de densification dans le PLU

Localisation du potentiel de densification théorique

## Secteur 1



### Zone UB au PLU

La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

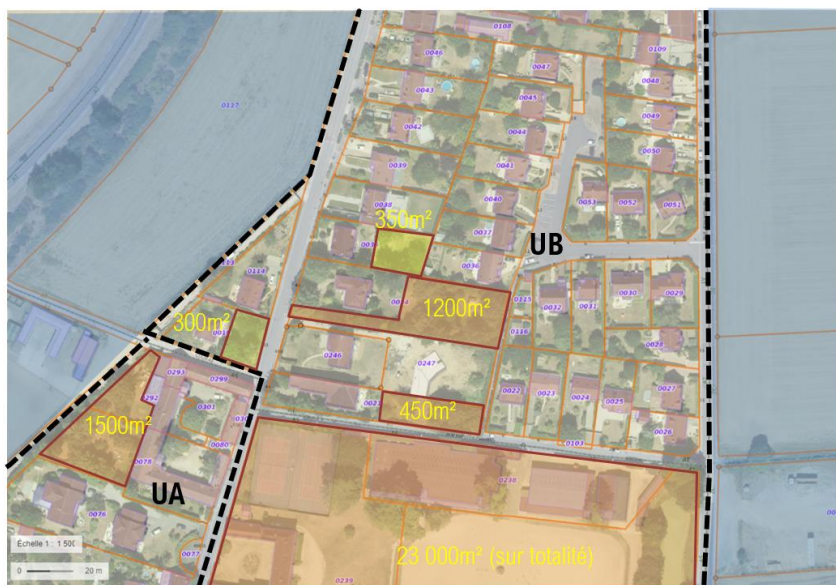
Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densification repéré :  
A - Potentiel de densification réaliste  
(Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)  
B - Potentiel de densification identifié  
(Faisabilité modérée pour opération privée)  
C - Potentiel de densification théorique  
(Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC autorisé		
PC en instruct		
A		—
B		—
C	400 m²	1

Localisation du potentiel de densification théorique

## Secteur 2



### Zones UA et UB au PLU

Les zones UA correspondent aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.

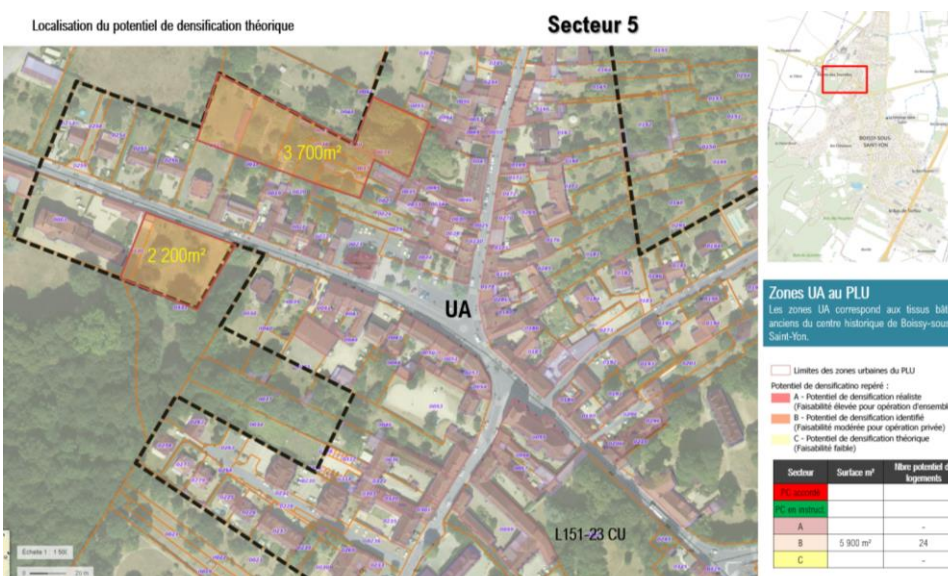
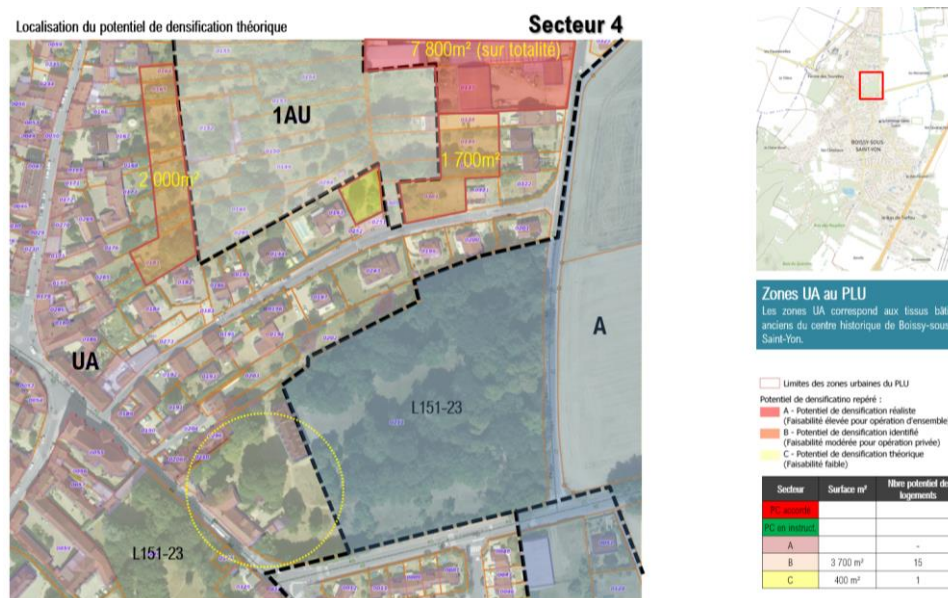
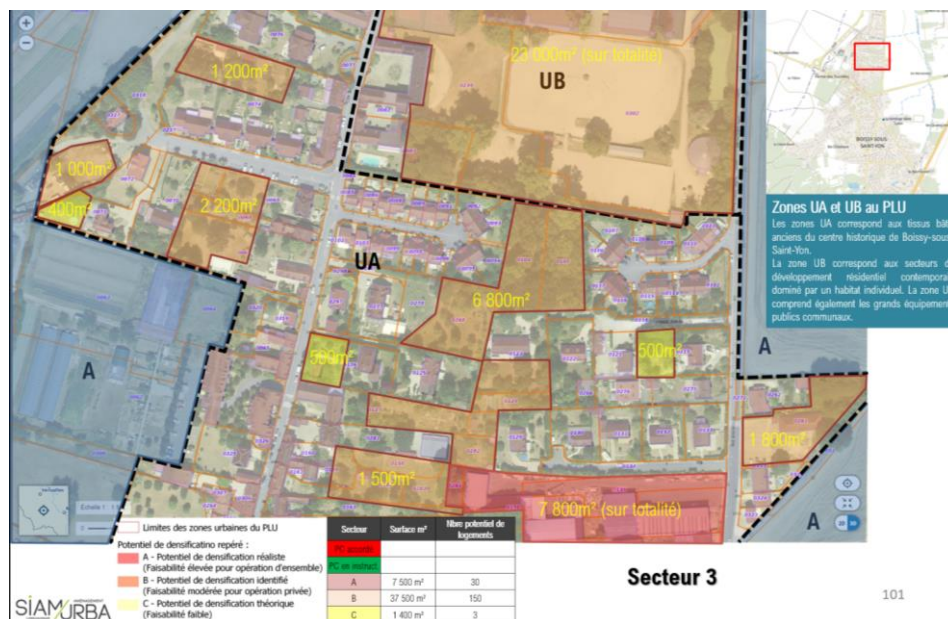
La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

Limites des zones urbaines du PLU

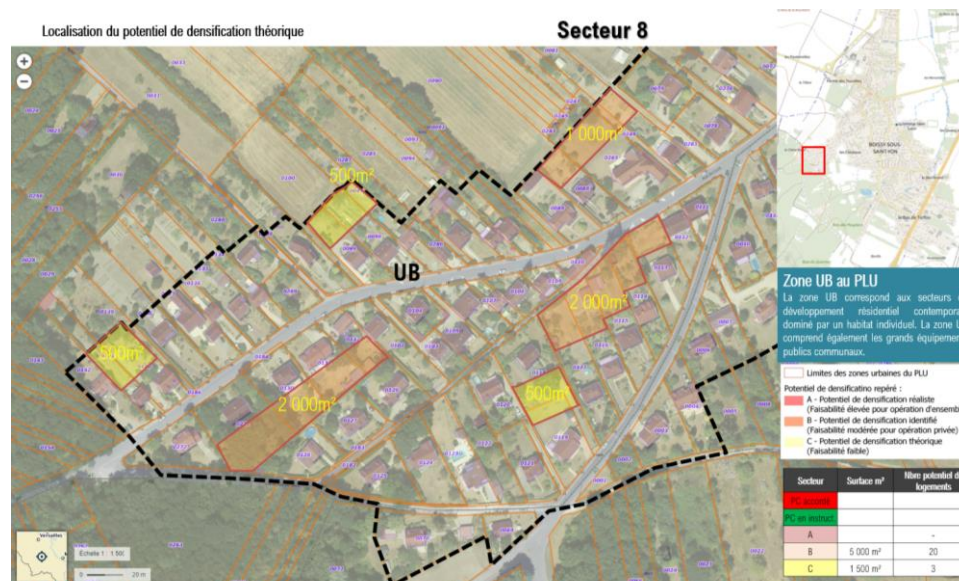
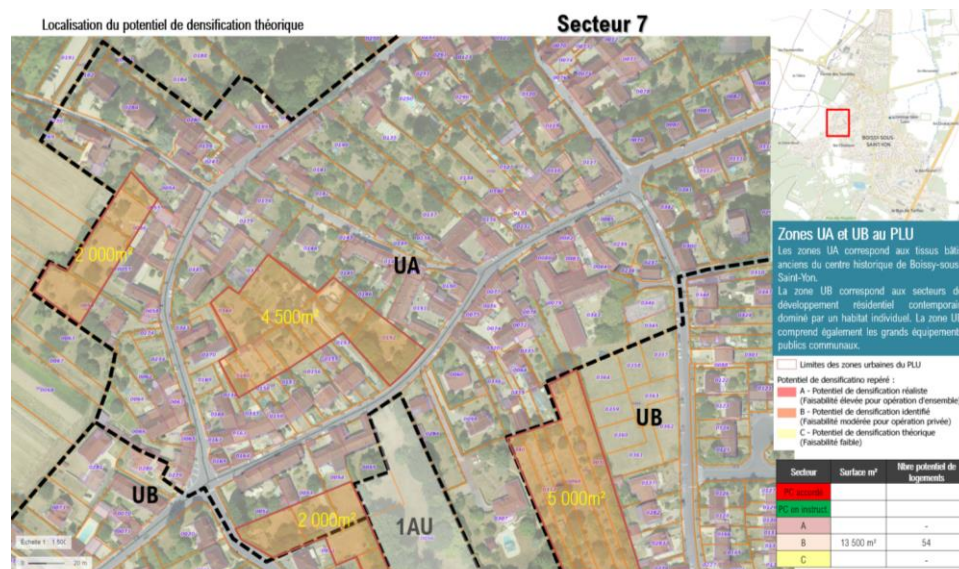
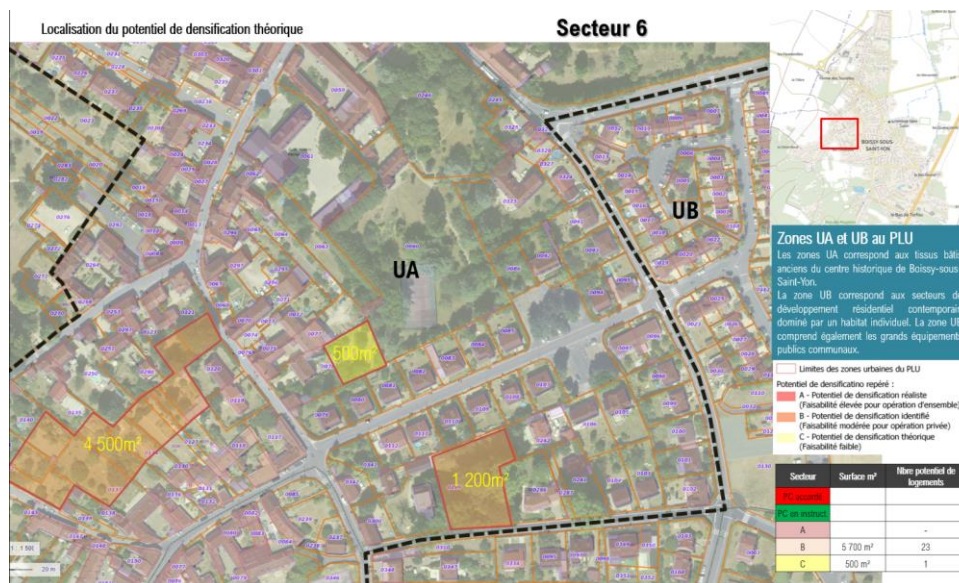
Potentiel de densification repéré :  
A - Potentiel de densification réaliste  
(Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)  
B - Potentiel de densification identifié  
(Faisabilité modérée pour opération privée)  
C - Potentiel de densification théorique  
(Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC autorisé		
PC en instruct		
A		—
B	3 150 m²	12 (40 logts/ha)
C	650 m²	2

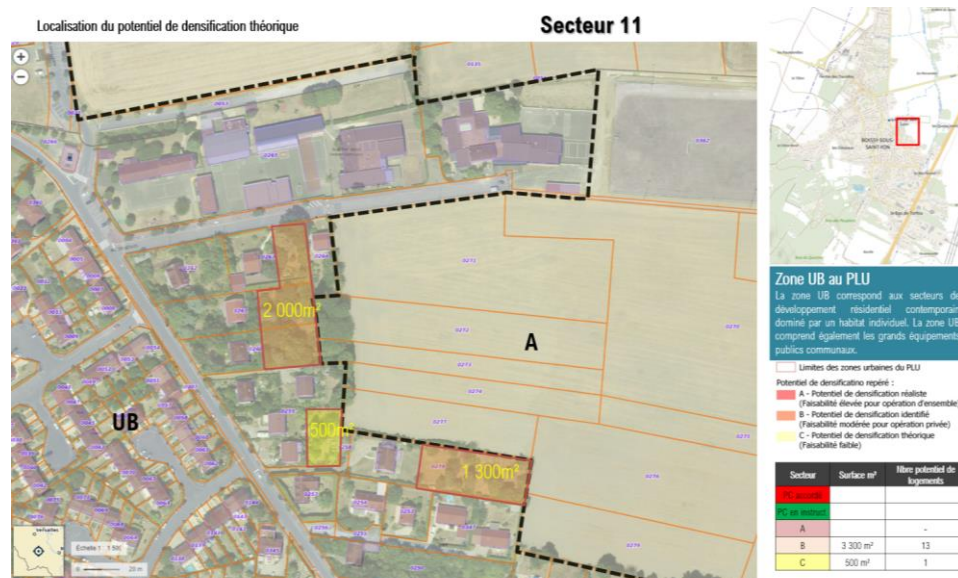
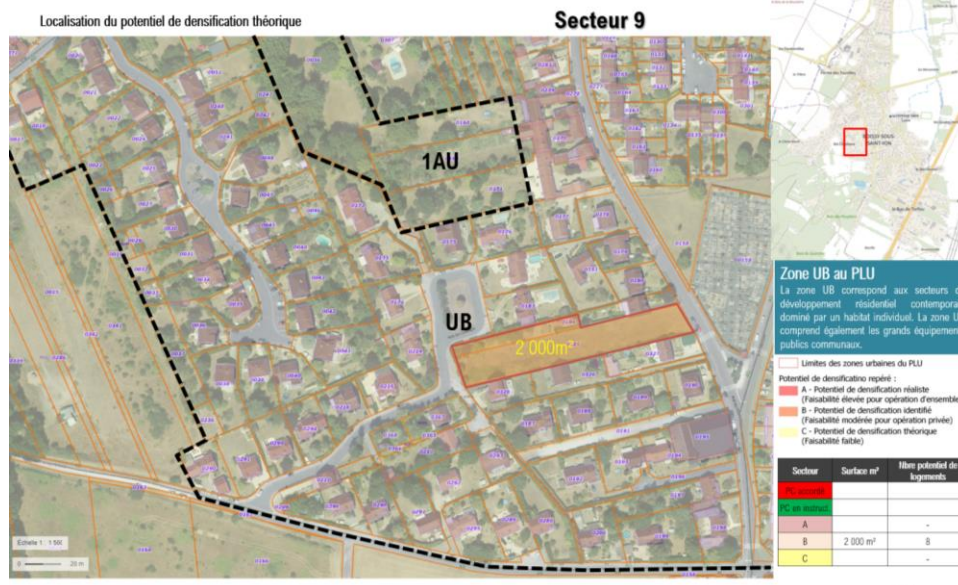




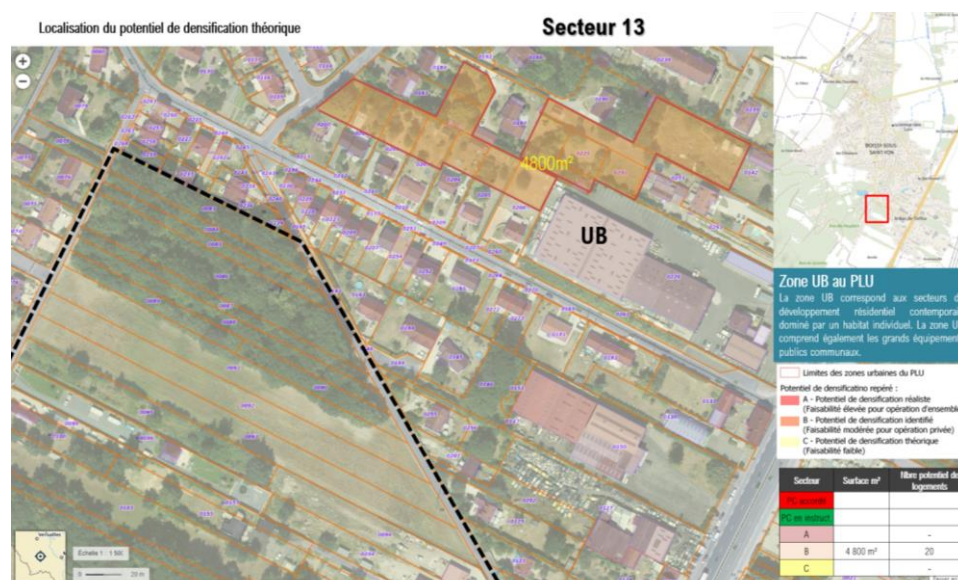
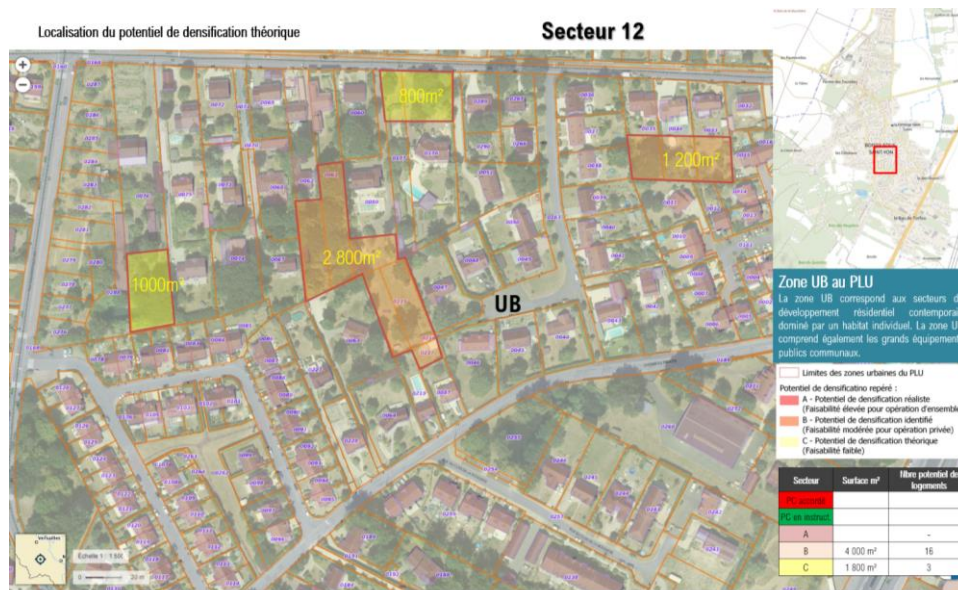










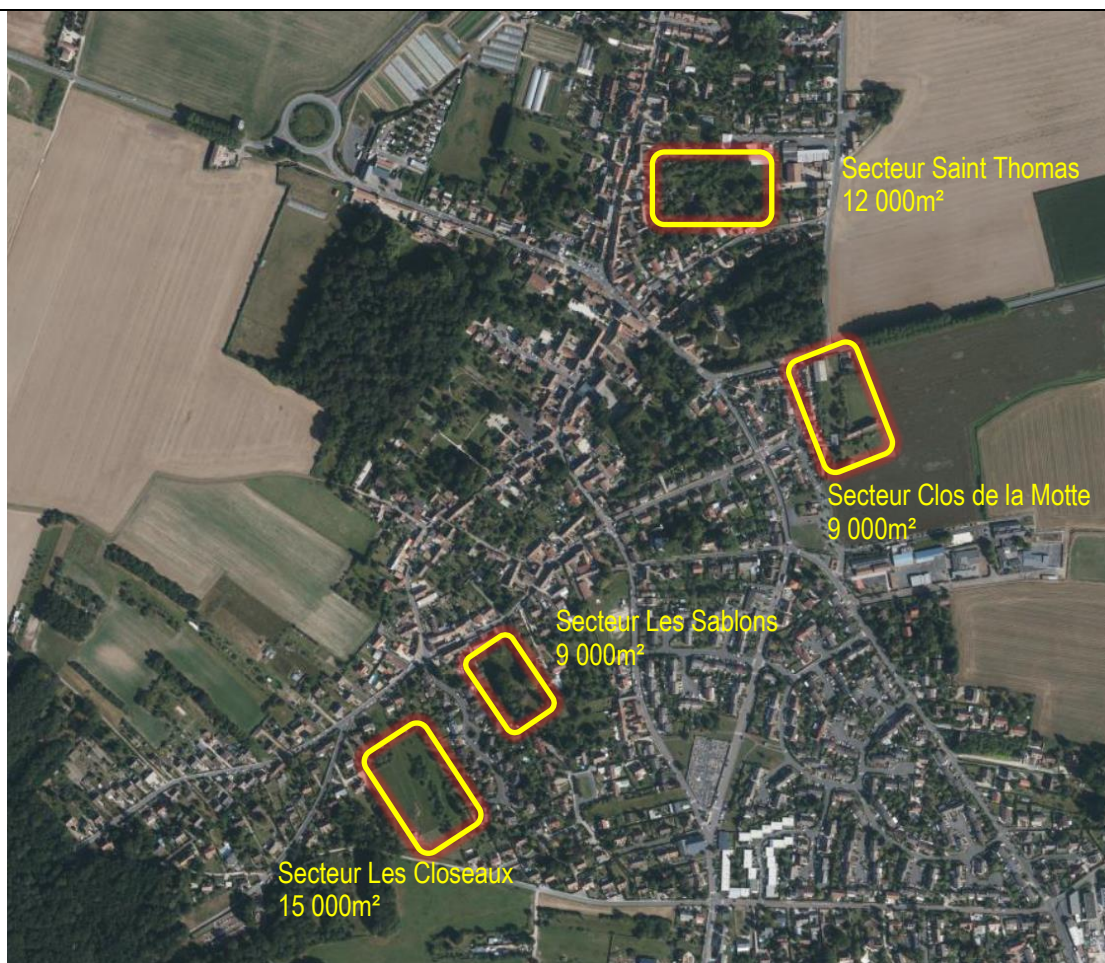


Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20





Catégorie n°3 : **Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum
<b>1. Zones de densification urbaine = UA et UB</b>			
Secteur Nord	38 000 m²	132 logts	35 logts/ha
Secteur Centre	55 000 m²	192 logts	35 logts/ha
Secteur Sud	6 000 m²	21 logts	35 logts/ha
Secteur Est	9 600 m²	33 logts	35 logts/ha
<b>2. Secteur de « renouvellement urbain »</b>			
Bas de Torfou	29 000 m²	175 logts	60 logts/ha
<b>3. Secteurs stratégiques avec OAP</b>			
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m²	30 logts	31 logts/ha
Zone 1AU « Centre Bourg – St Thomas »	12 000 m²	30 logts	40 logts/ha
Zone 1AU « les Sablons »	9 000 m²	12 logts	12 logts/ha
Zone 2AU « Les Closeaux »	15 000 m²	20 logts	
<b>TOTAL potentiel de densification « théorique »</b>	<b>182 600 m²</b>	<b>645 logts</b>	
Taux de rétention = 35%	- 35%		
<b>TOTAL Potentiel de développement « réaliste »</b>	<b>420 logts potentiels (soit 28 logts / an)</b>		



## 2.2.4. Dans le PLU 2025, volonté affirmée de maîtriser le processus de densification afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en étant compatible avec le cadre législatif

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

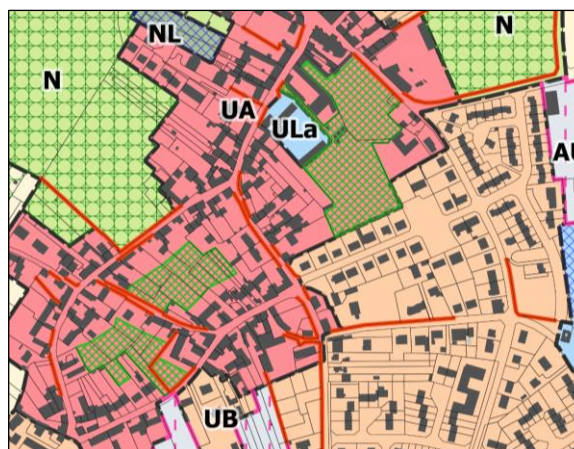
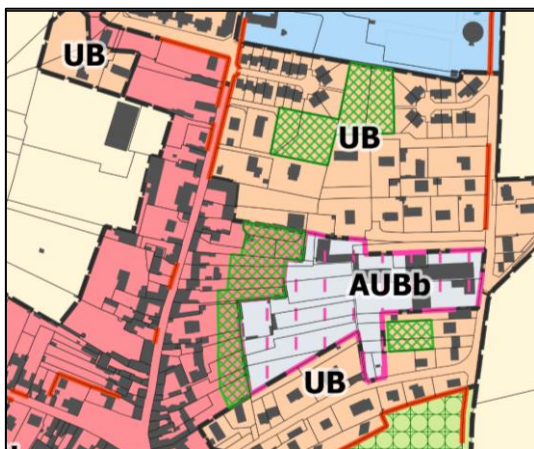
Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».


Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...)

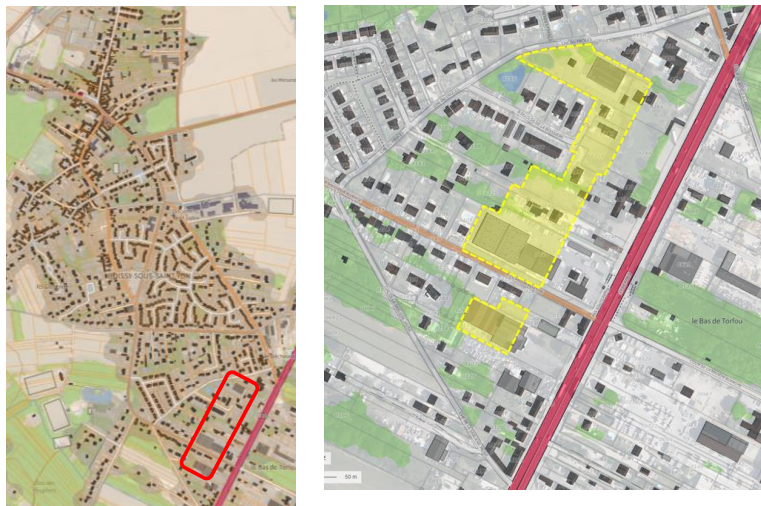


 Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)



- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

**Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20



**Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.





La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

A Boissy-sous-Saint Yon, dans le PLU 2025, avec l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger la biodiversité au sein de « cœurs d'îlot » identifiés, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain est estimé à environ 390 logements.

Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime le potentiel « réaliste » sur les 15 prochaines années, à environ 255 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).

	Potentiel de développement après préconisations		Densité minimum	Phasage préconisé CT (-5 ans) / MT / LT (+10 ans)
<b>1. Zones de densification urbaine = UA et UB</b>				
Secteur Nord	8 000 m <sup>2</sup>	28 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Centre	5 900 m <sup>2</sup>	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Sud	6 000 m <sup>2</sup>	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Est	9 600 m <sup>2</sup>	34 logts	35 logts/ha	CT / MT
<b>2. Secteurs de « renouvellement urbain »</b>				
Bas de Torfou (ouest RN20)	23 000 m <sup>2</sup>	174 logts	75 logts/ha	CT / MT / LT
<b>3. Potentiel des zones AU existantes</b>				
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m <sup>2</sup>	30 logts	33 logts/ha	CT
Zone 2AU « Les Closeaux »		0		
<b>4. Secteurs stratégiques avec OAP</b>				
Secteur « Centre Bourg – St Thomas »	16 500 m <sup>2</sup>	64 logts	40 logts/ha	MT / LT
Secteur « les Sablons »	13 500 m <sup>2</sup>	22 logts	14 logts/ha	MT / LT
<b>TOTAL potentiel de densification « théorique »</b>	<b>91 500 m<sup>2</sup></b>	<b>Env. 390 logts</b>		
<b>Taux de rétention = 35%</b>	<b>Taux de rétention = 35%</b>			
<b>TOTAL Potentiel de développement « réaliste »</b>	<b>255 logts potentiels (soit 17 logts / an)</b>			

**CONCLUSION :** Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

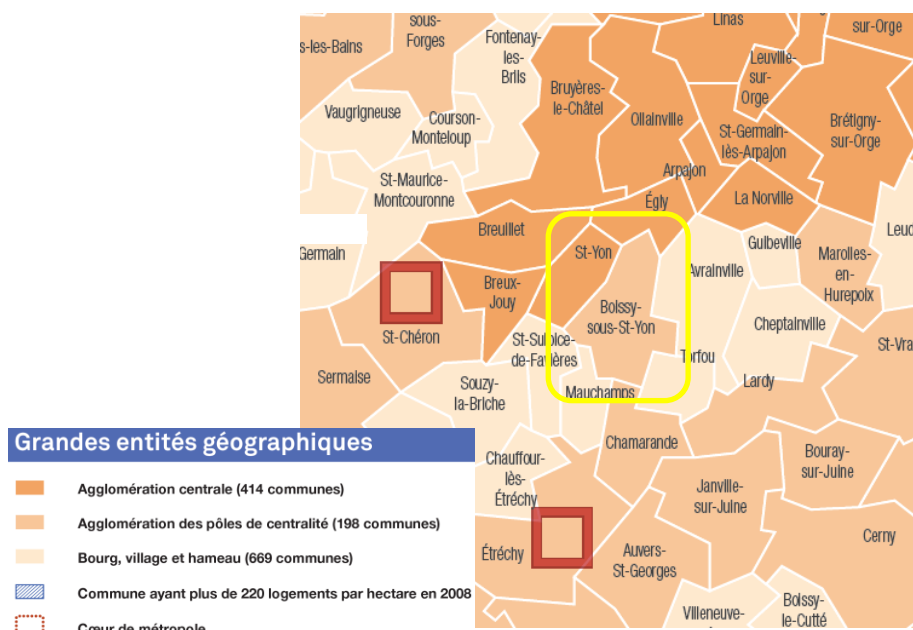


## 2.3 Des possibilités limitées d'extension urbaine et de consommation d'espaces

### 2.3.1. Des possibilités d'extension attribuées par le SDRIF 2030

La commune de Boissy-sous-Saint Yon se trouve dans l'entité géographique « Agglomération des pôles de centralité ».

**Cela permet, à l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité.**



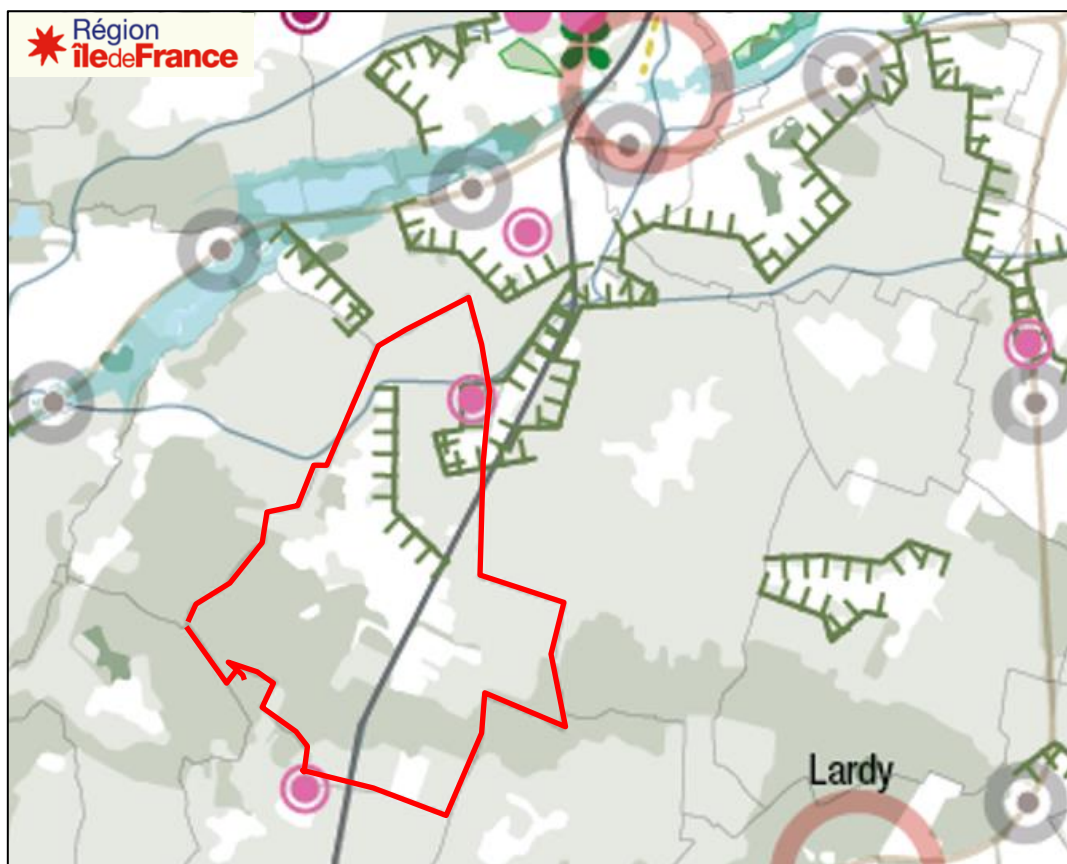
Possibilités d'extension urbaine attribuées par le SDRIF 2030 = 155,60 hectares x 5% = **7,78 hectares maximum sur la période 2013 – 2030.**









## 2.3.2. Des possibilités d'extension attribuées par le SDRIF-E, notamment pour l'économie

❶ La commune dispose d'une **pastille « semi-pleine » de 10 hectares** à des fins de développement économique.




### Carte « Maitriser le développement urbain »



#### ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

-  Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
-  Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière, demi-pastille*
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière, demi-pastille*
-  Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert régional
-  Sanctuariser l'armature verte

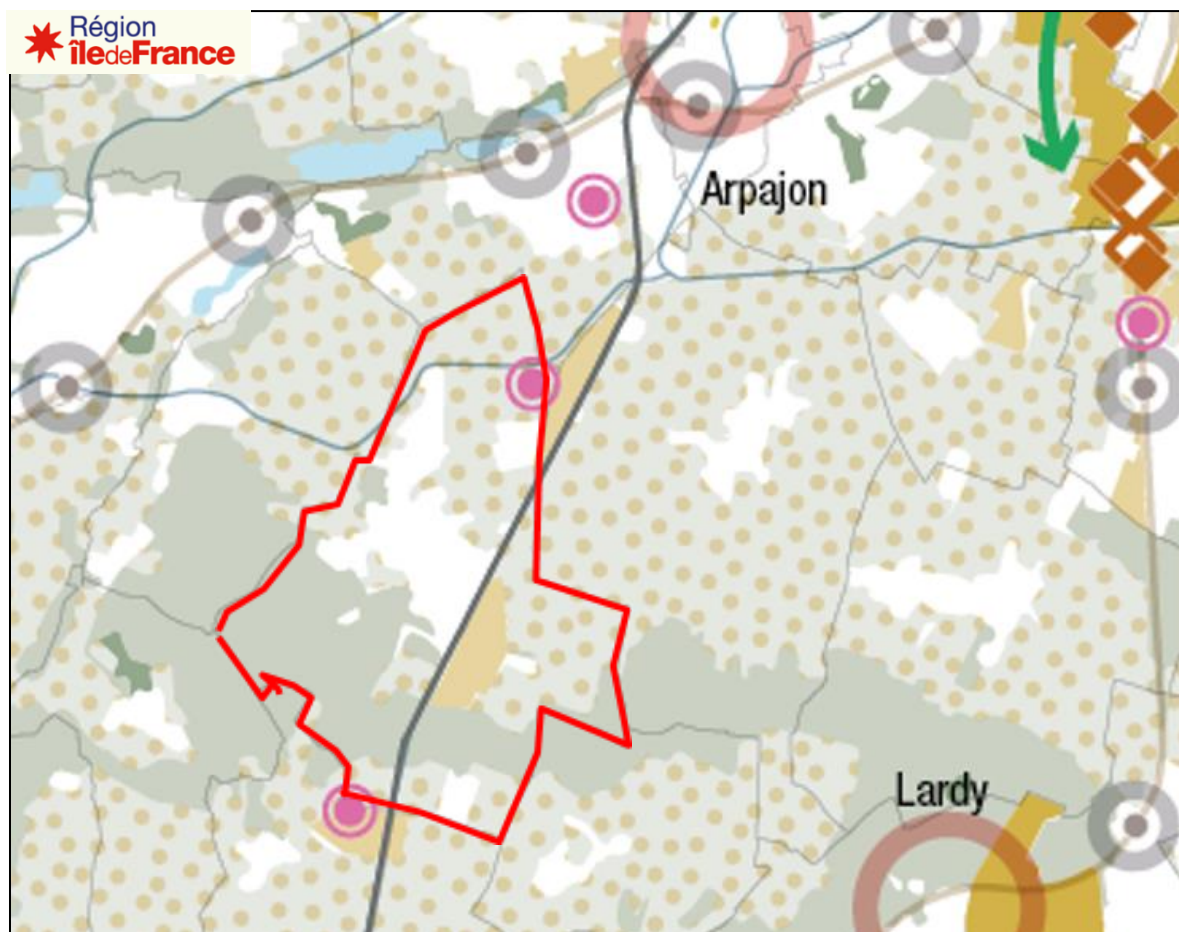
#### PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Préserver l'espace agricole
-  Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
-  Préserver l'espace ouvert, vert et de loisir

Source : SDRIF-E



## Carte « Développer l'indépendance productive régionale »




### CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

 Requalifier/moderniser le site économique existant

### TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ





 Préserver l'espace agricole

 Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

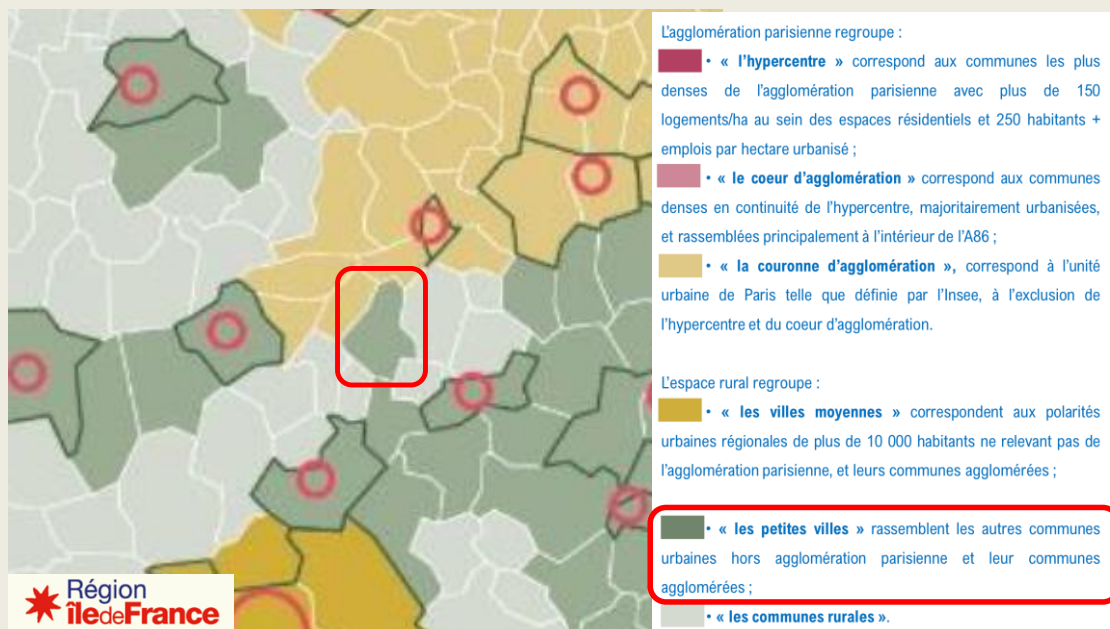
Source : SDRIF-E



② La commune dispose également d'une **capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes »**.

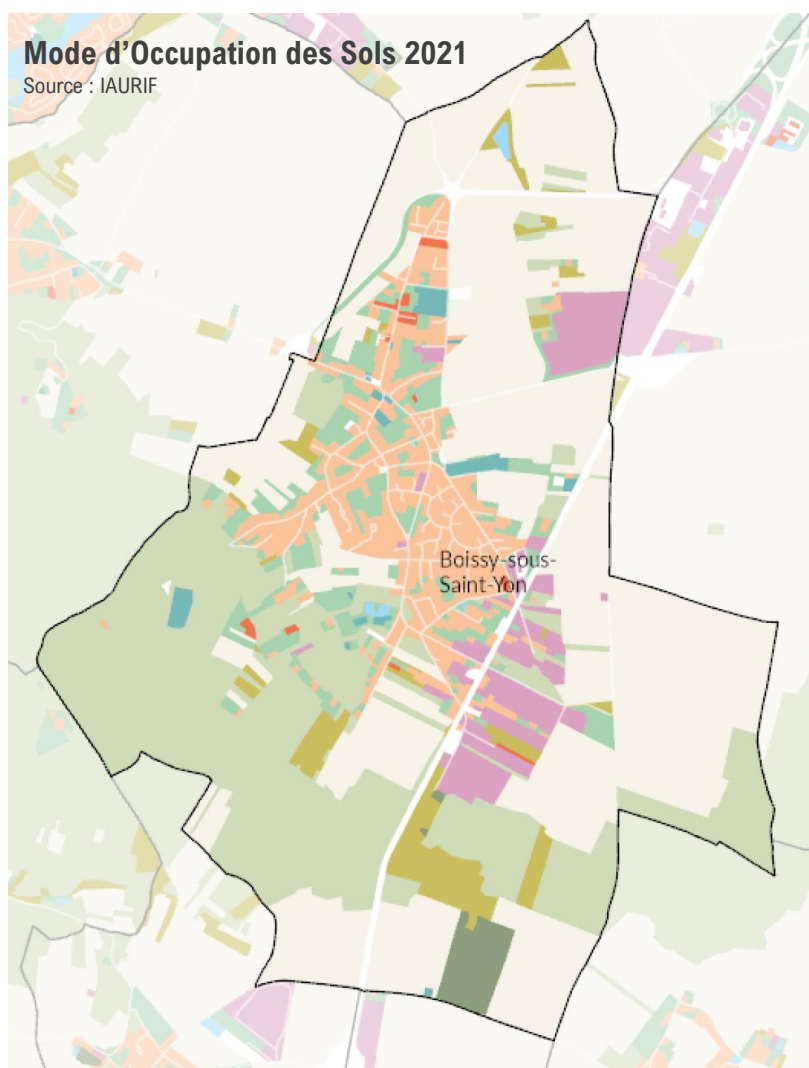
SDRIF-E : POSSIBILITÉS D'EXTENSIONS URBAINES		Région Île de France
CAPACITÉS D'EXTENSION CARTOGRAPHIÉES	CAPACITÉS D'EXTENSION NON CARTOGRAPHIÉES	
<p><b>Les secteurs d'urbanisation préférentielle</b></p> <p>Une pastille « pleine » = capacité d'extension de l'ordre de 25 hectares</p> <p>Une pastille « semi-pleine » = capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares</p> <p></p>	<p><b>Capacités d'extension pour les villes moyennes, petites villes et communes rurales</b></p> <p>À l'horizon 2040, extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible</p> <p>A Boissy sous saint Yon, entre 2021 et 2040, capacité d'extension de l'ordre de 4 hectares (200 ha x 2%)</p> <p></p>	
	<p><b>Capacités d'extension au titre des polarités</b></p> <p>À l'horizon 2040, extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible</p> <p></p>	
	<p><b>Secteurs de développement à proximité des gares</b></p> <p>Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante.</p> <p>À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible</p> <p></p>	

SIAMURBA



Cela représente environ 200 hectares au MOS 2021 x 2%, soit un potentiel d'extension de 4 hectares sur la période 2024-2040.





Boissy-sous-Saint-Yon	
Type d'occupation du sol	2021
Bois et forêts	222.77
Milieux semi-naturels	31.78
Espaces agricoles	346.4
Eau	1.37
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>	<b>602.32</b>
Espace ouverts artificialisés	51.92
Habitat individuel	83.48
Habitat collectif	3.09
Activités	40.54
Équipements	7.5
Transport	12.94
Carrières, décharges et chantiers	10.71
<b>Total espaces artificialisés</b>	<b>210.19</b>
<b>Total communal</b>	<b>812.51</b>

Source : IAURIF



## 2.4 Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d'espaces

### 2.4.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (décennie 2010)

#### ① Selon le MOS (2012-2021)

Rappelons que sur la période 2012-2021, selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) élaboré par l'Institut Paris Région, les ENAF ont été réduits de **7,77 hectares** (de 610,09 hectares d'ENAF au MOS en 2012 à 602,32 au MOS 2021), y compris pour le développement économique.

Cela représente une **consommation annuelle moyenne de 0,78 hectare**.

Boissy-sous-Saint-Yon		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
Bois et forêts		223.21	223.21	222.77
Milieux semi-naturels		33.99	32.09	31.78
Espaces agricoles		351.52	346.89	346.4
Eau		1.37	1.37	1.37
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>		<b>610.09</b>	<b>603.57</b>	<b>602.32</b>
Espace ouverts artificialisés		51.55	52.6	51.92
Habitat individuel		78.39	82.2	83.48
Habitat collectif		2.97	3.09	3.09
Activités		37.89	40.12	40.54
Équipements		7.27	7.27	7.5
Transport		12.88	12.94	12.94
Carrières, décharges et chantiers		11.48	10.71	10.71
<b>Total espaces artificialisés</b>		<b>202.42</b>	<b>208.94</b>	<b>210.19</b>
<b>Total communal</b>		<b>812.51</b>	<b>812.51</b>	<b>812.51</b>

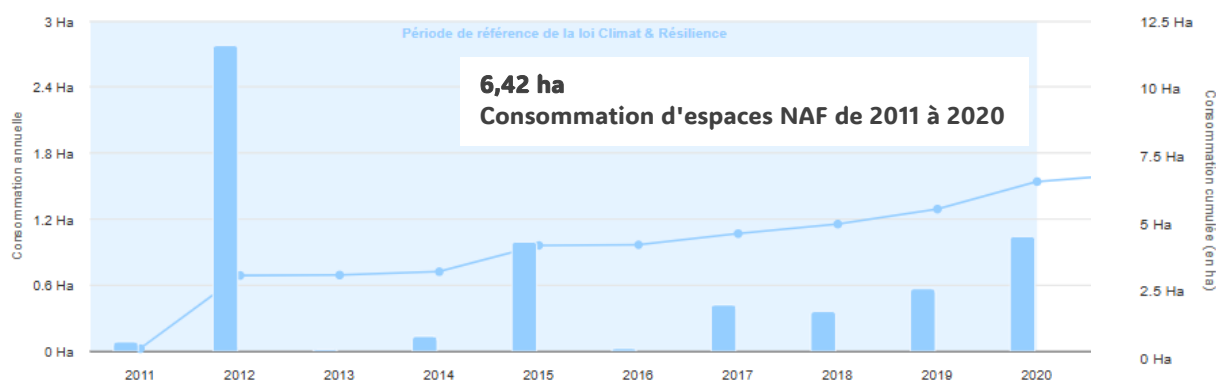
Source : IAURIF

© INSTITUT PARIS REGION 2021  
Sources: Mos 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Region



#### ② Selon le CEREMA (Période de référence 2011-2020)

Consommation d'ENAF sur la période du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 (10 ans)



Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation

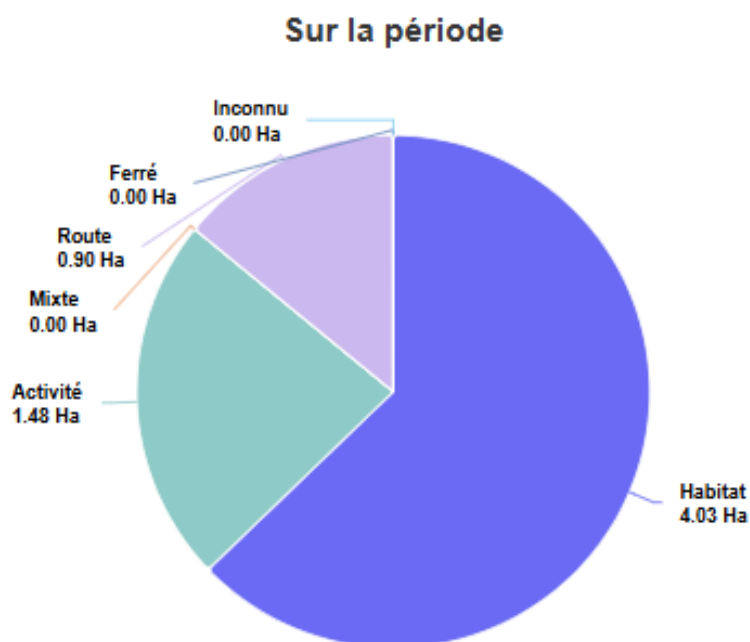


La consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2030 étant calculée selon la loi à partir de la consommation des dix années précédentes (2011-2020), ce chapitre détaille les chiffres pour ce pas de temps.

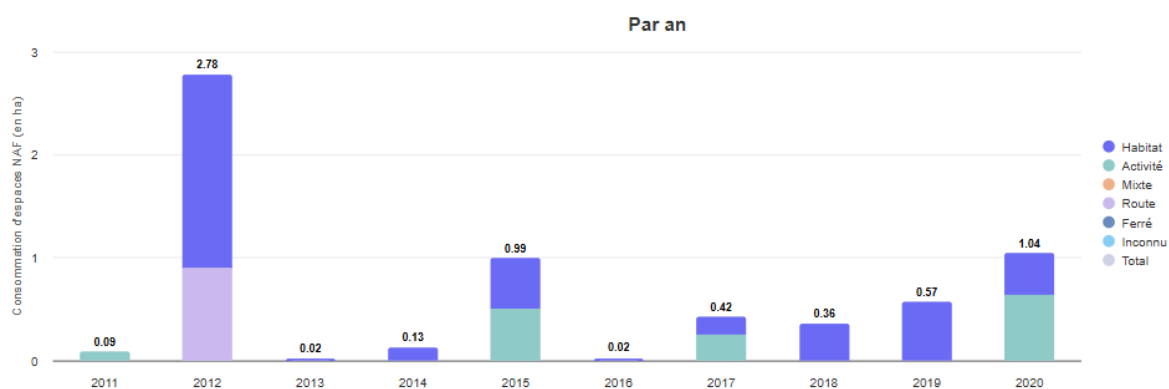
Les résultats de la consommation foncière, présentés dans le diagnostic à partir des données du CEREMA entre 2011 et 2020, indiquent une consommation foncière équivalente à **+6,42 hectares ; soit +0,64 ha par an**.

D'un point de vue qualitatif, les données permettent d'analyser quels ENAF ont été consommés et pour quelles destinations.

### Destinations de la consommation d'espaces NAF



Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation



Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation



## Localisation des principales opérations 2011-2021

Habitat : Opération extrémité nord de la zone urbanisée (2,5 ha environ)



Habitat : Opération Rue Allende (0,55 ha environ)



Habitat : Opération Rue Allende (0,5 ha environ)





Activités : Bas de Torfou (1,5 ha environ)

2021

2011

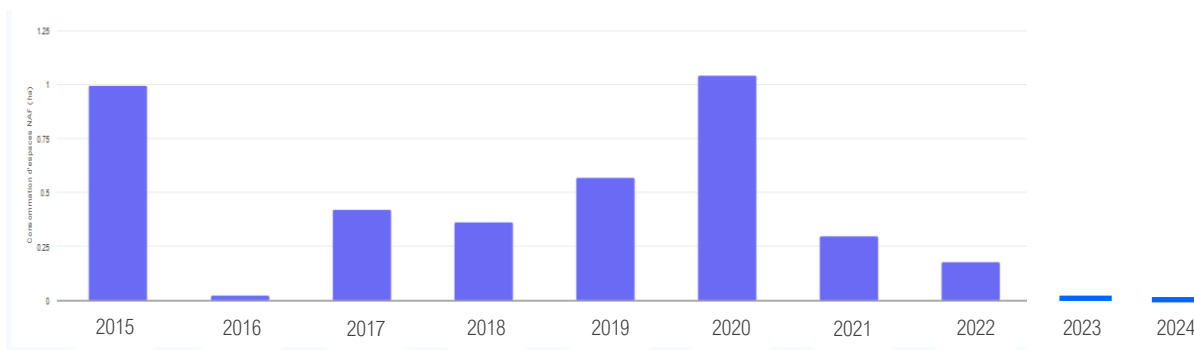


Source : I.P.R.

### ③ Selon le CEREMA (Période 2015-2024)

Afin de répondre aux attentes du Code de l'Urbanisme (art. L151-4), ce chapitre expose les mêmes sujets que le chapitre précédent mais pour les dix ans précédant l'année d'arrêt du PLU (1er janvier 2015 - 31 décembre 2024).

Consommation d'espaces NAF annuelle sur le territoire (1er janvier 2015- 31 décembre 2024)



Les résultats de la consommation foncière, présentés dans le diagnostic à partir des données du CEREMA entre 2015 et 2022, et une analyse photo aérienne entre 2023 et 2024, indiquent une consommation foncière équivalente à **+4,2 hectares ; soit +0,42 ha par an.**



## 2.4.2. Définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Le PLU de Boissy a un rapport de compatibilité avec le SDRIF et le SDRIF-E.

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à **respecter la trajectoire régionale** suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;

Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 200 hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 4 hectares sur la période 2024-2040.**

Aussi, **sur la période 2025-2040**, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque **seulement 0,22 ha / an en moyenne** (4 hectares sur 18 années) devraient être consommés.

**Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.**

### Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (2025 - 2040)	Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)
❶ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)
❷ Potentiel des extensions urbaines	Aucun logement
<b>Conclusion : besoins en logements (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU</b>	



### Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples.

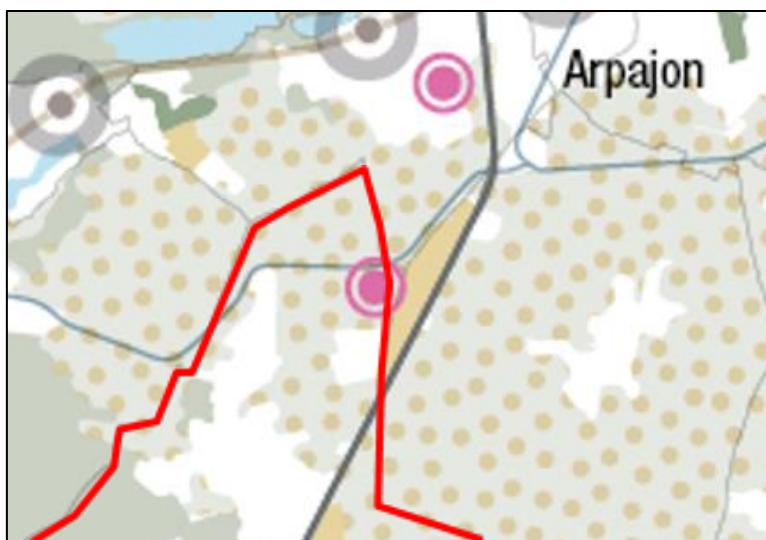
La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares.

### Secteurs à vocation économique

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR.

Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec **une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares.**

Carte « Développer l'indépendance productive régionale » (source : SDRIF-E)





Pour ce qui concerne la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou, cette dernière est identifiée au SDRIF-E comme étant **un site existant à « requalifier / moderniser »**.



#### CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

Requalifier/moderniser le site économique existant

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN :  
SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

Préserver l'espace agricole

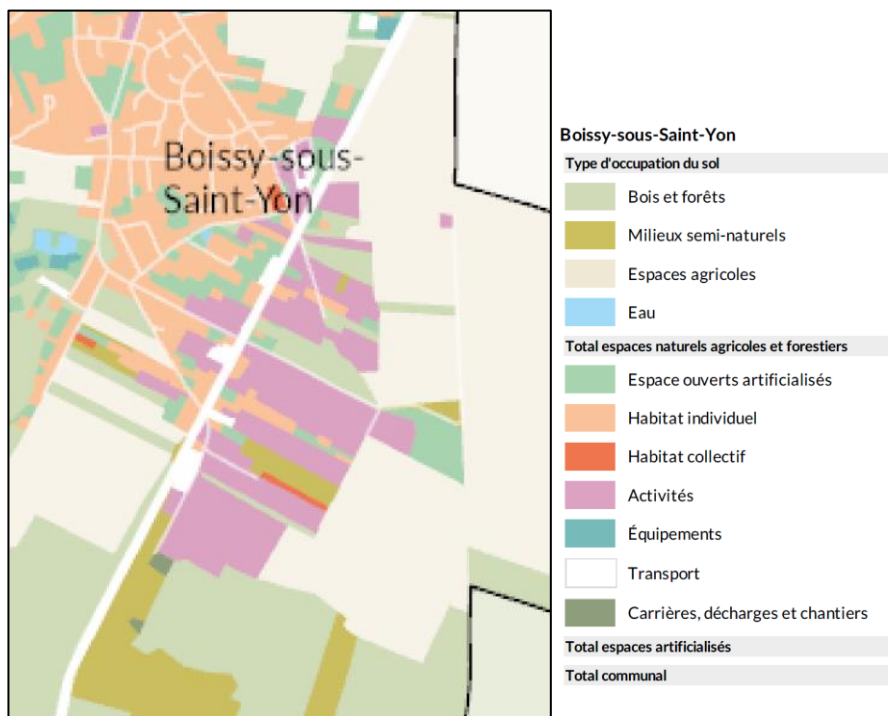
Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels



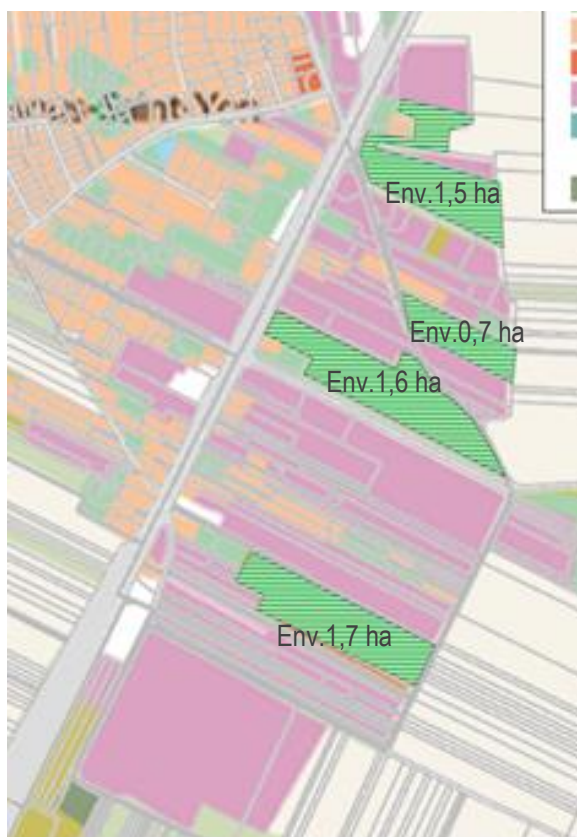


La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- **Près des 4/5<sup>èmes</sup> du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités ».**



- **Une gestion stricte des ENAF, qui se trouvent au sein de la zone et qui couvrent environ 5,5 hectares, est envisagée dans le cadre du projet.**

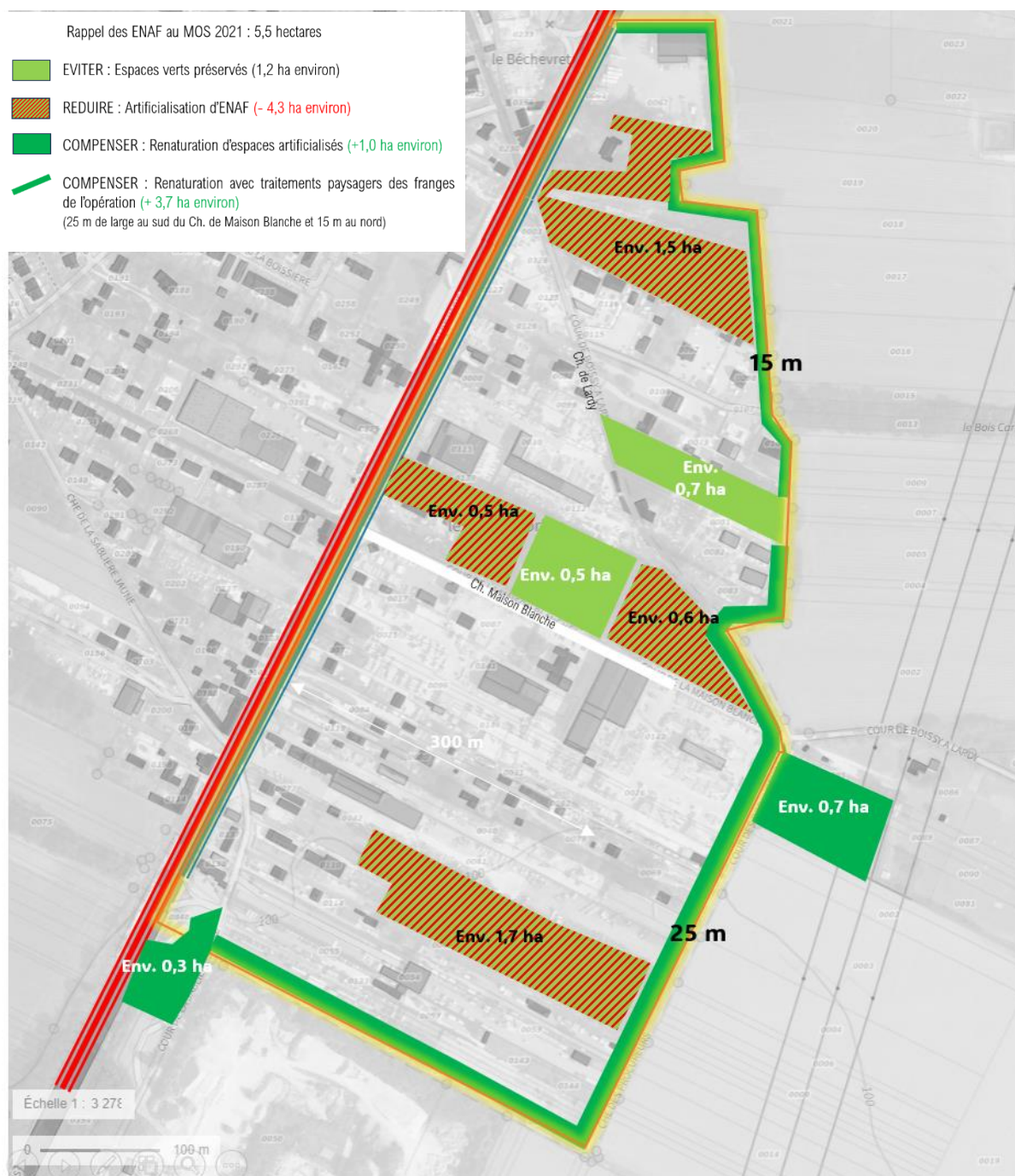




Dans le cadre de l'OAP, il s'agit de ne pas consommer d'ENAF :

- Non seulement en préservant partiellement certains espaces naturels existants et identifiés au MOS 2021 : **environ 1,2 hectare d'ENAF sauvegardés,**
- Mais également en compensant (à 1 pour 1) la destruction de certains autres (estimée à 4,3 hectares) **par une renaturation des franges du site** (bandes paysagères de 25 mètres de large au sud du site et de 15 mètres de large au nord du site, permettant non seulement le développement de la biodiversité mais également jouant un rôle de rideau paysager limitant l'impact visuel des constructions depuis le plateau agricole).

#### Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)





## 2.5 Compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux

### Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Boissy-sous-Saint Yon fait partie du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Ce bassin est géré par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe les objectifs en matière de qualité chimique et écologiques des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux humides. **Le SDAGE 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.**

Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités et les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eau SDAGE » (art. L131-1 du code de l'urbanisme).

Ce SDAGE définit plusieurs orientations fondamentales. Chacun de ces orientations fondamentales sont déclinées en orientations, elles-mêmes déclinées en dispositions qui permettent une gestion et une protection de la ressource en eau et des milieux humides à l'échelle du bassin.

Les cinq orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

### Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE

Axes du SDAGE	Axes du PADD 2025 de Boissy SSY
<b>Orientation fondamentale 1</b> : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	<b>Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune</b> → Identifier et préserver les trames vertes et bleues
<b>Orientation fondamentale 2</b> : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	<b>Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques</b>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques</li> <li>→ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques</li> </ul>
<p><b>Orientation fondamentale 3</b> : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles</p>	<p><b>Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable</li> <li>→ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif</li> <li>→ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace</li> <li>→ Inciter à la réhabilitation du bâti existant</li> </ul> <p><b>Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires</li> </ul>
<p><b>Orientation fondamentale 4</b> : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique</p>	<p><b>Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ A l'échelle de la commune :</li> <li>→ A l'échelle des projets :</li> <li>→ A l'échelle des constructions existantes</li> </ul> <p><b>Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets</b></p>
<p><b>Orientation fondamentale 5</b> : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral</p>	<p><b>Sans objet</b></p>



## Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge Yvette » et « Nappe de Beauce »

---

### **SAGE « ORGE YVETTE »**

La version du SAGE Orge-Yvette a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2014 pour réaliser la mise en œuvre des actions.

Les enjeux du SAGE Orge Yvette portent sur :

#### **• la qualité des eaux :**

- Suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu récepteur depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport.
- Adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactant.
- Réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides (ex : produits phytosanitaires).
- Aboutir les procédures de protection des captages d'eau potable mobilisant les eaux de nappe.

#### **• la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides :**

- Hydromorphologie et continuité de cours d'eau :
  - Non-dégrader l'existant
  - Améliorer les caractéristiques hydromorphologiques des cours d'eau et leurs fonctionnalités écologiques
  - Créer et/ou restaurer la continuité écologique de l'eau et des milieux associés (continuités bleues et vertes)
- Zones Humides :
  - Améliorer la connaissance sur les zones humides
  - Renforcer la protection et la restauration des zones humides, en particulier par rapport aux pressions urbaines.
  - Concerter localement les acteurs afin d'identifier et de mettre en œuvre les mesures adaptées pour préserver ces milieux

#### **• la gestion quantitative :**

- Etat quantitatif de la ressource :
  - Maintenir de bonnes conditions de débit dans les cours d'eau et d'alimentation des zones humides
  - Satisfaire les usages
- Inondations :
  - Dans les fonds des vallées, préserver et restaurer les champs d'écoulement et d'expansion des crues
  - Dans les zones exposées au risque inondation, mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales renforcée qui tienne compte
- Gestion des eaux pluviales :
  - Définir les principes et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre des futurs projets d'aménagements
  - Fixer des objectifs de sensibilisation des collectivités aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.



- **Sécurisation de l'alimentation en eau potable ;**

- Poursuivre la gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable
- Encourager la baisse des consommations moyennes par abonné
- Améliorer la qualité des eaux brutes
- Mener à terme les procédures d'instauration des périmètres de protection et des aires d'alimentation de captages

### **SAGE « NAPPE DE BEAUCE »**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification de la ressource en eau instauré en 1992. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources et eaux et des milieux aquatiques. Cela à l'échelle d'un territoire cohérent au niveau hydrographique (bassin versant d'un cours d'eau ou bassin hydrogéologique d'une nappe souterraine).

Les acteurs locaux sont réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau qui permet la concertation en vue d'aboutir à des objectifs communs et partagés d'amélioration de la ressource en eau. Ainsi, il s'agit d'un outil transversal dont l'objectif est de concilier la préservation de la ressource en eau et de ses milieux associés avec l'ensemble des activités humaines en lien avec le domaine de l'eau.

Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, appelé « Nappe de Beauce » s'étend sur 9500 km<sup>2</sup> et se répartit sur les bassins Seine Normandie et Loire Bretagne. Ce SAGE a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

Ce document est constitué de deux pièces : le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, et le Règlement :

- Le PAGD définit les priorités du territoire en matière de politique de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs et dispositions pour les atteindre. Il s'applique par compatibilité aux PLU et SCOT, cela signifie qu'il ne faut pas de contradictions majeures vis-à-vis des objectifs généraux de ces documents ;
- Le règlement encadre les usages de l'eau et définit les mesures précises permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le PAGD. Celui du SAGE Nappe de Beauce identifie 14 règles applicables à la ressource en eau. Elles visent à fixer les priorités d'usage de la ressource (volumes de prélèvements par usage) et à assurer la restauration et la préservation de la qualité de l'eau. Ce règlement est opposable à l'administration et aux tiers (à toute personne publique ou privée) intervenant sur les milieux aquatiques.

*Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêté préfectoral régional n°13.115 du 11 juin 2013.*

Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont :

- Atteindre le bon état des eaux ;
- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource ;



- Préserver les milieux naturels ;
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

## Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	Axes du PADD 2025 de BSSY
<p><b>SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux</b></p> <p><b>SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux</b></p>	<p><b>Objectif 1.1.</b></p> <p><b>EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE</b></p> <p>□ <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u></p> <p><b>Objectif 4.3.</b></p> <p><b>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</b></p> <p>□ <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u></p>
<p><b>SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource</b></p> <p><b>SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative</b></p>	<p><b>Objectif 2.1.</b></p> <p><b>EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE</b></p> <p><b>Objectif 4.3.</b></p> <p><b>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</b></p> <p>□ <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u></p>
<p><b>SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource</b></p> <p><b>SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable</b></p>	<p><b>Objectif 4.3.</b></p> <p><b>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</b></p> <p>□ <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u></p>
<p><b>SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels</b></p> <p><b>SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides</b></p>	<p><b>Objectif 1.1.</b></p> <p><b>EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE</b></p> <p>□ <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u></p>
<p><b>SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement</b></p>	<p><b>Objectif 4.4.</b></p> <p><b>EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES</b></p>



<b>SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)</b>	<input type="checkbox"/> <u>Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques</u> (zones inondables, argiles...) <input type="checkbox"/> <u>Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques</u>
--	---

## Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Le Préfet coordonnateur de bassin a approuvé le Plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 (PGRI) du bassin Seine Normandie par arrêté du 3 mars 2022. Le PGRI est en application depuis le 8 avril 2022.

Ce document donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations. En application des articles L.131-1, L.131-4 et L.131-7 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales et dispositions prises en application des 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article L.566-7 du code de l'environnement.

Il fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre, pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures :

- aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Par ailleurs, le PGRI comporte des prescriptions relatives à l'ensemble des aspects liés à la gestion des inondations (prévention, surveillance, dispositifs de prévision et d'information, etc.). Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire.

### Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

#### Dans le PADD

Les orientations du PGRI sont prises en compte via le **quatrième axe du PADD « promouvoir les démarches durables et environnementales »**, qui préconise la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maintien et l'entretien des dispositifs de collecte (fossés, bassins, noues...), ainsi que la limitation de l'accélération du ruissellement des eaux.



### Dans les autres pièces du PLU

Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU.

En matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée.

Par ailleurs, le chapitre relatif à la gestion des eaux fixe des règles en matière de limitation d'imperméabilisation des sols et de réduction du risque d'inondation et précise par exemple, que :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. »

D'autres règles renforcent la prise en compte de la ressource en eau sur le territoire, notamment l'emprise au sol des constructions qui est limitée et les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

## **Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 : le MOBIDF**

---

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens.

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Qu'est-ce que le Plan des mobilités en Île-de-France ?

Le Plan des mobilités Île-de-France est le document de référence pour la planification des mobilités sur le territoire régional. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024 et est actuellement en phase de concertation avant une approbation prévue en 2025.

Conformément au code des transports (article L.1214-1) « *Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.*

*Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. »*



Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du MOBIDF, notamment :

- limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux :

Dans le règlement du PLU, il est indiqué : « Pour les bureaux, il sera aménagé au moins 1 place pour 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. »

- prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.

Dans le règlement du PLU, il est indiqué :

« • Habitat collectif\* : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ; • Bureaux\* : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

• Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,

• Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves. »

## **Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le MOBIDF**

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons/vélos, des principes d'aménagement visant la réorganisation du maillage et de la trame viaire, ainsi que la problématique de la gestion du stationnement.

### **Règlement :**

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU prévoient les conditions réglementaires favorisant la mise en œuvre des OAP, notamment concernant 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.



## Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

---

Selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

« 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

Pour ce faire, ils doivent entre autres être compatibles, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est élaboré conjointement par l'État et la région et a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du préfet de la région Île-de-France. L'article L.371-3 du Code de l'environnement, modifié par Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, se présente comme suit :

« e) Les mesures prévues pour accompagner la mise en oeuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.

*Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales, sont compatibles avec les schémas régionaux de cohérence écologique dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme, et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification sont susceptibles d'entraîner. »*

Ce document d'orientation stratégique fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il contient des orientations, des recommandations et des outils qui doivent aider les acteurs locaux dans la définition d'actions concrètes à mener sur leurs territoires.



## Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Boissy-sous-Saint-Yon (91085)



Surface communale : 813 ha Surface de la zone de 1 km autour de la commune : 1676 ha Nombre d'habitants : 3696 (insee 2012)

Réservoirs de biodiversité	Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
Réservoirs de biodiversité	196,1 ha	24,1 %	435,6 ha
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	n/a	n/a	--
<b>Corridors de la sous-trame arborée</b>			
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	3 km		4,1 km
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	157 m		--
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--		--
<b>Corridors de la sous-trame herbacée</b>			
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	--		--
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	2,6 km		4,9 km
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	--		--
<b>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</b>			
Cours d'eau et canaux fonctionnels	1,7 km		1,2 km
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	0,6 km		0,5 km
Cours d'eau intermittents fonctionnels	0,9 km		4,3 km
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	246 m		1,8 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	9,3 ha	1,2 %	14,5 ha
<b>Lisières des boisements de plus de 100 ha</b>			
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	4,6 km		4,4 km
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	10 km		18,8 km
<b>Obstacles des corridors arborés</b>			
Infrastructures fractionnantes	1		--
<b>Obstacles des corridors calcaires</b>			
Coupures urbaines	--		--
<b>Obstacles de la sous-trame bleue</b>			
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)	--		--
<b>Points de fragilité des corridors arborés</b>			
Routes présentant des risques de collision avec la faune	--		--
Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire	--		--
Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation	--		--
Passages prolongés en cultures	--		--
Clôtures difficilement franchissables	--		--
<b>Points de fragilité des corridors calcaires</b>			
Coupures boisées	--		--
Coupures agricoles	--		--
<b>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</b>			
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport	--		--
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport	--		--

-- : Éléments absents de la commune; n/a : non applicable

©Natureparif SRCE-IDF 2013

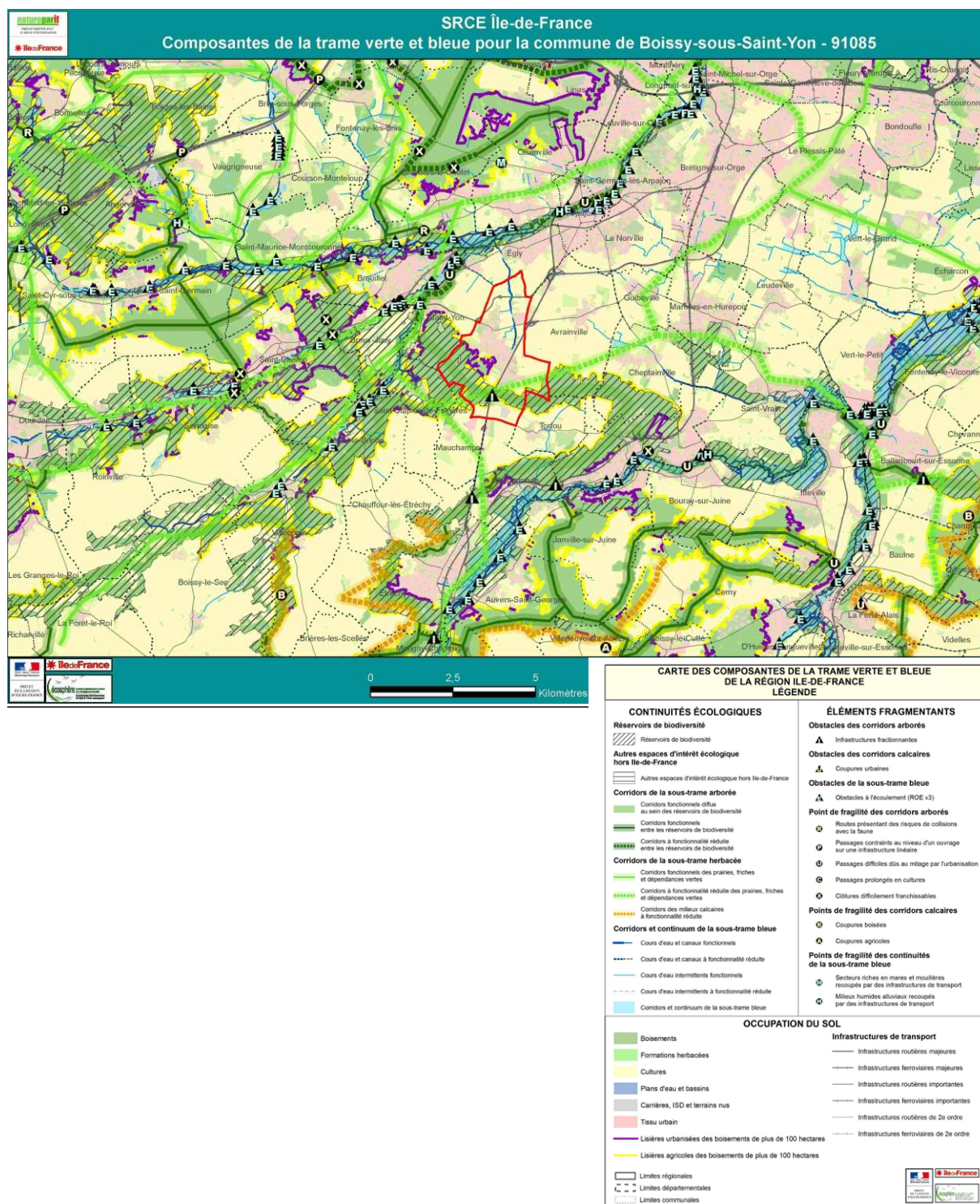




Pour le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon, le SRCE identifie notamment :

1) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des composantes :

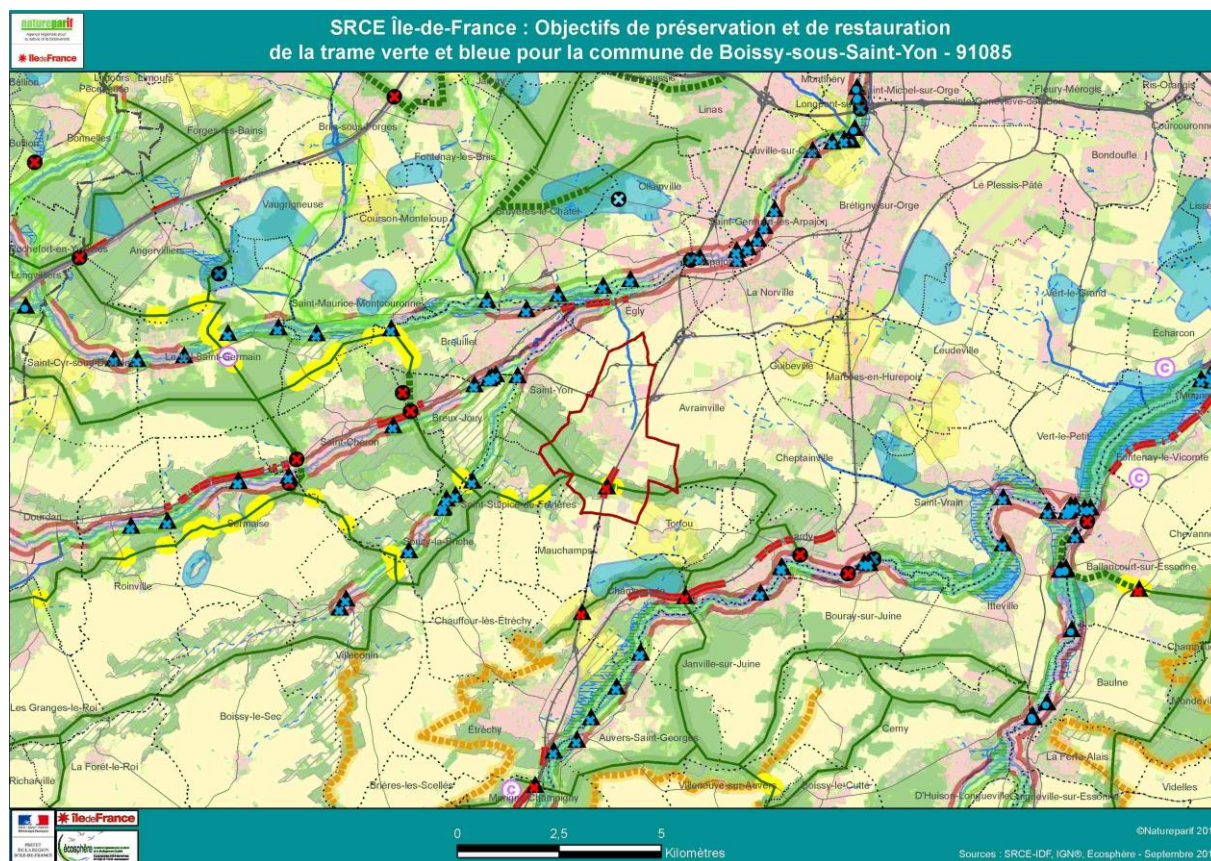
- Un réservoir de biodiversité est présent au sud de la commune.
- Un corridor de la sous-trame arborée fonctionnels au sud de la commune et des lisières des boisements de plus de 100 ha s'y articulent.
- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite.
- Cependant, un obstacle au corridor arboré : infrastructure fractionnante (la RN20).





## 2) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des objectifs :

- Le réservoir de biodiversité est à préserver.
- Le corridor de la sous-trame arborée est à préserver.
- Un cours d'eau (la Vidange) à préserver et/ou à restaurer.
- Les réservoirs de biodiversité et les milieux humides sont des éléments à préserver.
- Cependant, il existe une coupure d'un réservoir de biodiversité par la RN20.





## Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE

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

#### Objectif 1.1.

#### EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

##### ▣ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baille ou celui de Saint Eloi) 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.

La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).

##### ▣ Identifier et préserver les trames vertes et bleues

La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).

En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.

##### ▣ Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)

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.

Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :

- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;
- Protéger certains cœurs d'îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;

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

#### Objectif 2.1.

#### EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

##### ▣ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un



seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

**□ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif**

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...);
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

**□ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace**

**□ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants**, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.

## **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...**
- **Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces** (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).
- **Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.**

### **Objectif 4.4.**

#### **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

- **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)**
- **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques**



### Dans les autres pièces du PLU

Le projet de PLU a eu à cœur, dès le début de réflexion, d'intégrer la trame verte et bleue du territoire dans les réflexions. Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. La zone N n'autorise aucune nouvelle construction sauf sous conditions dans des sous-zonages N indicés.

Dans les zones U, le règlement impose un certain pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions et garantit un traitement paysager des espaces libres de toute construction. Par ailleurs, des secteurs concernés par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont également été mis en place sur certains « cœur d'îlots ». Ceci permet de limiter une sur-densification des espaces bâtis et assure une végétalisation du tissu urbanisé.

Ces objectifs sont pris en compte dans le règlement graphique et écrit du PLU, notamment à travers :

- L'identification sur le plan de zonage des espaces naturels en zone naturelle (N).
- La protection sur le plan de zonage des espaces boisés par un classement en EBC.
- Les lisières des boisements en limite avec l'espace urbanisé sont préservées de l'urbanisation, par une identification sur le règlement graphique.
- La préservation des zones humides dans le règlement écrit.

Enfin, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment, à travers des actions d'identification et de préservation des espaces en eau, des espaces boisés et de leurs lisières, ainsi que le patrimoine végétal en milieu urbain.

Les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la préservation d'espaces naturels existants, la végétalisation des franges, etc. Ces principes paysagers trouveront une résonance écologique dans la composition de la trame urbaine.

## **Éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat**

---

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) validé par arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012 définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

En application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) une fois ce dernier approuvé. Les PCAET doivent être compatibles avec les objectifs et orientations du SRCAE.



Le PCAET de la CCEJR a été approuvé le 31 mars 2021 et comporte 3 grands volets :

### **1 – Plan vélo**

Depuis plusieurs années, Entre Juine et Renarde s'emploie activement à transformer et améliorer son territoire par une série d'aménagements dédiés à la mobilité et au stationnement. Consciente des enjeux de sécurité, de confort et de durabilité, Entre Juine et Renarde met en œuvre des projets innovants pour favoriser l'usage des modes de déplacement doux, tels que la marche et le vélo, tout en intégrant des infrastructures adaptées pour les automobilistes.

Ces initiatives, réparties sur plusieurs communes, visent à créer un environnement plus sécurisé et agréable pour tous les usagers. Des voies vertes et des bandes cyclables ont été aménagées pour encourager la mobilité douce. De plus, des équipements de stationnement pour vélos ont été installés pour répondre aux besoins croissants des cyclistes.

Entre Juine et Renarde s'engage à poursuivre ces efforts dans les années à venir, avec des projets ambitieux en cours et à venir, afin de continuer à améliorer la qualité de vie des habitants et à promouvoir des pratiques de mobilité durable sur l'ensemble du territoire.

### **2 – Plan de sobriété des bâtiments**

Entre Juine et Renarde s'engage pleinement à intégrer le changement climatique dans ses actions quotidiennes. Un projet de territoire ambitieux, en partenariat avec le Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET), nous permet d'agir dès aujourd'hui pour relever les défis de demain.

Face aux crises géopolitiques actuelles, telles que la guerre en Europe qui affecte les prix des énergies fossiles, ainsi qu'aux événements climatiques extrêmes comme la canicule et la sécheresse ou bien encore les inondations à répétition entraînant des conséquences graves pour la population, il est impératif d'accélérer la transition vers un monde décarboné à tous les niveaux.

Ce plan, aligné avec celui de l'État publié le 6 octobre 2022, se veut ambitieux, raisonnable et mesurable. En synergie avec les plans nationaux (tel que le décret tertiaire) et le plan régional de sobriété énergétique, il vise à réduire de 15 % notre consommation énergétique d'ici 2026.

Écologiquement significatif et stratégique, le plan de sobriété d'Entre Juine et Renarde nous permettra de maîtriser nos consommations énergétiques et, par conséquent, de mieux gérer notre budget. Dans un contexte de fluctuations importantes et imprévisibles du marché, cette maîtrise est essentielle pour maintenir l'équilibre budgétaire et soutenir les actions territoriales de la Communauté de communes.

La stratégie de sobriété énergétique de la Communauté de communes repose sur un principe simple et fondamental: « Connaître et optimiser. » Pour mener des actions cohérentes et efficaces, la maîtrise des données



est indispensable. Que ce soit dans les domaines de l'automobile, du tertiaire ou de l'informatique, des actions de consolidation préliminaires seront nécessaires. La sobriété passera également par des gestes d'optimisation et des changements comportementaux quotidiens, visant à repenser notre manière de consommer l'énergie sous toutes ses formes.

### 3 – Qualité de l'air

Au niveau européen, la directive (UE) 2016/2284 du 16 décembre 2016 établit des objectifs ambitieux de réduction des émissions de polluants par rapport aux niveaux de 2005, pour les horizons 2020 et 2030, intégrant les objectifs du Protocole de Göteborg. Ces obligations se traduisent par la nécessité de mettre en place :

- un système d'inventaires nationaux des émissions de polluants atmosphériques ;
- un plan d'action national de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Les objectifs, fixés pour chaque État membre, visent à réduire de 50 % la mortalité prématurée due à la pollution atmosphérique au niveau européen.

L'article 85 de la Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM) modifie l'article L229-26 (M) du Code de l'environnement pour renforcer le volet Air des Plans Climats Air Énergie Territoriaux (PCAET), via des Plans d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques (« Plan d'action Air »). Cet article du Code de l'Environnement impose des obligations de résultat :

- fixer des objectifs biennaux de réduction des émissions au moins aussi exigeants que le niveau national défini dans le Plan National de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) ;
- respecter les normes de qualité de l'air dans les délais les plus courts possible, au plus tard en 2025 : il appartient à l'EPCI d'évaluer l'ampleur de cette réduction.

Des obligations de moyens doivent également être respectées par la Communauté de communes :

- réaliser une étude portant sur la création d'une Zone à Faibles Émissions mobilité (ZFEm), sauf pour les Établissements Publics Territoriaux, (l'étude étant déjà réalisée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris);
- élaborer une liste d'actions en faveur de la qualité de l'air : réduction des émissions et diminution de l'exposition des Établissements Recevant du Public (ERP) les plus sensibles.

Le plan air s'inscrit dans la continuité des démarches déjà engagées par le territoire, notamment le PCAET approuvé le 31 mars 2021. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde est un projet territorial de développement durable visant à atténuer les effets du changement climatique et à adapter le territoire à ces changements.

Il repose sur une stratégie visant la réduction des émissions de polluants dans tous les secteurs étudiés : résidentiel, tertiaire, industriel, transport et agriculture. La stratégie ainsi développée et les actions mises en œuvre devraient permettre, à l'horizon 2030, d'atteindre les objectifs réglementaires du PREPA, excepté pour le polluant NOX, pour lequel une réduction de 59 % est atteinte contre 69 % attendus. Cette situation s'explique notamment par la présence de la RN20, sur laquelle le territoire ne peut pas agir directement. Néanmoins, avec un plan d'actions s'étendant jusqu'à l'horizon 2050, nous sommes en mesure de préciser que cet objectif pourra être atteint en 2044.



## Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PCAET

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
1 – Plan vélo	<p><b>Objectif 4.2.</b></p> <p><b>EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE</b></p> <p>□ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales</li> <li>- Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé</li> <li>- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.</li> </ul> <p>□ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u></p> <p>Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,</li> <li>- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,</li> <li>- aménager des poches de stationnement pour les vélos,</li> <li>- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,</li> <li>- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,</li> </ul> <p>L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.</p>
2 – Plan de sobriété des bâtiments	<p><b>Objectif 4.1.</b></p> <p><b>EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES</b></p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...).</li> <li>- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).</li> <li>- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).</li> <li>- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...</li> <li>- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.</li> <li>- Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables</li> <li>- Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques</li> </ul>
<b>3 – Qualité de l'air</b>	<p><b>Objectif 4.1.</b></p> <p><b>EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...).</li> <li>- Créer et préserver des îlots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.</li> <li>- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).</li> <li>- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...</li> <li>- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.</li> <li>- Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables</li> <li>- Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques</li> <li>- Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : <ul style="list-style-type: none"> <li>- cheminements pédestres,</li> <li>- parcours de santé,</li> <li>- préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air...</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée</p> <p><b>Objectif 4.2.</b></p> <p><b>EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE</b></p> <p><u>□ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...</u></p> <p>... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).</p> <p><u>□ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).</p>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales</li> <li>- Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé</li> <li>- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.</li> </ul> <p><u>□ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u></p> <p>Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,</li> <li>- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,</li> <li>- aménager des poches de stationnement pour les vélos,</li> <li>- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,</li> <li>- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,</li> </ul> <p>L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.</p>
--	---

#### Autres pièces du PLU

#### **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant notamment, des liaisons douces, ainsi qu'une trame végétalisée en accompagnement des projets urbains.

#### **Règlement :**

Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Le règlement comporte par ailleurs, des recommandations en faveur du développement durable, en incitant notamment, pour les nouvelles constructions, à l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; à l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ainsi qu'à favoriser une orientation bioclimatique des bâtiments, permettant d'optimiser les apports solaires, et ainsi de limiter les dépenses énergétiques.



## 3. Justifications pour établir les OAP

### 3.1 Quatre OAP à vocation habitat

Trois se situent dans le centre bourg et la quatrième dans le Bas de Torfou (côté ouest de la RN20). Elles ont vocation à permettre la production de logements diversifiés.



A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière et de l'évolution démographique.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser notamment le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles, des autres équipements publics et de garantir le flux nécessaire aux commerces de proximité.

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit de permettre au sein des zones urbanisées, des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers intégrant des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).



Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».

Des dispositions doivent donc être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040.

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune :

- Des logements en primo-accession et/ou en locatif aidé pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- Des logements à prix maîtrisés (accession ou location, individuel ou collectif, Bail réel solidaire) ;
- Des logements « autonomie » ou intergénérationnels.

#### Les OAP doivent permettre d'atteindre ces objectifs.

Dénomination des OAP	Superficie	Programmation envisagée
OAP Clos de la Motte (AUBa) – <i>Densification</i>	9 000 m <sup>2</sup>	Env. 30 logements mixtes
OAP Saint Thomas (AUBb) – <i>Densification</i>	16 500 m <sup>2</sup>	Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et individuels
OAP des Sablons (AUBc) – <i>Densification</i>	13 500 m <sup>2</sup>	Env. 22 logements groupés et individuels
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) – <i>Densification</i>	23 000 m <sup>2</sup>	Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »
	<b>62 000 m<sup>2</sup></b>	<b>Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est intégralement privé</b>



Les OAP doivent permettre à la commune de maîtriser le devenir des quatre sites identifiés, en terme de :

- **gestion des accès et dessertes, notamment en ce qui concerne les problématiques de sécurité routière** : par exemple, les piquages sur le réseau viaire existant seront limités et sécurisés ;
- **mixité des typologies de logements**.
- **gestion du stationnement** ;
- **connexion des opérations avec le maillage existant des liaisons douces** ;
- **maîtrise de l'échéancier de réalisation** :

OAP Clos de la Motte (court terme)

OAP Saint Thomas (court - moyen – long termes)

OAP des Sablons (moyen – long termes)

OAP du Bas de Torfou (ouest RN20) (court - moyen – long termes)

### Objectifs de l'OAP « Clos de la Motte » (2025 – 2030)

---

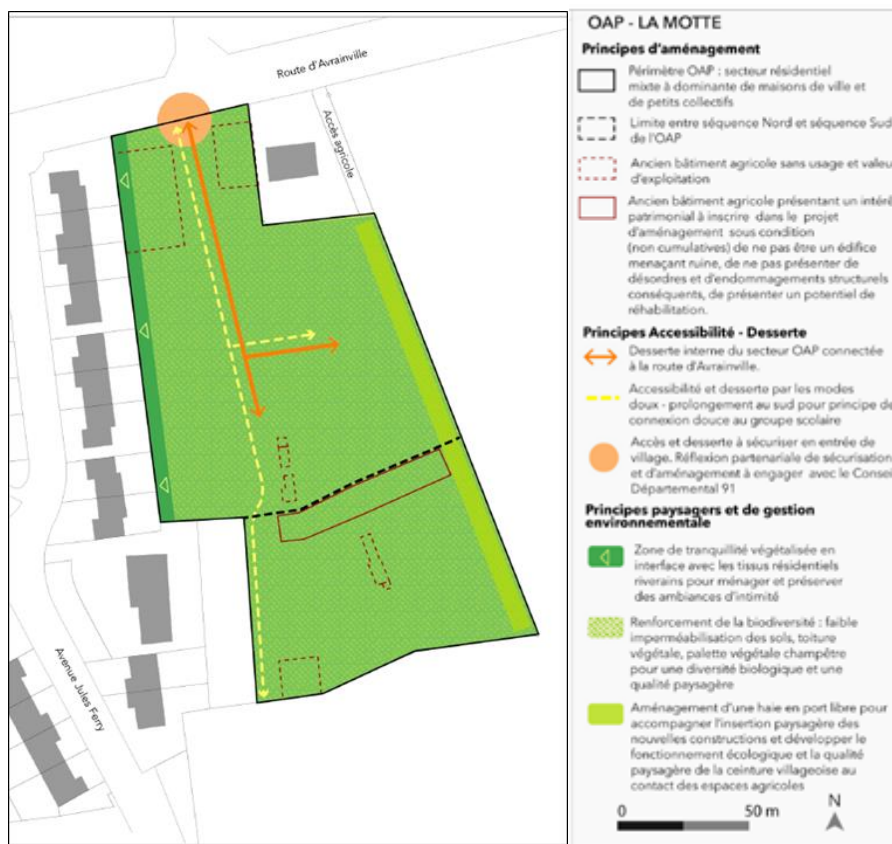
L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019 et couvre une superficie d'environ 0,9 hectare. Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.





Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25-30 logements.

**Dans le cadre de la révision de 2025, il s'agit de reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019 à cet endroit de la commune.**



### Objectifs de l'OAP « Saint Thomas » (2025 – 2040)

L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.

**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.**

L'OAP doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'îlot (composé de fonds de parcelles étroites et lanierées, et de quelques entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine), dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est « stratégique ».



Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques d'intégration paysagère et architecturale, de mixité des fonctions, de mixité de l'habitat, mais également à celles d'accessibilité.





*La composition du nouveau quartier s'appuie sur plusieurs principes :*

*Objectif 1. Diversifier le parc de logements*

*Objectif 2. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur la rue Jean Moulin*

*Objectif 3. Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces*

*Objectif 4. Elaborer un projet intégré dans son environnement urbain*

*Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable*

*Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles*

### **Objectifs de l'OAP « Les Sablons » (2030 – 2040)**

---

Le secteur OAP « Les Sablons » s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

#### **Un site au cœur de la zone agglomérée de Boissy**

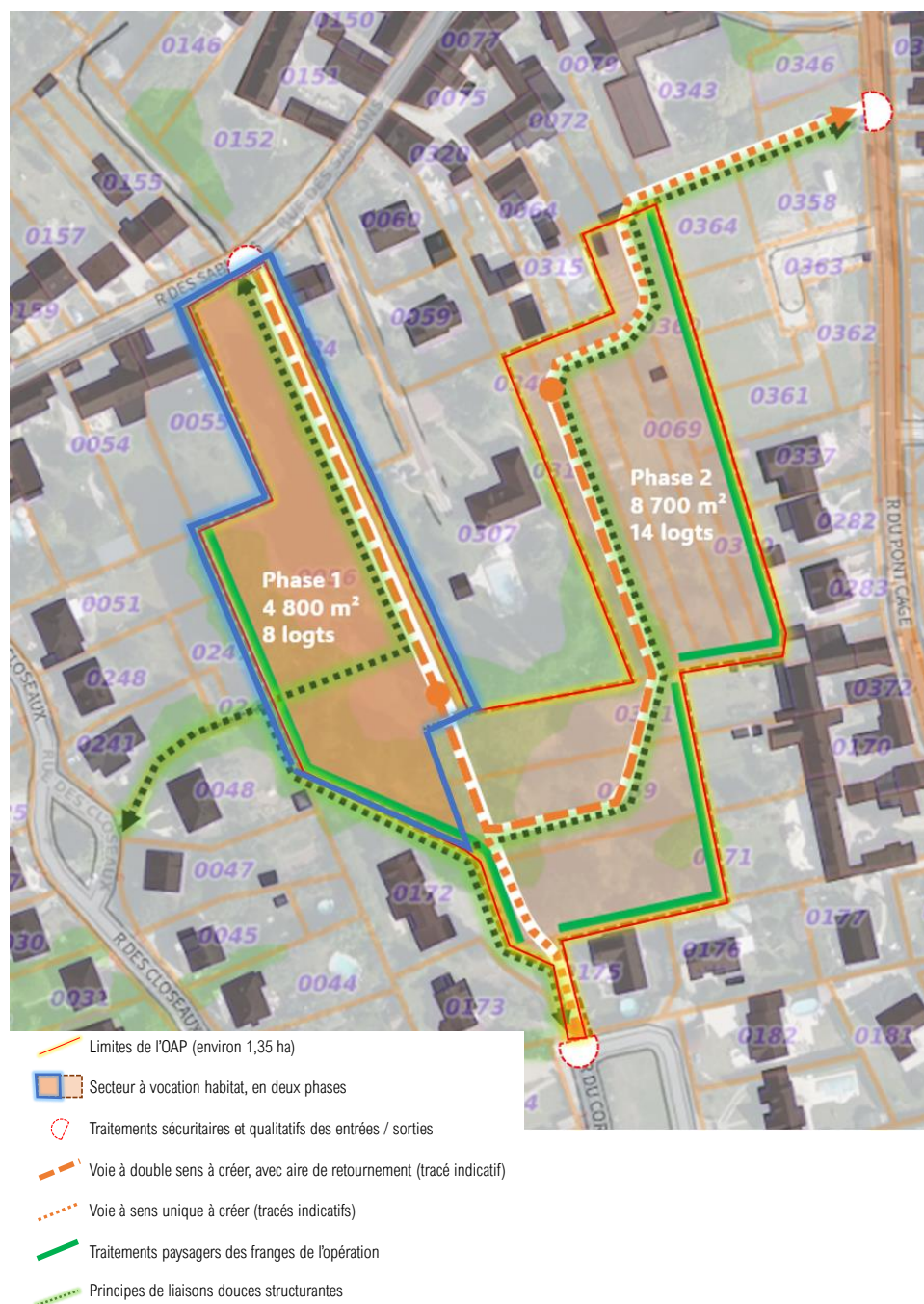




L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 0,9 hectare.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser 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.**



*La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :*

*Objectif 1. Développer l'offre en logement pour répondre aux attentes locales*

*Objectif 2. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les rues environnantes*

*Objectif 3. Connecter le projet au coeur du village, grâce à l'aménagement de liaisons douces*



*Objectif 4. 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 ;*

*Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable*

*Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles*

### **Objectifs de l'OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20) (2025 – 2040)**

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.

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.**

Si le site présente une certaine dureté foncière, il se révèle particulièrement stratégique dans le contexte de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

**Un véritable secteur de « renouvellement urbain », ayant vocation à accueillir des logements, à terme**

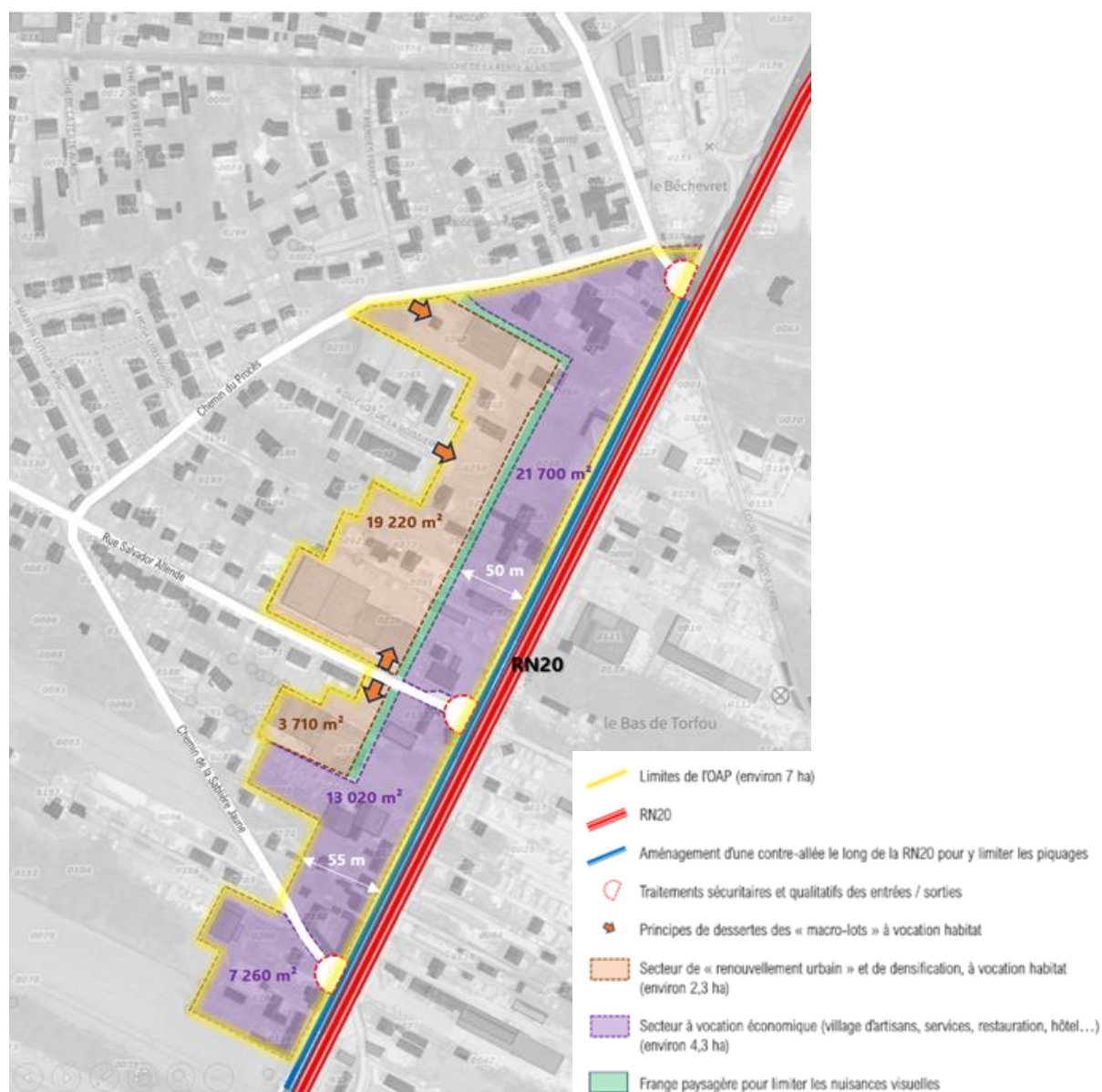




En effet, avec la raréfaction du foncier dans les années à venir, le secteur du Bas de Torfou, situé à l'ouest de la RN20 et dans la continuité de la zone urbanisée de Boissy, a vocation à devenir un secteur de « renouvellement urbain ». L'OAP doit permettre de donner les grandes orientations d'un projet qui ne pourra se faire que sur un temps long, en fonction des mutations. Foncières. Cependant, l'ambition est, à terme, de requalifier le quartier en organisant son urbanisme (urbanisme de projet) et en évitant les constructions réalisées au gré des opportunités, sans cohérence d'ensemble (urbanisme d'opportunités).

La finalité est, à terme, de développer, en premier rideau par rapport à la RN20, une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie...activités non concurrentielles avec celles du centre-ville).

En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.





[illegible]

*Objectif 6. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable*



## CONCLUSION :

Grâce à ces OAP, les objectifs du PADD ci-dessous sont mis en œuvre dans le cadre du PLU :

### **Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE**

#### ***Orientations du P.A.D.D.***

##### **➔ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable**

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants**. Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière**.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise **la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040**. Ce rythme permet de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.

##### **➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif**

**Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».**

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

**Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».

Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

**Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).**

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :



- **Protéger et préserver les « cœurs d'îlots »**, conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...) ;
- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

## **Objectif 2.2. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE**

### **Orientations du P.A.D.D.**

Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

#### **➔ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle**

Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, seniors, retraités...

#### **➔ Promouvoir la mixité des typologies de logements**

Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel...

#### **➔ Produire des logements permettant la mixité sociale**

Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.






**Extrait du PADD**

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





OBJECTIF 2.1. : EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

-  → Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »
-  → Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)
-  → Inciter à la réhabilitation du bâti existant

OBJECTIF 2.2. : EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

OBJECTIF 2.3. : EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

-  → Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune
-  → Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins



## Objectif 4.1. EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

### Orientations du PADD

#### → A l'échelle des projets :

Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...

Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de **performance énergétique** allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.

Limitier les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.

## Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

### Orientations du P.A.D.D.

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

... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).

#### → Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).

- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales
- Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé
- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.

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

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :

- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,
- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,
- aménager des poches de stationnement pour les vélos,
- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,
- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,

L'objectif est de **favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.**



## 3.2 Deux OAP à vocation économique

La première concerne la requalification de la zone du Bas de Torfou et la seconde porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Marsandes (inscrite dans le SDRIF-E), dans le prolongement de la zone du même nom sur la commune d'Avrainville.

### Périmètre de l'OAP du Bas de Torfou à vocation économique (côtés ouest et est de la RN20)

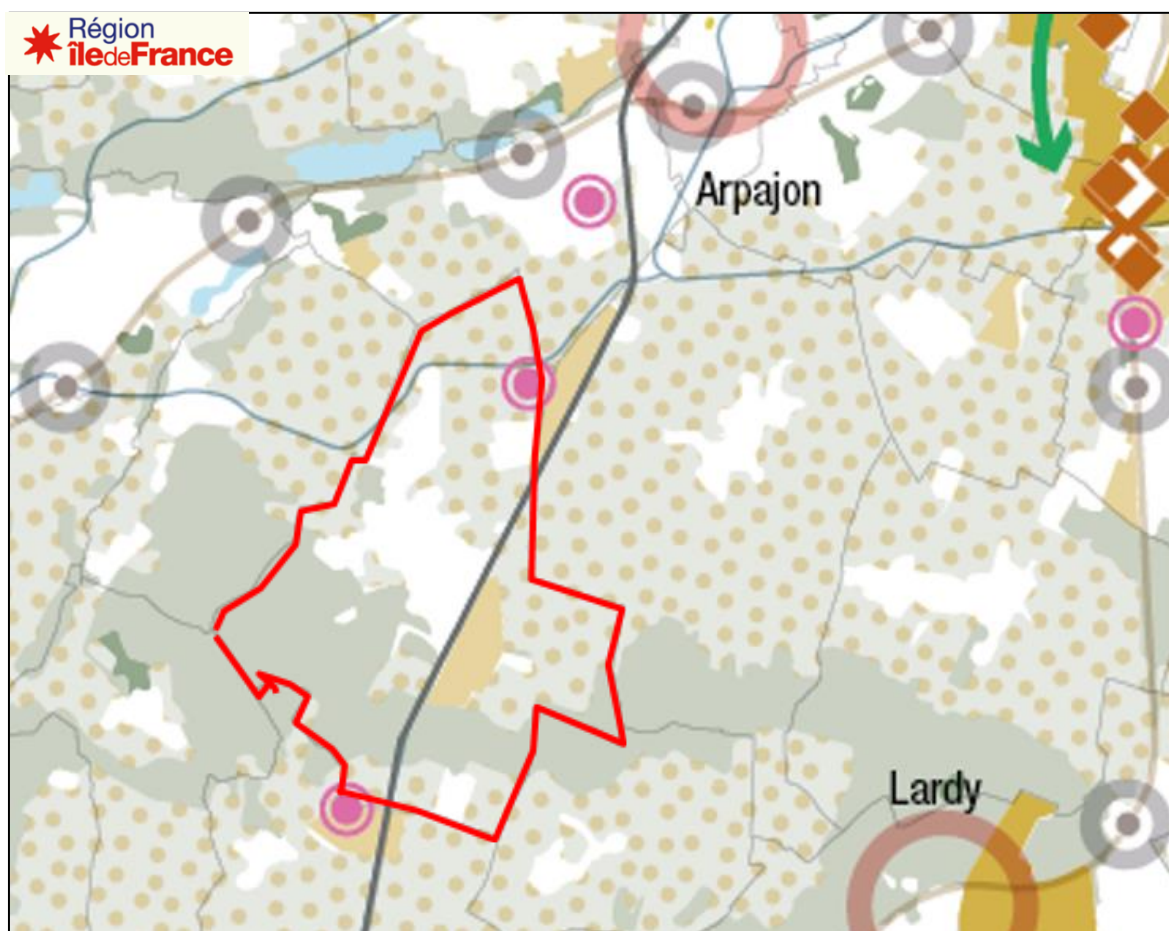


### Périmètre de l'OAP des Marsandes





## Carte « Développer l'indépendance productive régionale »



### CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

 Requalifier/moderniser le site économique existant

### TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

 Préserver l'espace agricole

 Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E

Il s'agit de trouver des complémentarités d'occupations et de vocations entre les deux zones.

Les principes retenus sont les suivants :

- **Développer une offre de produits diversifiés et adaptés aux sites ;**
- **Gérer la temporalité des projets ;**
- **Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant les projets au maillage de circulation environnant ;**
- **Intégrer les projets dans leur environnement, grâce à des projets paysagers ;**



- Optimiser la gestion des eaux pluviales ;
- Traiter qualitativement les espaces publics des futurs projets ;
- Traiter qualitativement les espaces privatifs des opérations ;

## Objectifs de l'OAP « Bas de Torfou » (2025 – 2040)

### Côté Ouest de la RN20



- RN20
- Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20 pour y limiter les piquages
- Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
- Secteur à vocation économique (village d'artisans, services, restauration, hôtel...) (environ 4,3 ha)
- Frange paysagère pour limiter les nuisances visuelles



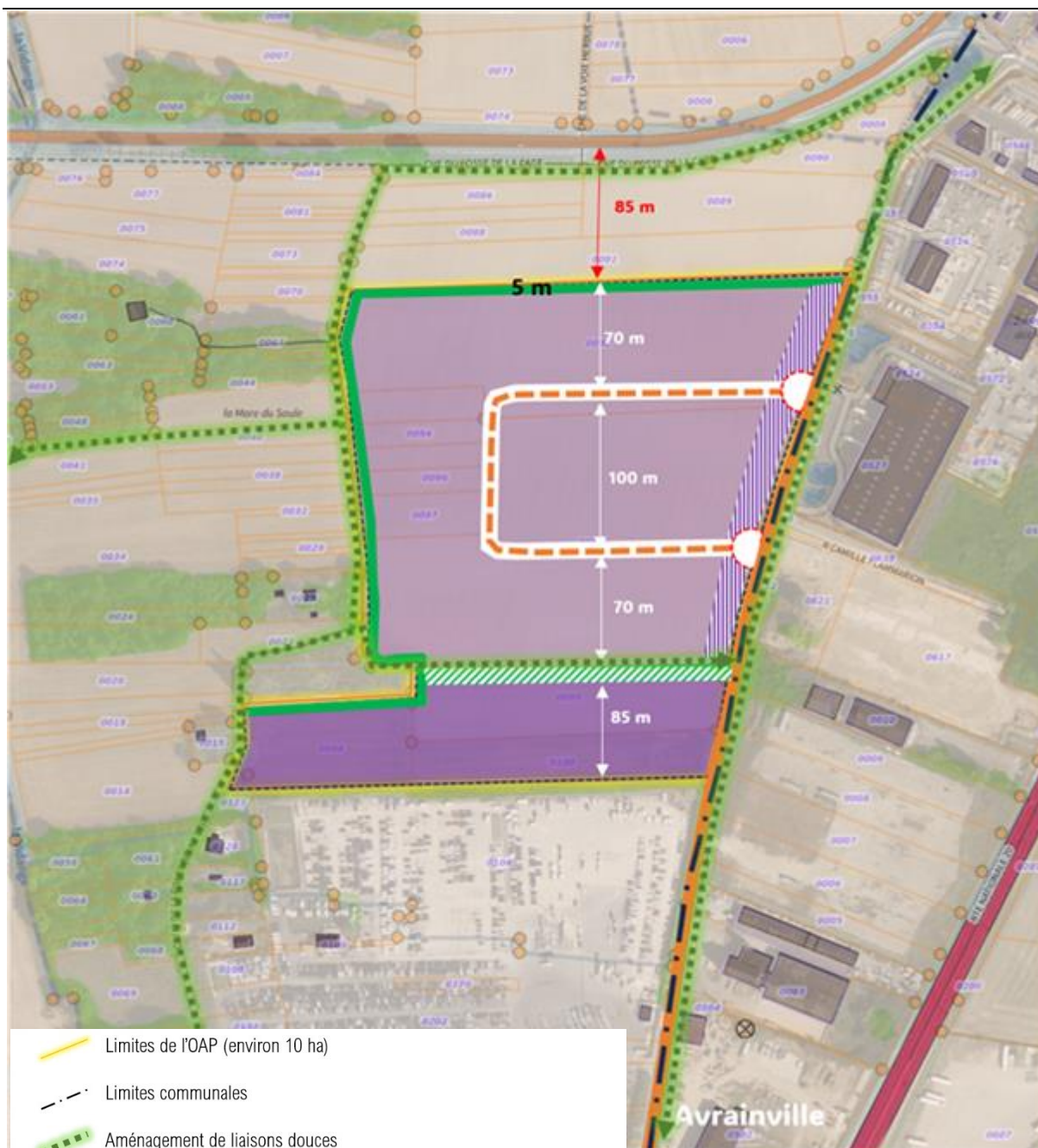
### Côté Est de la RN20



-  Limites de POAP (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



## Objectifs de l'OAP « Marsandes » (2025 – 2035)



-  Limites de l'OAP (environ 10 ha)
-  Limites communales
-  Aménagement de liaisons douces
-  Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
-  Voie existante à requalifier (ch. des ânes, sur BSSY et Avrainville)
-  Voie à créer par l'aménageur de la zone (tracé indicatif)
-  Secteur à vocation économique (environ 7,5 ha)
-  Emprise réservée pour extension (env. 2,5 ha), avec obligation d'une emprise au sol des constructions minimum de 55%
-  Traitement qualitatif du front bâti donnant sur la rue Flammarion au nord et le Chemin des Anes au sud
-  Traitements paysagers des franges de l'opération (« compensations ») (5 m de large au nord et à l'ouest)
-  Bande paysagère cloisonnant les 2 phases opérationnelles



## CONCLUSION :

Grâce à ces OAP, les objectifs du PADD ci-dessous sont mis en œuvre dans le cadre du PLU :

### **Objectif 3.3. EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS**

#### **→ Permettre le développement de sites économiques existants, sous la forme de densification et de requalification, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR et le SDRIF-E**

*Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire. Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.*

*La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU.*

*Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre de pérenniser des activités économiques présentes sur le territoire communal, en facilitant leur développement et leur croissance mais parallèlement en les obligeant à avoir une trajectoire vertueuse en terme de développement durable, afin que les projets se fassent en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.*

#### **→ Requalifier et valoriser la zone dite du « Bas de Torfou »**

*La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.*

*La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.*

*A terme, les objectifs recherchés sont :*

- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,*
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,*



- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,
- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,
- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,
- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

### **➔ Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E**

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.

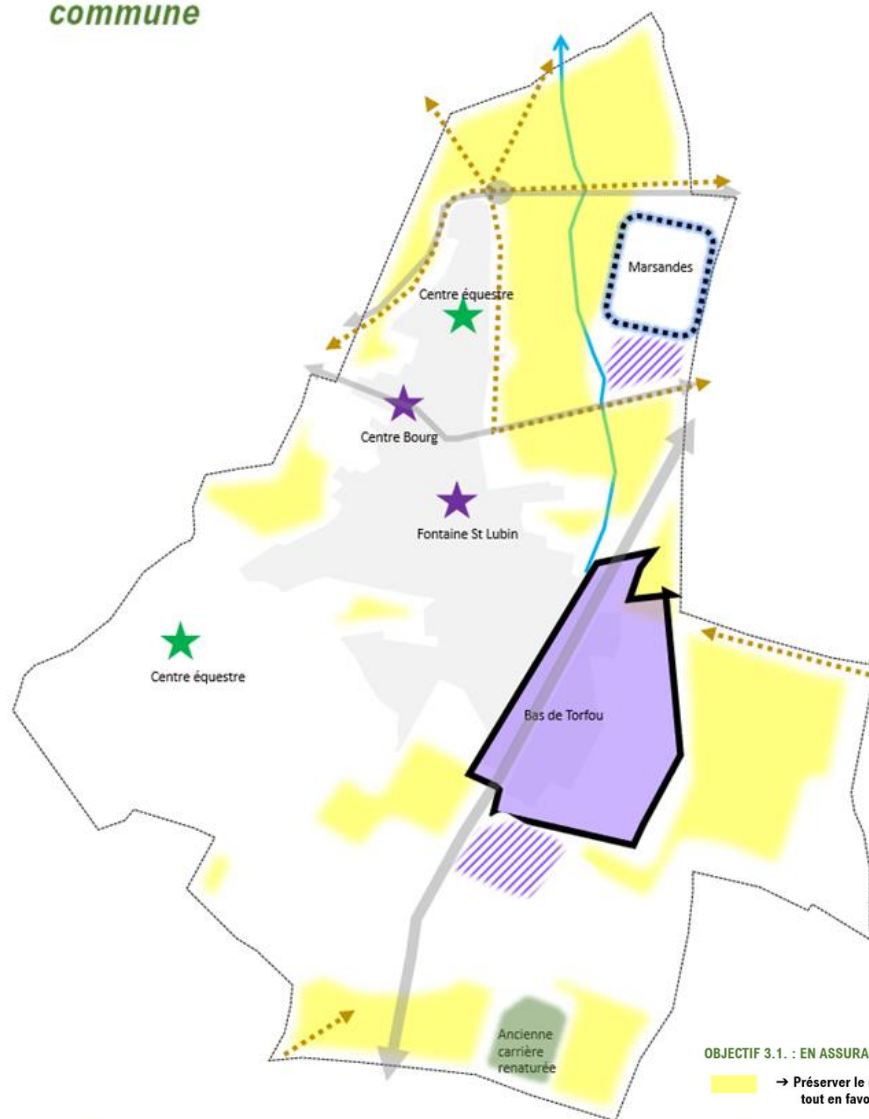
Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.



## Extrait du PADD

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



#### OBJECTIF 3.1. : EN ASSURANT LA PERENNITE DES FILIERES AGRICOLE

- Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations
- Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs

#### OBJECTIF 3.2. : EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

- Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin »
- Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...)

#### OBJECTIF 3.3. : EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

- Secteur accueillant des activités économiques actuellement
- Permettre le développement de sites économiques existants, sous la forme de densification et de requalification, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR et le SDRIF-E
- Requalifier et valoriser la zone dite du « Bas de Torfou »
- Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E

#### OBJECTIF 3.4. : EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE



### 3.3 OAP thématique « Cœur de ville »

Dans le cadre de son PLU 2025, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon souhaite définir les ambitions pour son « Cœur de ville 2040 ».

En effet, afin de maîtriser le développement du secteur à court, moyen et long termes, la commune souhaite intégrer une **OAP « Cœur de ville »**.

Cet outil doit permettre de définir les lignes directrices nécessaires pour **redynamiser ce secteur stratégique** pour le territoire communal.

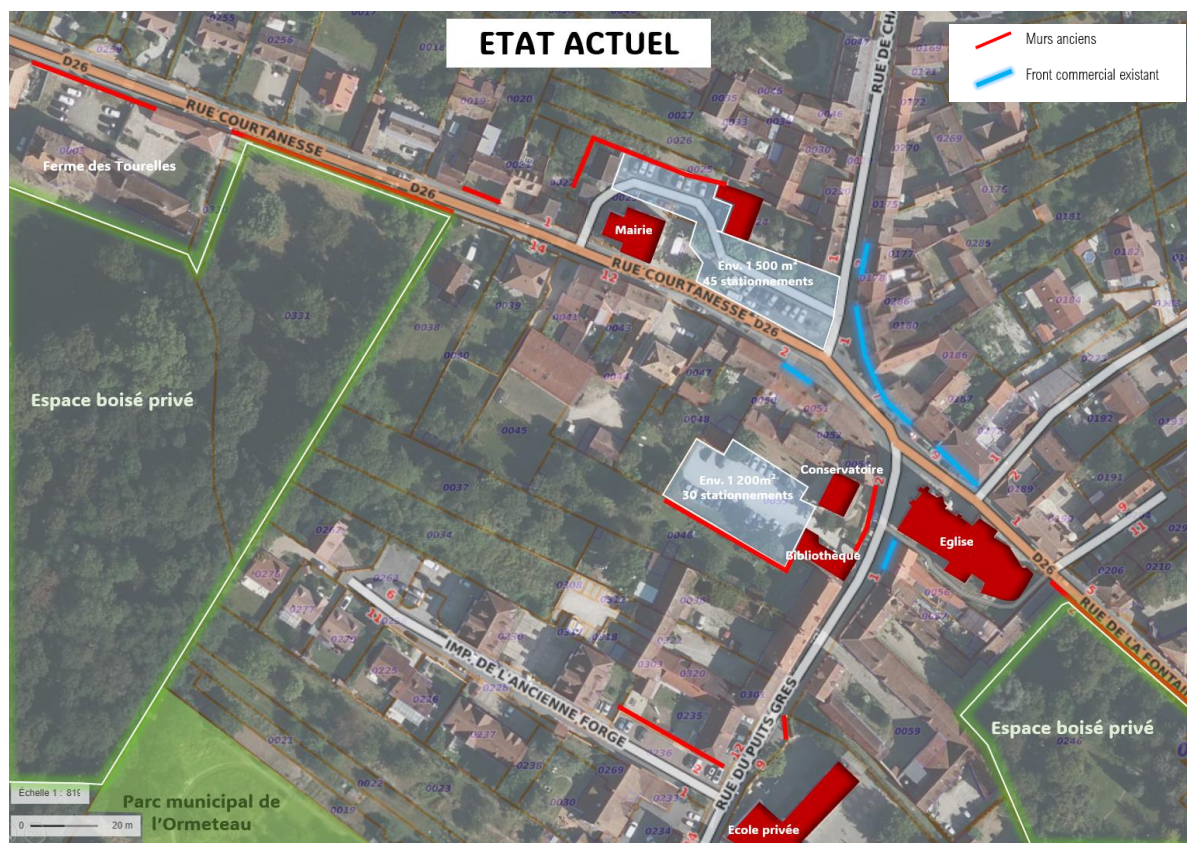
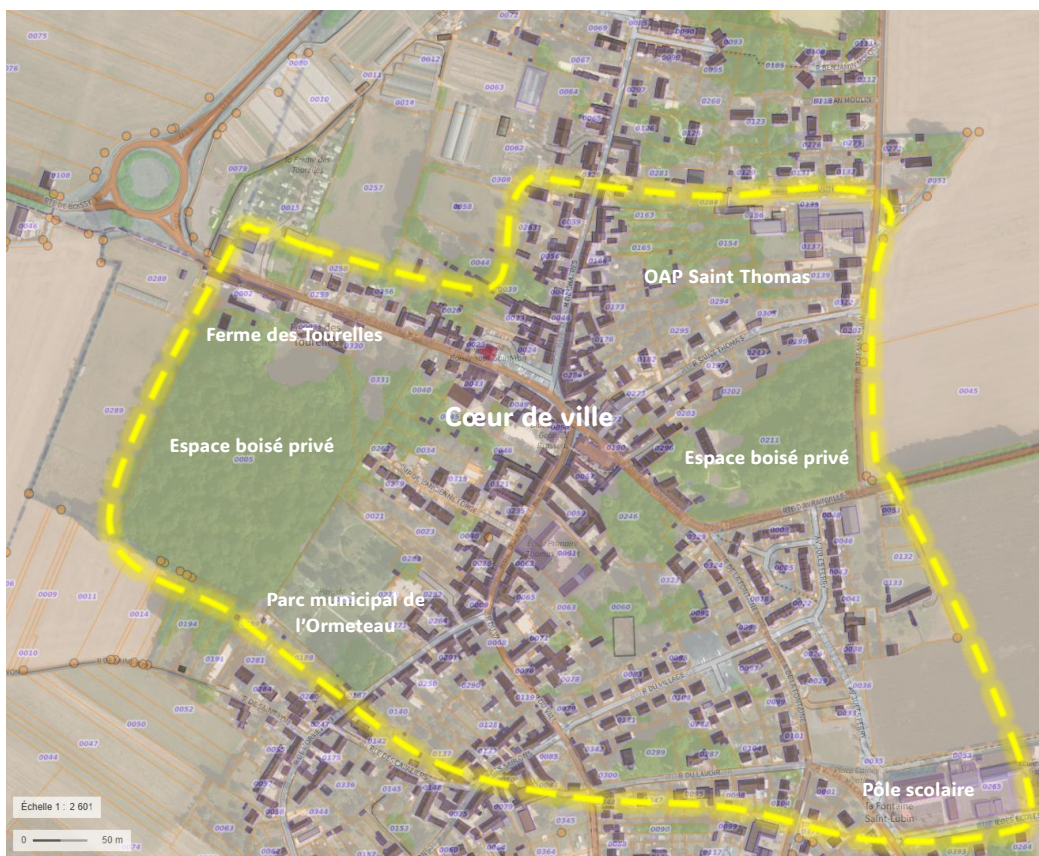
La redynamisation du Cœur de ville et le renforcement de son attractivité suppose d'actionner plusieurs leviers :

- 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**.



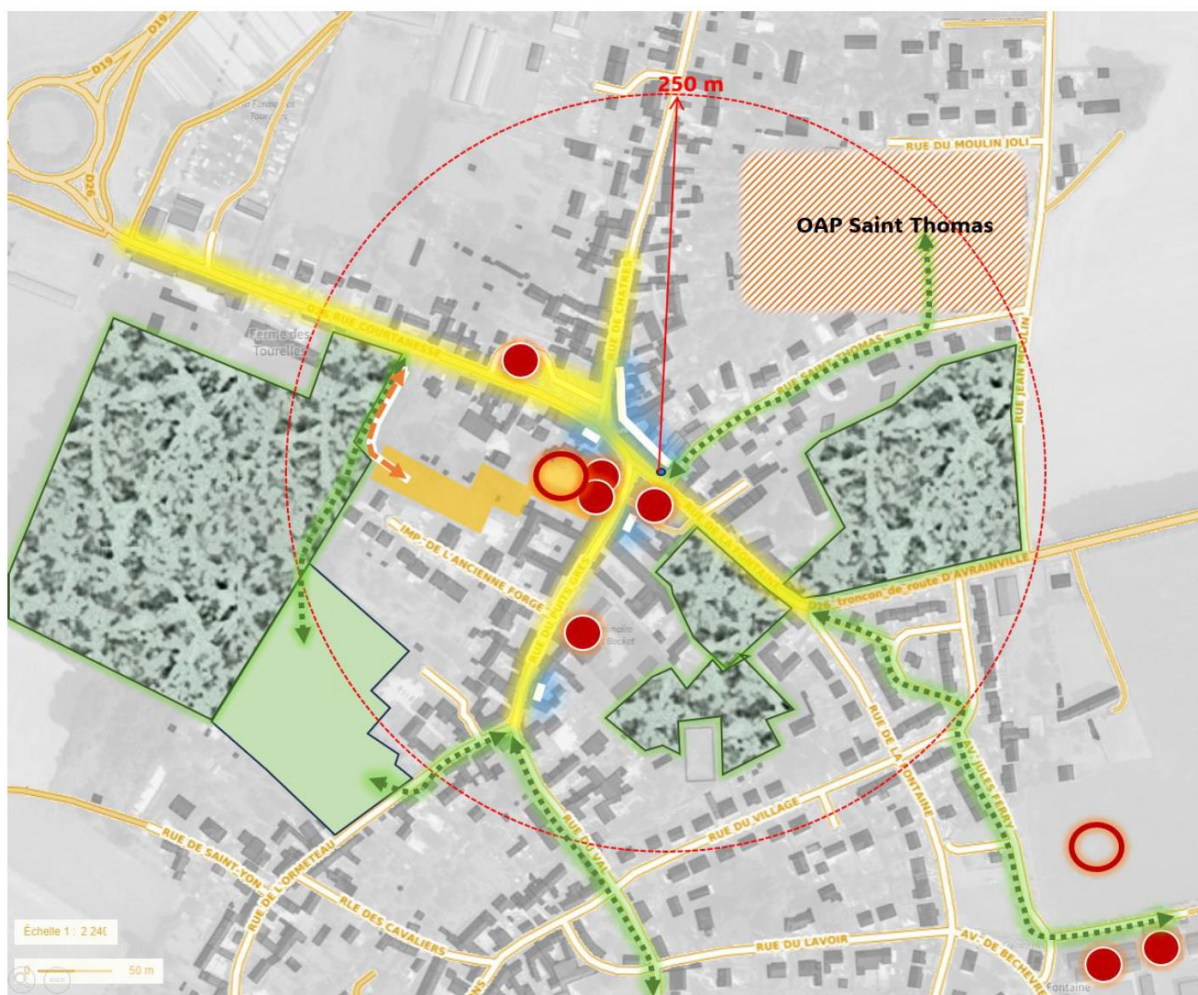


## Présentation du secteur de l'O.A.P.







## Principes d'aménagement et programmation




 Equipements publics existants

 Front commercial existant

### AMENAGEMENTS A REALISER


 Secteur susceptible d'accueillir un ou plusieurs équipement(s) polarisant(s)


 Emprise réservée pour espaces de stationnements paysagers (env. 3 200m<sup>2</sup>) pour :  
- désengorger l'hypercentre, dont la place de la mairie, des voitures en stationnement (cependant maintien de quelques places et d'emplacements pour arrêts-minute)  
- répondre aux besoins d'un nouvel équipement public structurant potentiel

 Parc municipal de l'Ormeteau

 Espace boisé privé

 Voie à créer



 Traitement qualitatif et sécurisé des principaux espaces publics du centre ville : « espaces partagés »

 Poursuite du maillage de liaisons douces













#### 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 (cependant maintien de quelques places et d'emplacements pour arrêts-minute)
  - répondre aux besoins d'un nouvel équipement public structurant potentiel
-  Traitements paysagers des franges de l'opération
-  Voie à créer
-  Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
-  Mur en pierres à construire
-  Traitement qualitatif et sécurisé des principaux espaces publics du centre ville : « espaces partagés »
-  Poursuite du maillage de liaisons douces

**Dans un premier temps**, il s'agit 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**

- Accroître le nombre de places de stationnement pour répondre aux besoins des « consommateurs », des utilisateurs du centre-ville et des riverains = acquisition de foncier aux abords de l'hypercentre pour aménager des poches de stationnement : ACTION PRIORITAIRE  
Ces nouvelles places de stationnements sont d'autant plus nécessaires qu'elles vont répondre aux besoins :
  - Des utilisateurs des équipements publics actuels et futurs implantés dans le Cœur de ville
  - Des consommateurs des commerces et services de proximité
  - Des habitants du Cœur de ville sans accès à des stationnements au sein des parcelles privées
- Une fois les poches de stationnements réalisées, réduire les possibilités de stationnement sur la place de la mairie et aux abords immédiats (avec maintien d'une dizaine de places et de quelques places pour des « arrêts-minute » = fin de l'hypercentre dédié à la voiture...

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

- Intervenir pour requalifier et aménager les espaces publics, libérés des véhicules légers = bénéfices pour l'image de l'hypercentre, valorisation du patrimoine bâti, revégétalisation de l'espace urbain, création d'un espace libre dédié à d'autres activités (commerciales, événementielles...).
- En terme de circulations, aménager des « espaces partagés » dans le Cœur de ville, pacifié.
- Enfin, des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux espaces ou équipements publics devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.







*La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes.*

*Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs...).*

***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.***

### **➔ Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable**

*Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux...) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations...). Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé et annexé au PLU.*

## **Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE**

### **Orientations du P.A.D.D.**

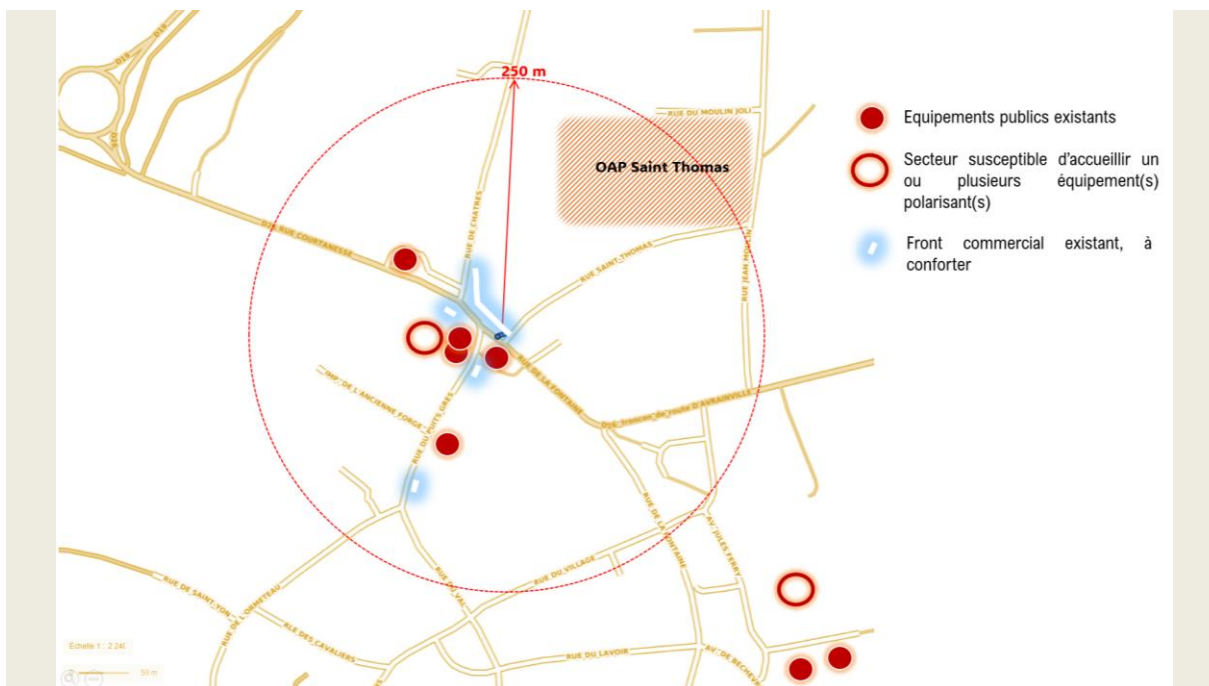
#### **➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif**

***Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).***

*Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :*

- ***Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »***, conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...);
- ***Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »*** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).





La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

**→ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.**

Il s'agit de favoriser des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation, incitation à la résorption des logements vacants permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques), sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.

## **Objectif 2.2. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE**

### **Orientations du P.A.D.D.**

Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.



## → Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle

Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, seniors, retraités...

## → Promouvoir la mixité des typologies de logements

Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel...

## → Produire des logements permettant la mixité sociale

Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.

### Exemple de l'OAP Saint Thomas



## Objectif 2.3. EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

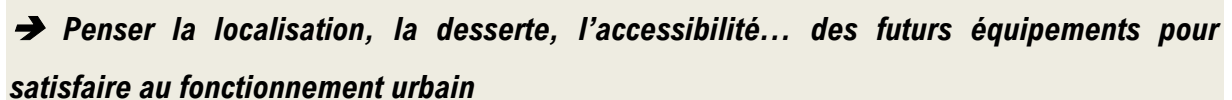
### Orientations du P.A.D.D.

#### → Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune

Il s'agit de poursuivre la politique en faveur du développement et de l'amélioration du tissu d'équipements existants, en lien étroit avec la CCEJR.

Le PLU doit permettre la restauration, l'agrandissement et/ou le déplacement de certains équipements existants qui ne répondent qu'imparfaitement aux besoins de la population locale (locaux exigus, peu fonctionnels...) : Foyer J. Jaurès, anciens locaux techniques, Kasétimus, bibliothèque...





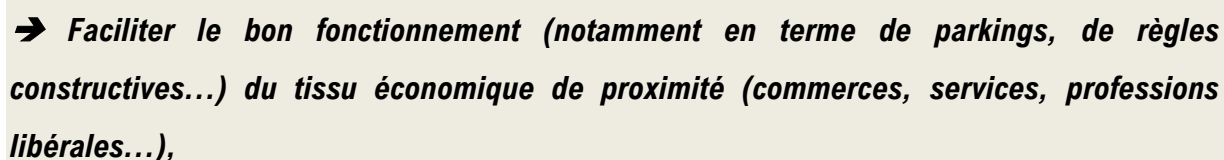
**Objectif 3.2. EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE,  
MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES**

**➔ Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».**

*La faiblesse des Pôles Économiques de proximité que sont le « Centre Bourg » et le « Centre Commercial Saint-Lubin » repose essentiellement sur les difficultés de stationnement et la quasi impossibilité d'extension ou de création d'activités. Pour autant ces pôles existent réellement, contribuent largement à la vie locale et répondent en partie aux besoins de la population.*

*Le développement économique de proximité nécessite donc la création d'un nouveau pôle qui soit proche des pôles existants et complémentaire aux activités existantes pour créer un dynamisme et une synergie et répondre ainsi aux besoins de la population.*





**➔ Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.**

#### Objectif 4.1. EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

➔ **A l'échelle de la commune :**

- 114



- *Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.*
- *Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire.*
- *Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).*
- *Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).*

#### ➔ **A l'échelle des projets :**

*Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...*

*Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de **performance énergétique** allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.*

*Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.*

### **Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE**

#### **Orientations du P.A.D.D.**

#### ➔ **Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...**

*... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).*

#### ➔ **Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).**

- *Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales*
- *Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé*
- *Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (**ZAC des Marsandes**, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.*

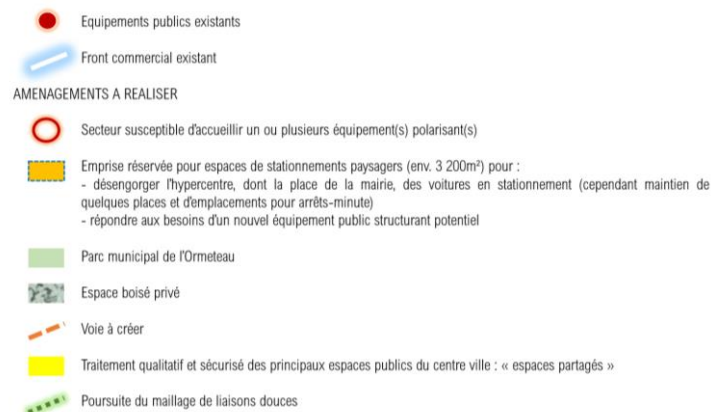
#### ➔ **Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.**

*Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :*

- *préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,*

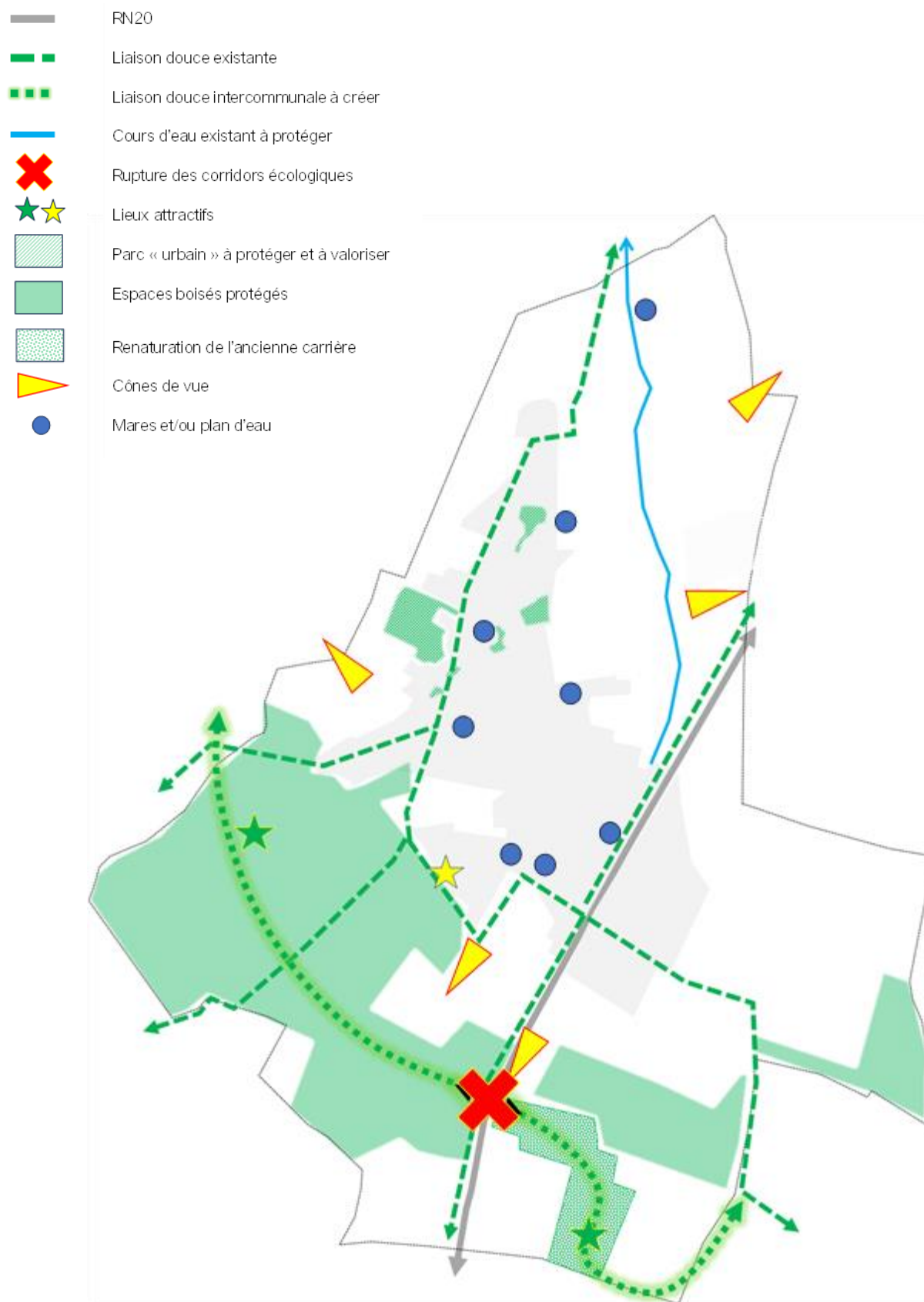


- L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.***





### 3.4 OAP thématique « Trame verte et bleue »





## 4. Choix retenus pour établir la délimitation des zones

### 4.1 Un zonage plus proche de la réalité du terrain

PLU opposable		Projet de PLU	
<b>UA</b>	Cœur historique	<b>UA</b>	Cœur historique
<b>UB</b>	Zone pavillonnaire	<b>UB</b>	Zone pavillonnaire
<b>UY</b>	Zone économique Sous secteur <u>UYi</u> : activités de la base logistique de stockage de véhicules	<b>UY</b>	Zone économique Sous secteur <u>UYi</u> : activités de la base logistique de stockage de véhicules Sous-secteur <u>UYc</u> : 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
		<b>UL</b>	Secteur destiné à accueillir des équipements. Sous-secteur <u>ULa</u> permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. Sous-secteur <u>ULb</u> permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.

PLU opposable		Projet de PLU	
<b>1AU</b>	« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »	<b>AUB</b>	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (court – moyen - long termes)
		<b>AUY</b>	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen - long termes) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (court - moyen - long termes) - AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen termes)
<b>2AU</b>	« Les Closeaux »		
<b>A</b>	Zone agricole	<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle	<b>N</b>	Zone naturelle Sous secteur <u>NL</u> correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur <u>Np</u> permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

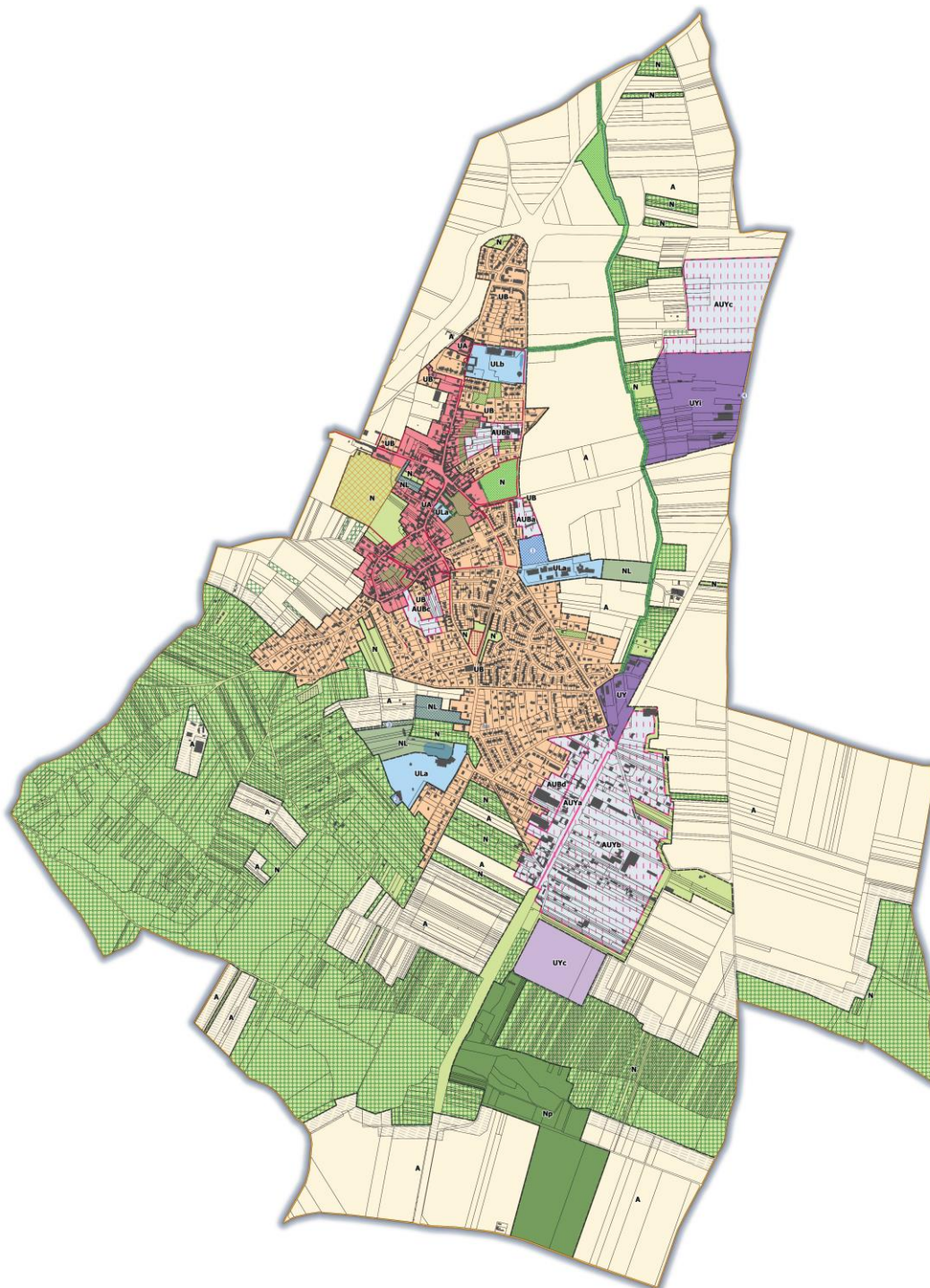
#### Principales évolutions des zonages :

- Classement en zone UA uniquement des secteurs sur lesquels se trouve **uniquement** du bâti ancien.
- Création d'un zonage UL spécifique pour les équipements.
- Création d'une zone UYc pour les installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM.
- Création d'une zone AUB pour les secteurs à OAP à vocation habitat.
- Création d'une zone AUY pour les secteurs à OAP à vocation économique.
- Création d'un sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.
- Création d'un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.



## 4.2 Les évolutions du plan de zonages

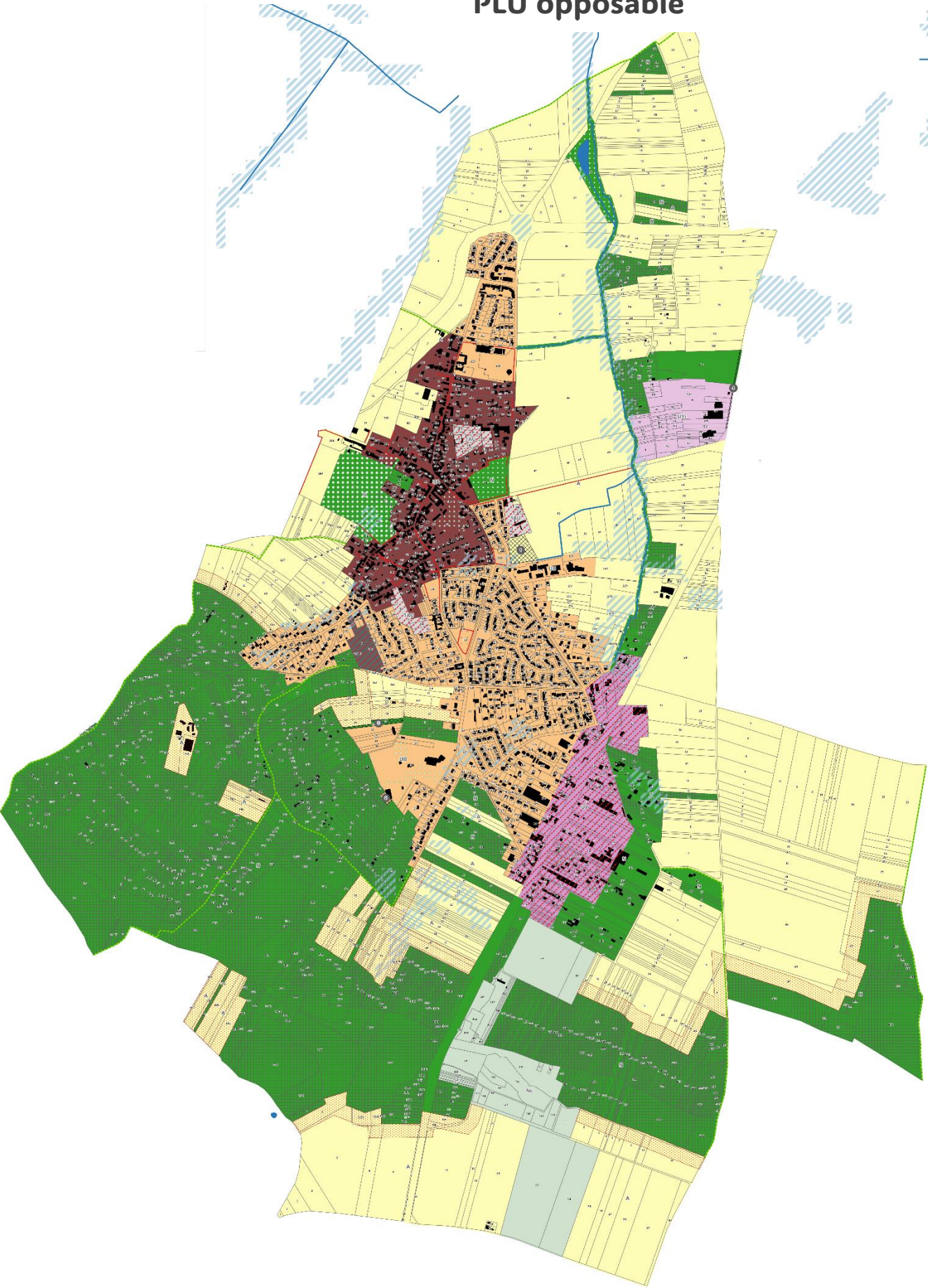
### Le plan de zonages révisé en 2025



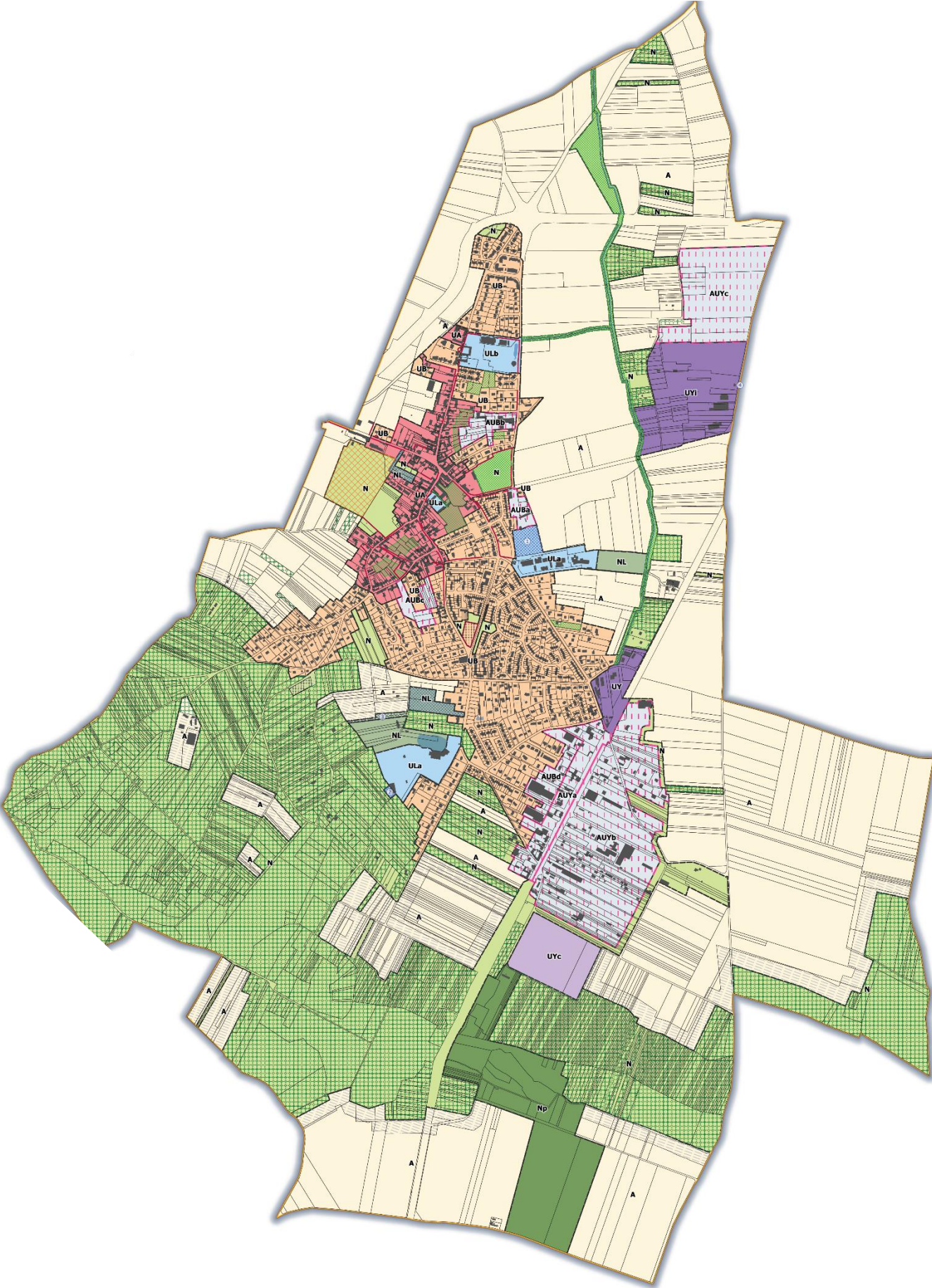




PLU opposable

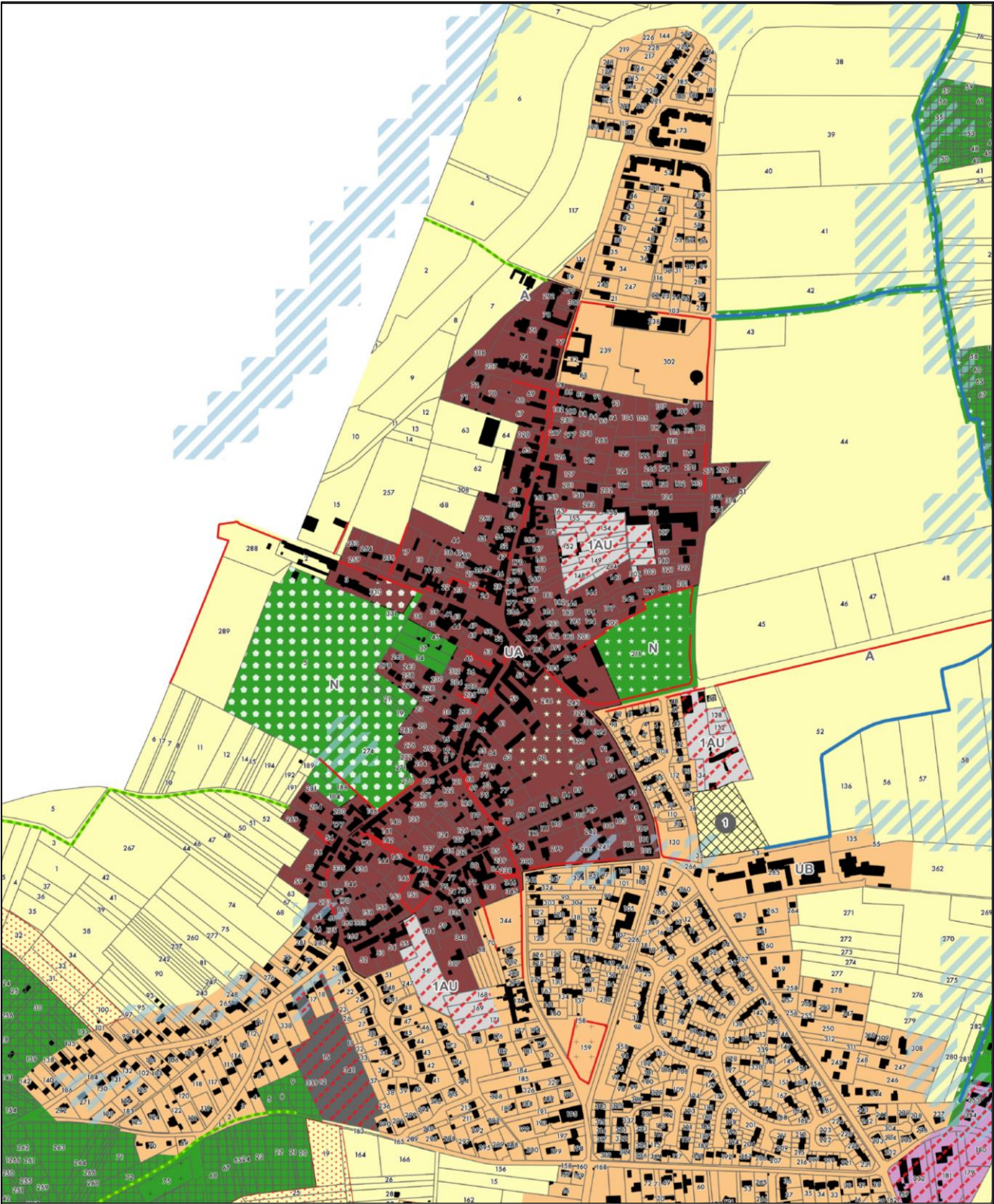


PLU révisé en 2025

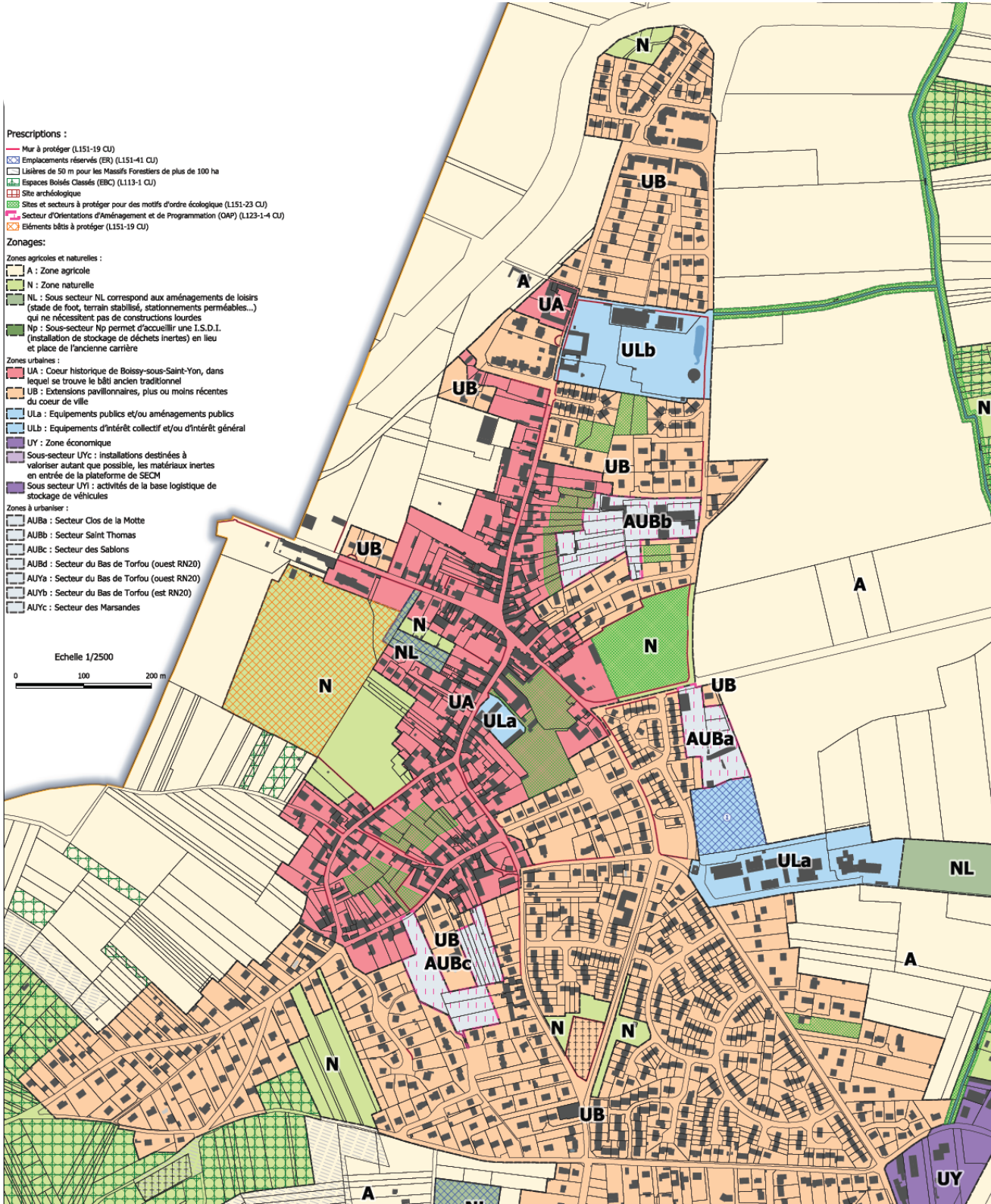




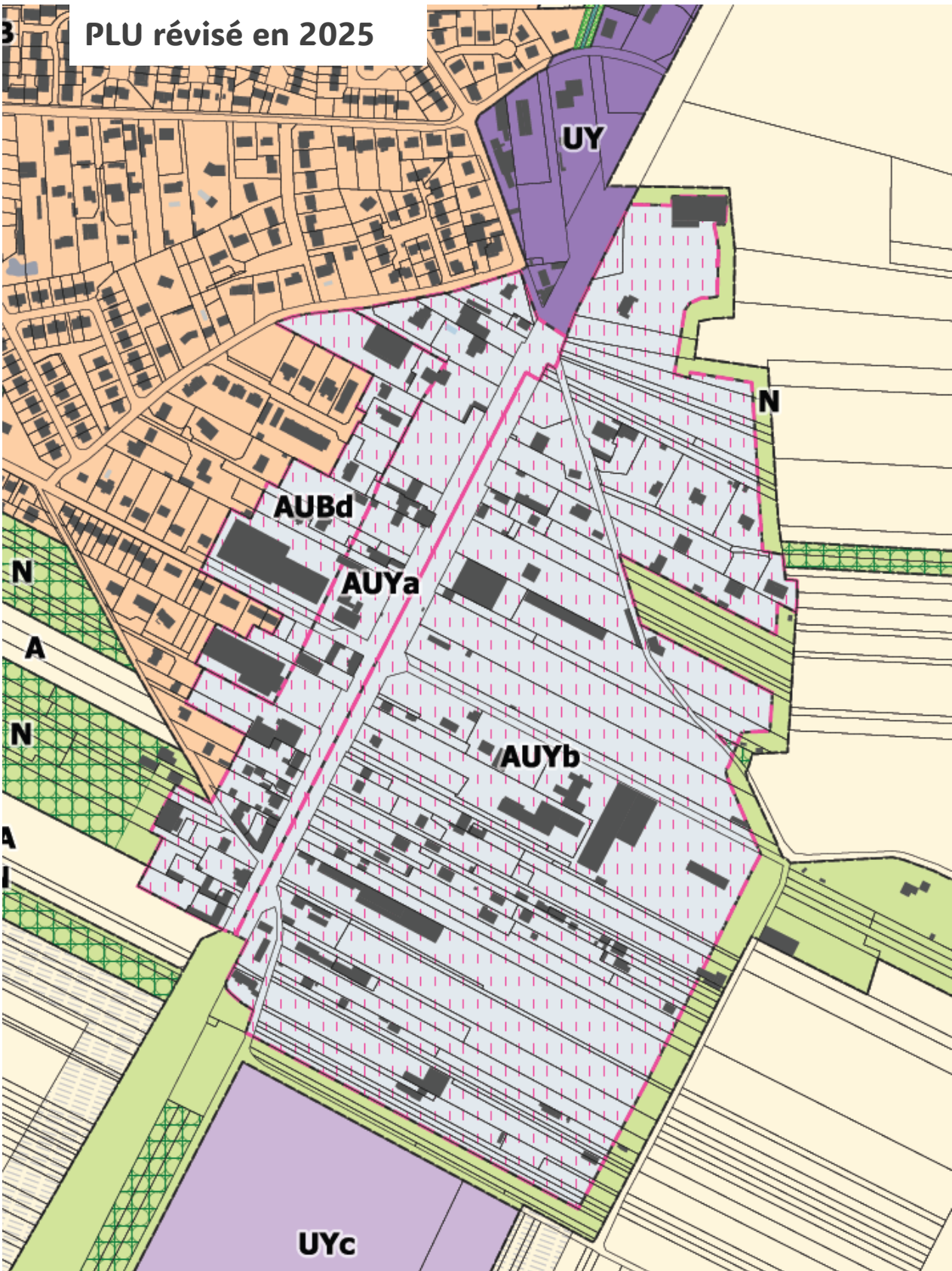
PLU opposable



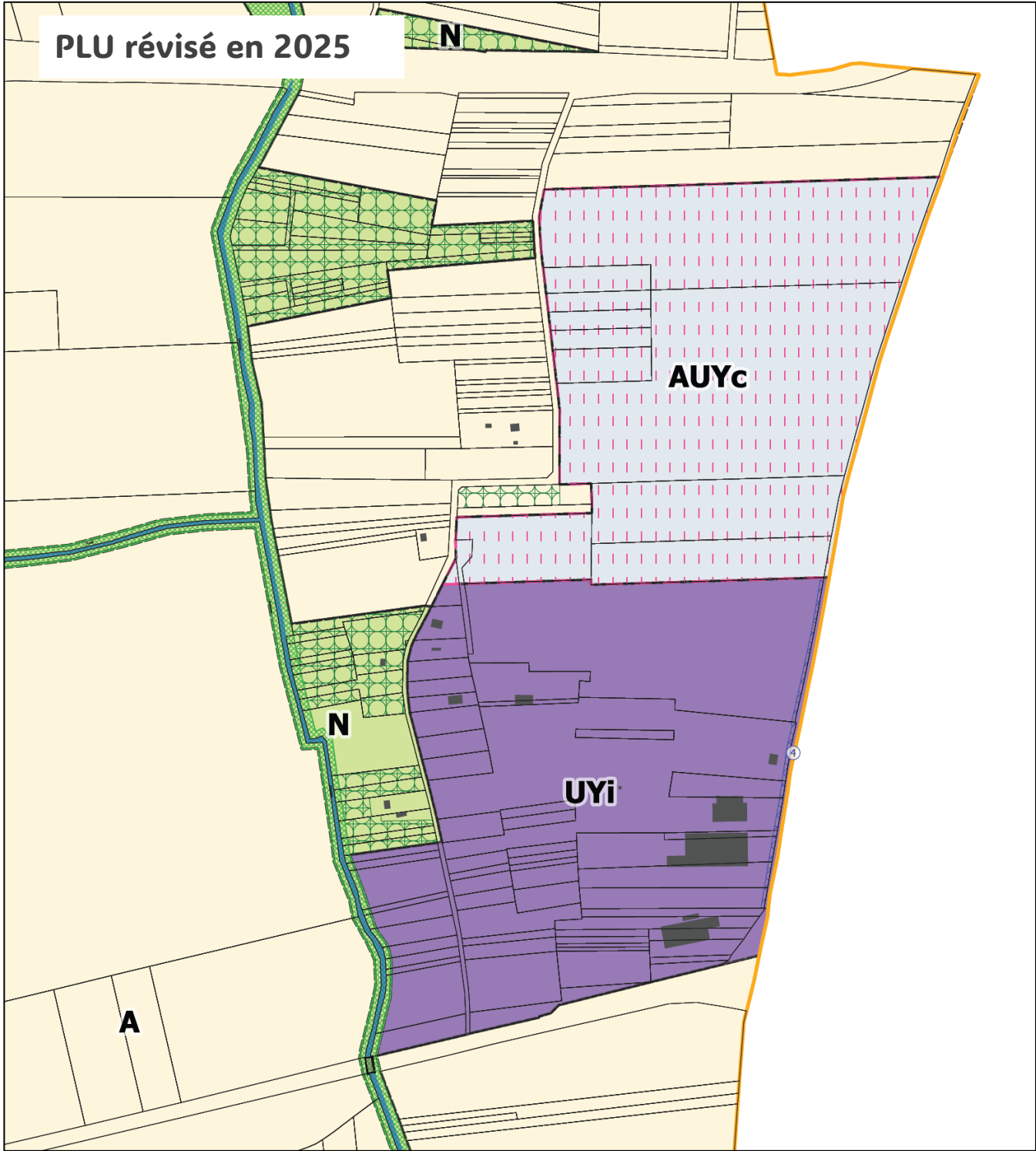
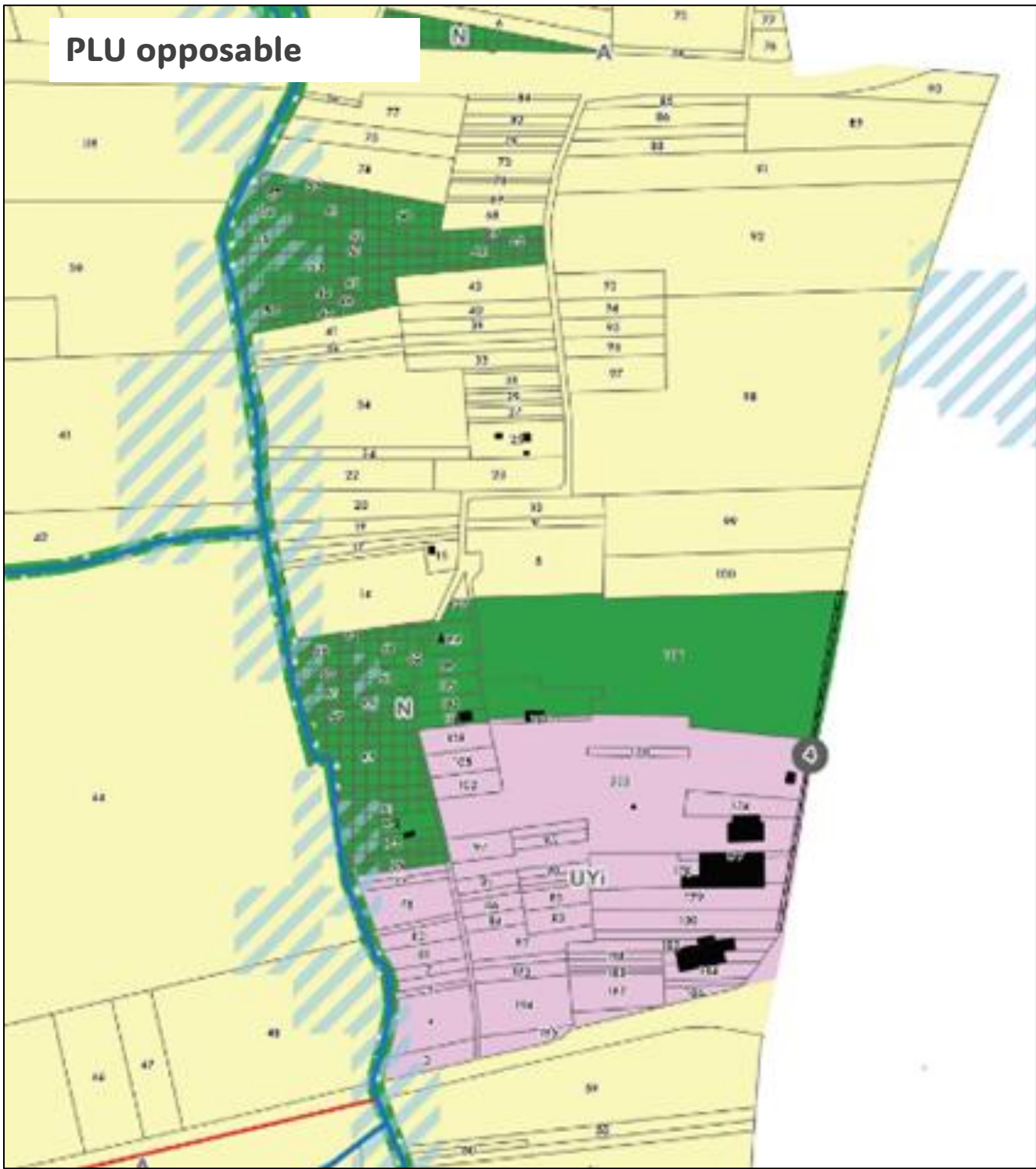
PLU révisé en 2025



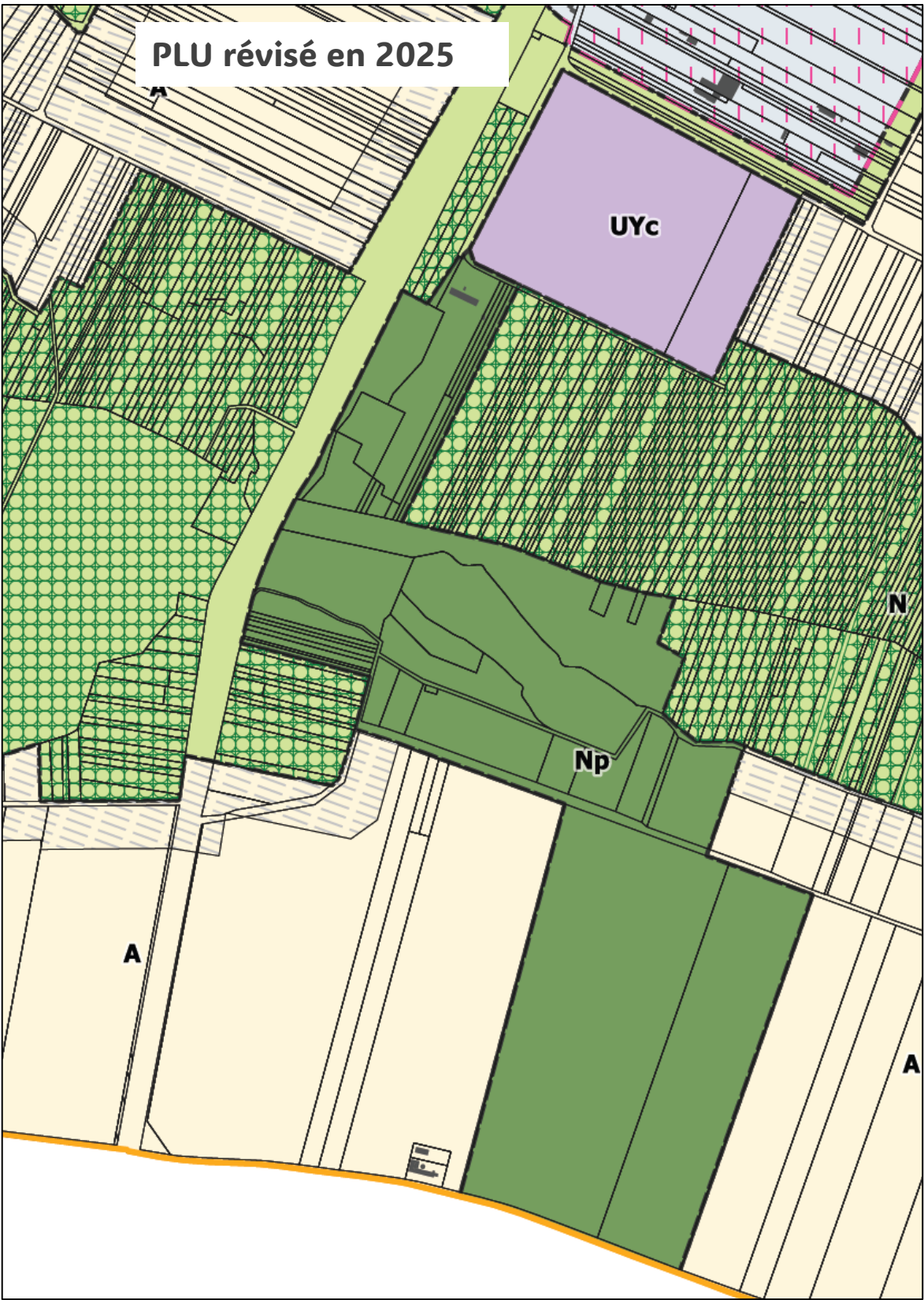














## 4.3 Description de la vocation des zones

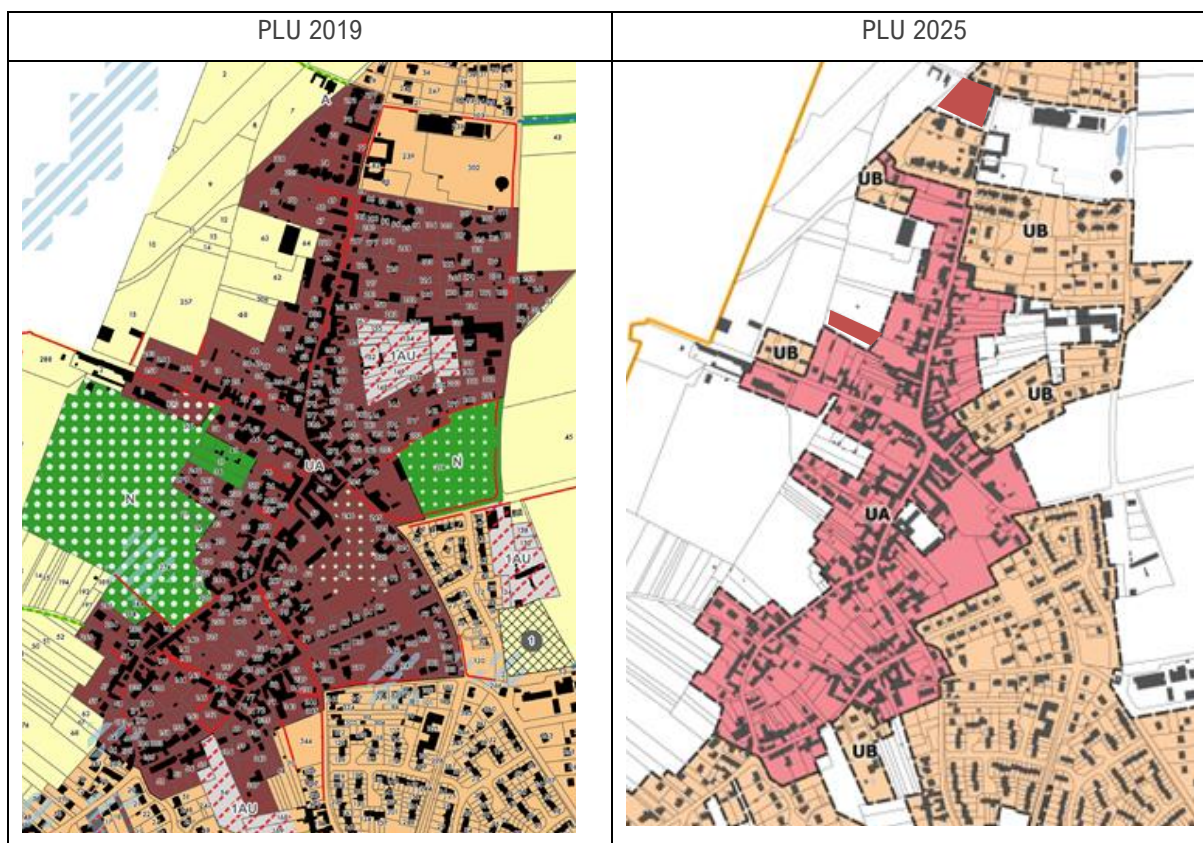
### Zone UA : Coeur de ville, avec tissu bâti ancien

La zone UA correspond au coeur 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...

#### Objectifs des dispositions règlementaires :

Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.



#### Evolution entre 2019 et 2025 :

Réduction de l'emprise de la zone UA, car dans le PLU 2025, seul le tissu urbain ancien a été pris en compte. Les pavillons qui étaient en zone UA dans le PLU de 2019 ont été basculés en UB.



## Zone UB : Formes contemporaines des extensions de la commune

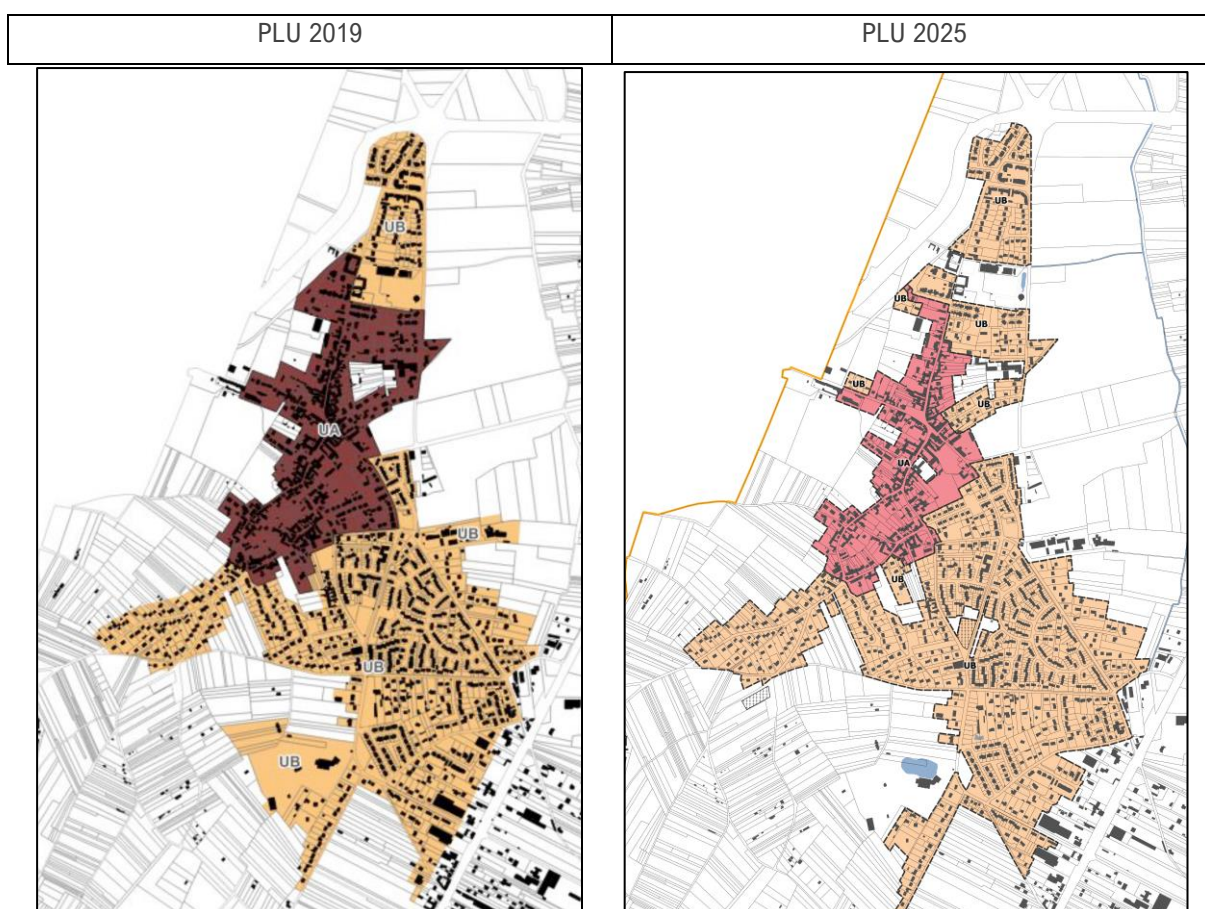
La zone UB correspond aux extensions sous formes pavillonnaires, plus ou moins récentes. Elle accueille de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, bureaux...).

### Objectifs des dispositions réglementaires :

Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâtis.

Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.

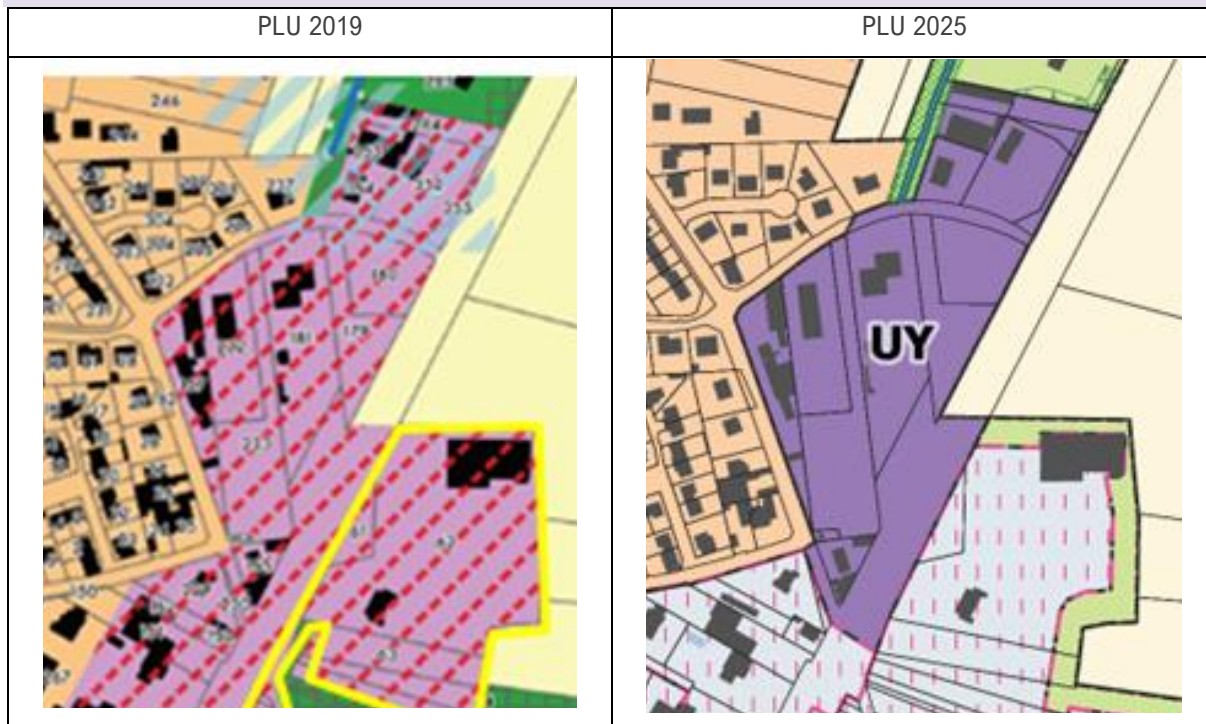
Permettre une densification modérée du tissu urbanisé au sein des dents creuses.





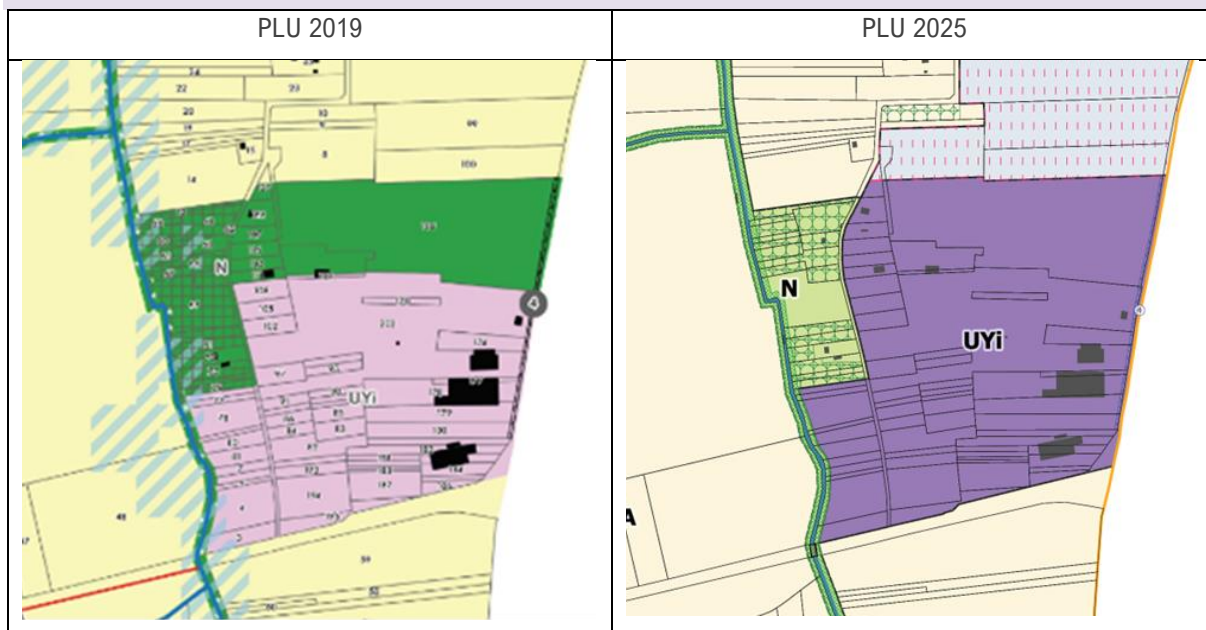
## Zone UY : Zone à vocation économique

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, notoires sur le territoire communal.

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.



#### Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires visent à pérenniser la vocation économique des sites identifiés sur la commune.

**Concernant le sous-secteur UYc**, la Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité une carrière de sablons sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (91) en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons d'une épaisseur de l'ordre de 55 mètres, pour des usages routiers / VRD (remblayage de tranchées) et également béton (sables correcteurs).

Depuis l'arrêt de l'extraction, la société SECM procède à la remise en état de la carrière par remblaiement à l'aide de matériaux inertes extérieurs. Ce réaménagement est effectué au titre de l'AP complémentaire (APc) du 7 mai 2020 imposant des prescriptions complémentaires et entérinant le terme de l'autorisation environnementale de la carrière au 5 août 2024. L'objectif visé est une remise à niveau du terrain naturel, par comblement de la fosse sud, puis un régalage de la terre végétale (issue de la découverte initiale et stockée temporairement pendant l'exploitation) afin de restituer une vocation prairial et boisée aux terrains.

La société SECM a depuis quelques années, exprimé sa volonté de pérennisation d'activité et souhaite dans le cadre de son projet implanter sur sa plateforme nord, d'une part une nouvelle installation permettant la valorisation des terres inertes entrant sur le site, de manière à en extraire les sables et gravillons et d'autre part une nouvelle installation mobile de concassage-criblage de bétons. L'installation de valorisation aurait un fonctionnement de type lavage-criblage et serait en sus d'une centrale de graves et d'une installation de concassage-criblage déjà présentes sur la plateforme.

L'emprise au sol de la plateforme occupe une superficie de 64 860 m².



## **Zone UL : Zone d'équipements publics et/ou d'intérêt général**

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.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou/et collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.

## **Zone AU : Zone à urbaniser**

Ce zonage 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 – moyens - 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.

Ce zonage 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.



## Zone A : Zone à vocation agricole

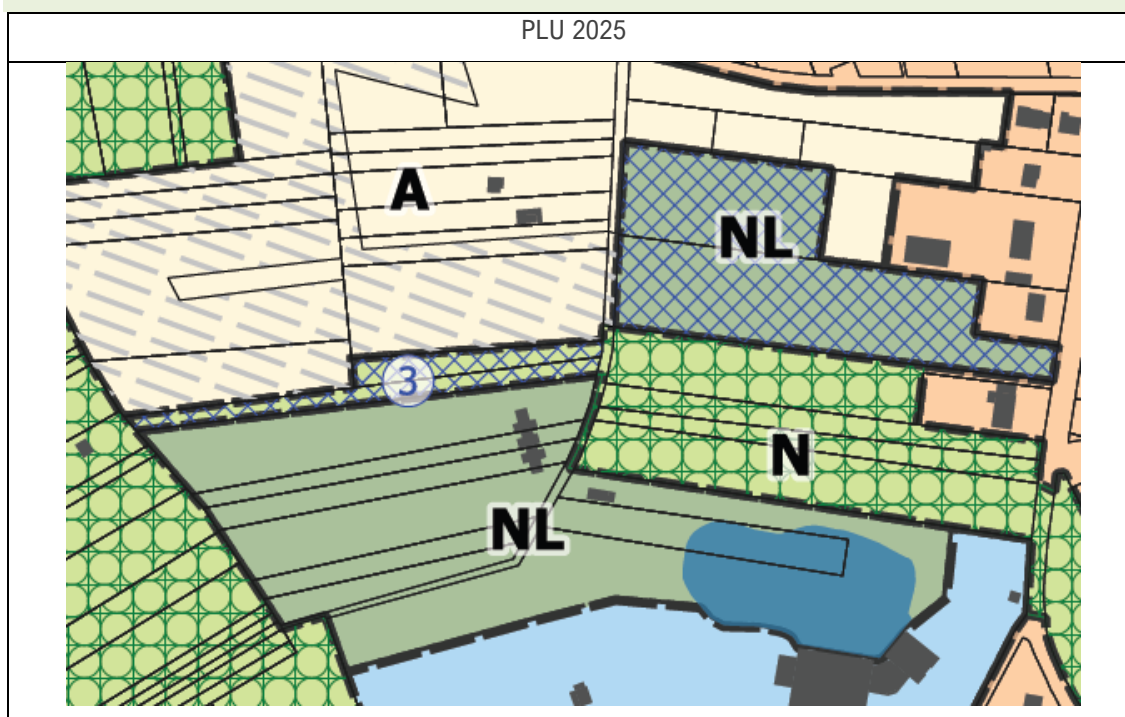
La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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.

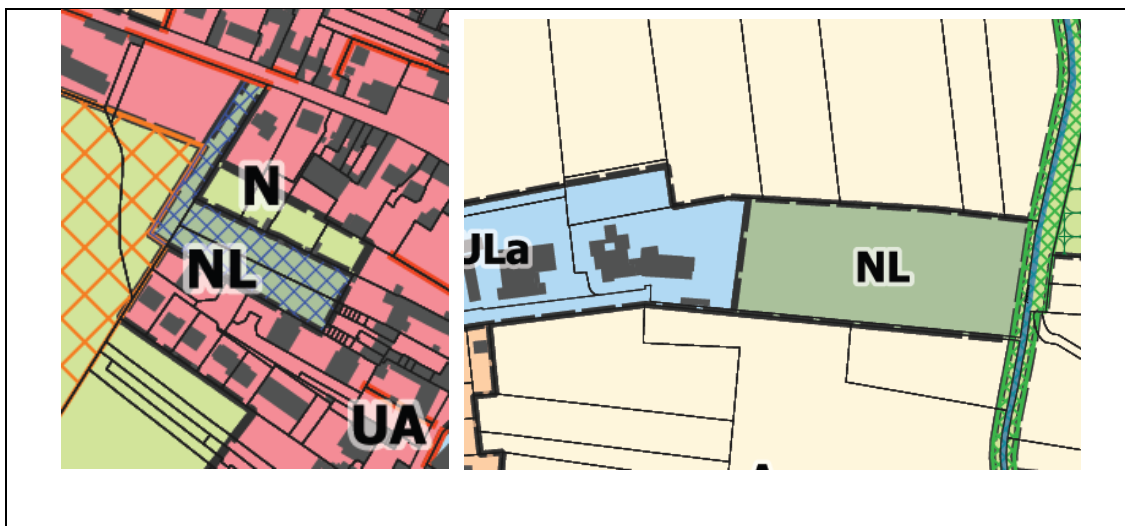
## Zone N : Zone naturelle à protéger

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, parc paysager avec stationnements...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.







Un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.



La société S.E.C.M (Société d'Exploitation de Carrières et Matériaux) exploite une carrière de sablon sur le territoire de la commune de Boissy sous Saint-Yon. Cette carrière est actuellement en phase de réaménagement par remblayage avec des terres et gravats inertes.

Son exploitation répond aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/081 du 07 mai 2020. Cet arrêté préfectoral prévoit un retour des terrains à leur topographie d'origine.



La SECM a présenté à la Commune un projet destiné à pérenniser l'activité de la société au-delà de 2024 et qui consisterait :

- À effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un promontoire paysager en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain initial,
- A effectuer un aménagement d'intérêt communal sur l'emprise exploitée,
- A rétrocéder à la Collectivité à l'issue de l'aménagement, les terrains concernés et leur aménagement (une vingtaine d'hectares) dont S.E.C.M. est propriétaire.

Le terme final de l'aménagement serait à l'horizon 2032. Cela dit, une emprise significative (5 ha) pourrait être achevée dans un délai plus court (2027) et mise à disposition de la Commune par anticipation et ce, afin d'engager le projet.

La Commune de Boissy-Sous-Saint-Yon, soucieuse de la pérennité d'une entreprise sur son territoire et intéressée par un réaménagement du site permettant un projet communal sur les terrains concernés, a confirmé être favorable à l'étude de ce projet par la Société S.E.C.M.

L'inscription dans un processus de travail destiné à déterminer les conditions de réalisation de ce projet et à préciser le type de réaménagement à usage communal a été mis en place.

Dans le cadre de ce processus de travail et d'études du projet, la SECM a proposé de compléter le cycle de traitement des matériaux inertes par l'installation d'une centrale de valorisation permettant d'en recycler une grande partie en lieu et place de leur mise en remblai.

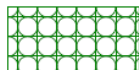
Le projet global ainsi élaboré par la SECM présente des éléments reconnus d'intérêt général par la Commune :

- Réaménagement d'une carrière par le remblaiement en terres et gravats inertes et la réalisation d'un promontoire paysagé.
- Possibilité de rétrocession des parcelles ainsi réaménagées à la Commune permettant toutes activités à caractère naturel et écologique. (Zones naturelles, activités agricoles, loisirs, production d'énergie verte...).
- Développement d'une filière d'économie circulaire par la création d'un cycle vertueux de traitement des terres et gravats par le recyclage d'une partie des tonnages normalement destinés à une simple mise en remblai.
- Pérennisation d'une entreprise implantée de longue date sur la Commune.
- Préservation et développement du taux d'emploi local.
- Projet s'inscrivant parfaitement dans les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision engagée du Plan Local d'urbanisme (PLU).

Ce projet nécessite une adaptation du document d'urbanisme de la commune, notamment pour les parcelles concernées par les activités ISDI et de valorisation des terres et gravats inertes.



## 4.4 Autres prescriptions du plan de zonage



### Les espaces boisés classés (EBC)

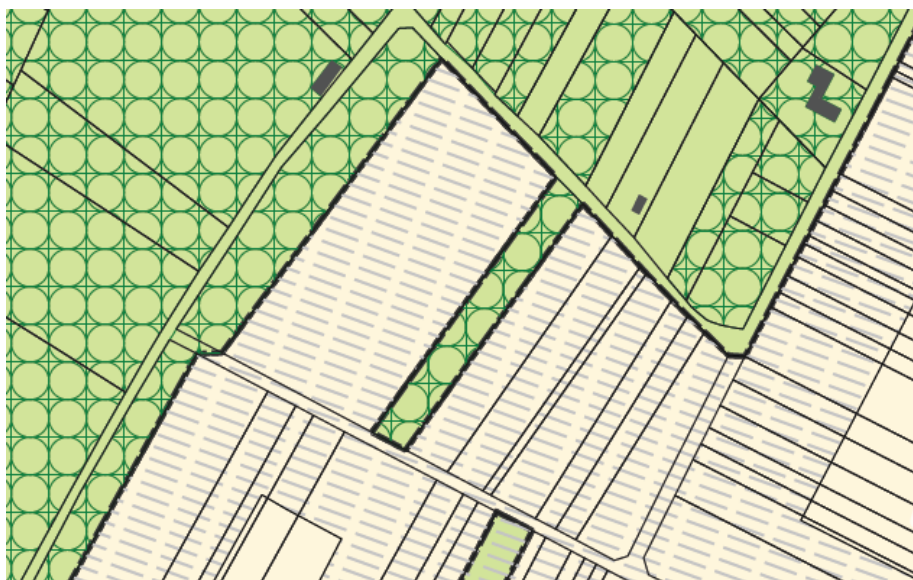
Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende « EBC ». Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

La superficie des EBC est de 223 hectares dans le PLU 2025.

### Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Un principe général d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres est institué par le SDRIF en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares. Toutefois, ce principe ne s'applique pas dans les sites urbains constitués. Les zones de lisières sont alors indiquées aux documents graphiques réglementaires, sur les zones A et N du PLU.

#### Lisières de 50 m pour les Massifs Forestiers de plus de 100 ha



### Le patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

La commune possède de nombreuses traces patrimoniales de son histoire et de son héritage rural. En effet, le bourg se caractérise par la présence encore importante de bâtiments ou édifices historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes : bâtiments historiques, murs de pierres etc.

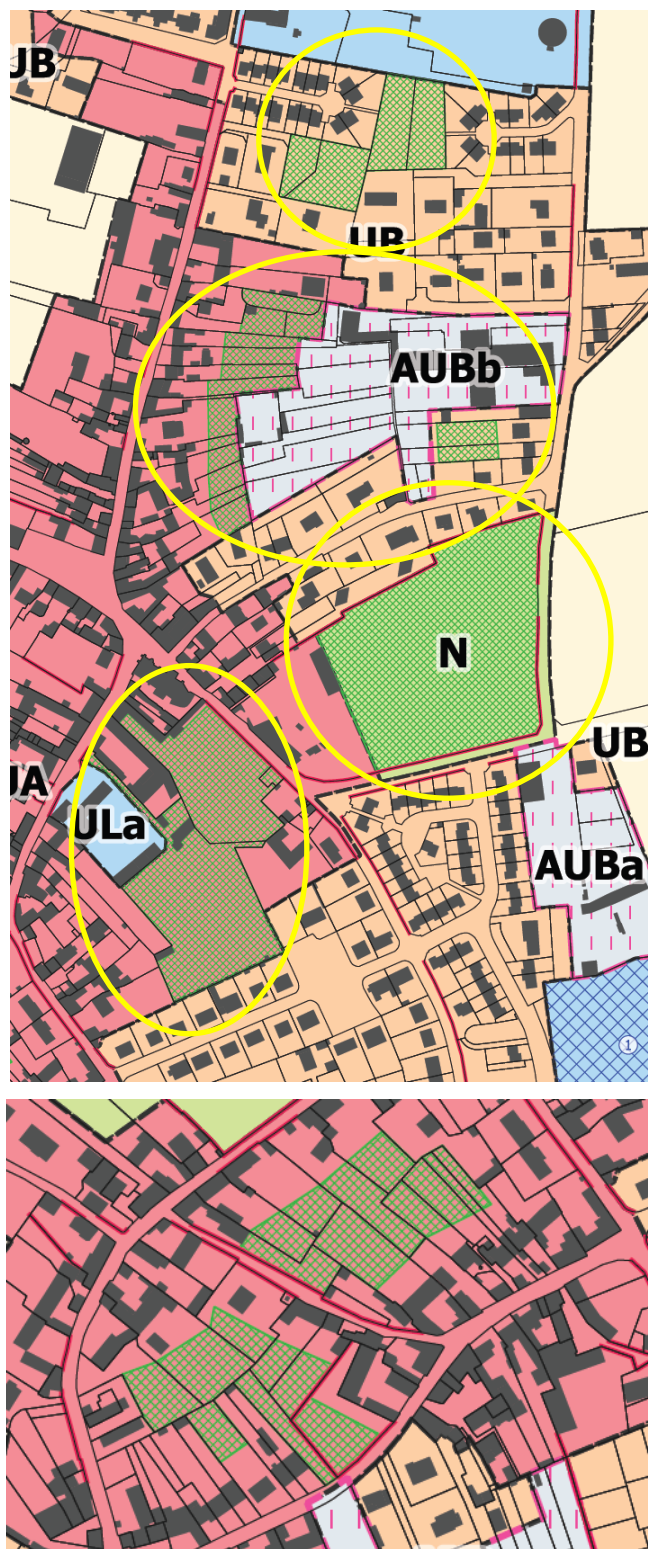
Privés ou publics, ces édifices présentent pourtant un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement. Un certain nombre d'entre eux sont répertoriés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



## Le patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

De nombreux espaces naturels d'intérêt sont identifiés au sein de la zone agglomérée de la commune. Pour cette raison ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage. La superficie des espaces concernés par le L51-23 est de 10,66 hectares dans le PLU 2025.

 Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)





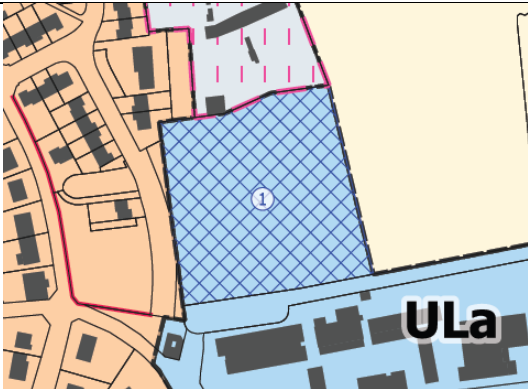
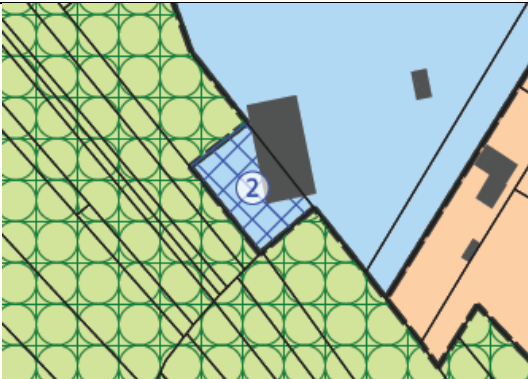
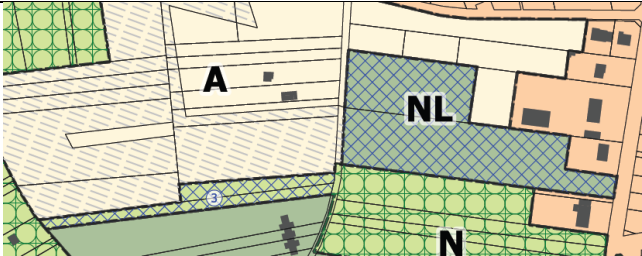


## Les emplacements réservés

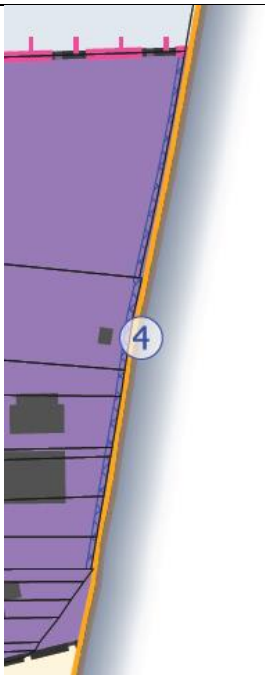
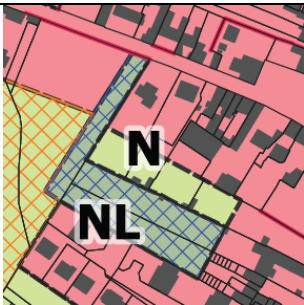
Quatre emplacements réservés étaient répertoriés dans le PLU 2019

Emplacements réservés			
	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	8 000 m2
2	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	1 030 m2
3	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	2 900 m2
4	Voirie et réseaux divers	Commune	1 015 m2

Cinq emplacements réservés sont envisagés dans le PLU 2025

	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	 <p>Equipement sportif</p>	9 270 m <sup>2</sup>	Commune
2	 <p>Equipement sportif</p>	1 038 m <sup>2</sup>	Commune
3	 <p>Parkings paysagers en lien avec le pôle sportif</p>	11 771 m <sup>2</sup>	Commune



4	 <p>Elargissement du Chemin des Anes</p>	1 015 m <sup>2</sup>	CCEJR
5	 <p>Parkings paysagers en lien avec la requalification du centre-ville</p>	3 376 m <sup>2</sup>	Commune



## 4.5 Évolution des surfaces des zones

Le tableau ci-dessous présente les évolutions des zones et des surfaces entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
<b>Zones urbaines</b>	<b>142,46</b>	<b>17,50%</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>125,92</b>	<b>15,46%</b>
UA	30,88		UA	19,52	
UB	80,66		UB	74,56	
UY	22,28		UY	2,96	
UYi	8,60		UYi	12,42	
			UYc	6,10	
			ULa	7,49	
			ULb	2,87	
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>4,57</b>	<b>0,56%</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>46,40</b>	<b>5,69%</b>
1AU	3,15				
2AU	1,42				
			AUB	6,58	
			AUY	39,82	
<b>Zones agricoles et naturelles</b>	<b>667,18</b>	<b>81,94%</b>	<b>Zones agricoles et naturelles</b>	<b>641,89</b>	<b>78,85%</b>
A	368,97		A	355,58	
N	268,42		N	256,92	
Nc	29,79		Np	23,72	
			NL	5,67	
<b>TOTAL (en hectares)</b>	<b>814,21</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL (en hectares)</b>	<b>814,21</b>	<b>100%</b>



## 5. Explications des dispositions du règlement

### 5.1 Évolution de la rédaction du règlement

#### Evolution de la formalisation du règlement

Depuis le 1er janvier 2016, les dispositions réglementaires des PLU qui s'appliquent aux autorisations de construire ou d'aménager un terrain ont évolué. Au lieu d'être formalisées en 16 articles, elles sont organisées en 3 grandes parties indiquées ci-contre. Ainsi sans remettre en cause les possibilités ou limitations existantes dans les zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles, le règlement a été repris dans cette nouvelle « formule ».

Articles du règlement 2016		Nouveaux articles
1	Occupations des sols interdites	→ 1
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	→ 1
3	Conditions de desserte et d'accès des terrains	→ 8
4	Conditions de desserte par les réseaux	→ 9
5	Superficie minimale des terrains – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	→ 4
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	→ 4
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	→ 4
9	Emprise au sol	→ 4
10	Hauteur des constructions	→ 4
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	→ 5
12	Obligations en matière de stationnement	→ 7
13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.	→ 6
14	Coefficient d'Occupation des Sols – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	→ 5
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques	→ 9

Articles de la nouvelle version du règlement	
<b>Partie 1 : Affectations des sols et destination des constructions</b>	
1	Les destinations et vocations autorisées et interdites
2	Les autorisations sous conditions particulières
3	Mixité fonctionnelle et sociale
<b>Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales</b>	
4	Volumes et implantations des constructions
5	Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions
6	Insertion paysagère et aménagement des abords
7	Stationnements
<b>Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux</b>	
8	Accès et desserte par les voies publiques et privées
9	Desserte par les réseaux



## 5.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES		UA	UB	UY	UYi	UYc	ULa	ULb	AUB	AUY	A	N	Np	NL
Habitat	Logement	✓	✓	●	✗	✗	●	✗	✓	✗	●	✗	✗	✗
	Hébergement	✓	✓	✗	✗	✗	✗	●	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●	●	✓	✗	✓	✗	✗	●	✓	✗	✗	✗	✗
	Restauration	●	●	✓	✗	✗	✗	✗	●	✓	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
	Services avec accueil d'une clientèle	●	●	✓	✗	✗	✗	●	●	✓	✓	✗	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	●	●	✓	✗	✗	✗	●	●	✓	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	●	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des admin. publiques et assimilés	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	Locaux techn. et indust. des admin. publiques et assimilés	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
	Établissements d'enseignement	●	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓	✗	✗	✗	✓	●	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	●	●	✗	✗	✗	✓	✗	●	●	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	●	●	✗	✗	✗	✓	✗	●	✗	✗	✗	✗	●
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✗	✗	✓	●	●	✓	✓	✗	✗	●
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✓	●	●	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
	Bureau	●	●	✓	✗	✗	✗	✗	●	✓	✗	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'expo.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗



## 5.3 Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Orientations du PADD	Principales traductions réglementaires
<b>Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen</b>	
<b>Objectif 1.1.</b>	
<b>EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE</b>	
<b>Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces boisés sont classés en zone N, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement rappellent que les espaces boisés classés sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC. Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Le règlement graphique identifie les lisières des milieux boisés structurants à préserver.</li> <li>- Les dispositions générales du règlement rappellent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la préservation des zones humides avérées doit être assurée selon le principe « EVITER, REDUIRE, COMPENSER »</li> <li>- Qu'en cas de zone humide potentielle identifiée, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</b>	Une OAP « Trame Verte et Bleue » est intégrée dans le PLU.
<b>Objectif 1.2.</b>	
<b>EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Respecter les caractéristiques bâties traditionnelles du bourg</li> <li>□ Inventorier, protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et bâti local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le plan de zonage identifie les éléments de patrimoines protégés</b> au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.</li> <li>- Le règlement rappelle qu'en ce qui concerne les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme : Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La zone UA correspond au bâti ancien.</b> Le règlement reconnaît et préserve l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.</li> <li>- <b>L'article 5 Insertion urbaines, architecturales et environnementales des constructions</b> rappelle : L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte : au caractère des lieux avoisinants ; aux sites et paysages naturels.</li> <li>- <b>Les dispositions</b> générales rappellent que les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de <b>Monuments historiques</b>.</li> </ul>
<b>AXE 2. Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée</b>	
	A travers les OAP et leurs dispositions réglementaires, il s'agit pour la Municipalité de maîtriser la production de logements diversifiés répondant aux besoins de jeunes ménages avec enfants.
<b>Objectif 2.3.</b>	
<b>EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS</b>	
	<p>La zone UL permet de réaliser à terme de nouveaux équipements.</p> <p>Par ailleurs, l'emplacement réservé n°1 va permettre à la commune de pouvoir acquérir un bâtiment ancien au cœur du village pour en faire à terme un équipement public.</p>
<b>Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune</b>	
<b>Objectif 3.1.</b>	
<b>EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE</b>	
<b>Pérenniser les terres cultivées sur le plateau en interdisant tout mitage et ainsi préserver le grand paysage (perspectives visuelles lointaines)</b>	<p>Environ 85 % du territoire communal est occupé par des espaces agricoles. Cette importance quantitative lui confère une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable.</p> <p>Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en</p>



	<p>valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune.</p> <p>Ils seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.</p>
<b>Objectif 3.2.</b> <b>EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES</b>	
	<p>Création d'un zonage ULb qui permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.</p>
<b>Objectif 3.3.</b> <b>EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS</b>	
	<p>□ Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »</p> <p>La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.</p> <p>La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.</p> <p>A terme, les objectifs recherchés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,</li> <li>- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,</li> <li>- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,</li> <li>- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,</li> <li>- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,</li> </ul>



	<p>- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,</p> <p>Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.</p> <p>□ Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.</p> <p>Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.</p> <p>Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.</p>
<b>AXE 4. Promouvoir des pratiques durables et environnementales plus vertueuses</b>	
<b>Objectif : Encourager les démarches durables et éco-responsables</b>	
	<p><b>L'article 5</b> énonce les dispositions en faveur de l'environnement.</p> <p>Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;</li> <li>- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;</li> <li>- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.</li> </ul> <p>... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.</p>
<b>Objectif : En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 9.1/9.2 : Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement</li> <li>- Article 4.1 : Volumes et implantations des constructions, emprise au sol maximale</li> <li>- Article 9.2 : Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux</li> </ul>



	pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
	Article 5.4 : Dispositions en faveur de l'environnement doivent privilégier l'emploi de dispositifs limitant des rejets (eau, déchets, pollution)
<b>Objectif : Sensibiliser sur la prise en compte des risques</b>	
	Les dispositions générales du règlement renvoient aux servitudes grevant le territoire



Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 1.3. Rapport de présentation

### **Volet 3 : Evaluation environnementale**

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025







# Sommaire

<b>Chapitre 1 : Avant-Propos .....</b>	<b>4</b>
1.1. Préambule .....	4
1.2. Le rôle de l'évaluation environnementale .....	6
1.3. Les principes de l'évaluation environnementale .....	7
1.3.1. La démarche générale : une démarche itérative .....	7
1.3.2. Les étapes de l'évaluation environnementale .....	7
1.3.3. L'analyse de l'état initial de l'environnement .....	8
1.3.4. Les perspectives d'évolution du territoire .....	8
1.3.5. Justification des choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement .....	8
1.3.6. L'analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement .....	9
1.3.7. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable .....	9
1.3.8. Définition des mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences prévisibles .....	9
<b>Synthèse de l'état initial de l'environnement .....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 2 : Le projet d'avenir : les choix retenus .....</b>	<b>11</b>
2.1. Le cadre du projet .....	11
2.2. Scénario choisi au regard des critères environnementaux .....	12
2.3. Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs .....	14
2.3.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030 .....	14
2.3.2. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040 .....	15
2.4. Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace .....	16
2.5. Les axes du P.A.D.D. ....	18
2.6. Le règlement graphique et écrit .....	19
<b>Chapitre 3 : Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes .....</b>	<b>21</b>
3.1. Objectifs internationaux, européens et nationaux .....	21
3.2. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de compatibilité .....	27
<b>Chapitre 4. Les perspectives d'évolution du territoire .....</b>	<b>50</b>
4.1. Le scénario « au fil de l'eau » .....	50
4.1.1. Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU .....	50
4.1.2. Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales .....	52
4.2. Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre .....	54
4.2.1. Eléments d'analyse généraux .....	54



4.2.2. Analyse de la consommation foncière attendue .....	54
<b>Chapitre 5. Evaluation des incidences des documents composant le PLU .....</b>	<b>57</b>
5.1 Incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....	57
5.2 Incidences du règlement graphique (plan de zonage) .....	60
5.2.1 Incidences de l'évolution des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) .....	60
5.2.2 Incidences de l'évolution des zones agricoles (A) et naturels (N) .....	64
5.2.3 Incidences de l'évolution des prescriptions complémentaires et les emplacements réservés .....	67
5.3 Incidences du règlement écrit .....	70
5.3.1 Incidences des dispositions générales .....	70
5.3.2 L'affectation et la destination des constructions .....	71
5.3.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux .....	72
5.4 Incidences des OAP .....	76
5.5. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées .....	122
5.6. Analyse géographique : les secteurs sensibles .....	129
5.7. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 .....	132
<b>Chapitre 6 : Suivi des incidences et de l'évolution du territoire .....</b>	<b>133</b>
6.1. Le suivi des mesures .....	133
6.2. Les indicateurs retenus .....	133
6.3. Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs .....	135
<b>Chapitre 7 : Résumé Non Technique .....</b>	<b>136</b>



# Chapitre 1 : Avant-Propos

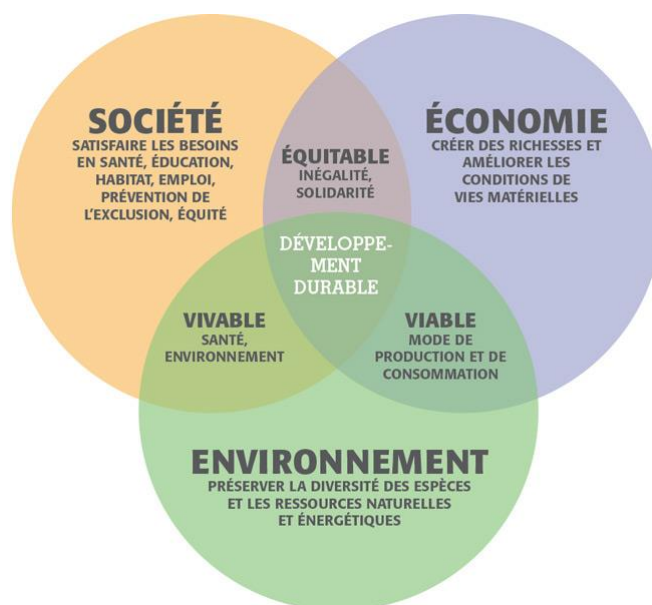
## 1.1. Préambule

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'enjeu de ces études est de permettre un développement urbain, social et économique dans un souci de préservation de l'environnement et des ressources naturelles. Il s'agit du principe fondamental du Développement Durable.

De ce fait, cette évaluation environnementale des PLU poursuit différents objectifs, à savoir :

- Proposer une connaissance approfondie du territoire par une analyse croisée de l'environnement, formalisée dans un état initial de l'environnement ;
- Réfléchir aux probables évolutions de cet état initial ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en matière d'aménagement du territoire, en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.



*Principe du Développement Durable*



Le présent rapport constitue l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Boissy-sous-Saint-Yon.

**Le contenu de l'évaluation environnementale selon le Code de l'Urbanisme - article R. 151-3 :**

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.



## 1.2. Le rôle de l'évaluation environnementale

Plus qu'un document réglementaire, **une évaluation environnementale est une véritable démarche permettant d'intégrer l'environnement et plus généralement, les principes du Développement Durable au cœur de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme, dès le début des réflexions.**

Cette évaluation doit permettre, sur la base d'un projet abouti de PLU, de rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du document d'urbanisme et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire communal.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles est entré en vigueur (article R104-11 du Code de l'Urbanisme). Il rend les évaluations environnementales des documents d'urbanisme plus systématiques que précédemment.

- I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
- 1° De leur élaboration ;
  - 2° De leur révision :
    - a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
    - b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
    - c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Le PLU de la Commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concerné par le paragraphe 2°b) mentionné dans l'encart ci-dessus. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été retravaillé lors de cette révision.

Cette évaluation vise à compléter le rapport de présentation du PLU. Ainsi, le présent document a pour vocation d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement en exposant :

- L'articulation du document avec les autres plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération,
- La description de l'état initial et des enjeux du territoire en termes d'environnement, en détaillant les zones susceptibles d'être affectées de manières notables par la mise en œuvre du plan,



- La justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le zonage et le règlement,
- L'analyse des incidences du PLU sur l'ensemble des thèmes abordés dans l'état initial, y compris sur les sites Natura 2000,
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser le cas échéant les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement,
- Les indicateurs de suivi des effets du PLU dans le temps, à moyen et long terme,
- La manière dont l'évaluation est effectuée

Un résumé non technique vient compléter le document, en synthétisant l'ensemble de ces éléments de manière simple et accessible par tous.

Au-delà du caractère réglementaire de l'évaluation environnementale, l'objectif est d'élaborer un plan respectant un équilibre entre le développement urbain et économique, la préservation des ressources naturelles et la prise en compte des préoccupations environnementales.

## **1.3. Les principes de l'évaluation environnementale**

### **1.3.1. La démarche générale : une démarche itérative**

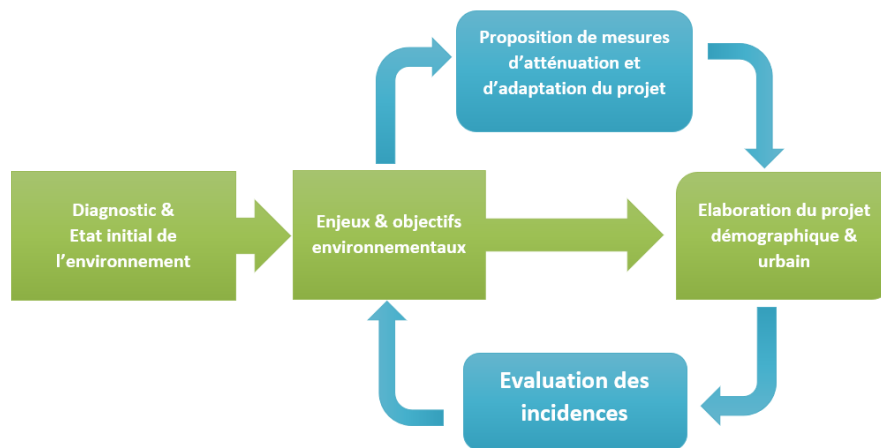
L'évaluation environnementale est une démarche d'évaluation itérative qui accompagne la révision du PLU et contribue à l'enrichir progressivement. Les enjeux et objectifs ont été affinés tout au long de la procédure de révision du PLU.

Le travail effectué en concertation avec les élus a permis d'évoluer depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduite à des degrés divers dans le règlement (prescriptions et recommandations) et le zonage.

### **1.3.2. Les étapes de l'évaluation environnementale**

Le présent document s'appuie sur différentes étapes qui forment le cœur de l'évaluation environnementale. Plus qu'un simple document réglementaire, il s'agit d'une démarche appliquée tout au long de la révision du PLU.





Principe de la démarche itérative en évaluation environnementales

### 1.3.3. L'analyse de l'état initial de l'environnement

Cette étape est primordiale car elle permet de comprendre les atouts et points d'attention à prendre en compte en matière d'environnement. Cette étape est réalisée dès la phase de diagnostic du PLU, et s'appuie sur une analyse des documents existants récoltés tout au long du diagnostic, les contacts avec les partenaires et acteurs locaux compétentes en matière d'environnement, de visites de terrains (patrimoine naturel, bâti, paysages, ...). L'état initial de l'environnement comprend les différentes thématiques environnementales à aborder dans le cadre d'un diagnostic environnemental de la commune et conformément aux attentes des services instructeurs en matière d'évaluation environnementale. Cette étape a permis d'identifier les premiers enjeux environnementaux qui ont servi de base à la réflexion pour la suite de la réalisation du PLU.

### 1.3.4. Les perspectives d'évolution du territoire

Elles sont analysées au vu des travaux réalisés en réunions de travail durant lesquels les perspectives de développement urbain et économiques ont été croisées avec les enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement et où les objectifs de développement durable du territoire ont été fixés.

### 1.3.5. Justification des choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement

Cette étape vise à décrire les différents scénarii étudiés et les raisons pour lesquelles le scénario de développement retenu l'a été. Il est important de noter que les élus ont souhaité travailler sur un projet de territoire permettant le maintien du cadre de vie tout en permettant d'accueillir, de manière raisonnée, de nouveaux habitants pour répondre aux besoins démographiques de la commune. Les élus ont eu à



cœur d'aborder les réflexions autour de l'urbanisation future du territoire à la lumière du Développement Durable et des enjeux du Grenelle de l'Environnement.

C'est pour cette raison que le projet a été construit de manière itérative, en évaluant les incidences environnementales lors de la construction du projet en réponse aux conséquences qu'auraient pu impliquer l'ouverture de certaines parcelles à l'urbanisation. L'objectif a donc été de prendre en compte les capacités nécessaires au territoire pour se développer, les contraintes spatiales liées à la situation de la commune tout en limitant au maximum les impacts du projet sur l'environnement.

### **1.3.6. L'analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement**

Cette analyse est réalisée pour chaque thématique environnementale. Elle permet d'avoir un regard analytique vis-à-vis des objectifs du PADD et du règlement applicable. L'évaluation environnementale vise à analyser les incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU, notamment dans la conception des futurs projets d'aménagement (dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)) et des documents de planification qui devront être compatibles et appliquer ses orientations.

### **1.3.7. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable**

L'évaluation environnementale a pour but d'étudier les évolutions prévisibles du territoire au regard du projet mis en œuvre dans le PLU. En fonction de la localisation des projets ou des zones d'extensions urbaines que le PLU définit, l'évaluation environnementale se précise. La définition de ces secteurs sera clairement définie et la démarche mise en œuvre vise à être la plus globale et transversale possible, au vu des enjeux environnementaux mis en avant dans l'état initial de l'environnement sur ces sites.

De ce fait, pour chaque secteur ayant vocation à évoluer dans le PLU, l'évaluation environnementale étudie les probables évolutions et incidences de ces changements sur l'état initial de l'environnement. Bien évidemment, une analyse plus fine des incidences sur l'environnement de chaque projet prévu dans le cadre du PLU sera à réaliser lors de sa réalisation sous forme de dossiers réglementaires plus précis dédiés au projets (études d'impact, dossiers Loi sur l'Eau,...).

### **1.3.8. Définition des mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences prévisibles**

Ces mesures doivent être proposées pour chaque incidence identifiée et ce, dans un objectif constant d'évitement des incidences dans un premier temps, de réduction dans un deuxième temps et, seulement en cas de nécessité et lorsqu'aucune autre solution n'a pu aboutir, de compensation.



Notons toutefois que la démarche itérative menée lors de la révision du PLU a permis d'intégrer au fur et à mesure les dispositions relatives à la limitation des impacts sur l'environnement. Les mesures proposées sont donc majoritairement marginales dans le cadre du rapport de l'évaluation environnementale. Elles ont pour vocation d'accompagner les projets de la commune dans le futur, dans un souci de Développement Durable du territoire.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a été en parallèle de la production du diagnostic urbain et socio-économique. L'ensemble de ces éléments est disponible en première partie du rapport de présentation.

## Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement présenté dans le document 1.1 définit les principaux enjeux de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, à savoir :

- Des espaces bâtis sur un **plateau agricole relativement peu contraignant** en matière de topographie et avec des sols propices à des activités agricoles et à la présence de milieux naturels intéressants.
- Une commune qui est **peu impactée par des risques d'origine naturelle**, grâce à sa situation de plateau. Cependant, l'artificialisation peut entraîner des ruissellements à l'avenir et la présence de sous-sols argileux peut entraîner un phénomène de retrait-gonflement.
- Une fracture physique qui entaille le territoire : **la RN20**.
- Des **milieux naturels riches** composés des bois sur les coteaux, un patrimoine végétal notamment dans et en pourtour des espaces urbanisés, et des mares.
- Des **paysages sensibles**.
- Un **potentiel pour le développement des énergies renouvelables** dans le respect du patrimoine bâti, pour la performance énergétique globale des nouvelles constructions et de la réhabilitation de l'ancien, nécessaire pour une adaptation au changement climatique.



# Chapitre 2 : Le projet d'avenir : les choix retenus

## 2.1. Le cadre du projet

Depuis la dernière révision du SDRIF approuvée par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, le cadre juridique de l'aménagement et de l'urbanisme a évolué, impactant directement ou indirectement la planification régionale, avec :

- un enrichissement des objectifs généraux du code de l'urbanisme devant être pris en compte par le SDRIF et l'ensemble des documents d'urbanisme,
- l'élargissement de la liste des personnes publiques associées à l'élaboration du SDRIF, ainsi que des personnes consultées pour avis, en application de la (loi n° 015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »),
- la couverture complète de l'Île-de-France par des établissements publics à fiscalité propre suite à la loi NOTRe, et la création de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux qui la composent, dotés d'un statut particulier,
- l'obligation de concerter avec la population, depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- la définition d'une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, d'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). Pour la décennie 2021-2031, cette diminution du rythme de l'artificialisation se traduit obligatoirement par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, par rapport à la consommation constatée lors de la décennie précédente.

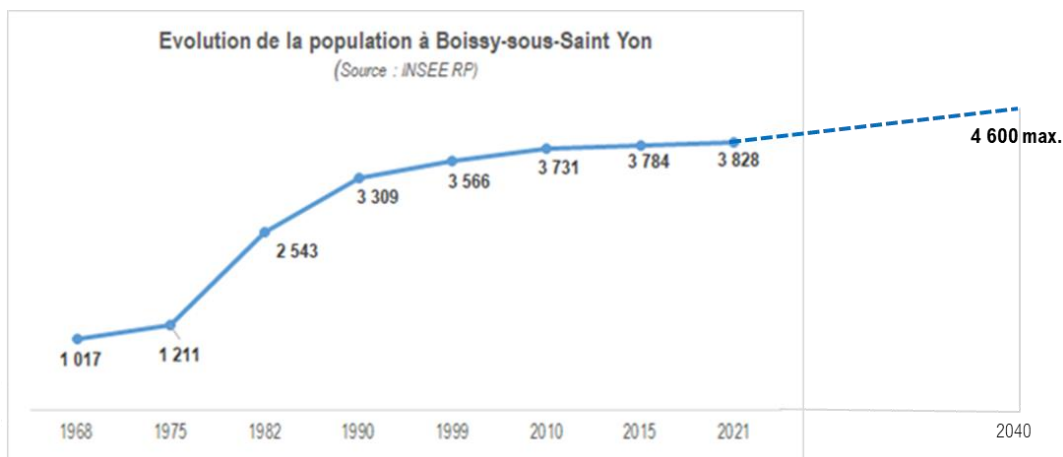
L'engagement de la Région, lors de la conférence des parties (COP) Île-de-France des 16 et 17 septembre 2020, de tendre vers une région ZAN, ZEN et circulaire pour prendre en compte les enjeux climatiques et écologiques, et les premiers enseignements de la crise sanitaire, ainsi que les termes de la loi climat et résilience, ont conduit à la mise en révision du SDRIF de 2013 par délibération du 17 novembre 2021 du conseil régional.

Le SDRIF-E a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024.



## 2.2. Scénario choisi au regard des critères environnementaux

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants**. Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière**.



### SIMULATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2040

		Scénario 4600 hab. maxi
1. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU POINT MORT 2020-2040	<b>DESSERREMENT</b>	
	Population résidente en 2021	3 828
	Nombre de personnes par ménages en 2040 (2,40 en 2021)	2,40
	Nombre de résidences principales en 2021	1 565
	<b>Desserrement</b>	30
	<b>RENOUVELLEMENT CONSTATE</b>	
	<b>Renouveaulement</b>	10
	<b>EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES</b>	Diminution
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2040	25
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2021	29
	<b>Résidences secondaires</b>	-4
	<b>EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS</b>	Diminution
2. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Logements vacants 2040	60
	Logements vacants 2021	73
	<b>Logements vacants</b>	-13
	<b>RECAPITULATIF POINT MORT 2020-2040</b>	
	Nombre total de logements par an	1
	<b>Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040</b>	23
	Rappel population en 2021	3 828
	Objectif démographique <b>maxi horizon 2040</b>	4 600
	<b>Soit nombre d'habitants supplémentaires 2020 - 2040</b>	772
	Hypothèse taille moyenne des ménages <b>2040</b>	2,40
	<b>Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040</b>	322
3. TOTAL LOGEMENTS 2020-2040	<b>TOTAL POINT MORT + OBJ. DEMOGRAPHIQUE 2020-2040</b>	
	<b>Total logements à réaliser entre 2020 et 2040</b>	345
	<b>Soit un nombre moyen de logements par an</b>	17 unités
RAPPEL : RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 15 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE		



Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements s'apprécient à partir de 2 calculs complémentaires :

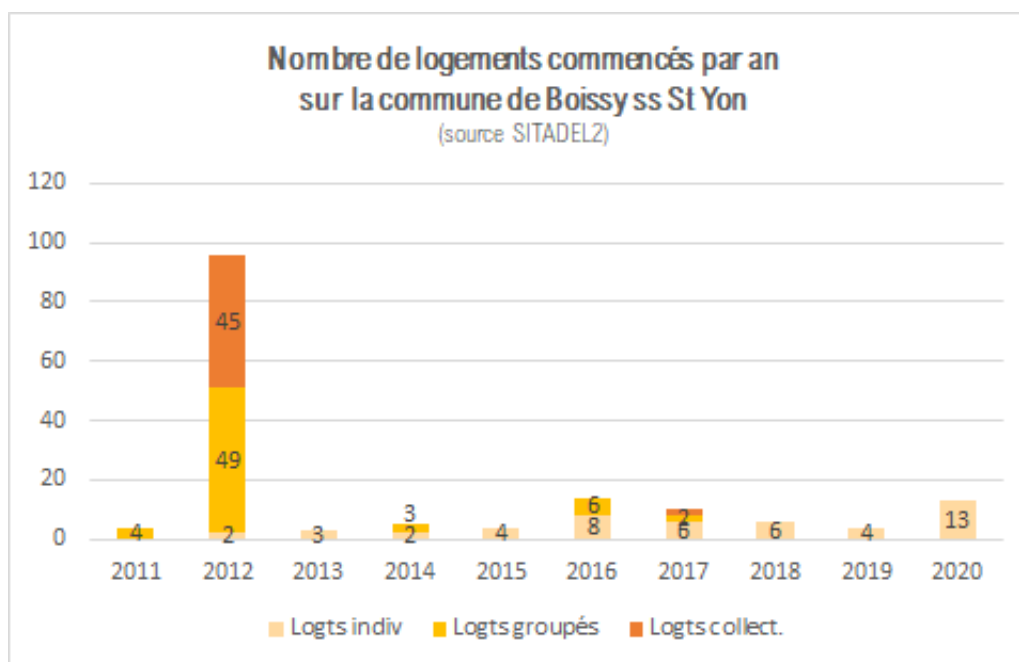
- **Simulation du « Point Mort »** (demande endogène) qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Simulation des besoins liés aux objectifs et seuils démographiques que se fixe la collectivité** (demande exogène).

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics.

Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040**. Ce rythme permet de répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune et surtout de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.

Il permet également à la commune d'avoir un projet compatible avec les prescriptions du SRHH 2024-2030.

Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2010-2020**.



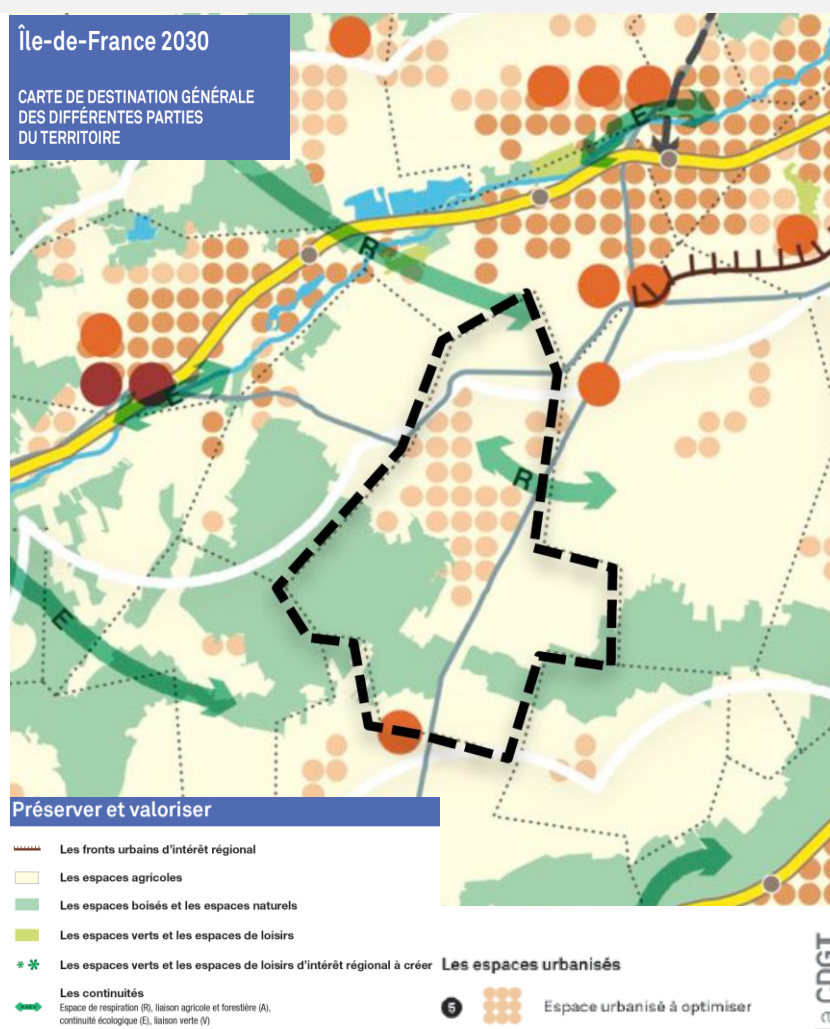


La commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi avant tout une préservation globale des terres agricoles et naturelles dès le début des réflexions en évitant la consommation de ces dernières. Par ailleurs, il a été, dès le début de la révision, question de protection du patrimoine végétal de la commune, mais également du patrimoine bâti.

**De ce fait, les choix opérés ont surtout pour but de maintenir le cadre de vie de la commune, tout en tenant compte des contraintes du territoire (infrastructures notamment).**

## 2.3. Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

### 2.3.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030



Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

- **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés)



Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne **31 habitants et emplois par hectare** en 2030, ce qui implique, **au minimum, l'accueil de 4 805 habitants et emplois à l'horizon 2030**, dans l'enveloppe urbaine existante.

- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)

Soit la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de **158 logements minimum en densification sur la période 2013 – 2030**, pour répondre aux objectifs du SDRIF.

Or, entre 2013 et 2025, 120 logements ont déjà été réalisés en densification ; il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 pour atteindre les obligations liées au SDRIF 2030, en terme de densification, objectif qui devrait être atteint avec un rythme de 15 logements par an en moyenne....

### 2.3.2. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est identifiée comme « **petite ville** » au SDRIF-E.



Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.



Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

**Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040.**

**En 2024, année d'adoption du SDRIF-E, le nombre de logements sur le territoire communal était de 1 688 unités. Aussi, à l'horizon 2040, il faudrait qu'au moins 220 logements soient réalisés au sein des espaces urbanisés (soit à minima 13% des 1 688 logements répertoriés en 2021).**

## **2.4. Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace**

**Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».**

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'**autoriser une intensification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».

Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

**Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).**



Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- **Protéger et préserver les « cœurs d'îlots »**, conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...) ;
- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

**Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.



A Boissy-sous-Saint Yon, dans le PLU 2025, avec l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger la biodiversité au sein de « cœurs d'îlot » identifiés, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain est estimé à environ 390 logements. Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime le potentiel « réaliste » sur les 15 prochaines années, à environ 255 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).

	Potentiel de développement après préconisations		Densité minimum	Phasage préconisé CT (-5 ans) / MT / LT (+10 ans)
<b>1. Zones de densification urbaine = UA et UB</b>				
Secteur Nord	8 000 m <sup>2</sup>	28 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Centre	5 900 m <sup>2</sup>	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Sud	6 000 m <sup>2</sup>	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Est	9 600 m <sup>2</sup>	34 logts	35 logts/ha	CT / MT
<b>2. Secteurs de « renouvellement urbain »</b>				
Bas de Torfou (ouest RN20)	23 000 m <sup>2</sup>	174 logts	75 logts/ha	CT / MT / LT
<b>3. Potentiel des zones AU existantes</b>				
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m <sup>2</sup>	30 logts	33 logts/ha	CT
Zone 2AU « Les Closeaux »		0		
<b>4. Secteurs stratégiques avec OAP</b>				
Secteur « Centre Bourg – St Thomas »	16 500 m <sup>2</sup>	64 logts	40 logts/ha	MT / LT
Secteur « Les Sablons »	13 500 m <sup>2</sup>	22 logts	14 logts/ha	MT / LT
<b>TOTAL potentiel de densification « théorique »</b>	<b>91 500 m<sup>2</sup></b>	<b>Env. 390 logts</b>		
<b>Taux de rétention = 35%</b>	<b>Taux de rétention = 35%</b>			
<b>TOTAL Potentiel de développement « réaliste »</b>	<b>255 logts potentiels (soit 17 logts / an)</b>			

**CONCLUSION : Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.**

## 2.5. Les axes du P.A.D.D.

Le diagnostic a permis de définir les axes stratégiques pour l'avenir du territoire communal. Ces axes sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui traduit le projet de développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

A la lecture du diagnostic croisé et itératif de l'environnement urbain, économique et environnemental de la commune, le PADD a défini les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,



de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe également les objectifs démographiques de la commune, dans un souci de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comporte les 4 axes suivants :

<b>Axe 1.</b> <b>Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen</b>
<b>Axe 2.</b> <b>Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée</b>
<b>Axe 3.</b> <b>Accroître le dynamisme économique de la commune</b>
<b>Axe 4.</b> <b>Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux</b>

## 2.6. Le règlement graphique et écrit

Le règlement graphique distingue quatre types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles et forestières (N)

PLU opposable		Projet de PLU	
<b>UA</b>	Cœur historique	<b>UA</b>	Cœur historique
<b>UB</b>	Zone pavillonnaire	<b>UB</b>	Zone pavillonnaire
<b>UY</b>	Zone économique <u>Sous secteur UYi</u> : activités de la base logistique de stockage de véhicules	<b>UY</b>	Zone économique <u>Sous secteur UYi</u> : activités de la base logistique de stockage de véhicules <u>Sous-secteur UYc</u> : 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
		<b>UL</b>	Secteur destiné à accueillir des équipements. <u>Sous-secteur ULa</u> permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. <u>Sous-secteur ULb</u> permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.



PLU opposable		Projet de PLU	
<b>1AU</b>	« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »	<b>AUB</b>	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (court – moyen - long termes)
		<b>AUY</b>	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen - long termes) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (court - moyen - long termes) - AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen termes)
<b>2AU</b>	« Les Closeaux »		
<b>A</b>	Zone agricole	<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle	<b>N</b>	Zone naturelle <u>Sous secteur NL</u> correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. <u>Sous-secteur Np</u> permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

Afin de répondre aux objectifs généraux du projet, le règlement graphique comme le règlement écrit ont été étudiés pour mettre en cohérence l'ensemble du projet.

La totalité des futurs logements sera construite au sein de l'enveloppe urbaine, en densification de l'existant (dents creuses, parcelles mutables, secteurs de « renouvellement urbain »...). Ainsi, il n'est envisagé dans le PLU aucune zone d'extension urbaine.

**La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.**



# Chapitre 3 : Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes

## 3.1. Objectifs internationaux, européens et nationaux

La révision du PLU a été réalisée en accord avec les grands défis Grenelle de l'environnement, et de l'ensemble des textes de références qui en découlent, à savoir :

- **La lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : Le PLU fixe un cadre au développement futur du territoire, par une politique en faveur de la recherche de formes urbaines plus denses et la limitation des consommations foncières sur les surfaces naturelles.
- **La lutte contre l'érosion de la biodiversité** : En protégeant les grands boisements, les cœurs d'îlot (L 151-23 du CU) ou les espaces verts situés au cœur de la zone urbaine. L'amélioration de la protection des espaces naturels et d'intégration des enjeux de la trame verte et bleue ont été pris en compte dans les réflexions de la révision, notamment avec l'OAP thématique dédiée.
- **La lutte contre le réchauffement climatique** : Le PLU va dans le sens des orientations imposées par le Grenelle de l'environnement (réglementation thermique en vigueur, recours aux énergies renouvelables, promouvoir un urbanisme durable et de nouvelles formes urbaines moins énergivores).

Le PLU a également pris en compte l'ensemble des éléments de cadrage des politiques internationales, européennes et nationales, dont les principales sont résumées dans le tableau ci-après.

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Ressource en eau		
Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992	Vingt ans après l'adoption de la première loi sur l'eau de 1964, cette nouvelle loi permet de planifier la gestion de la ressource à travers l'instauration des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), à l'échelle des grands bassins versants, et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui eux s'appliquent à une échelle plus locale.	La ressource en eau sur le territoire est un enjeu, comme sur tous les territoires. La prise en compte globale du cycle de l'eau est primordiale, même si le territoire ne comprend pas de captage destiné à l'alimentation en eau potable. De ce fait, le PLU révisé permet de préserver les sites les plus sensibles comme les mares et la Vidange qui ont un rôle hydraulique (continuités écologiques, fonctionnements des milieux humides, alimentations en eau potable...). De manière



Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil, dite Directive Cadre sur l'Eau (DCE)	<p>Cette directive donne un objectif de « bon état écologique » des eaux continentales, souterraines et côtières de l'ensemble de l'Union Européenne.</p> <p>Pour les eaux souterraines, elle ajoute de plus un objectif de bon état quantitatif et chimique. Elle prévoit l'élaboration, dans le cadre de districts hydrographiques, des plans de gestion présentant la situation actuelle des ressources en eau et les objectifs environnementaux à atteindre pour ces ressources.</p>	<p>globale, les espaces nécessaires à la bonne gestion de l'eau sur le territoire sont classés en zone naturelle et bénéficient pour la plupart d'une protection supplémentaire.</p> <p><b>Le PLU de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon a pour objectif de préserver un certain nombre d'espaces naturels sensibles, dont les zones humides (Objectif 1.1 du PADD).</b></p>
Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	<p>Cette loi transpose en droit français la DCE afin d'arriver aux objectifs qu'elle a posés. En particulier, elle fixe des objectifs de bon état des eaux, d'amélioration des conditions d'accès à l'eau pour tous, davantage de transparence dans le fonctionnement du service public de l'eau, et enfin la rénovation de l'organisation de la pêche en eau douce. La loi sur l'eau, codifiée aux articles L.210-1 à L.218-81 dans le code de l'environnement, instaure une gestion globale, qualitative et quantitative de l'eau et impose de soumettre à déclaration ou autorisation les ouvrages, installations, travaux ou activités susceptibles d'affecter la ressource en eau et le milieu aquatique.</p>	
Biodiversité et milieux naturels		
Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à	<p>Cette loi stipule que « les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces</p>	<p>L'Objectif 1.1. du PADD définit les orientations suivantes :</p>



Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
la protection de la nature	animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation et des ressources qui peuvent valoriser les territoires ». Elle ajoute qu'il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine dans lequel il vit et de contribuer à la protection de l'environnement.	<p><u>□ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux</u></p> <p>Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baville ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées. La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).</p>
Loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite « loi Barnier »	Cette loi instaure l'inventaire départemental du patrimoine naturel, qui est établi par l'Etat dans chaque département. Il recense les sites, paysages et milieux naturels, ainsi que les mesures de protection de l'environnement, les moyens de gestion et de mise en valeur qui s'y rapportent. La loi vise également à protéger les populations exposées aux risques naturels.	
Directive du Conseil Européen n°92/43 dite « Habitats » du 21 mai 1992	Elle a pour objet de contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen des Etats membres où le traité s'applique. Un réseau écologique européen cohérent de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dit Natura 2000 est constitué.	<p><u>□ Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u></p> <p>La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).</p>
Circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 relative aux zones naturelles d'intérêt écologique,	L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance du patrimoine naturel de France. Sans instaurer une protection, il constitue une des bases scientifiques majeures de la politique de protection de la nature. Dans ces	



Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
faunistique et floristique (ZNIEFF)	zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques en tenant compte du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.	En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.
La loi Grenelle II de juillet 2010	Elle introduit la notion de continuité écologique et de trames verte et bleue. L'objectif est la lutte contre la perte de biodiversité en favorisant le déplacement de la faune et donc, le brassage génétique des espèces ainsi qu'un accès facilité aux espaces de repos, de chasse.	<p>□ <u>Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)</u></p> <p>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.</p> <p>Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;</li> <li>- Protéger certains cœurs d'îlots dans les secteurs déjà urbanisés.</li> </ul>
Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages	Cette loi vise la reconquête de la biodiversité en renforçant la protection des paysages « ordinaires » source de biodiversité, la protection de la faune et flore sauvage, les sanctions contre la destruction de la biodiversité ou encore la lutte contre les pesticides et les espèces invasives.	
Risques, nuisances, énergie		
La Loi sur l'air 96-1236 du 30 décembre 1996	La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie datée de 1996, reprise dans le Code de l'Environnement, affirme le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et fonde les conditions de la surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public. Cela se traduit par des actions visant à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, et à préserver la qualité de l'air.	<p>Le développement urbain prévu dans le PLU révisé se base sur le principe d'une urbanisation axée sur la modération de la consommation foncière. <b>Il n'est d'ailleurs pas envisagé de zone d'extension urbaine dans la révision du PLU par rapport au PLU de 2019. Ainsi, le développement se fera au sein de l'enveloppement urbaine.</b></p> <p>Le PLU entend <b>promouvoir des démarches durables et environnementales</b>, notamment en incitant à <b>l'économie d'énergie et à l'emploi d'énergie propres et renouvelables</b>. Il est</p>



Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Directive européenne 2008/50/CE du 18 mai 2008	Elle concerne la qualité de l'air ambiant et un air pur en Europe, et fixe notamment des objectifs de qualité de l'air ambiant afin d'éviter, de prévenir et de réduire les effets nocifs pour la santé et l'environnement. Elle prévoit également la mise à disposition du public des informations sur la qualité de l'air.	également prévu <b>une limitation des rejets et des déchets</b> (tri sélectif, valorisation des déchets verts, maîtrise des rejets d'eaux pluviales...). <b>Ces éléments sont pris en compte dans l'Axe 4 du PADD.</b>
Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte	La « loi de transition énergétique » fixe les grands objectifs d'un nouveau modèle énergétique français, dans le cadre mondial et européen. Elle cherche la mise à encourager une « croissance verte » par la maîtrise de la consommation énergétique et la diminution des rejets de gaz à effet de serre notamment.	
Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets	La « loi climat et résilience » porte contre le dérèglement climatique et s'articule sur les cinq thématiques suivantes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle porte aussi sur l'artificialisation des sols, en fixant un objectif de zéro artificialisation nette des sols en 2050. Elle demande d'abord aux territoires de baisser de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
Paysage et patrimoine		
Loi du 31 décembre 1913 sur le classement et	Elle pose les grandes lignes de la réglementation sur les monuments historiques, applicables aux bâtiments	L'Objectif 1.2. du PADD définit les orientations suivantes :



Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
l'inscription des monuments historiques	et aux jardins. Il s'agit de l'instauration des monuments classés et inscrits.	<u>□ Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien</u>
Loi du 2 mai 1930 instaurant les sites classés et inscrits	Une liste est établie par la commission départementale des sites, comportant les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Il s'agit des sites inscrits et classés.	Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain. La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes.
Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « paysage »	Cette loi instaure la protection et la mise en valeur des paysages d'intérêt général. Chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant du paysage dans le cadre de ses compétences et doit à ce titre en assurer la protection et la mise en valeur.	Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs...). 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.  <u>□ Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable</u> Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux...) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de



Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
		valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations...). Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé conformément à l'article L151-19 du CU et annexé au PLU.

## 3.2. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de compatibilité

### Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Boissy-sous-Saint Yon fait partie du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Ce bassin est géré par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe les objectifs en matière de qualité chimique et écologiques des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux humides. **Le SDAGE 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.**

Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités et les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eau SDAGE » (art. L131-1 du code de l'urbanisme).

Ce SDAGE définit plusieurs orientations fondamentales. Chacun de ces orientations fondamentales sont déclinées en orientations, elles-mêmes déclinées en dispositions qui permettent une gestion et une protection de la ressource en eau et des milieux humides à l'échelle du bassin.

Les cinq orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable



- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

### Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE

Axes du SDAGE	Axes du PADD 2025 de Boissy SSY
<b>Orientation fondamentale 1</b> : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	<b>Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune</b> → Identifier et préserver les trames vertes et bleues
<b>Orientation fondamentale 2</b> : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	<b>Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques</b> → Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques → Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques
<b>Orientation fondamentale 3</b> : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	<b>Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine</b> → Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable → Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif → Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace → Inciter à la réhabilitation du bâti existant  <b>Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines</b> → Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires
<b>Orientation fondamentale 4</b> : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	<b>Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables</b> → A l'échelle de la commune :



	<p>→ A l'échelle des projets :</p> <p>→ A l'échelle des constructions existantes</p> <p><b>Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets</b></p>
<b>Orientation fondamentale 5</b> : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	<b>Sans objet</b>

## Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge Yvette » et « Nappe de Beauce »

### **SAGE « ORGE YVETTE »**

La version du SAGE Orge-Yvette a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2014 pour réaliser la mise en œuvre des actions.

Les enjeux du SAGE Orge Yvette portent sur :

#### **• la qualité des eaux :**

- Suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu récepteur depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport.
- Adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactant.
- Réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides (ex : produits phytosanitaires).
- Aboutir les procédures de protection des captages d'eau potable mobilisant les eaux de nappe.

#### **• la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides :**

- Hydromorphologie et continuité de cours d'eau :
  - Non-dégrader l'existant
  - Améliorer les caractéristiques hydromorphologiques des cours d'eau et leurs fonctionnalités écologiques
  - Créer et/ou restaurer la continuité écologique de l'eau et des milieux associés (continuités bleues et vertes)
- Zones Humides :
  - Améliorer la connaissance sur les zones humides
  - Renforcer la protection et la restauration des zones humides, en particulier par rapport aux pressions urbaines.



- Concerter localement les acteurs afin d'identifier et de mettre en œuvre les mesures adaptées pour préserver ces milieux

• **la gestion quantitative :**

- Etat quantitatif de la ressource :
  - Maintenir de bonnes conditions de débit dans les cours d'eau et d'alimentation des zones humides
  - Satisfaire les usages
- Inondations :
  - Dans les fonds des vallées, préserver et restaurer les champs d'écoulement et d'expansion des crues
  - Dans les zones exposées au risque inondation, mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales renforcée qui tienne compte
- Gestion des eaux pluviales :
  - Définir les principes et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre des futurs projets d'aménagements
  - Fixer des objectifs de sensibilisation des collectivités aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

• **Sécurisation de l'alimentation en eau potable ;**

- Poursuivre la gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable
- Encourager la baisse des consommations moyennes par abonné
- Améliorer la qualité des eaux brutes
- Mener à terme les procédures d'instauration des périmètres de protection et des aires d'alimentation de captages

**SAGE « NAPPE DE BEAUCE »**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification de la ressource en eau instauré en 1992. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources et eaux et des milieux aquatiques. Cela à l'échelle d'un territoire cohérent au niveau hydrographique (bassin versant d'un cours d'eau ou bassin hydrogéologique d'une nappe souterraine).

Les acteurs locaux sont réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau qui permet la concertation en vue d'aboutir à des objectifs communs et partagés d'amélioration de la ressource en eau. Ainsi, il s'agit d'un outil transversal dont l'objectif est de concilier la préservation de la ressource en eau et de ses milieux associés avec l'ensemble des activités humaines en lien avec le domaine de l'eau.



Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, appelé « Nappe de Beauce » s'étend sur 9500 km<sup>2</sup> et se répartit sur les bassins Seine Normandie et Loire Bretagne. Ce SAGE a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

Ce document est constitué de deux pièces : le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, et le Règlement :

- Le PAGD définit les priorités du territoire en matière de politique de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs et dispositions pour les atteindre. Il s'applique par compatibilité aux PLU et SCOT, cela signifie qu'il ne faut pas de contradictions majeures vis-à-vis des objectifs généraux de ces documents ;
- Le règlement encadre les usages de l'eau et définit les mesures précises permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le PAGD. Celui du SAGE Nappe de Beauce identifie 14 règles applicables à la ressource en eau. Elles visent à fixer les priorités d'usage de la ressource (volumes de prélèvements par usage) et à assurer la restauration et la préservation de la qualité de l'eau. Ce règlement est opposable à l'administration et aux tiers (à toute personne publique ou privée) intervenant sur les milieux aquatiques.

*Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêté préfectoral régional n° 13.115 du 11 juin 2013.*

Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont :

- Atteindre le bon état des eaux ;
- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource ;
- Préserver les milieux naturels ;
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

#### Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	Axes du PADD 2025 de BSSY
<b>SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux</b>  <b>SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux</b>	<b>Objectif 1.1.</b> <b>EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE</b> <input type="checkbox"/> <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u>  <b>Objectif 4.3.</b>



	<b>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</b> <input type="checkbox"/> <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u>
<b>SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource</b> <b>SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative</b>	<b>Objectif 2.1.</b> <b>EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE</b>  <b>Objectif 4.3.</b> <b>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</b> <input type="checkbox"/> <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u>
<b>SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource</b> <b>SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable</b>	<b>Objectif 4.3.</b> <b>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</b> <input type="checkbox"/> <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u>
<b>SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels</b> <b>SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides</b>	<b>Objectif 1.1.</b> <b>EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE</b> <input type="checkbox"/> <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u>
<b>SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement</b> <b>SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)</b>	<b>Objectif 4.4.</b> <b>EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES</b> <input type="checkbox"/> <u>Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)</u> <input type="checkbox"/> <u>Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques</u>

## Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Le Préfet coordonnateur de bassin a approuvé le Plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 (PGRI) du bassin Seine Normandie par arrêté du 3 mars 2022. Le PGRI est en application depuis le 8 avril 2022.



Ce document donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations. En application des articles L.131-1, L.131-4 et L.131-7 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales et dispositions prises en application des 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article L.566-7 du code de l'environnement.

Il fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre, pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures :

- aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Par ailleurs, le PGRI comporte des prescriptions relatives à l'ensemble des aspects liés à la gestion des inondations (prévention, surveillance, dispositifs de prévision et d'information, etc.). Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire.

## **Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI**

### *Dans le PADD*

Les orientations du PGRI sont prises en compte via le **quatrième axe du PADD « promouvoir les démarches durables et environnementales »**, qui préconise la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maintien et l'entretien des dispositifs de collecte (fossés, bassins, noues...), ainsi que la limitation de l'accélération du ruissellement des eaux.

### *Dans les autres pièces du PLU*

Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU.

En matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée.

Par ailleurs, le chapitre relatif à la gestion des eaux fixe des règles en matière de limitation d'imperméabilisation des sols et de réduction du risque d'inondation et précise par exemple, que :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. »



D'autres règles renforcent la prise en compte de la ressource en eau sur le territoire, notamment l'emprise au sol des constructions qui est limitée et les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

## **Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 : le MOBIDF**

---

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens.

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Qu'est-ce que le Plan des mobilités en Île-de-France ?

Le Plan des mobilités Île-de-France est le document de référence pour la planification des mobilités sur le territoire régional. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024 et est actuellement en phase de concertation avant une approbation prévue en 2025.

Conformément au code des transports (article L.1214-1) « *Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.*

*Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. »*



Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du MOBIDF, notamment :

- limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux :

Dans le règlement du PLU, il est indiqué : « Pour les bureaux, il sera aménagé au moins 1 place pour 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. »

- prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.

Dans le règlement du PLU, il est indiqué :

« • Habitat collectif\* : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ; • Bureaux\* : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

• Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves.

• Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves. »

## **Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le MOBIDF**

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons/vélos, des principes d'aménagement visant la réorganisation du maillage et de la trame viaire, ainsi que la problématique de la gestion du stationnement.

### **Règlement :**

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU prévoient les conditions réglementaires favorisant la mise en œuvre des OAP, notamment concernant 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.



## Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

---

Selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à

*atteindre les objectifs suivants :*

*« 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».*

Pour ce faire, ils doivent entre autres être compatibles, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est élaboré conjointement par l'État et la région et a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du préfet de la région Île-de-France. L'article L.371-3 du Code de l'environnement, modifié par Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, se présente comme suit :

*« e) Les mesures prévues pour accompagner la mise en oeuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.*

*Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales, sont compatibles avec les schémas régionaux de cohérence écologique dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme, et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en oeuvre de ces documents de planification sont susceptibles d'entraîner. »*

Ce document d'orientation stratégique fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il contient des orientations, des recommandations et des outils qui doivent aider les acteurs locaux dans la définition d'actions concrètes à mener sur leurs territoires.



## Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Boissy-sous-Saint-Yon (91085)



Surface communale : 813 ha Surface de la zone de 1 km autour de la commune : 1676 ha Nombre d'habitants : 3696 (insee 2012)

Réservoirs de biodiversité	Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
Réservoirs de biodiversité	196,1 ha	24,1 %	435,6 ha
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	n/a	n/a	--
<b>Corridors de la sous-trame arborée</b>			
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	3 km		4,1 km
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	157 m		--
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--		--
<b>Corridors de la sous-trame herbacée</b>			
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	--		--
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	2,6 km		4,9 km
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	--		--
<b>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</b>			
Cours d'eau et canaux fonctionnels	1,7 km		1,2 km
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	0,6 km		0,5 km
Cours d'eau intermittents fonctionnels	0,9 km		4,3 km
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	246 m		1,8 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	9,3 ha	1,2 %	14,5 ha
<b>Lisières des boisements de plus de 100 ha</b>			
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	4,6 km		4,4 km
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	10 km		18,8 km
<b>Obstacles des corridors arborés</b>			
Infrastructures fractionnantes	1		--
<b>Obstacles des corridors calcaires</b>			
Coupures urbaines	--		--
<b>Obstacles de la sous-trame bleue</b>			
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)	--		--
<b>Points de fragilité des corridors arborés</b>			
Routes présentant des risques de collision avec la faune	--		--
Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire	--		--
Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation	--		--
Passages prolongés en cultures	--		--
Clôtures difficilement franchissables	--		--
<b>Points de fragilité des corridors calcaires</b>			
Coupures boisées	--		--
Coupures agricoles	--		--
<b>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</b>			
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport	--		--
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport	--		--

-- : Éléments absents de la commune; n/a : non applicable

©Natureparif SRCE-IDF 2013

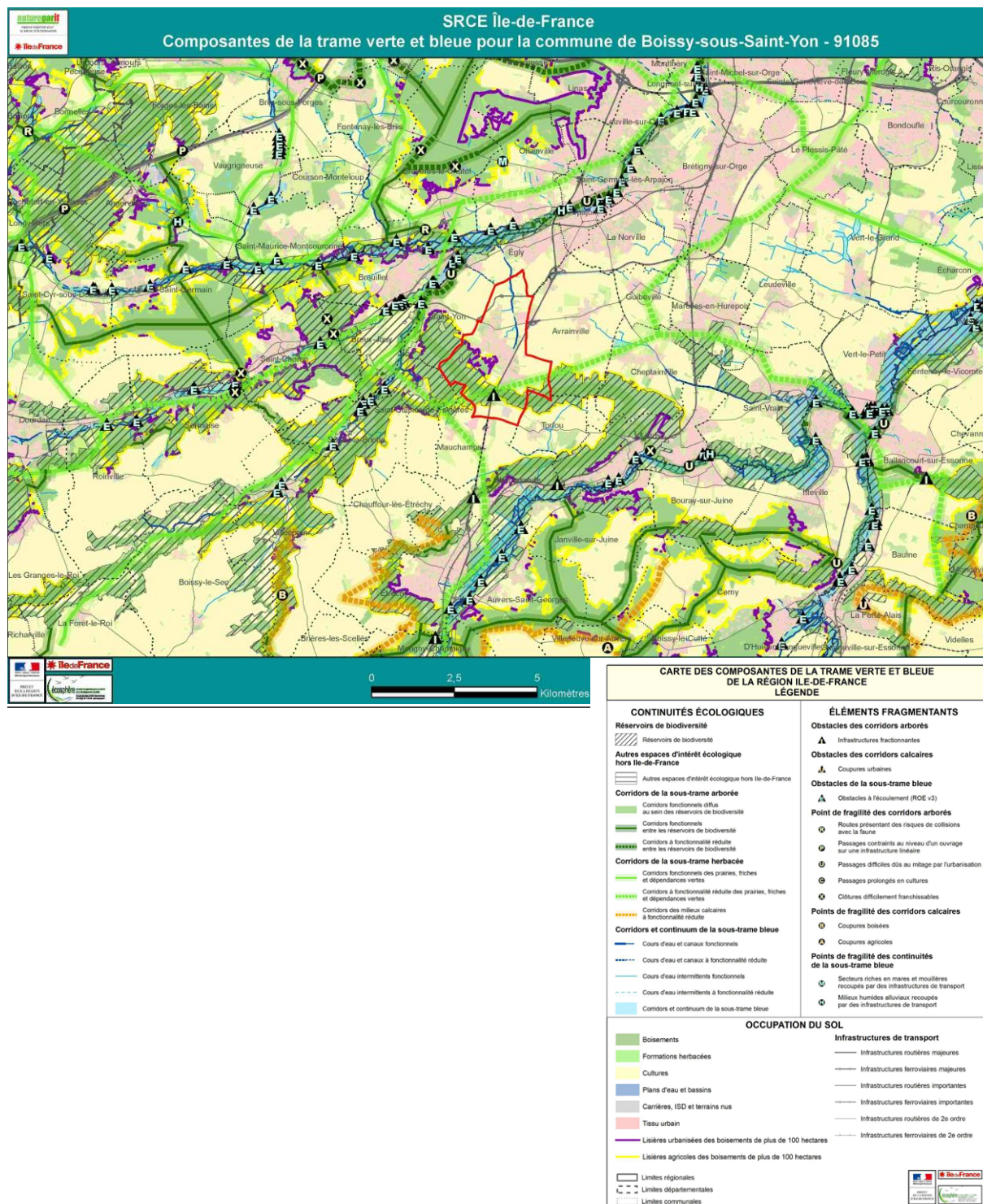




Pour le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon, le SRCE identifie notamment :

1) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des composantes :

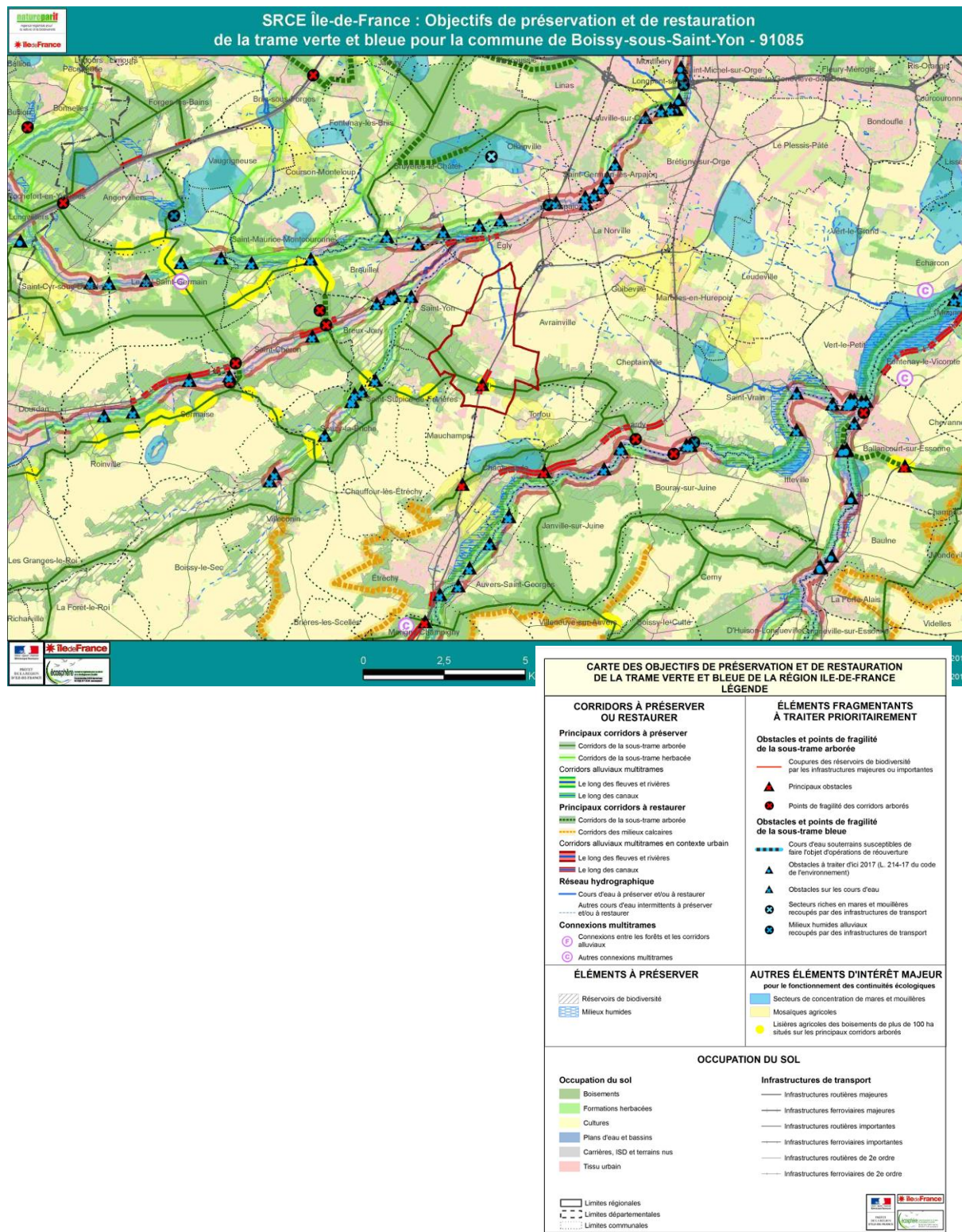
- Un réservoir de biodiversité est présent au sud de la commune.
- Un corridor de la sous-trame arborée fonctionnels au sud de la commune et des lisières des boisements de plus de 100 ha s'y articulent.
- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite.
- Cependant, un obstacle au corridor arboré : infrastructure fractionnante (la RN20).





## 2) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des objectifs :

- Le réservoir de biodiversité est à préserver.
- Le corridor de la sous-trame arborée est à préserver.
- Un cours d'eau (la Vidange) à préserver et/ou à restaurer.
- Les réservoirs de biodiversité et les milieux humides sont des éléments à préserver.
- Cependant, il existe une coupure d'un réservoir de biodiversité par la RN20.





## Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE

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

#### Objectif 1.1.

#### EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

##### ▣ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baille ou celui de Saint Eloi) 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.

La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).

##### ▣ Identifier et préserver les trames vertes et bleues

La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).

En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.

##### ▣ Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)

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.

Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :

- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;
- Protéger certains cœurs d'îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;



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

### **Objectif 2.1.**

#### **EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE**

##### **□ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable**

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

##### **□ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif**

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...);
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

##### **□ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace**

**□ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants**, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.



## **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...**
- **Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces** (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).
- **Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.**

### **Objectif 4.4.**

#### **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

- **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)**
- **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques**

### *Dans les autres pièces du PLU*

Le projet de PLU a eu à cœur, dès le début de réflexion, d'intégrer la trame verte et bleue du territoire dans les réflexions. Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. La zone N n'autorise aucune nouvelle construction sauf sous conditions dans des sous-zonages N indicés.

Dans les zones U, le règlement impose un certain pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions et garantit un traitement paysager des espaces libres de toute construction. Par ailleurs, des secteurs concernés par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont également été mis en place sur certains « cœur d'îlots ». Ceci permet de limiter une sur-densification des espaces bâtis et assure une végétalisation du tissu urbanisé.

Ces objectifs sont pris en compte dans le règlement graphique et écrit du PLU, notamment à travers :

- L'identification sur le plan de zonage des espaces naturels en zone naturelle (N).
- La protection sur le plan de zonage des espaces boisés par un classement en EBC.
- Les lisières des boisements en limite avec l'espace urbanisé sont préservées de l'urbanisation, par une identification sur le règlement graphique.
- La préservation des zones humides dans le règlement écrit.



Enfin, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment, à travers des actions d'identification et de préservation des espaces en eau, des espaces boisés et de leurs lisières, ainsi que le patrimoine végétal en milieu urbain.

Les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la préservation d'espaces naturels existants, la végétalisation des franges, etc. Ces principes paysagers trouveront une résonnance écologique dans la composition de la trame urbaine.

## **Éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat**

---

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) validé par arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012 définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

En application de l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) une fois ce dernier approuvé. Les PCAET doivent être compatibles avec les objectifs et orientations du SRCAE.

Le PCAET de la CCEJR a été approuvé le 31 mars 2021 et comporte 3 grands volets :

### **1 – Plan vélo**

Depuis plusieurs années, Entre Juine et Renarde s'emploie activement à transformer et améliorer son territoire par une série d'aménagements dédiés à la mobilité et au stationnement. Consciente des enjeux de sécurité, de confort et de durabilité, Entre Juine et Renarde met en œuvre des projets innovants pour favoriser l'usage des modes de déplacement doux, tels que la marche et le vélo, tout en intégrant des infrastructures adaptées pour les automobilistes.

Ces initiatives, réparties sur plusieurs communes, visent à créer un environnement plus sécurisé et agréable pour tous les usagers. Des voies vertes et des bandes cyclables ont été aménagées pour encourager la mobilité douce. De plus, des équipements de stationnement pour vélos ont été installés pour répondre aux besoins croissants des cyclistes.



Entre Juine et Renarde s'engage à poursuivre ces efforts dans les années à venir, avec des projets ambitieux en cours et à venir, afin de continuer à améliorer la qualité de vie des habitants et à promouvoir des pratiques de mobilité durable sur l'ensemble du territoire.

## **2 – Plan de sobriété des bâtiments**

Entre Juine et Renarde s'engage pleinement à intégrer le changement climatique dans ses actions quotidiennes. Un projet de territoire ambitieux, en partenariat avec le Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET), nous permet d'agir dès aujourd'hui pour relever les défis de demain.

Face aux crises géopolitiques actuelles, telles que la guerre en Europe qui affecte les prix des énergies fossiles, ainsi qu'aux événements climatiques extrêmes comme la canicule et la sécheresse ou bien encore les inondations à répétition entraînant des conséquences graves pour la population, il est impératif d'accélérer la transition vers un monde décarboné à tous les niveaux.

Ce plan, aligné avec celui de l'État publié le 6 octobre 2022, se veut ambitieux, raisonnable et mesurable. En synergie avec les plans nationaux (tel que le décret tertiaire) et le plan régional de sobriété énergétique, il vise à réduire de 15 % notre consommation énergétique d'ici 2026.

Écologiquement significatif et stratégique, le plan de sobriété d'Entre Juine et Renarde nous permettra de maîtriser nos consommations énergétiques et, par conséquent, de mieux gérer notre budget. Dans un contexte de fluctuations importantes et imprévisibles du marché, cette maîtrise est essentielle pour maintenir l'équilibre budgétaire et soutenir les actions territoriales de la Communauté de communes.

La stratégie de sobriété énergétique de la Communauté de communes repose sur un principe simple et fondamental: « Connaître et optimiser. » Pour mener des actions cohérentes et efficaces, la maîtrise des données est indispensable. Que ce soit dans les domaines de l'automobile, du tertiaire ou de l'informatique, des actions de consolidation préliminaires seront nécessaires. La sobriété passera également par des gestes d'optimisation et des changements comportementaux quotidiens, visant à repenser notre manière de consommer l'énergie sous toutes ses formes.

## **3 – Qualité de l'air**

Au niveau européen, la directive (UE) 2016/2284 du 16 décembre 2016 établit des objectifs ambitieux de réduction des émissions de polluants par rapport aux niveaux de 2005, pour les horizons 2020 et



2030, intégrant les objectifs du Protocole de Göteborg. Ces obligations se traduisent par la nécessité de mettre en place :

- un système d'inventaires nationaux des émissions de polluants atmosphériques ;
- un plan d'action national de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Les objectifs, fixés pour chaque État membre, visent à réduire de 50 % la mortalité prématurée due à la pollution atmosphérique au niveau européen.

L'article 85 de la Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM) modifie l'article L229-26 (M) du Code de l'environnement pour renforcer le volet Air des Plans Climats Air Énergie Territoriaux (PCAET), via des Plans d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques (« Plan d'action Air »). Cet article du Code de l'Environnement impose des obligations de résultat :

- fixer des objectifs biennaux de réduction des émissions au moins aussi exigeants que le niveau national défini dans le Plan National de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) ;
- respecter les normes de qualité de l'air dans les délais les plus courts possible, au plus tard en 2025 : il appartient à l'EPCI d'évaluer l'ampleur de cette réduction.

Des obligations de moyens doivent également être respectées par la Communauté de communes :

- réaliser une étude portant sur la création d'une Zone à Faibles Émissions mobilité (ZFE<sub>m</sub>), sauf pour les Établissements Publics Territoriaux, (l'étude étant déjà réalisée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris) ;
- élaborer une liste d'actions en faveur de la qualité de l'air : réduction des émissions et diminution de l'exposition des Établissements Recevant du Public (ERP) les plus sensibles.

Le plan air s'inscrit dans la continuité des démarches déjà engagées par le territoire, notamment le PCAET approuvé le 31 mars 2021. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde est un projet territorial de développement durable visant à atténuer les effets du changement climatique et à adapter le territoire à ces changements.

Il repose sur une stratégie visant la réduction des émissions de polluants dans tous les secteurs étudiés : résidentiel, tertiaire, industriel, transport et agriculture. La stratégie ainsi développée et les actions mises en œuvre devraient permettre, à l'horizon 2030, d'atteindre les objectifs réglementaires du PREPA, excepté pour le polluant NO<sub>x</sub>, pour lequel une réduction de 59 % est atteinte contre 69 % attendus. Cette situation s'explique notamment par la présence de la RN20, sur laquelle le territoire ne peut pas agir directement. Néanmoins, avec un plan d'actions s'étendant jusqu'à l'horizon 2050, nous sommes en mesure de préciser que cet objectif pourra être atteint en 2044.



## Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PCAET

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
<b>1 – Plan vélo</b>	<p><b>Objectif 4.2.</b></p> <p><b>EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE</b></p> <p>□ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales</li> <li>- Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé</li> <li>- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.</li> </ul> <p>□ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u></p> <p>Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,</li> <li>- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,</li> <li>- aménager des poches de stationnement pour les vélos,</li> <li>- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,</li> <li>- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,</li> </ul> <p>L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.</p>
<b>2 – Plan de sobriété des bâtiments</b>	<p><b>Objectif 4.1.</b></p> <p><b>EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques</li> </ul>



	<p>(formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).</li> <li>- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).</li> <li>- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...</li> <li>- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.</li> <li>- Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables</li> <li>- Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques</li> </ul>
<b>3 – Qualité de l'air</b>	<p><b>Objectif 4.1.</b></p> <p><b>EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...).</li> <li>- Créer et préserver des îlots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.</li> <li>- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).</li> <li>- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).</li> </ul>



	<p>- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...</p> <p>- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.</p> <p>- Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables</p> <p>- Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques</p> <p>- Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cheminements pédestres,</li> <li>- parcours de santé,</li> <li>- préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air...</li> </ul> <p>Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée</p> <p><b>Objectif 4.2.</b></p> <p><b>EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE</b></p> <p>□ <u>Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...</u></p> <p>... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egley ou Breuillet).</p> <p>□ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales</li> <li>- Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé</li> </ul>
--	---



	<p>- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.</p> <p>□ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u></p> <p>Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,</li> <li>- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,</li> <li>- aménager des poches de stationnement pour les vélos,</li> <li>- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,</li> <li>- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,</li> </ul> <p>L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.</p>
--	---

#### Autres pièces du PLU

#### **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant notamment, des liaisons douces, ainsi qu'une trame végétalisée en accompagnement des projets urbains.

#### **Règlement :**

Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Le règlement comporte par ailleurs, des recommandations en faveur du développement durable, en incitant notamment, pour les nouvelles constructions, à l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; à l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ainsi qu'à favoriser une orientation bioclimatique des bâtiments, permettant d'optimiser les apports solaires, et ainsi de limiter les dépenses énergétiques.



# Chapitre 4. Les perspectives d'évolution du territoire

## 4.1. Le scénario « au fil de l'eau »

### 4.1.1. Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU

#### Au niveau de l'habitat

Conformément aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, ceci afin de contenir l'étalement urbain.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), de nouvelles possibilités et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser les espaces résiduels et les « dents creuses » (parcelles non bâties, secteurs de « renouvellement urbain », possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...) au sein de l'enveloppe urbaine.

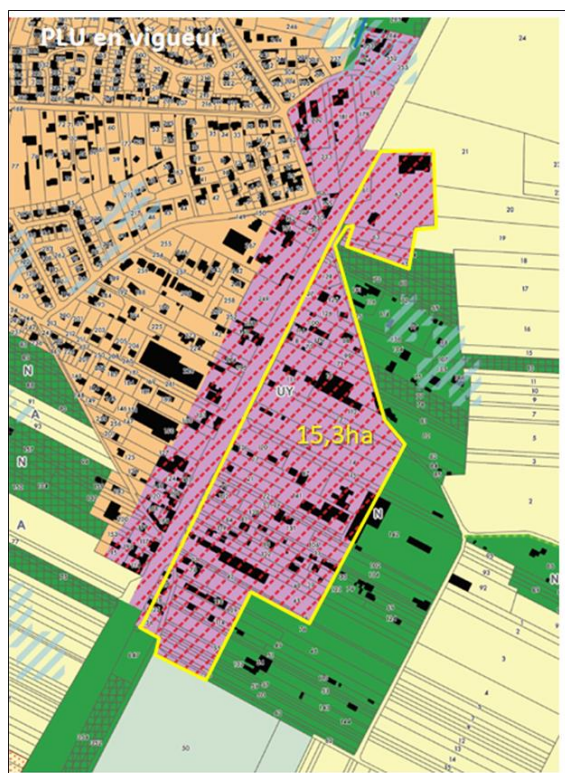
**Cependant, à Boissy sous Saint Yon, avec le PLU actuellement opposable, ce potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements ! Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).**

#### Au niveau économique

Le PLU de 2019 en l'état ne permet pas un développement optimisé de la commune.

En effet, sur le secteur du Bas de Torfou, près d'1/3 de la zone d'activités existante est classée en zone N (zone naturelle) alors que le secteur est déjà artificialisé comme cela se vérifie sur la photo aérienne ou encore le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2021. Le PLU de 2019 ne prend pas en compte l'existant.



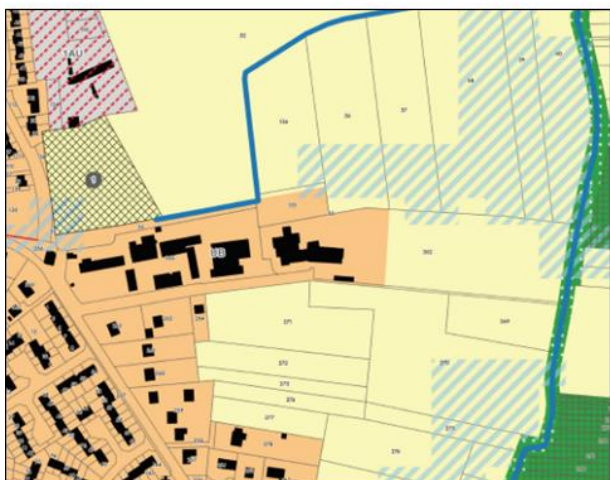




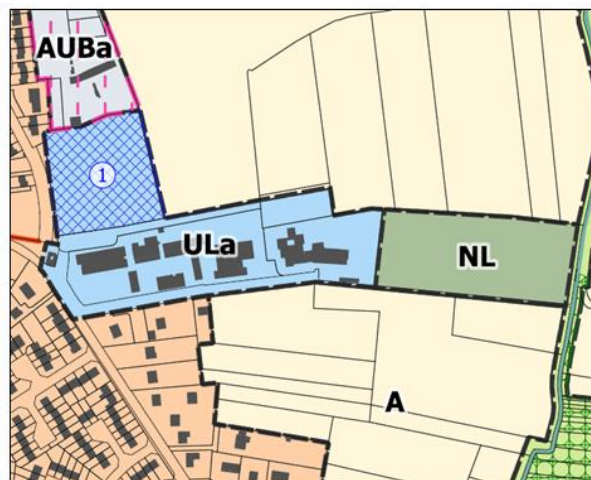
### Au niveau des équipements publics

Au niveau des équipements publics, dans le PLU 2019, il n'existe pas de zonage spécifique pour accueillir ce type de construction et/ou d'installation. Cela ne permet pas d'avoir une vision prospective en terme de politique d'équipement. Dans le PLU 2025, un zonage ULa, destiné à accueillir uniquement des équipements structurants (pôle scolaire, pôle sportif...), a été créé.

**PLU en vigueur**



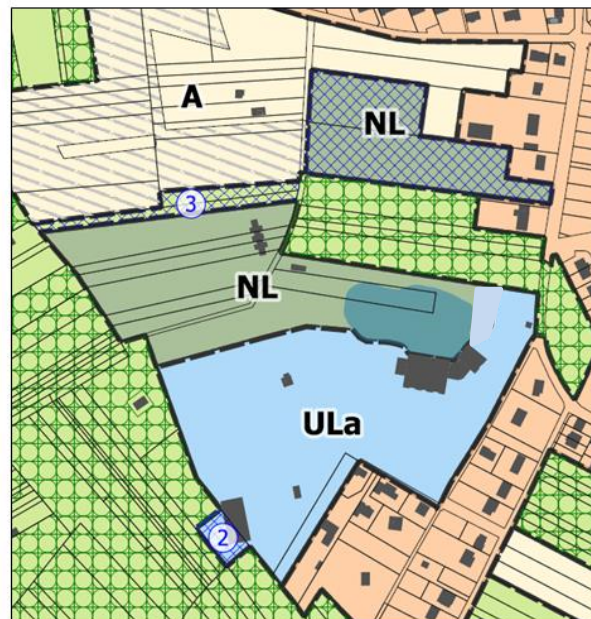
**Projet de PLU 2025**



**PLU en vigueur**



**Projet de PLU 2025**



### **4.1.2. Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales**

Les évolutions induites par la révision, vis-à-vis du PLU actuel (le fil de l'eau), sont de plusieurs ordres. Il est tout d'abord à noter que toutes les règles permettent de rester en totale cohérence avec l'identité et le cadre de vie du territoire en poursuivant des objectifs cohérents pour le développement de la commune en termes d'habitat et d'économie.



Les ajustements qui ont motivé la révision font varier ce scénario « au fil de l'eau » porté par le PLU initial. Les écarts d'évolution attendues sont les suivants :

- **Vis-à-vis des paysages et du cadre de vie** : la révision du PLU renforce les dispositions en faveur de la protection des patrimoines (naturels et bâtis), grâce à la création d'une OAP « Trame verte et bleue », à l'utilisation du L 151-23 du CU pour protéger les cœur d'îlots, à la création d'une OAP « Cœur de ville » (pour redynamiser le centre ville en intégrant les thématiques logements diversifiés, protection des espaces verts urbains, circulations, stationnements, commerces de proximité, aménagements qualitatifs des espaces publics, préservation et protection du patrimoine bâti...).

Toutes ces mesures visent à promouvoir le caractère villageois de Boissy et à maintenir un cadre de vie agréable.

- **Vis-à-vis de l'environnement naturel** : Les éléments naturels essentiels déjà valorisés dans le PLU initial ont été réintégrés dans la révision. De nouveaux outils ont été ajoutés et permettent la bonne prise en compte de l'environnement naturel de la commune : une OAP « Trame Verte et Bleue » qui vise à identifier les secteurs de sensibilité écologique et de rupture de continuités. La révision vient également reclasser certains secteurs initialement inscrits en zone urbaine, constructibles, en zone naturelle.
- **Vis-à-vis de l'environnement humain** : en ce qui concerne les projets d'urbanisation, la révision vise à réinterroger toutes les OAP autorisées dans le PLU 2019 et les possibilités de densification possibles.

En terme économique, en s'appuyant notamment sur les dispositions du SDRIF-E et celles du Schéma directeur économique de la CCEJR, une nouvelle stratégie de développement a été définie.

**En conclusion, ce qui caractérise le PLU 2025 peut être résumé de la manière suivante : la Municipalité souhaite maîtriser le devenir de son territoire, notamment la densification urbaine, afin de préserver le caractère villageois de Boissy-Sous-Saint-Yon.**

**Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :**

- **Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...) ;**



- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

## 4.2. Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre

### 4.2.1. Eléments d'analyse généraux

La démarche itérative entre projet urbain, économique et environnemental a permis la co-construction du PLU en fonction des principales caractéristiques physiques, sociales et environnementales de la commune.

En effet, le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont mis en avant 3 enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi de répondre dans le cadre de l'élaboration de son PLU :

- La nécessité de maintenir un cadre de vie rural en maîtrisant, notamment, l'urbanisation.
- Permettre le développement des sites d'attractivité de la commune.
- S'inscrire dans un développement durable du territoire de manière générale.

Ces trois défis ont guidé la définition du projet et guident la présente évaluation environnementale.

### 4.2.2. Analyse de la consommation foncière attendue

Le PLU de Boissy a un rapport de compatibilité avec le SDRIF et le SDRIF-E.

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à **respecter la trajectoire régionale** suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;



Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 200 hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 4 hectares sur la période 2024-2040**.

Aussi, **sur la période 2025-2040**, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque **seulement 0,22 ha / an en moyenne** (4 hectares sur 18 années) devraient être consommés.

**Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.**

### Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (2025 - 2040)	Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)
❶ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)
❷ Potentiel des extensions urbaines	Aucun logement
<b>Conclusion : besoins en logements (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU</b>	



### Secteurs à vocation équipements

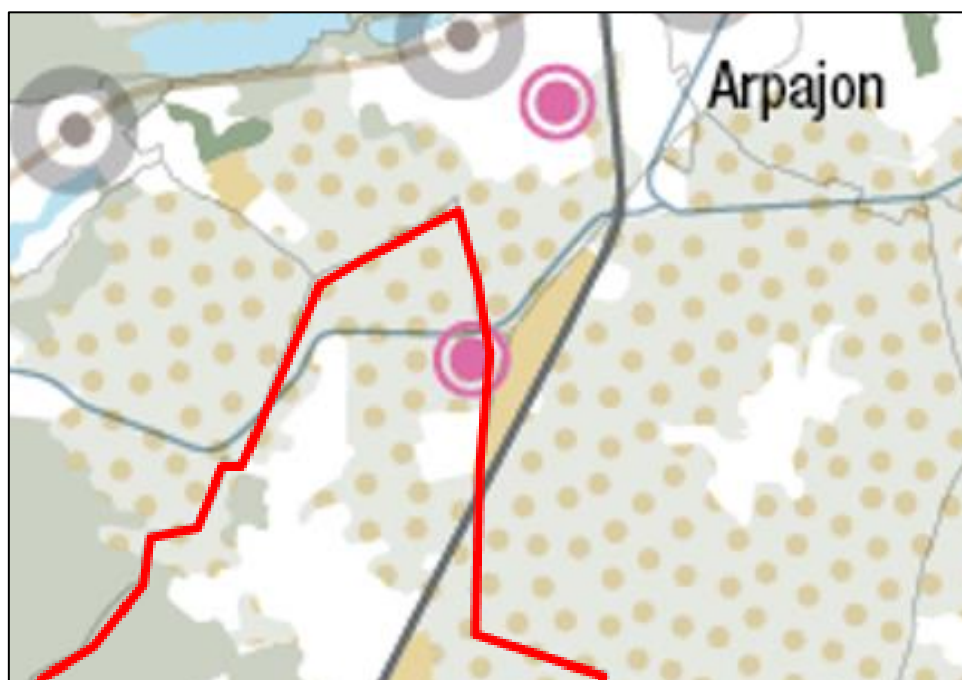
Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples.

**La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares.**

### Secteurs à vocation économique

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR.

Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec **une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares.**





# Chapitre 5. Evaluation des incidences des documents composant le PLU

## 5.1 Incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<b>Axe I : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen</b>	
Objectifs : cet axe vient intégrer la notion de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques. Il rappelle également que les terres agricoles jouent un rôle primordial dans le paysage communal et dans le caractère rural du territoire. Enfin, l'axe met en avant des objectifs de maintien de l'identité villageoise de Boissy-sous-Saint-Yon, au travers d'une reconnaissance et une préservation de son patrimoine bâti.	
<p><b>Effet positif :</b> Protection du cadre de vie et de l'identité du territoire, notamment les espèces locales, le paysage, les milieux naturels et les formes urbaines, gages du caractère villageois de Boissy-sous-Saint-Yon.</p> <p><b>Effet positif :</b> Préservation des espaces naturels, espaces boisés et espaces humides qui sont reconnus d'intérêt écologique sur le territoire.</p> <p><b>Effet positif :</b> Préservation des lisières des grands boisements mais aussi des espaces urbanisés pour en améliorer la perméabilité écologique.</p> <p><b>Effet positif :</b> Cet axe indique également la nécessité d'affirmer les continuités écologiques remarquables en limitant l'imperméabilisation, en reconstituant le patrimoine paysager naturel et en engageant des réflexions sur la traversée de la RN20, véritable entaille physique.</p> <p><b>Effet positif :</b> Protection de l'activité agricole locale par la préservation des espaces agricoles et de leurs paysages.</p> <p><b>Effet positif :</b> Valorisation du paysage par la préservation de cônes de vue remarquables...</p> <p><b>Effet positif :</b> Intégration paysagère des constructions par un cadrage architectural souhaité pour préserver les formes urbaines, tons et couleurs.</p>	<p>Tous les objectifs visent la valorisation de l'environnement communal et sont, en tant que tels, des mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte environnementale du projet communal : protection des patrimoines naturels et bâtis pour une valorisation globale de l'environnement et du paysage de Boissy-sous-Saint-Yon.</p> <p>En ce qui concerne les activités agricoles, elles sont implantées dans les zones A dédiées. Des périmètres de réciprocité permettent de limiter les nuisances avec l'habitat et inversement. De même, les usages potentiels dans le changement de destination doivent rester compatibles avec l'environnement agricole.</p> <p>Enfin, tout comme dans le PLU initial, le patrimoine bâti et paysager est valorisé dans le PADD. Ce sont des mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte patrimoniale et paysagère du projet communal.</p>



Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<p><b>Effet positif :</b> Protection et mise en valeur du patrimoine local.</p> <p><b>Effet positif :</b> Préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens, particulièrement dans le cœur de bourg.</p>	
<b>Axe II : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée</b>	
<p>Objectifs : cet axe vise un cadrage global des constructions pour maintenir un caractère villageois affirmé du territoire. Il s'agit notamment de permettre une densification mesurée, tout en permettant une production de logements diversifiée, mais également un développement économique et touristique de Boissy-sous-Saint-Yon.</p>	
<p><b>Effet positif :</b> Modération de la consommation d'espace naturel ou agricole en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés (dents creuses, parcelles mutables).</p> <p><b>Effet positif :</b> Limitation de l'extension urbaine qui permet la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p><b>Effet positif :</b> Urbanisation progressive basée sur la modération de la consommation foncière.</p> <p><b>Effet positif :</b> Mobilisation de logements au sein de l'existant (logements vacants, retour de résidences secondaires en résidences principales, changement de destination de bâtiments).</p> <p><b>Effet positif :</b> Adaptation de l'offre de logements à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel : diversification.</p>	<p>L'objectif démographique est cohérent avec le cadre de vie du territoire, mais également avec les équipements existants (équipements publics, réseaux,...) et permet de limiter les incidences sur le quotidien. Leur localisation est en secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux et axes principaux.</p> <p>Les possibilités d'accueil de cette nouvelle population est réfléchie pour permettre une bonne gestion des équipements, déchets, réseaux,...</p> <p>L'accompagnement des projets économiques permettant de valoriser le territoire est un atout pour maintenir un cadre de vie de qualité.</p>
<b>Axe III : Accroître le dynamisme économique de la commune</b>	
<p>Objectifs : cet axe définit des objectifs en matière d'accompagnement de l'emploi du territoire. Il vise également au développement des équipements et services bénéfiques au bien-vivre sur le territoire.</p>	
<p><b>Effet positif :</b> Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR</p> <p><b>Effet positif :</b> Requalification et valorisation de la ZAE existante du Bas de Torfou.</p> <p><b>Effet positif :</b> Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E</p>	<p>Tous ces objectifs visent à maintenir une attractivité communale sans promouvoir un développement incohérent avec le cadre de vie local. De ce fait, l'incitation aux mobilités douces ou décarbonées est une mesure en soi pour gérer au mieux les déplacements.</p>

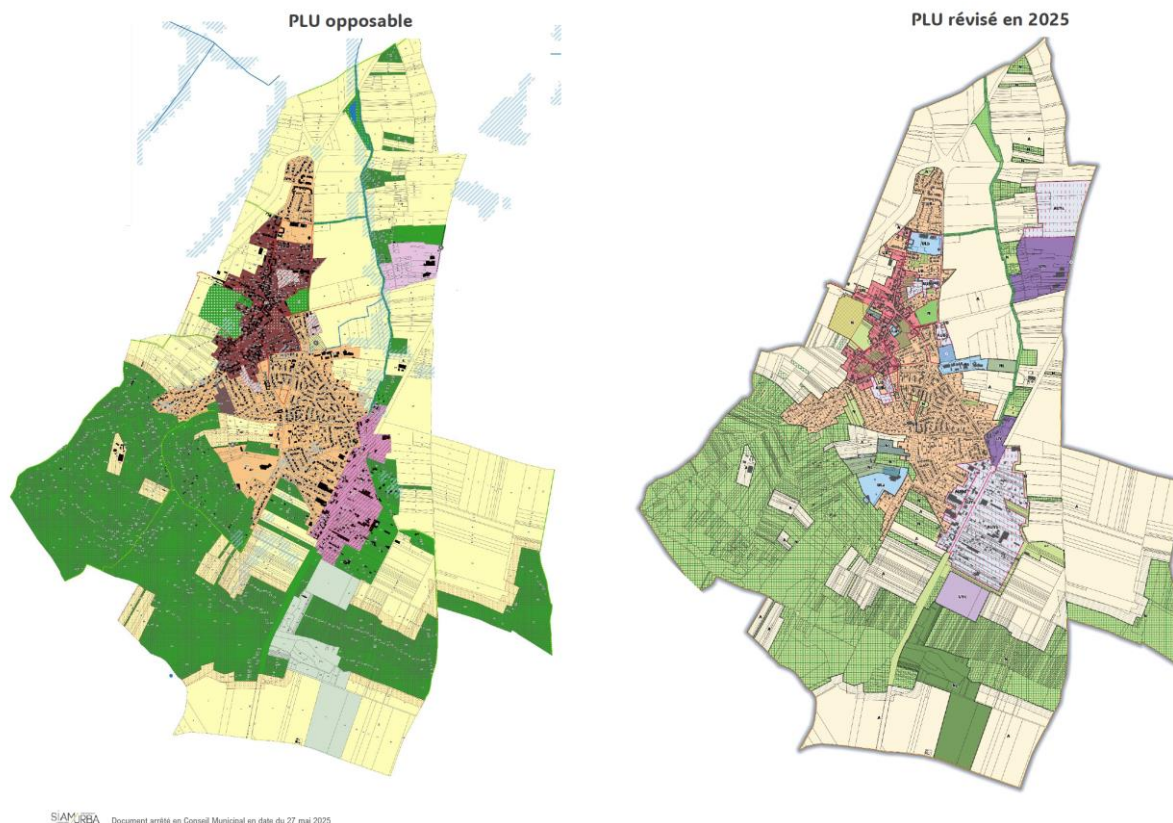


Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<p><b>Point d'attention :</b> Consommation d'ENAF, mais autorisée par le SDRIF-E qui attribue une demi pastille au projet.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Artificialisation de terres agricoles = vigilance sur la gestion des eaux.</p> <p><b>Effet positif :</b> Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...).</p> <p><b>Effet positif :</b> Accompagnement de la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.</p> <p><b>Effet positif :</b> Développement de l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».</p> <p><b>Effet positif :</b> Amélioration de l'accessibilité du bourg et de l'ensemble du territoire.</p> <p><b>Effet positif :</b> Incitation au développement des transports en commun et des modes doux afin de limiter l'usage de la voiture.</p>	
<b>Axe IV : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux</b>	
<p>Objectifs : il s'agit ici de veiller aux économies d'énergie dans l'ancien et dans le neuf en visant la performance énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables. Par ailleurs, la résilience est un objectif inscrit, qui nécessite une prise en compte des ressources globales, des rejets, de la production de déchets et de la préservation des biens et personnes face aux risques et nuisances.</p>	
<p><b>Effet positif :</b> Incitation à l'économie d'énergie pour l'éclairage, les déplacements, le chauffage,...</p> <p><b>Effet positif :</b> Limitation de l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion efficace du cycle de l'eau (ruissellements, collecte, assainissement).</p> <p><b>Effet positif :</b> Attention portée à la limitation des déchets produits en optimisant le ramassage et en valorisant les déchets verts.</p> <p><b>Effet positif :</b> Protection des secteurs contraints par des nuisances significatives (nuisance sonore, vitesse,...).</p>	<p>Le PADD vient mettre l'accent sur la bonne gestion des ressources, du cycle de l'eau et des nuisances qui concernent la commune. De ce fait, il s'agit d'une mesure en soi pour viser la résilience du territoire face à ces enjeux.</p>



Le PADD a été construit autour d'une démarche itérative qui a permis de prendre en compte les thématiques environnementales dès le début de la définition du projet. Les axes I et IV sont particulièrement liés à l'environnement pour lequel il est dédié. Globalement, on peut considérer que le PADD a une incidence positive sur l'environnement, dans la continuité du PLU initial.

## 5.2 Incidences du règlement graphique (plan de zonage)



### 5.2.1 Incidences de l'évolution des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

**Les zones U** correspondent aux secteurs déjà urbanisés.

La zone UA correspond au coeur 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 sous formes pavillonnaires, plus ou moins récentes. Elle accueille de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, bureaux...).

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, notoires sur le territoire communal.

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.

#### Evolution des zones U entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
Zones urbaines	142,46	17,50%	Zones urbaines	125,92	15,46%
UA	30,88		UA	19,52	
UB	80,66		UB	74,56	
UY	22,28		UY	2,96	
UYi	8,60		UYi	12,42	
			UYc	6,10	
			ULa	7,49	
			ULb	2,87	

**La zone UA** est réduite car une reconnaissance de l'existant plus fine a été réalisée.

**Incidence positive :** Dans le PLU 2025, seul le coeur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel, est classé en zone UA. Les pavillons sont reclassés en zonage UB.

**La zone UB** est réduite de près de 6 hectares, bien qu'une partie de la zone UA ait été convertie en zone UB.



**Incidence positive :** Dans le PLU 2025, les pôles d'équipements sont classés dans un zonage UL spécifique, qui n'existait pas dans le PLU 2019. Les zones d'équipements sont dans le zonage UB.

**La zone économique UY** (UY : Secteur Bas de Torfou + UYi : Site stockage véhicules), qui couvre une superficie de 30,88 hectares dans le PLU 2019, a une superficie de 21,48 hectares dans le PLU.

**Incidence positive :** L'essentiel du secteur Bas de Torfou est reclassé en zonage AUy, avec OAP. Cela montre la volonté municipale d'avoir une réflexion d'ensemble sur la valorisation et la requalification de l'intégralité du Bas de Torfou, tant à l'Ouest qu'à l'Est de la RN20.

Seule reste en UY l'extrémité Nord du Bas de Torfou.

**Point d'attention :** L'emprise UYi est agrandie pour reconnaître l'existant.

**Point d'attention :** Le sous-secteur UYc, qui n'existait pas dans le PLU 2019 (classement en zone Nc), permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. La Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité une carrière de sablons sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (91) en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons d'une épaisseur de l'ordre de 55 mètres, pour des usages routiers / VRD (remblayage de tranchées) et également béton (sables correcteurs).

Depuis l'arrêt de l'extraction, la société SECM procède à la remise en état de la carrière par remblaiement à l'aide de matériaux inertes extérieurs. Ce réaménagement est effectué au titre de l'AP complémentaire (APc) du 7 mai 2020 imposant des prescriptions complémentaires et entérinant le terme de l'autorisation environnementale de la carrière au 5 août 2024. L'objectif visé est une remise à niveau du terrain naturel, par comblement de la fosse sud, puis un régalinge de la terre végétale (issue de la découverte initiale et stockée temporairement pendant l'exploitation) afin de restituer une vocation prairial et boisée aux terrains.

La société SECM a depuis quelques années, exprimé sa volonté de pérennisation d'activité et souhaite dans le cadre de son projet implanter sur sa plateforme nord, d'une part une nouvelle installation permettant la valorisation des terres inertes entrant sur le site, de manière à en extraire les sables et gravillons et d'autre part une nouvelle installation mobile de concassage-criblage de bétons. L'installation de valorisation aurait un fonctionnement de type lavage-criblage et serait en sus d'une centrale de graves et d'une installation de concassage-criblage déjà présentes sur la plateforme.

**L'emprise des zones U régressent.**

**Une partie des zones U (notamment pour les secteurs économiques du Bas de Torfou) sont reclassées en zones AU. Cependant, les effets restent globalement positifs car le développement économique du territoire s'inscrit dans une démarche globale, dans le cadre de réflexions d'ensemble.**



## Zone AU : Zone à urbaniser

Zone AUB : Ce zonage 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 – moyens - 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.

Zone AUY : Ce zonage 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.

## Evolution des zones AU entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
Zones à urbaniser	4,57	0,56%	Zones à urbaniser	46,40	5,69%
1AU	3,15				
2AU	1,42				
			AUB	6,58	
			AUY	39,82	

Dans le PLU 2019, les zones 1AU correspondent aux 3 secteurs à OAP, à vocation habitat : Clos de la Motte, Saint Thomas et Sablons. La zone 2AU correspond au secteur des Closeaux.

Dans le PLU 2019, il n'y a pas de zone AUY.

Du coup, entre 2019 et 2025, le nombre d'hectares passe de 4,57 à 46,40...

**Incidence positive** : Dans le PLU 2025, la zone 2AU est supprimée du fait de l'existence d'une zone humide.

**Incidence positive** : Les trois autres secteurs sont confirmés et actualisés, tant au niveau des périmètres que des intentions.



**Incidence positive :** Par ailleurs, un quatrième secteur (« renouvellement urbain ») est inscrit dans le PLU 2025 : Secteur du Bas de Torfou (ouest de la RN20), d'environ 2,3 hectares, ayant actuellement une vocation mixte (habitat + activités).

**Point d'attention :** Comme il a été précisé précédemment, la forte augmentation de la superficie de la zone AUY s'explique par le transfert de l'essentiel des zones UY (PLU 2019) en AUY (PLU 2025) pour le Bas de Torfou et la reconnaissance de l'existant (zone d'activité classée en zone N dans le PLU de 2019)

**Point d'attention :** Pour le projet d'aménagement de la zone économique des Marsandes, sur 10 hectares (demi-pastille au SDRIF-E), la future zone d'implantation est également classée en AUY (initialement classées en zone A).

**L'augmentation des emprises AU s'explique pour l'essentiel par le basculement de zones U en zones AU. L'effet positif réside dans le fait que le développement des secteurs s'inscrit dans le cadre d'opérations globales, avec OAP élaborées sur la base de réflexions d'ensemble.**

### 5.2.2 Incidences de l'évolution des zones agricoles (A) et naturels (N)

**La zone A** est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**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, parc paysager avec stationnements...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.

Un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.

La société S.E.C.M (Société d'Exploitation de Carrières et Matériaux) exploite une carrière de sablon sur le territoire de la commune de Boissy sous Saint-Yon. Cette carrière est actuellement en phase de réaménagement par remblayage avec des terres et gravats inertes.

Son exploitation répond aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/081 du 07 mai 2020. Cet arrêté préfectoral prévoit un retour des terrains à leur topographie d'origine.

La SECM a présenté à la Commune un projet destiné à pérenniser l'activité de la société au-delà de 2024 et qui consisterait :



- À effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un promontoire paysager en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain initial,
- A effectuer un aménagement d'intérêt communal sur l'emprise exploitée,
- A rétrocéder à la Collectivité à l'issue de l'aménagement, les terrains concernés et leur aménagement (une vingtaine d'hectares) dont S.E.C.M. est propriétaire.

Le terme final de l'aménagement serait à l'horizon 2032. Cela dit, une emprise significative (5 ha) pourrait être achevée dans un délai plus court (2027) et mise à disposition de la Commune par anticipation et ce, afin d'engager le projet.

La Commune de Boissy-Sous-Saint-Yon, soucieuse de la pérennité d'une entreprise sur son territoire et intéressée par un réaménagement du site permettant un projet communal sur les terrains concernés, a confirmé être favorable à l'étude de ce projet par la Société S.E.C.M.

L'inscription dans un processus de travail destiné à déterminer les conditions de réalisation de ce projet et à préciser le type de réaménagement à usage communal a été mis en place.

Dans le cadre de ce processus de travail et d'études du projet, la SECM a proposé de compléter le cycle de traitement des matériaux inertes par l'installation d'une centrale de valorisation permettant d'en recycler une grande partie en lieu et place de leur mise en remblai.

Le projet global ainsi élaboré par la SECM présente des éléments reconnus d'intérêt général par la Commune :

- Réaménagement d'une carrière par le remblaiement en terres et gravats inertes et la réalisation d'un promontoire paysagé.
  - Possibilité de rétrocession des parcelles ainsi réaménagées à la Commune permettant toutes activités à caractère naturel et écologique. (Zones naturelles, activités agricoles, loisirs, production d'énergie verte...).
  - Développement d'une filière d'économie circulaire par la création d'un cycle vertueux de traitement des terres et gravats par le recyclage d'une partie des tonnages normalement destinés à une simple mise en remblai.
  - Pérennisation d'une entreprise implantée de longue date sur la Commune.
  - Préservation et développement du taux d'emploi local.
  - Projet s'inscrivant parfaitement dans les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision engagée du Plan Local d'urbanisme (PLU).
- Ce projet nécessite une adaptation du document d'urbanisme de la commune, notamment pour les parcelles concernées par les activités ISDI et de valorisation des terres et gravats inertes.



## Evolution des zones naturelles entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
<b>Zones agricoles et naturelles</b>	<b>667,18</b>	<b>81,94%</b>	<b>Zones agricoles et naturelles</b>	<b>641,89</b>	<b>78,85%</b>
<b>A</b>	368,97		<b>A</b>	355,58	
<b>N</b>	268,42		<b>N</b>	256,92	
<b>Nc</b>	29,79		<b>Np</b>	23,72	
			<b>NL</b>	5,67	

**Point d'attention :** La réduction de l'emprise A s'explique pour l'essentiel à l'ouverture à l'urbanisation des 10 hectares de la zone des Marsandes.

**Point d'attention :** La réduction de l'emprise N s'explique pour l'essentiel par la reconnaissance de l'existant au niveau de l'artificialisation existante de la zone du Bas de Torfou, notamment à l'Est de la RN20.

**Les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole. Les zones naturelles sont associées aux boisements du territoire et aux espaces naturels. Le zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.**

## Synthèse

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
<b>Zones urbaines</b>	<b>142,46</b>	<b>17,50%</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>125,92</b>	<b>15,46%</b>
<b>UA</b>	30,88		<b>UA</b>	19,52	
<b>UB</b>	80,66		<b>UB</b>	74,56	
<b>UY</b>	22,28		<b>UY</b>	2,96	
<b>UYi</b>	8,60		<b>UYi</b>	12,42	
			<b>UYc</b>	6,10	
			<b>ULa</b>	7,49	
			<b>ULb</b>	2,87	
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>4,57</b>	<b>0,56%</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>46,40</b>	<b>5,69%</b>
<b>1AU</b>	3,15				
<b>2AU</b>	1,42				
			<b>AUB</b>	6,58	
			<b>AUY</b>	39,82	
<b>Zones agricoles et naturelles</b>	<b>667,18</b>	<b>81,94%</b>	<b>Zones agricoles et naturelles</b>	<b>641,89</b>	<b>78,85%</b>
<b>A</b>	368,97		<b>A</b>	355,58	
<b>N</b>	268,42		<b>N</b>	256,92	
<b>Nc</b>	29,79		<b>Np</b>	23,72	
			<b>NL</b>	5,67	
<b>TOTAL (en hectares)</b>	<b>814,21</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL (en hectares)</b>	<b>814,21</b>	<b>100%</b>



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.

### 5.2.3 Incidences de l'évolution des prescriptions complémentaires et les emplacements réservés

#### *Les prescriptions complémentaires*

En outre, le règlement graphique fait apparaître les outils ayant une portée environnementale. Toutes ces prescriptions ont des **incidences positives** sur l'environnement. Il s'agit de protections environnementales plus ou moins strictes mais visant une réelle valorisation du cadre de vie communal. Ces outils étaient déjà valorisés dans le PLU initial et ont été repris et actualisés dans la révision.

On distingue :

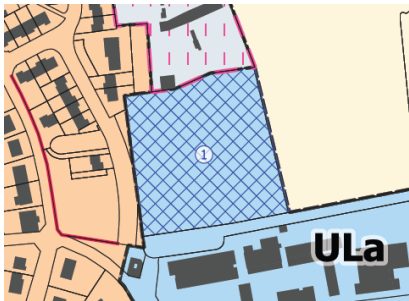
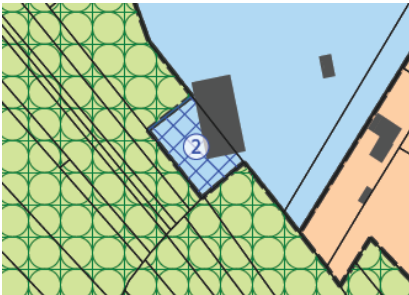
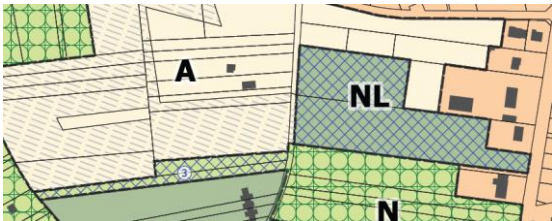
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** : l'application de cet outil sur les espaces boisés permet d'assurer le maintien de la vocation forestière de ces espaces. Ce classement interdit le défrichement et permet de valoriser les boisements au travers de leur fonctionnalité au sein de la Trame Verte du territoire, de promouvoir une gestion durable des forêts et de pérenniser la ressource en bois pouvant, notamment, servir pour la production énergétique. Les EBC sont appliqués sur l'ensemble des espaces boisés significatifs.  
**Point d'attention** : Suppression de certains EBC de la commune pour reconnaissance de l'existant.
- **Le patrimoine bâti protégé** : il s'agit des éléments de paysage bâtis ayant un intérêt pour le maintien du cadre de vie communal : bâtiments, murs, ... Ils sont identifiés pour une protection au titre des articles L151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement intègre des prescriptions environnementales et architecturales visant au maintien et à la pérennité de ces éléments du patrimoine. Le classement délimite d'une part les murs, d'autre part, le bâti ancien :
  - De bon état de conservation et d'architecture typique du territoire dont l'architecture doit être conservée,
  - Dont les rénovations ont altéré le caractère architectural du bâti et qui nécessite un travail pour retrouver l'architecture d'origine.
- **La protection des lisières** est matérialisée sur le plan de zonage, elles sont protégées dans ce cadre, autour des plus importants boisements de la commune. Ce secteur est inconstructible pour permettre de favoriser le déplacement de la faune sauvage.



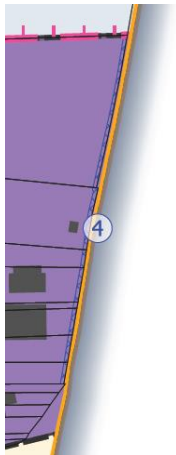
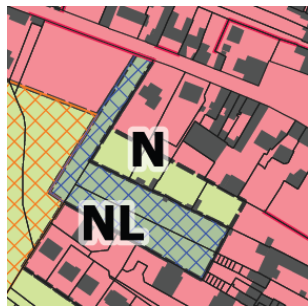
- **Les sites et secteurs à protéger pour des raisons écologiques** sont matérialisés dans le plan de zonage du PLU. Il s'agit des espaces préservés pour leur qualité paysagère et environnementale au sein des espaces bâtis. Cette protection permet, notamment, d'éviter la sur densification de secteurs urbains pour respecter le cadre de vie, la perméabilité des terrains, l'écologie urbaine et la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Pour cette raison, ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et référencés au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

### Les emplacements réservés

Cinq emplacements réservés sont envisagés dans le PLU 2025

	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	<p>ER reconduite</p>  <p>Equipement sportif</p>	9 270 m <sup>2</sup>	Commune
2	<p>ER reconduite</p>  <p>Equipement sportif</p>	1 038 m <sup>2</sup>	Commune
3	<p>ER initiale pour le chemin qui est agrandie</p> 	11 771 m <sup>2</sup>	Commune



	Parkings paysagers en lien avec le pôle sportif		
4	<p>ER reconduite</p>  <p>Elargissement du Chemin des Anes</p>	1 015 m²	CCEJR
5	<p>Nouvelle ER</p>  <p>Parkings paysagers en lien avec la requalification du centre-ville</p>	3 376 m²	Commune

**Incidences positives sur le milieu humain :** Les 5 emplacements réservés doivent permettre :

- De réserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements publics (ER n°1 & 2) ;
- De prévoir des poches de stationnements paysagers et perméables (à proximité du centre-ville et à proximité du pôle sportif) (ER n°3 & 5) ;
- De réserver une bande pour élargir la voirie afin de créer une liaison douce (ER n°4).



## 5.3 Incidences du règlement écrit

### 5.3.1 Incidences des dispositions générales

Le règlement écrit définit les règles applicables à l'ensemble des zones définies dans le règlement graphique.

**L'article 4** des dispositions générales présente les règles liées aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui sont indiqués sur le règlement graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. L'article précise les situations où les EBC se sont pas assujettis à autorisation de défrichement.

**Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique :** le règlement vise à préserver les secteurs boisés au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels.

**L'article 5** assure la préservation des zones humides, car le territoire fait l'objet d'une identification d'enveloppes d'alerte des zones humides réalisée par la DRIEAT et des zones humides (hors espaces bâtis) potentielles ou avérées, délimitée par le SAGE. Il précise que tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit puis indique les occupations du sol autorisées ou interdites. Le cas échéant, la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » est rappelée et doit être appliquée sur les zones humides avérées.

**Incidence positive sur le milieu physique et naturel :** le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire.

**L'article 6** assure la prise en compte du risque de retrait-gonflement d'argile et précise que les futures constructions implantées dans les secteurs sensibles à ce risque doivent faire l'objet de précautions adaptées, indiquées en annexe.

**Incidence positive sur le milieu physique et risques et nuisances :** cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles identifiées sur le territoire.

**L'article 6** assure la prise en compte des nuisances sonores liées au bruit des voies routières et ferrées.

**Incidence positive sur le cadre de vie et les risques et nuisances :** cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des nuisances sonores générées par les infrastructures classées identifiées sur le territoire.



**L'article 10** porte sur la réglementation sur l'archéologie préventive. Cette réglementation prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Elle annonce que tous travaux susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive.

**Incidence positive sur le patrimoine :** Ces dispositions tiennent compte des sensibilités archéologiques du territoire et du cadre réglementaire national.

**L'article 14** concerne les servitudes liées aux lignes électriques et rappelle les recommandations à respecter à leurs abords.

**Incidence positive sur le cadre de vie et les risques et nuisances :** cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des lignes de transport d'électricité

### 5.3.2 L'affectation et la destination des constructions

Dans les règles liées aux différentes zones, toutes les règles de destinations fixent des autorisations, sous conditions, ou interdictions pour les catégories listées par le Code de l'urbanisme. Aucune destination n'est autorisée de fait, elles sont à minima « *autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances* », « *autorisées sous conditions particulières* » ou « *interdites* ».

Concernant les destinations autorisées, en zone U où les possibilités de construction sont plus souples (zone urbaine), toutes les zones sont à minima conditionnée à une prise en compte des sols argileux et de la présence d'infrastructures bruyantes.

En zone UA et UB, la prise en compte du patrimoine répertorié comme élément remarquable du paysage au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme est indiquée plus particulièrement. Les nouveaux bâtiments « doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt ».

Il en est de même pour la zone A en général, où seules les activités d'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de prendre en compte les nuisances, risques et le patrimoine identifié. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.



En zone N, les conditions sont identiques et seules les exploitations forestières sont autorisées de fait. Pour les destinations autorisées sous condition, elles sont globalement possibles, « sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes », ce qui permet d'éviter des incidences sur l'environnement. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU..

**Effet positif pour le milieu humain :** au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs. Le raccordement aux réseaux existants est impératif. Aucune destination n'est autorisée de fait, elles sont nécessairement soumises à des conditions liées à l'environnement et nécessite une attention particulière pour les risques, nuisances et le patrimoine.

### 5.3.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux

Ces règles viennent assurer une harmonie globale des nouvelles constructions avec le tissu bâti existant : volumes, implantations, hauteurs, emprise au sol, clôtures, insertion paysagère, stationnement, ...

#### Dans le règlement des zones U :

**Volumes et implantations :** L'emprise au sol des constructions est limitée par un pourcentage maximal, permettant d'assurer un caractère végétal général du cadre de vie, d'améliorer l'écologie urbaine et d'assurer l'infiltration des eaux de pluies sur les parcelles (50% en UA, 40% en UB). Ce point n'est pas réglementé pour la zone UL puisqu'il s'agit d'une zone d'équipement.

**Par contre la zone UY, l'emprise au sol est minimale, ce qui oblige les investisseurs économiques à optimiser l'occupation de leur parcelle et ainsi réduire le « gaspillage » foncier et l'étalement urbain.** Des règles d'implantations viennent assurer une harmonie générale des futures constructions avec les formes urbaines en place.



**Incidence positive sur le milieu humain :** en général, il s'agit de s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune mais également l'harmonie paysagère et architecturale du bâti existant.

**Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique :** il s'agit également d'améliorer l'écologie urbaine, de préserver un cadre de vie et de veiller à maintenir une perméabilité des sols, en limitant la densification potentielle.

**Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions :** Le règlement indique des règles concernant les toitures, couleurs et règles architecturales nécessaires à la bonne cohérence des futures constructions dans le paysage existant. Il s'agit de respecter de manière globale les aspects extérieurs pour ne « *pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage* ».

Les clôtures sont également réglementées, elles doivent s'inscrire en harmonie avec la construction principale et l'environnement immédiat. Lorsqu'une haie est réalisée, il est inscrit qu'elle sera d'essences locales.

Les règles spécifiques en matière de protection du patrimoine recensé sont rappelées dans le règlement. Enfin, des dispositions en faveur de l'environnement sont directement inscrites pour les zones UA et UB. Ces règles visent à « *privilégier l'emploi de dispositifs :*

- *préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.);*
- *limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;*
- *de construction avec des matériaux économes ou renouvelables*
- ... *tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.* ».

On retrouve également des règles pour inciter au développement des énergies renouvelables dans le respect du paysage. Les installations destinées à la production d'énergies renouvelables sont autorisées voire incitées, sous réserve de ne pas nuire à la qualité architecturale de l'environnement bâti. De manière générale, il est rappelé que « *Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande* ».

Ce chapitre du règlement indique également les attendus en matière d'insertion paysagère et aménagement des abords. En zones U, les terrains libres de constructions doivent réserver des espaces de pleine terre, à hauteur de 35% en zone UA, 40% en zone UB.

En ce qui concerne le stationnement, les règles permettent d'assurer l'intégration d'un nombre de place suffisant pour ne pas générer de nuisances et de proposer un traitement paysager.

**Incidence positive sur l'environnement en général :** Ces règles ont pour but de permettre de maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et en limitant l'imperméabilisation des sols.



**Dans les règles liées aux équipements et réseaux :** les accès doivent être sécurisés et adaptés à l'aménagement pour ne pas gêner la circulation sur le territoire, mais également pour satisfaire l'accès aux services de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures notamment.

Les aménagements futurs doivent gérer leurs eaux pluviales à la parcelle et seul un débit de fuite peut être accepté si un réseau d'eau pluvial collectif est présent. Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal conforme aux attentes du SAGE.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

**Incidence positive et point d'attention pour le milieu humain :** la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture. Notons cependant que le projet démographique communal reste modéré et compatible avec les documents supra-communaux.

### **Dans le règlement des zones AU :**

Les zones AU, qu'elles à vocation habitat ou à vocation économique, sont dotées d'un règlement minimaliste qui renvoie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux secteurs.

Les dispositions présentées dans les OAP précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la Commune.

**Dans le règlement de la zone A,** plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement :

### **Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**

L'emprise au sol des constructions nouvelles, à usage d'habitation, ainsi que les annexes, ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> et celle des extensions ne doit pas excéder 15 m<sup>2</sup>. Mais, elle est non réglementée pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement architectural est imposé. Dans tous les cas, « *les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur*



*architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte : au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ».*

Il est également indiqué que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

**Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique :** les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie à dominante rurale et favorable à la faune sauvage.

Le stationnement est réglementé pour éviter le stationnement sur les voies publiques. Il est précisé que les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

**Incidence positive sur le milieu humain :** la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

**Dans les règles liées aux équipements et réseaux :** il s'agit globalement des mêmes règles qu'en zone U. Il est précisé que les accès privés directs sur les routes départementales sont interdits pour assurer une meilleure sécurité routière.

**Incidence positive sur le milieu humain :** la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

**Dans le règlement de la zone N,** plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement, en sachant que la zone N n'autorise que très peu de constructions :

**Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :** Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de maintien des espaces libres de pleine terre viennent appuyer l'intérêt naturel et paysager de ces secteurs. Il est rappelé que les lisières forestières identifiées ne peuvent recevoir de constructions. En N2 (Golf et parc du château) l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, *« les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte : au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels »*. Il est également indiqué que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Le maintien du patrimoine végétal est également indiqué dans cette partie du règlement sur l'ensemble des zones N.



**Dans les règles liées aux équipements et réseaux** : il s'agit des mêmes règles qu'en zone U.

**Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique** : les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels, en limitant fortement les possibilités de construction.

Par contre, les zones NI et Np sont disposent d'un règlement permettant la réalisation des projets identifiés : stade, aire de stationnements paysagers, comblement et renaturation de l'ancienne carrière.

### Les annexes

Les annexes donnent une portée réglementaire aux documents qui y sont inscrits. De ce fait, en matière d'environnement, ces annexes permettent une meilleure prise en compte de l'environnement et des risques et ont donc un **effet positif**. On y retrouve notamment des recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.

## 5.4 Incidences des OAP

Six secteurs font respectivement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon. Quatre d'entre eux sont destinés à la création de logement et les deux autres portent sur du développement économique.

L'ensemble du territoire fait aussi l'objet d'une OAP thématique concernant la « Trame Verte et Bleue » et le centre-ville d'une OAP thématique « Cœur de ville ».

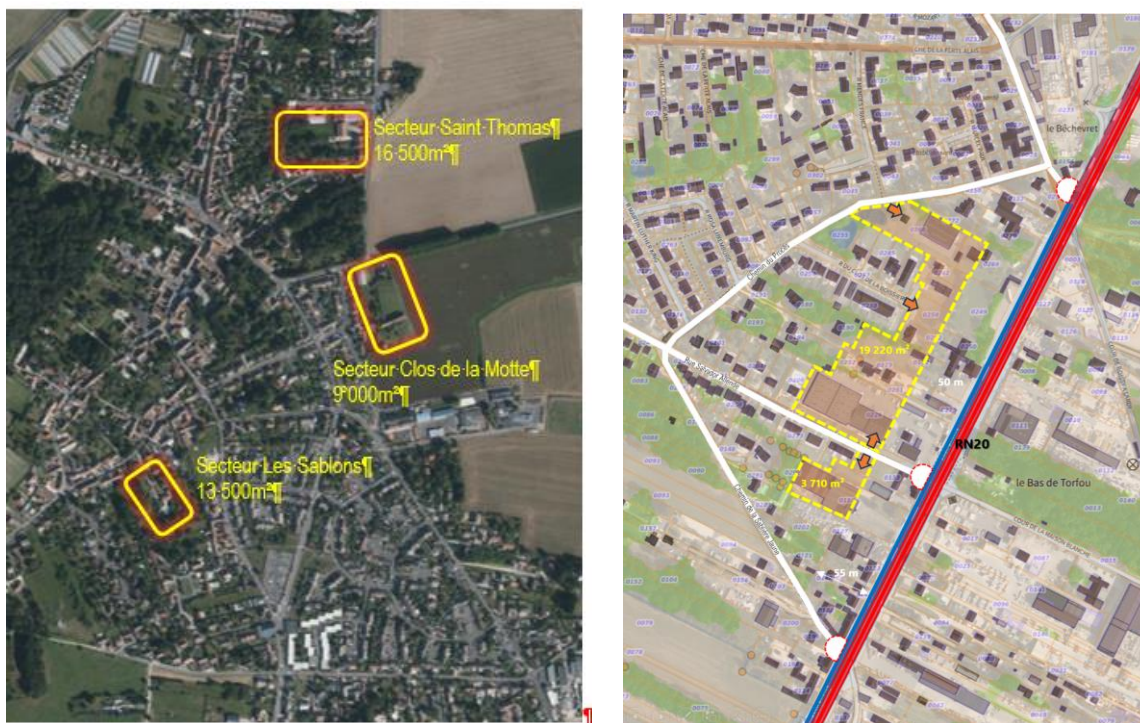
L'analyse des incidences de chaque OAP est réalisée ci-après. Les différents critères pris en compte sont évalués, par thématiques, sous forme de code couleur à 3 niveaux pouvant être traduits de manière suivante :

	L'enjeu est faible. L'OAP va dans le sens du critère environnemental en préservant les sensibilités environnementales présentes, voire en ayant une incidence positive.
	L'enjeu est moyen. L'OAP répond en partie au critère environnemental. Néanmoins, certains points de vigilance ou des questionnements subsistent quant à la prise en compte de certains impacts potentiels.
	L'enjeu est fort. Les réponses apportées par l'OAP ne semblent pas suffisantes pour répondre à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en oeuvre du projet en question.



## Quatre OAP sectorielles à vocation habitat

Trois se situent dans le centre bourg et la quatrième dans le Bas de Torfou (côté ouest de la RN20). Elles ont vocation à permettre la production de logements diversifiés.



A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière et de l'évolution démographique.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser notamment le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles, des autres équipements publics et de garantir le flux nécessaire aux commerces de proximité.

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit de permettre au sein des zones urbanisées, des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers intégrant des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).



Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».

Des dispositions doivent donc être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040.

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification:

- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...);
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune :

- Des logements en primo-accession et/ou en locatif aidé pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- Des logements à prix maîtrisés (accession ou location, individuel ou collectif, Bail réel solidaire);
- Des logements « autonomie » ou intergénérationnels.



### Les OAP doivent permettre d'atteindre ces objectifs.

Dénomination des OAP	Superficie	Programmation envisagée
OAP Clos de la Motte (AUBa) – <i>Densification</i>	9 000 m <sup>2</sup>	Env. 30 logements mixtes
OAP Saint Thomas (AUBb) - <i>Densification</i>	16 500 m <sup>2</sup>	Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et individuels
OAP des Sablons (AUBc) - <i>Densification</i>	13 500 m <sup>2</sup>	Env. 22 logements groupés et individuels
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) - <i>Densification</i>	23 000 m <sup>2</sup>	Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »
	<b>62 000 m<sup>2</sup></b>	<b>Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est privé</b>

Les OAP doivent permettre à la commune de maîtriser le devenir des 4 sites identifiés, en terme de :

- **gestion des accès et dessertes, notamment en ce qui concerne les problématiques de sécurité routière** : par exemple, les piquages sur le réseau viaire existant seront limités et sécurisés ;
- **mixité des typologies de logements.**
- **gestion du stationnement ;**
- **connexion des opérations avec le maillage existant des liaisons douces ;**
- **maîtrise de l'échéancier de réalisation :**

OAP Clos de la Motte (court terme)

OAP Saint Thomas (court - moyen – long termes)

OAP des Sablons (moyen – long termes)

OAP du Bas de Torfou (ouest RN20) (court - moyen – long termes)



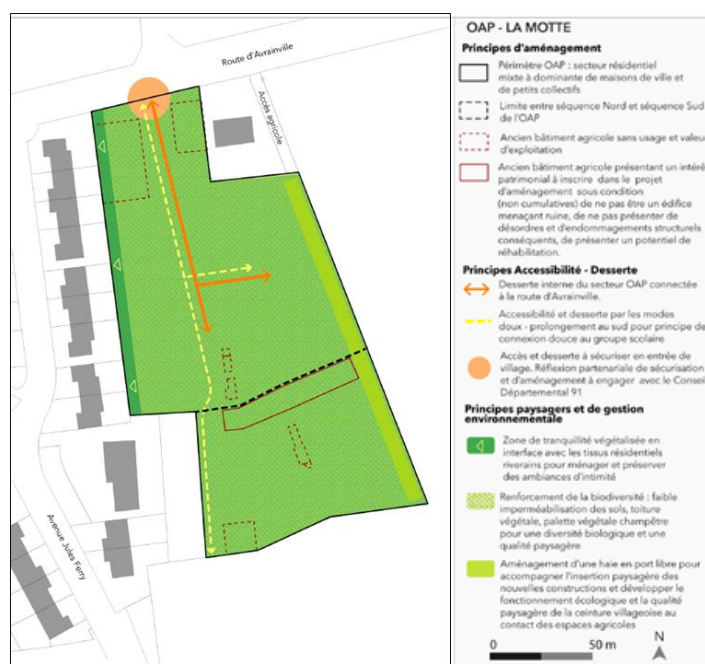
## OAP « Clos de la Motte »

L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019 et couvre une superficie d'environ 0,9 hectare. Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.



Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25-30 logements.

**Dans le cadre de la révision de 2025, il s'agit de reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019 à cet endroit de la commune.**





Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<p><b>Incidence positive :</b> Site accessible depuis la route d'Avrainville, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact faible
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Sur la première phase opérationnelle (nord du site), les anciens bâtiments agricoles existants présents sur le site, ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial, peuvent être démolis.</p> <p>Dans la partie sud, la question de la préservation, ou non, de la grange se pose.</p>	Impact moyen
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit la réalisation éléments paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p><b>Point d'attention</b> Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	Impact faible
<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	<p><b>Point d'attention</b> Le site est concerné par un risque moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p><b>Point d'attention</b> Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact faible
<b>Energie et climat</b>	<p><b>Point d'attention</b> L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible



### Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
<b>Milieux physiques</b>	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>E : Conserver les bâtiments pouvant présenter un intérêt patrimonial</p> <p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol</p> <p>R : Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction</p>
<b>Milieux naturels et agricoles</b>	<p>R : l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<b>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</b>	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUB)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
<b>Pollutions, risques et nuisances</b>	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p>
<b>Déchets et assainissement</b>	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>



## OAP « Saint Thomas »

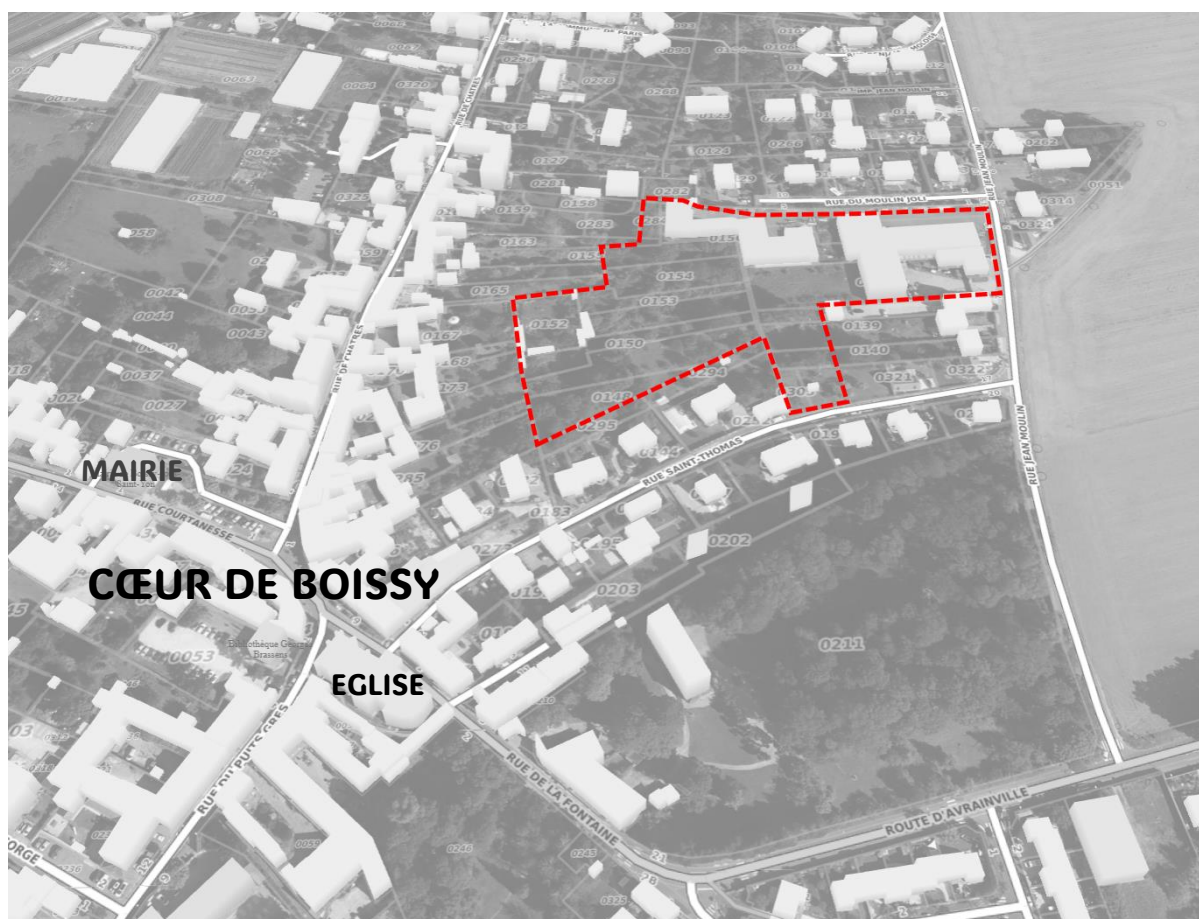
L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.

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.**

L'OAP doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'îlot (composé de fonds de parcelles étroites et lanîérées, et de quelques entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine), dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est « stratégique ».

### Une situation à proximité immédiate du cœur du centre-ville



Afin d'obtenir un projet cohérent dans sa globalité, la Municipalité souhaite, pour éviter plusieurs permis déposés successivement, qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit présentée dans le cadre de l'OAP avec cependant un phasage en deux séquences opérationnelles.



Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques d'intégration paysagère et architecturale, de mixité des fonctions, de mixité de l'habitat, mais également à celles d'accessibilité.



Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Milieux physiques	<b>Point d'attention</b> : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible
Accessibilité et mobilité	<b>Incidence positive</b> : Site accessible depuis la rue Jean Moulin, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie. Aucun piquage sur la rue du Moulin Joli, même pour des liaisons douces. Une connexion sur la rue Saint Thomas est envisagée, mais <b>uniquement sous la forme d'une liaison douce</b> . <b>Incidence positive</b> : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact faible
Paysage et patrimoine	Sur le site, au nord-est, sont implantés (sur près de 40% du site) des bâtiments à vocation économique, sans cachet architectural (bardage, architecture basique...). Ils sont accessibles depuis la rue Jean Moulin. Pour les riverains, notamment ceux de la rue du Moulin Joli, la présence de bâtiments impacte d'ors et déjà la perception visuelle. Sur les 60% restants, il s'agit de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus et/ou en friche.	Impact moyen



	<p><b>Incidence positive :</b> Les aménagements vont changer l'image d'un quartier d'entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Incidences sur le paysage du secteur avec la transformation de fond de jardins. Cependant, il faut rappeler qu'aujourd'hui, le site de l'OAP est, aujourd'hui, occupé par des bâtiments à vocation économique. L'impact visuel est déjà présent pour les riverains.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Sur le site, il existe quelques murs qu'il serait intéressant, autant que possible, de préserver, sans remettre en cause les principes d'aménagement préconisés dans l'OAP.</p> <p>Dans le cadre des études préalables aux futurs aménagements menées par le futur porteur de projet, une expertise architecturale sur la pertinence de préserver ou non ces derniers devra être remise, pour avis, à la commune.</p>	
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le futur porteur de projet, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Le projet est susceptible de provoquer un dérangement d'espèces lors des travaux.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Par ailleurs, afin de préserver les riverains situés à l'ouest du site, l'article L151-23 du CU est utilisé pour renforcer les franges, <b>hors OAP</b>.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	Impact faible
<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	<p><b>Point d'attention :</b> Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le futur porteur de projet, sera attendue.</p>	Impact faible



	<p><b>Incidence positive :</b> Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p> <p><b>Point d'attention :</b> La création de nouvelles activités va provoquer une augmentation des nuisances sonore liées aux activités et au trafic automobile</p>	
Energie et climat	<p><b>Point d'attention :</b> L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

### Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
<b>Milieux physiques</b>	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).</p> <p>R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.</p> <p>R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions</p> <p>R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.</p>
<b>Milieux naturels et agricoles</b>	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AUB).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>



	R : Habitat individuel à l'ouest (OAP).
<b>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</b>	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
<b>Pollutions, risques et nuisances</b>	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p><b>R : Mesures préventives pour la construction</b></p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p>
<b>Déchets et assainissement</b>	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.



Le secteur OAP « Les Sablons » s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

## Un site au cœur de la zone agglomérée de Boissy

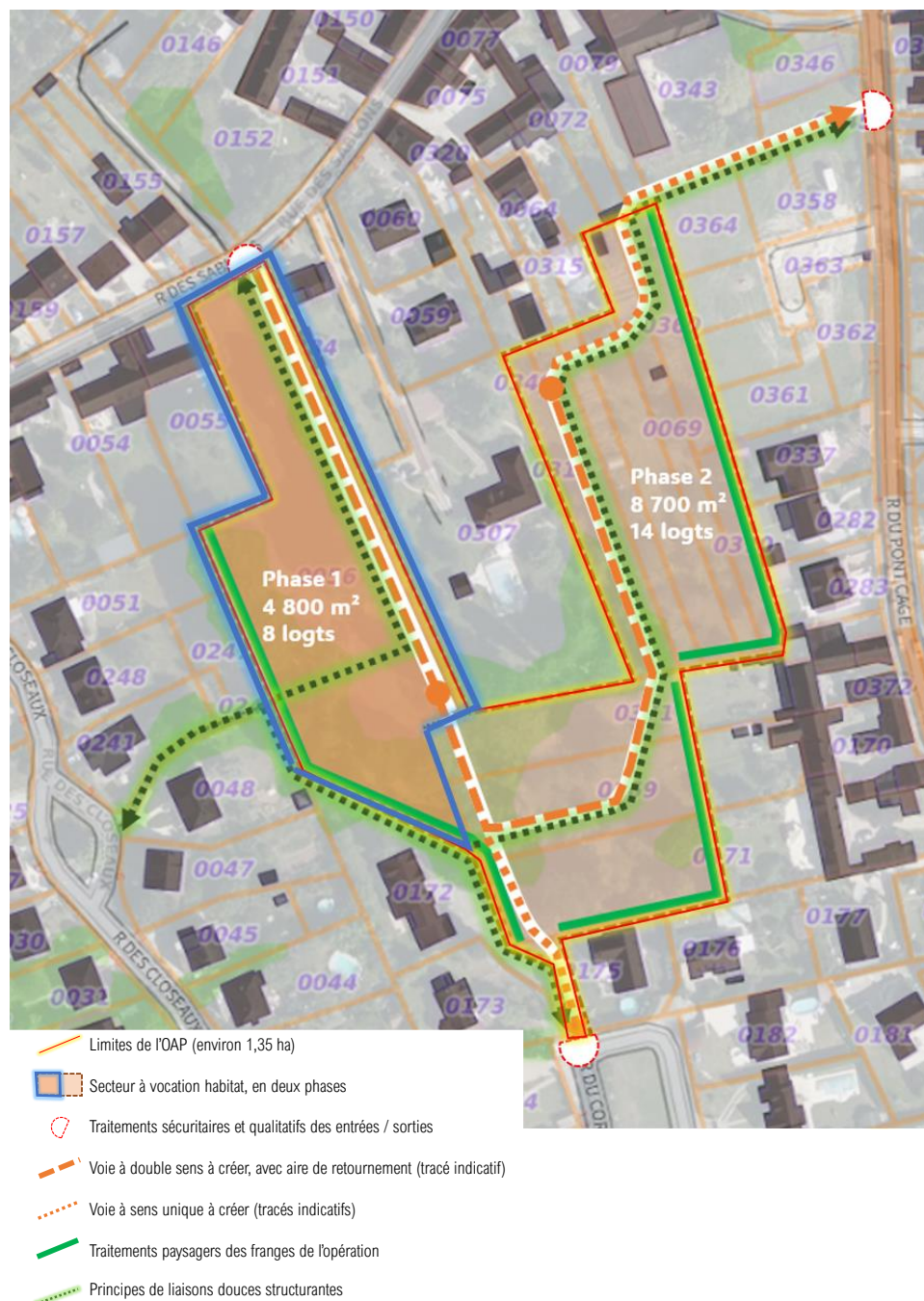




L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 0,9 hectare.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser 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.**





Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<p><b>Point d'attention / Incidence positive ::</b> Les propriétés de la rue des Sablons, déjà très encombrée, nécessiteront une attention particulière sur le principe viaire du projet consistant à réaliser, pour desservir les 8 logements dans un premier temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une voie en double sens, connectée à la rue des Sablons par un accès élargi offrant un débattement et une visibilité accrue, et se terminant en impasse avec aire de retournement ;</li> <li>• deux parkings par logement pour éviter les stationnements dans la rue des Sablons.</li> </ul> <p>Dans un second temps, un prolongement de la voie existante sera réalisé, partiellement en double sens, pour desservir les 14 logements de la seconde partie du secteur.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Des piquages sécurisés et esthétiques sur les rues du Pont Cage à l'est ou du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact moyen
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Le site se compose de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus ou en friche.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Les aménagements vont changer les perspectives visuelles vers le site qui compte de jardins arborés.</p>	Impact faible
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p><b>Point d'attention</b> Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	Impact faible



Risques, pollutions et nuisances	<p><b>Point d'attention :</b> Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact faible
Energie et climat	<p><b>Point d'attention :</b> L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions (une vingtaine seulement), lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

### Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
<b>Milieux physiques</b>	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AU).</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).</p> <p>R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.</p> <p>R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions</p> <p>R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.</p>
<b>Milieux naturels et agricoles</b>	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p>



	<p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<b>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</b>	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
<b>Pollutions, risques et nuisances</b>	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p><b>R : Mesures préventives pour la construction</b></p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p>
<b>Déchets et assainissement</b>	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>



## OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20)

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.

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.**

Si le site présente une certaine dureté foncière, il se révèle particulièrement stratégique dans le contexte de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

**Un véritable secteur de « renouvellement urbain », ayant vocation à accueillir des logements, à terme**

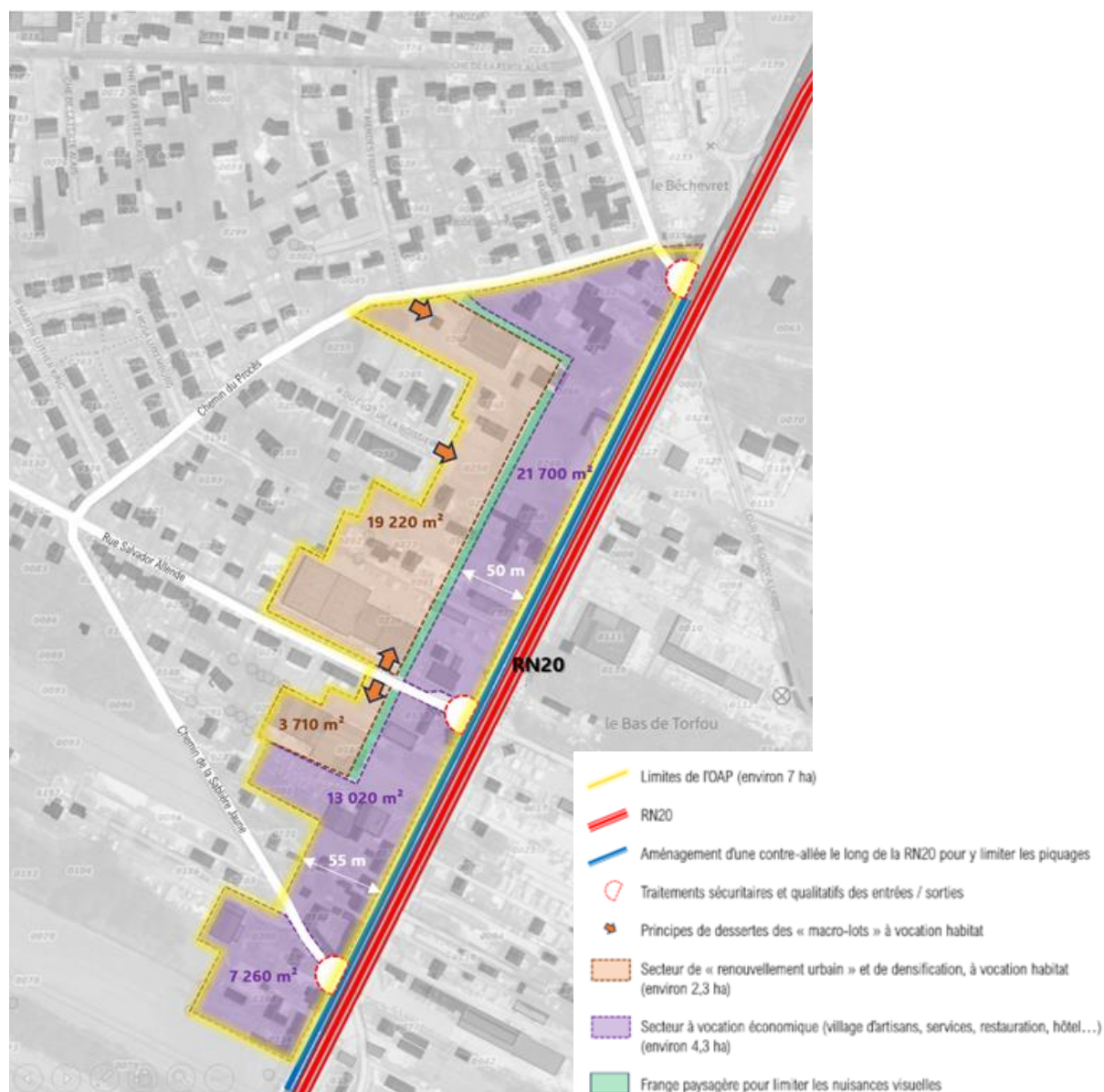


En effet, avec la raréfaction du foncier dans les années à venir, le secteur du Bas de Torfou, situé à l'ouest de la RN20 et dans la continuité de la zone urbanisée de Boissy, a vocation à devenir un secteur de « renouvellement urbain ». L'OAP doit permettre de donner les grandes orientations d'un projet qui



ne pourra se faire que sur un temps long, en fonction des mutations. Foncières. Cependant, l'ambition est, à terme, de requalifier le quartier en organisant son urbanisme (urbanisme de projet) et en évitant les constructions réalisées au gré des opportunités, sans cohérence d'ensemble (urbanisme d'opportunités).

La finalité est, à terme, de développer, en premier rideau par rapport à la RN20, une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie...activités non concurrentielles avec celles du centre-ville). En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous-occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.





*Objectif 6. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable*



Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<p><b>Incidence positive :</b> Site accessible depuis la rue Salvador Allende, la rue du Clos de la Boissière et le Chemin du Procès, avec à terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le porteur de projet, une étude de trafics et de circulation sera réalisée par un cabinet spécialisé.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact moyen
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis... De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées... Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètre de haut...</p> <p><b>Incidence positive :</b> Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux (en second rideau par rapport à la RN20, notamment au plus près des emplois de la commune, avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous-occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.</p> <p>Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdif-e.</p>	Impact positif
<b>Milieus naturels et biodiversité</b>	<p>Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p>	Impact faible



	<p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	
<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	<p><b>Point d'attention :</b> Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p><b>Point d'attention :</b> La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact moyen
<b>Energie et climat</b>	<p><b>Point d'attention :</b> L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible



## Deux OAP sectorielles à vocation économique

La première concerne la requalification de la zone du Bas de Torfou et la seconde porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Marsandes (inscrite dans le SDRIF-E), dans le prolongement de la zone du même nom sur la commune d'Avrainville.

Il s'agit de trouver des complémentarités d'occupations et de vocations entre les deux zones.

Les principes retenus sont les suivants :

- **Développer une offre de produits diversifiés et adaptés aux sites ;**
- **Gérer la temporalité des projets ;**
- **Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant les projets au maillage de circulation environnant ;**
- **Intégrer les projets dans leur environnement, grâce à des projets paysagers ;**
- **Optimiser la gestion des eaux pluviales ;**
- **Traiter qualitativement les espaces publics des futurs projets ;**
- **Traiter qualitativement les espaces privatifs des opérations ;**



## OAP « Bas de Torfou » »

### Périmètre de l'OAP du Bas de Torfou à vocation économique (côtés ouest et est de la RN20)



La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État,



Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.

La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.

A terme, les objectifs recherchés sont :






- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,
- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,
- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,
- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,
- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.



### Côté Ouest de la RN20



-  RN20
-  Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20 pour y limiter les piquages
-  Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
-  Secteur à vocation économique (village d'artisans, services, restauration, hôtel...) (environ 4,3 ha)
-  Frange paysagère pour limiter les nuisances visuelles



### Côté Est de la RN20



-  Limites de l'ADAP (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



Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<p>Site accessible depuis une contre-allée, parallèle à la RN20.</p> <p><b>Incidence positive :</b> A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	<b>Impact positif</b>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis... De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées... Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètres de haut...</p> <p><b>Incidence positive :</b> Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, des activités diversifiées pour répondre aux besoins locaux et valoriser l'entrée de ville. Cela passe par une densification de fonciers sous-occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.</p> <p>Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdvif-e.</p>	<b>Impact positif</b>
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p>	Impact faible, <b>sauf au niveau du secteur concerné par la zone humide avérée</b>

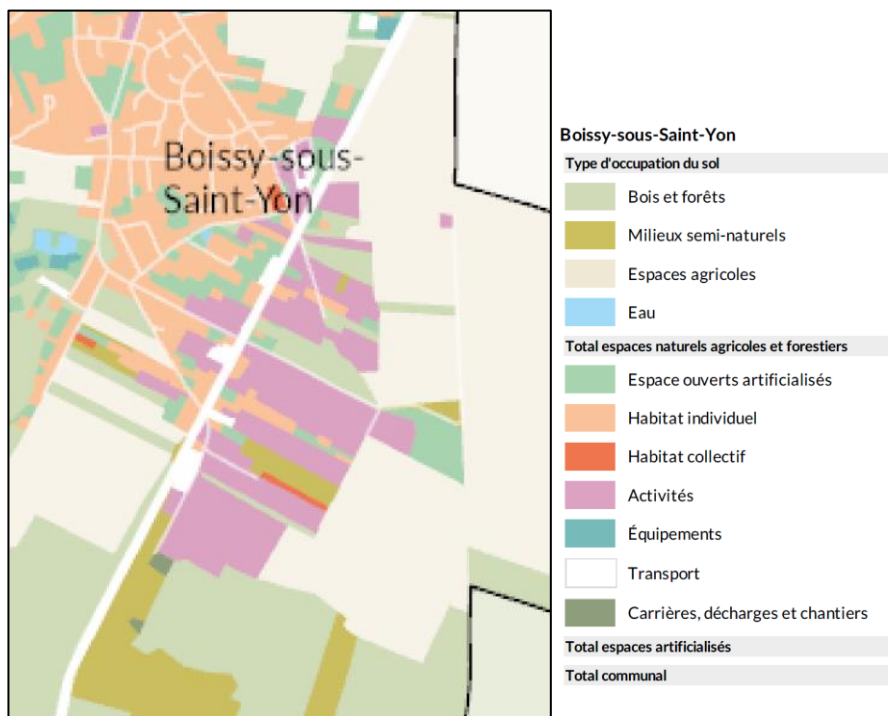


	<p><b>Point d'attention :</b> Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques, sauf au cœur de la zone Est, sur la parcelle boisée, où est identifiée une zone humide avérée par le SAGE ORGE YVETTE.</p> <p>Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)</li> <li>- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)</li> <li>- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.</li> </ul>	
Risques, pollutions et nuisances	<p><b>Point d'attention :</b> Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p><b>Point d'attention :</b> La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact moyen
Energie et climat	<p><b>Point d'attention :</b> L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

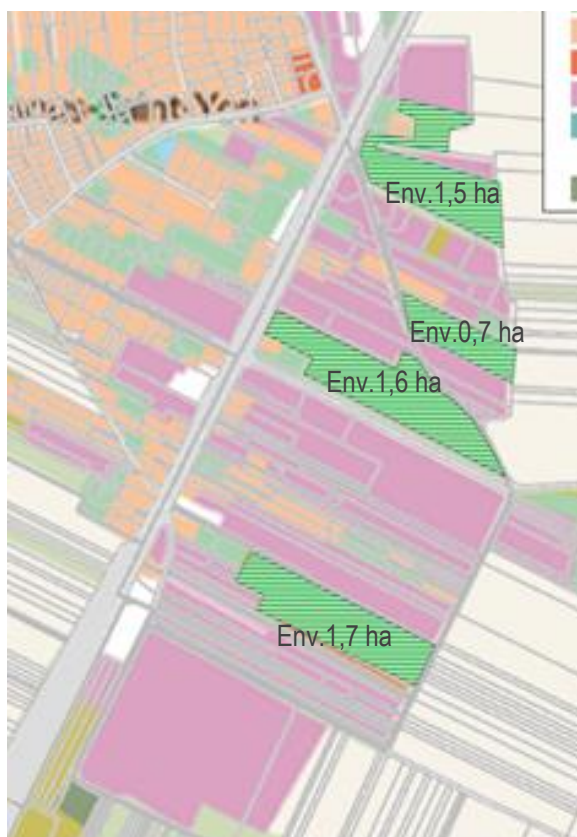


La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- **Près des 4/5<sup>èmes</sup> du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités ».**



- **Une gestion stricte des ENAF, qui se trouvent au sein de la zone et qui couvrent environ 5,5 hectares, est envisagée dans le cadre du projet.**





- **Non seulement en préservant partiellement certains espaces naturels existants et identifiés au MOS 2021 : environ 1,2 hectare d'ENAF sauvegardés,**
- **Mais également en compensant (à 1 pour 1) la destruction de certains autres (estimée à 4,3 hectares) par une renaturation des franges du site** (bandes paysagères de 25 mètres de large au sud du site et de 15 mètres de large au nord du site, permettant non seulement le développement de la biodiversité mais également jouant un rôle de rideau paysager limitant l'impact visuel des constructions depuis le plateau agricole).

Rappel des ENAF au MOS 2021 : 5,5 hectares

- EVITER : Espaces verts préservés (1,2 ha environ)
- REDUIRE : Artificialisation d'ENAF (- 4,3 ha environ)
- COMPENSER : Renaturation d'espaces artificialisés (+1,0 ha environ)
- COMPENSER : Renaturation avec traitements paysagers des franges de l'opération (+ 3,7 ha environ)  
(25 m de large au sud du Ch. de Maison Blanche et 15 m au nord)

Env. 0,3 ha

Env. 0,5 ha

Env. 0,5 ha

Env. 0,6 ha

Env. 0,7 ha

Env. 1,5 ha

Env. 1,7 ha

15 m

25 m

300 m

Ch. de la Salette-Juinie

Ch. de la Maison Blanche

Ch. de la Cour de Boissy

LA BOISSIERE

le Bêchevren

le Bois Carré

COUR DE BOISSY A L'ARD

Échelle 1 : 3 276

0 100 m



### Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
<b>Milieus physiques</b>	<p>R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole</p> <p>R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AU).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AU).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AU).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AU).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<b>Milieus naturels et agricoles</b>	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AUY).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<b>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</b>	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).</p> <p>R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)</p>
<b>Pollutions, risques et nuisances</b>	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AU).</p> <p><b>R : Mesures préventives pour la construction</b></p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p>

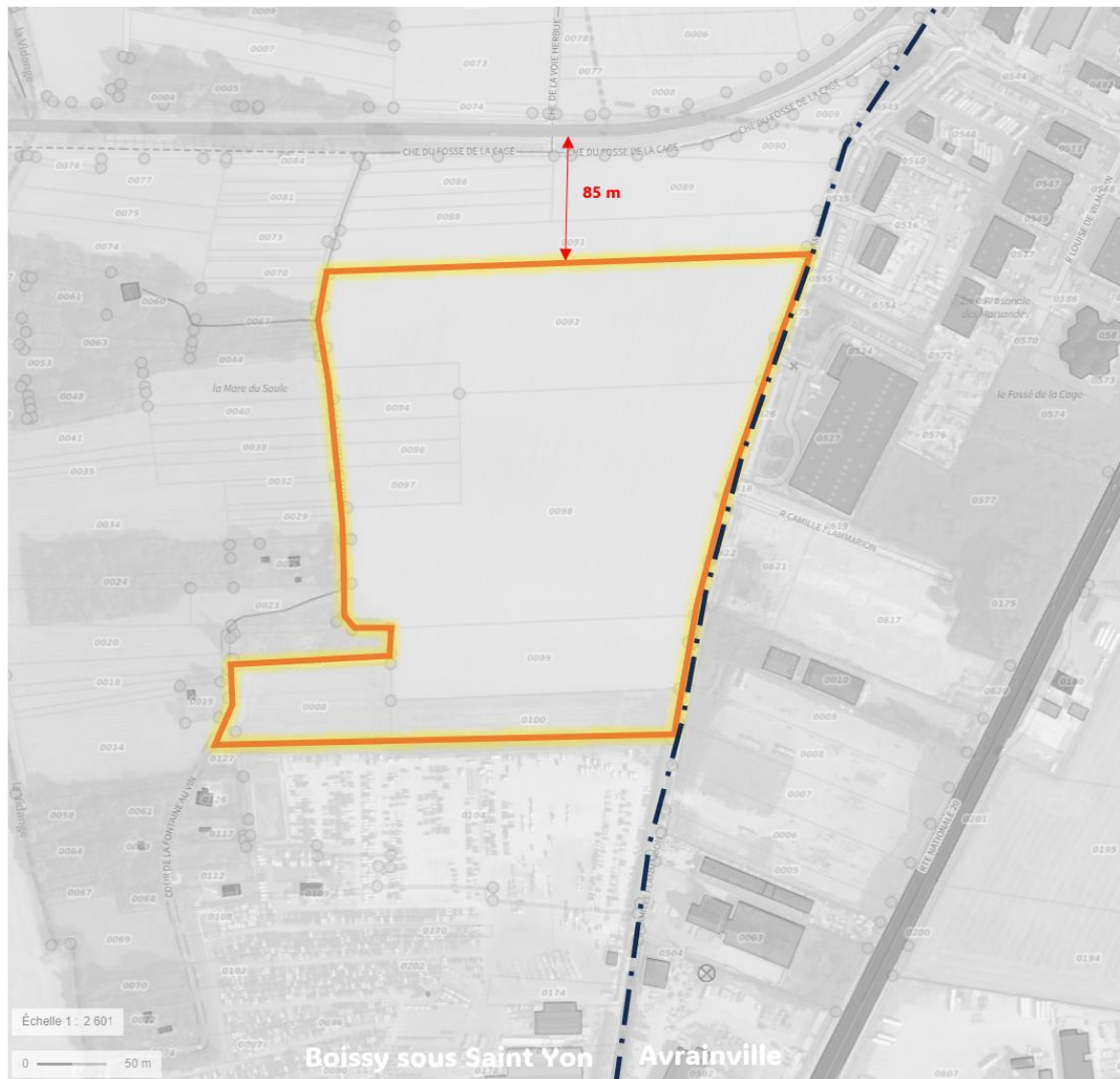


		<p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUYY).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUYY).</p>
<b>Déchets</b>	<b>et</b>	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.
<b>assainissement</b>		



## OAP « Marsandes » »

### Périmètre de l'OAP des Marsandes



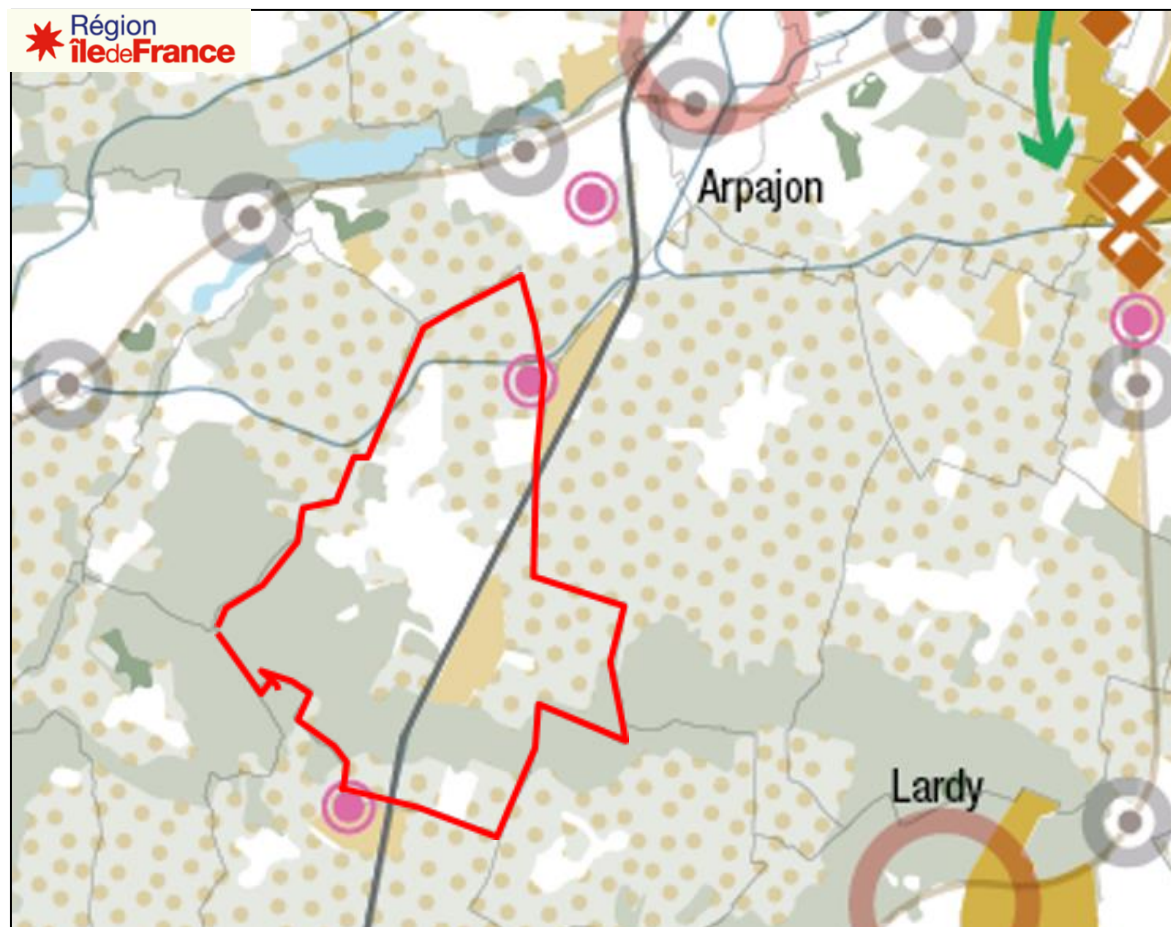
Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.

Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.



## Carte « Développer l'indépendance productive régionale »




### CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

 Requalifier/moderniser le site économique existant

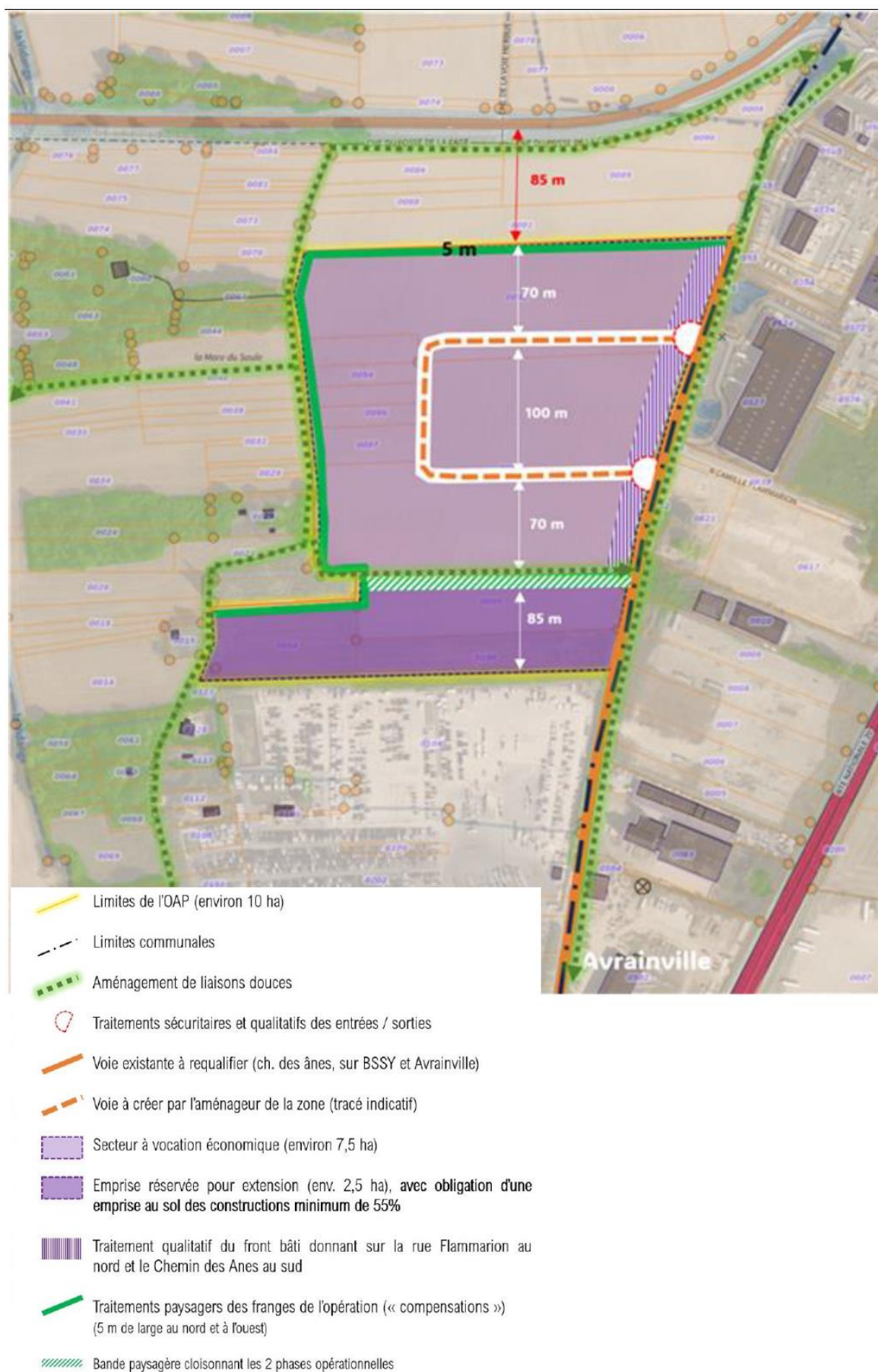
### TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

 Préserver l'espace agricole

 Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E







Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<p>Site accessible depuis le nord par la rue Flammarion et depuis le sud par le chemin des Anes.</p> <p><b>Incidence positive :</b> A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.</p> <p>Un élargissement du chemin des Anes est à envisager dans le cadre du projet, en cofinancement entre la CCEJR, la CACEA et l'éventuel porteur de projet, pour notamment permettre le prolongement de la liaison douce existante au nord.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact faible
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Le site de l'OAP est aujourd'hui agricole.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.</p> <p>Le site s'inscrit dans la continuité immédiate de la zone économique des Marsandes. Il bénéficie d'une forte visibilité depuis des axes structurants tels que la RD19 et se trouve en limite d'espaces agricoles.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit une insertion paysagère soignée, avec la création d'une lisière périphérique arborée et arbustive assurant une transition harmonieuse avec le milieu agricole. Un traitement qualitatif des clôtures est également attendu afin de garantir une intégration paysagère réussie.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Par ailleurs, l'OAP impose des prescriptions rigoureuses en matière de qualité architecturale, afin de préserver l'identité locale et d'assurer une parfaite insertion du projet dans son environnement. Cela est notamment le cas sur le traitement des entrées de lots et des accès à la parcelle (boîtes aux lettres, coffrets concessionnaires, enseignes...).</p> <p><b>Incidence positive :</b> Enfin, les espaces de stationnement (véhicules légers) feront l'objet d'une végétalisation soignée, permettant à la fois d'atténuer l'impact visuel des surfaces minéralisées et de limiter l'effet de nappe. De plus, ils s'implanteront à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments afin de contribuer à un paysage de qualité.</p>	Impact faible
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques écologiques notables, n'étant ni classé parmi les espaces sensibles d'un point de vue écologique ni intégré à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p><b>Incidence positive :</b> L'OAP prévoit une forte végétalisation afin de renforcer le cadre écologique du secteur.</p>	Impact faible



	<p><b>Point d'attention :</b> Néanmoins, l'OAP supprime 6ha d'espace agricole (A) et 2,5ha de zone naturelle (N).</p> <p><b>Incidence positive :</b> Une mise en valeur paysagère des franges du site est exigée, incluant la plantation obligatoire de haies vives ou de massifs arbustifs en bordure des rues et des parcelles (limites séparatives), ainsi que l'implantation de haies composées d'essences locales.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Afin de favoriser la circulation de la petite faune, les clôtures en limites séparatives devront comporter un passage libre à leur base.</p> <p><b>Incidence positive :</b> De manière globale, l'OAP engage une végétalisation structurante de l'ensemble des franges du projet, offrant ainsi des refuges propices à la biodiversité.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides.</p>	
Risques, pollutions et nuisances	<p><b>Point d'attention :</b> Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p><b>Point d'attention :</b> Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact faible
Energie et climat	<p><b>Point d'attention :</b> L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p><b>Incidence positive :</b> Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible



### Incidences prévisibles et mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
<b>Milieux physiques</b>	<p>R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUy).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUy).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUy).</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole</p> <p>R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUy).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUy).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUy).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AUy).</p> <p>R : 10 % de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<b>Milieux naturels et agricoles</b>	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUy).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUy).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUy et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AUy).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p> <p>C : Une étude de compensation agricole sera réalisée par le porteur de projet.</p>
<b>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</b>	<p>R : Création et valorisation de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUy et OAP). -</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUy)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>



	<p>R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).</p> <p>R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)</p>
<b>Pollutions, risques et nuisances</b>	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUy).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUy).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUy).</p>
<b>Déchets et assainissement</b>	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>



## OAP thématique « Cœur de ville »

Dans le cadre de son PLU 2025, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon souhaite définir les ambitions pour son « **Cœur de ville 2040** ».

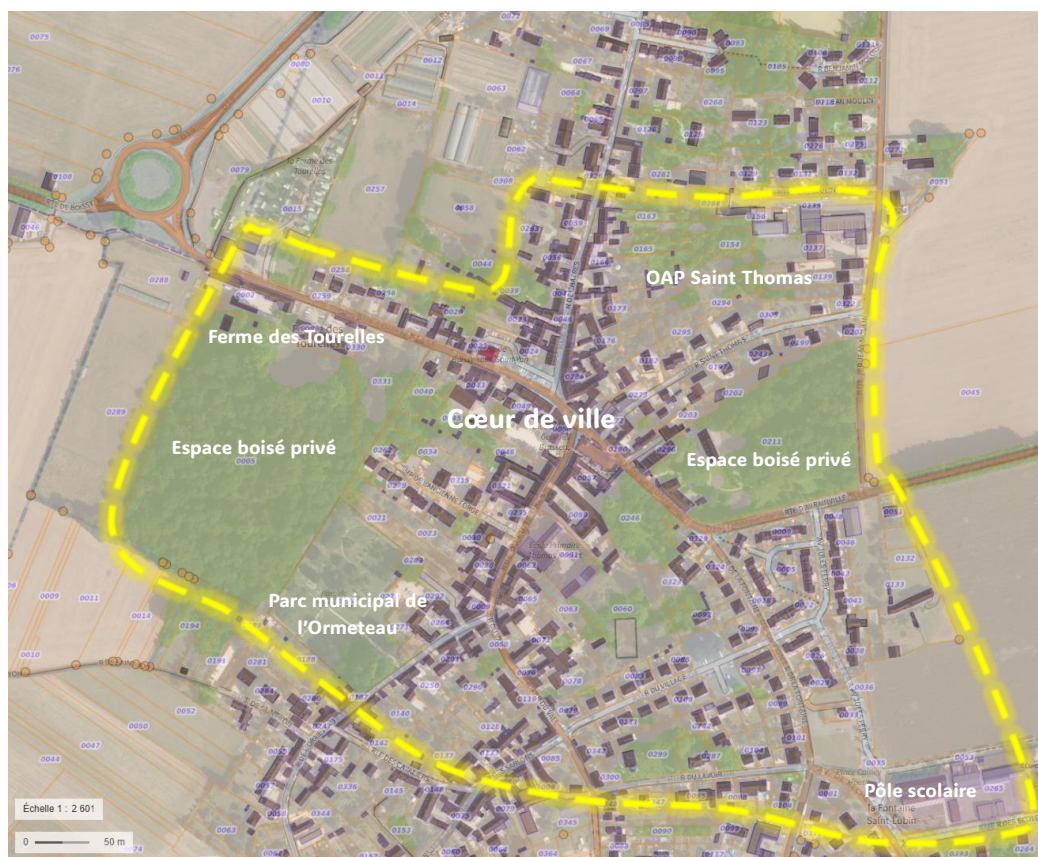
En effet, afin de maîtriser le développement du secteur à court, moyen et long termes, la commune souhaite intégrer une **OAP « Cœur de ville »**.

Cet outil doit permettre de définir les lignes directrices nécessaires pour **redynamiser ce secteur stratégique** pour le territoire communal.

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

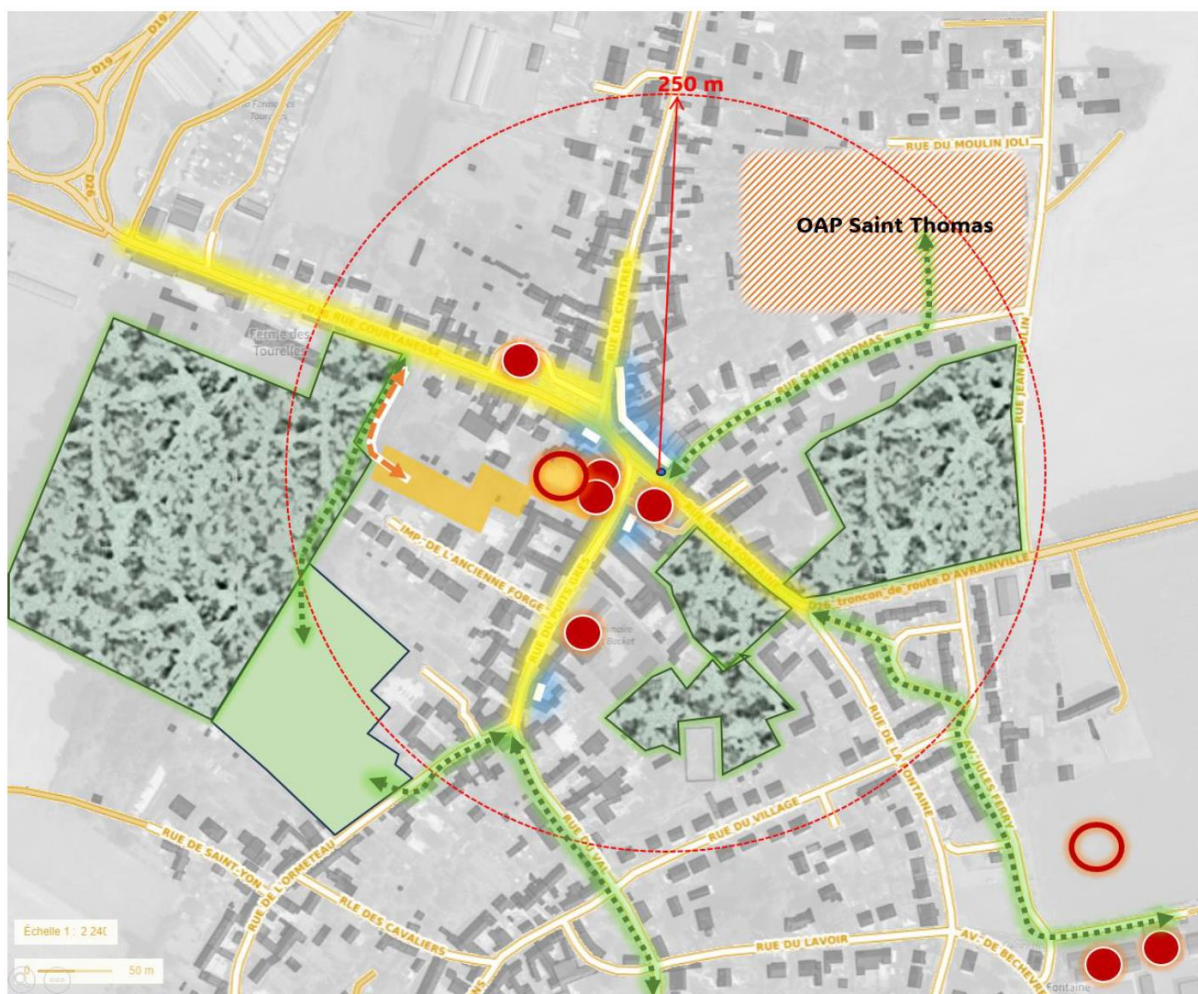
- Le soutien aux **commerces et services de proximité** ;
- La valorisation des **espaces publics**, avec notamment l'aménagement « d'espaces partagés » ;
- La gestion du **stationnement des véhicules motorisés** ;
- La poursuite du développement des **liaisons douces** vers les pôles structurants de 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**.

### Présentation du secteur de l'O.A.P.






## Principes d'aménagement et programmation




 Equipements publics existants

 Front commercial existant

### AMENAGEMENTS A REALISER


 Secteur susceptible d'accueillir un ou plusieurs équipement(s) polarisant(s)

 Emprise réservée pour espaces de stationnements paysagers (env. 3 200m<sup>2</sup>) pour :  
- désengorger l'hypercentre, dont la place de la mairie, des voitures en stationnement (cependant maintien de quelques places et d'emplacements pour arrêts-minute)  
- répondre aux besoins d'un nouvel équipement public structurant potentiel

 Parc municipal de l'Ormeteau

 Espace boisé privé

 Voie à créer



 Traitement qualitatif et sécurisé des principaux espaces publics du centre ville : « espaces partagés »

 Poursuite du maillage de liaisons douces













#### 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 (cependant maintien de quelques places et d'emplacements pour arrêts-minute)
  - répondre aux besoins d'un nouvel équipement public structurant potentiel
-  Traitements paysagers des franges de l'opération
-  Voie à créer
-  Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
-  Mur en pierres à construire
-  Traitement qualitatif et sécurisé des principaux espaces publics du centre ville : « espaces partagés »
-  Poursuite du maillage de liaisons douces



### Incidences positives :

**Dans un premier temps**, il s'agit 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**

- Accroître le nombre de places de stationnement pour répondre aux besoins des « consommateurs », des utilisateurs du centre-ville et des riverains = acquisition de foncier aux abords de l'hypercentre pour aménager des poches de stationnement : ACTION PRIORITAIRE  
Ces nouvelles places de stationnements sont d'autant plus nécessaires qu'elles vont répondre aux besoins :
  - Des utilisateurs des équipements publics actuels et futurs implantés dans le Cœur de ville
  - Des consommateurs des commerces et services de proximité
  - Des habitants du Cœur de ville sans accès à des stationnements au sein des parcelles privées
- Une fois les poches de stationnements réalisées, réduire les possibilités de stationnement sur la place de la mairie et aux abords immédiats (avec maintien d'une dizaine de places et de quelques places pour des « arrêts-minute » = fin de l'hypercentre dédié à la voiture...)

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

- Intervenir pour requalifier et aménager les espaces publics, libérés des véhicules légers = bénéfiques pour l'image de l'hypercentre, valorisation du patrimoine bâti, revégétalisation de l'espace urbain, création d'un espace libre dédié à d'autres activités (commerciales, événementielles...).
- En terme de circulations, aménager des « espaces partagés » dans le Cœur de ville, pacifié.



- Enfin, des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux espaces ou équipements publics devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.

L'intégration de l'OAP dans les PLU s'inscrit dans un projet global d'aménagement du territoire visant à croiser les enjeux écologiques, sociaux et économiques afin de trouver un équilibre.

L'OAP « Cœur de ville » permet de répondre à des objectifs divers :

- Réduction des risques naturels (zone d'expansion des crues) ;
- Amélioration de la qualité des eaux (filtration des eaux par les sols) et de l'air (captage du CO2 par les arbres) ;
- Réduction des îlots de chaleur urbain et la régulation du climat;
- Amélioration du cadre de vie ;
- ...

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal.

**Incidences positives :** Gestion des problématiques de stationnements de véhicules motorisés dans le cœur de ville (Place de la Mairie et ses abords).

**Point d'attention :** aménagement d'une voie de circulation douce dans l'espace boisé imperméabilisation du sol et des nuisances s'y rattachant (augmentation de la production des déchets...).

## OAP thématique « Trame Verte & Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

### Incidences positives :

Cette OAP permet la préservation des grands espaces communaux constituant des réservoirs de biodiversité à Boissy-sous-Saint-Yon :



- Les espaces boisés,
- Les espaces naturels anthropisés (parc du château, golf, parc animalier),
- Les milieux aquatiques et humides,
- Les espaces de transition : urbains et agricoles.

Il s'agit également de l'identification d'un espace venant marquer des ruptures de continuités écologiques. Il s'agit d'une grande infrastructure de transport : RN20.

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement de Boissy-sous-Saint-Yon. Cette application locale se veut utile à la trame verte et bleue du grand territoire, notamment en ce qui concerne l'écologie urbaine et la trame verte en milieu agricole. Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de l'ensemble de la commune. Ces éléments constituent aussi le paysage et le cadre de vie de Boissy-sous-Saint-Yon.

La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion, etc.).

Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de Boissy-sous-Saint-Yon.

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. **Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal et a donc un effet positif sur le milieu naturel et le paysage.**



## 5.5. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. Tous les choix retenus dans le cadre du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon sont susceptibles d'avoir une incidence négative ou positive sur l'environnement.

L'analyse thématisée des incidences du PLU sur l'environnement consiste en l'étude des différentes caractéristiques du contexte territorial qui ont été abordées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement.

Ces caractéristiques du territoire sont confrontées au projet d'urbanisme incarné par le PLU. Il s'agit notamment d'évaluer, au regard des enjeux identifiés sur le territoire, les incidences potentielles du PLU au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels...), de ses composantes naturelles, mais également en matière de patrimoine, et de cadre de vie (santé, déplacements, énergie, déchets...).

Les tableaux suivants analysent les incidences attendues du projet de PLU sur l'ensemble des thématiques de l'environnement. Pour chaque thématique, les enjeux sont rappelés ainsi que les incidences attendues et les mesures prises. Le niveau d'incidence est noté de « - » à « + » équivalent à une incidence négative, nulle ou positive.

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.



	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
<b>MILIEUX PHYSIQUES</b>	<p>Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités.</p> <p>Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés.</p> <p>Veiller au maintien des haies.</p> <p>Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées.</p> <p>Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles.</p> <p>Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.</p>	<p>+L'augmentation démographique prévisionnelle a diminué par rapport au PLU approuvé en 2019.</p> <p>255 logements contre 420 logements. La pression sera donc moins importante.</p> <p>-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg</p> <p>-Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)</p> <p>-La densification et le recours aux extensions de l'urbanisation, de même que l'augmentation de l'emprise au sol sur certaines zones entraînent une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités.</p> <p>-Toute construction nouvelle aura également une incidence la consommation d'énergie et l'utilisation de la voiture.</p> <p>-De nouvelles activités industrielles peuvent s'implanter sur le territoire.</p>	<p><u>Plan de zonage :</u></p> <p>(E) Maintien des espaces boisés protégés en zone N et des espaces agricole en zone A (sauf zone AUyc). Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.</p> <p>(E) Maintien des EBC.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>(E) Général : protection des zones humides.</p> <p>Zones UA, UB :</p> <p>(R) 35 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.</p> <p>Zone UA, UB, UY, UL</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>(R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.</p> <p>(R) Privilégier l'emploi de dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;</li> <li>-limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;</li> <li>-de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.</li> </ul> <p>Zones UY et UL :</p> <p>(E) Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>Zone A :</p> <p>(R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.</p> <p>Zone AU :</p> <p>(R) Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la</p>



			<p>superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p> <p>(R) Les circulations douces devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur.</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p>(R) L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement</p> <p>(R) L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>(E) Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) L'aménagement de la voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles.</p> <p>(R) 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.</p> <p>(A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.</p>
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	<p>Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.</p> <p>Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques.</p> <p>Protéger les espaces boisés non protégés.</p> <p>Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.</p>	<p>+Préservation du patrimoine architecturale du territoire.</p> <p>+Limite la consommation des espaces boisés et agricoles.</p> <p>+Principe de densification.</p> <p>+OAP mises en place.</p> <p>-Les extensions de l'urbanisation sont susceptibles d'avoir un impact sur les points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune.</p> <p>-Suppression d'EBC.</p>	<p><u>Règlements</u></p> <p>(E) Identification des éléments bâti et naturels en application de la loi Paysage.</p> <p>(R) Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p>(E) les espaces boisés classés sont conservés.</p> <p>(R) Secteurs protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>-(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>(R) Obligation en matière de traitement des espaces libres.</p> <p>(R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.</p>



	<p>Traduire les protections réglementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs.</p> <p>Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets.</p> <p>L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale.</p> <p>Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).</p>		<p>(R) Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran en zone N.</p> <p>(R) Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant en zone UY.</p> <p>(R) Les installations techniques, les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant en zone UY.</p> <p>(R) Prescriptions architecturales.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) Traitements paysagers en périphérie ;</p> <p>(R) Prise en compte du tissu environnement pour la disposition des zonages programmatiques (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole).</p> <p>(R) Traitement paysager périphérique.</p> <p>(R) Espace tampon entre la forêt ou les zones agricoles et les habitations.</p>
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES</b>	<p>-Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.</p> <p>- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques.</p> <p>Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité.</p>	<p>-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg</p> <p>-Classement de parcelles de zone A en zone N à l'Est du bourg pour reconnaissance de l'existant</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone A à l'est de la commune. Il s'agit d'agrandir l'emplacement réservé N3 « équipement public et d'intérêt collectif »</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone A à l'Est du bourg</p> <p>-Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)</p>	<p><u>Plan de zonage :</u></p> <p>(E) Maintien des espaces boisés protégées en zone N et des espaces agricole en zone A. Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.</p> <p>(E) Maintien des EBC.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>(R) Général : protection des zones humides.</p> <p>(R) Secteurs protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>(R) Obligation en matière de traitement des espaces libres.</p> <p>(R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.</p> <p>(R) Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations</p>



	<p>Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).</p> <p>Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures.</p> <p>Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.</p>		<p>équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent</p> <p>(R) Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences locales.</p> <p>En zone N</p> <p>(R) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.</p> <p>Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.</p> <p>(E) La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) Traitements paysagers en périphérie.</p> <p>(R) Traitement paysager périphérique.</p> <p>(R) Aménager un espace vert en préservant notamment une partie de la végétation existante ;</p> <p>(R) Espace tampon entre la forêt, la zone agricole et les habitations.</p> <p>(R) Entretien et poursuivre la végétalisation du merlon existant.</p> <p>(A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.</p>
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE</b>	<p>-Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune</p> <p>-Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre.</p> <p>-Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>	<p><b>-L'augmentation démographique va entraîner une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la consommation énergétique et des transports entraînant une augmentation des GES.</b></p> <p><b>+OAP mises en place.</b></p>	<p><u>Mesures à travers les règlements</u></p> <p>(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.</p> <p>(R) Privilégier l'emploi de dispositifs :</p> <p>-préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;</p> <p>-limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;</p> <p>-de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.</p> <p>(R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.</p> <p>(R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP :</u></p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Maîtriser et réduire la consommation énergétique de la commune.</li> <li>-Réduire les émissions de gaz à effet de serre.</li> <li>-Maîtriser la consommation en eau.</li> <li>-Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.</li> <li>-Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations</li> </ul>		<p>(R) Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces.</p> <p>(R) Promouvoir la mixité des fonctions au sein du futur quartier (habitat, activités et équipements), en complémentarité avec celles du centre-ville ;</p> <p>(R) Desserte connectée avec les alentours par des liaisons douces.</p>
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ne pas dégrader la qualité de l'air.</li> <li>-Protéger les espaces boisés.</li> <li>-Préserver les zones humides.</li> <li>-Ne pas dégrader la qualité des eaux.</li> <li>-Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</li> <li>-Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets.</li> <li>-Réduire les rejets de GES.</li> <li>-Préserver la population des nuisances sonores.</li> <li>-Planter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations</li> </ul>	<p><b>-Densification de l'urbanisation en zone d'espace de mobilité du cours d'eau.</b></p> <p><b>-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles).</b></p> <p><b>+Les nouvelles extension de l'urbanisation en dehors des zones de risques inondations et des nuisances sonores.</b></p>	<p>Règlement</p> <p>(R) protection des zones humides.</p> <p>(R) superficie de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.</p> <p>(R) Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.</p> <p>(R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.</p> <p>(R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.</p>



	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
<b>DECHETS ET ASSAINISSEMENT</b>	<p>-S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation.</p> <p>-Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre.</p> <p>-Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants.</p> <p>-Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.</p>	<p>-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement.</p> <p>+Extensions en continuité des réseaux existants.</p> <p>+Prise en compte des développements de la commune par les stations d'épuration.</p>	<p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</p> <p>(R) 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.</p>



## 5.6. Analyse géographique : les secteurs sensibles

### ➤ **Le plateau agricole**

#### Les enjeux de ce secteur

Le plateau agricole s'étend sur une majeure partie du territoire communal.

Les espaces agricoles jouent un rôle important dans le paysage de la commune. Les paysages ouverts des plateaux sont caractéristiques des ceux du grand territoire. Par ailleurs, les secteurs de grandes cultures sont souvent considérés comme des obstacles aux continuités écologiques. A Boissy, peu de boisements ponctuent l'espace agricole et sont donc peu propices au déplacement de la grande faune sauvage du fait de leur distance.

#### Les effets du PLU

##### Effet positif sur les plateaux agricoles :

Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles. Les secteurs cultivés sont maintenus en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Cette mesure de préservation est aussi accompagnée par la mise en place d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les espaces agricoles et précise le rôle de ces espaces dans les continuités écologiques du territoire. Bien que les parcelles agricoles soient généralement des ruptures de continuités écologiques, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. L'OAP permet la valorisation des espaces agricoles comme espaces supports de continuités écologiques en présentant des actions à réaliser, notamment la protection du patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole, la plantation de nouveaux éléments mais aussi que l'implantation de nouveaux bâtiments ne porte pas préjudice aux continuités écologiques. L'OAP met aussi des actions à envisager : la plantation de nouveaux éléments (arbres isolés, bosquets, haies...) et à réaliser : ne pas entraver les continuités écologiques en menant une réflexion sur l'implantation de nouveaux bâtiments.

Les quelques espaces boisés implantés en espaces agricoles bénéficient d'une protection en tant qu'EBC. De plus, la protection des lisières des grands espaces boisés (en continuité avec la forêt régionale de Cheptainville) est maintenue dans la révision du PLU. Ceci ayant un effet positif pour les continuités écologiques en milieu agricole.



### ➤ **Les massifs boisés**

Le territoire est fortement marqué par la présence de boisements importants qui ont de tous temps caractérisés la région malgré leurs évolutions.

Les principaux boisements présents sur la commune sont situés sur les coteaux, dont deux espaces majeurs sont facilement identifiables, celui constitué par les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baville et le second, de l'autre côté de la RN 20, le bois le Haut des Communes.

Les enjeux

- Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel ;
- Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques ;
- Protéger les espaces boisés non protégés ;
- Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).

Le PLU protège les espaces boisés à travers le classement EBC (Espace Boisé Classé). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements.

Le PLU protège les massifs forestiers ainsi que leurs lisières via leur classement :

- en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- l'inscription de la bande de protection des lisières (issue du SDRIF) dans les documents réglementaires : en dehors des sites urbains constitués il est proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

### ➤ **Les ZNIEFF**

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par deux ZNIEFF de type II : « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » recouvrant les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baville, et « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain » recouvrant le bois le Haut des Communes.

- La ZNIEFF « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents »

Cette zone couvre une superficie de 5 321 ha et concerne le cours de l'Orge et les milieux attenants. Le périmètre initial a été restreint pour ne conserver que les zones d'intérêt.

La révision du PLU ne modifie par le zonage. Les espaces concernés sont historiquement des espaces de pâture, utilisés par intermittence. Le PLU prend acte de l'usage traditionnel de cet espace, compatible avec l'intérêt écologique du site.



- La ZNIEFF « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »

Cette zone occupe 2 755 ha dans laquelle 100 espèces déterminantes pour le classement en ZNIEFF ont été observées.

Le PLU, par un classement en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC), contribue à la protection des espaces naturels et boisés, sans entraver les actions de gestion. La révision du PLU ne modifie par le zonage des EBC en ZNIEFF.

De plus, en application du SDRIF, le PLU proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

➤ **Les zones humides**

La commune est concernée par la présence de zones humides.

La Commission Locale de l'Eau a lancée fin 2015 une étude d'inventaire des zones humides afin de préciser et d'actualiser les enveloppes définies par le SAGE. Elle identifie les zones humides probables et leur enveloppe d'alerte.

Sur la cartographie ci-dessus, aucune zone humide avérée (identifiée comme prioritaire) n'est recensée sur le territoire communal par la Commission Locale de l'Eau du Sage Orge-Yvette.

Incidence positive : La localisation et la délimitation des zones à urbaniser (AU) tient compte de cette étude. En effet, dans la cadre de la révision du PLU, l'OAP « Le Closeaux » a été supprimée et a été classée en zone N.

La zone N tient compte du caractère marécageux ou humide de certains terrains situés en bordure du ru La Vidange

Point sensible : la zone ULa touche sur une zone hydromorphe recensée. Le périmètre de la zone humide devra être établie avant tout aménagement.



## 5.7. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

### ➤ ***Le site Natura 2000 concerné***

Il n'existe aucune zone Natura 2000 dans la commune de Boissy ou sur les territoires des communes limitrophes. La Zone Natura 2000 la plus proche est celle du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (Directive Habitats, n°FR1100805), l'espace naturel est aussi concerné par une Directive Oiseaux : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (n° FR1110102), il se situe à 5,3 km au sud-est de la commune de Boissy.

L'intérêt écologique de ce secteur est lié aux milieux aquatiques, humides et aux boisements qui les bordent, notamment en lien avec la rivière de la Juine. Si ces derniers jouent un rôle écologique plus local, ils ont aussi un rôle plus important sur la trame bleue à grande échelle.

### ➤ ***Incidences possibles du PLU sur les sites Natura 2000***

Au vu de la distance entre la commune et ce site Natura 2000, les incidences sont fortement limitées (plus de 6 km de distance). En effet la révision du PLU d'Avrainville n'a aucune incidence sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000. En préservant les grands bois, remises et bosquets du territoire, le PLU révisé continue donc d'œuvrer pour la protection de la trame verte à grande échelle. De ce fait, on considérera ses incidences comme neutres voire positives sur le site Natura 2000.



# Chapitre 6 : Suivi des incidences et de l'évolution du territoire

## 6.1. Le suivi des mesures

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis en fonction des enjeux du territoire. Ceci pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme.

Attention, il est important de noter qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Ces indicateurs ciblent avant tout les potentiels impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau suivant, les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

## 6.2. Les indicateurs retenus

Ces indicateurs sont ceux qui permettent de suivre l'évolution du territoire d'un point de vue environnemental, ils sont complémentaires d'autres indicateurs de suivi de son évolution urbaine, économique et sociale.



Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique - mesure
Type	Source	Unité de mesure		
<b>Superficie de boisement en EBC défriché</b>	Mairie	Hectare	Durée du PLU	1 ha ou plus – obligation de reboiser
<b>Boisements créés</b>	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
<b>Superficie de zone humide renaturée</b>	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
<b>Superficie de zone humide détruite</b>	Mairie	m²	Tous les ans	Obligation de compenser
<b>Nombre de bâtiments patrimoniaux recensés, disparus ou dégradés</b>	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
<b>Nombre de bâtiments patrimoniaux altérés, remis en état</b>	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
<b>Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle</b>	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision pour intégrer les secteurs touchés comme secteurs non constructibles dans le PLU
<b>Nombre d'habitations touchées par une inondation par ruissellement</b>	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des mesures particulières
<b>Nombre de logements construits dans une zone impactée par des nuisances sonores</b>	Mairie	Nombre	Durée du PLU	Néant
<b>Part de la construction de logements neufs et de locaux d'activités accueillie en renouvellement du tissu urbain et en extension urbaine</b>	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
<b>Part des surfaces imperméabilisées dans les opérations d'aménagement</b>	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Obligation de compenser par de la renaturation
<b>Evolution des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers : nombre d'hectares artificialisés par an en moyenne</b>	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	1 ou plus – compensation à réaliser
<b>Surfaces des espaces de nature en zone urbanisée</b>	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
<b>Nombre d'emplacements réservés liés aux déplacements (doux et motorisés) aménagés</b>	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
<b>Nombre d'accidents routiers</b>	Mairie	Nombre	Tous les ans	-



## 6.3. Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. Certains indicateurs nécessitent une organisation particulière pour la collecte et la conservation des données en vue d'une restitution annuelle à son « observatoire ».

La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs (sauf exception).

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs que s'est fixée la commune dans son PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Par exemple, ce ne sera pas seulement grâce à l'application du PLU que la qualité de l'eau s'améliorera, d'où des difficultés d'analyser les impacts propres à ce PLU. Les indicateurs, pour être suivis, doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre. Les indicateurs complexes montrent leurs limites dans leur application et leur interprétation. Enfin, des indicateurs synthétiques (ou regroupement d'indicateurs) peuvent permettre, comme les objectifs de qualité des eaux, de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.

Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.

Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies non protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faite, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.



# Chapitre 7 : Résumé Non Technique

## Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement présenté dans le document 1.1 définit les principaux enjeux de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, à savoir :

- Des espaces bâtis sur un **plateau agricole relativement peu contraignant** en matière de topographie et avec des sols propices à des activités agricoles et à la présence de milieux naturels intéressants.
- Une commune qui est **peu impactée par des risques d'origine naturelle**, grâce à sa situation de plateau. Cependant, l'artificialisation peut entraîner des ruissellements à l'avenir et la présence de sous-sols argileux peut entraîner un phénomène de retrait-gonflement.
- Une fracture physique qui entaille le territoire : **la RN20**.
- Des **milieux naturels riches** composés des bois sur les coteaux, un patrimoine végétal notamment dans et en pourtour des espaces urbanisés, et des mares.
- Des **paysages sensibles**.
- Un **potentiel pour le développement des énergies renouvelables** dans le respect du patrimoine bâti, pour la performance énergétique globale des nouvelles constructions et de la réhabilitation de l'ancien, nécessaire pour une adaptation au changement climatique.

## Le projet d'avenir : les choix retenus

### Scénario choisi au regard des critères environnementaux

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants**. Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière**.

Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040**. Ce rythme permet de répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune et surtout de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.

Il permet également à la commune d'avoir un projet compatible avec les prescriptions du SRHH 2024-2030.

Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2010-2020**.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi avant tout une préservation globale des terres agricoles et naturelles dès le début des réflexions en évitant la consommation de ces dernières.

**De ce fait, les choix opérés ont surtout pour but de maintenir le cadre de vie de la commune, tout en tenant compte des contraintes du territoire (infrastructures notamment).**



## Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

### Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030

Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

- **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés)

Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne **31 habitants et emplois par hectare** en 2030, ce qui implique, **au minimum, l'accueil de 4 805 habitants et emplois à l'horizon 2030**, dans l'enveloppe urbaine existante.

- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)

Soit la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de **158 logements minimum en densification sur la période 2013 – 2030**, pour répondre aux objectifs du SDRIF.

Or, entre 2013 et 2025, 120 logements ont déjà été réalisés en densification ; il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 pour atteindre les obligations liées au SDRIF 2030, en terme de densification, objectif qui devrait être atteint avec un rythme de 15 logements par an en moyenne....

### Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040

La commune de Boissy-sous-Saint Yon est identifiée comme « **petite ville** » au SDRIF-E.

Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, **le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040.**

**En 2024, année d'adoption du SDRIF-E, le nombre de logements sur le territoire communal était de 1 688 unités.**

**Aussi, à l'horizon 2040, il faudrait qu'au moins 220 logements soient réalisés au sein des espaces urbanisés (soit à minima 13% des 1 688 logements répertoriés en 2021).**

## Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « **Zéro Artificialisation Nette** ».

Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

**Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).**



Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- **Protéger et préserver les « cœurs d'îlots »**, conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »**: secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas....



#### **Sites « stratégiques » de densification**

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U. afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

A Boissy-sous-Saint-Yon, dans le PLU 2025, **avec l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger la biodiversité au sein de « cœurs d'îlot » identifiés**, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain est estimé à environ 390 logements.

Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime **le potentiel « réaliste » sur les 15 prochaines années, à environ 255 logements (application d'un coefficient de rétention).**

**CONCLUSION : Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.**

### **Les axes du P.A.D.D.**

Le diagnostic a permis de définir les axes stratégiques pour l'avenir du territoire communal. Ces axes sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui traduit le projet de développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

A la lecture du diagnostic croisé et itératif de l'environnement urbain, économique et environnemental de la commune, le PADD a défini les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection



des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe également les objectifs démographiques de la commune, dans un souci de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comporte les 4 axes suivants :

- **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**

## Le règlement graphique et écrit

PLU opposable		Projet de PLU	
<b>UA</b>	Cœur historique	<b>UA</b>	Cœur historique
<b>UB</b>	Zone pavillonnaire	<b>UB</b>	Zone pavillonnaire
<b>UY</b>	Zone économique Sous secteur <b>UYi</b> : activités de la base logistique de stockage de véhicules	<b>UY</b>	Zone économique Sous secteur <b>UYi</b> : activités de la base logistique de stockage de véhicules Sous-secteur <b>UYc</b> : 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
		<b>UL</b>	Secteur destiné à accueillir des équipements. Sous-secteur <b>ULa</b> permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. Sous-secteur <b>ULb</b> permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.

PLU opposable		Projet de PLU	
<b>1AU</b>	« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »	<b>AUB</b>	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (court – moyen - long termes)
		<b>AUY</b>	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen - long termes) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (court - moyen - long termes) - AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen termes)
<b>2AU</b>	« Les Closeaux »		
<b>A</b>	Zone agricole	<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle	<b>N</b>	Zone naturelle Sous secteur <b>NL</b> correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur <b>Np</b> permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière



## Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes

### Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

#### Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE\*

Axes du SDAGE	Axes du PADD 2025 de Boissy SSY
Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	Sans objet

### Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge Yvette » et « Nappe de Beauce »

#### Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	Axes du PADD 2025 de BSSY
SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux	Objectif 1.1. En protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources
SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative	Objectif 2.1. En permettant, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources
SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable	Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources
SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides	Objectif 1.1. en protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune
SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)	objectif 4.4. en sensibilisant sur la prise en compte des risques



## **Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)**

### **Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI**

Dans le PADD : Via le quatrième axe du PADD « promouvoir les démarches durables et environnementales », qui préconise la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maintien et l'entretien des dispositifs de collecte (fossés, bassins, noues...), ainsi que la limitation de l'accélération du ruissellement des eaux.

Dans les autres pièces du PLU : Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU. En matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée. Des règles renforcent la prise en compte de la ressource en eau sur le territoire, notamment l'emprise au sol des constructions qui est limitée et les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

## **Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 : le MOBIDF**

Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du MOBIDF, notamment :

- limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux : Dans le règlement du PLU, il est indiqué : « Pour les bureaux, il sera aménagé au moins 1 place pour 55m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. »
- le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.

Les OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons/vélos, des principes d'aménagement visant la réorganisation du maillage et de la trame viaire, ainsi que la problématique de la gestion du stationnement.

## **Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)**

### **Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE :**

Objectif 1.1. : En protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune

Objectif 2.1. : En permettant, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables

Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives à la voiture

Objectif 4.4. : En sensibilisant sur la prise en compte des risques

### **Dans les autres pièces du PLU**

Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. Par ailleurs, des secteurs concernés par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont également été mis en place sur certains « cœur d'îlots ». L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment et les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations.

## **Éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat**

### **Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le PCAET**

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
---------------	---------------------------



1 – Plan vélo	Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives à la voiture
2 – Plan de sobriété des bâtiments	Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables
3 – Qualité de l'air	Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives à la voiture

### **Autres pièces du PLU**

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant notamment, des liaisons douces, ainsi qu'une trame végétalisée en accompagnement des projets urbains.

Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

## **Les perspectives d'évolution du territoire**

### **Le scénario « au fil de l'eau »**

#### **Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU**

Au niveau de l'habitat : avec le PLU actuellement opposable, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements. Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention », on estime le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements.

Au niveau économique : Le PLU de 2019 en l'état ne permet pas un développement optimisé de la commune. Sur le secteur du Bas de Torfou, près d'1/3 de la zone d'activités existante est classée en zone N alors que le secteur est déjà artificialisé.

Au niveau des équipements publics : Au niveau des équipements publics, dans le PLU 2019, il n'existe pas de zonage spécifique pour accueillir ce type de construction et/ou d'installation. Cela ne permet pas d'avoir une vision prospective en termes de politique d'équipement.

#### **Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales**

La Municipalité souhaite maîtriser le devenir de son territoire, notamment la densification urbaine, afin de préserver le caractère villageois de Boissy-Sous-Saint-Yon. Deux types de mesures sont envisagées :

- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots »
  - Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires : secteur de « renouvellement urbain ».
- La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du PLU.

### **Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre**

#### **Analyse de la consommation foncière attendue**

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;



Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 200 hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 4 hectares sur la période 2024-2040.**

Aussi, **sur la période 2025-2040**, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque **seulement 0,22 ha / an en moyenne** (4 hectares sur 18 années) devraient être consommés.

**Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.**

### Secteurs à vocation habitat

Besoins en logements (2025 - 2040)	Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)
● Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)
● Potentiel des extensions urbaines	Aucun logement
<b>Conclusion : besoins en logements (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU</b>	

### Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples. La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares.

### Secteurs à vocation économique

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR. Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares.



## Les incidences des pièces du PLU

### Incidences du PADD

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<b>Axe I : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen</b>	
<p><b>Effet positif :</b> Protection du cadre de vie et de l'identité du territoire, notamment les espèces locales, le paysage, les milieux naturels et les formes urbaines, gages du caractère villageois de Boissy-sous-Saint-Yon.</p> <p><b>Effet positif :</b> Préservation des espaces naturels, espaces boisés et espaces humides qui sont reconnus d'intérêt écologique sur le territoire.</p> <p><b>Effet positif :</b> Préservation des lisières des grands boisements mais aussi des espaces urbanisés pour en améliorer la perméabilité écologique.</p> <p><b>Effet positif :</b> Cet axe indique également la nécessité d'affirmer les continuités écologiques remarquables en limitant l'imperméabilisation, en reconstituant le patrimoine paysager naturel et en engageant des réflexions sur la traversée de la RN20, véritable entaille physique.</p> <p><b>Effet positif :</b> Protection de l'activité agricole locale par la préservation des espaces agricoles et de leurs paysages.</p> <p><b>Effet positif :</b> Valorisation du paysage par la préservation de cônes de vue remarquables...</p> <p><b>Effet positif :</b> Intégration paysagère des constructions par un cadrage architectural souhaité pour préserver les formes urbaines, tons et couleurs.</p> <p><b>Effet positif :</b> Protection et mise en valeur du patrimoine local.</p> <p><b>Effet positif :</b> Préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens, particulièrement dans le cœur de bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des patrimoines naturels et bâtis pour une valorisation globale de l'environnement et du paysage de Boissy-sous-Saint-Yon.</li> <li>- Activités agricoles implantées dans les zones A dédiées. Limiter les nuisances avec l'habitat et inversement.</li> <li>- Potentiels dans le changement de destination compatibles avec l'environnement agricole.</li> <li>- Patrimoine bâti et paysager valoriser dans le PADD.</li> <li>- Mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte patrimoniale et paysagère du projet communal.</li> </ul>
<b>Axe II : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée</b>	
<p><b>Effet positif :</b> Modération de la consommation d'espace naturel ou agricole en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés (dents creuses, parcelles mutables).</p> <p><b>Effet positif :</b> Limitation de l'extension urbaine qui permet la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p><b>Effet positif :</b> Urbanisation progressive basée sur la modération de la consommation foncière.</p> <p><b>Effet positif :</b> Mobilisation de logements au sein de l'existant (logements vacants, retour de résidences secondaires en résidences principales, changement de destination de bâtiments).</p> <p><b>Effet positif :</b> Adaptation de l'offre de logements à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel : diversification.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- objectif démographique cohérent avec le cadre de vie du territoire, avec les équipements existants et permet de limiter les incidences sur le quotidien.</li> <li>- localisation est en secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux et axes principaux.</li> <li>- permettre une bonne gestion des équipements, déchets, réseaux, ...</li> <li>- valoriser le territoire est un atout pour maintenir un cadre de vie de qualité.</li> </ul>
<b>Axe III : Accroître le dynamisme économique de la commune</b>	
<p><b>Effet positif :</b> Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR</p> <p><b>Effet positif :</b> Requalification et valorisation de la ZAE existante du Bas de Torfou.</p> <p><b>Effet positif :</b> Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E</p> <p><b>Effet positif :</b> Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...).</p> <p><b>Effet positif :</b> Accompagnement de la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une attractivité communale sans promouvoir un développement incohérent avec le cadre de vie local.</li> <li>- Incitation aux mobilités douces ou décarbonées pour gérer au mieux les déplacements.</li> </ul>



Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<p><i>Effet positif</i> : Développement de l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».</p> <p><i>Effet positif</i> : Amélioration de l'accessibilité du bourg et de l'ensemble du territoire.</p> <p><i>Effet positif</i> : Incitation au développement des transports en commun et des modes doux afin de limiter l'usage de la voiture.</p>	
<b>Axe IV : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux</b>	
<p><i>Effet positif</i> : Incitation à l'économie d'énergie pour l'éclairage, les déplacements, le chauffage,...</p> <p><i>Effet positif</i> : Limitation de l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion efficace du cycle de l'eau (ruissellements, collecte, assainissement).</p> <p><i>Effet positif</i> : Attention portée à la limitation des déchets produits en optimisant le ramassage et en valorisant les déchets verts.</p> <p><i>Effet positif</i> : Protection des secteurs contraints par des nuisances significatives (nuisance sonore, vitesse,...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne gestion des ressources, du cycle de l'eau et des nuisances.</li> <li>- Viser la résilience du territoire face à ces enjeux.</li> </ul>

## Incidences du règlement graphique

### Evolution des zones U entre PLU 2019 et PLU 2025

*Effets positifs* : L'emprise des zones U régressent.

*Points d'attention* : Une partie des zones U (notamment pour les secteurs économiques du Bas de Torfou) sont reclassées en zones AU. Cependant, les effets restent globalement positifs car le développement économique du territoire s'inscrit dans une démarche globale, dans le cadre de réflexions d'ensemble.

### Evolution des zones AU entre PLU 2019 et PLU 2025

*Effets positifs* : L'augmentation des emprises AU s'explique pour l'essentiel par le basculement de zones U en zones AU. L'effet positif réside dans le fait que le développement des secteurs s'inscrit dans le cadre d'opérations globales, avec OAP élaborées sur la base de réflexions d'ensemble.

### Evolution des zones naturelles entre PLU 2019 et PLU 2025

*Effet positif* : les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole.

*Effets positifs* : les zones naturelles sont associées aux boisements du territoire et aux espaces naturels. Ce zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

### Les prescriptions complémentaires dans le zonage

Les Espaces Boisés Classés (EBC), le patrimoine bâti protégé, la protection des lisières, les sites et secteurs à protéger pour des raisons écologiques

### Les emplacements réservés

*Effet positif pour le milieu humain* : Les 5 emplacements réservés doivent permettre :

- De réserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements publics (ER n°1 & 2) ;
- De prévoir des poches de stationnements paysagers et perméables (à proximité du centre-ville et à proximité du pôle sportif) (ER n°3 & 5) ;
- De réserver une bande pour élargir la voirie afin de créer une liaison douce (ER n°4)



## **Incidences du règlement écrit**

### **Les dispositions générales**

*Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : le règlement vise à préserver les secteurs boisés au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels.*

*Effet positif pour le milieu physique et naturel : le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire.*

*Effet positif pour le milieu physique et risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles identifié sur le territoire.*

*Effet positif pour le cadre de vie et les risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des nuisances sonores générées par les infrastructures classées identifiées sur le territoire.*

*Effet positif pour le patrimoine : le règlement tient compte des sensibilités archéologiques du territoire et du cadre réglementaire national.*

*Effet positif pour le cadre de vie et les risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des lignes de transport d'électricité*

### **L'affectation et la destination des constructions**

*Effet positif pour le milieu humain : au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs.*

### **Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux**

#### **Dans le règlement des zones U :**

*Effets positifs pour le milieu humain : s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune mais également l'harmonie paysagère et architecturale du bâti existant.*

*Effets positifs pour les milieux naturels et le milieu physique : améliorer l'écologie urbaine, préserver un cadre de vie et veiller à maintenir une perméabilité des sols, en limitant la densification potentielle.*

*Effet positif pour l'environnement en général : maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et en limitant l'imperméabilisation des sols.*

*Effet positif et point d'attention pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture. Notons cependant que le projet démographique communal reste modéré et compatible avec les documents supra-communaux.*

#### **Dans le règlement des zones AU :**



Règlement minimaliste qui renvoie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux secteurs. Les dispositions présentées dans les OAP précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la Commune.

#### **Dans le règlement de la zone A.**

**Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique :** les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie à dominante rurale et favorable à la faune sauvage.

Le stationnement est réglementé pour éviter le stationnement sur les voies publiques.

**Effet positif pour le milieu humain :** la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

**Effet positif pour le milieu humain :** la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

#### **Dans le règlement de la zone N.**

**Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique :** les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels, en limitant fortement les possibilités de construction.

Par contre, les zones N1 et Np sont disposent d'un règlement permettant la réalisation des projets identifiés : stade, aire de stationnements paysagers, comblement et renaturation de l'ancienne carrière.

#### **Les annexes**

**Effet positif.** On y retrouve notamment des recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.

### **Incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **Objectifs.**

Dénomination des OAP	Superficie	Programmation envisagée
OAP Clos de la Motte (AUBa) – Densification	9 000 m <sup>2</sup>	Env. 30 logements mixtes
OAP Saint Thomas (AUBb) - Densification	16 500 m <sup>2</sup>	Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et ind.
OAP des Sablons (AUBc) - Densification	13 500 m <sup>2</sup>	Env. 22 logements groupés et individuels
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) - Densification	23 000 m <sup>2</sup>	Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »
<b>Total</b>	<b>62 000 m<sup>2</sup></b>	<b>Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est privé</b>

#### **OAP « Clos de la Motte »**

#### **Reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019**

#### **Incidences prévisibles**

Incidences s	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Site accessible depuis la route d'Avrainville Plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale. Promouvoir les modes de déplacements alternatifs	Impact faible
Paysage et patrimoine	Bâtiments agricoles existants ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial Préservation, ou non, de la grange se pose.	Impact moyen



Milieux naturels et biodiversité	<p>Le site ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Réalisation d'éléments paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques.</p>	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	<p>Risque moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Attention particulière à apporter à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée.</p>	Impact faible
Energie et climat	<p>Augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. L'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>Le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

### Mesures appliquées

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).</p>
Paysage et patrimoine	<p>E : Conserver les bâtiments pouvant présenter un intérêt patrimonial</p> <p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol</p> <p>R : Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction</p>
Milieux naturels et agricoles	<p>R : l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUB)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p><b>R : Mesures préventives pour la construction</b></p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p>
Déchets et assainissement	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>



## OAP « Saint Thomas »

### **Incidences prévisibles**

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<p>Site accessible depuis la rue Jean Moulin, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie.</p> <p>Aucun piquage sur la rue du Moulin Joli, même pour des liaisons douces.</p> <p>Une connexion sur la rue Saint Thomas est envisagée, mais <b>uniquement sous la forme d'une liaison douce</b>.</p> <p>L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact faible
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Sur le site, au nord-est, sont implantés (sur près de 40% du site) des bâtiments à vocation économique, sans cachet architectural (bardage, architecture basique...). Ils sont accessibles depuis la rue Jean Moulin. Pour les riverains, notamment ceux de la rue du Moulin Joli, la présence de bâtiments impacte d'ors et déjà la perception visuelle.</p> <p>Sur les 60% restants, il s'agit de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus et/ou en friche.</p> <p>Sur le site, il existe quelques murs qu'il serait intéressant, autant que possible, de préserver, sans remettre en cause les principes d'aménagement préconisés dans l'OAP. Dans le cadre des études préalables aux futurs aménagements menées par le futur porteur de projet, une expertise architecturale sur la pertinence de préserver ou non ces derniers devra être remise, pour avis, à la commune.</p>	Impact moyen
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le futur porteur de projet, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Par ailleurs, afin de préserver les riverains situés à l'ouest du site, l'article L151-23 du CU est utilisé pour renforcer les franges, <b>hors OAP</b>.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	Impact faible
<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	<p>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le futur porteur de projet, sera attendue.</p>	Impact faible



	Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	
<b>Energie et climat</b>	L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.  De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

### Mesures appliquées

<b>Incidences sur</b>	<b>Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)</b>
<b>Milieux physiques</b>	R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB). R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).
<b>Paysage et patrimoine</b>	R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ; R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...). R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours. R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.
<b>Milieux naturels et agricoles</b>	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB). R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. R : Habitat individuel à l'ouest (OAP).
<b>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</b>	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.
<b>Pollutions, risques et nuisances</b>	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).
<b>Déchets et assainissement</b>	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.



## **OAP « Les Sablons »**

### **Incidences prévisibles**

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<p>Les propriétés de la rue des Sablons, déjà très encombrée, nécessiteront une attention particulière sur le principe viaire du projet consistant à réaliser, pour desservir les 8 logements dans un premier temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une voie en double sens, connectée à la rue des Sablons par un accès élargi offrant un débattement et une visibilité accrue, et se terminant en impasse avec aire de retournement ;</li> <li>• deux parkings par logement pour éviter les stationnements dans la rue des Sablons.</li> </ul> <p>Dans un second temps, un prolongement de la voie existante sera réalisé, partiellement en double sens, pour desservir les 14 logements de la seconde partie du secteur. Des piquages sécurisés et esthétiques sur les rues du Pont Cage à l'est ou du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable. L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	<i>Impact moyen</i>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Le site se compose de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus ou en friche.</p>	<i>Impact faible</i>
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	<i>Impact faible</i>
<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	<p>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	<i>Impact faible</i>
<b>Energie et climat</b>	<p>L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions (une vingtaine seulement), lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	<i>Impact faible</i>



## Mesures appliquées

<i>Incidences sur</i>	<i>Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)</i>
<i>Milieux physiques</i>	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AU).</p>
<i>Paysage et patrimoine</i>	<p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).</p> <p>R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.</p> <p>R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions</p> <p>R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.</p>
<i>Milieux naturels et agricoles</i>	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AUB).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<i>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</i>	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
<i>Pollutions, risques et nuisances</i>	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).</p>
<i>Déchets et assainissement</i>	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>

## OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20)

### Incidences prévisibles

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
<b>Accessibilité et mobilité</b>	Site accessible depuis la rue Salvador Allende, la rue du Clos de la Boissière et le Chemin du Procès, avec à terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.	Impact moyen



	<p><i>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le porteur de projet, une étude de trafics et de circulation sera réalisée par un cabinet spécialisé.</i></p> <p><i>Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</i></p> <p><i>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</i></p>	
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p><i>Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis... De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées... Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètre de haut...</i></p> <p><i>Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux (en second rideau par rapport à la RN20, notamment au plus près des emplois de la commune, avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.</i></p> <p><i>Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.</i></p>	<b>Impact positif</b>
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p><i>Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</i></p> <p><i>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</i></p> <p><i>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</i></p> <p><i>L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</i></p>	<b>Impact faible</b>



	<i>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</i>	
<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	<p><i>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</i></p> <p><i>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</i></p> <p><i>La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.</i></p> <p><i>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</i></p>	<i>Impact moyen</i>
<b>Energie et climat</b>	<p><i>L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</i></p> <p><i>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</i></p>	<i>Impact faible</i>

### **OAP « Bas de Torfou »**

#### **Côté Est de la RN20**

#### **Incidences prévisibles**

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<p><i>Site accessible depuis une contre-allée, parallèle à la RN20.</i></p> <p><i>A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.</i></p> <p><i>Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</i></p> <p><i>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</i></p>	<i>Impact positif</i>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p><i>Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout</i></p>	<i>Impact positif</i>



	<p>comme les dépôts de permis... De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées... Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètres de haut...</p> <p>Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, des activités diversifiées pour répondre aux besoins locaux et valoriser l'entrée de ville. Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.</p> <p>Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdri-f.</p>	
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques, <b>sauf au cœur de la zone Est, sur la parcelle boisée, où est identifiée une zone humide avérée par le SAGE ORGE YVETTE.</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)</li> <li>- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)</li> <li>- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.</li> </ul>	Impact faible, <b>sauf au niveau du secteur concerné par la zone humide avérée</b>
<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	<p>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p>	Impact moyen



	<p><i>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</i></p> <p><i>La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.</i></p> <p><i>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</i></p>	
<b>Energie et climat</b>	<p><i>L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</i></p> <p><i>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</i></p>	Impact faible

#### Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)





## Mesures appliquées

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
<b>Milieux physiques</b>	<p>R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole</p> <p>R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AU).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AU).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AU).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AU).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<b>Milieux naturels et agricoles</b>	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AUY).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<b>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</b>	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).</p> <p>R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)</p>
<b>Pollutions, risques et nuisances</b>	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AU).</p> <p><b>R : Mesures préventives pour la construction</b></p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY).</p>



	<i>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).</i>
<b>Déchets et assainissement</b>	<i>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</i>

### **OAP « Marsandes »**

#### **Incidences prévisibles**

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
<b>Accessibilité et mobilité</b>	<i>Site accessible depuis le nord par la rue Flammarion et depuis le sud par le chemin des Anes. Aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés au niveau des points d'entrée et de sortie. Un élargissement du chemin des Anes pour permettre le prolongement de la liaison douce existante au nord. Un maillage de liaisons douces est envisagé</i>	<i>Impact faible</i>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<i>Le site agricole s'inscrit dans la continuité immédiate de la ZAE des Marsandes et se trouve en limite d'espaces agricoles. Forte visibilité depuis la RD19 Insertion paysagère soignée avec la création d'une lisière périphérique arborée et arbustive assurant une transition harmonieuse avec le milieu agricole. Un traitement qualitatif des clôtures est également attendu afin de garantir une intégration paysagère réussie. Prescriptions rigoureuses en matière de qualité architecturale, afin de préserver l'identité locale et d'assurer une parfaite insertion du projet dans son environnement. Les espaces de stationnement feront l'objet d'une végétalisation soignée, permettant à la fois d'atténuer l'impact visuel des surfaces minéralisées et de limiter l'effet de nappe. De plus, ils s'implanteront à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments afin de contribuer à un paysage de qualité.</i>	<i>Impact faible</i>
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<i>Le site n'est ni classé parmi les espaces sensibles d'un point de vue écologique ni intégré à un corridor écologique de la trame verte et bleue. L'OAP prévoit une forte végétalisation. Mise en valeur paysagère des franges du site, incluant la plantation obligatoire de haies vives ou de massifs arbustifs en bordure des rues et des parcelles, ainsi que l'implantation de haies composées d'essences locales. Afin de favoriser la circulation de la petite faune, les clôtures en limites séparatives devront comporter un passage libre à leur base. L'OAP engage une végétalisation structurante offrant ainsi des refuges propices à la biodiversité. Dans le cadre des études préalables un inventaire sur la biodiversité sera réalisé Le site ne comporte pas de milieux humides.</i>	<i>Impact faible</i>



<b>Risques, pollutions et nuisances</b>	<p>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact faible
<b>Energie et climat</b>	<p>L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

### Mesures appliquées

<b>Incidences sur</b>	<b>Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)</b>
<b>Milieux physiques</b>	<p>R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).</p> <p>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole</p> <p>R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AUY).</p> <p>R : 10 % de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<b>Milieux naturels et agricoles</b>	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).</p>

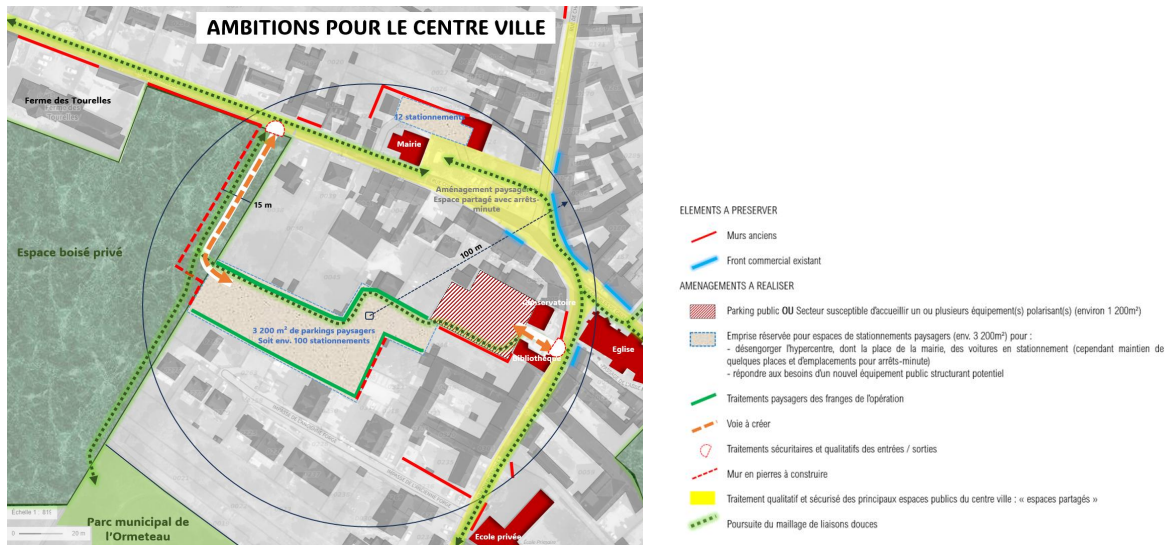


	<p><i>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUy).</i></p> <p><i>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUy et OAP).</i></p> <p><i>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (règlement AUy).</i></p> <p><i>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</i></p>
<b>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</b>	<p><i>R : Création et valorisation de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUy et OAP). -</i></p> <p><i>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUy)</i></p> <p><i>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</i></p> <p><i>R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).</i></p> <p><i>R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)</i></p>
<b>Pollutions, risques et nuisances</b>	<p><i>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUy).</i></p> <p><i>R : Mesures préventives pour la construction</i></p> <p><i>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</i></p> <p><i>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</i></p> <p><i>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUy).</i></p> <p><i>R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUy).</i></p>
<b>Déchets et assainissement</b>	<p><i>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</i></p>



## OAP thématique « Cœur de ville »

### Principes d'aménagement et programmation



Dans un premier temps, il s'agit 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 :

- un ou plusieurs équipements structurants à réaliser
- réaliser des logements diversifiés dans le cœur de ville.
- soutenir les commerces et services de proximité dans le Cœur de ville

Parallèlement à l'émergence de ces projets et intentions, il est nécessaire de traiter la problématique du stationnement

- Accroître le nombre de places de stationnement pour répondre aux besoins des « consommateurs », des utilisateurs du centre-ville et des riverains

Répondre aux besoins des utilisateurs des :

- utilisateurs des équipements publics actuels et futurs
- consommateurs des commerces et services de proximité
- habitants du Cœur de ville
- Réduire les possibilités de stationnement sur la place de la mairie et aux abords immédiats

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

- Intervenir pour requalifier et aménager les espaces publics, libérés des véhicules légers
- aménager des « espaces partagés » dans le Cœur de ville, pacifié.
- projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les futures opérations d'aménagement

## OAP thématique « Trame Verte & Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.



## Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX PHYSIQUES	<p>Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités.</p> <p>Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés.</p> <p>Veiller au maintien des haies.</p> <p>Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées.</p> <p>Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles.</p> <p>Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.</p>	<p>+L'augmentation démographique prévisionnelle a diminué par rapport au PLU approuvé en 2019.</p> <p>255 logements contre 420 logements. La pression sera donc moins importante.</p> <p>-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg</p> <p>-Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)</p> <p>-La densification et le recours aux extensions de l'urbanisation, de même que l'augmentation de l'emprise au sol sur certaines zones entraînent une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités.</p> <p>-Toute construction nouvelle aura également une incidence la consommation d'énergie et l'utilisation de la voiture.</p> <p>-De nouvelles activités industrielles peuvent s'implanter sur le territoire.</p>	<p>Plan de zonage :</p> <p>(E) Maintien des espaces boisés protégés en zone N et des espaces agricole en zone A (sauf zone AUyc).</p> <p>Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.</p> <p>(E) Maintien des EBC.</p> <p>Règlement</p> <p>(E) Général : protection des zones humides.</p> <p>Zones UA, UB :</p> <p>(R) 35 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.</p> <p>Zone UA, UB, UY, UL</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>(R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.</p> <p>(R) Privilégier l'emploi de dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;</li> <li>-limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;</li> <li>-de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.</li> </ul> <p>Zones UY et UL :</p> <p>(E) Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>Zone A :</p> <p>(R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.</p> <p>Zone AU :</p>



			<p>(R) Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p> <p>(R) Les circulations douces devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur.</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p>(R) L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement</p> <p>(R) L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>(E) Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) L'aménagement de la voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles.</p> <p>(R) 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.</p> <p>(A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.</p>
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	<p>Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.</p> <p>Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques.</p> <p>Protéger les espaces boisés non protégés.</p> <p>Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi</p>	<p>+Préservation du patrimoine architecturale du territoire.</p> <p>+Limite la consommation des espaces boisés et agricoles.</p> <p>+Principe de densification.</p> <p>+OAP mises en place.</p> <p>-Les extensions de l'urbanisation sont susceptibles d'avoir un impact sur les points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune.</p> <p>-Suppression d'EBC.</p>	<p><u>Règlements</u></p> <p>(E) Identification des éléments bâti et naturels en application de la loi Paysage.</p> <p>(R) Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p>(E) les espaces boisés classés sont conservés.</p> <p>(R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>-(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>(R) Obligation en matière de traitement des espaces libres.</p>



	<p>qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.</p> <p>Traduire les protections réglementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs.</p> <p>Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets.</p> <p>L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale.</p> <p>Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).</p>		<p>(R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.</p> <p>(R) Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran en zone N.</p> <p>(R) Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant en zone UY.</p> <p>(R) Les installations techniques, les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant en zone UY.</p> <p>(R) Prescriptions architecturales.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) Traitements paysagers en périphérie ;</p> <p>(R) Prise en compte du tissu environnement pour la disposition des zonages programmatiques (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole).</p> <p>(R) Traitement paysager périphérique.</p> <p>(R) Espace tampon entre la forêt ou les zones agricoles et les habitations.</p>
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>MILIEUX NATURELS</b>	<p>-Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.</p> <p>- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques.</p> <p>Veiller au maintien des espaces agricoles et à</p>	<p>-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg</p> <p>-Classement de parcelles de zone A en zone N à l'Est du bourg pour reconnaissance de l'existant</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone A à l'est de la commune. Il s'agit d'agrandir l'emplacement réservé N3 « équipement public et d'intérêt collectif »</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg</p>	<p><u>Plan de zonage :</u></p> <p>(E) Maintien des espaces boisés protégées en zone N et des espaces agricole en zone A. Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.</p> <p>(E) Maintien des EBC.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>(R) Général : protection des zones humides.</p> <p>(R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>(R) Obligation en matière de traitement des espaces libres.</p>



	<p>leur sensibilité par rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité.</p> <p>Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).</p> <p>Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures.</p> <p>Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.</p>	<p>-Création d'une zone NL initialement en zone A à l'Est du bourg</p> <p>-Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)</p>	<p>(R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.</p> <p>(R) Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent</p> <p>(R) Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences locales.</p> <p>En zone N</p> <p>(R) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.</p> <p>Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.</p> <p>(E) La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) Traitements paysagers en périphérie.</p> <p>(R) Traitement paysager périphérique.</p> <p>(R) Aménager un espace vert en préservant notamment une partie de la végétation existante ;</p> <p>(R) Espace tampon entre la forêt, la zone agricole et les habitations.</p> <p>(R) Entretenir et poursuivre la végétalisation du merlon existant.</p> <p>(A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.</p>
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE</b>	<p>-Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune</p> <p>-Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre.</p> <p>-Faciliter le développement des énergies renouvelables</p>	<p>-L'augmentation démographique va entraîner une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la consommation énergétique et des transports entraînant une augmentation des GES.</p> <p>+OAP mises en place.</p>	<p><u>Mesures à travers les règlements</u></p> <p>(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.</p> <p>(R) Privilégier l'emploi de dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;</li> <li>-limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;</li> <li>-de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.</li> </ul> <p>(R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.</p>



	<p>sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>-Maîtriser et réduire la consommation énergétique de la commune.</p> <p>-Réduire les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>-Maîtriser la consommation en eau.</p> <p>-Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>-Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations</p>		<p>(R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP :</u></p> <p>(R) Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces.</p> <p>(R) Promouvoir la mixité des fonctions au sein du futur quartier (habitat, activités et équipements), en complémentarité avec celles du centre-ville ;</p> <p>(R) Desserte connectée avec les alentours par des liaisons douces.</p>
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES</b>	<p>-Ne pas dégrader la qualité de l'air.</p> <p>-Protéger les espaces boisés.</p> <p>-Préserver les zones humides.</p> <p>-Ne pas dégrader la qualité des eaux.</p> <p>-Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>-Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets.</p> <p>-Réduire les rejets de GES.</p> <p>-Préserver la population des nuisances sonores.</p> <p>-Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des</p>	<p>-Densification de l'urbanisation en zone d'espace de mobilité du cours d'eau.</p> <p>-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles).</p> <p>+Les nouvelles extension de l'urbanisation en dehors des zones de risques inondations et des nuisances sonores.</p>	<p>Règlement</p> <p>(R) protection des zones humides.</p> <p>(R) superficie de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.</p> <p>(R) Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.</p> <p>(R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public.</p> <p>(R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.</p>



	routes à fortes circulations		
	<b>Enjeux</b>	<b>Incidences/Point d'attention</b>	<b>LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)</b>
<b>DECHETS ET ASSAINISSEMENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation.</li> <li>-Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre.</li> <li>-Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants.</li> <li>-Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.</li> </ul>	<p><b>-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement.</b></p> <p><b>+Extensions en continuité des réseaux existants.</b></p> <p><b>+Prise en compte des développements de la commune par les stations d'épuration.</b></p>	<p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) 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.</p>

## Analyse géographique : les secteurs sensibles

### Le plateau agricole

**Effet positif sur les plateaux agricoles :** Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles. Les secteurs cultivés sont maintenus en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Cette mesure de préservation est aussi accompagnée par la mise en place d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les espaces agricoles et précise le rôle de ces espaces dans les continuités écologiques du territoire. L'OAP permet la valorisation des espaces agricoles comme espaces supports de continuités écologiques en présentant des actions à réaliser, notamment la protection du patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole, la plantation de nouveaux éléments mais aussi que l'implantation de nouveaux bâtiments ne porte pas préjudice aux continuités écologiques.

Les quelques espaces boisés implantés en espaces agricoles bénéficient d'une protection en tant qu'EBC. De plus, la protection des lisières des grands espaces boisés (en continuité avec la forêt régionale de Cheptainville) est maintenue dans la révision du PLU. Ceci ayant un effet positif pour les continuités écologiques en milieu agricole.



### **Les massifs boisés**

**Effet positif sur les massifs boisés :** Le PLU protège les espaces boisés à travers le classement EBC (Espace Boisé Classé). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements.

Le PLU protège les massifs forestiers ainsi que leurs lisières via leur classement :

- en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- l'inscription de la bande de protection des lisières (issue du SDRIF) dans les documents réglementaires : en dehors des sites urbains constitués il est proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

### **Les ZNIEFF**

**Effet positif sur les ZNIEFF :** Le PLU, par un classement en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC), contribue à la protection des espaces naturels et boisés, sans entraver les actions de gestion. La révision du PLU ne modifie par le zonage des EBC en ZNIEFF.

De plus, en application du SDRIF, le PLU proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

### **Les zones humides**

**Effet positif sur les zones humides :** La localisation et la délimitation des zones à urbaniser (AU) tient compte de cette étude. En effet, dans la révision du PLU, l'OAP « Le Closeaux » a été supprimée et a été classée en zone N. La zone N tient compte du caractère marécageux ou humide de certains terrains situés en bordure du ru La Vidange

**Point sensible :** la zone ULa touche sur une zone hydromorphe recensée. Le périmètre de la zone humide devra être établie avant tout aménagement.

## **Analyse des incidences sur les sites Natura 2000**

### **Incidences possibles du PLU sur les sites Natura 2000**

Il n'existe aucune zone Natura 2000 dans la commune de Boissy ou sur les territoires des communes limitrophes. La Zone Natura 2000 la plus proche est celle du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne, l'espace naturel est aussi concerné par une Directive Oiseaux : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte se situe à 5,3 km de la commune de Boissy.

Au vu de la distance entre la commune et ce site Natura 2000, les incidences sont fortement limitées. La révision du PLU n'a aucune incidence sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000. En préservant les grands bois, remises et bosquets du territoire, le PLU révisé continue donc d'œuvrer pour la protection de la trame verte à grande échelle. De ce fait, on considèrera ses incidences comme neutres voire positives sur le site Natura 2000.



## Suivi des incidences et de l'évolution du territoire

### Les indicateurs retenus

Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique – mesure
Type	Source	Unité de mesure		
Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	1 ha ou plus – obligation de reboiser
Boisements créés	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide renaturée	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide détruite	Mairie	m²	Tous les ans	Obligation de compenser
Nombre de bâtiments patrimoniaux recensés, disparus ou dégradés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
Nombre de bâtiments patrimoniaux altérés, remis en état	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision pour intégrer les secteurs touchés comme secteurs non constructibles dans le PLU
Nombre d'habitations touchées par une inondation par ruissellement	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des mesures particulières
Nombre de logements construits dans une zone impactée par des nuisances sonores	Mairie	Nombre	Durée du PLU	Néant
Part de la construction de logements neufs et de locaux d'activités accueillie en renouvellement du tissu urbain et en extension urbaine	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Part des surfaces imperméabilisées dans les opérations d'aménagement	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Obligation de compenser par de la renaturation
Evolution des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers : nombre d'hectares artificialisés par an en moyenne	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	1 ou plus – compensation à réaliser
Surfaces des espaces de nature en zone urbanisée	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'emplacements réservés liés aux déplacements (doux et motorisés) aménagés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'accidents routiers	Mairie	Nombre	Tous les ans	-

### Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs.

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs du PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Les indicateurs doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre.



*Des indicateurs synthétiques peuvent permettre de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.*

*Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.*

*Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies non protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faite, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.*





# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025







# Introduction

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Une pièce essentielle du PLU, pour l'expression du projet communal sur les deux prochaines décennies*

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.

Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

**Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.** Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les **locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés** pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»



## *Un document « cadre » de l'ensemble des pièces du dossier du PLU*

---

- C'est un **cadre de cohérence interne au contenu du PLU** : Les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrits et graphiques, annexes, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.
- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.

## *Il constitue une référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal*

---

- Il a fait l'objet **d'un débat en Conseil municipal** lors de sa définition.
- Puis il doit faire l'objet d'une **évaluation, présentée et débattue en Conseil Municipal**.
- Il constitue une référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où son contenu **conditionne les procédures d'évolution** :
  - Modification ou modification simplifiée ;
  - Mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général ou révision allégée ;
  - Révision globale.



## LES QUATRE GRANDS AXES DU P.A.D.D. DE LA COMMUNE

### AXE 1 :

*Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen*

*Page 5*

### AXE 2 :

*Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée*

*Page 9*

### AXE 3 :

*Accroître le dynamisme économique de la commune*

*Page 15*

### AXE 4 :

*Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux*

*Page 21*



## Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

### Objectif 1.1. EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

#### Orientations du P.A.D.D.

##### ➔ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baille ou celui de Saint Eloi) 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.

La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).

##### ➔ Identifier et préserver les trames vertes et bleues

La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).

En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.

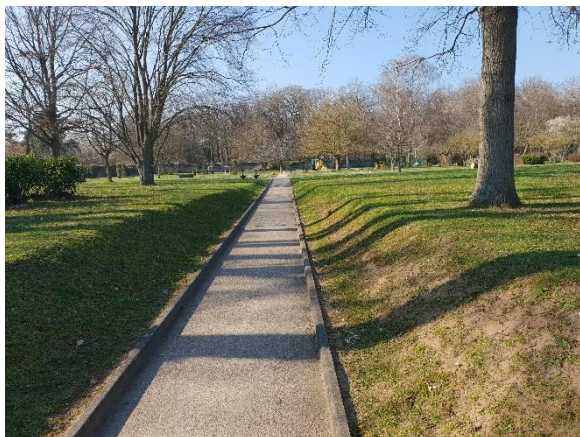


## → Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)

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.

Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :

- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;
- Protéger certains cœurs d'îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;



## Objectif 1.2. EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG

### Orientations du P.A.D.D.

## → Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien

Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain.



La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs...).



**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.**

### ➔ Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable

Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux...) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations...). Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé et annexé au PLU.



## Objectif 1.3. EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES

### Orientations du P.A.D.D.

#### ➔ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires

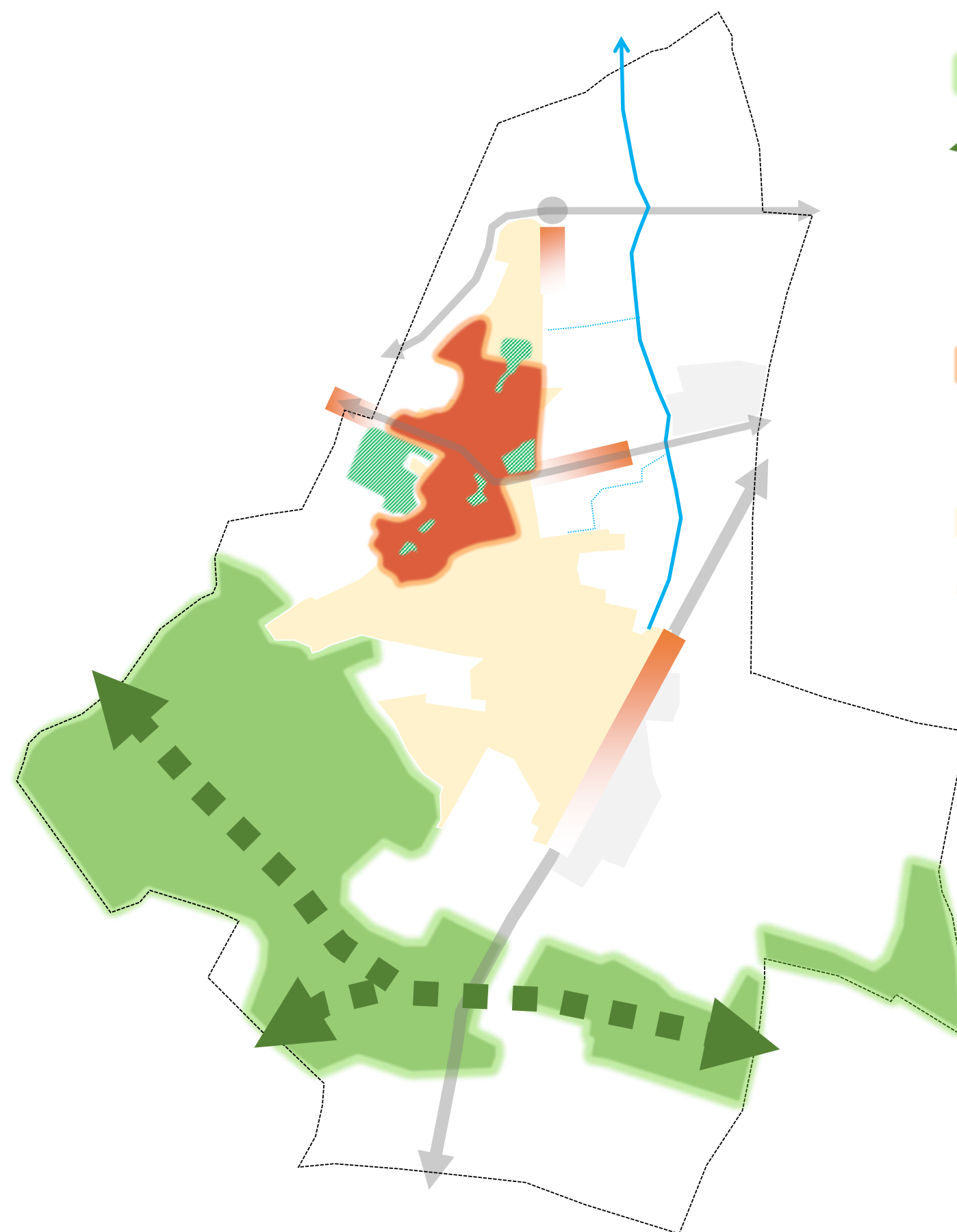
- Préserver les caractéristiques actuelles de ces quartiers en encadrant les nécessaires évolutions répondant aux besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, changements de destination etc.).
- Favoriser ces évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques (eaux pluviales, rénovation énergétique, énergies renouvelables, lutter contre les îlots de chaleur...).

#### ➔ Aménager et valoriser les principales entrées de ville

Embellir et valoriser les entrées de villes en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local (entrée de ville Ouest marquée par le Domaine des Tourelles, entrée de ville Est marquée par la « grange du Clos de la Motte », entrée de ville Sud par la RN20 au niveau du Bas de Torfou...).



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



### OBJECTIF 1.1. : EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE



→ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux



→ Identifier et préserver les trames vertes...



...et bleues



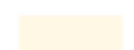
→ Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)

### OBJECTIF 1.2. : EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG



→ Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable, notamment dans le centre ancien

### OBJECTIF 1.3. : EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES



→ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires



→ Aménager et valoriser les principales entrées de ville



## Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

### Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

#### Orientations du P.A.D.D.

##### ➔ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants**. Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière**.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise **la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040**. Ce rythme permet de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.

##### ➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif

**Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».**

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'**autoriser une intensification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».

Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

**Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).**

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- **Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »**, conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs



d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...) ;

- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

## ➔ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Le SDRIF de 2013 autorise la consommation de **7,78 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre décembre 2013, mois de promulgation du SDRIF, et l'année 2030.**

Entre décembre 2013 et décembre 2022, la consommation d'espaces NAF sur le territoire communal s'est élevée à 4,95 hectares. **Cela laisse des possibilités d'extensions urbaines de 2,8 hectares d'ici 2030.**

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;

**Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).**

- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

**Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 200 hectares au MOS 2021 x 2%, soit un potentiel d'extension de 4 hectares sur la période 2024-2040.**

**Aussi, sur la période 2025-2040, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque seulement 0,22 ha / an en moyenne (4 hectares sur 18 années) devraient être consommés.**

**Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.**



### Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années. La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (horizon 2040)	Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)
❶ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)
❷ Potentiel des extensions urbaines	Aucun logement
<b>Conclusion : besoins en logts (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU</b>	

### Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples.

**La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares.**

### Secteurs à vocation économique

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.

Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.

Hormis le projet des Marsandes qui consomme des espaces, les autres secteurs et/ou sites économiques sont tous artificialisés au MOS 2021.

**➔ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.**

Il s'agit de favoriser des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation, incitation à la résorption des logements vacants permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques), sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.



## Objectif 2.2. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

### **Orientations du P.A.D.D.**

Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

#### **➔ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle**

Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, seniors, retraités...

#### **➔ Promouvoir la mixité des typologies de logements**

Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel...

#### **➔ Produire des logements permettant la mixité sociale**

Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.



## Objectif 2.3. EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

### Orientations du P.A.D.D.

#### → Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune

Il s'agit de poursuivre la politique en faveur du développement et de l'amélioration du tissu d'équipements existants, en lien étroit avec la CCEJR.

Le PLU doit permettre la restauration, l'agrandissement et/ou le déplacement de certains équipements existants qui ne répondent qu'imparfaitement aux besoins de la population locale (locaux exigus, peu fonctionnels...) : Foyer J. Jaurès, anciens locaux techniques, Kasétimus, bibliothèque...



#### → Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins

Bien que le niveau d'équipements publics soit satisfaisant, le PLU doit permettre l'implantation de **nouveaux équipements**, afin de répondre aux besoins futurs de la population, notamment au niveau du :

O Pôle éducatif et culturel - Secteur Clos de la Motte

O Pôle sportif – Secteur Bois des Peuples

#### → Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés

Les programmes de constructions neuves devront tenir compte des capacités des réseaux existants.

#### → Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité... des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain

Tenir compte des problématiques et des incidences de chaque projet en terme de déplacements et de stationnement en lien avec le plan de circulation de la ville.



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



**OBJECTIF 2.1. : EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE**



→ Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »



→ Préserver les espaces végétalisés situés au coeur de l'enveloppe urbaine (parcs, coeur d'îlot...)



→ Inciter à la réhabilitation du bâti existant

**OBJECTIF 2.2. : EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE**

**OBJECTIF 2.3. : EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS**



→ Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune



→ Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins



## Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune

### Objectif 3.1. EN ASSURANT LA PERENNITE DES FILIERES AGRICOLE

#### → Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations

La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Boissy-sous-Saint Yon.



Dans un souci de respect de la transition écologique et d'intégration paysagère, la Municipalité souhaite permettre le développement des exploitations existantes et faciliter l'implantation de nouvelles exploitations, afin de rechercher l'autonomie alimentaire (développement des « circuits courts »).

Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole. Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

#### → Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs

Le développement de l'urbanisation ne doit pas aller à l'encontre du fonctionnement des exploitations agricoles notamment :

- en ne gênant pas la circulation des engins agricoles.
- en maintenant les chemins ruraux et itinéraires des exploitations.





### Objectif 3.2. EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

#### ➔ Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».

La faiblesse des Pôles Économiques de proximité que sont le « Centre Bourg » et le « Centre Commercial Saint-Lubin » repose essentiellement sur les difficultés de stationnement et la quasi impossibilité d'extension ou de création d'activités. Pour autant ces pôles existent réellement, contribuent largement à la vie locale et répondent en partie aux besoins de la population.

Le développement économique de proximité nécessite donc la création d'un nouveau pôle qui soit proche des pôles existants et complémentaire aux activités existantes pour créer un dynamisme et une synergie et répondre ainsi aux besoins de la population.



#### ➔ Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...),



La pérennité du tissu économique de proximité est indispensable au dynamisme et à l'animation de la commune. Le PLU doit préconiser des règles et mesures facilitant le quotidien des professionnels, notamment en terme de gestion cohérente du stationnement, des espaces publics, de l'accessibilité...

#### ➔ Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales.





➔ **Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.**

A terme, il s'agit de répondre aux besoins croissants des usagers du centre ville, mais également de faciliter la valorisation des espaces publics du village.

### **Objectif 3.3. EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS**

➔ **Permettre le développement de sites économiques existants, sous la forme de densification et de requalification, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR et le SDRIF-E**

Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire.

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.

La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU.

Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre de pérenniser des activités économiques présentes sur le territoire communal, en facilitant leur développement et leur croissance mais parallèlement en les obligeant à avoir une



trajectoire vertueuse en terme de développement durable, afin que les projets se fassent en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.

### ➔ **Requalifier et valoriser la zone dite du « Bas de Torfou »**

La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.

La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.

A terme, les objectifs recherchés sont :

- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,
- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,
- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,
- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,
- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

### ➔ **Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E**

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.

Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.



### Objectif 3.4. EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE

#### ➔ **Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne par le Syndicat Mixte Ouvert Essonne Numérique**

Le **développement du très haut débit** est prévu selon les schémas et programmes supra-communaux.

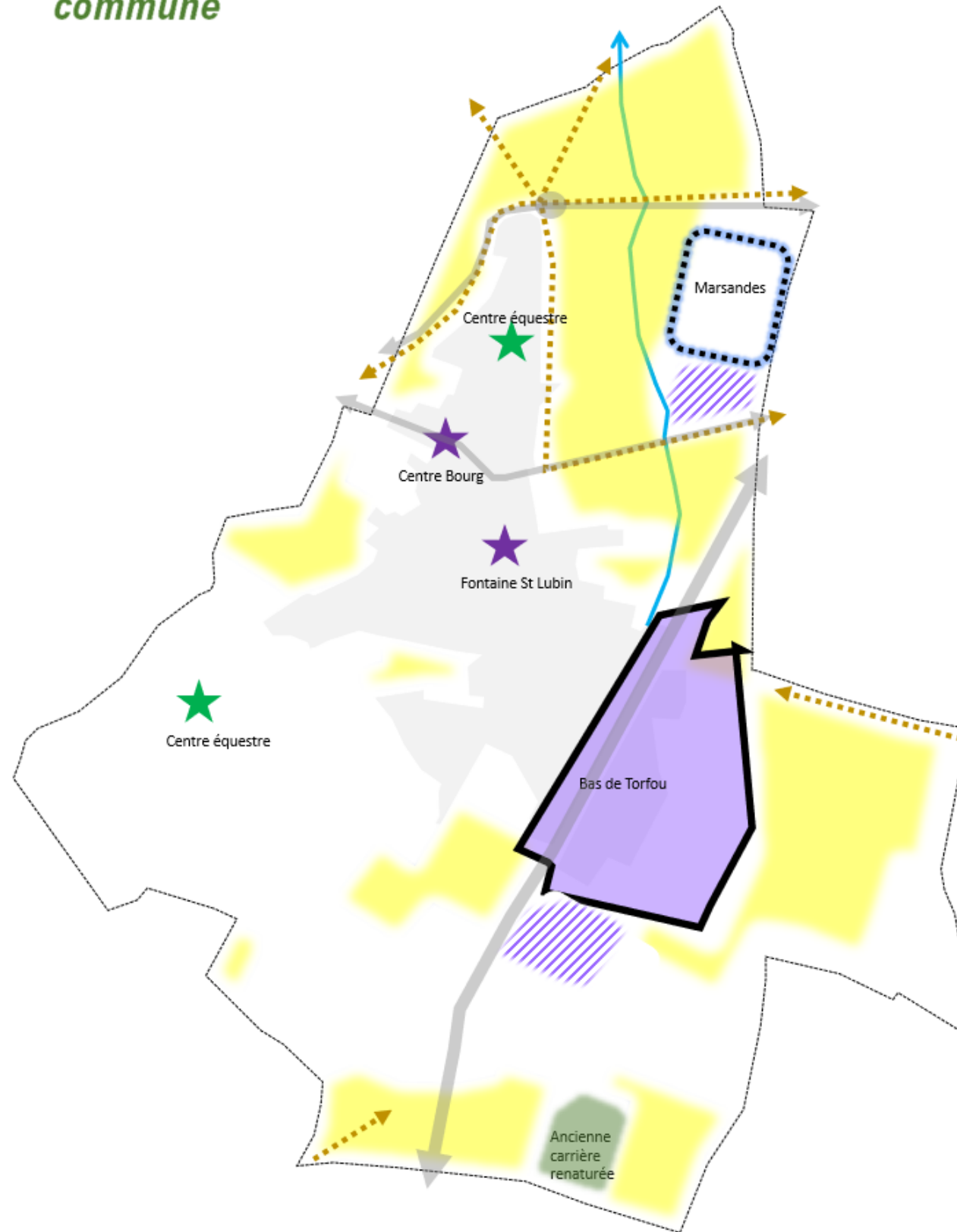
La commune entend poursuivre et assurer le développement de réseaux numériques et de technologies en fibre optique :

- en veillant au respect des moyens et délais de déploiement du très haut débit, en lien avec les opérateurs et partenaires compétents,
- et en déployant un réseau de boucle locale en fibre optique.

#### ➔ **Ne pas entraver le développement des communications numériques très haut débit par les règles d'urbanisme.**



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



### OBJECTIF 3.1. : EN ASSURANT LA PERENNITE DES FILIERES AGRICOLE

- Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations
- Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs

### OBJECTIF 3.2. : EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

- Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin »
- Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...)

### OBJECTIF 3.3. : EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES

- Secteur accueillant des activités économiques actuellement
- Permettre le développement de sites économiques existants, sous la forme de densification et de requalification, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR et le SDRIF-E
- Requalifier et valoriser la zone dite du « Bas de Torfou »
- Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E

### OBJECTIF 3.4. : EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE



## Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

### Objectif 4.1. EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

#### Orientations du PADD

##### → A l'échelle de la commune :

- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'**énergie renouvelable** pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...).
- Créer et préserver des îlots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.
- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.
- Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire.
- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).
- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).

##### → A l'échelle des projets :

Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...

Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de **performance énergétique** allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.

Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.

##### → A l'échelle des constructions existantes :

Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables

Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques

##### → A l'échelle de l'humain :

Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains :

- cheminements pédestres,
- parcours de santé,
- préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air...

Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée.



## Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

### Orientations du P.A.D.D.

#### ➔ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...

... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).

#### ➔ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).

- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales
- Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé
- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.

#### ➔ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :

- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,
  - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,
  - aménager des poches de stationnement pour les vélos,
  - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,
  - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,
- L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.

## Objectif 4.3. EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

### Orientations du PADD

#### ➔ Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales



- **Limiter drastiquement les imperméabilisations** (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe **gestion des eaux pluviales** à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;
- Créer, maintenir et entretenir les **dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales** (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ;
- Poursuivre la mise en conformité des **réseaux d'assainissement**, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.
- Inciter à la **récupération des eaux de pluies**, notamment pour des usages d'arrosage.

➔ **Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables**

- Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives.
- Valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables et faciliter le tri sélectif.
- Sensibiliser au tri sélectif dans nos espaces publiques, dans nos services municipaux, école etc....
- Favoriser la création de jardins partagés.
- Développer le compostage individuel.

#### Objectif 4.4. EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

##### Orientations du P.A.D.D.

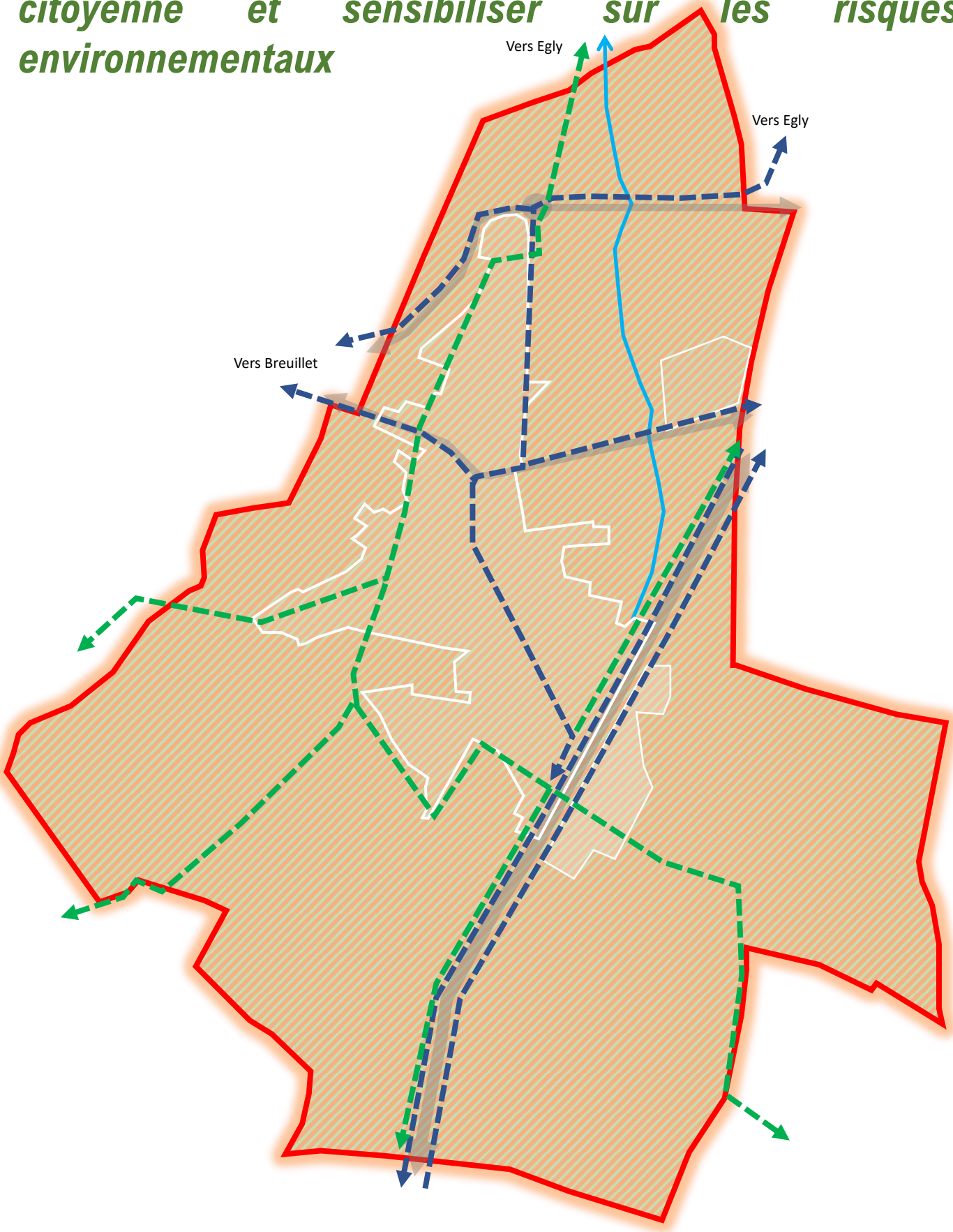
➔ **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)**

➔ **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques**

La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal.



# 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





A photograph of a tree-lined street with autumn foliage. The trees are tall and slender, with their leaves in shades of yellow, orange, and brown. The street is paved and leads towards a small building in the distance. The sky is visible through the branches of the trees.

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025







## **Sommaire**

<b>Chapitre 1. O.A.P. SECTORIELLES</b>	<b>4</b>
1.1 OAP sectorielle « SAINT THOMAS »	5
1.2 OAP sectorielle « CLOS DE LA MOTTE »	17
1.3 OAP sectorielle « LES SABLONS »	22
1.4 OAP sectorielle « BAS DE TORFOU »	29
1.5 OAP sectorielle « MARSANDES »	59
 <b>Chapitre 2. O.A.P. THEMATIQUES</b>	 <b>73</b>
2.1 OAP thématique « Cœur de ville »	74
2.2 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »	80



## Cadre législatif

### Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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

### Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

### Article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*

### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

**1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;**

**2° Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

**4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager**

**5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**



# Chapitre 1.

## O.A.P. SECTORIELLES

---

**Trois OAP sectorielles à vocation habitat** sont envisagées : celle du Clos de la Motte, de Saint Thomas et des Sablons.

**Une OAP sectorielle mixte (habitat / activités)** : celle du Bas de Torfou (ouest de la RN20).

**Deux OAP sectorielles à vocation économique** sont également envisagées : celle du Bas de Torfou (à l'est de la RN20) et celle des Marsandes.



## 1.1 OAP sectorielle « SAINT THOMAS »

### 1.1.1 Une O.A.P. existante dans le PLU 2019, mais totalement refondue

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.

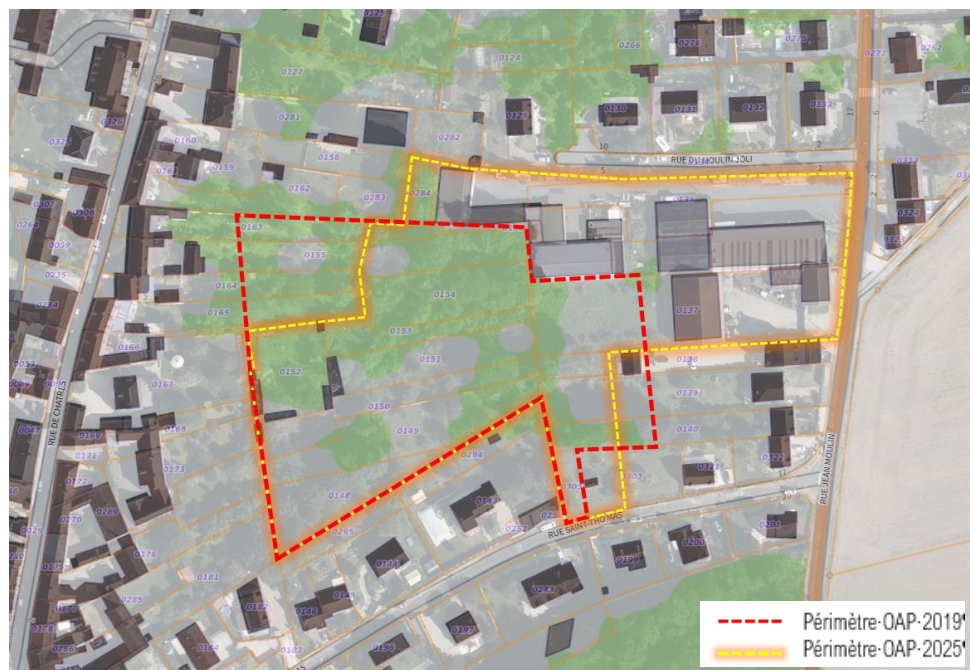
**Extrait PLU 2019 (OAP « Saint Thomas »)**



Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.

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.

**Evolution du périmètre de l'OAP « Saint Thomas »**





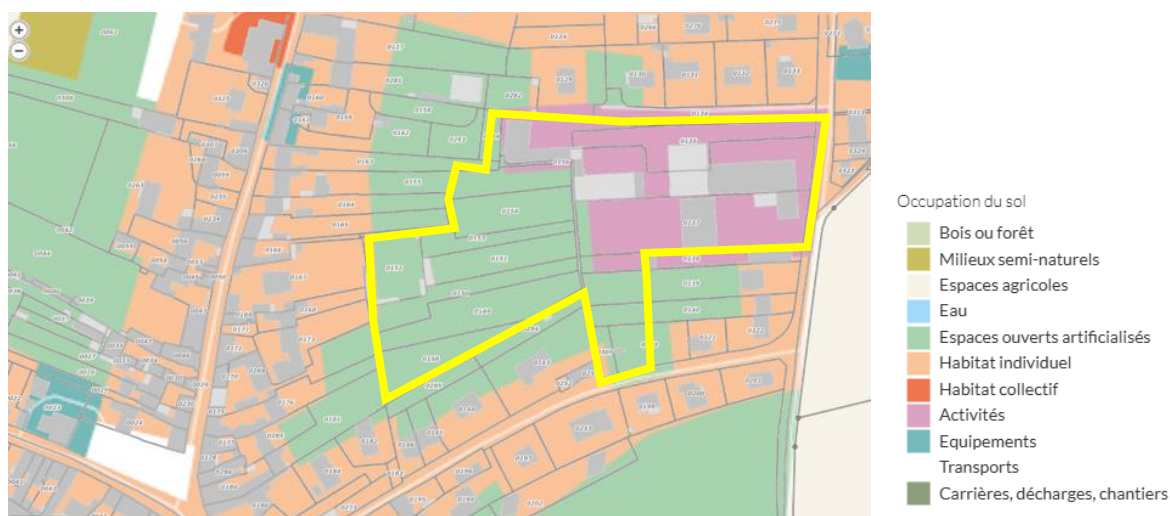
## 1.1.2 Présentation du secteur de l'O.A.P. « SAINT THOMAS »

### Périmètre de l'O.A.P. « SAINT THOMAS » (PLU 2025)



Le périmètre de l'OAP est **étendu** pour intégrer des surfaces d'activité à réhabiliter et ouvrir des accès sur la Rue Jean Moulin, dont le gabarit et la situation en entrée de ville sont plus adaptés. Il couvre une superficie d'**environ 1,67 hectares**.

### Mode d'Occupations du Sol (MOS 2021) – source IPR



Il s'agit d'un cœur d'îlot composé de fonds de parcelles étroites et laniérées, et de quelques entreprises dont les activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine.





Entreprises implantées au sein du périmètre de l'OAP



Front bâti sur la rue Jean Moulin



Rue du Moulin Joli



Le secteur d'études occupe une **situation stratégique**, car il se trouve **à moins de 200 mètres du centre-ville de Boissy-sous-Saint Yon et de ses commerces**, et **à moins de 500 mètres de ses principaux équipements publics**.

Distance du site par rapport aux quartiers environnants



Positionnement de l'OAP au sein du centre-ville







Depuis le secteur, grâce à la rue Jean Moulin, un accès à la RD 19 (au nord) est aisé, tout comme à la RN 20 via la route d'Avrainville.

Le secteur est accessible depuis la rue Jean Moulin. Il serait également possible d'accéder au secteur d'OAP depuis la rue Saint Thomas, cependant cette dernière est étroite et en sens unique, notamment dans sa partie sud. Cela s'explique par l'implantation des constructions anciennes ou des murs à l'alignement.



Rue Jean Moulin



Rue du Moulin Joli (voie privée)





Rue Saint Thomas vue depuis le carrefour avec la rue Jean Moulin



Rue Saint Thomas dans sa partie sud



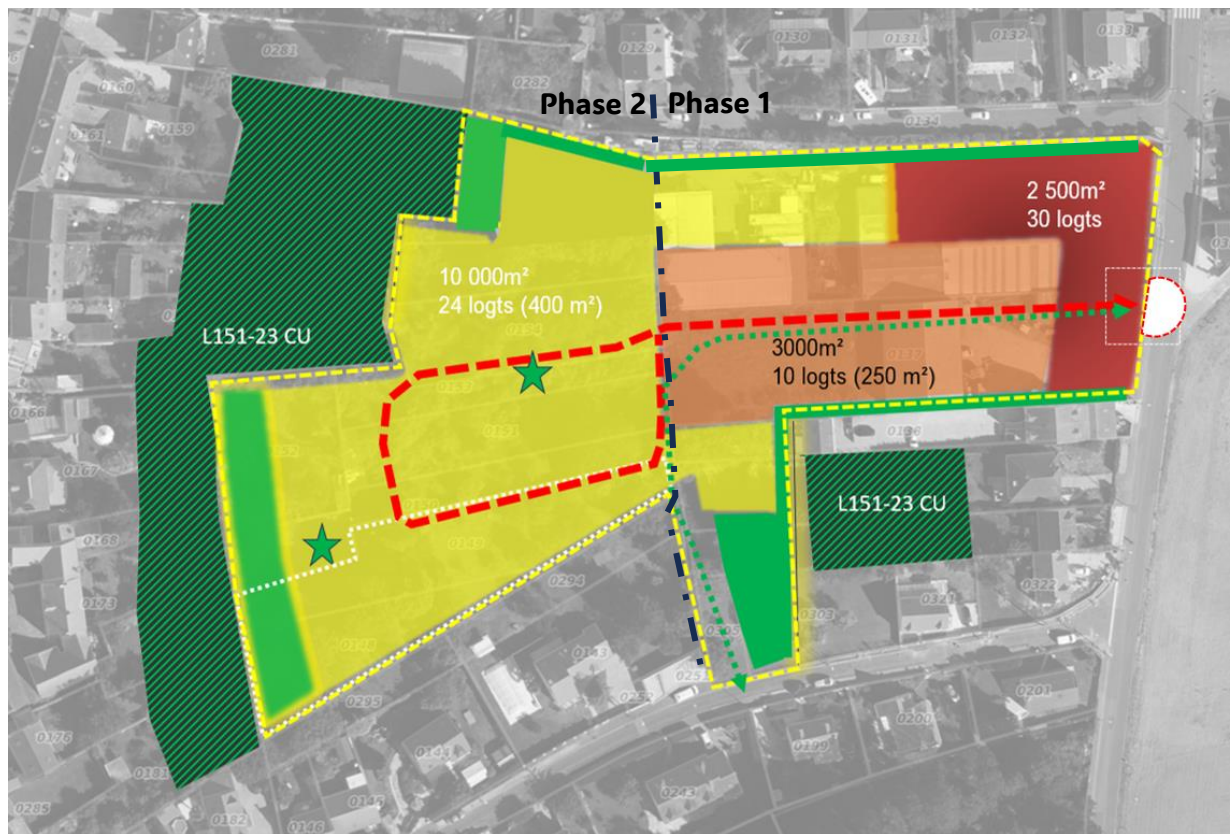
Rue Saint Thomas dans sa partie sud



### 1.1.3 Principes d'aménagement et de programmation

**Echéancier prévisionnel : court - moyen – long termes : 2025-2040**

OAP « Saint Thomas » : Principes d'aménagement et programmation



- 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 doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'îlot (composé de fonds de parcelles étroites et lanierées, et de quelques entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine), dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est « stratégique ».

Afin d'obtenir un projet cohérent dans sa globalité, la Municipalité souhaite, pour éviter plusieurs permis déposés successivement, qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit présentée dans le cadre de l'OAP avec cependant un phasage en deux séquences opérationnelles.

Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques **d'intégration paysagère et architecturale**, de **mixité des fonctions**, de **mixité de l'habitat**, mais également à celles **d'accessibilité**.

**Le maître mot de cette OAP n'est pas « densification », mais plutôt « maîtrise ».**

La composition du nouveau quartier s'appuie sur plusieurs principes :

### **Objectif 1. Diversifier le parc de logements**

L'aménagement de l'OAP, qui s'inscrit dans une réflexion globale à l'échelle communale, doit être une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins de la population.

A l'horizon 2040, de l'ordre de **65 logements diversifiés** pourraient être réalisés.

Il s'agit, à travers le projet d'ensemble, de :

- ➔ Promouvoir des logements permettant la **mixité générationnelle** : jeunes travailleurs, jeunes couples, familles, seniors, retraités...
- ➔ Promouvoir la **mixité des typologies de logements** : Habitat intermédiaire R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de ville R+1, habitat individuel R+C...
- ➔ Produire des logements permettant la **mixité sociale** : locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures intergénérationnelles...

### **Objectif 2. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur la rue Jean Moulin**

Le projet s'appuie sur une hiérarchie de voiries en deux « strates ».

Voirie primaire : Elle constitue un axe structurant et traverse l'ensemble de la future opération, avec deux connexions sur la rue Jean Moulin, qui sera réaménagée de manière **sécurisée et qualitative**.

L'aménagement de cette voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles. Cette voie doit faire l'objet d'un traitement paysager et est largement plantée.

Voies internes aux îlots : Elles ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains des dites voies et ont donc un gabarit restreint. Elles sont conçues comme des espaces de circulation apaisés. De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine du futur quartier.

### **Objectif 3. Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces**

Les cheminements doux maillent le futur quartier et accompagnent également les franges paysagères de la future opération. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : liaison vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade...



Une connexion sur la rue Saint Thomas sera réalisée pour accéder rapidement au centre-ville en cheminement doux.

#### **Objectif 4. Elaborer un projet intégré dans son environnement urbain**

La bonne insertion du projet dans son environnement nécessite notamment deux points de vigilance :

- Aspects des bâtiments et de leurs abords, pour préserver le caractère villageois ;
- Traitement paysager des franges de l'opération.

Au niveau architectural, les futures constructions auront les mêmes gabarits que les habitations environnantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire : une hauteur maximale de 9 mètres, correspondant à des volumétries de R+1+C ;
- Pour l'habitat individuel : une hauteur maximale de 7 mètres, correspondant à des volumétries de R+1 ou R+C.

En terme d'emprise au sol des constructions et d'emprises des espaces verts, les règles sont les suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire :  
Emprise au sol des constructions : 50 % maximum de l'emprise foncière  
Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 30 % maximum de l'emprise foncière  
Espaces de pleine terre : 20 % minimum de l'emprise foncière
- Pour l'habitat individuel :  
Emprise au sol des constructions : 40 % maximum de l'emprise foncière  
Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 20 % maximum de l'emprise foncière  
Espaces de pleine terre : 40 % minimum de l'emprise foncière

En terme de retrait par rapport à l'alignement, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les constructions peuvent être implantées :
  - à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc) ;
  - ou en retrait par rapport à ce dernier, avec un recul d'au moins 5 mètres.
- Pour l'habitat individuel, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.



En terme de retrait par rapport aux limites séparatives, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance :
  - D'au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
  - D'au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.
- Pour l'habitat individuel, les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur une limite séparative latérale ;
  - soit en retrait de ces dernières.

Dès lors, en cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- D'au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- D'au moins 3,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

La disposition des zonages programmatiques ont pris en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres ont été préférentiellement positionnés sur les limites de l'opération.

Il s'agit de réussir l'intégration du projet tant au niveau architectural que paysager.

Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Boissy.

Il devra respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

Par ailleurs, afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendu sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

### **Les franges de l'opération**

Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée.

Elles occupent des largeurs variables et sont raccordées à toutes les voies piétonnes qui irriguent le quartier.

### **Des bosquets et massifs arbustifs**

Au niveau paysager, les parcelles présentent une quantité importante de végétaux et sont entièrement ceintes de haies, habitat riche en biodiversité et porteurs du paysage local.

Les plantations existantes (hors polygones constructibles), dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues et non pas remplacées, et celles qui ne le seraient pas devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive.

### **Des espaces verts publics**

Les espaces verts publics sont imaginés comme des lieux de vie et de rencontre pour les habitants du quartier. L'installation de jeux pour enfants ou la création de jardins permet de favoriser la convivialité, les liens sociaux et



intergénérationnels au sein du quartier. La végétation installée est d'essences locales, rustiques pour les haies bocagères et plus horticoles pour les bosquets, arbrisseaux et massifs arbustifs. Les haies privatives, réalisées sur l'espace privatif et à la charge des acquéreurs.

### **Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable**

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**.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.

En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Tout en assurant leur insertion dans le tissu urbain environnant, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades non visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores (inférieures ou égales à 45 DbA à 1 m).

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées, non visibles depuis l'espace public, et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).



## **Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles**

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site, le déclenchement de la viabilisation de la seconde séquence (dont il conviendra de définir précisément avec le futur porteur de projet la limitation des deux phases opérationnelles) ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'achèvement des espaces publics de la première séquence.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.



## 1.2 OAP sectorielle « CLOS DE LA MOTTE »

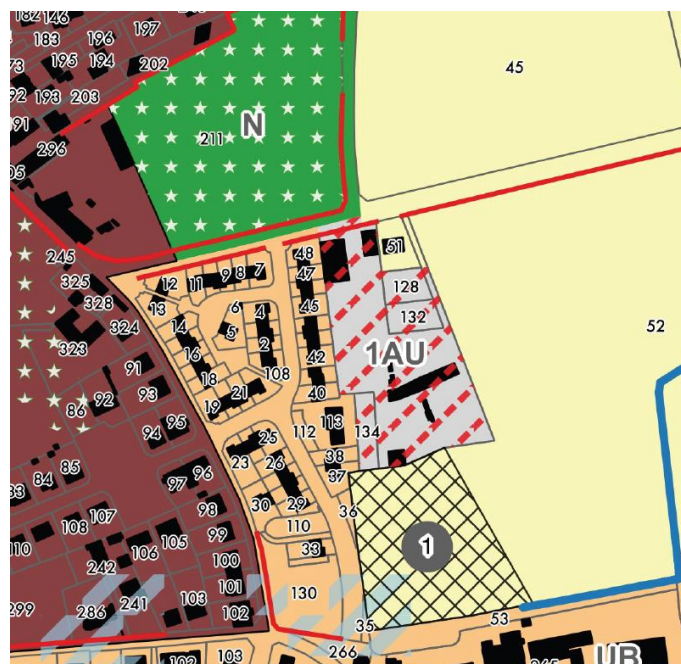
(échancier prévisionnel : court terme : 2025-2030)

### 1.2.1 Une O.A.P. existante dans le PLU 2019, reconduite intégralement

Le secteur OAP du « Clos de la Motte » prend place à l'Est du bourg, à l'interface entre espace agricole et ceinture résidentielle villageoise, en rive de la route d'Avrainville à l'entrée de Boissy-sous-Saint-Yon.

Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.

L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019 et couvre une superficie d'environ 0,9 hectare.



Extrait du PLU de 2019

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25-30 logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019 à cet endroit de la commune.**

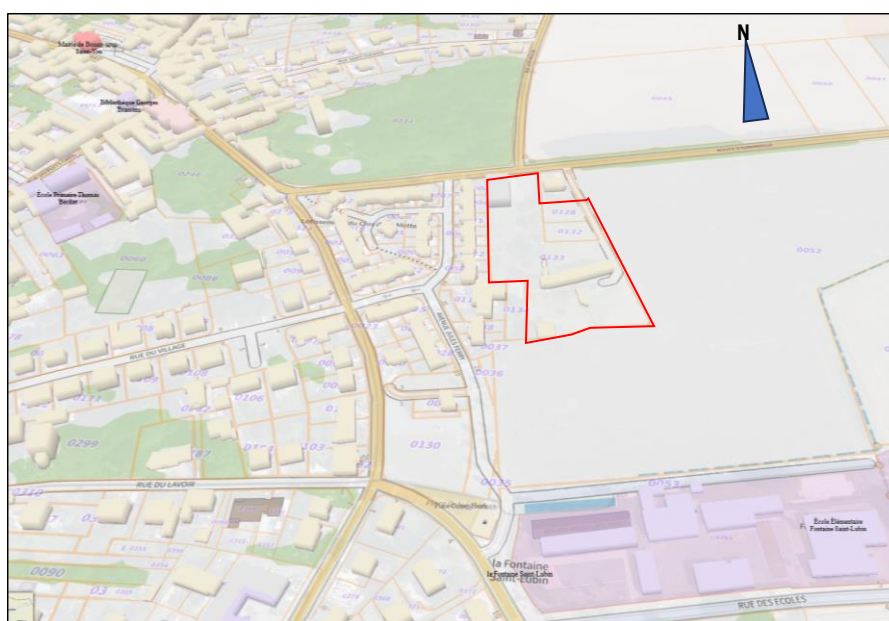


## 1.2.2 Présentation du secteur de l'O.A.P. « CLOS DE LA MOTTE »

Inscrit dans le prolongement immédiat de l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, le secteur présente une position stratégique.



Le centre bourg, ses équipements et services sont situés à 5 minutes de marche et le groupe scolaire au Sud est accessible depuis l'avenue Jules Ferry.



Le secteur, desservi au Nord par la route d'Avrainville, prolonge les tissus résidentiels de maisons de ville de la rue Roger Salengro et de l'avenue Jules Ferry.



### 1.2.3 Principes d'aménagement et de programmation

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- Proposer une offre en logements qui répond aux besoins de la population locale et contribue au renforcement de la capacité d'accueil de Boissy-sous- Saint-Yon,
- Accompagner le soutien à un coeur de bourg attractif qui organise la vie du village et facilite les mobilités douces.
- Maîtriser le développement afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir la compacité et l'unité du village.
- Assurer un développement contenu et modéré de la commune,
- Respecter l'enveloppe bâtie existante dans un objectif de moindre artificialisation des sols et de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et boisés.

#### Objectif 1. Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la route d'Avrainville afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire existante. L'accès à la route d'entrée de bourg sera sécurisé et aménagé de manière à fluidifier le trafic automobile et ne pas générer de perturbation de la circulation en entrée de village, de sécuriser l'accès et la sortie sur la route d'Avrainville (route départementale).

Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). Un maillage doux interne sera aménagé et connecté à la route d'Avrainville. Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte.

#### Objectif 2. Orientations éco-paysagères

Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée.

Sur l'ensemble du secteur, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique.

Le paysagement du site OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout). L'entretien et la gestion des espaces verts publics seront préférentiellement menés selon une démarche « 0 phyto ».

Pour accompagner la transition village – espace agricole et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales.



Des filtres végétalisés seront aménagés sur une épaisseur minimum de 3 mètres en frange Est. Le paysage de la frange Est fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » composés d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

### **Objectif 3. Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale**

L'aménagement du secteur OAP devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Les anciens bâtiments agricoles existants sur le secteur OAP ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial peut faire l'objet d'une démolition afin d'optimiser la valorisation foncière et répondre aux impératifs d'aménagement du projet d'urbanisation. Les bâtiments identifier comme pouvant présenter un intérêt patrimonial sont à inscrire le cas échéant dans le projet sous conditions (non cumulatives) de ne pas être des édifices menaçant ruine, de ne pas présenter de désordres et d'endommagements structurels conséquents, de présenter un potentiel de réhabilitation.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs. Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction ;

Dans la séquence Nord : la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

### **Objectif 4. Programmation mixte**

La destination du secteur est à dominante résidentielle. Le programme de logements comprendra **environ 30 unités** et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements. Le programme comprendra notamment : une offre de logements, une maille de cheminements doux et une trame de voie de desserte interne paysagée qui dessert le secteur, un accès sécurisé à la route d'Avrainville.

### **Objectif 5. Deux phases opérationnelles**

Deux phases opérationnelles sont envisagées : une au nord du secteur et une au sud.

Au nord, un permis a été déposé en 2024 pour réaliser une trentaine de logements individuel, mais ce dernier, à ce jour, est bloqué par un recours.



Dans le cadre de l'OAP, une seconde phase est envisageable soit pour réaliser des logements diversifiés (individuels et collectifs), soit pour réaliser des équipements collectifs. L'avenir de l'ancien bâtiment agricole, qui se trouve sur la phase 2, est encore en réflexion : soit il est démoli, soit il est valorisé grâce à une réhabilitation.

## Principes d'aménagement et programmation





## 1.3 OAP sectorielle « LES SABLONS »

### 1.3.1 Une O.A.P. existante dans le PLU 2019, mais totalement refondue

Le secteur OAP « Les Sablons » s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 0,9 hectare.

Extrait PLU 2019 (OAP « Les Sablons »)



Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser 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 »





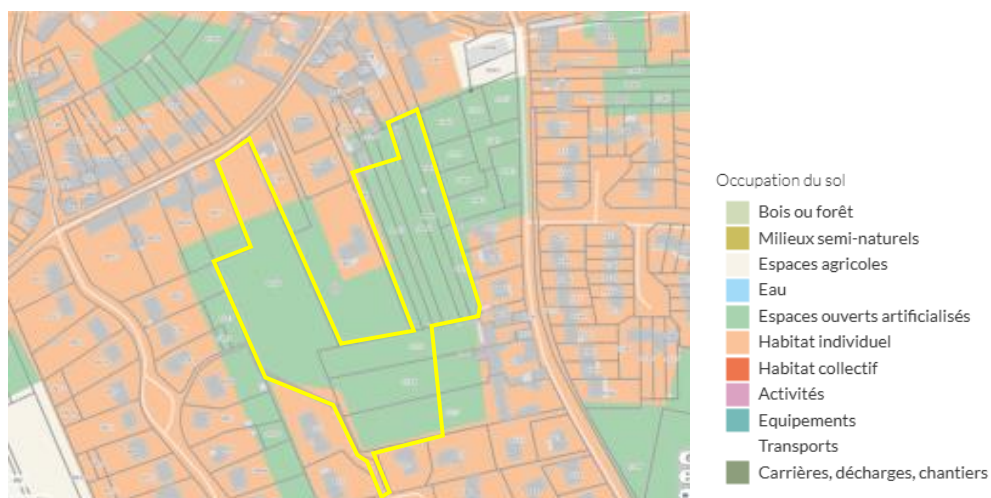
### 1.3.2 Présentation du secteur de l'O.A.P. « LES SABLONS »

#### Périmètre de l'O.A.P. « les sablons » (PLU 2025)



L'extension permet de maîtriser des fonds de parcelle, dont l'accès est impossible sur la Rue des Sablons pour des questions de circulation et de stationnement. Il couvre une superficie d'**environ 1,35 hectares**.

#### Mode d'Occupations du Sol (MOS 2021) – source IPR



Le secteur est un tènement foncier non bâti composé d'arrières de parcelles, desservi au Nord par la rue des Sablons et sur sa frange Ouest par un cheminement piétonnier existant.





Le centre bourg est à environ 10-12 minutes de marche.

Le groupe scolaire se situe à moins de 600 mètres, le pôle sportif, récréatif et associatif à moins de 500 mètres.

Un arrêt de bus se situe à environ 500 mètres du secteur OAP (ligne 68.05 rabattement vers la gare RER d'Arpajon et les établissements scolaires).

### Une « dent creuse » au cœur de la zone agglomérée





### Le réseau viaire à proximité du site



Actuellement, le secteur n'est accessible que depuis la rue des Sablons, au nord. Cependant, cette rue est étroite et ne permet pas une densification trop importante de l'OAP des Sablons pour des raisons fonctionnelles.

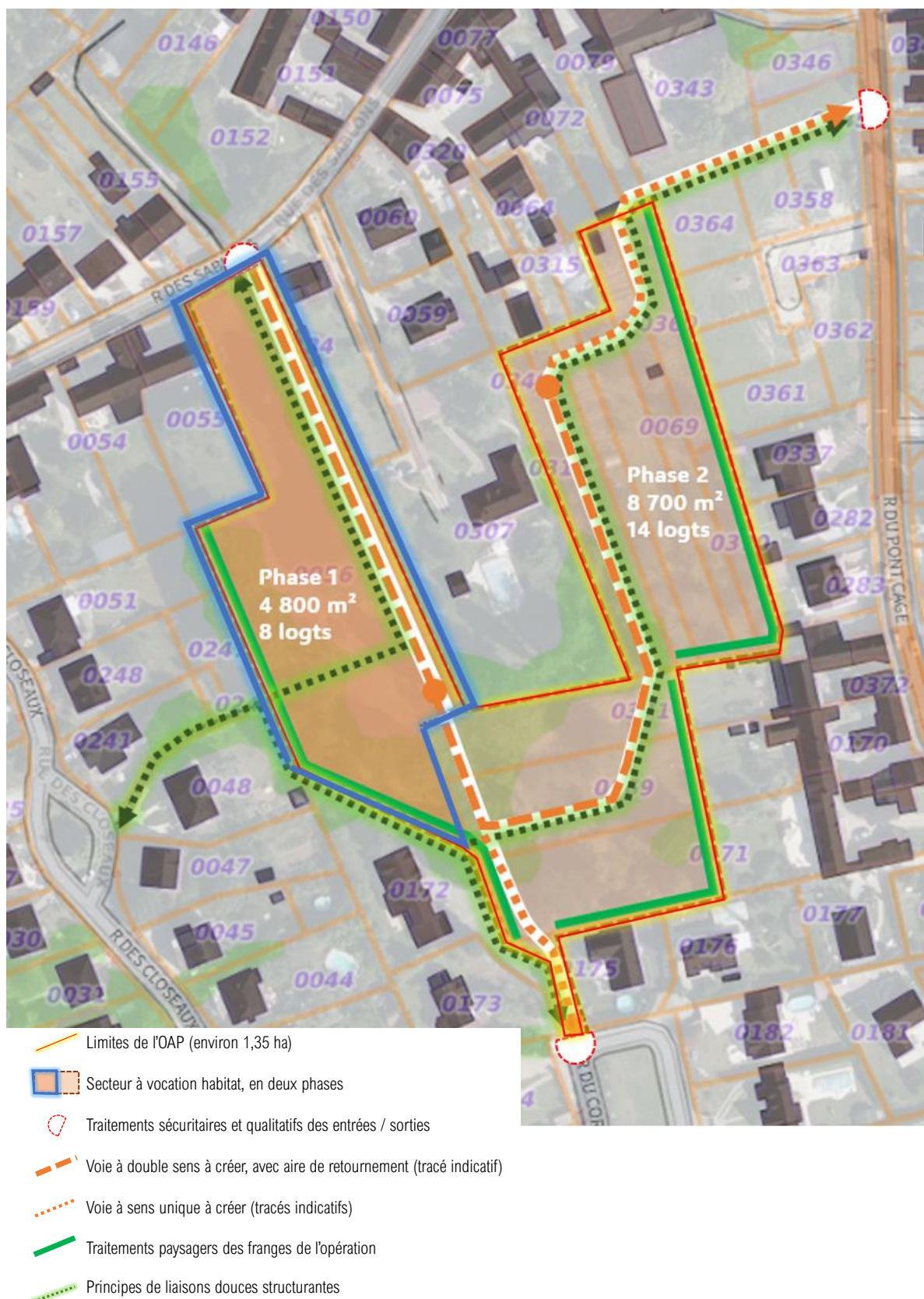
#### Configuration de la rue des Sablons actuellement





### 1.3.4 Principes d'aménagement et de programmation

**Echéancier prévisionnel : moyen – long termes : 2030-2040**





La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

### **Objectif 1. Développer l'offre en logement pour répondre aux attentes locales**

---

Le projet doit permettre la réalisation de l'ordre de 22 logements individuels, ce qui représente une densité inscrite de l'ordre de 16 logements / ha.

### **Objectif 2. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les rues environnantes**

---

Les propriétés de la rue des Sablons, déjà très encombrée, nécessiteront une attention particulière sur le principe viaire du projet consistant à réaliser, pour desservir les 8 logements dans un premier temps :

- une voie en double sens, connectée à la rue des Sablons par un accès élargi offrant un débattement et une visibilité accrue, et se terminant en impasse avec aire de retournement ;
- deux parkings par logement pour éviter les stationnements dans la rue des Sablons.

Dans un second temps, un prolongement de la voie existante sera réalisé, partiellement en double sens, pour desservir les 14 logements de la seconde partie du secteur. Des piquages sécurisés et esthétiques sur les rues du Pont Cage à l'est et du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable.

### **Objectif 3. Connecter le projet au coeur du village, grâce à l'aménagement de liaisons douces**

---

Le projet devra être connecté au maillage de liaisons douces aménagées au sein du centre de Boissy. Par ailleurs, la liaison douce existante entre la rue des Closeaux et celle du Cormier sera conservée.

### **Objectif 4. 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 ;**

---

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants.

Il devra respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux.

Au niveau architectural, les futures constructions auront les mêmes gabarits que les habitations environnantes, à savoir une hauteur maximale de 7 mètres, correspondant à des volumétries de R+1 ou R+C.

En terme d'emprise au sol des constructions et d'emprises des espaces verts, les règles sont les suivantes, à savoir :

Emprise au sol des constructions : 40 % maximum de l'emprise foncière

Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 20 % maximum de l'emprise foncière

Espaces de pleine terre : 40 % minimum de l'emprise foncière

En terme de retrait par rapport à l'alignement, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.



En terme de retrait par rapport aux limites séparatives, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale ;
- soit en retrait de ces dernières.

Dès lors, en cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- D'au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- D'au moins 3,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

### **Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable**

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.

### **Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles**

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site, le déclenchement de la viabilisation de la seconde séquence ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'achèvement des espaces publics de la première séquence. Par ailleurs, l'aménagement de la seconde phase est conditionné par la création d'un accès soit sur la Rue du Cormier, soit sur la Rue du Pont Cagé.

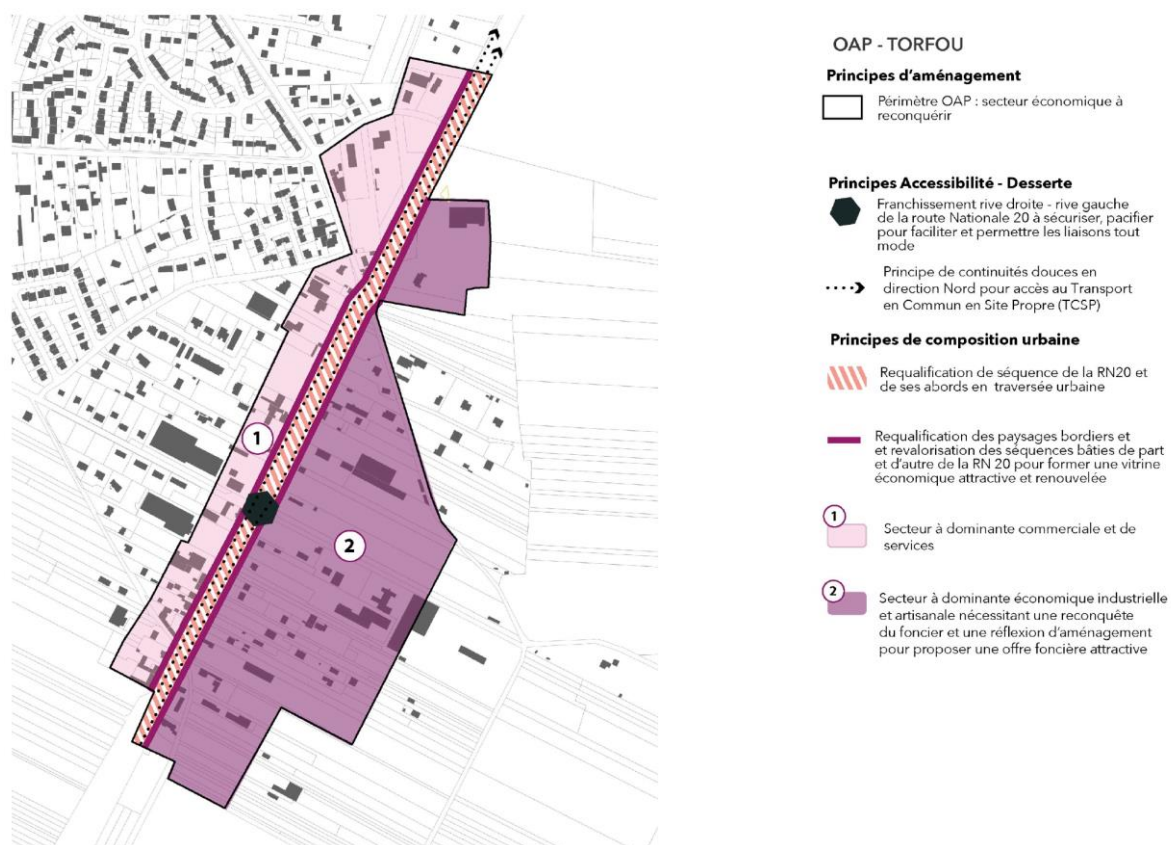
La représentation de l'ensemble du secteur de projet est importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.



## 1.4 OAP sectorielle « BAS DE TORFOU »

### 1.4.1 Une O.A.P. existante dans le PLU 2019, mais totalement refondue

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.



Extrait du PLU de 2019

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.



## 1.4.2 Une vaste réflexion d'ensemble sur la requalification du BAS DE TORFOU

---

Pour le secteur dit du « Bas de Torfou », la commune de Boissy-Sous-Saint-Yon a engagé une réflexion pour une réhabilitation et un développement de cette zone en déshérence.

Ce secteur est fracturé par la RN20, axe structurant et pénétrant pour le Département et la Région. C'est un axe de transit :

- Déplacements pendulaires domicile-lieu de travail avec des remonté de file du nord au sud (et inversement) allant maintenant largement au-dessus d'Arpajon, jusqu'à Avrainville,
- Très grosse densité de camions, dont une très grande majorité est en transit pour éviter la portion francilienne de l'A10 payante.

### • Impacts sur les déplacements

- o Territoire coupé en deux,
- o Pas d'accès direct à la zone économique est depuis le centre-ville,
- o Pas d'équipement de voirie permettant de se diriger dans toutes les directions,
- o Possibilités restreintes d'aménagement du fait de la circulation,
- o Abords dégradés et mal entretenus, absence de signalétique et éclairage défaillant.

### • Problèmes de sécurité

- o Vitesse trop élevée et non respectée,
- o Stationnements illégaux et dangereux sur les voies de décélération et d'insertion sur la RN20,
- o Nécessité de déplacement doux (piétons + vélos) avec des infrastructures dégradées, non sécurisés voir absent.

### • Non-respect du PLU

- o Habitations privées sur une zone à vocation économique
- o Zone naturelle sinistrée, non respectée
- o Activités Illégales et polluantes
- o Constructions sur propriétés d'autrui,
- o Constructions sans permis,
- o Occupations illicites,

Elle a donc identifié deux zones d'interventions prioritaires, séparées par la RN20 disposant chacune de spécificités mais liées l'une à l'autre par des problématiques communes :

- La zone Ouest de la RN 20, qui est plutôt urbanisée et qui jouxte des activités économiques diverses : casse auto, artisanat, commerciale,
- La zone Est de la RN 20, marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de Travaux publics, s'étalant sur des zones protégées ou agricoles, des occupations illicites de foncier et/ou des constructions illégales et



qui ne dispose d'aucune liaison avec le centre bourg (donc une problématique de mobilité et d'accessibilité pour les habitants qui ne peuvent prendre part à la vie du village).

La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde compétente en matière de Développement Economique a, dans le cadre de son Schéma d'aménagement et de développement économique intercommunal, identifié Ile Bas de Torfou comme une Zone d'Activités Economiques majeure de son territoire Elle en a déterminé les grandes orientations économiques et a proposé un schéma d'aménagement global.

C'est pourquoi, déterminées à comprendre les potentiels du secteur, la Commune, et la Communauté de Communes ont engagé une réflexion sur l'aménagement global du « Bas de Torfou ».

Cette réflexion s'inscrit dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN20, lancé par le Conseil Départemental de l'Essonne avec plusieurs partenaires institutionnels (Etat, EPF-Ile-de-France, IDFM, Région, communes et intercommunalités), et qui prévoit la requalification de la traversée de Boissy Sous Saint-Yon (sur les plans urbain, foncier, paysager, économique et commercial, entre autres).

#### **Périmètre de réflexions de l'étude stratégique engagée par la CCEJR en 2024**





### 1.4.3 Présentation du secteur « BAS DE TORFOU »

Le Bas de Torfou constitue l'une des portes d'entrée sur le territoire communautaire et certainement la plus visible, par sa situation en creux entre les franges périurbaines de l'Arpajonnais et les limites du pôle Sud-essonnien de l'Étampois.

Le secteur est traversé par la **RN20**. Cela constitue un atout mais également, et surtout, une réelle contrainte pour le devenir du site. En effet, l'axe routier constitue une véritable « entaille » physique qui sépare le secteur du reste de la zone agglomérée de Boissy-sous-Saint Yon.



Par ailleurs, **l'absence d'aménagements routiers adaptés** engendre des entrées / sorties de zones peu visibles et accidentogènes.



● Entrée / sortie de zone : RN20 / Chemin de la Sablière Jaune



● Entrée / sortie de zone : RN 20 / Rue Salvador Allende



● Entrée / sortie de zone : RN20 / Avenue de Bechevet



Comment résorber les dysfonctionnements et faiblesses énoncés ?

- Limitation de la vitesse, en traitant l'entrée d'agglomération et le profil en travers (largeur des voies) ;
- Amélioration de la visibilité des différents accès, en organisant des entrées et sorties sur la voie latérale, en lien avec une modification du plan de circulation ;
- Amélioration de la lisibilité et de la compréhension du secteur traversé ;
- Accroissement des fréquences des dessertes en transport en commun ;
- Amélioration des conditions de traversée du passage souterrain piéton existant, puis dans un second temps, création d'un véritable maillage de liaisons douces ;
- Promotion de l'idée d'un franchissement est/ouest au droit du secteur d'études pour relier l'est et l'ouest de la RN 20, dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) en cours.

Par ailleurs, **le réseau viaire interne au secteur est totalement inadapté** pour permettre le bon fonctionnement d'une zone d'activités.

► A l'est, des chaussées inadaptées (voies sous-dimensionnées / mauvais état structurel / pas de trottoirs / pas d'éclairage / pas de signalétique / pas d'entretien / pas de végétation structurante...) et un maillage de nouvelles voies nécessaire.



► A l'ouest, les voies existantes (rue S. Allende, chemin de la Sablière Jaune...) ne peuvent supporter des trafics supplémentaires : rues étroites, rues pas adaptées pour PL, connexions sur la RN20 accidentogènes...



1. Avenue de Béchevret



2. Rue S. Allende



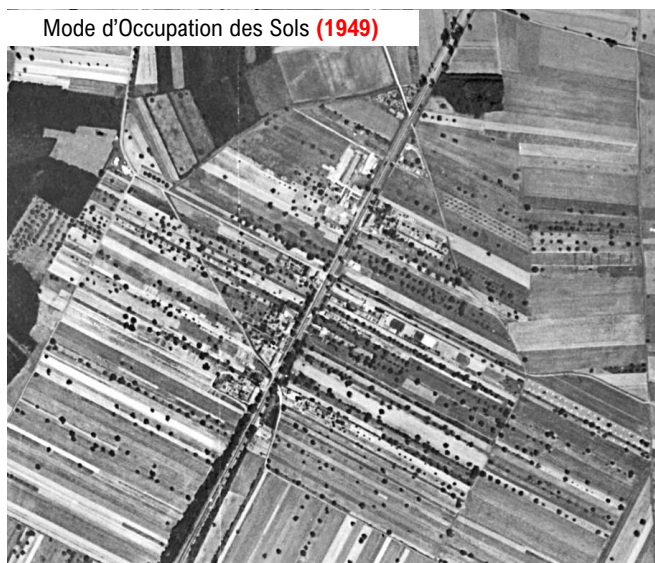
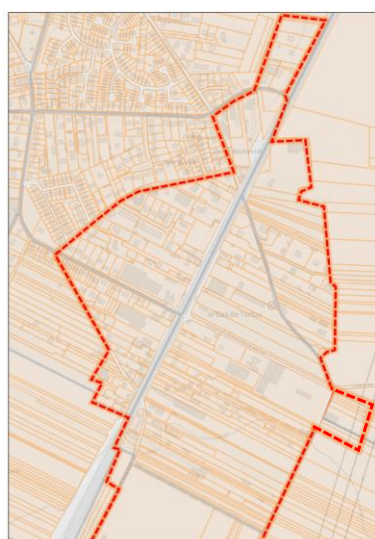


3. Rue S. Allende



4. Chemin de la Sablière Jaune

**Un foncier laniéré**, hérité du passé, qui complexifie les mutations foncières, empêche l'optimisation des aménagements et limite « l'effet vitrine » sur la RN 20.



En effet, un urbanisme linéaire est souvent un urbanisme peu fonctionnel.

Cela crée des accès directs pour une grande majorité des riverains sur la RN20, ce qui engendre des ralentissements ou saturations ponctuelles aux heures de pointe.

**Un tissu urbain hétérogène et peu fonctionnel** caractérise le secteur. Ce dernier s'est développé au gré d'opportunités foncières (au coup par coup), sans cohérence d'ensemble.

Une mixité programmatique entre habitat (habitat ancien peu qualitatif le long de la RN20 et habitat spontané illégal et diffus) et activités économiques (majoritairement, à l'est, d'entreprises de BTP nécessitant un stockage et entreposage important).

En partie Ouest, le front bâti sur la RN20 est composé d'activités (artisanat, industrie, démantèlement de véhicules, restauration) et de logements. La partie en second volet est quant à elle plus urbanisée, en lien avec la proximité du cœur de ville.

Sur la partie Est de la RN20, l'occupation des sols peut être qualifiée d'hétéroclite : les sols à vocation agricole, les espaces naturels boisés, ont fait place entre 2000 et 2010, sur de nombreuses parcelles, à des constructions à usage d'activités et d'habitations (parfois sans autorisation préalable). La desserte du site est assurée par des chemins ruraux non viabilisés.



**La zone économique actuelle est très consommatrice d'espaces**, avec une « sous-occupation » bâtie des parcelles: seulement 11% du secteur sont bâtis.

Par contre, le parc d'activités est très minéralisé, avec 41% d'espaces minéralisés composés d'aires de stationnement, de zones de stockage d'engins de chantier...



**La trame verte et bleue** doit être intégrée dans le PLU, notamment les espaces verts au cœur du secteur d'études et les problématiques de zones humides à prendre en compte.

Si le site présente une certaine dureté foncière (multipropriété foncière, environnement bâti en place et difficilement mutable, occupation illégale, bâti illégal, suspicion de pollution), il se révèle particulièrement stratégique dans la reconquête, la valorisation et la requalification du Bas de Torfou.

En effet, le secteur, bien que construit, représente un gisement foncier de premier plan à terme, bien que complexe dans sa mobilisation.

Le présent document constitue une première étape dans la démarche à engager par la commune et ses partenaires pour la reconquête du secteur.

A terme, les objectifs sont les suivants :

- une reconquête urbaine du secteur de Torfou et notamment la reconversion foncière dans une stratégie favorisant le renouvellement urbain et la reconquête d'un secteur délaissé et dégradé.
- une mise à disposition d'une offre foncière économique attractive et stratégiquement positionnée.
- une amélioration de l'attractivité économique du Bas de Torfou et plus largement de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon.



#### 1.4.4 Définition de deux O.A.P. « BAS DE TORFOU »

A terme, les vocations envisagées n'étant pas les mêmes entre les secteurs à l'ouest et à l'est de la RN20, il est proposé deux O.A.P. distinctes.

##### ➔ O.A.P. « BAS DE TORFOU » (ouest de la RN20)

Périmètre de l'OAP (ouest de la RN20)





A l'ouest de la RN20, le secteur de l'OAP « Bas de Torfou » couvre une superficie d'**environ 7 hectares**.

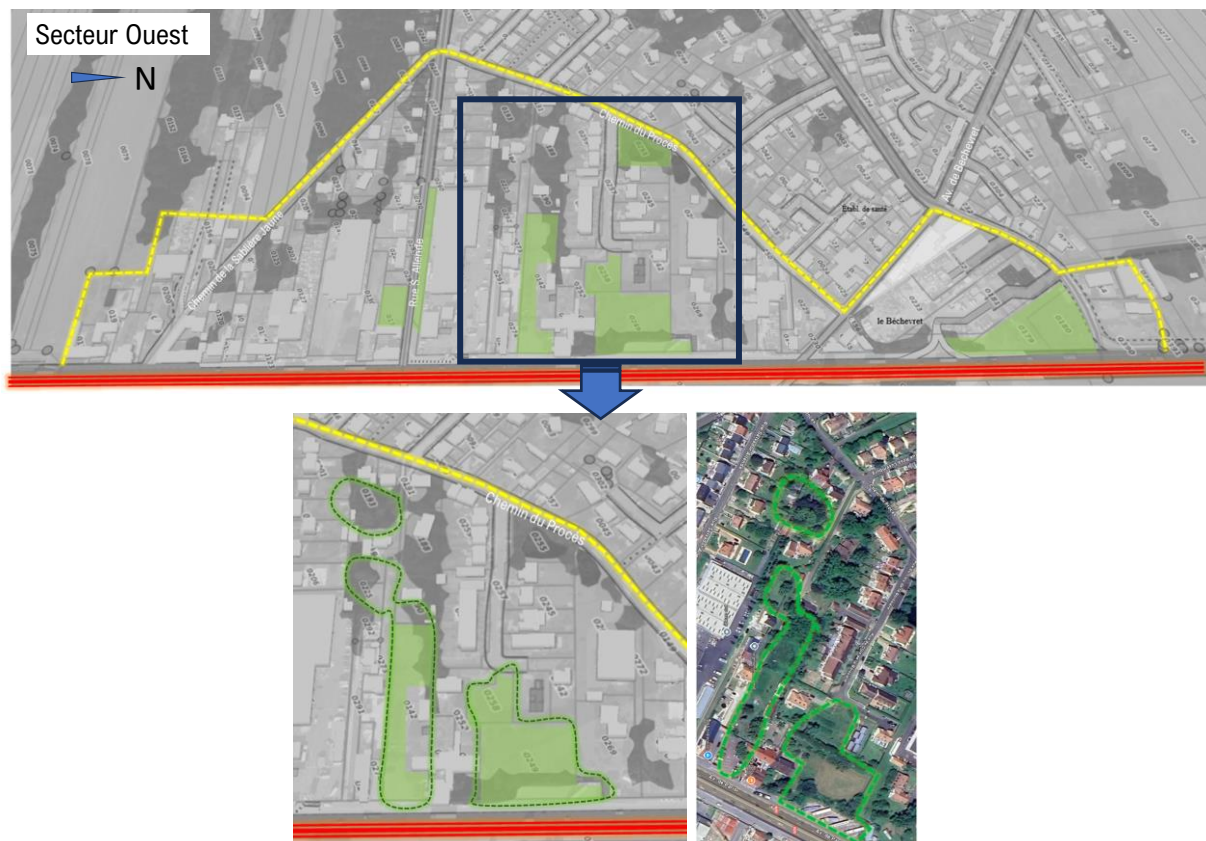


La lisière ouest du secteur OAP est bordée par **les espaces urbanisés de la zone agglomérée** de Boissy-sous-Saint-Yon. Il s'agit d'un **secteur de transition** avec la zone urbanisée de Boissy.





Il existe quelques **secteurs non bâtis et/ou « sous-occupés »**.

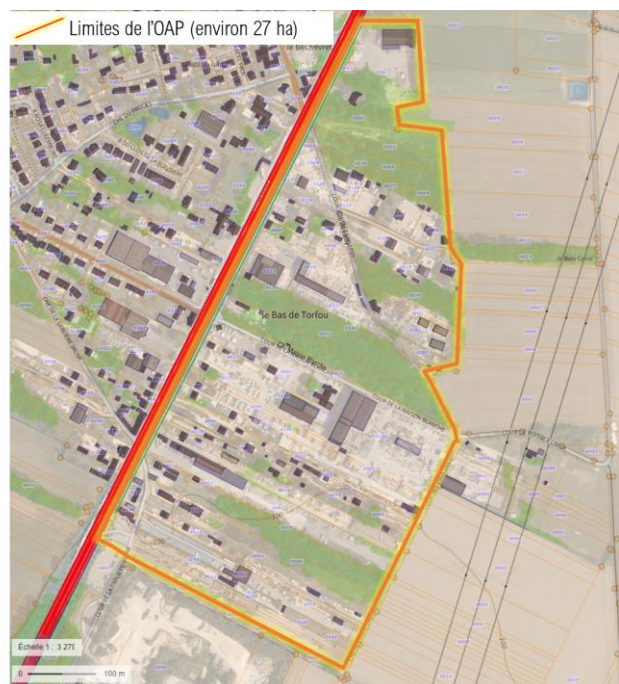


Si le site présente une certaine dureté foncière, il se révèle particulièrement stratégique dans le contexte de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050. En effet, avec la raréfaction du foncier dans les années à venir, le secteur du Bas de Torfou, situé à l'ouest de la RN20 et dans la continuité de la zone urbanisée de Boissy, a vocation à devenir un secteur de « renouvellement urbain ». En effet, l'OAP doit permettre de donner les grandes orientations d'un projet qui ne pourra se faire que sur un temps long, en fonction des mutations Foncières. Cependant, l'ambition est, à terme, de requalifier le quartier en organisant son urbanisme (urbanisme de projet) et en évitant les constructions réalisées au gré des opportunités, sans cohérence d'ensemble (urbanisme d'opportunités).

La finalité est, à terme, de développer, en premier rideau par rapport à la RN20, une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie...activités non concurrentielles avec celles du centre-ville). En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.

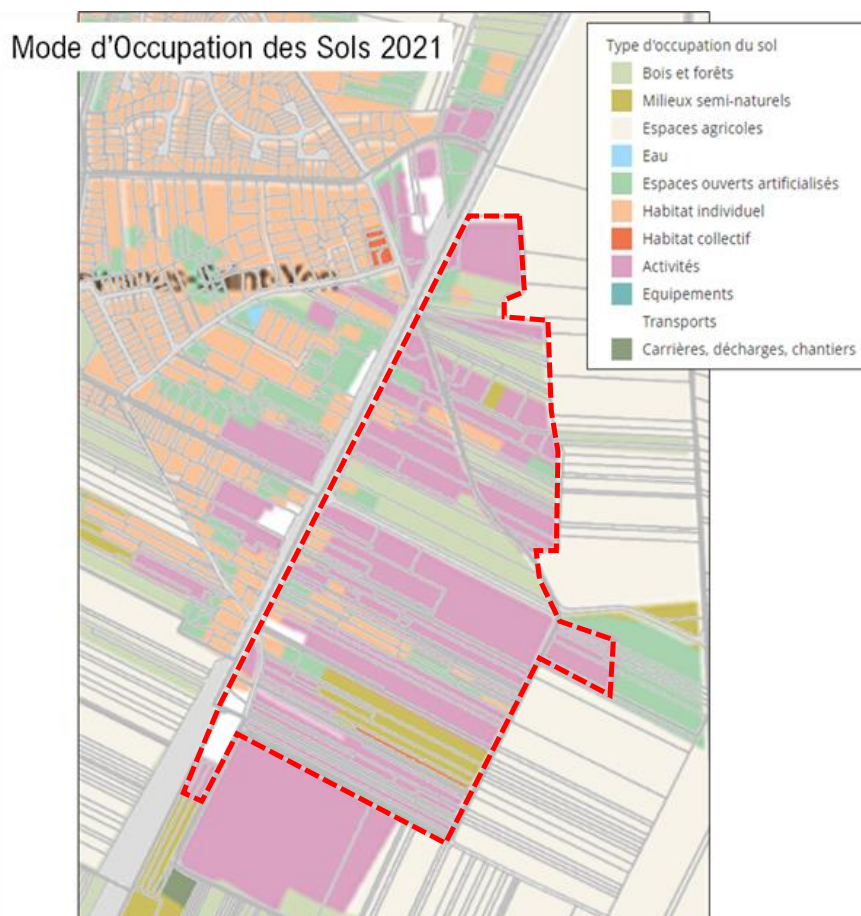


### Périmètre de l'OAP (est de la RN20)





La lisière Est du secteur OAP est bordée par un **environnement agricole**.



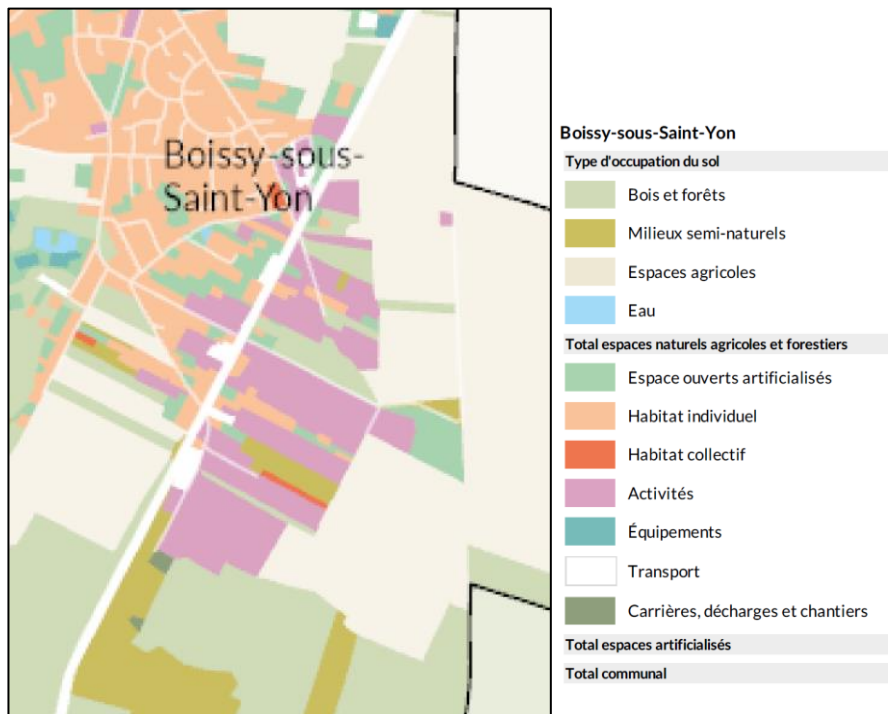
Il subsiste, au sein du secteur, du **foncier non bâti et/ou sous-occupé**.



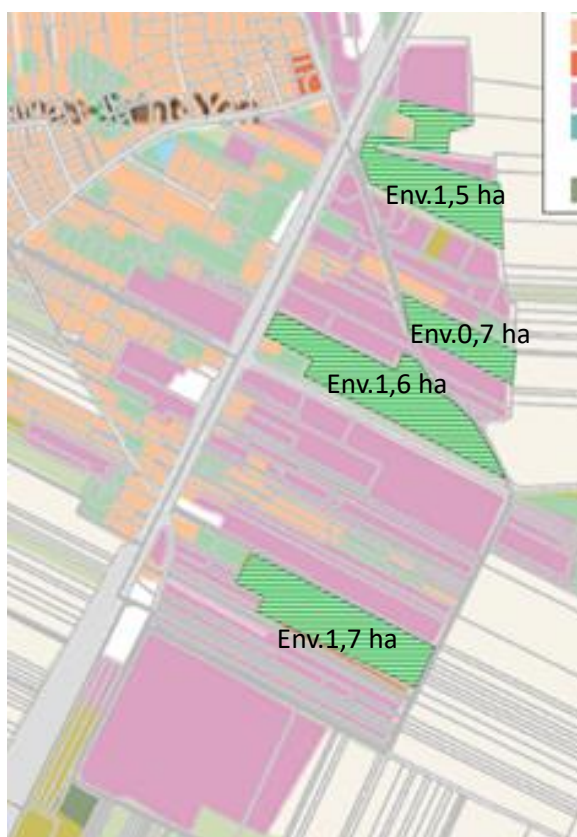


La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- **Près des 4/5<sup>èmes</sup> du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités ».**



- **Une gestion stricte des ENAF, qui se trouvent au sein de la zone et qui couvrent environ 5,5 hectares, est envisagée dans le cadre du projet.**

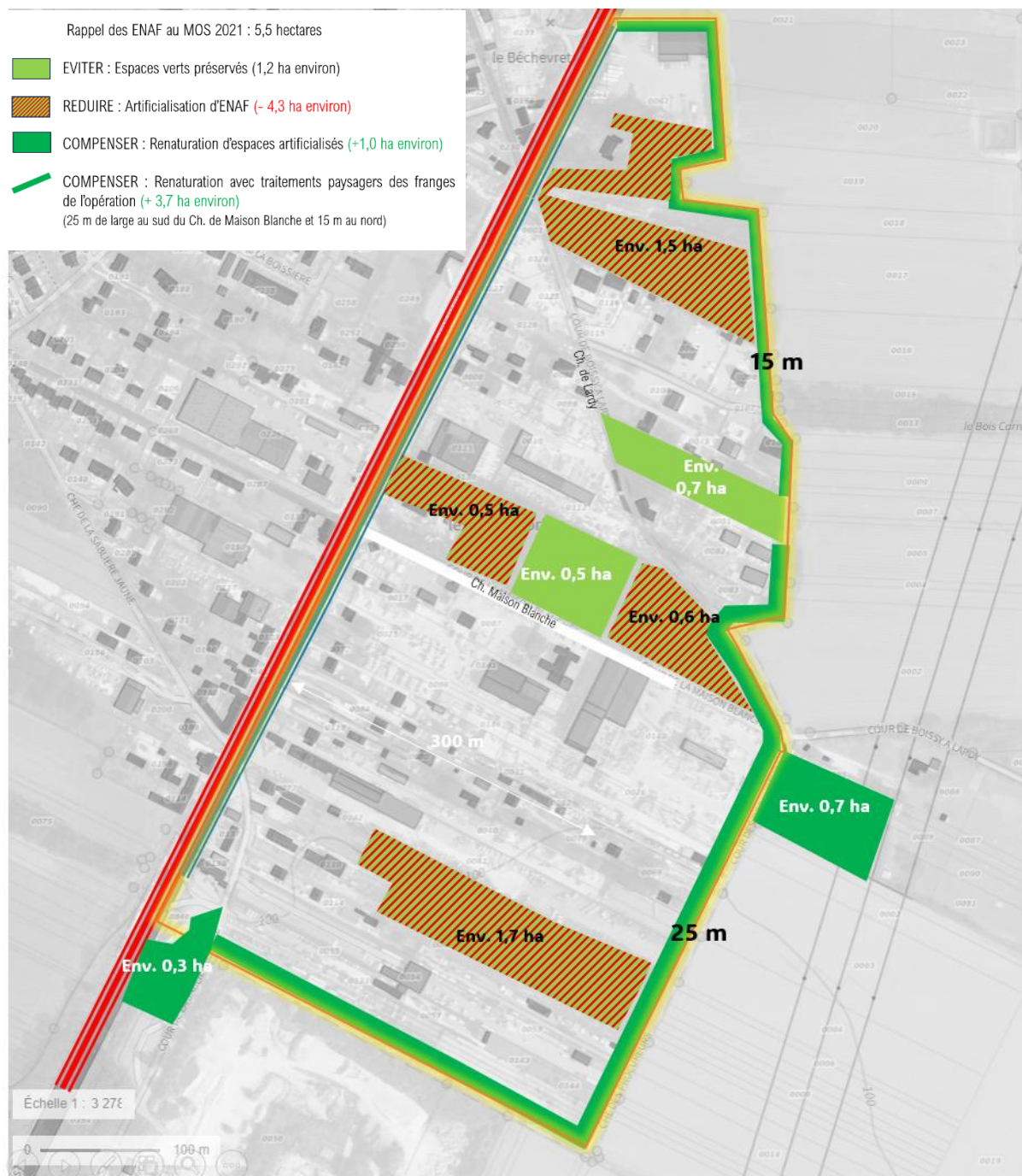




**Dans le cadre de l'OAP, il s'agit de ne pas consommer d'ENAF :**

- **Non seulement en préservant partiellement certains espaces naturels existants et identifiés au MOS 2021 : environ 1,2 hectare d'ENAF sauvegardés,**
- **Mais également en compensant (à 1 pour 1) la destruction de certains autres (estimée à 4,3 hectares) par une renaturation des franges du site** (bandes paysagères de 25 mètres de large au sud du site et de 15 mètres de large au nord du site, permettant non seulement le développement de la biodiversité mais également jouant un rôle de rideau paysager limitant l'impact visuel des constructions depuis le plateau agricole).

#### Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)



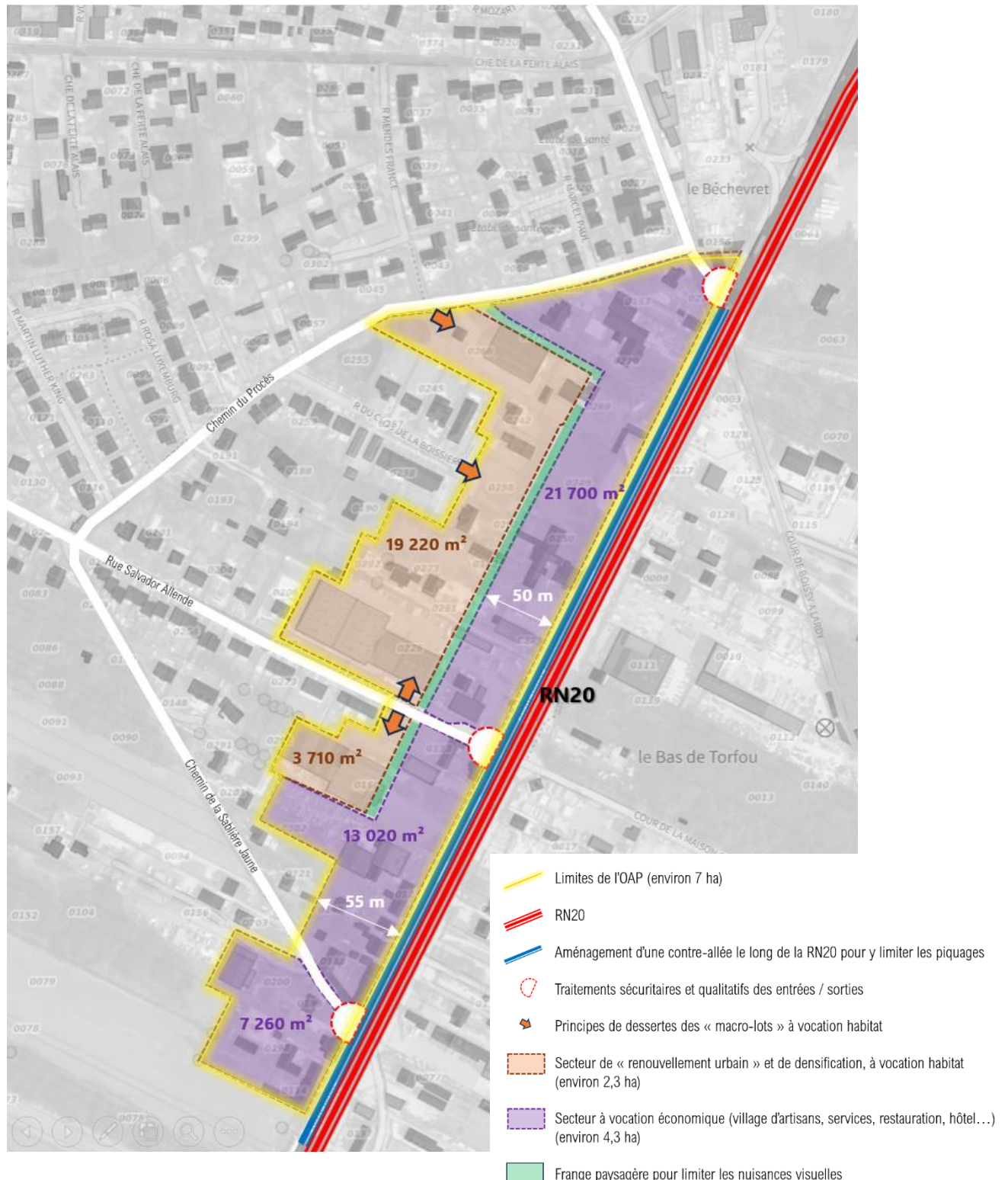


## 1.4.5 Principes d'aménagement et de programmation pour les deux O.A.P.

### ➔ O.A.P. « BAS DE TORFOU » (ouest de la RN20)

**Echéancier prévisionnel : court - moyen – long termes : 2025-2040**

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





## **Objectif 1. Valoriser l'entrée de ville de Boissy, grâce à un projet de « renouvellement urbain » ambitieux**

Il s'agit de recréer une entrée de ville qualitative, offrant un cadre de vie agréable, avec des espaces publics et des constructions de qualité, la recherche d'une qualité environnementale constante, un boulevard urbain apaisé (RN20) et une grande place aux modes de déplacements doux.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et les paysages préexistants.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux, en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

Le stockage est autorisé et une emprise au sol de 30% minimum.

## **Objectif 2. Promouvoir un projet permettant d'organiser et d'optimiser les occupations des sols**

➔ En premier rideau par rapport à la RN20, aménagement d'une bande de l'ordre de 50 mètres de profondeur pour accueillir des **activités économiques** (services, villages d'artisans, show-room, bureaux, restauration, hôtellerie...activités non concurrentielles avec celles du centre-ville). Dans cette bande aucun logement n'est autorisé. Cet espace couvre une superficie d'environ 4,3 hectares.

➔ En second rideau par rapport à la RN20, dans la continuité des secteurs d'habitation qui se trouvent le long des chemins du Procès, de la Sablière Jaune ou encore de la rue Allende, à terme il est envisagé d'optimiser le foncier pour permettre de réaliser des **logements diversifiés**, nécessaires pour permettre les trajectoires résidentielles sur le territoire communal. La mutation du quartier se fera au rythme des mutations et du développement de « macro-lots », autonomes mais devant respecter le schéma d'ensemble. Aucune intervention publique n'est envisagée. Cet espace, dont la superficie est d'environ 2,3 hectares, est accessible depuis le chemin du Procès et la rue Allende. D'ici 2040, il doit accueillir de l'ordre de 175 logements mixtes, permettant :

- la **mixité générationnelle** : jeunes travailleurs, jeunes couples, familles, seniors, retraités...
- la **mixité des typologies de logements** : Petit collectif et habitat intermédiaire, habitat groupé et/ou maisons de ville...
- la **mixité sociale** : locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures intergénérationnelles...

➔ Entre ces deux secteurs, une **bande paysagère** sera aménagée, afin de limiter les impacts visuels.



### **Objectif 3. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les voies existantes**

---

La partie économique est accessible depuis la RN20 via une contre-allée.

La partie habitat sera desservie depuis les voies existantes : chemin du Procès et rue Allende. Depuis ces dernières, des voies internes aux « macro-lots » permettront « d'irriguer » les futurs quartiers.

Les voies internes ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains des dites voies et ont donc un gabarit restreint. Elles sont conçues comme des espaces de circulation apaisés. De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine du futur quartier.

### **Objectif 4. Connecter le secteur au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces**

---

Les cheminements doux maillent le futur quartier. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : liaison vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade...

### **Objectif 5. 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**

---

Il s'agit de réussir l'intégration du projet tant au niveau architectural que paysager.

Les secteurs de densité et de volumétrie moindres devront être préférentiellement positionnés sur les limites de l'opération.

Au niveau architectural, les futures constructions auront les mêmes gabarits que les habitations environnantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire : une hauteur maximale de 9 mètres, correspondant à des volumétries de R+1+C ;
- Pour l'habitat individuel : une hauteur maximale de 7 mètres, correspondant à des volumétries de R+1 ou R+C.

En terme d'emprise au sol des constructions et d'emprises des espaces verts, les règles sont les suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire :
  - Emprise au sol des constructions : 50 % maximum de l'emprise foncière
  - Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 30 % maximum de l'emprise foncière
  - Espaces de pleine terre : 20 % minimum de l'emprise foncière
- Pour l'habitat individuel :
  - Emprise au sol des constructions : 40 % maximum de l'emprise foncière
  - Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 20 % maximum de l'emprise foncière
  - Espaces de pleine terre : 40 % minimum de l'emprise foncière



En terme de retrait par rapport à l'alignement, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les constructions peuvent être implantées :
  - à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc) ;
  - ou en retrait par rapport à ce dernier, avec un recul d'au moins 5 mètres.
- Pour l'habitat individuel, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

En terme de retrait par rapport aux limites séparatives, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance :
  - D'au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
  - D'au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.
- Pour l'habitat individuel, les constructions peuvent être implantées :
  - soit sur une limite séparative latérale ;
  - soit en retrait de ces dernières.

Dès lors, en cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- D'au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- D'au moins 3,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants.

Il devra respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

Par ailleurs, afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

### **Des bosquets et massifs arbustifs**

Au niveau paysager, les parcelles présentent une quantité importante de végétaux et sont entièrement ceintes de haies, habitat riche en biodiversité et porteurs du paysage local.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues et non pas remplacées, et celles qui ne le seraient pas devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive.

### **Les franges de l'opération**

Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée.



## **Des espaces verts publics**

Les espaces verts publics sont imaginés comme des lieux de vie et de rencontre pour les habitants du quartier. L'installation de jeux pour enfants ou la création de jardins permet de favoriser la convivialité, les liens sociaux et intergénérationnels au sein du quartier. La végétation installée est d'essences locales, rustiques pour les haies bocagères et plus horticoles pour les bosquets, arbrisseaux et massifs arbustifs. Les haies privatives, réalisées sur l'espace privatif et à la charge des acquéreurs-

## **Objectif 6. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable**

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**.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.

Tout en assurant leur insertion dans le tissu urbain environnant, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.











Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).



## ➔ O.A.P. « BAS DE TORFOU » (est de la RN20)

**Echéancier prévisionnel : court - moyen – long termes : 2025-2040**

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

-  Limites de l'OAP (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





## **Objectif 1. Valoriser l'entrée de ville de Boissy, grâce à un projet de « renouvellement urbain » ambitieux**

Il s'agit de recréer une entrée de ville qualitative, offrant un cadre de vie agréable, avec des espaces publics et des constructions de qualité, la recherche d'une qualité environnementale constante, un boulevard urbain apaisé (RN20) et une grande place aux modes de déplacements doux.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et les paysages préexistants.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux, en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

Le stockage est autorisé et une emprise au sol de 30% minimum.

## **Objectif 2. Promouvoir un projet permettant d'organiser et d'optimiser les occupations des sols**

L'étude du marché alentour et des besoins ainsi que l'analyse des concurrences a mis en évidence un positionnement artisanal/ industriel en phase avec la stratégie territoriale adoptée.

L'approche quantitative et l'intégration des nouvelles formes (notamment de cité artisanales, d'immobiliers productifs partagés, de villages showroom) permet de dessiner une approche programmatique qui recomposera le site mais apportera également un positionnement TPE / PME en phase avec le marché local ainsi qu'une offre servicielle plus complète (restauration, hôtellerie, commerces spécialisés) qui seront adressés sur les flux dans une logique différenciée (direction Paris ou direction province).

Le potentiel programmatique est essentiellement orienté vers les fonctions productives pour 20 000m<sup>2</sup> environ autour de 2 formes :

- Des fonciers mono-preneur préprogrammés (optimisation foncière),
- Des villages d'artisans.

L'approche spatialisée de cette programmation s'inscrit dans une évolution séquentielle induite par la libération foncière progressive et par l'absorption progressive des attentes du marché.

Néanmoins, cette logique vise à définir des secteurs économiques couvrant les grandes typologies (TPE en immobilier partagé, TPE sur parcelle, PME, grand site) dans une logique « organisée » permettant de tirer parti des façades économique et flux mais également des zones plus reculées à la pression financière moindre pour de plus petites entreprises ou à valeurs ajoutée plus faibles (transformation, écoactivité...).

Une logique de spécialisation par « sous quartier » économique

Principe 1 : Une façade RN20 renouvelée, services, restauration

Principe 2 : S'inscrire dans les implantations actuelles

Principe 3 : Favoriser le remembrement par la remobilisation foncière

Principe 4 : Recréer des espaces « capables »



La disposition des zonages programmatiques devra prendre en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres devront préférentiellement être positionnés sur les limites de l'opération (densité dégressive), afin d'assurer une transition douce entre le secteur et les quartiers pavillonnaires environnants. Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques des tissus environnants et des paysages. Ainsi, il sera également nécessaire d'avoir un épannelage dégressif des hauteurs à proximité des zones naturelles. Afin de maximiser l'ensoleillement, les effets de masque des constructions seront atténués par un travail combiné sur les implantations et les hauteurs avec les parcelles contiguës.

Les constructions pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique notamment.

Les parcs de stationnement devront être fractionnés par des espaces plantés et seront séparés des espaces piétons et des façades de bâtiment par une bande plantée de 1m de largeur minimum.

### **Objectif 3. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les voies existantes**

---

Le projet s'appuie sur une hiérarchie de voiries en deux « strates ».

**Voirie primaire centrale** : Elle constitue un axe structurant et traverse l'ensemble de la future opération, avec deux connexions sur la RN20, qui sera réaménagée de manière **sécurisée et qualitative**.

L'aménagement de cette voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles. Cette voie doit faire l'objet d'un traitement paysager et est largement plantée.

**Voiries internes aux îlots** : Elles ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains des dites voies et ont donc un gabarit restreint. Elles sont conçues comme des espaces de circulation apaisés. De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la future zone. De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé et végétalisé contribuant à la qualité urbaine du futur quartier.

#### **Les cheminements doux**

Il est nécessaire de redonner toute sa place aux piétons dans un secteur aujourd'hui dominé par la voiture. Il s'agit pour cela de créer des espaces sécurisés, sécurisants et agréables pour favoriser les déplacements doux, notamment intra-quartier et également avec les environs.

Les cheminements doux doivent mailler le futur quartier et accompagner les franges paysagères de la future opération. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : spécifiques aux vélos/piétons, mixtes sur les voiries internes aux îlots..., liaisons vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade, ou à vocation utilitaire, ...



#### **Objectif 4. Connecter le secteur au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces**

Les cheminements doux maillent le futur quartier. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : liaison vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade...

#### **Objectif 5. Intégrer le projet dans son environnement**

La bonne insertion du projet dans son environnement nécessite notamment deux points de vigilance :

- Aspects des bâtiments et de leurs abords ;
- Traitement paysager des franges de l'opération.

##### Volumétrie et hauteurs :

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. La **simplicité des volumes bâtis et de leurs formes** doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble, élément essentiel pour l'image de la zone d'activité.

Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la future zone. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Toutefois, un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

##### Toiture :

L'architecture des constructions est conçue avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquées par les acrotères. Pareillement, les excroissances en toiture (édicules, cheminées, échelles à crinoline extérieures, panneaux photovoltaïques...) sont intégrées visuellement au volume du bâtiment (acrotère haut) dans la mesure du possible, ou sont traitées d'un point de vue architectural, avec soin dans les choix des formes et/ou des matériaux.

Le projet doit présenter le respect aux réglementations de la loi climat-résilience et de la loi énergie-climat concernant les aménagements en toiture.

La végétalisation des toitures et des terrasses non couvertes renforce le cadre écologique du secteur, améliore la performance énergétique de la construction et contribue à la gestion des eaux pluviales. Ces toitures peuvent également être le support d'installation de panneaux photovoltaïques.

##### Architecture :

D'une manière générale, toutes les façades du bâtiment doivent être traitées, de manière à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués. Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter un effet de masse du bâti.



### Matériaux :

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée à l'ensemble de la zone, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Pour y parvenir, quatre matériaux de référence doivent être employés sur les plans de façade à hauteur de 70 % de la surface (hormis surfaces vitrées) :

- Bardages métalliques métallisés (à l'exclusion des bardages laqués couleur),
- Revêtements agrafés naturels tels que briques et pierres,
- Revêtements en bois naturel ou avec des panneaux en bois stabilisé,
- Bétons désactivés, présentant la matière des agrégats.

Pour tous les autres types de matériaux, il convient d'obtenir l'agrément de la commune et de la CCEJR.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contigües) des volumes abritant le reste des activités.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique. Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

### Couleurs :

L'utilisation de différentes couleurs est permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse. Pour les menuiseries extérieures, les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

### Traitement paysager et insertion visuelle dans le paysage :

Les franges du projet sont aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole.

Une lisière périphérique arbustive de 5 mètres de large minimum est aménagée, sous forme de bosquets linéaires.

### Un paysage d'entrée de ville de qualité

- ☐ Effet vitrine du parc d'activités en entrée de ville.
- ☐ Plantation d'un filtre arboré laissant passer le regard : un traitement paysager qualitatif.
- ☐ Un traitement des façades bâties contribue également à constituer un paysage d'entrée de ville de qualité.



## Objectif 6. Gérer les problématiques de stationnement

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins des entreprises, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

### Pour les poids-lourds :

Stationnement des poids lourds et aires de manœuvre :

- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.
- Une zone de manœuvre est obligatoirement prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

Les surfaces de stationnement et de circulation pour les poids lourds sont étudiées au cas par cas, dans le but de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en gardant leur fonctionnalité.

### Pour les véhicules légers

Création d'un stationnement par 55m<sup>2</sup> de surface plancher construite.

#### ⇒ Implantation des stationnements à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments

Cela limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités.



Source : PNR Médoc

#### ⇒ En végétalisant les poches de stationnement pour les VL

Les parkings sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, pour masquer les superficies trop étendues de stationnement et limiter l'effet de « nappe ».

Aux places de stationnement doivent être intercalées de surfaces plantées d'arbres, à raison d'une zone plantée toutes les 4 places de stationnement.

Chaque poche de parking est structurée et cadrée, par un projet d'ensemble défini pour la parcelle. La présence de plantations requalifie les parcs de stationnement, et rend lisible les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues est d'une largeur suffisante pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.



Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux pluviales de sa surface avec des noues entre les rangs de stationnement.

#### ⇒ Aménagement de places carrossables perméables et végétalisées

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Différentes techniques de mise en oeuvre à adapter selon les usages sont possibles : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc. Celles-ci doivent être intégrées dans une composition paysagère globale.

Quelle que soit la technique, les effets sur l'environnement sont intéressants : cela limite l'imperméabilisation des sols.



#### ⇒ Recherche de solutions de mutualisation des stationnements privés

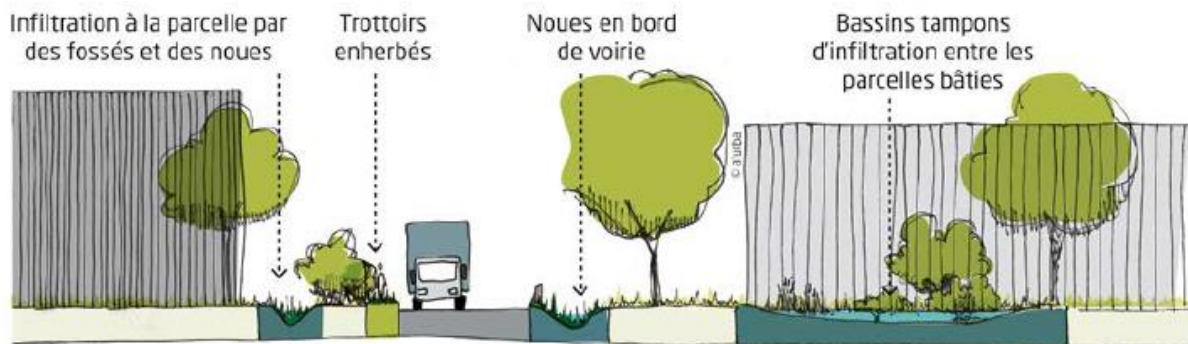
Cela permet non seulement aux acquéreurs une optimisation des coûts d'aménagement, mais également une limitation du surdimensionnement des parkings privés, du gaspillage foncier et de l'imperméabilisation des sols.

### Objectif 7. Gérer les eaux pluviales

---

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.





Source : PNR MEDOC

À l'inverse d'un réseau classique, qui s'efforce d'écouler au plus vite les eaux pluviales, le principe est de stocker les eaux au plus près de leurs lieux de précipitation, de les décanter, puis de les infiltrer dans les espaces réservés à cet effet. Aussi, les surfaces imperméables ne seront autorisées que pour les voies circulées (piétons et stationnement perméables).

La gestion (écoulement et absorption) des eaux pluviales se fait par le biais d'ouvrages superficiels paysagers à ciel ouvert et en gravitaire sans rejet sur le domaine public ou les espaces naturels.

Les bassins et les noues doivent avoir un traitement paysager qualitatif participant ainsi à la qualité du cadre de vie proposé aux travailleurs et favorisant l'essor de la biodiversité en créant des « écosystèmes ».

Les ouvrages d'infiltration doivent être aménagés et maintenus en parfait état de fonctionnement sur chaque parcelle.

Du point de vue qualitatif et afin de prendre en compte les risques de pollution accidentelle, les entreprises doivent mettre en place toutes les mesures adaptées pour éviter les risques de pollution des eaux à la source (stockage sur rétention, maîtrise des effluents chargés confinement, cloison siphonée, ...).

Ces dispositifs de stockage peuvent par ailleurs, moyennant des aménagements spécifiques, être utilisés pour la défense incendie.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux.

## **Objectif 8. Traiter qualitativement les espaces privés de l'opération**

Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs. Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..

### Enseignes

Une réflexion est à rechercher dans le traitement des enseignes de façon à viser une cohérence d'ensemble. Les « totems » sont à éviter.

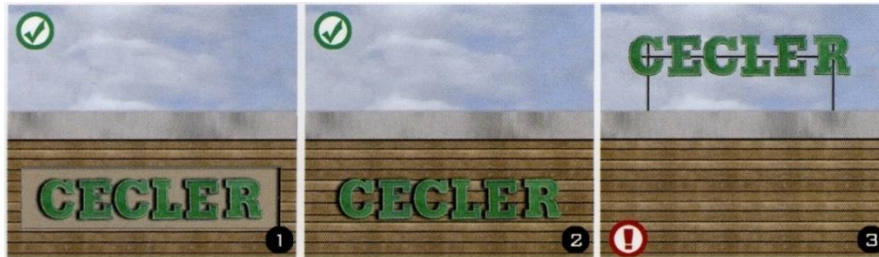
Les enseignes doivent faire preuve de sobriété esthétique et être intégrées à la conception des façades. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments (absence de surenchère). Leur éclairage est intégré ou indirect. Les enseignes clignotantes et les néons sont interdits.



### Des constructions supports de communication

- Des enseignes intégrées aux éléments bâtis (bâtiment, murs, murets, etc.) sans remettre en cause la sobriété du bâtiment.
- Une image véhiculée à travers l'architecture (la façade) et l'aménagement des espaces extérieurs peut aussi jouer un rôle de communication pour l'entreprise

Respect de certaines règles : absence de surenchère, cohérence avec les principes adoptés sur le secteur, rapport d'échelle avec le bâtiment, sobriété esthétique,...



Aucun élément au dessus de la hauteur des constructions. Les informations ne pourront qu'être peintes ou fixées sur la façade principale de la construction.

Leur rapport d'échelle avec le bâtiment est mesuré : les enseignes devront faire moins d'un quart de la hauteur de la façade d'accroche.

### Une signalétique sobre

- Un seul type de signalétique sur la zone d'activités avec une seule police.
- Associer la signalétique à la végétation.
- Réglementer le type, les matériaux (nobles), les dimensions...

### Publicités et affichages

La publicité est interdite, selon le code de l'environnement. Seul un RLP(i) peut autoriser et encadrer la publicité dans certains secteurs.

Tous affichages sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux dits de chantier ou commerciaux concernant la réalisation du projet,
- pour les panneaux indiquant qu'un lot ou un bâtiment sont à vendre ou à louer.

### Espaces libres et/ou espaces verts

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagers, sont le théâtre de la biodiversité. Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité de la zone.

Au moins 15% de la surface de la parcelle sont aménagés en espace vert.

Cette surface d'espace vert permet d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.



Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Le plan de plantation est à fournir pour le volet paysager des permis accompagnés de la liste des végétaux.

#### Entretien des espaces libres

L'acquéreur doit entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) pour les maintenir en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'acquéreur est tenu d'entretenir les espaces verts et plantations sur sa parcelle et si nécessaire d'y assurer le débroussaillage.

Il a la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

#### Réduction de la pollution visuelle sur les parcelles

Les locaux techniques, postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales.

Les zones de stockage de bennes doivent être clairement identifiées au dépôt de permis et font l'objet d'un traitement d'insertion dans les bâtiments.

- Des espaces de stockage et de manutention dans le prolongement des bâtiments et clos par des murets qui préservent la vue depuis les emprises publiques
- Des murets ou des haies pour délimiter les espaces techniques (armoires électriques, réseaux, local poubelles, récupérateurs d'eau de pluie, etc.

#### Traitement des entrées de lots/accès à la parcelle :

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies de la zone, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes sont obligatoirement incrustés dans des murets « d'entrée de lot » (d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m), situés de part et d'autre de l'accès du lot. Une bande au sol traitée en béton désactivé accompagne ces murets.

### **Objectif 9. Promouvoir un projet durable**

Plusieurs pistes, détaillées ci-après, sont préconisées pour atteindre l'objectif :

1. Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accès sécurisé à la parcelle</li> <li>✓ Optimisation des stationnements VL sur la parcelle</li> <li>✓ Aménagement de bornes pour véhicules électriques</li> <li>✓ Présence de parkings pour cycles</li> </ul>
2. Santé	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Eclairage naturel des locaux</li> <li>✓ Ventilation naturelle des locaux</li> </ul>



et confort des employés	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accès à des espaces de repos extérieurs</li> <li>✓ Gestion des nuisances sonores internes et/ou externes</li> </ul>
3. Paysage et trame verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Traitement qualitatif des espaces verts sur la parcelle</li> <li>✓ Respect de l'identité paysagère de l'Ecoparc</li> <li>✓ Plan des plantations</li> <li>✓ Pertinence du choix des espèces végétales proposées</li> </ul>
4. Energie et climat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Passivité énergétique des bâtiments</li> <li>✓ Orientation bioclimatique des bâtiments</li> <li>✓ Limitation de la consommation d'énergie</li> <li>✓ Promotion active du développement des énergies renouvelables</li> </ul>
5. Nature et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plan de gestion différencié</li> <li>✓ Plantation d'espèces végétales adaptées au climat (arrosage limité)</li> <li>✓ Installation de dispositifs d'abris à la biodiversité</li> <li>✓ Autres mesures en faveur de la biodiversité</li> </ul>
6. Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Solutions et dispositifs alternatifs de gestion</li> <li>✓ Maximisation des espaces de pleine terre pour faciliter l'infiltration</li> <li>✓ Utilisation eau de pluie pour arrosage</li> <li>✓ Utilisation eau de pluie pour sanitaires</li> </ul>
7. Matériaux et équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Utilisation de matériaux de filières locales</li> <li>✓ Utilisation de matériaux recyclés</li> <li>✓ Installation d'équipements pour limiter la consommation d'eau</li> <li>✓ Choix de matériaux intégrant les impacts environnementaux</li> </ul>
8. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Intégration paysagère des bâtiments</li> <li>✓ Traitement visuel des stationnements</li> <li>✓ Traitement visuel des aires de stockages</li> <li>✓ Gestion des enseignes</li> </ul>
9. Qualité architecturale et foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Traitement qualitatif du bâtiment</li> <li>✓ Modularité et reconversion possible du bâti</li> <li>✓ Consommation économe du foncier</li> <li>✓ Mutualisation des espaces notamment de stationnement</li> </ul>
10. Chantier vert	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plan d'installation de chantier comportant un plan d'organisation</li> <li>✓ Elaboration d'une charte de chantier vert</li> <li>✓ Mise en place d'un chantier à faibles nuisances</li> <li>✓ Stockage des déchets et tri sélectif</li> </ul>



## 1.5 OAP sectorielle « MARSANDES »

### 1.5.1 Objectifs de l'O.A.P. des « MARSANDES »

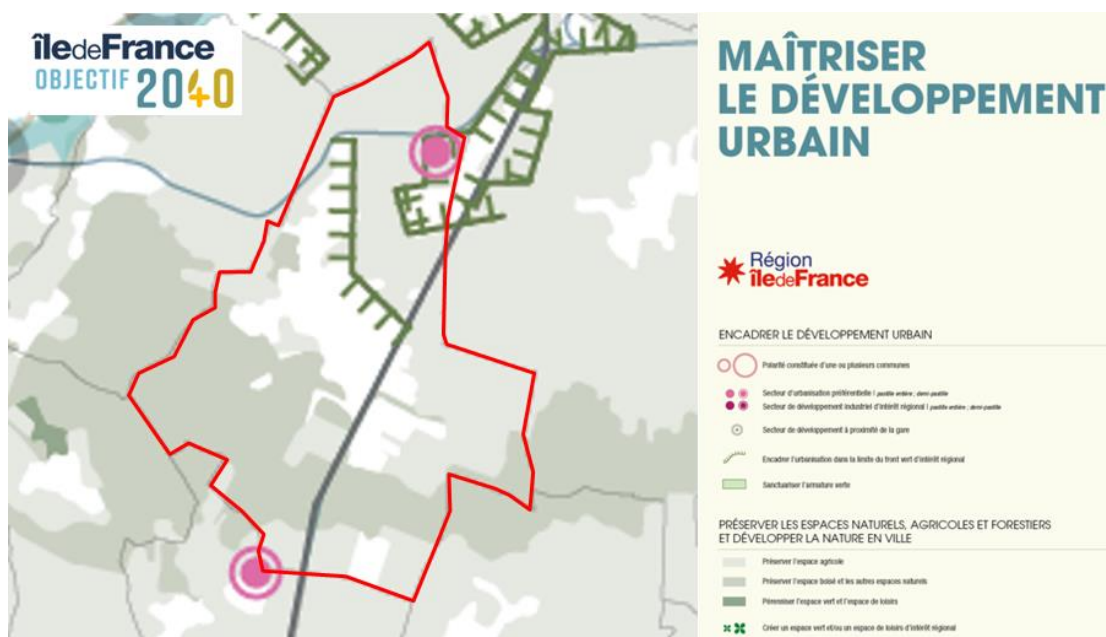
Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire.

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.

La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communal qui se matérialisent dans le PLU. Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre le développement d'acteurs existants et l'accueil de nouvelles activités en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.

Aussi, 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. Il s'agit à terme d'améliorer le taux d'emploi local en permettant l'accueil de nouvelles entreprises recherchant des zones facilement accessibles, desservies par les réseaux, situées dans un bassin de vie dynamique...

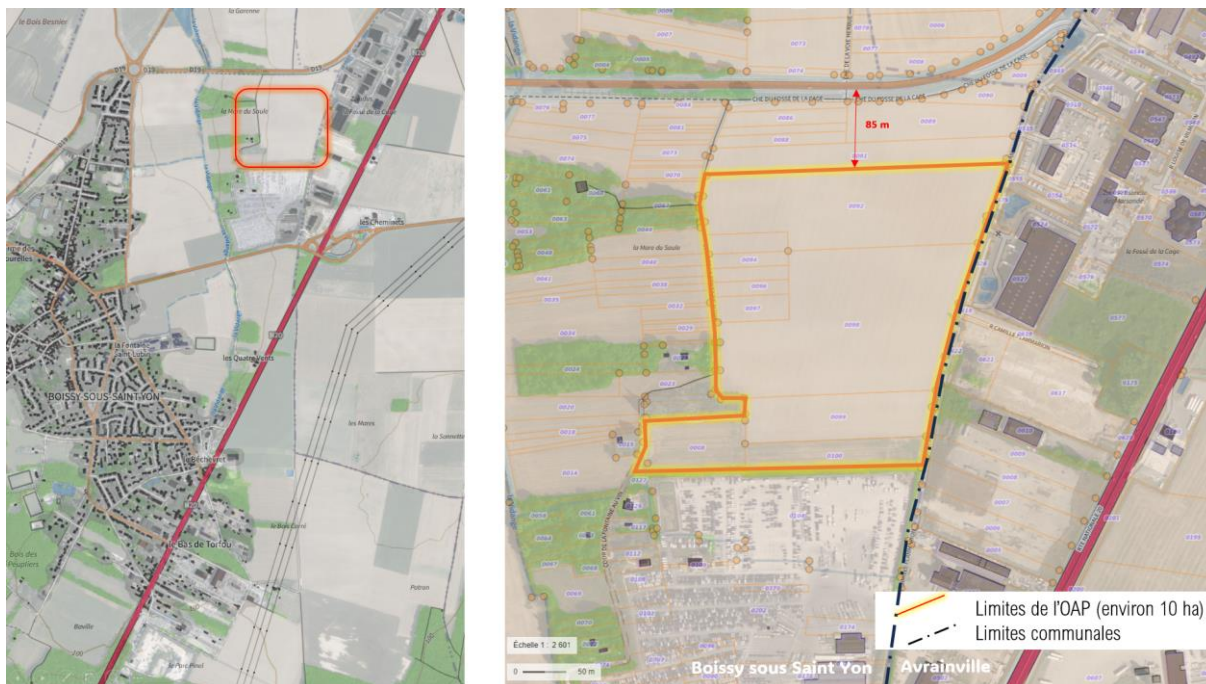
Le projet de ZAE couvre 10 hectares, comme l'autorise le SDRIF-E avec le positionnement d'une demi pastille au nord du territoire communal.





## 1.5.2 Présentation du secteur de l'O.A.P. des « MARSANDES »

Le secteur de l'OAP « Marsandes » couvre une superficie d'environ 10 hectares.



La zone est actuellement composée de **terres agricoles**.

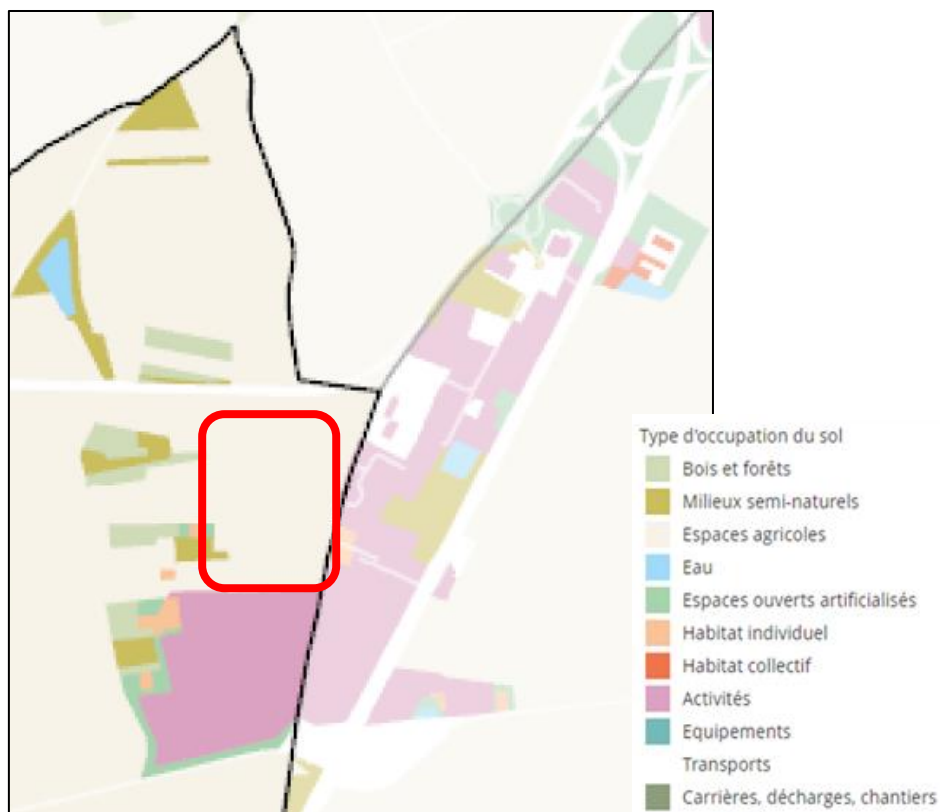


Site vu du nord



Site vu du sud





Le secteur est bordé à l'est par la **rue Camille Flammarion** (aménagée seulement sur la moitié nord du linéaire) qui permet d'accéder à la RD19 au nord.

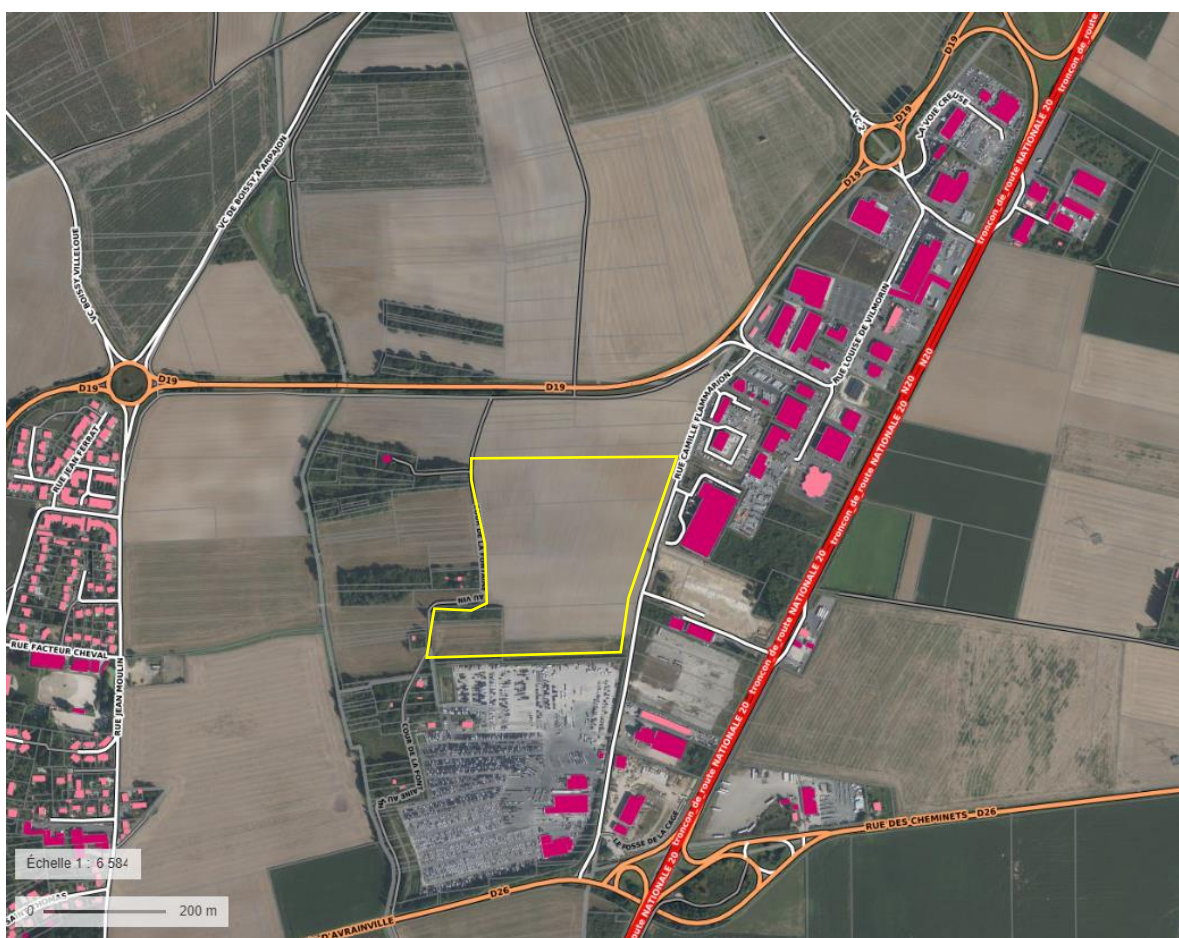


Sur la moitié sud du linéaire, le chemin des Anes, qui est à cheval sur les communes d'Avrainville et de Boissy-sous-Saint-Yon, est carrossable et bien qu'il soit emprunté en venant de la RD26 au sud, doit être élargi.





## Positionnement du secteur par rapport à la zone existante des Marsandes

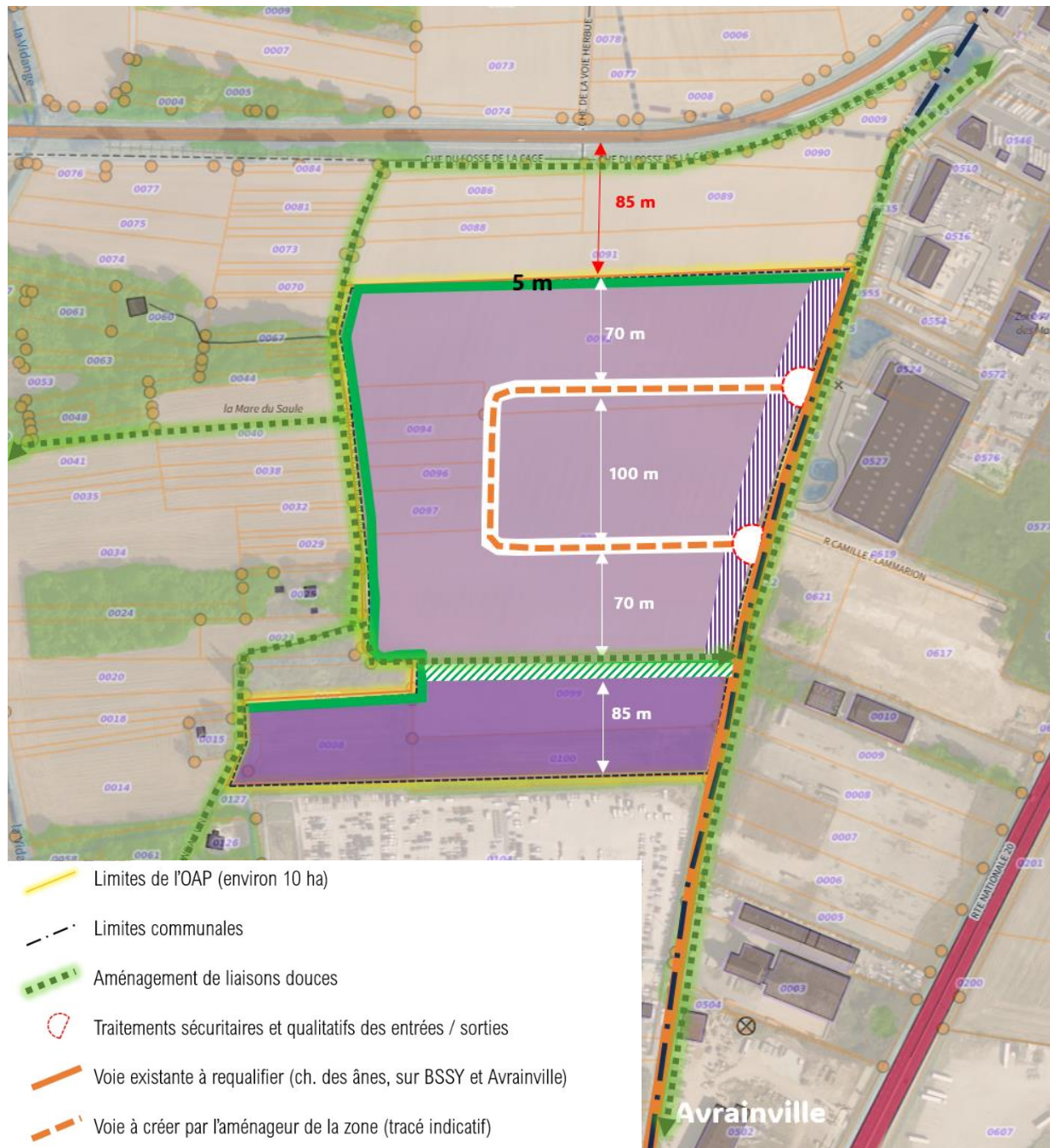















## 1.5.3 « MARSANDES » : Principes d'aménagement et de programmation

**Echéancier prévisionnel : court - moyen termes : 2025-2035**

### Principes d'aménagement et programmation



-  Limites de l'OAP (environ 10 ha)
-  Limites communales
-  Aménagement de liaisons douces
-  Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
-  Voie existante à requalifier (ch. des ânes, sur BSSY et Avrainville)
-  Voie à créer par l'aménageur de la zone (tracé indicatif)
-  Secteur à vocation économique (environ 10 ha)
-  Emprise réservée pour agrandissement (env. 2,5 ha), avec obligation d'une emprise au sol des constructions minimum de 55%
-  Traitement qualitatif du front bâti donnant sur la rue Flammarion au nord et le Chemin des Anes au sud
-  Traitements paysagers des franges de l'opération (« compensations ») (5 m de large au nord et à l'ouest)
-  Bande paysagère cloisonnant les 2 phases opérationnelles



### Objectif 1. Développer une offre de produits diversifiés

---

A terme, l'ambition est de commercialiser environ 35 à 40.000m<sup>2</sup> cessibles, avec la création de 20 lots minimum. L'emprise au sol sera de 55% minimum, afin de permettre une densification raisonnable des parcelles. Les logements de gardien sont interdits.

### Objectif 2. Desservir, de manière simple, la future zone en la connectant sur le réseau viaire environnant

---

Un système de bouclage de la voirie interne à la future zone sera mis en œuvre, notamment pour faciliter la circulation des camions. La largeur de la voirie structurante interne à la zone devra faire au moins 15 mètres. Par ailleurs, deux connexions sur la rue Camille Flammarion seront réalisées. Cela sous-entend, au préalable, l'élargissement du chemin des Anes, pour permettre un accès facile à la zone d'activités. Enfin, une liaison douce d'au moins 5 mètres de large doit également être valorisée pour permettre d'accéder à la future zone. L'accès à la partie sud de la zone, destinée à accueillir une extension des activités existantes pour pérenniser le site, se fera depuis le site d'exploitation actuel.

### Objectif 3. Intégrer le projet dans son environnement

---

La bonne insertion du projet dans son environnement nécessite notamment deux points de vigilance :

- Aspects des bâtiments et de leurs abords ;
- Traitement paysager des franges de l'opération.

#### Volumétrie et hauteurs :

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. La **simplicité des volumes bâtis et de leurs formes** doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble, élément essentiel pour l'image de la zone d'activité.

Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la future zone. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Toutefois, un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

#### Toiture :

L'architecture des constructions est conçue avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquées par les acrotères. Pareillement, les excroissances en toiture (édicules, cheminées, échelles à crinoline extérieures, panneaux photovoltaïques...) sont intégrées visuellement au volume du bâtiment (acrotère haut) dans la mesure du possible, ou sont traitées d'un point de vue architectural, avec soin dans les choix des formes et/ou des matériaux.

Le projet doit présenter le respect aux réglementations de la loi climat-résilience et de la loi énergie-climat concernant les aménagements en toiture.



La végétalisation des toitures et des terrasses non couvertes renforce le cadre écologique du secteur, améliore la performance énergétique de la construction et contribue à la gestion des eaux pluviales. Ces toitures peuvent également être le support d'installation de panneaux photovoltaïques.

#### Architecture :

D'une manière générale, toutes les façades du bâtiment doivent être traitées, de manière à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués. Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter un effet de masse du bâti.

#### Matériaux :

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée à l'ensemble de la zone, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Pour y parvenir, quatre matériaux de référence doivent être employés sur les plans de façade à hauteur de 70 % de la surface (hormis surfaces vitrées) :

- Bardages métalliques métallisés (à l'exclusion des bardages laqués couleur),
- Revêtements agrafés naturels tels que briques et pierres,
- Revêtements en bois naturel ou avec des panneaux en bois stabilisé,
- Bétons désactivés, présentant la matière des agrégats.

Pour tous les autres types de matériaux, il convient d'obtenir l'agrément de la commune et de la CCEJR.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contigües) des volumes abritant le reste des activités.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique. Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

#### Couleurs :

L'utilisation de différentes couleurs est permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse. Pour les menuiseries extérieures, les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.



#### Traitement paysager et insertion visuelle dans le paysage :

Les franges du projet sont aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole.

Une lisière périphérique arbustive de 5 mètres de large minimum est aménagée, sous forme de bosquets linéaires.

#### Un paysage d'entrée de ville de qualité

- Effet vitrine du parc d'activités en entrée de ville.
- Plantation d'un filtre arboré laissant passer le regard : un traitement paysager qualitatif.
- Un traitement des façades bâties contribue également à constituer un paysage d'entrée de ville de qualité.

### **Objectif 4. Gérer les problématiques de stationnement**

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins des entreprises, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

#### **Pour les poids-lourds :**

Stationnement des poids lourds et aires de manœuvre :

- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.
- Une zone de manœuvre est obligatoirement prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

Les surfaces de stationnement et de circulation pour les poids lourds sont étudiées au cas par cas, dans le but de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en gardant leur fonctionnalité.

#### **Pour les véhicules légers**

Création d'un stationnement par 55m<sup>2</sup> de surface plancher construite.

#### **⇒ Implantation des stationnements à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments**

Cela limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités.



Source : PNR Médoc



#### ⇒ **En végétalisant les poches de stationnement pour les VL**

Les parkings sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, pour masquer les superficies trop étendues de stationnement et limiter l'effet de « nappe ».

Aux places de stationnement doivent être intercalées de surfaces plantées d'arbres, à raison d'une zone plantée toutes les 4 places de stationnement.

Chaque poche de parking est structurée et cadrée, par un projet d'ensemble défini pour la parcelle. La présence de plantations requalifie les parcs de stationnement, et rend lisible les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues est d'une largeur suffisante pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux pluviales de sa surface avec des noues entre les rangs de stationnement.

#### ⇒ **Aménagement de places carrossables perméables et végétalisées**

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Différentes techniques de mise en oeuvre à adapter selon les usages sont possibles : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc. Celles-ci doivent être intégrées dans une composition paysagère globale.

Quelle que soit la technique, les effets sur l'environnement sont intéressants : cela limite l'imperméabilisation des sols.



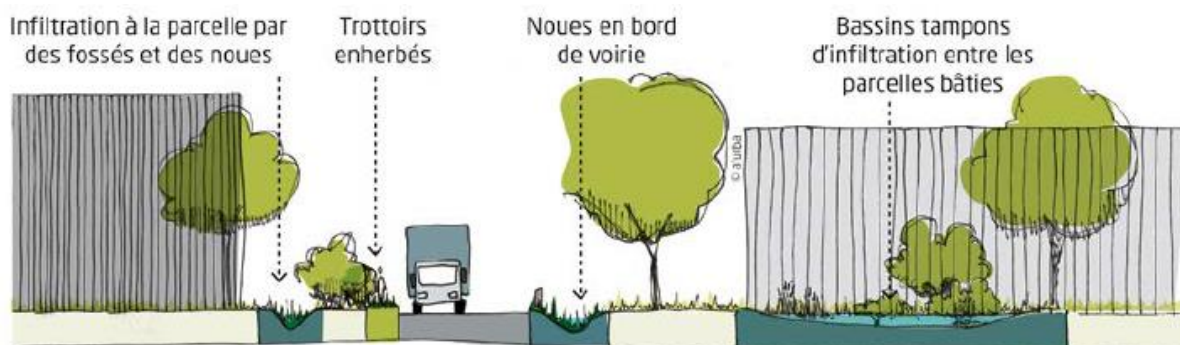
#### ⇒ **Recherche de solutions de mutualisation des stationnements privés**

Cela permet non seulement aux acquéreurs une optimisation des coûts d'aménagement, mais également une limitation du surdimensionnement des parkings privés, du gaspillage foncier et de l'imperméabilisation des sols.



## Objectif 5. Gérer les eaux pluviales

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.



Source : PNR MEDOC

À l'inverse d'un réseau classique, qui s'efforce d'écouler au plus vite les eaux pluviales, le principe est de stocker les eaux au plus près de leurs lieux de précipitation, de les décanter, puis de les infiltrer dans les espaces réservés à cet effet. Aussi, les surfaces imperméables ne seront autorisées que pour les voies circulées (piétons et stationnement perméables).

La gestion (écoulement et absorption) des eaux pluviales se fait par le biais d'ouvrages superficiels paysagers à ciel ouvert et en gravitaire sans rejet sur le domaine public ou les espaces naturels.

Les bassins et les noues doivent avoir un traitement paysager qualitatif participant ainsi à la qualité du cadre de vie proposé aux travailleurs et favorisant l'essor de la biodiversité en créant des « écosystèmes ».

Les ouvrages d'infiltration doivent être aménagés et maintenus en parfait état de fonctionnement sur chaque parcelle.

Du point de vue qualitatif et afin de prendre en compte les risques de pollution accidentelle, les entreprises doivent mettre en place toutes les mesures adaptées pour éviter les risques de pollution des eaux à la source (stockage sur rétention, maîtrise des effluents chargés confinement, cloison siphonée, ...).

Ces dispositifs de stockage peuvent par ailleurs, moyennant des aménagements spécifiques, être utilisés pour la défense incendie.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux.

## Objectif 6. Traiter qualitativement les espaces privés de l'opération

Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs. Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..



### Enseignes

Une réflexion est à rechercher dans le traitement des enseignes de façon à viser une cohérence d'ensemble. Les « totems » sont à éviter.

Les enseignes doivent faire preuve de sobriété esthétique et être intégrées à la conception des façades. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments (absence de surenchère). Leur éclairage est intégré ou indirect. Les enseignes clignotantes et les néons sont interdits.

### Des constructions supports de communication

- Des enseignes intégrées aux éléments bâtis (bâtiment, murs, murets, etc.) sans remettre en cause la sobriété du bâtiment.
- Une image véhiculée à travers l'architecture (la façade) et l'aménagement des espaces extérieurs peut aussi jouer un rôle de communication pour l'entreprise

Respect de certaines règles : absence de surenchère, cohérence avec les principes adoptés sur le secteur, rapport d'échelle avec le bâtiment, sobriété esthétique,...



Aucun élément au dessus de la hauteur des constructions. Les informations ne pourront qu'être peintes ou fixées sur la façade principale de la construction.

Leur rapport d'échelle avec le bâtiment est mesuré : les enseignes devront faire moins d'un quart de la hauteur de la façade d'accroche.

### Une signalétique sobre

- Un seul type de signalétique sur la zone d'activités avec une seule police.
- Associer la signalétique à la végétation.
- Réglementer le type, les matériaux (nobles), les dimensions...

### Publicités et affichages

La publicité est interdite, selon le code de l'environnement. Seul un RLP(i) peut autoriser et encadrer la publicité dans certains secteurs.

Tous affichages sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux dits de chantier ou commerciaux concernant la réalisation du projet,
- pour les panneaux indiquant qu'un lot ou un bâtiment sont à vendre ou à louer.



#### Clôtures sur rues :

Les clôtures en contact avec les emprises publiques sont d'un modèle unique et à la charge de l'acquéreur.

Elles sont constituées d'une :

- Clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigide d'une hauteur de 2 m.
- Accompagnée d'une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus, sur une bande d'une épaisseur de 3 m minimum.

#### Clôtures en limites séparatives :

Sur chaque parcelle, les limites séparatives sont plantées d'une haie mellifère, réalisée selon un cadre d'aménagement paysager d'ensemble. Sur cette limite est implantée une haie vive d'essences locales, mellifères d'une épaisseur de 1,50 m minimum doublée d'une clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigides d'une hauteur 2 m.

Le cumul de deux haies mitoyennes de 1,50 m de large va permettre d'obtenir un « corridor écologique » de 3 m de large minimum, à terme.

Il est nécessaire de garantir le passage de la petite faune sur la partie inférieure de la clôture (surélévation de la clôture, passages ponctuels, trame plus espacée sur la partie inférieure de la clôture...).

#### Espaces libres et/ou espaces verts

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité de la zone.

Au moins 15% de la surface de la parcelle sont aménagés en espace vert.

Cette surface d'espace vert permet d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Le plan de plantation est à fournir pour le volet paysager des permis accompagnés de la liste des végétaux.

#### Entretien des espaces libres

L'acquéreur doit entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) pour les maintenir en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'acquéreur est tenu d'entretenir les espaces verts et plantations sur sa parcelle et si nécessaire d'y assurer le débroussaillage.

Il a la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

#### Réduction de la pollution visuelle sur les parcelles

Les locaux techniques, postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales.



Les zones de stockage de bennes doivent être clairement identifiées au dépôt de permis et font l'objet d'un traitement d'insertion dans les bâtiments.

- Des espaces de stockage et de manutention dans le prolongement des bâtiments et clos par des murets qui préservent la vue depuis les emprises publiques
- Des murets ou des haies pour délimiter les espaces techniques (armoires électriques, réseaux, local poubelles, récupérateurs d'eau de pluie, etc.

#### Traitement des entrées de lots/accès à la parcelle :

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies de la zone, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes sont obligatoirement incrustés dans des murets « d'entrée de lot » (d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m), situés de part et d'autre de l'accès du lot. Une bande au sol traitée en béton désactivé accompagne ces murets.

### **Objectif 7. Promouvoir un projet durable**

Plusieurs pistes, détaillées ci-après, sont préconisées pour atteindre l'objectif :

1. Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accès sécurisé à la parcelle</li> <li>✓ Optimisation des stationnements VL sur la parcelle</li> <li>✓ Aménagement de bornes pour véhicules électriques</li> <li>✓ Présence de parkings pour cycles</li> </ul>
2. Santé et confort des employés	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Eclairage naturel des locaux</li> <li>✓ Ventilation naturelle des locaux</li> <li>✓ Accès à des espaces de repos extérieurs</li> <li>✓ Gestion des nuisances sonores internes et/ou externes</li> </ul>
3. Paysage et trame verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Traitement qualitatif des espaces verts sur la parcelle</li> <li>✓ Respect de l'identité paysagère de l'Ecoparc</li> <li>✓ Plan des plantations</li> <li>✓ Pertinence du choix des espèces végétales proposées</li> </ul>
4. Energie et climat	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Passivité énergétique des bâtiments</li> <li>✓ Orientation bioclimatique des bâtiments</li> <li>✓ Limitation de la consommation d'énergie</li> <li>✓ Promotion active du développement des énergies renouvelables</li> </ul>
5. Nature et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plan de gestion différencié</li> <li>✓ Plantation d'espèces végétales adaptées au climat (arrosage limité)</li> <li>✓ Installation de dispositifs d'abris à la biodiversité</li> <li>✓ Autres mesures en faveur de la biodiversité</li> </ul>



6. Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Solutions et dispositifs alternatifs de gestion</li> <li>✓ Maximisation des espaces de pleine terre pour faciliter l'infiltration</li> <li>✓ Utilisation eau de pluie pour arrosage</li> <li>✓ Utilisation eau de pluie pour sanitaires</li> </ul>
7. Matériaux et équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Utilisation de matériaux de filières locales</li> <li>✓ Utilisation de matériaux recyclés</li> <li>✓ Installation d'équipements pour limiter la consommation d'eau</li> <li>✓ Choix de matériaux intégrant les impacts environnementaux</li> </ul>
8. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Intégration paysagère des bâtiments</li> <li>✓ Traitement visuel des stationnements</li> <li>✓ Traitement visuel des aires de stockages</li> <li>✓ Gestion des enseignes</li> </ul>
9. Qualité architecturale et foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Traitement qualitatif du bâtiment</li> <li>✓ Modularité et reconversion possible du bâti</li> <li>✓ Consommation économe du foncier</li> <li>✓ Mutualisation des espaces notamment de stationnement</li> </ul>
10. Chantier vert	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plan d'installation de chantier comportant un plan d'organisation</li> <li>✓ Elaboration d'une charte de chantier vert</li> <li>✓ Mise en place d'un chantier à faibles nuisances</li> <li>✓ Stockage des déchets et tri sélectif</li> </ul>



# Chapitre 2.

## O.A.P. THEMATIQUES

---

**Deux OAP thématiques** ont également été réalisées : OAP « cœur de ville » et OAP « Trame Verte et Bleue ».



## 2.1 OAP thématique « Cœur de ville »

### 2.1.1 Objectifs de l'O.A.P.

Dans le cadre de son PLU 2025, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon souhaite définir les ambitions pour son « **Cœur de ville 2040** ».

En effet, afin de maîtriser le développement du secteur à court, moyen et long termes, la commune souhaite intégrer une **OAP « Cœur de ville »**.

Cet outil doit permettre de définir les lignes directrices nécessaires pour **redynamiser ce secteur stratégique** pour le territoire communal.

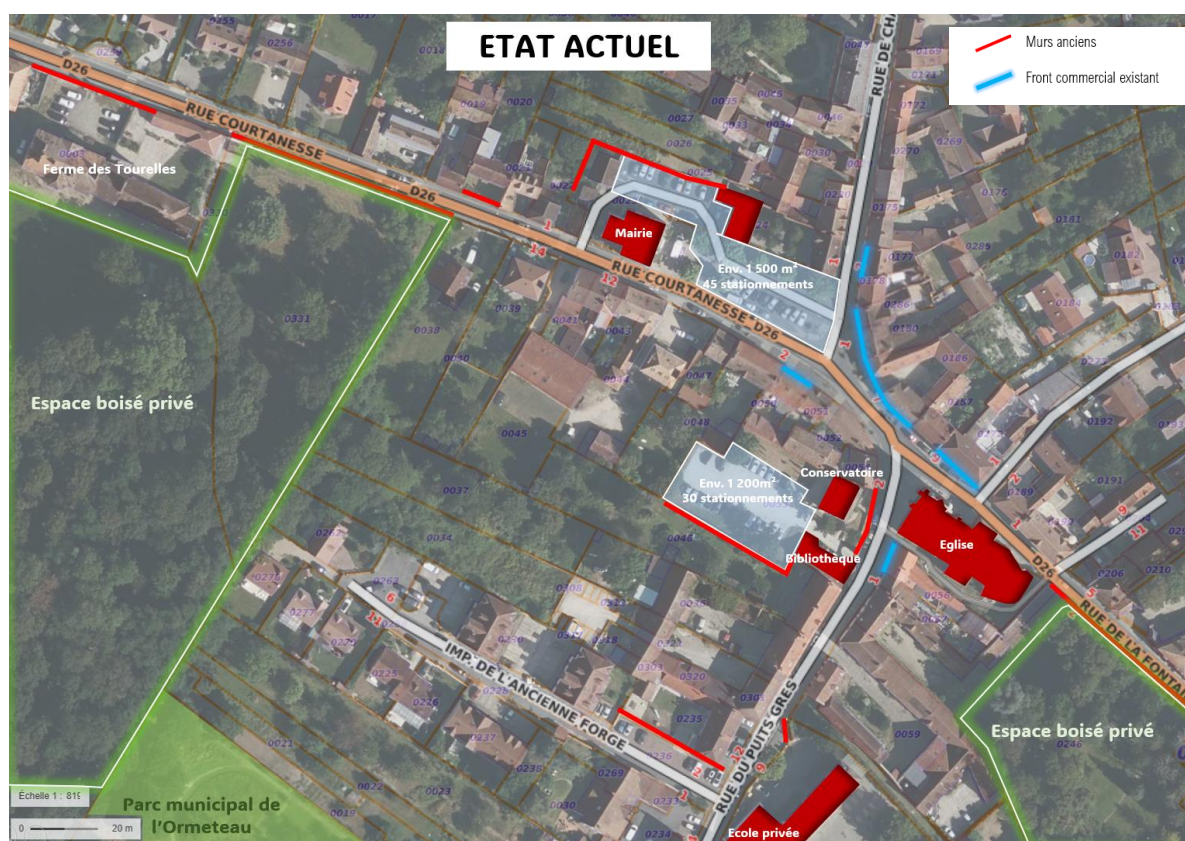
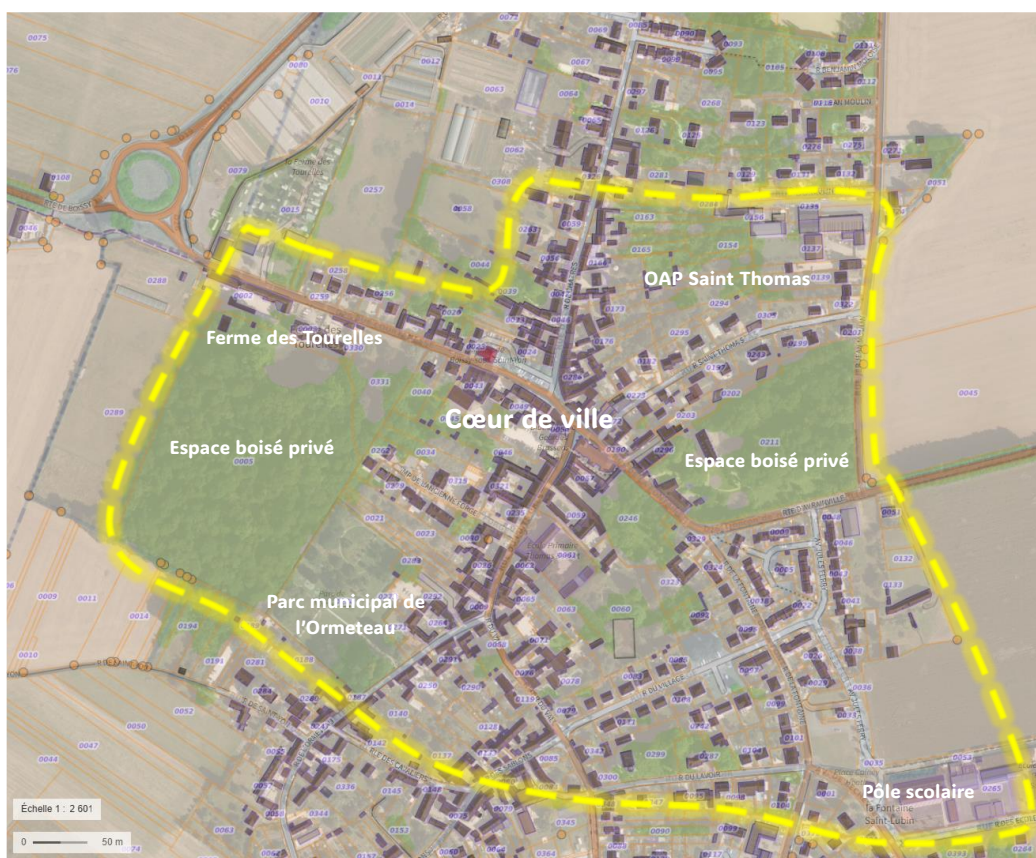
La redynamisation du Cœur de ville et le renforcement de son attractivité suppose d'actionner plusieurs leviers :

- 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**.












## 2.1.2 Présentation du secteur de l'O.A.P.

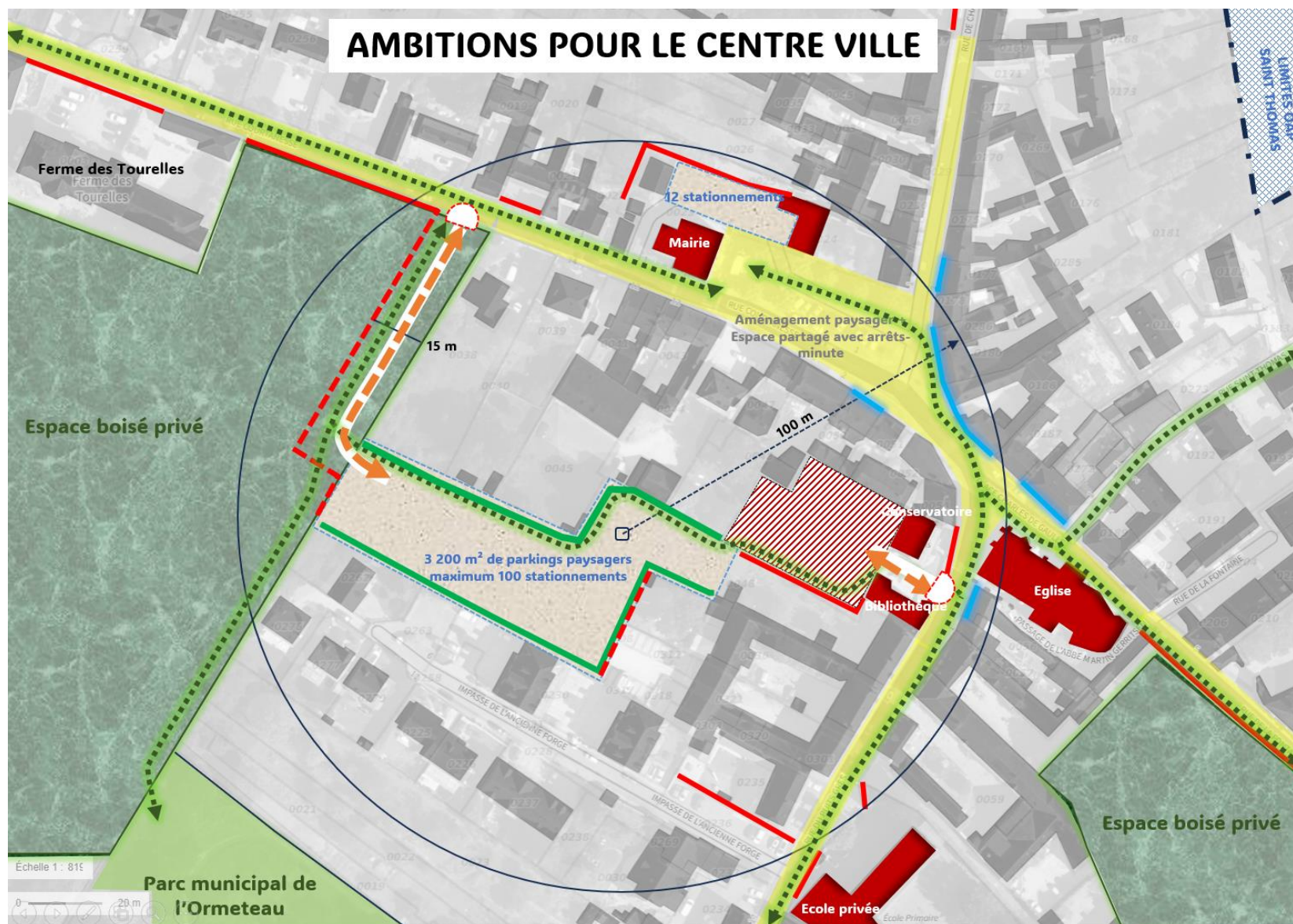




[illegible]



-  Secteur susceptible d'accueillir un ou plusieurs équipement(s) polarisant(s)
-  Emprise réservée pour espaces de stationnements paysagers (env. 3 200m²) pour :
  - désengorger l'hypercentre, dont la place de la mairie, des voitures en stationnement (cependant maintien de quelques places et d'emplacements pour arrêts-minute)
  - répondre aux besoins d'un nouvel équipement public structurant potentiel
-  Parc municipal de l'Ormeteau
-  Espace boisé privé
-  Voie à créer
-  Traitement qualitatif et sécurisé des principaux espaces publics du centre ville : « espaces partagés »
-  Poursuite du maillage de liaisons douces















## 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 200m<sup>2</sup>)
-  Emprise réservée pour espaces de stationnements paysagers (env. 3 200m<sup>2</sup>) pour :
  - désengorger l'hypercentre, dont la place de la mairie, des voitures en stationnement (cependant maintien de quelques places et d'emplacements pour arrêts-minute)
  - répondre aux besoins d'un nouvel équipement public structurant potentiel
-  Traitements paysagers des franges de l'opération
-  Voie à créer
-  Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
-  Mur en pierres à construire
-  Traitement qualitatif et sécurisé des principaux espaces publics du centre ville : « espaces partagés »
-  Poursuite du maillage de liaisons douces



**Dans un premier temps**, il s'agit 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**

- Accroître le nombre de places de stationnement pour répondre aux besoins des « consommateurs », des utilisateurs du centre-ville et des riverains = acquisition de foncier aux abords de l'hypercentre pour aménager des poches de stationnement : ACTION PRIORITAIRE

Ces nouvelles places de stationnements sont d'autant plus nécessaires qu'elles vont répondre aux besoins :

- Des utilisateurs des équipements publics actuels et futurs implantés dans le Cœur de ville
- Des consommateurs des commerces et services de proximité
- Des habitants du Cœur de ville sans accès à des stationnements au sein des parcelles privées
- Une fois les poches de stationnements réalisées, réduire les possibilités de stationnement sur la place de la mairie et aux abords immédiats (avec maintien d'une dizaine de places et de quelques places pour des « arrêts-minute » = fin de l'hypercentre dédié à la voiture...

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

- Intervenir pour requalifier et aménager les espaces publics, libérés des véhicules légers = bénéfices pour l'image de l'hypercentre, valorisation du patrimoine bâti, revégétalisation de l'espace urbain, création d'un espace libre dédié à d'autres activités (commerciales, événementielles...).
- En terme de circulations, aménager des « espaces partagés » dans le Cœur de ville, pacifié.
- Enfin, des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux espaces ou équipements publics devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.



## 2.2 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

### 2.2.1 Objectifs de l'O.A.P.

---

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD. Cet OAP est concernée par un aléa fort du risque retrait-gonflement des sols argileux, il faudra donc répondre aux demandes du décret n°2019-495 du 22 mai 2019.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement de Boissy.

La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion, etc.).

Il s'agit notamment de minimiser l'imperméabilisation des sols, en limitant les surfaces construites et en engageant une reconquête paysagère par la plantation d'arbres fruitiers.










Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de Boissy.

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques.

**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.**



## 2.2.2 Principes d'aménagement et programmation

-  RN20
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce intercommunale à créer
-  Cours d'eau existant à protéger
-  Rupture des corridors écologiques
-  Lieux attractifs
-  Parc « urbain » à protéger et à valoriser
-  Espaces boisés protégés
-  Renaturation de l'ancienne carrière
-  Cônes de vue
-  Mares et/ou plan d'eau





## 1. Protéger les massifs boisés, véritable réservoirs de biodiversité

---

Les boisements au Sud de Boissy, représentent un vaste réservoir boisé pour la biodiversité. Les boisements en tant que tels sont importants, mais leurs interfaces (espaces de lisières) représentent également des secteurs d'échange et de déplacement de la biodiversité particulièrement importants. Les actions à envisager pour tout projet d'aménagement sont les suivants :

- *Objectif : Préserver les grandes entités boisées :*
  - o Prescription : la protection des espaces boisés passe par leur bonne gestion qui doit permettre une régénération des arbres, tout en maintenant la biodiversité qu'ils accueillent. Les grandes entités boisées, coeurs de nature avérés du territoire, sont protégées, et leur emprise est maintenue. Ces espaces sont classés en tant qu'Espaces Boisés Classés.
- *Objectif : Gérer les espaces transition autour des boisements ;*
  - o Prescription : préservation les lisières naturelles (entre zones A et N) en maintenant notamment leur étagement : arboré, arbustive, herbacée, dans une zone « tampon ».
  - o Prescription : interdiction d'implanter des murs pleins en bordure de bois ;
  - o Prescription : plantation de haies vives champêtres d'essences locales sur les secteurs d'interface. Ces dernières peuvent être doublées d'un grillage qui devra être à maille large (10 cm x 10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage.
  - o Prescription : des aménagements légers, pour la pratique de loisir ou le bon fonctionnement écologique de ces espaces, pourront être envisagés (équipements publics de plein air, cheminements doux, ...), dans le respect de la fonctionnalité écologique.
- *Objectif : Maintenir un maillage boisé « secondaire » ;*
  - o Prescription : en complément des grandes entités boisées, le maillage de petits éléments boisés, qui permettent d'ancrer les corridors entre les coeurs de nature du territoire et forment des corridors, est préservé.
  - o Prescription : le maillage boisé sera développé par la plantation d'éléments végétaux, dans l'objectif de créer des continuités vertes fortes entre les coeurs de nature. Ces plantations se feront en particulier dans les secteurs de projets du territoire.

## 2. Protéger et/ou restaurer les sites de biodiversité remarquable

---

- *Objectif : Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR)*
  - o Prescription : espaces classés en Espaces Boisés Classés et/ou en secteurs concernés par l'article L 211-1-1 du Code de l'Urbanisme.



### 3. Ne pas faire obstacle au fonctionnement des corridors

---

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

On distingue ainsi trois types de corridors écologiques :

- les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,...) ;
- les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets,...) ;
- les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

Sur le territoire de Boissy, 3 types de corridors sont identifiés par le SRCE :

#### - **Corridor fonctionnel entre réservoirs de biodiversité**

Les corridors sont fonctionnels lorsqu'ils sont empruntés ou susceptibles d'être empruntés par l'ensemble des espèces ou guildes d'espèces de la sous-trame concernée. Ils concernent donc toutes sortes d'espèces ayant des modalités de déplacement différents (terrestre ou aérien) et des exigences plutôt élevées en matière de qualité des habitats. Sur le plan pratique, les corridors fonctionnels ont été dessinés lorsque :

- les habitats favorables étaient en continuité, ou éventuellement discontinus (succession de bosquets, archipel de mares et mouillères, ensembles dispersés de prairies, de friches ou de pelouses calcaires...) mais avec une régularité et une densité telles que la distance entre les fragments d'habitats favorables étaient inférieures aux distances de dispersion des espèces ;
- il n'existe pas de coupure forte sur des longueurs importantes (supérieures aux capacités de dispersion des espèces). Cependant, un corridor peut être qualifié de globalement fonctionnel même s'il croise ponctuellement un obstacle important comme une infrastructure de transport (rupture locale) sous réserve qu'une partie importante des espèces puisse quand même passer, au moins partiellement.

#### - **Corridor à fonctionnalité réduite entre réservoirs de biodiversité**

Les corridors sont à fonctionnalité réduite lorsqu'ils ne peuvent être empruntés que par une partie des espèces ou guildes d'espèces, généralement par les espèces les moins exigeantes ou à dispersion aérienne. Ce niveau de fonctionnalité « dégradé » a été retenu principalement dans les cas suivants :



- lorsque des sections importantes du corridor présentaient une faible densité d'habitats favorables ;
- en cas de multiplication des obstacles (urbanisation, infrastructures...), le plus souvent en contexte urbanisé.
- **Corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes**
- *Objectif : Prendre en compte ces corridors*
  - o Prescription : Les projets d'aménagement prendront en compte les fonctionnalités de ces corridors (circulation et habitat des espèces par exemple).
  - o Prescription : Par leur aménagement, les jardins privés (coeurs d'îlots, reculs végétalisés...) serviront de support au développement de la biodiversité en favorisant les continuités et en luttant contre les coupures.

#### 4. Préserver et valoriser la trame bleue

---

Les éléments de la trame bleue sont maintenus. Le développement de nouveaux éléments au gré des opportunités et des projets d'aménagement est favorisé (notamment via les dispositifs de gestion des eaux pluviales).

La protection des cours d'eau et de leurs abords (milieux rivulaires) sera donc à assurer prioritairement.

- *Objectif : Préserver et restaurer les cours d'eau :*
  - o Prescription : maintenir le caractère naturel des cours d'eau.
  - o Prescription : assurer l'écoulement des eaux de ruissellement vers les espaces de pleine terre, en effaçant ou en réduisant les obstacles identifiés pour la continuité en long et le déplacement de la faune aquatique ;
  - o Prescription : améliorer la qualité des cours d'eau et de leur bras, et donc résorber les sources de pollution pour tout projet d'aménagement.
- *Objectif : Gérer les berges afin de garantir les fonctionnalités et continuités écologiques:*
  - o Prescription : préserver les zones d'expansion de crues le long des cours d'eau. Sur les secteurs de dysfonctionnement éventuellement observés, ces zones devront être restaurées ou créées : suppression du drainage, désimperméabilisation des espaces publics,...;
  - o Prescription : maintenir ou restaurer la continuité des berges et des ripisylves, afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses.
  - o Prescription : préserver les boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau. Ces espaces sont globalement classés en tant qu'Espaces Boisés Classés.
- *Objectif : Prévenir le risque d'inondation :*
  - o Prescription : limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales à la source.
  - o Prescription : Intégrer l'écoulement des eaux de ruissellement dans la conception des projets.
- *Objectif : Protéger et restaurer les zones humides :*
  - o Prescription : mettre en œuvre une gestion adaptée des zones humides ;
  - o Prescription : accompagner les projets de restauration de zones humides.



- 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.

## 5. Pérenniser les espaces agricoles

---

Dédiés à la production agricole, ces espaces de grandes cultures représentent généralement des ruptures de continuités écologiques. Cependant, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. Les espaces agricoles seront valorisés comme espaces supports de continuités écologiques.

- Objectif : Préserver le potentiel agricole du territoire communal de Boissy :

- Prescription : protéger de toute urbanisation les espaces agricoles pérennes, hors bâtis nécessaires à l'activité agricole. Malgré tout, les bâtis seront implantés de manière à ne pas porter préjudice aux continuités écologiques et des aménagements visant à renforcer ces dernières pourront être envisagés. L'implantation de nouveaux bâtiments sera pensée de manière à ne pas porter préjudice aux continuités écologiques et des aménagements visant à renforcer ces dernières pourront être envisagés.
- Prescription : implanter le bâti agricole dans le respect de son environnement. Les nouvelles constructions agricoles doivent venir s'insérer dans le respect du paysage et de l'environnement. Leur intégration est recherchée, par leur site d'implantation (constructions regroupées au maximum, afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.), leur gabarit et leur aspect extérieur (qui devront permettre une meilleure intégration paysagère). Une couverture végétale, ou des plantations d'arbres et arbustes autour des bâtiments, peuvent par exemple être envisagées.
- Prescription : protéger les éléments de patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole (mares, plans d'eau, remises boisées...) et envisager la plantation de nouveaux éléments (alignements d'arbres, arbres isolés, haies,...) ;
- Prescription : associer des objectifs de qualité paysagère à ces espaces agricoles, en vue notamment d'assurer des transitions douces entre les espaces villageois et naturels : intégration paysagère des franges urbaines, aménagements paysagers, ...

## 6. Permettre de développer la biodiversité « ordinaire » au cœur des espaces urbanisés

---

Il s'agit ici d'un espace de rupture de continuités écologiques. Toutefois, la biodiversité peut s'exprimer avec la présence de jardins et d'une végétalisation des espaces publics. Les actions suivantes visent à rendre plus perméables l'espace bâti et faire en sorte qu'il participe aux liens entre les réservoirs naturels de Boissy qui se trouvent autour. Pour valoriser les continuités écologiques et la biodiversité des espaces urbains, plusieurs actions sont à considérer :



- Objectif : *Préserver le patrimoine arboré de Boissy* :
  - Les arbres isolés et alignements d'arbres doivent être préservés. Dans le cas d'un abattage lié à la sécurité public ou à l'état phytosanitaire des arbres, la replantation d'un arbre d'essence locale est souhaitable, dans l'espace public comme privé.
- Objectif : *Développer la place de la nature en ville, dans les espaces publics et privés* :
  - La désimperméabilisation de l'espace public pour réintroduire le végétal en ville et lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains ;
  - Chaque projet, prévoit la création d'espaces extérieurs qualitatifs s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue de la commune, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre.
  - Les espaces de pleine terre devront être maintenus au maximum dans tous les espaces publics et privés, en limitant, ainsi, l'imperméabilisation des sols. Il s'agit de privilégier les revêtements perméables aux eaux de pluie notamment.
  - Pour tous projets, les aménagements paysagers pourront chercher à favoriser la conservation sur le territoire des espèces remarquables présentes. A cet effet, des aménagements réalisés pourront se rapprocher des habitats fréquentés par ces espèces aux cours de leur cycle de vie.
  - La végétalisation des toitures, murs pignons, balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, est recommandée. A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale doit être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions.
  - La voie principale de desserte des nouvelles constructions est accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...) et veillera, dans la mesure du possible à rester perméable (stabilisé, terre-pierre,...).
- Objectif : *Adopter une gestion efficace de la biodiversité dans les espaces urbains* :
  - Adopter une gestion écologique des espaces publics pour améliorer la biodiversité en ville (rationalisation des arrosages, gestion différenciée notamment) ;
  - Renouveler les essences exotiques voire invasives existantes par des espèces locales et adaptées au climat local.

## **7. Préserver, mettre en valeur et en réseau les éléments des patrimoines bâti et naturel, qui font la richesse et la spécificité du territoire**

- 
- Objectif : *Valorisation du patrimoine paysager et urbain* :
    - Au regard de la qualité de la biodiversité, le premier objectif consiste à maintenir les éléments paysagers existants et à s'appuyer sur la structure paysagère déjà présente;
  - Objectif : *Préserver et mettre en valeur les vues sur le territoire* :
    - Les vues remarquables du territoire doivent être préservées. Les projets d'aménagement qui peuvent concerner ces vues et perspectives doivent donc être conçus de manière à les conserver, ainsi que les éléments qui les constituent (alignements d'arbres, reliefs, éléments de patrimoine, ouvrages particuliers par exemple...) ;



A photograph of a tree-lined street with autumn foliage. The trees are tall and have yellow and orange leaves. A small building is visible in the distance.

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 4. Règlement

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025







## SOMMAIRE

<b>Titre I. Introduction au règlement.....</b>	<b>4</b>
<b>Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones .....</b>	<b>7</b>
<b>Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>32</b>
Zone UA.....	33
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	33
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	35
III. Desserte, équipements et réseaux .....	44
Zone UB.....	47
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	47
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	49
III. Desserte, équipements et réseaux .....	57
Zone UY .....	60
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	60
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	62
III. Desserte, équipements et réseaux .....	65
Zone UL .....	67
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	67
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	69
III. Desserte, équipements et réseaux .....	72
<b>Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>74</b>
Zone AUB .....	75
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	75
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	77
III. Desserte, équipements et réseaux .....	85
Zone AUY .....	88
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	88
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	90
III. Desserte, équipements et réseaux .....	100
<b>Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>102</b>
Zone A .....	103
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	103
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	105
III. Desserte, équipements et réseaux .....	108



<b>Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>110</b>
Zone N .....	111
I. Affectations des sols et destination des constructions .....	111
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	114
III. Desserte, équipements et réseaux .....	116
<b>Titre VII. Annexes .....</b>	<b>118</b>



# Titre I. Introduction au règlement



## Article 1. Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire de Boissy-sous-Saint-Yon.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

## Article 2. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. À chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 3 familles :

### ■ **LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U » :**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

### ■ **LES ZONES A URBANISER (AU) :**

Sont classées en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, les zones AU dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

### ■ **LES ZONES AGRICOLES (A) :**

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

### ■ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) :**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, 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. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

## Article 3. Contenu du règlement

### ■ **LE PRESENT REGLEMENT ECRIT COMPREND :**

- Titre I : Introduction au règlement
- Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones



- Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Pour les titres III à V, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

#### **Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions**

- Article 1 : Destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : Autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales**

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

#### **Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux**

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

## **Article 4. Contenu du règlement graphique**

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 et 23 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

## **Article 5. Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme**

**En premier lieu**, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

**En deuxième lieu**, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**En troisième lieu**, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- des servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.



# **Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones**



## Article 1. Lexique

***Nota : certaines définitions émanent du Lexique national d'urbanisme, issues du décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des PLU. Ces dernières sont spécifiées en rouge.***

**Accès** : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.

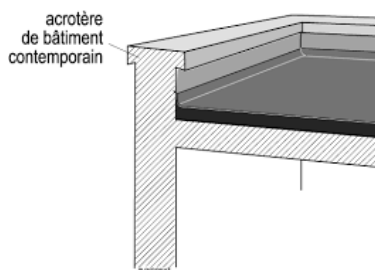
Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est la desserte.**

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : **c'est l'accès.**

**Quel que soit le type d'accès, ses caractéristiques doivent être conformes aux normes techniques édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne.**

**Acrotère** : élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. A noter que les barrières posées sur un toit terrasse ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.



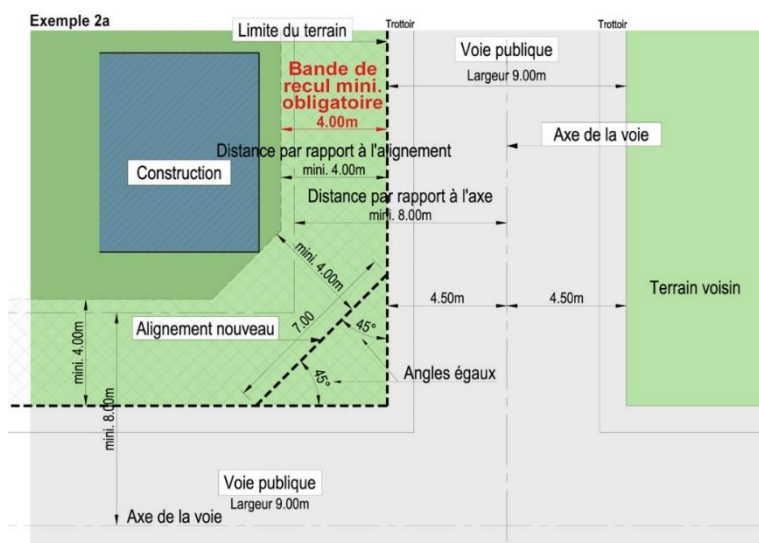
### Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

**Aire de retournement** : Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en oeuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

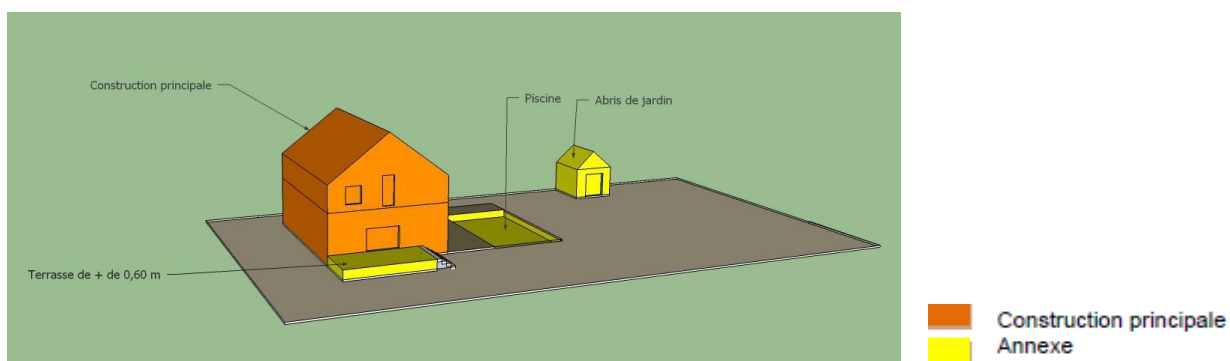


**Alignement par rapport aux voies :** Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée.



**Annexe (définition lexique national) :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites (moins de 20m<sup>2</sup>), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Les piscines, abris de jardin, buchers, garages indépendants, carport et garages isolés sont considérés comme annexes au titre du présent règlement.

**Assainissement collectif (AC) :** L'assainissement collectif concerne toutes les habitations raccordées à un réseau public de canalisations destinées à acheminer les eaux usées à une station d'épuration pour traitement avant rejet au milieu naturel (très majoritairement un cours d'eau). Ces ouvrages et équipements de collecte et de traitement appartiennent le plus souvent à une commune ou un groupement de communes.

**Assainissement non collectif (ANC) :** C'est l'assainissement des habitations qui ne sont pas raccordées au réseau public de collecte des eaux usées, appelé familièrement égout. On trouve généralement ce mode d'assainissement (fosses toutes



eaux et épandage par exemple) en milieu rural, car il est adapté aux habitations isolées, là où la construction d'un réseau de collecte des eaux usées reviendrait trop chère.

**Axe de la voie** : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

**Baie** : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

**Bardage** : Revêtement d'un pan de mur, réalisé en matériaux minces synthétiques (plastique / fibres), de bois, de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiment (définition lexicale nationale)** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Changement de destination** : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des cinq catégories de destination (R123.9 du CU) à une autre de ces destinations.

**Châssis de toit** : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

**Chaussée** : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

**Chien assis** : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

**Clôture** : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles, grillages, panneaux de bois ou assemblages de matériaux ayant pour but de délimiter une parcelle.

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

**Coefficient d'emprise au sol (CES)** : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

**Comble** : Volume en sous pente, compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

**Construction (définition lexicale nationale)** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.



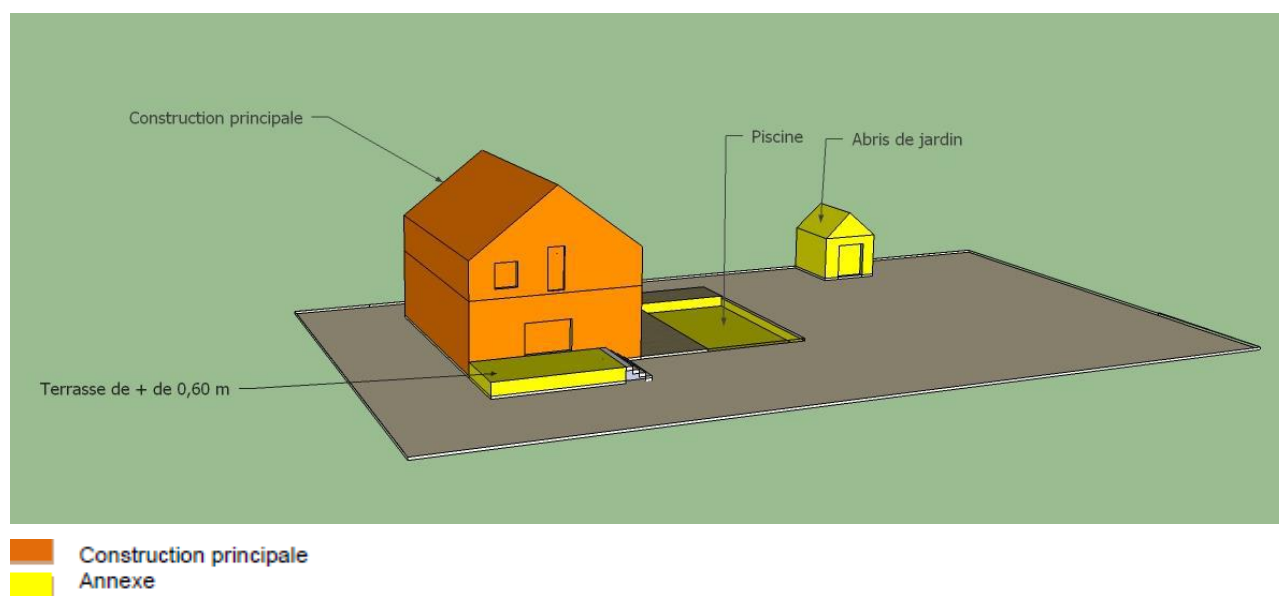
### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- \_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- \_ ou ouvrages et locaux techniques, liés au fonctionnement des réseaux,
- \_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs, santé, soutien à l'emploi, tiers lieu...).

### Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.



**Construction existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Cour :** Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Dégagements :** Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

**Déblai :** Juridiquement qualifié d'«affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, plan d'eau, parkings...).



### **Droit de Prémption Urbain :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquiescer.

### **Egout du toit :**

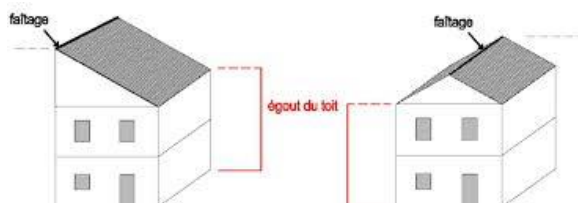
Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

### **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Hauteur maximale que doivent respecter les constructions.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale de chaque zone.

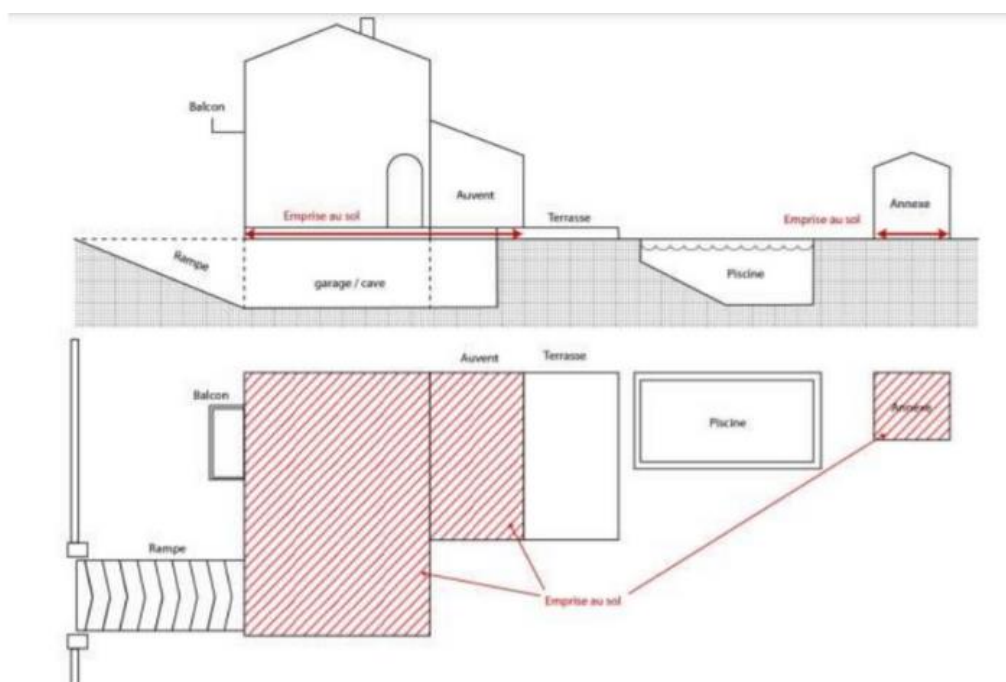
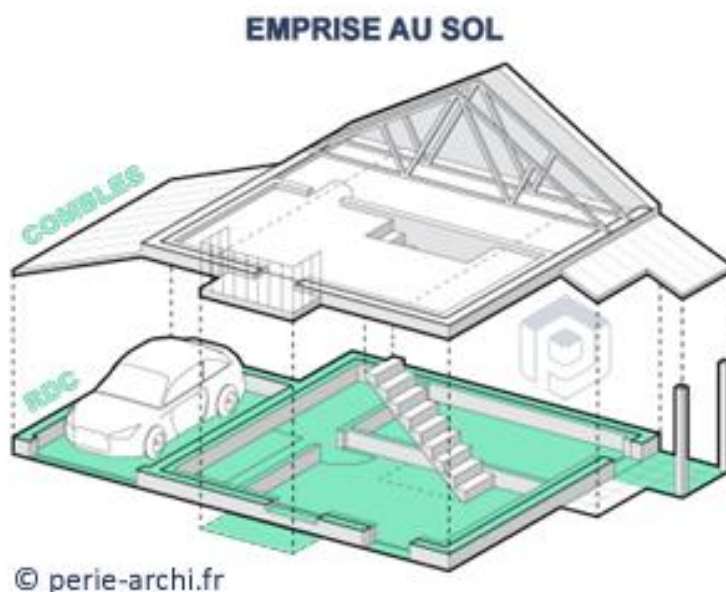


**Emplacement Réserve (ER) :** Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.



### **Emprise au sol (définition lexique national) :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



**Emprises publiques :** Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.



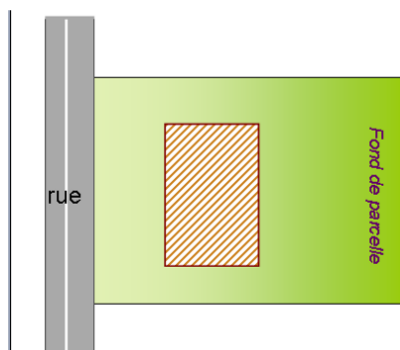
**Espace Boisé Classé (E.B.C.)** : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

**Espace Naturel Sensible (ENS)** : Les espaces naturels sensibles (ENS) visent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues. Créés par le département, ils permettent à celui-ci d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels.

**Extension (définition lexicale nationale)** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade (définition lexicale nationale)** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Fond de parcelle** : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



**Gabarit (définition lexicale nationale)** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

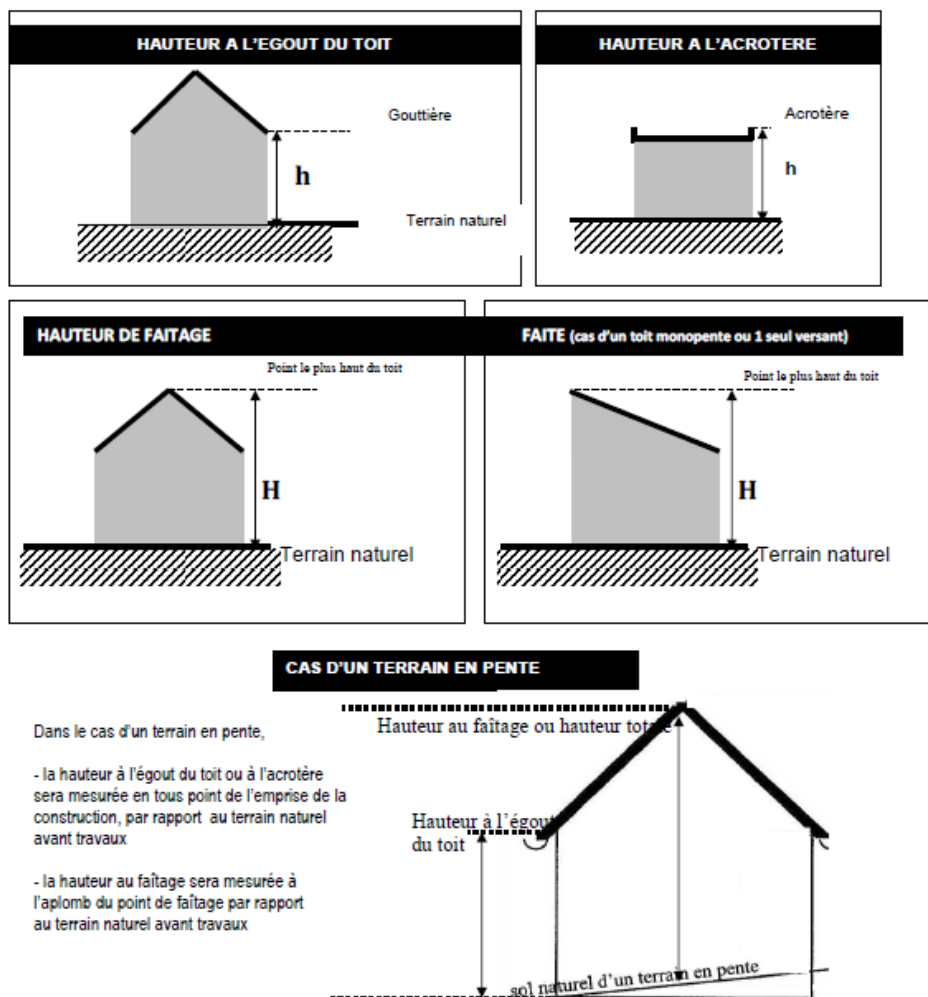
**HABITAT COLLECTIF** : Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**HABITAT INDIVIDUEL** : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

**HABITATION LÉGÈRE** : Au sens de l'article R 111 - 37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères les constructions démontables et transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière.



**Hauteur (définition lexicale nationale) :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



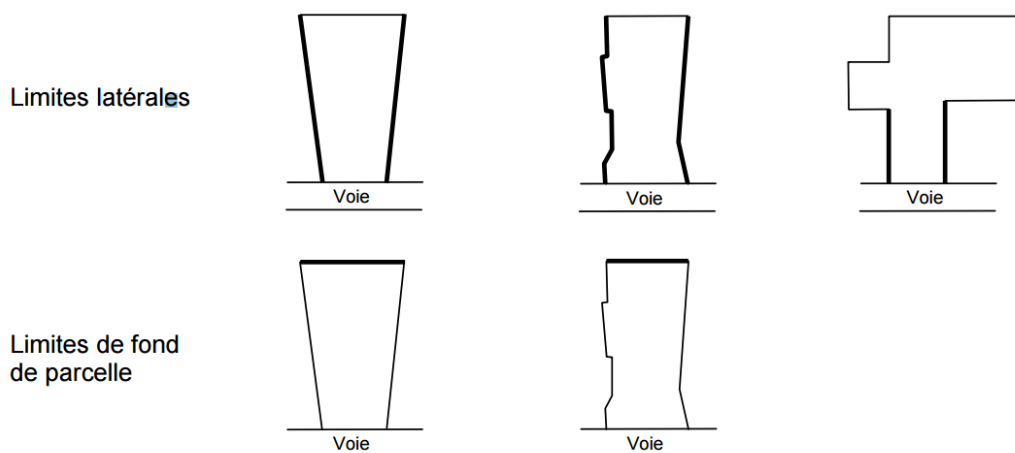
**Hydromorphe :** Désigne un sol qui est régulièrement saturé en eau.

**Installations classées pour l'environnement :** Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.



**Limites séparatives (définition lexique national) :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



**Lucarne à croupe ou à capucine :** il s'agit d'une lucarne dont le toit est constitué de trois versants : deux versants latéraux qui rejoignent le toit principal de la maison, formant deux noues, et un versant triangulaire ou croupe à l'avant. Le toit de la lucarne à capucine comporte donc un faitage et deux arêtières. L'ensemble reste en retrait par rapport au reste de la toiture, contrairement à la lucarne normande qui ressemble à celle-ci mais s'avance davantage.

**Marge de recul ou de retrait :** Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle ou une autre construction. Cette marge est calculée depuis le nu extérieur de la façade concernée et non depuis le nu extérieur des menuiseries.

**Marquise :** Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.

#### **Mesure de la hauteur : sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

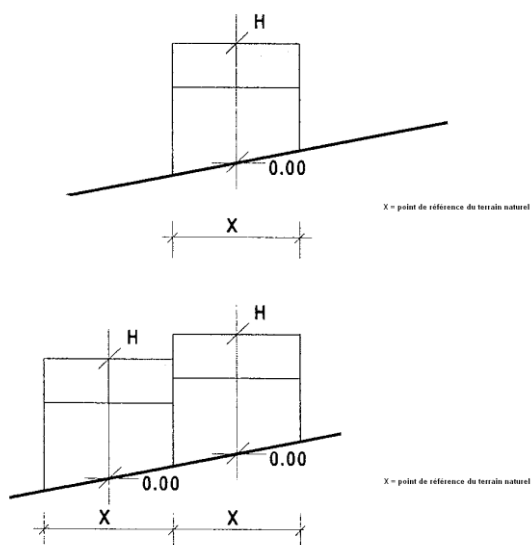
Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

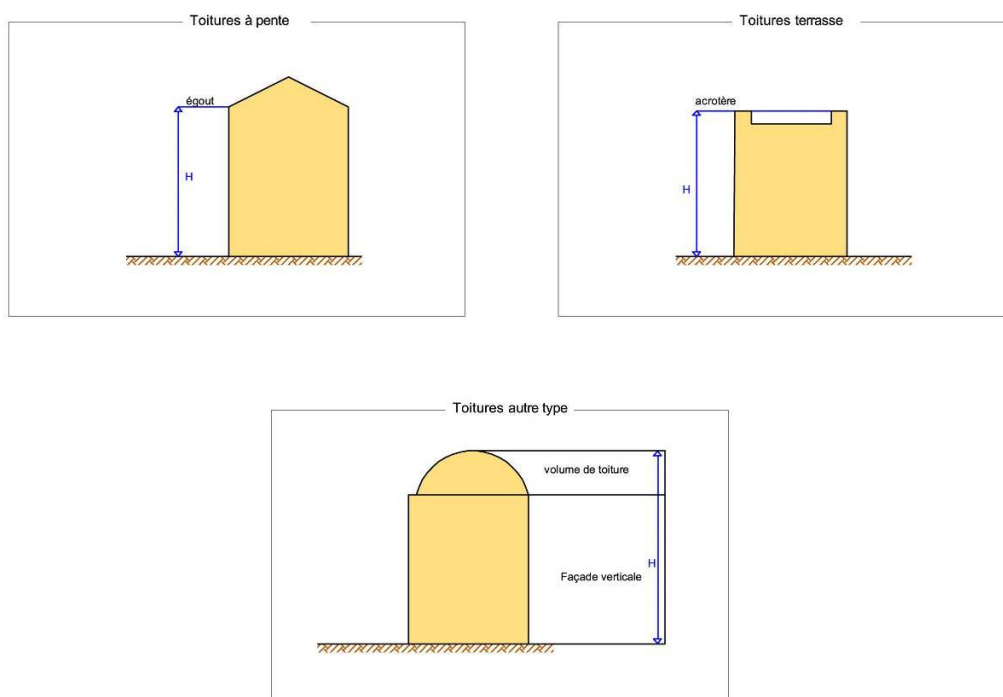
La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.





**Modalités de calcul de la hauteur des façades :** la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).





**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ces types d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

**Ouverture :** Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant une façade ou un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :** Ouverture à châssis vitré pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

**Niveau :** Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**Pergola :** Construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes.

**Places en stationnement commandées (hors logements collectifs) :** Les places en stationnement commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la seconde, etc. Elles ne sont pas autorisées dans le cas d'un changement de destination ou d'une construction nouvelle sur le territoire communal.

**Places de jour :** Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :** Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

### **Pleine terre**

La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. L'indicateur de « capacité des sols urbains à remplir tout ou partie des fonctions exercées par les sols naturels » est ainsi basé sur des classes d'épaisseur de sol identifiées à partir du type de végétation en place ou à mettre en place. Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre.



Les espaces de pleine terre seront constitués d'un sol naturel non imperméabilisé d'une profondeur de l'ordre de 1 m à 1,20 m.

**Prospect** : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

### Réhabilitation/rénovation

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Pan d'une toiture** ; Surface plane formée par un versant de toiture.

**Remblai** : Juridiquement qualifié « d'exhaussement du sol », c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

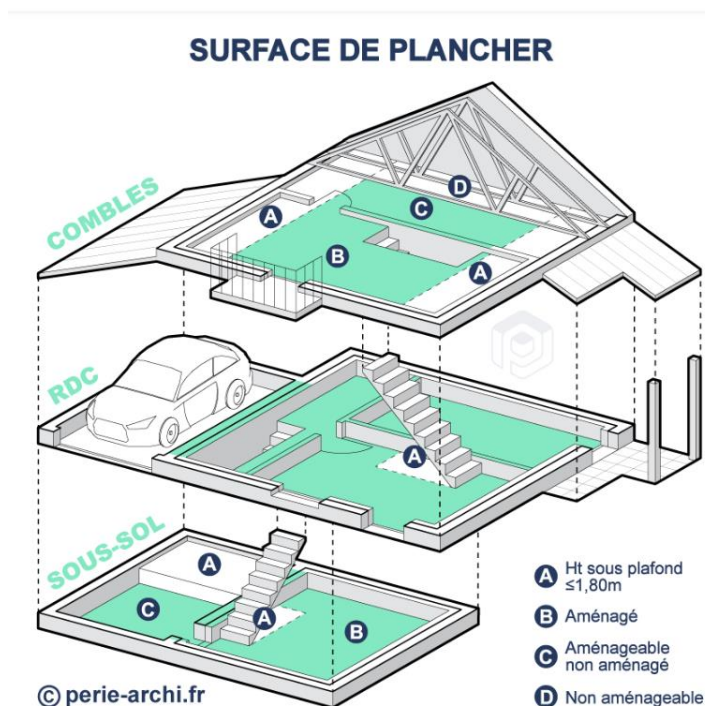
**Sous-sol** : Partie d'un bâtiment enterrée partiellement ou totalement, utilisable pour des locaux divers (cave, garages, buanderie par exemple).

**Surface habitable** : Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.





**Surface de plancher :** La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.



La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

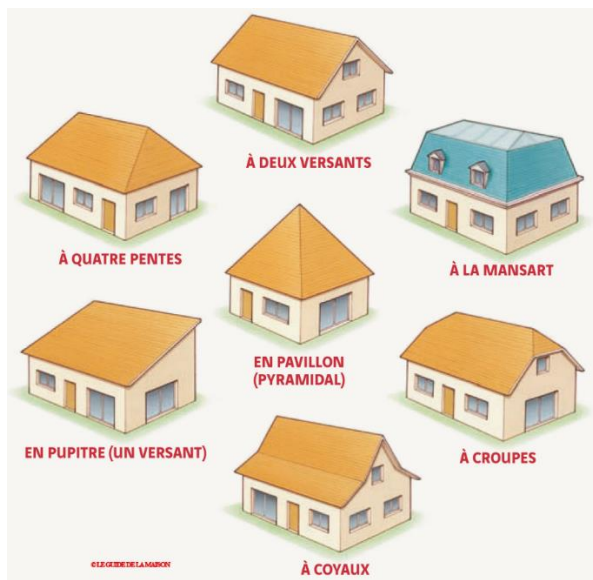
« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



**Terrain :** Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### Toitures



Exemple de toit plat

**Unité foncière :** Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### Vues :

#### **Notion d'ouvertures créant des vues :**

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

#### **Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :**

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m<sup>2</sup> ;

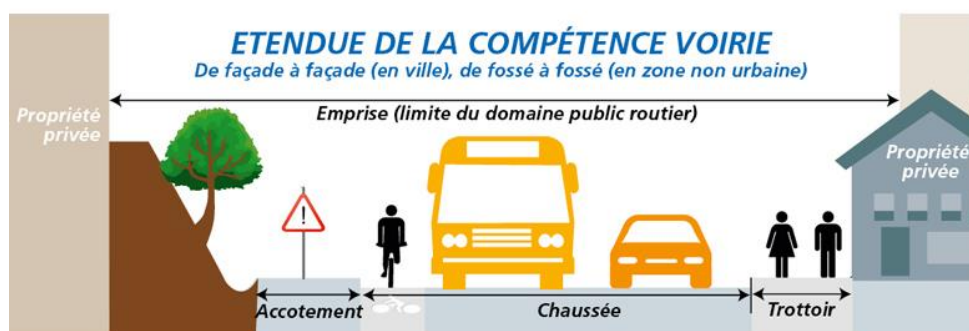


- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les fenêtres fixes opaques ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à moins de 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

**Voies ou emprises publiques (définition lexicale nationale) :** La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Voirie :** Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



**Zone non aedificandi :** Une servitude non aedificandi (article 689 du Code civil) est une contrainte imposée au propriétaire d'un terrain et qui proscrie toute construction sur une partie dudit terrain. La servitude non aedificandi peut avoir été imposée par une entité publique (il peut s'agir d'un plan d'urbanisme, par exemple) mais aussi par un propriétaire privé.



## Article 2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs identifiés.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

## Article 3. Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics ;
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué sur les plans de zonages, par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Trame emplacement réservé :



L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée, comme par exemple la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme.

Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un PLU, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.



## Article 4. Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC :



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

## Article 5. Zones humides

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. »

## Article 6. Risque retrait-gonflement des argiles

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau : retrait ou tassement en période de sécheresse, puis gonflement en période humide.

Ce phénomène de retrait-gonflement des sols argileux provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles (fissures, tassements, distorsions de portes et fenêtres, ruptures des canalisations enterrées, ...).

Les facteurs intervenant dans ce phénomène sont classiquement regroupés en 2 catégories :

### a) Les facteurs de prédisposition

la nature lithologique du sol, c'est-à-dire principalement la proportion de matériaux argileux, autrement dit d'éléments fins inférieurs à 2 mm ;

la géométrie de la formation argileuse : la formation sera d'autant plus sujette à ce phénomène qu'elle sera proche de la surface du sol, épaisse et continue ;

les caractéristiques minéralogiques de la formation argileuse : les phénomènes de retrait-gonflement s'expriment préférentiellement dans les minéraux argileux appartenant au groupe des smectites ;

les caractéristiques géotechniques du matériau : étendue de son comportement plastique, réactivité vis-à-vis de l'eau et importance du retrait possible (en termes de volume) en cas de dessèchement ;



les conditions hydrogéologiques qui régissent les conditions hydrauliques in situ : l'évapotranspiration dont l'action est prépondérante sur une tranche superficielle de l'ordre de 1 à 2 m d'épaisseur, les fluctuations de la nappe phréatique, dont l'action devient prépondérante en profondeur ;

le contexte géomorphologique : la pente favorise le ruissellement et donc le drainage, mais la construction sur un terrain en pente entraîne des sujétions d'ancrage des fondations ;

la présence de végétation arborée à proximité d'une maison : les racines soutirent par succion l'eau du sol, pouvant créer ainsi une dépression locale autour du système racinaire, et donc provoquer un tassement localisé du sol autour de l'arbre ; si la distance au bâtiment n'est pas suffisante, cette dépression entraînera des désordres au niveau des fondations ;

les défauts de construction qui peuvent être révélés à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle : ils aggravent alors les désordres.

#### b) Les facteurs de déclenchement

les phénomènes climatiques exceptionnels : les variations de teneur en eau du sol sont dues à des variations climatiques saisonnières, qui affectent habituellement le sol sur une profondeur de 1 à 2 m, mais pouvant atteindre 3 à 5 m lors d'une sécheresse exceptionnelle ou dans un environnement défavorable (végétation proche) ;

les facteurs anthropiques, comme des travaux de drainage à proximité immédiate d'une construction, une fuite dans un réseau enterré, ou un rejet d'eaux de toiture directement sur le sol ou encore le détournement d'écoulements superficiels ou souterrains.

En résumé, le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux répond à un ensemble assez complexe de facteurs.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, crée une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention de ce risque.

Applicable depuis le 1er janvier 2020, ce décret impose notamment, dans les zones dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte :

la réalisation d'étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible ;

la prise en compte de recommandations ou de techniques particulières de construction, par le maître d'ouvrage et/ou le constructeur, dans le cadre de travaux de construction pour différentes catégories d'immeubles.

Des arrêtés viennent compléter le décret :

- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Annexe de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées à ce phénomène



Une présentation synthétique de ces évolutions a été élaborée par le ministère de la Transition Ecologique – consulter la plaquette " Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques " en annexe du présent document.

La commune est concernée par un aléa moyen à fort concernant le risque de retrait-gonflement des sols argileux. Aussi, pour limiter les risques, **les sous-sols sont interdits**.

## Article 7. Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Les articles L.1311-1 du code de la santé publique et L.571-1 du code de l'environnement instaurent la nécessité de la lutte contre le bruit pouvant nuire à la santé des populations. Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte, en amont, les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, mais aussi d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé.

Ces réponses sont présentées dans une plaquette destinée aux aménageurs téléchargeable sur le site web du ministère des affaires sociales et de la santé : [www.sante.gouv.fr](http://www.sante.gouv.fr), dossier Bruit et santé.

Par ailleurs, les dispositions en matière de lutte contre les bruits de voisinage sont définies par le code de la santé publique (articles R.1334-30 et suivants).

Pour les grandes infrastructures de transport routier, des arrêtés concernent la commune de Boissy-Sous-Saint-Yon :

- les cartes stratégiques de bruit dites de troisième échéance correspondant à l'ensemble des infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions véhicules par an, approuvées par l'arrêté préfectoral n°2018- DDT-SE n°489 du 20 décembre 2018.
- le PPBE de compétence Etat relatif au réseau routier national et autoroutier de l'Essonne dit de troisième échéance approuvé par l'arrêté préfectoral 2019-DDT-SE n°342 du 24 septembre 2019.

Ces arrêtés sont consultables à l'adresse suivante : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnementrisques-naturels-et-technologiques/Bruit/Bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestre/Cartes-strategiques-de-bruit-et-plans-de-prevention/Les-cartes-de-bruit-strategiques-du-departement-de-l-Essonne-CSB>

En outre, les communes doivent reporter les informations relatives aux nuisances sonores dans le document d'urbanisme et lors de la délivrance de certificat d'urbanisme, informer les pétitionnaires de la localisation de leur projet dans un secteur affecté par le bruit et de l'existence de prescriptions d'isolement particulières.

Par ailleurs, au titre des articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.



Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par arrêté du 23 juillet 2013, le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures sont définis en fonction de niveaux sonores de référence.

**Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN 20 classée dans sa totalité en catégorie 2 ;**

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

## Article 8. Règles nationales applicables en matière de stationnement

**Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :**

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens.

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

*Les normes proposées sont minimales :*

- *Habitat collectif\* : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;*
- *Bureaux\* : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.*
- *Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités d'adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.*



## Article 9. Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

## Article 10. Réglementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

## Article 11. Règlements de lotissements

Selon l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »



## Article 12. Démolitions, clôtures

**Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, et par délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

**L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément au code de l'Urbanisme.

## Article 13. Reconstruction à l'identique des bâtiments

*Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

**Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démolé depuis moins de 10 ans et qu'il ne se situe pas dans des secteurs naturels à préserver (espaces boisés classés, zone N...),** la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur. Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démolé depuis plus de 10 ans.

## Article 14. Servitudes liées aux lignes électriques

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Le territoire de Boissy-sous-Saint Yon est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants (servitude I4, articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie) :

- Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 1 JUINE-LOGES (LES)
- Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 2 JUINE-LOGES (LES)
- Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 3 JUINE-LOGES (LES)



Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent également être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).
- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Pour les lignes HTB, il est rappelé :

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.
- « Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Les largeurs à déclasser sous les lignes aériennes sont de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 90 kV.



# **Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines**



# Zone UA

## CARACTERE DE LA ZONE

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...

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### UA1. Destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
Habitat	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement	●
	Établissements de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	●



	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✗
	<i>Entrepôt</i>	✗
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗

#### Sont de plus interdits :

- Les sous-sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## UA2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

#### Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

#### Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151.19 et 23 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre des articles L151.19 et 23 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.



### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les commerces et services de proximité.
- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes ou antennes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

## UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Pour toute opération de plus de 30 logements, obligation de réaliser au moins 20% de logements sociaux, arrondi à l'entier inférieur.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### UA4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

#### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

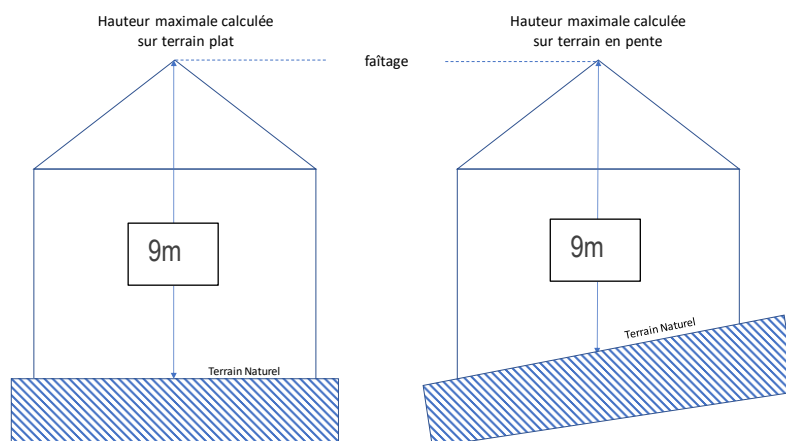
L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.





Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **9 mètres maximum au faîtage**.

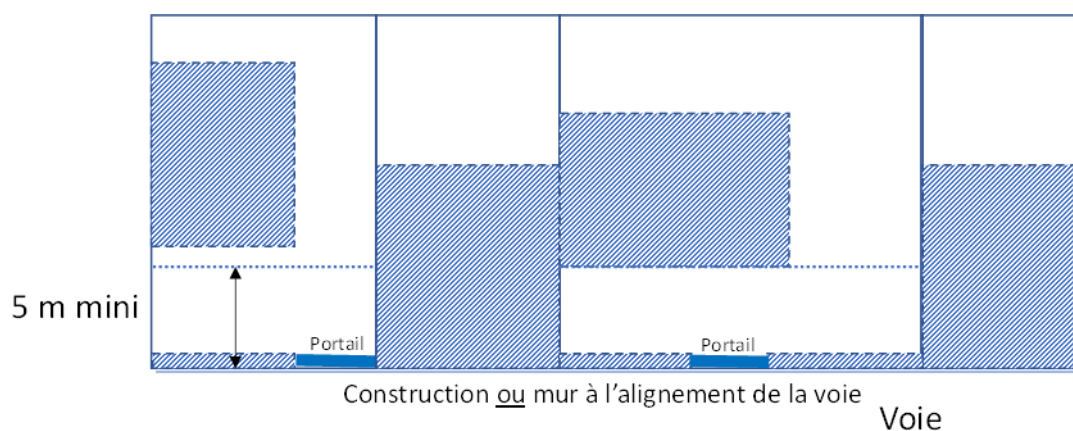
Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait (avec un retrait minimal de 5 mètres) est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs de 2 mètres de hauteur maximum ou des murs bahut surmontés d'une grille à barreaudage vertical, ou par les deux.



##### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

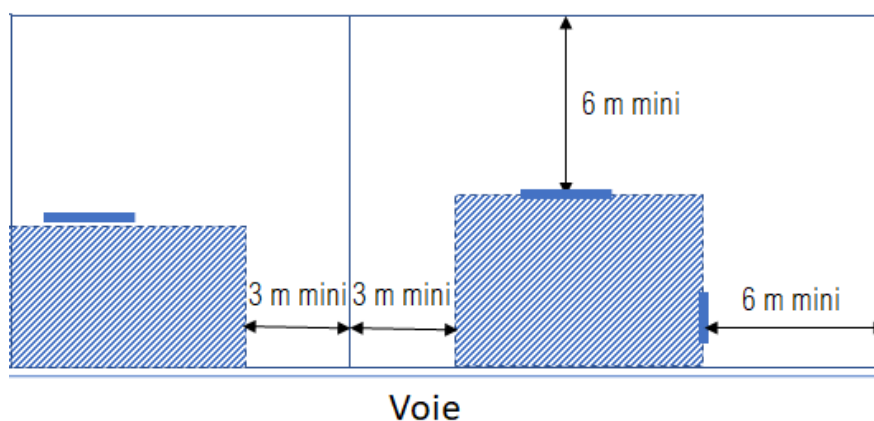
Les constructions principales peuvent être implantées **sur une limite séparative**.

Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais la longueur de chaque construction sur la limite séparative ne pourra excéder 6 mètres.

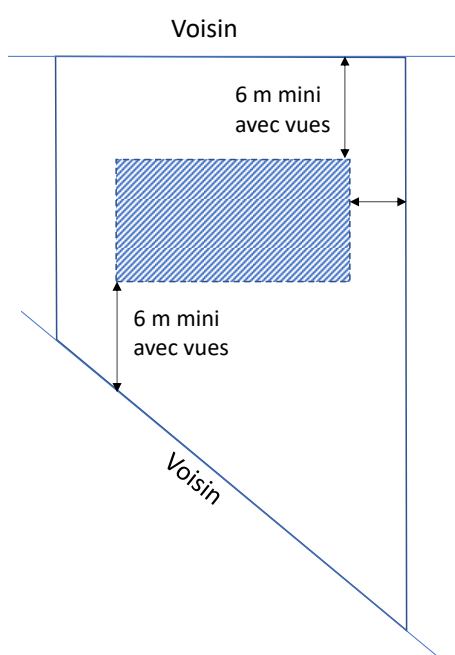
**En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- **au moins 3 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.





La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

**Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.**

**Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.**

#### ■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe créant une surface de plancher ou une piscine couverte.



## **UA5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

---

### **5.1. GENERALITES**

Tout projet peut être refusé ou accepté sous réserve d'observations ou de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée, en prenant en compte son environnement urbain et paysager. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain de la construction, et plus particulièrement :

- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, sauf dans le cas de certains équipements ou constructions emblématiques pour lesquels une écriture architecturale plus singulière peut être recherchée ;
- Inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

La conception du projet vise à adapter la construction aux caractéristiques du terrain. Il s'agit en particulier de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement la construction existante. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale de la construction préexistante, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

D'ailleurs, afin de préserver le caractère villageois de la commune, des préconisations et recommandations qualitatives (en terme de matériaux, de volumétries, de teintes...) sont annexées au présent document. Les futurs projets de constructions devront s'inspirer, dans leur conception, de ces dernières pour l'obtention d'une autorisation administrative par la Mairie.

### **5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **Façades**

L'ensemble des façades de la construction fait l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades ou pignons aveugles.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (balcons, passages sous porche...) bénéficient également d'une finition soignée.



### Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine de bonne qualité sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sur le bâti existant privilégient les matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

### Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches..., sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public. Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

### Devantures commerciales

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain.

Les devantures commerciales des constructions nouvelles respectent les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Les vitrines commerciales sont constituées de matériaux pérennes, de qualité. Elles sont sécurisées par un dispositif de type volet métallique.
- Les dispositifs provisoires tels que les carreaux de plâtre et les panneaux en bois ou contreplaqué sont proscrits.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.



- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction\*. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

### Matériaux et couleurs

D'une part, le choix des matériaux utilisés en façade des constructions s'effectue, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés). D'autre part, ce choix s'effectue en tenant compte de l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions voisines. Toutefois, la recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Le choix des couleurs est effectué dans le respect de l'ambiance chromatique locale (en s'inspirant de l'annexe au présent document) afin que la construction s'insère de façon harmonieuse dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

## **Toitures**

### Pentes

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 35 et 45°.

**Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les extensions.** Elles peuvent avoir une pente maximale de 5°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les matériaux de couverture des toitures sont pérennes, de qualité et doivent conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.

### Ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent et ces derniers seront axés sur les ouvertures des façades.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures en toiture ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.



Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

#### Édicules et équipements techniques

Les édicules et équipements techniques situés en toiture (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction. Les cheminées anciennes seront conservées ou restaurées, leur démolition n'est pas autorisée.

### **5.3. CLOTURES**

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

#### Les clôtures implantées à l'alignement

La clôture marque la continuité de la rue et la limite du domaine public.

Les clôtures implantées à l'alignement participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et / ou constituées par une haie vive.

Elles sont constituées soit :

- par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ;
- par une haie vive dense, doublée d'une clôture.

Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privé sur rue, la clôture intègre un système occultant pérenne.



Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

En cas de clôture par des éléments grillagés, ceux-ci présentent une maille minimale de 15 cm par 15 cm.

Les parties maçonnées comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).

#### Règles alternatives

Des hauteurs et un traitement des clôtures différents peuvent être autorisés à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.
- prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.

#### **5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

Dans le cas de murs protégés, une seule ouverture pour véhicule et piéton par unité foncière sera autorisée.

#### **5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Les choix liés à l'implantation, aux volumétries des constructions et aux ouvertures en façade privilégient la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.



Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont privilégiés.

## UA6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

### 6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 35% de la superficie de l'ensemble du terrain.

L'intégralité de ces espaces est végétalisée et plantée.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région. Les espèces invasives sont interdites.

Les allées, stationnements ou espaces de circulation devront être perméables.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m<sup>2</sup>, elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

L'abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par la replantation d'un spécimen de même espèce sur la parcelle.

## UA7. Stationnements

---

### 7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

### 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

#### ▪ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Au moins 2 places / logement créé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.



▪ **Pour les activités autorisées :**

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
- pour les commerces inférieurs à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
- pour les bureaux : 1 pl/55 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum

▪ **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

▪ **Autres occupations du sol :** Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

### 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## III. Desserte, équipements et réseaux

### UA8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

#### 8.1. ACCES

Les parcelles sur lesquelles se trouvent constructions, bâtiments et/ou aménagements doivent être accessibles depuis des **voies publiques ou privées en bon état de viabilité**.

Les accès doivent **satisfaire aux règles minimales de desserte**, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 3,5 mètres de large.

Ils doivent être **adaptés à l'opération** et être aménagés de façon à **apporter la moindre gêne à la circulation publique** et à **assurer la sécurité et la visibilité** pour tous types de véhicules. Dans le cadre de la création de plusieurs lots, la mutualisation des accès doit être recherchée.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.



## 8.2. VOIRIE

Les voiries devront recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :

- o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- o prévoir systématiquement un espace propre aux modes de déplacement doux (liaison piétonne et / ou cyclable) ;
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

**Les voies se terminant en impasse** doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, sans que le retournement ne puisse être inférieur à 10 mètres.

## UA9. Desserte par les réseaux

---

### 9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE.



Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

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.

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 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)**

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.



# Zone UB

## CARACTERE DE LA ZONE

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

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### UB1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UB
Habitat	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗
	Établissements d'enseignement	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	●
	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	✓



Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	×

**Sont de plus interdits :**

- Les sous-sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

## UB2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

**Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

**Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :**

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre des articles L151.19 et 23 du CU :**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre des articles L151.19 & 23 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.



- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

## UB3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Pas de prescriptions particulières.

# II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

## UB4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **9 mètres maximum au faîtage ou R+1**, avec **8 mètres maximum à l'acrotère**.

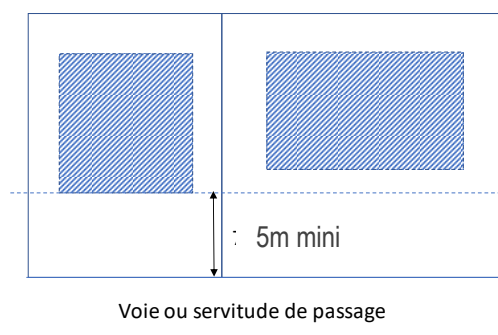
Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc),





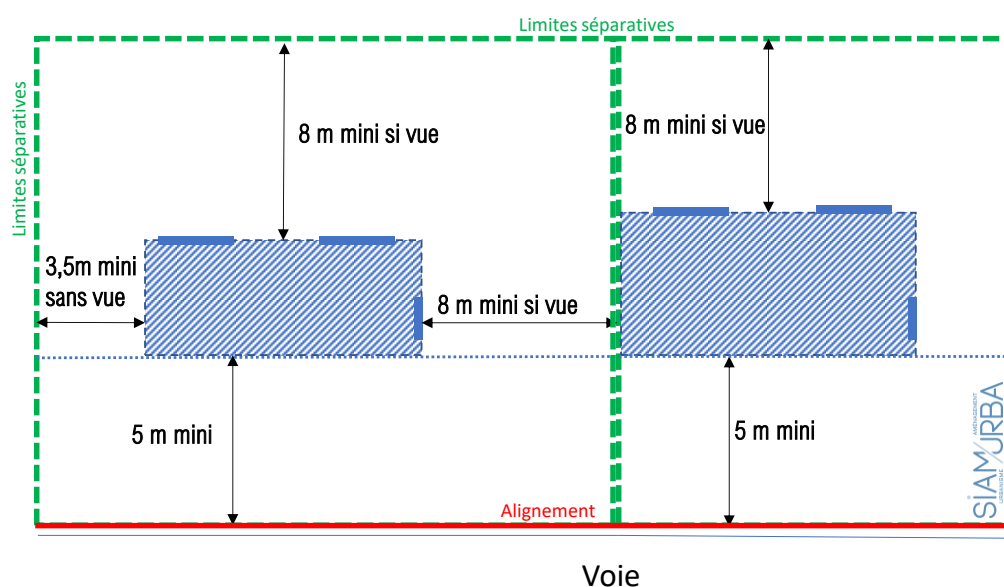
#### ■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions principales peuvent être implantées :

- **sur une limite séparative latérale ;**
- **ou en retrait de ces dernières.**

En cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 3,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

**Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.**

**Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.**



## ■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe ou une piscine couverte.

## **UB5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

---

### **5.1. GENERALITES**

Tout projet peut être refusé ou accepté sous réserve d'observations ou de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée, en prenant en compte son environnement urbain et paysager. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain de la construction, et plus particulièrement :

- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, sauf dans le cas de certains équipements ou constructions emblématiques pour lesquels une écriture architecturale plus singulière peut être recherchée ;
- Inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

La conception du projet vise à adapter la construction aux caractéristiques du terrain. Il s'agit en particulier de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement la construction existante. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale de la construction préexistante, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

D'ailleurs, afin de préserver le caractère villageois de la commune, des préconisations et recommandations qualitatives (en terme de matériaux, de volumétries, de teintes...) sont annexées au présent document. Les futurs projets de constructions devront s'inspirer, dans leur conception, de ces dernières pour l'obtention d'une autorisation administrative par la Mairie.



## 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Façades

L'ensemble des façades de la construction fait l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades ou pignons aveugles.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (balcons, passages sous porche...) bénéficient également d'une finition soignée.

#### Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine de bonne qualité sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sur le bâti existant privilégient les matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

#### Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches..., sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet.

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public. Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

#### Devantures commerciales

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain.

Les devantures commerciales des constructions nouvelles respectent les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages.
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.



- Les vitrines commerciales sont constituées de matériaux pérennes, de qualité. Elles sont sécurisées par un dispositif de type volet métallique.
- Les dispositifs provisoires tels que les carreaux de plâtre et les panneaux en bois ou contreplaqué sont proscrits.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction\*. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

### Matériaux et couleurs

D'une part, le choix des matériaux utilisés en façade des constructions s'effectue, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés). D'autre part, ce choix s'effectue en tenant compte de l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions voisines. Toutefois, la recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Le choix des couleurs est effectué dans le respect de l'ambiance chromatique locale (en s'inspirant de l'annexe au présent document) afin que la construction s'insère de façon harmonieuse dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

## Toitures

### Pentes

Différents types de toitures tels que toiture-terrasse, à pans ou formes contemporaines, sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de toutes les façades et la volumétrie de la construction.

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 35 et 45°.

**Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les extensions.** Elles peuvent avoir une pente maximale de 5°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les matériaux de couverture des toitures sont pérennes, de qualité et doivent conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.



Dans l'objectif de favoriser la régulation thermique des constructions, l'utilisation de matériaux de couleur foncée est interdite pour les toitures-terrasses non végétalisées, sauf dans l'hypothèse de l'installation de panneaux photovoltaïques et/ou de panneaux solaires sur au moins 50 % de la surface de la toiture-terrasse\*.

#### Ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

##### - Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent et ces derniers seront axés sur les ouvertures des façades.

##### - Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures en toiture ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

#### Édicules et équipements techniques

Les édicules et équipements techniques situés en toiture (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction. Les cheminées anciennes seront conservées ou restaurées, leur démolition n'est pas autorisée.

### **5.3. CLOTURES**

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.



### Les clôtures implantées à l'alignement

La clôture marque la continuité de la rue et la limite du domaine public.

Les clôtures implantées à l'alignement participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et / ou constituées par une haie vive.

Elles sont constituées soit :

- par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ;
- par une haie vive dense, doublée d'une clôture.

Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture intègre un système occultant pérenne.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

### Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

En cas de clôture par des éléments grillagés, ceux-ci présentent une maille minimale de 15 cm par 15 cm.

Les parties maçonnées comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).

### Règles alternatives

Des hauteurs et un traitement des clôtures différents peuvent être autorisés à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.
- prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.

## **5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.



Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

Dans le cas de murs protégés, une seule ouverture pour véhicule et piéton par unité foncière sera autorisée.

## **5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Les choix liés à l'implantation, aux volumétries des constructions et aux ouvertures en façade privilégient la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont privilégiés.

# **UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords**

---

## **6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 40% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Les allées, stationnements ou espaces de circulation devront être perméables.

## **6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT**

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

L'abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par la replantation d'un spécimen de même espèce sur la parcelle.

# **UB7. Stationnements**

---

## **7.1 PRINCIPES**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.



Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

## 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

### ▪ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

### ▪ **Pour les activités autorisées :**

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
- pour les bureaux : 1 pl/55 m<sup>2</sup> de SDP minimum

### ▪ **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

### ▪ **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

## 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

## 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

# III. Desserte, équipements et réseaux

## UB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 3 logements ou au moins 200 m<sup>2</sup> de SDP d'activités.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. En cas de lots multiples les accès seront mutualisés.

## **8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES**

Les voies nouvelles publiques ou privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

# **UB9. Desserte par les réseaux**

---

## **9.1 EAU POTABLE**

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **9.2 ASSAINISSEMENT**

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.



## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

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.

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 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.



# Zone UY

## CARACTERE DE LA ZONE

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, notoires sur le territoire communal.

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.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### UY1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UY	UYi	UYc
Habitat	Logement	●	×	×
	Hébergement	×	×	×
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓	×	✓
	Restauration	✓	×	×
	Commerce de gros	✓	✓	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	×	×
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	×	×



	<i>Cinéma</i>	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✓	✗	✗
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓	✗	✗
	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗	✗	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✗	✗	✗
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✗	✗	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	✗	✗	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗	✗	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✓	●	●
	<i>Entrepôt</i>	✓	✓	✓
	<i>Bureau</i>	✓	✗	✗
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗	✗	✗

**Sont de plus interdits :**

- Les sous-sols.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles.

## UY2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES SUIVANTES :

#### En zones UYi

L'entrepôt de véhicules à l'air libre **à condition** :

- qu'ils soient associés à une activité économique ;
- qu'ils n'entraînent aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que l'entreposage ne soit pas visible depuis la voie publique.

#### En zones UYc

- L'entrepôt de matériaux à l'air libre **à condition** de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration **à condition** de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## UY3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sans objet.

# II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

## UY4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

### 4.1 EMPRISE AU SOL

**En UY**, l'emprise au sol minimale des constructions devra être d'au moins 40% de l'unité foncière.

**En UYi**, l'emprise au sol minimale des constructions devra être d'au moins 50% de l'unité foncière.

**En UYc**, non réglementé.

### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

**En UY et en UYi**, la hauteur maximale des constructions et/ou installations ne peut excéder **12 mètres**, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

**En UYc**, la hauteur maximale des constructions et/ou installations ne peut excéder **20 mètres**, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).



#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

##### **■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

**En UY et en UYi**, les constructions doivent être implantées avec un **recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement** du domaine public des voies.

**En UYc**, les constructions doivent être implantées avec un **recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public de la RN20 et de 5 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public des autres voies.

##### **■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

**En UYi comme en UYc**, les constructions principales doivent être implantées avec un **recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives**.

##### **■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **UY5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions**

---

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une grande homogénéité de conception.

Les activités implantées sur les deux zones étant susceptibles d'avoir des incidences visuelles, un véritable projet paysager (plantations envisagées, optimisation de l'implantation des constructions...) sur les traitements des franges des sites devra être proposé.

Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans leur environnement, tout comme les clôtures qui devront avoir une unité d'ensemble pour une bonne intégration.

Les constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, ...) devront être recherchés.



## UY6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

### 6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE

Au moins 10% de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces de pleine terre.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les surfaces d'espaces verts permettent d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Des arbres doivent accompagner les surfaces de parkings et de stockage. La typologie des implantations ne se réfère pas au registre de l'alignement mais à ceux du bosquet, du rideau, de la haie champêtre et de l'arbre isolé.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

L'abattage d'un arbre de haute tige devra être compensé par la replantation d'un spécimen de même espèce sur la parcelle.

**En UYi**, les dépôts de véhicules à ciel ouvert seront masqués de la voie publique par des plantations d'arbres de haute tige.

**En UYc**, les franges de la zone doivent être plantées afin de limiter l'impact visuel et traitées conformément au plan paysager validé par la commune.

## UY7. Stationnements

---

Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.



## III. Desserte, équipements et réseaux

### UY8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

#### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage...), sans être inférieur à 6 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

#### 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

### UY9. Desserte par les réseaux

---

#### 9.1 EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 9.2 ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en se conformant aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, réalisé à la charge du pétitionnaire, sera admis uniquement sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.



Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

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.

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains.

Les ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.



# Zone UL

## CARACTERE DE LA ZONE

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.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### UL1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		ULa	ULb
Habitat	Logement	●	✗
	Hébergement	✗	●
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	●
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	●
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✗
	Établissements d'enseignement	✓	✗



	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✓	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✓	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	✓	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✗	✗
	<i>Entrepôt</i>	✗	✗
	<i>Bureau</i>	✗	✗
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗	✗

#### Sont de plus interdits :

- Les sous-sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## UL2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

#### Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

#### Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



## AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En ULa, les logements sont autorisés, à la condition stricte de n'être utilisés que pour le gardiennage du site.

En ULb, sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique, type gîtes.
- Les centres équestres et autres équipements ou installations ayant une vocation touristique.

## UL3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sans objet.

# II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

## UL4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

**En UL1**, le nombre de niveaux est limité à **12 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère**.

**En UL2**, le nombre de niveaux est limité à **9 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage**.



#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées **en retrait de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), **avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

##### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées **en retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

##### ■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## UL5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

---

#### 5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

#### 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes ;
- une unité et une qualité des matériaux utilisés ;
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit ;
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits ;
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.



### **5.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

## **UL6. Insertion paysagère et aménagement des abords**

---

Les espaces libres doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

L'abattage d'un arbre de haute tige devra être compenser par la replantation d'un spécimen de même espèce sur la parcelle.

## **UL7. Stationnements**

---

### **7.1 PRINCIPES**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

### **7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### **7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la



recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

#### **7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES**

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## **III. Desserte, équipements et réseaux**

### **UL8. Accès et desserte par les voies publiques et privées**

---

#### **8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

#### **8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.



## UL9. Desserte par les réseaux

---

### 9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales. Les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE.

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.

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.



# **Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser**



# Zone AUB

## CARACTERE DE LA ZONE

Ce zonage 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 – moyens - 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.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### AUB1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances  
 ● Autorisés sous conditions particulières  
 ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		AUB
Habitat	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	✗



Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗
	Établissements d'enseignement	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	●
	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	●
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	✗

#### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## AUB2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

#### Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

#### Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

**Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).**



### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

**Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :**

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation et à enregistrement, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).

## AUB3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Pas de prescription particulière.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### AUB4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

#### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière, **sauf dérogations et exceptions spécifiées dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmes » du PLU.**

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

**Sauf dérogations et exceptions spécifiées dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmes » du PLU, la hauteur maximale des futures constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.**

Pour les annexes, quelle que soit la zone, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.**

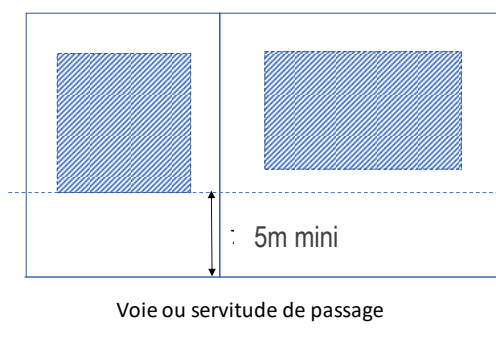


#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Quel que soit le secteur, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).**

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sauf dérogations et exceptions spécifiées dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmes » du PLU, **en AUBa et c**, les constructions doivent être implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).



Sauf dérogations et exceptions spécifiées dans le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmes » du PLU, **en AUBb et d**, les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc) ;
- ou en retrait par rapport à ce dernier, avec un recul **d'au moins 5 mètres**.

##### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

**En AUBa et c**, la construction principale peut être implantée :

- **soit sur une limite séparative latérale ;**
- **soit en retrait de ces dernières.**

En cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 4 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.

**En AUBb et d**, la construction principale peut être implantée :

- **soit sur une limite séparative latérale ;**
- **soit en retrait de ces dernières.**



Dès lors, en cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 3,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.

#### ■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

## **AUB5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions**

---

### **5.1. GENERALITES**

Tout projet peut être refusé ou accepté sous réserve d'observations ou de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception du projet privilégie son insertion dans la morphologie urbaine de la zone considérée, en prenant en compte son environnement urbain et paysager. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain de la construction, et plus particulièrement :

- Veiller à minimiser son impact visuel dans le paysage, sauf dans le cas de certains équipements ou constructions emblématiques pour lesquels une écriture architecturale plus singulière peut être recherchée ;
- Inscrire la construction en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti qui l'environnent.

La conception du projet vise à adapter la construction aux caractéristiques du terrain. Il s'agit en particulier de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les extensions doivent s'intégrer dans l'environnement proche et lointain et accompagner harmonieusement la construction existante. Par leur échelle, leur volumétrie, leur composition, elles doivent faire référence à la typologie architecturale de la construction préexistante, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son style, de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.



D'ailleurs, afin de préserver le caractère villageois de la commune, des préconisations et recommandations qualitatives (en terme de matériaux, de volumétries, de teintes...) sont annexées au présent document. Les futurs projets de constructions devront s'inspirer, dans leur conception, de ces dernières pour l'obtention d'une autorisation administrative par la Mairie.

## 5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Façades

L'ensemble des façades de la construction fait l'objet d'un traitement de qualité, y compris dans le cas de la création de façades ou pignons aveugles.

Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (balcons, passages sous porche...) bénéficient également d'une finition soignée.

#### Travaux de restauration

Lors des travaux de ravalement des façades, les modénatures et les balcons d'origine de bonne qualité sont mis en valeur dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale de la construction.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sur le bâti existant privilégient les matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en oeuvre des matériaux employés.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents et en bon état doivent être préservés au maximum, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, ...) doivent être enduits et l'enduit doit être teinté.

#### Réseaux et équipements techniques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que les systèmes de refroidissement, chauffage, système d'occultation, colonnes sèches..., sont intégrés à la construction sans émergence en façade sur rue ou avec une émergence réduite compte tenu des équipements, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du projet. Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public. Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

#### Devantures commerciales

Les devantures commerciales font partie du paysage urbain et leurs caractéristiques sont à étudier afin qu'elles s'intègrent et permettent une perception qualitative de l'espace urbain.

Les devantures commerciales des constructions nouvelles respectent les règles suivantes :

- La conception du rez-de-chaussée de la construction et celle des devantures commerciales s'inscrivent dans la conception d'ensemble du projet architectural. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment



être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Dans la mesure du possible, le rythme des pleins et des vides suit la composition verticale des percements situés en étages.

- Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.
- Les vitrines commerciales sont constituées de matériaux pérennes, de qualité. Elles sont sécurisées par un dispositif de type volet métallique.
- Les dispositifs provisoires tels que les carreaux de plâtre et les panneaux en bois ou contreplaqué sont proscrits.
- Aucune partie annexe du commerce (réserves, dépendances, espaces de stockage) n'est directement visible depuis l'espace public.
- Les systèmes de fermetures ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction\*. Les coffres des volets roulants et des stores sont positionnés à l'intérieur du volume construit.

### Matériaux et couleurs

D'une part, le choix des matériaux utilisés en façade des constructions s'effectue, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur qualité et de leur capacité à conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps (pierre, béton, bois, métal, briques).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre) est interdit.

La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale et d'éco-conception (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables, renouvelables ou biosourcés). D'autre part, ce choix s'effectue en tenant compte de l'écriture architecturale de la construction et de celle des constructions voisines. Toutefois, la recherche d'une cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades.

Le choix des couleurs est effectué dans le respect de l'ambiance chromatique locale (en s'inspirant de l'annexe au présent document) afin que la construction s'insère de façon harmonieuse dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

## Toitures

### Pentes

**Les toitures à pentes** seront comprises entre 35 et 45°.

**Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les extensions.** Elles peuvent avoir une pente maximale de 5°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les matériaux de couverture des toitures sont pérennes, de qualité et doivent conserver une stabilité et un aspect satisfaisant dans le temps.



### Ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent et ces derniers seront axés sur les ouvertures des façades.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures en toiture ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

### Édicules et équipements techniques

Les édicules et équipements techniques situés en toiture (tels que les systèmes de refroidissement, de chauffage, accès, édicules d'ascenseurs...) sont intégrés qualitativement de manière à en limiter l'impact visuel et à ne porter atteinte ni à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. Ils sont implantés en recul d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction. Les cheminées anciennes seront conservées ou restaurées, leur démolition n'est pas autorisée.

## **5.3. CLOTURES**

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Les clôtures présentent un aspect fini et sont constituées de matériaux pérennes. Le choix des matériaux privilégie leur caractère durable conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les grillages à simple torsion, treillis soudés, canisses, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées métalliques ou matériaux plastiques légers sont proscrits. Les dispositifs de clôture présentant un aspect agressif ou pouvant présenter un danger pour les personnes et la faune tels que fils de fer barbelés, tessons de bouteilles ou lignes électriques sont également interdits.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées, locales et non invasives.

### Les clôtures implantées à l'alignement

La clôture marque la continuité de la rue et la limite du domaine public.

Les clôtures implantées à l'alignement participent à l'ambiance de la rue et sont, à ce titre, ajourées et / ou constituées par une haie vive.



Elles sont constituées soit :

- par une partie basse de type muret plein avec une proportion de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la partie ajourée, notamment lorsque ce traitement s'inscrit dans la continuité de clôtures voisines existantes ; les parties pleines peuvent être réalisées en gabions, ou être doublées de végétalisation ;
- par une haie vive dense, doublée d'une clôture.

Toutefois, en cas de création de logement implanté à rez-de-chaussée dans une opération de logements collectifs et disposant d'un jardin privatif sur rue, la clôture intègre un système occultant pérenne.

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, ils peuvent toutefois être implantés en recul.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

#### Les clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

En cas de clôture par des éléments grillagés, ceux-ci présentent une maille minimale de 15 cm par 15 cm.

Les parties maçonnées comportent un ou plusieurs dispositifs (interruption(s) du mur, passage technique...), d'une dimension de 15 cm par 15 cm permettant le passage de la faune sauvage (fonction de corridor écologique entre les parcelles).

#### Règles alternatives

Des hauteurs et un traitement des clôtures différents peuvent être autorisés à l'alignement et en limites séparatives afin de :

- permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- prendre en compte les contraintes de fonctionnement et de sécurité des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public le nécessitant.
- prendre en compte les clôtures des parcelles voisines.

#### **5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU**

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresse motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

Dans le cas de murs protégés, une seule ouverture pour véhicule et piéton par unité foncière sera autorisée.



## 5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les choix liés à l'implantation, aux volumétries des constructions et aux ouvertures en façade privilégient la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver comme pour le confort d'été et la réduction des consommations d'énergie. Les formes simples et une compacité maximale sont recherchées afin d'optimiser la performance énergétique des constructions.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, l'économie d'énergie et la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet, afin d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction. Les matériaux biosourcés et d'origine locale sont privilégiés.

## AUB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

*Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).*

### 6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE

Le document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmes » du PLU fixe les règles de traitements paysagers des différents sous-secteurs définis.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

## AUB7. Stationnements

---

### 7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.



## 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

### ▪ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

### ▪ **Pour les activités autorisées :**

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
- pour les bureaux : 1 pl/55 m<sup>2</sup> de SDP minimum

### ▪ **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

### ▪ **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

## 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

## 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

# III. Desserte, équipements et réseaux

## AUB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

***Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).***

### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la



commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 3 logements ou au moins 200 m<sup>2</sup> de SDP d'activités.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

## **8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES**

Les voies nouvelles publiques ou privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## **AUB9. Desserte par les réseaux**

---

***Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).***

### **9.1 EAU POTABLE**

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **9.2 ASSAINISSEMENT**

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.



L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

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.

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 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.



# Zone AUY

## CARACTERE DE LA ZONE

Ce zonage 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.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### AUY1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances  
 ● Autorisés sous conditions particulières  
 ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		AUY
Habitat	Logement	✗
	Hébergement	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✓
	Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓



Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✗
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	✗
	<i>Exploitation forestière</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	✓
	<i>Entrepôt</i>	✓
	<i>Bureau</i>	✓
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✓

#### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

## AUY2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

#### Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

#### Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

**Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).**



## AUY3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sans objet.

## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### AUY4. Volumes et implantations des constructions

---

*Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article U4 :*

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

#### 4.2 EMPRISE AU SOL

En AUYa, l'emprise au sol minimale des constructions ne pourra pas être inférieure à 40% de l'unité foncière.

En AUYb, l'emprise au sol minimale des constructions ne pourra pas être inférieure à 30% de l'unité foncière.

En AUYc, l'emprise au sol minimale des constructions ne pourra pas être inférieure à 55% de l'unité foncière.

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

La hauteur des constructions **ne peut excéder 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage**.

Pour les annexes, quelle que soit la zone, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **6 mètres au faîtage**.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

***Quel que soit le secteur, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).***

#### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées à **au moins 10 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).



#### ■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

**En AUYa**, la construction principale doit être implantée **en retrait des limites séparatives**, avec une distance minimale de **6 mètres**.

**En AUYb et c**, la construction principale doit être implantée **en retrait des limites séparatives**, avec une distance minimale de **10 mètres**.

#### ■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

## **AUY5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions**

---

*Quel que soit le secteur, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).*

### **5.1. GENERALITES**

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

La bonne insertion du projet dans son environnement nécessite notamment deux points de vigilance :

- Aspects des bâtiments et de leurs abords ;
- Traitement paysager des franges de l'opération.

### **5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### **L'architecture et les volumes**

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. La **simplicité des volumes bâtis et de leurs formes** doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble, élément essentiel pour l'image de la zone d'activité.

Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la future zone. Toutefois, un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

D'une manière générale, toutes les façades du bâtiment doivent être traitées, de manière à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.



Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués. Les façades de grande longueur (supérieur à 15m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter un effet de masse du bâti.

## Les toitures

L'architecture des constructions est conçue avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquées par les acrotères.

Pareillement, les excroissances en toiture (édicules, cheminées, échelles à crinoline extérieures, panneaux photovoltaïques...) sont intégrées visuellement au volume du bâtiment (acrotère haut) dans la mesure du possible, ou sont traitées d'un point de vue architectural, avec soin dans les choix des formes et/ou des matériaux.

Le projet doit présenter le respect aux réglementations de la loi climat-résilience et de la loi énergie-climat concernant les aménagements en toiture.

La végétalisation des toitures et des terrasses non couvertes renforce le cadre écologique du secteur, améliore la performance énergétique de la construction et contribue à la gestion des eaux pluviales. Ces toitures peuvent également être le support d'installation de panneaux photovoltaïques.

## Les façades

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Les façades qui donnent sur les franges végétalisées devront être homogènes dans leur conception et leur traitement.

## Les matériaux

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée à l'ensemble de la zone, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Pour y parvenir, quatre matériaux de référence doivent être employés sur les plans de façade à hauteur de 70 % de la surface (hormis surfaces vitrées) :

- Bardages métalliques métallisés (à l'exclusion des bardages laqués couleur),
- Revêtements agrafés naturels tels que briques et pierres,
- Revêtements en bois naturel ou avec des panneaux en bois stabilisé,
- Bétons désactivés, présentant la matière des agrégats.

Pour tous les autres types de matériaux, il convient d'obtenir l'agrément de la commune et de la CCEJR.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contigües) des volumes abritant le reste des activités.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).



Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique.

Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

## Les couleurs

L'utilisation de différentes couleurs est permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

### 5.3. LES CLOTURES

#### Clôtures sur rues :

Les clôtures en contact avec les emprises publiques sont d'un modèle unique et à la charge de l'acquéreur.

Elles sont constituées d'une :

- Clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigide d'une hauteur de 2 m.
- Accompagnée d'une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus, sur une bande d'une épaisseur de 3 m minimum.

#### Clôtures en limites séparatives :

Sur chaque parcelle, les limites séparatives sont plantées d'une haie mellifère, réalisée selon un cadre d'aménagement paysager d'ensemble. Sur cette limite est implantée une haie vive d'essences locales, mellifères d'une épaisseur de 1,50 m minimum doublée d'une clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigides d'une hauteur 2 m.

Le cumul de deux haies mitoyennes de 1,50 m de large va permettre d'obtenir un « corridor écologique » de 3 m de large minimum, à terme.

Il est nécessaire de garantir le passage de la petite faune sur la partie inférieure de la clôture (surélévation de la clôture, passages ponctuels, trame plus espacée sur la partie inférieure de la clôture...).

### 5.4. LE TRAITEMENT DES ESPACES PRIVATIFS

Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs.

Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..

#### Enseignes

Une réflexion est à rechercher dans le traitement des enseignes de façon à viser une cohérence d'ensemble. Les « totems » sont à éviter.

Les enseignes doivent faire preuve de sobriété esthétique et être intégrées à la conception des façades. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments (absence de surenchère). Leur éclairage est intégré ou indirect. Les enseignes clignotantes et les néons sont interdits.



### Des constructions supports de communication

- Des enseignes intégrées aux éléments bâtis (bâtiment, murs, murets, etc.) sans remettre en cause la sobriété du bâtiment.
- Une image véhiculée à travers l'architecture (la façade) et l'aménagement des espaces extérieurs peut aussi jouer un rôle de communication pour l'entreprise

Respect de certaines règles : absence de surenchère, cohérence avec les principes adoptés sur le secteur, rapport d'échelle avec le bâtiment, sobriété esthétique,...



Aucun élément au dessus de la hauteur des constructions. Les informations ne pourront qu'être peintes ou fixées sur la façade principale de la construction.

Leur rapport d'échelle avec le bâtiment est mesuré : les enseignes devront faire moins d'un quart de la hauteur de la façade d'accroche.

### Une signalétique sobre

- Un seul type de signalétique sur la zone d'activités avec une seule police.
- Associer la signalétique à la végétation.
- Réglementer le type, les matériaux (nobles), les dimensions...

### Publicités et affichages

La publicité est interdite, selon le code de l'environnement. Seul un RLP(i) peut autoriser et encadrer la publicité dans certains secteurs.

Tous affichages sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux dits de chantier ou commerciaux concernant la réalisation du projet,
- pour les panneaux indiquant qu'un lot ou un bâtiment sont à vendre ou à louer.

### Réduction de la pollution visuelle sur les parcelles

Les locaux techniques, postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales.

Les zones de stockage de bennes doivent être clairement identifiées au dépôt de permis et font l'objet d'un traitement d'insertion dans les bâtiments.

- Des espaces de stockage et de manutention dans le prolongement des bâtiments et clos par des murets qui préservent la vue depuis les emprises publiques
- Des murets ou des haies pour délimiter les espaces techniques (armoires électriques, réseaux, local poubelles, récupérateurs d'eau de pluie, etc).



#### Traitement des entrées de lots/accès à la parcelle :

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies de la zone, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes sont obligatoirement incrustés dans des murets « d'entrée de lot » (d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m), situés de part et d'autre de l'accès du lot. Une bande au sol traitée en béton désactivé accompagne ces murets.

### **5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **Performances énergétiques**

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

#### **Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Depuis la Loi sur la transition énergétique et la croissance verte de 2015, la loi sur la Biodiversité de 2016, la loi Énergie Climat de novembre 2019 et la loi Climat et résilience d'août 2021, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (ou de toitures végétalisées) est devenue obligatoire pour les propriétaires de nouveaux entrepôts, hangars et parkings couverts et extérieurs de plus de 500 m².

#### **Les recommandations en faveur du développement durable**

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.



## AUY6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

***Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).***

### 6.1. ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 10% de la superficie de l'ensemble du terrain.

#### Espaces libres et/ou espaces verts

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité de la zone.

Au moins 20% de la surface de la parcelle sont aménagés en espace vert.

Cette surface d'espace vert permet d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Le plan de plantation est à fournir pour le volet paysager des permis accompagnés de la liste des végétaux.

#### Entretien des espaces libres

L'acquéreur doit entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) pour les maintenir en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'acquéreur est tenu d'entretenir les espaces verts et plantations sur sa parcelle et si nécessaire d'y assurer le débroussaillage.

Il a la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

### 6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal.

Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

En limite des espaces agricoles, une bande végétalisée et/ou plantée doit être réalisée afin d'assurer une transition adaptée avec les nouveaux aménagements. Elle sera composée majoritairement d'arbres de haute tige à grand développement.

Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.



Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Les transformateurs électriques privés, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

## AUY7. Stationnements

---

### 7.1 PRINCIPES

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins des entreprises, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

#### **Pour les poids-lourds :**

Stationnement des poids lourds et aires de manoeuvre :

- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.
- Une zone de manoeuvre est obligatoirement prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

Les surfaces de stationnement et de circulation pour les poids lourds sont étudiées au cas par cas, dans le but de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en gardant leur fonctionnalité.

#### **Pour les véhicules légers**

Création d'un stationnement par 55m<sup>2</sup> de surface plancher construite.

⇒ **Implantation des stationnements à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments**

Cela limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités.



#### ⇒ **En végétalisant les poches de stationnement pour les VL**

Les parkings sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, pour masquer les superficies trop étendues de stationnement et limiter l'effet de « nappe ».

Aux places de stationnement doivent être intercalées de surfaces plantées d'arbres, à raison d'une zone plantée toutes les 4 places de stationnement.

Chaque poche de parking est structurée et cadrée, par un projet d'ensemble défini pour la parcelle. La présence de plantations requalifie les parcs de stationnement, et rend lisible les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues est d'une largeur suffisante pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux pluviales de sa surface avec des noues entre les rangs de stationnement.

#### ⇒ **Aménagement de places carrossables perméables et végétalisées**

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Différentes techniques de mise en oeuvre à adapter selon les usages sont possibles : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc. Celles-ci doivent être intégrées dans une composition paysagère globale.

Quelle que soit la technique, les effets sur l'environnement sont intéressants : cela limite l'imperméabilisation des sols.



#### ⇒ **Recherche de solutions de mutualisation des stationnements privés**

Cela permet non seulement aux acquéreurs une optimisation des coûts d'aménagement, mais également une limitation du surdimensionnement des parkings privés, du gaspillage foncier et de l'imperméabilisation des sols.



Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

**Dimensions des places :** Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

## 7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- Bureaux : 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Nota : Dans un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Par ailleurs, au moins 10 % des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.*

- Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Activités hôtelières : 1 place minimum par chambre.

- Commerces : maximum 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

- Artisanat : maximum 2 places de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface d'activités

- Commerces de gros : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

## 7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

## 7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés pour les constructions destinées aux bureaux à hauteur de 1,5m<sup>2</sup> de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.



## III. Desserte, équipements et réseaux

### AUY8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

*Quel que soit le secteur, les projets devront être compatibles avec les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU).*

#### 8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage...), sans être inférieur à 6 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

#### 8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

### UY9. Desserte par les réseaux

---

#### 9.1 EAU POTABLE

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 9.2 ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en se conformant aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur.

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, réalisé à la charge du pétitionnaire, sera admis uniquement sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.



L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune et le gestionnaire de réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement et celles des SAGE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

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.

### 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

Les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains.

Les ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.



# **Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles**



# Zone A

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone 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.

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### A1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		A
Habitat	Logement	●
	Hébergement	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✗
	Cinéma	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗



<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✓
	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✗
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	✓
	<i>Exploitation forestière</i>	✗
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	✗
	<i>Entrepôt</i>	✗
	<i>Bureau</i>	✗
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗

**Sont de plus interdits :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations de méthanisation.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

## A2. Les autorisations sous conditions particulières

### AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne soient pas implantées à une distance de plus de 15 mètres des constructions à usage agricole, et liées à des activités d'élevage qui requièrent une présence sur site permanente.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également 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'ouvrages hydrauliques.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) ne peuvent excéder **20 % d'augmentation**



**de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires.** Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

-Les reconstructions à l'identique, en cas de sinistre, de bâtiments régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U..

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité, sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Selon l'article L. 541-32 du code de l'environnement « l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture ». La réalisation de l'aménagement doit donc être motivée par une recherche d'amélioration du potentiel agronomique.

De plus, il est rappelé ici que l'article R111-14 du code de l'urbanisme précise que « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet [d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

[ ... ]

*2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques. »*

## A3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

Sans objet.

# II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

## A4. Volumes et implantations des constructions

---

### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des constructions nouvelles, à usage d'habitation, ainsi que les annexes, ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> et celle des extensions ne doit pas excéder 15 m<sup>2</sup>.



## 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les constructions, autres que les locaux d'activité et/ou techniques liés à l'exploitation agricole, ou encore de stockage de matériel agricole, ne peuvent excéder 7 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale de ces dernières est de 15 mètres.

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

#### **Exceptions :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 mètre, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

#### **Exceptions :**

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (avec un minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

### ■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



## **A5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions**

---

### **5.1 GENERALITES**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte:

- au caractère des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels.

### **5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L151.11 du CU sont soumis à des conditions d'aménagement, de reconversion de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect global de son aspect extérieur d'origine.

### **5.3 CLOTURES**

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures agricoles (3 fils sur poteaux bois).

### **5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **A6. Insertion paysagère et aménagement des abords**

---

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent, autant que possible, être conservés ou remplacés et entretenus.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.



## A7. Stationnements

---

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

## III. Desserte, équipements et réseaux

### A8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Les accès privés sur les routes départementales sont interdits. Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

#### **Desserte et voirie :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, avec un minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

### A9. Desserte par les réseaux

---

#### **9.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.



## 9.2 ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées :**

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

### **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- 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.
- 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 dans le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

### **Eaux résiduelles agricoles :**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

## 9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.



# **Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles**



# Zone N

## CARACTERE DE LA ZONE

*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 I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.*

*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.*

## I. Affectations des sols et destination des constructions

### N1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N	Np	NI
Habitat	Logement	✗	✗	✗
	Hébergement	✗	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗



	Hébergement hôtelier et touristique	x	x	x
	Cinéma	x	x	x
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	x	x
	Établissements d'enseignement	x	x	x
	Établissements de santé et d'action sociale	x	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x	x
	Équipements sportifs	x	x	●
	Autres équipements recevant du public	x	x	●
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	x	x	x
	Exploitation forestière	✓	x	x
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	x	x	x
	Entrepôt	x	x	x
	Bureau	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x	x

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non.
- Les dépôts de toute nature.

## N2. Les autorisations sous conditions particulières

Sous réserve, dans le cadre de l'élaboration du projet, de ne pas porter atteinte à la protection du site et du paysage, en faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité :

**En N** (hors Espaces Boisés Classés) :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.



- réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder **20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires**. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

#### **En Np :**

Les installations classées (rubrique de la nomenclature ICPE : 2760.3) soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons. Ces aménagements doivent être d'intérêt collectif et doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

#### **En NI :**

- Les espaces de stationnement perméables (différentes possibilités offertes : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, dalles alvéolées, graviers perméables...), engazonnés et végétalisés.
- Les aménagements de stades et terrains de sports.
- Les vestiaires liés aux aménagements d'équipements sportifs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.

### **N3. Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.



## II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

### N4. Volumes et implantations des constructions

---

#### 4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé

#### 4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En zone N, la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 3 mètres.

En zone Np, sans objet.

En zone NI, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne doit pas excéder 8 mètres.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions principales seront implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies.

##### ■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

##### ■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### N5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

---

#### 5.1 GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,



- à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

## 5.2 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Dans toutes les zones naturelles, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au paysage et à l'environnement naturel et écologique du site, d'une bonne intégration au bâti (si nécessaire), que leur installation ne soit pas visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

## 5.3 CLOTURES

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures agricoles (3 fils sur poteaux bois).

Les clôtures doivent être perméables et avoir une hauteur de 1 mètre.

# N6. Insertion paysagère et aménagement des abords

---

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés d'un plan d'intégration paysagère.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être camouflés par des écrans végétaux.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales.

### Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes,
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

## N7. Stationnements

---

Les stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

Le stationnement des véhicules, y compris des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement seront aménagées de manière à assurer le stockage et l'accès (dégagement, giration, etc.) des véhicules de manière effective.

## III. Desserte, équipements et réseaux

### N8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.



Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile.

## **N9. Desserte par les réseaux**

---

### **9.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution, à une distance du réseau inférieure à 100 mètres.

### **9.2 ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées :***

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants (hors annexe). En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

#### ***Eaux pluviales :***

Il n'est pas admis de rejets, dans le réseau d'eaux usées, des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

### **9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés. Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.



# Titre VII. Annexes



## **Petit patrimoine inscrit au L 151-19 du Code de l'urbanisme**

### **Rue de CHATRES**

Maison Courbettes ; N° 53 et 53 bis ; Ancienne Gare ; Gîte N° 34 ; N° 27 ; N°18 ; N° 15 plus le kiosque ; le cristolien ; La Grange aux anneaux Mairie

### **Rue de COURTANESSE**

N° 6 et 8 ; La maison en Meulière ; les tourelles et le manoir

### **Rue de l'ORMETEAU**

N° 1 ; N° 6 ; Le trottoir pavé

### **Ruelle des CAVALIERS**

Toute la rue

### **Rue des SABLONS**

N° 22

### **Rue du VAL**

N° 11

### **Rue du PONT CAGE**

N° 1 ; N° 3

### **Rue du LAVOIR**

N°12

### **Rue de BECHEVRET**

Lavoir

### **Rue du PUIT GRES**

Eglise + passage GERRITSEN ; Foyer J.JAURÈS ; Bibliothèque ;N° 5 ; N°7 ; N°9 ; N°11



### **Place Charles de GAULLE**

Inscriptions publicitaires anciennes (dont AMI CUISBIT ; Les portes cochères ; Les porches...)

### **Rue FONTAINE**

N° 21 propriétés château entière

### **Route d'AVRAINVILLE**

Grange clos de la Motte

De plus, nous prenons en compte

- Les plaques de cocher
- les puits (public - privé)
- Les portes cochères
- les sauts de loup
- Les murs anciens dont le mur rue FONTAINE et enceinte Parc de l'Ormeteau et domaine des Tourelles
- Patrimoine bâti remarquable protégé article 15119 du code de l'urbanisme



## Préconisations qualitatives

Extrait du « Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse », car nombreuses similitudes entre bâtis de BSSY et ceux du PNR HVC



### LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN



Dampierre



Chevreuse



Rochefort



Chevreuse

Implantées le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur les 2 côtés, **les maisons de bourg** créent un front bâti quasi continu encadrant la rue.

Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg possèdent en général une volumétrie simple : un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants.

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales, les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique. Les décors animent les bâtiments, grâce aux corniches et aux bandeaux qui soulignent horizontalement et verticalement la façade.

Par ailleurs, les devantures commerciales jouent un rôle visuel important sur les rez-de-chaussée.

**Les toitures** sont majoritairement en tuile plate ou en tuile mécanique à emboîtement, mais on peut aussi trouver du zinc et de l'ardoise. Les lucarnes sont variées, certaines montrant une influence rurale, d'autres encore étant plus élaborées.



Exemples de maisons de bourg courantes

palette <b>B</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
	B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
12 teintes Façades	B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
	B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
4 teintes saturées Soubassements	B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40

**4 familles de couleurs déclinées en colonnes,**  
en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

**4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour :**  
Les fenêtres, les volets, les portes et portails et  
les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes **de préférence** avec les  
teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.



## LES MAISONS BOURGEOISES



Clairefontaine



Saint-Forget-lès-Sablons



Le Mesnil-Saint-Denis



Milon-la-Chapelle

**Les maisons bourgeoises**, souvent situées à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction, sont de belles habitations construites au XIXe et au début du XXe siècles qui témoignent d'une réelle prospérité.

Implantées sur leurs terrains arborés et fleuris, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, avec un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes.

Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg : la modénature des façades est graphiquement très riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport aux rocaillages ou aux enduits de plâtre ou de chaux.

**Les toitures**, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.



Exemples de maisons bourgeoises courantes

palette <b>C</b>	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives								
	C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
12 teintes Façades								
	C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
	C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
4 teintes saturées Soubassements								
	C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.					4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).			
					Les ferronneries seront peintes <b>de préférence</b> avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.			



## LES DEVANTURES COMMERCIALES



Chevreuse



Chevreuse



Chevreuse



Gif-sur-Yvette



Chevreuse



Exemple de devanture courante

**Les devantures de magasins** jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines.

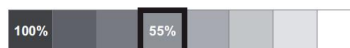
Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

### Les éléments décoratifs et typographiques des commerces

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

Il est important de ne pas trop contraster ce rechapissage (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.



palette  
**E**

### POUR LES DEVANTURES

neutres et gris	pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

**5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces,** en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.



# Méthode de sélection des couleurs



## Comment créer un contraste chaud-froid ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les verts végétaux
- Les bleus turquoise.

### 1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres rouges

- Façade A 09
- Encadrements, rives, corniches A 01
- Soubassement A 17

### 2. Menuiseries

Choix de 3 teintes dans la colonne des bleus turquoise.

- Fenêtres A 23
- Volets A 31
- Porte A 39



## Comment créer un camaïeu chaud ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :

- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans les colonnes suivantes :

- Les blancs et les gris colorés chauds
- Les ocres rouges.

### 1. Façade

Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres orangés

- Façade A 10
- Encadrements, rives, corniches A 02
- Soubassement A 18

### 2. Menuiseries

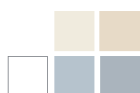
Choix de 2 teintes dans la colonne des ocres rouges et d'un blanc dans la ligne des gris colorés.

- Fenêtres A 21
- Volets A 24
- Porte A 36



# Application du nuancier-conseil

## EXEMPLES DE COLORATION SUR UNE SÉQUENCE URBAINE



Couleur de façade - B 8  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - blanc  
Couleur de volets - B 29  
Couleur de portes - B 33  
Couleur de ferronneries - B 33



Couleur de façade - B 12  
Couleur des encadrements - B 4  
Couleur de fenêtres - B 25  
Couleur de portes - B 30  
Couleur de ferronneries - B 30  
Couleur de devanture - E 10



Couleur de façade - B 8  
Couleur des encadrements - B 1  
Couleur de soubassement - B 18  
Couleur de fenêtres - B 23  
Couleur de volets - B 27  
Couleur de portes - B 31  
Couleur de ferronneries - B 31



Couleur de façade - B 16  
Couleur des encadrements - B 4  
Couleur de soubassement - B 20  
Couleur de fenêtres - blanc  
Couleur de volets - B 25  
Couleur de portes - B 24  
Couleur de ferronneries - B 24



Couleur de façade - B 8  
Couleur des encadrements - B 2  
Couleur de soubassement - B 16  
Couleur de fenêtres - B 21  
Couleur de volets - B 33  
Couleur de portes - B 37  
Couleur de ferronneries - B 37  
Couleur de devanture - E 17



Couleur de façade - B 7  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 23  
Couleur de volets - B 35  
Couleur de portes - B 39  
Couleur de ferronneries - B 39



Couleur de façade - B 10  
Couleur d'encadrements - B 2  
Couleur de fenêtres - B 24  
Couleur de portes - B 40  
Couleur de ferronneries - B 40  
Couleur de devanture - E 6



Couleur de façade - B 9  
Couleur d'encadrements - B 1  
Couleur de soubassement - B 17  
Couleur de fenêtres - B 25  
Couleur de volets - B 30  
Couleur de portes - B 34  
Couleur de ferronneries - B 34



Couleur de façade - B 11  
Couleur d'encadrements - B 3  
Couleur de soubassement - B 19  
Couleur de fenêtres - blanc  
Couleur de volets - B 31  
Couleur de portes - B 39  
Couleur de ferronneries - B 39



Couleur de façade - B 6  
Couleur d'encadrements - B 2  
Couleur de soubassement - B 18  
Couleur de fenêtres - B 21  
Couleur de volets - B 32  
Couleur de portes - B 36  
Couleur de ferronneries - B 36  
Couleur de devanture - E 11

--



# Application du nuancier-conseil

## EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS BOURGEOISES



Couleur de façade - C 4  
Panneaux, corniches et chaînes d'angles - C 4 à 40%  
Couleur de soubassement - C 12  
Couleur de fenêtres - blanc  
Couleur de volets - C 29  
Couleur de portes - C 33  
Couleur de ferronneries - C 37



Couleur de façade - C 1  
Panneaux en rocaille  
Chaînes d'angles et corniches - C 4  
Couleur de soubassement - C 5  
Couleur de fenêtres - C 26  
Couleur de portes et de ferronneries - C 38



Couleur de façade - C 7  
Couleur des panneaux - C 11  
Chaînes d'angles et corniches - C 4  
Couleur de soubassement - C 15  
Couleur de fenêtres - C 25  
Couleur de volets - C 22  
Couleur de portes et des ferronneries - C 30

## EXEMPLES DE COLORATION SUR DES PAVILLONS EN SITE URBAIN



Couleur de façade - B 7  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 25  
Couleur de volets - B 22  
Couleur de portes - B 34  
Couleur de ferronneries - B 34



Couleur de façade - B 6  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 25  
Couleur de volets - B 24  
Couleur de portes - B 40  
Couleur de ferronneries - B 40



Couleur de façade - B 9  
Couleur de corniche - B 1  
Couleur de fenêtres - B 21  
Couleur de volets - B 25  
Couleur de portes - B 33  
Couleur de ferronneries - B 37







# Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques





## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...**

**Vous vendez un terrain constructible**

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

**Vous achetez un terrain constructible**

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Vous faites construire une maison individuelle**

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**  
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

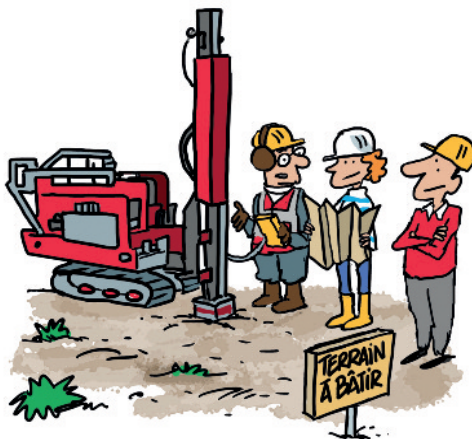




## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles  
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie  
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

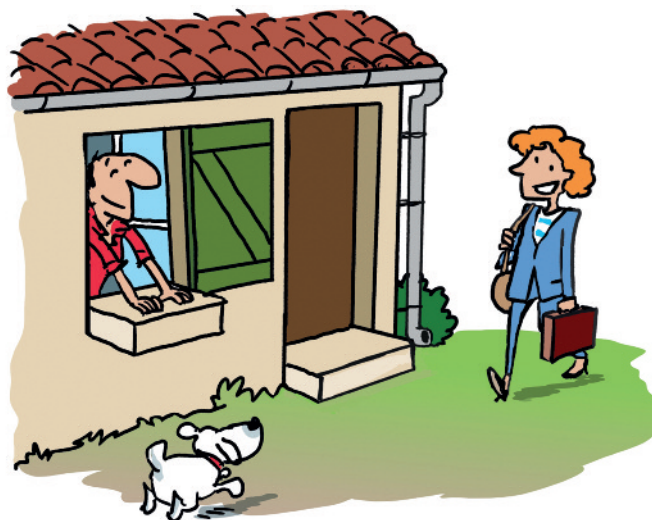
- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

## CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),**  
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation  
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se  
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières  
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude  
géotechnique de conception).

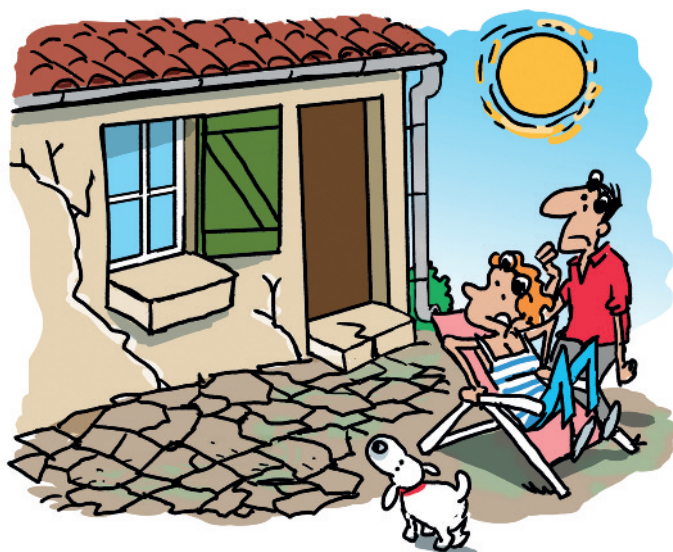


## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



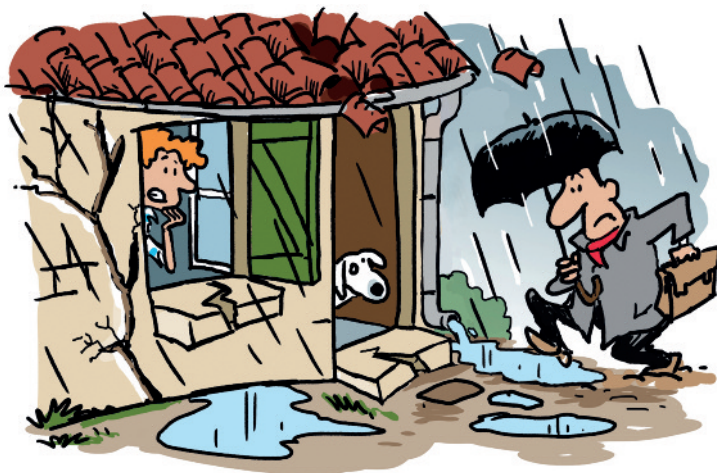
### Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...





... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

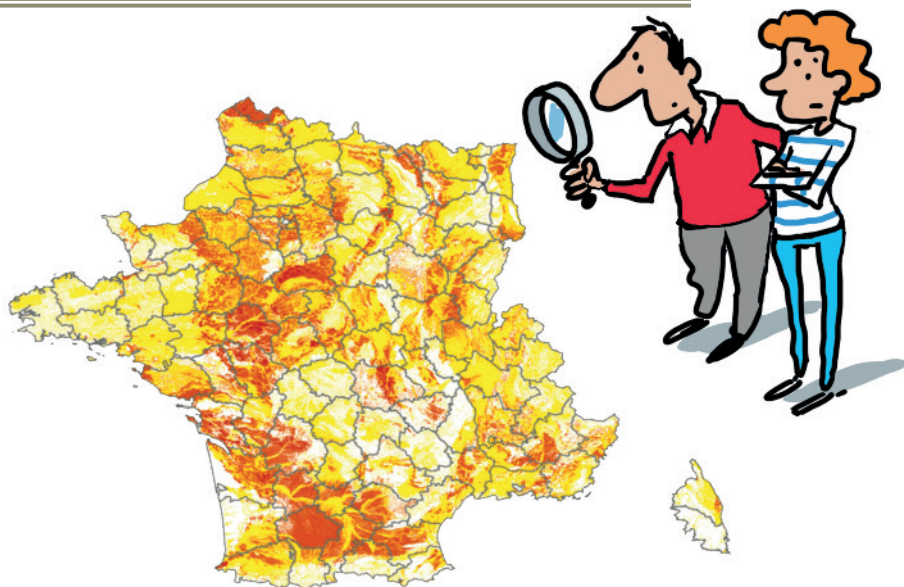
Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**



## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire

**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

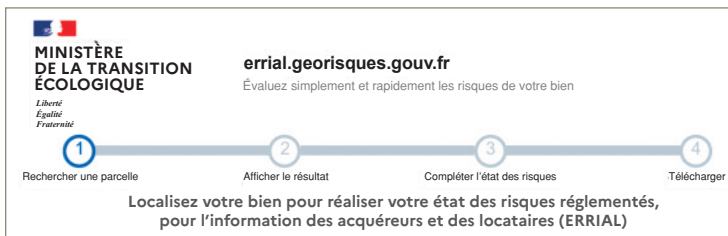
<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.



Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

Adresse complète  
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle  
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

**Afficher le résultat**

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

**Argile**

3/3

1 : Exposition faible  
2 : exposition moyenne  
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**  
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>  
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>



# LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



## L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

**30** ans

*Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020*

### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.







## L'étude géotechnique de conception

**Le constructeur a le choix entre :**

- ✓ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;**
- ✓ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

### **À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?**

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### **Sur quoi est basée cette étude ?**

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### **Quelle est sa durée de validité ?**

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### **Qui paie l'étude géotechnique de conception ?**

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

*Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020*

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.





# CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



**Maître d'ouvrage**



**Maître d'œuvre**



**Constructeur**



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

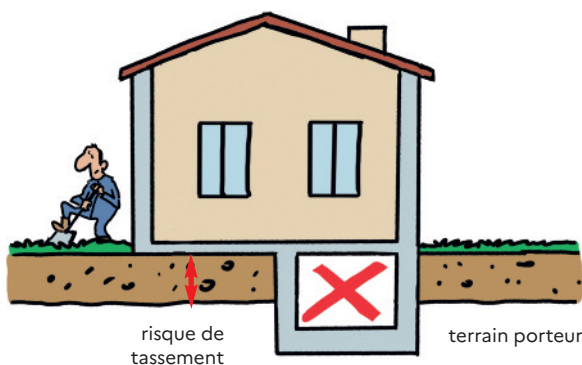
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.



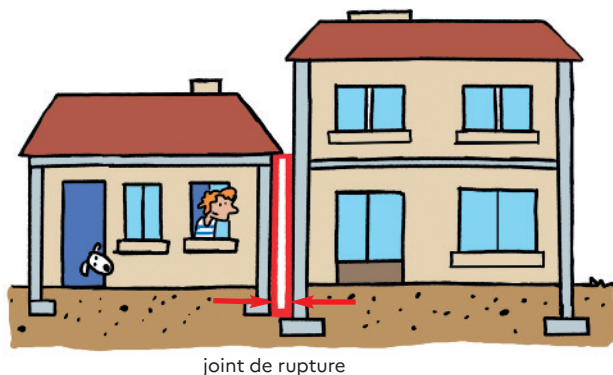
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



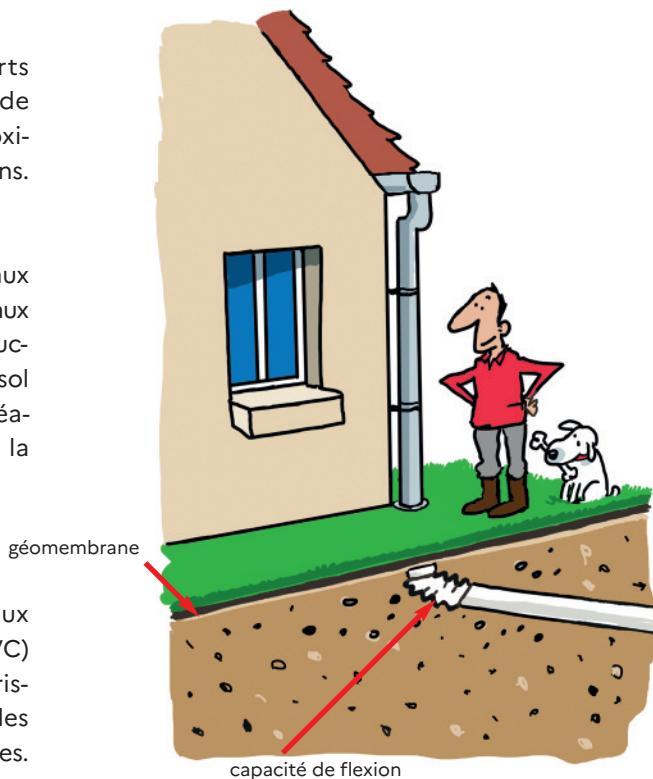


## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

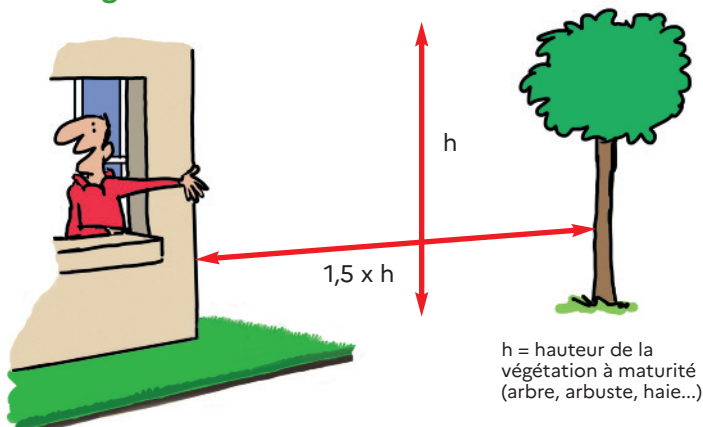
✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

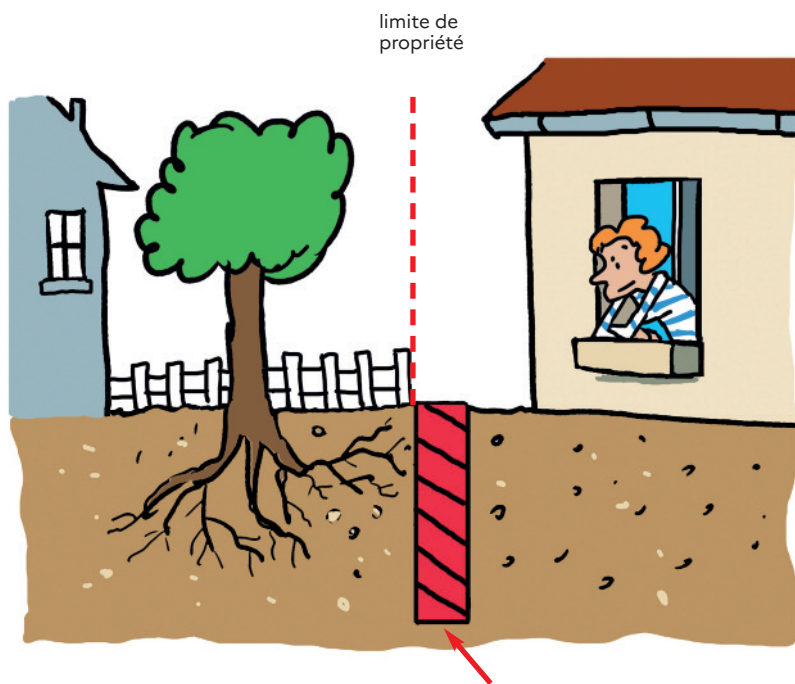


## Limiter l'action de la végétation environnante

✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.







- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

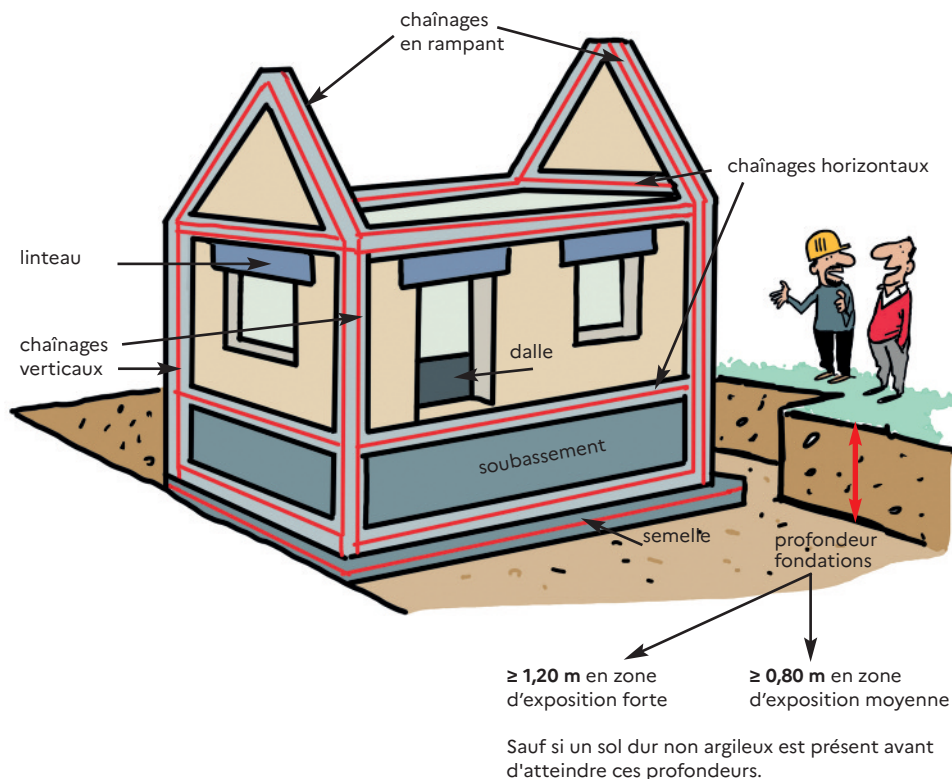


## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.





## POUR EN SAVOIR PLUS...

---

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>





**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP

Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia

92055 La Défense

France

**Construire en terrain argileux**  
La réglementation et  
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021



Département de l'Essonne

Communauté de communes Entre Juine et Renarde

Commune de Boissy-sous-Saint-Yon

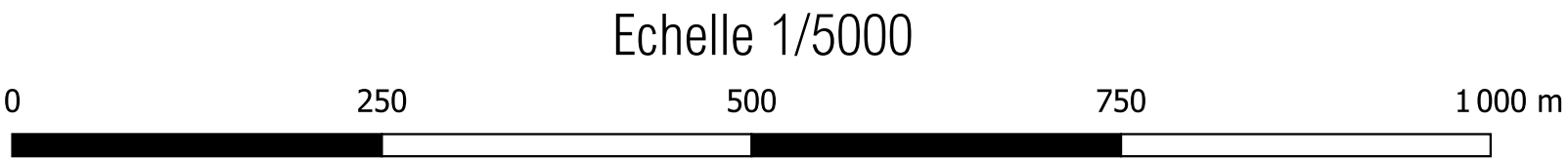


Révision du Plan Local d'Urbanisme

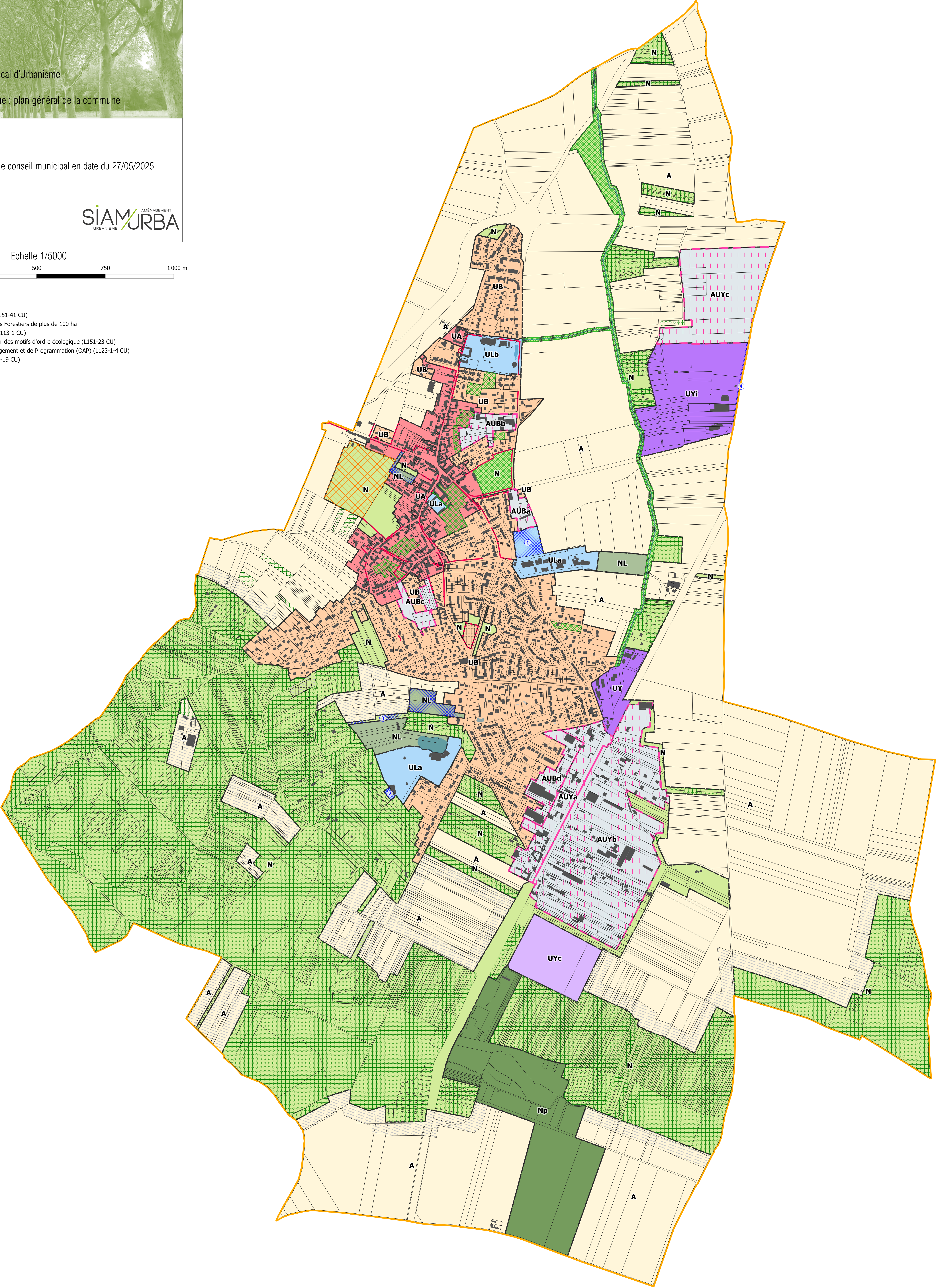
Règlement graphique : plan général de la commune

Document arrêté par le conseil municipal en date du 27/05/2025





- Prescriptions :
- Mur à protéger (L151-19 CU)
  - Emplacements réservés (ER) (L151-41 CU)
  - Lisières de 50 m pour les Massifs Forestiers de plus de 100 ha
  - Espaces Boisés Classés (EBC) (L113-1 CU)
  - Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)
  - Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L123-1-4 CU)
  - Éléments bâtis à protéger (L151-19 CU)





Document arrêté par le conseil municipal en date du 27/05/2025



Prescriptions :

- Mur à protéger (L151-19 CU)
- Emplacements réservés (ER) (L151-41 CU)
- Lisières de 50 m pour les Massifs Forestiers de plus de 100 ha
- Espaces Boisés Classés (EBC) (L113-1 CU)
- Site archéologique
- Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)
- Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L123-1-4 CU)
- Éléments bâtis à protéger (L151-19 CU)

Zonages:

Zones agricoles et naturelles :

- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- NL : Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé, stationnements perméables...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes
- Np : Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

Zones urbaines :

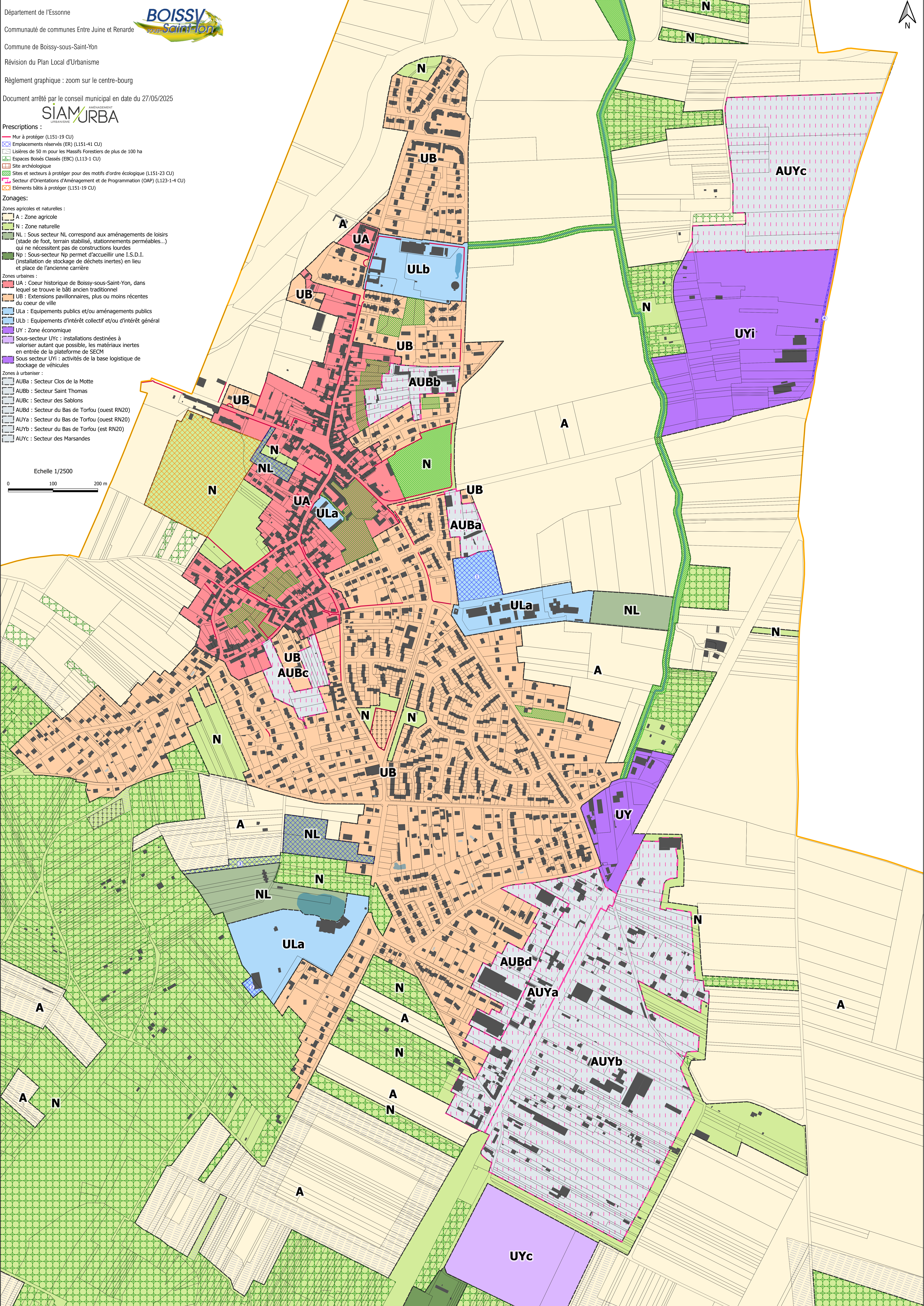
- UA : Coeur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel
- UB : Extensions pavillonnaires, plus ou moins récentes du coeur de ville
- ULa : Equipements publics et/ou aménagements publics
- ULb : Equipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général
- UY : Zone économique
- Sous-secteur UYc : installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM
- Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules

Zones à urbaniser :

- AUBa : Secteur Clos de la Motte
- AUBb : Secteur Saint Thomas
- AUBc : Secteur des Sablons
- AUBd : Secteur du Bas de Torfou (ouest RN20)
- AUYa : Secteur du Bas de Torfou (ouest RN20)
- AUYb : Secteur du Bas de Torfou (est RN20)
- AUYc : Secteur des Marsandes

Echelle 1/2500

0 100 200 m





A photograph of a tree-lined street with autumn foliage. The trees have yellow and orange leaves, and the street is visible in the distance.

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 6. Servitudes d'Utilité Publique

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025

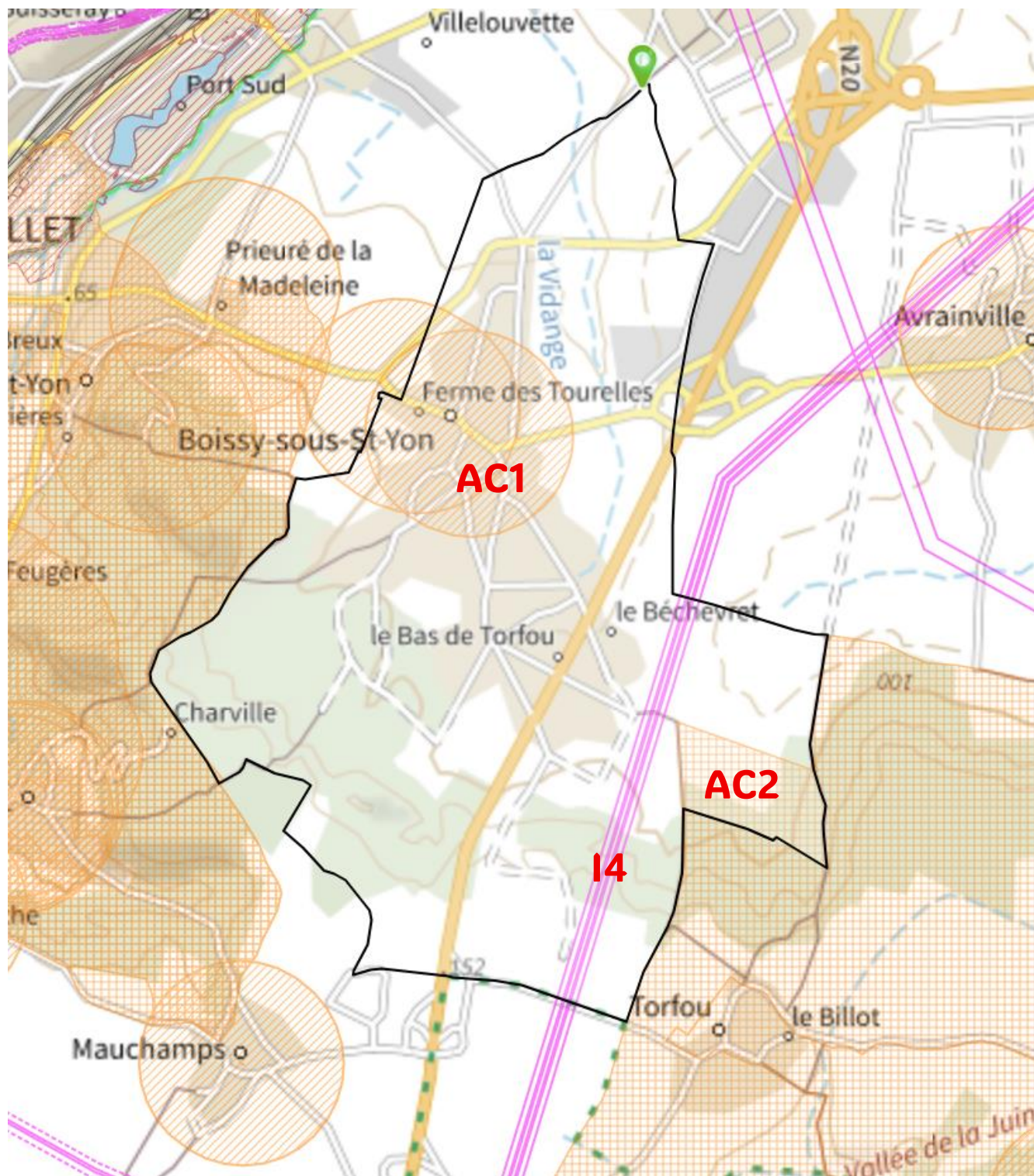






## BOISSY-SOUS-SAINT-YON

### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE





Nomenclature			A5	AC1	AC2
FondementJuridique			Loi n°62-904 du 04/08/1962, décret n° 64-153 du 15/02/1964, art. L.152-1, 152-2 et R.152-1 à 152-15 du Code Rural	Loi du 31/12/1913 art. L.621-30, L.621-31, R.621 et suivants du Code du Patrimoine	Loi du 02/05/1930, décret du 13/06/1969, art. L.341-1 à 341-15-1 et R.341-1 et suivant du Code de l'Environnement
Gestionnaire			Collectivités et syndicats compétents	Etat : Ministère de la Culture (UDAP)	Etat : Ministère de la Transition Ecologique (DRIEE)
Communes	code INSEE	EPCI	Servitudes relatives à l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement	Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Servitudes de protection des sites inscrits et sites classés
Boissy-sous-Saint-Yon	91085	CC Entre Juine et Renarde	Arrêté préfectoral N°2016-PREF.DRCL/BEPAFVSSAF/155 Du 23 mars 2016 portant instauration d'une servitude pour l'établissement de canalisations d'eaux usées sur une parcelle privée située sur la commune de Boissy-Sous-Saint-Yon  Parcelle AH 0311 située au 29 avenue Béchevret Contenance 1 132 m²	Arrêté ministériel n°22 du 6 mai 2015 modifiant l'Arrêté ministériel du 02 février 1948 portant inscription de : <b>Eglise Saint-Thomas Beckett (cad AR55)</b> <i>Périmètre de protection</i>	Arrêté ministériel du 25 octobre 1974 Portant inscription de <b>Vallée de la Juine</b> (demeurent inscrits les secteurs non couverts par le classement de la Vallée de la Juine par arrêté ministériel du 18 juillet 2003)
Boissy-sous-Saint-Yon	91085	CC Entre Juine et Renarde		Arrêté ministériel du 07 septembre 1977 portant inscription de : <b>Domaine des Tourelles : façades et toitures de la maison de maître et des deux pavillons, restes du portail sur la rue entre les deux pavillons (cad. A 732 – 735)</b> <i>Périmètre de protection</i>	
Boissy-sous-Saint-Yon	91085	CC Entre Juine et Renarde			
Boissy-sous-Saint-Yon	91085	CC Entre Juine et Renarde			

Nomenclature			EL7	I4	T7
FondementJuridique			Edit du 16/12/1607, arrêt du conseil d'État du Roi du 27/02/1765, décret n°62-1245 du 20/10/1962, art. L.112-1 à 112-8, L.123-6, 123-7, 131-4, 131-6, 141-3 du Code de la Voirie Routière	loi du 15/06/1906, loi du 13/07/1925, loi n°46-628 du 8/04/1946, décret n°67-886 du 6/10/1967, décret n°70-492 du 11/06/1970	Art. L.6352-1 du Code des Transports, R.244-1 et D.244-2 à D.244-4 du Code de l'Aviation Civile, arrêté du 25 juillet 1990
Gestionnaire			Etat, CD ou commune	RTE	Aviation Civile (DGAC) Ou Aviation Militaire
Communes	code INSEE	EPCI	Servitudes attachées à l'alignement des voies publiques (nationales, départementales ou communales)	Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement
Boissy-sous-Saint-Yon	91085	CC Entre Juine et Renarde	Arrêtés préfectoraux des 25/06/1867 et 22/06/1869 VC n°3 (Compétence communale pour toutes les servitudes d'alignement)	Lignes aériennes 90 kV N°1,2 et 3 Juine – Les Loges	Arrêté interministériel du 25 juillet 1990 Relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation Pour les obstacles faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager de plus de 50 m : Consultation obligatoire du service instructeur auprès du guichet unique de la DGAC : DGAC/SNIA NORD-Guichet unique urbanisme/UGD 82 rue des Pyrénées 75970 PARIS CEDEX 20
Boissy-sous-Saint-Yon	91085	CC Entre Juine et Renarde	Arrêté préfectoral du 11/12/1882 VC n°2		
Boissy-sous-Saint-Yon	91085	CC Entre Juine et Renarde	Arrêté préfectoral du 22/06/1969 Rue de la Fontaine		
Boissy-sous-Saint-Yon	91085	CC Entre Juine et Renarde	Arrêté préfectoral du 11/10/1882 VC n°1		



# SERVITUDE **A5**



# **FICHE - A5 -**

## **Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eaux et d'assainissement**

### **1.1 - Définition.**

Il est institué au profit des collectivités publiques, des établissements publics ou des concessionnaires de services publics qui entreprennent des travaux d'établissement de canalisations d'eau potable ou d'évacuation d'eaux usées ou pluviales une servitude leur conférant le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines dans les terrains privés non bâtis, excepté les cours et jardins attenant aux habitations.

La servitude donne à son bénéficiaire le droit :

- d'enfouir une ou plusieurs canalisations ;
- d'essarter les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation ;
- d'accéder au terrain dans lequel la conduite est enfouie, les agents chargés du contrôle bénéficiant du même droit d'accès ;
- d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation (La date du commencement des travaux est portée à la connaissance des propriétaires et exploitants 8 jours au moins avant la date prévue pour le début des travaux.

Un état des lieux doit, si cela est nécessaire, être dressé contradictoirement en vue de la constatation éventuelle des dommages pouvant résulter des dits travaux).

Les propriétaires et leurs ayants-droit doivent s'abstenir de tout faire de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

L'établissement de cette servitude ouvre droit à indemnité dont les contestations sont jugées comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si le rejet d'une demande de permis de construire a pour motif l'exercice du droit de servitude dans la parcelle considérée, son propriétaire peut requérir l'acquisition totale de la parcelle par le maître de l'ouvrage, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation. Si le permis de construire est accordé sous réserve d'un déplacement des canalisations, les frais de ce déplacement sont à la charge du bénéficiaire de la servitude.

### **1.2 - Références législatives et réglementaires.**

**Concernant les mesures de classement :**

#### **Anciens textes :**

- Loi n°62-904 du 4 août 1962 instituant une servitude sur les fonds privés pour la pose de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement.
- Décret n°64-153 du 15 février 1964 relatif à l'application de la Loi n° 62-904 du 4 août 1962 instituant une servitude sur les fonds privés pour la pose des canalisations publiques d'eau ou d'assainissement.

#### **Textes en vigueur :**

- Articles L. 152-1, L. 152-2 et R.152-1 à R. 152-15 du Code rural et de la pêche maritime.



### 1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires.

Bénéficiaires	Gestionnaires
Maîtres d'ouvrage et concessionnaires des canalisations.	DDT(M) Directions départementales des territoires (et de la mer).

### 1.4 - Procédure d'instauration, de modification ou de suppression.

À défaut d'accord amiable avec les propriétaires, la servitude est instaurée dans les conditions et selon les étapes suivantes :

**1.** Demande d'instauration de la servitude par la personne morale de droit public maître de l'ouvrage ou son concessionnaire, adressée au préfet. La demande comprend :

- une note donnant toutes précisions utiles sur l'objet des travaux et sur leur caractère technique ;
- le plan des ouvrages prévus ;
- le plan parcellaire des terrains sur lesquels l'établissement de la servitude est envisagé. Ce plan indique le tracé des canalisations à établir, la profondeur minimum à laquelle les canalisations seront posées, la largeur des bandes de terrain où seront enfouies les canalisations et essartés les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation ainsi que tous les autres éléments de la servitude ;
- la liste par commune des propriétaires des parcelles concernées ;
- l'étude d'impact, le cas échéant.

**2.** Consultation des services intéressés et notamment du directeur départemental des territoires chargé du contrôle.

**3.** Enquête publique dans les formes prévues par les Articles R. 152-5 à R. 152-9 du Code rural et de la pêche maritime. Lorsque les travaux font l'objet d'une déclaration d'utilité publique et que le demandeur est en mesure, avant celle-ci, de déterminer les parcelles qui seront grevées par la servitude et de fournir le tracé précis des canalisations à établir, l'enquête peut être menée en même temps que l'enquête parcellaire avec laquelle elle peut être confondue.

**4.** Notification individuelle du dépôt du dossier est faite par le demandeur aux propriétaires intéressés, dans les formes et suivant les conditions prévues aux Articles R. 11-22 et R. 11-23 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**5.** Établissement de la servitude par arrêté préfectoral.

**6.** Notification de l'Arrêté préfectoral au demandeur et au directeur départemental des territoires.

**7.** Notification à chaque propriétaire, à la diligence du demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Au cas où un propriétaire intéressé ne pourrait être atteint, la notification est faite au fermier, locataire, gardien ou régisseur de la propriété ou, à défaut, au maire de la commune où se trouve celle-ci.

**8.** Affichage de l'arrêté préfectoral à la mairie de chaque commune intéressée.

**9.** Annexion au plan local d'urbanisme.



# SERVITUDE AC1



## Numérisation des servitudes d'utilité publique

# SERVITUDES DE TYPE AC1

## SERVITUDES RELATIVES AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

B - Patrimoine culturel

a) Monuments historiques

## 1 Fondements juridiques

### 1.1 Définition

**Classement au titre des monuments historiques** : ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

**Inscription au titre des monuments historiques** : Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable. Aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

**Abords des monuments historiques** : Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique également à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par le préfet. Ce périmètre, délimité sur proposition de l'ABF, peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il s'agit des anciens périmètres de protections modifiés (PPM).

Si un tel périmètre n'a pas été délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.



## 1.2 Références législatives et réglementaires

### Anciens textes :

Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques

Article 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Concernant les immeubles adossés aux immeubles classés et les immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits : articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine dans leur rédaction antérieure à la loi du 7 juillet 2016<sup>1</sup>.

### Textes en vigueur :

Code du patrimoine (Livre VI : Monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale / Titre II : Monuments historiques / Chapitre 1er : Immeubles)

Concernant les immeubles classés au titre des monuments historiques : articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine.

Concernant les immeubles inscrits au titre des monuments historiques : articles L. 621-25 et suivants du code du patrimoine.

Concernant la protection au titre des abords : articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine.

## 1.3 Décision

Pour les immeubles classés, arrêté ministériel ou décret en Conseil d'État.

Pour les immeubles inscrits, arrêté préfectoral ou arrêté ministériel.

Pour les abords, arrêté du préfet de région ou décret en Conseil d'État

## 1.4 Restriction de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de servitude.

La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

1 Suite à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, la protection des abords s'est substituée à la protection applicable aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits.



## 2 Processus de numérisation

### 2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : [http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation\\_sup\\_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation\\_sup\\_cle1c4755-1.pdf](http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf)

#### ◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

#### ◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

#### ◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

### 2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Le Responsable de la SUP est le Ministère de la culture et de la communication.

Le responsable de la numérisation et de la publication est l'autorité compétente créée par l'administrateur local du géoportail de l'urbanisme. L'autorité compétente peut déléguer la réalisation de la numérisation.

## 3 Référent métier

Ministère de la Culture  
Direction générale des patrimoines  
Bureau de la protection des monuments historiques  
3 rue de Valois  
75033 Paris Cedex 01



# Annexe

## Procédures d'instauration, de modification et de suppression de la servitude

### ***Procédures de classement, d'instance de classement et de déclassement***

1. Lorsque le propriétaire de l'immeuble ou, pour tout immeuble appartenant à l'Etat, son affectataire domanial y consent, le classement au titre des monuments historiques est prononcé par arrêté du ministre chargé de la culture.

2. La demande de classement d'un immeuble peut être présentée par :

- le propriétaire ou toute personne y ayant intérêt ;
- le ministre chargé de la culture ou le préfet de région ;
- le préfet après consultation de l'affectataire domanial pour un immeuble appartenant à l'État.

3. Les demandes de classement d'un immeuble sont adressées au préfet de la région dans laquelle est situé l'immeuble.

La demande est accompagnée de :

- la description de l'immeuble ;
- d'éléments relatifs à son histoire et à son architecture ;
- de photographies et de documents graphiques le représentant dans sa totalité et sous ses aspects les plus intéressants du point de vue de l'histoire et de l'art.

4. Pour les demandes dont il est saisi, le préfet de région vérifie le caractère complet du dossier. Il recueille ensuite l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ou de sa délégation permanente.

Après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture réunie en formation plénière, le préfet de région peut :

- proposer au ministre chargé de la culture une mesure de classement ;
- inscrire l'immeuble au titre des monuments historiques.

Dans tous les cas, il informe le demandeur de sa décision.

Lorsque le préfet de région propose au ministre le classement de tout ou partie d'un immeuble, il peut au même moment prendre un arrêté d'inscription à l'égard de cet immeuble.

5. Le ministre statue, après avoir recueilli l'avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, sur la proposition du préfet de région ainsi que sur toute proposition de classement dont il prend l'initiative. Il informe la Commission, avant qu'elle ne rende son avis, de l'avis du propriétaire ou de l'affectataire domanial sur la proposition de classement.

Le ministre ne peut prendre une décision de classement qu'au vu d'un dossier comportant l'accord du propriétaire sur cette mesure.

Il notifie l'avis de la Commission et sa décision au préfet de région.

6. Lorsque le ministre chargé de la culture décide d'ouvrir une instance de classement en application de l'article L. 621-7 du code du patrimoine, il notifie l'instance de classement au propriétaire de l'immeuble en l'avisant qu'il dispose d'un délai de deux mois pour présenter ses observations écrites. La notification est faite à l'affectataire domanial dans le cas d'un immeuble appartenant à l'État.



7. La décision de classement mentionne :

- la dénomination ou la désignation de l'immeuble ;
- l'adresse ou la localisation de l'immeuble et le nom de la commune où il est situé ;
- l'étendue totale ou partielle du classement avec les références cadastrales des parcelles, en précisant, si le classement est partiel, les parties de l'immeuble auxquelles il s'applique ;
- le nom et le domicile du propriétaire avec la désignation de l'acte de propriété.

8. La décision de classement de l'immeuble est notifiée par le préfet de région au propriétaire. Celui-ci est tenu d'en informer les affectataires ou occupants successifs.

Cette décision est notifiée avec l'indication de l'étendue de la servitude de protection au maire et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, qui l'annexe à ce plan, lorsqu'il existe, dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.

Article R621-9 En savoir plus sur cet article...

Modifié par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4

La demande d'indemnité formée par le propriétaire d'un immeuble classé d'office en application du troisième alinéa de l'article L. 621-6 est adressée au préfet de la région dans laquelle le bien est situé.

A défaut d'accord amiable dans un délai de six mois à compter de la date de la demande, le juge de l'expropriation peut être saisi dans les conditions prévues au second alinéa de l'article R. 311-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R621-10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 1

L'autorité administrative compétente pour proposer le déclassement d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est le ministre chargé de la culture. Le déclassement a lieu après avoir recueilli les observations du propriétaire, s'il n'est pas à l'origine de la proposition, et après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ainsi que de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture recueillis dans les mêmes conditions que pour le classement.



# SERVITUDE AC2



## Numérisation des servitudes d'utilité publique

# SERVITUDES DE TYPE AC2

### SITES INSCRITS ET CLASSÉS

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

B - Patrimoine culturel

b) Monuments naturels et sites

## 1 Fondements juridiques

### 1.1 Définition

Font l'objet de mesures d'inscription sur une liste départementale ou de classement, les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

**L'inscription** soit concerne des monuments naturels ou des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt remarquable suffisant pour justifier leur classement, soit constitue une mesure conservatoire avant un classement. Elle peut également constituer un outil adapté à la préservation du petit patrimoine rural dans des secteurs peu soumis à une pression foncière. Enfin, elle vise de plus en plus souvent à protéger, en accompagnement d'un classement, les enclaves et les abords d'un site classé.

**Le classement** offre une protection forte en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier ou détruire l'aspect du site.

#### 1.1.1 Sites inscrits

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux, et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions, sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention.

L'architecte des bâtiments de France (ABF) est consulté sur tout projet de travaux en site inscrit. Cet avis simple est réputé donné faute de réponse dans le délai de deux mois, à l'exception des permis de démolir où l'avis de l'ABF est un avis conforme.

L'inscription a également pour conséquence :



- de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture (R. 421-12 du code de l'urbanisme) ;
- de rendre obligatoire le permis de démolir pour toute démolition de construction (R. 421-28 du code de l'urbanisme) ;
- d'interdire la publicité sauf dérogation prévue par un règlement local de publicité (L. 581-8 du code de l'environnement) ;
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente (R. 111-33 du code de l'urbanisme) ;
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée (R. 111-48 du code de l'urbanisme).

Les servitudes de site inscrit ne sont applicables ni aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ni aux immeubles protégés au titre des abords ou situés dans un site patrimonial remarquable définis au livre VI du code du patrimoine.

### 1.1.2 Sites classés

Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale délivrée en fonction de l'importance des travaux :

- par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
  - par le préfet de département après avis de l'architecte des bâtiments de France.
- En outre, toute aliénation suppose l'information de l'acquéreur et la notification au ministre chargé des sites dans un délai de 15 jours.

Le classement a également pour conséquence :

- de rendre obligatoire, lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux, l'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, l'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation (article L. 341-11 du code de l'environnement) ;
- d'appeler le ministre chargé des sites à présenter ses observations préalablement à l'ouverture de toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'interdire l'acquisition par prescription de droit de nature à modifier son caractère ou à changer l'aspect des lieux ;
- de conditionner l'établissement d'une servitude conventionnelle à l'agrément du ministre chargé des sites ;
- de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture (R. 421-12 du code de l'urbanisme) ;
- de rendre obligatoire le permis de démolir pour toute démolition de construction (R. 421-28 du code de l'urbanisme) ;
- d'interdire la publicité (L. 581-4 du code de l'environnement) ;
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (art. R. 111-33 du code de l'urbanisme) ;
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée (art. R. 111-48 du code de l'urbanisme).



**Attention : Les zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée**

La loi du 2 mai 1930 dans son titre III avait prévu l'établissement d'une zone de protection autour des monuments classés ou de sites classés ou inscrits, lorsque la protection concernait des paysages très étendus et que leur classement aurait dépassé le but à atteindre ou encore aurait été trop onéreux.

Suite à l'abrogation de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 relatif à cette zone de protection par la loi de décentralisation de 1983<sup>1</sup>, l'article L. 642-9 du code du patrimoine prévoyait que ces zones de protection créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 continuaient à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

L'article L. 642-9 du code du patrimoine a été abrogé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Par conséquent, les zones de protection qui subsistent sont privées d'effets juridiques et ne constituent plus des servitudes d'utilité publique. Elles ne doivent donc pas être téléversées sur le Géoportail de l'urbanisme.

La liste des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du Livre Ier du code de l'urbanisme a été actualisée par le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables qui a supprimé la mention des « zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 conformément à l'article L. 642-9 du code du patrimoine ».

## 1.2 Références législatives et réglementaires

### Anciens textes :

Loi n°1930-05-02 du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ; modifiée ;

Décret n°69-607 du 13 juin 1969 portant application des articles 4 et 5-1 de la loi modifiée du 2 mai 1930 sur la protection des sites.

### Textes en vigueur :

Articles L. 341-1 à L. 341-15-1 et R. 341-1 et suivants du code de l'environnement.

1 Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, dite Loi Defferre



## 1.3 Décision

Site inscrit : arrêté du ministre chargé des sites et, en Corse, délibération de l'Assemblée de Corse

Site classé : arrêté du ministre chargé des sites ou décret en Conseil d'État

## 1.4 Restriction de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de servitude.

La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ces détails.

# 2 Processus de numérisation

## 2.1 Responsable de la numérisation

### 2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : [http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation\\_sup\\_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation\\_sup\\_cle1c4755-1.pdf](http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf)

#### ◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

#### ◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

#### ◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.



## 2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Les administrateurs locaux sont les DREAL. Les autorités compétentes sont désignées par la DREAL : services DREAL et ou DDT(M).

## 2.2 Où trouver les documents de base

Journal officiel de la République française  
Annexes des PLU et des cartes communales

## 2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée). La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

## 2.4 Numérisation de l'acte

Archivage : copie du Journal Officiel (JO) ou de l'intégralité de l'acte officiel (annexes, plans d'origine)  
Téléversement dans le GPU, simple copie du JO ou de l'acte officiel (sans les annexes)

## 2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Référentiels : De préférence, BD Parcellaire  
Précision : 1/250 à 1/5000

## 2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Les monuments naturels et les sites inscrits ou classés au titre de la protection des sites.

### **Le générateur :**

Le générateur est surfacique : il s'agit du contour du monument naturel ou du site inscrit ou classé. Sa représentation s'effectue à l'aide d'un polygone.

### **L'assiette :**

L'assiette est définie par le plan de délimitation annexé à la décision d'inscription ou de classement.



En l'absence de plan, le responsable de la numérisation propose une délimitation du périmètre à l'inspecteur des sites chargé du suivi de la servitude. Le plan définitif numérisé doit être validé par l'inspecteur des sites.

Pour cette servitude, le générateur et l'assiette se superposent et se confondent.

### **3 Référent métier**

Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.  
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature  
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages  
Sous-direction de la qualité du cadre de vie – bureau des sites et des espaces protégés  
Tour Sequoia  
92 055 La Défense CEDEX



## **Annexe**

### **Procédures d'instauration, de modification et de suppression de la servitude**

#### **Sites inscrits**

1. L'initiative de l'inscription appartient à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette dernière peut être sollicitée par l'administration, une collectivité, un particulier ou une association ;
2. Le préfet communique alors la proposition d'inscription à l'inventaire des sites et monuments naturels, pour avis du conseil municipal, aux maires des communes dont le territoire est concerné par le projet. En Corse, cette proposition d'inscription est communiquée par le président du conseil exécutif ;
3. Passé un délai de trois mois et en l'absence de réponse, l'avis du conseil municipal est réputé favorable ;
4. Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;
5. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre chargé des sites, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites sans que l'accord des propriétaires concernés ne soit requis. En Corse, l'inscription est prononcée par délibération de l'assemblée de Corse, après avis du représentant de l'État ;
6. L'arrêté (ou la délibération) prononçant l'inscription sur la liste est notifié par le préfet (ou le président du conseil exécutif) aux propriétaires du monument naturel ou du site sous peine que la décision ne leur soit pas opposable. Toutefois, une mesure générale de publicité est prévue lorsque le nombre de propriétaires intéressés par l'inscription d'un même site ou monument naturel est supérieur à cent ou lorsque l'administration est dans l'impossibilité de connaître l'identité ou le domicile des propriétaires (publication dans deux journaux, dont au moins un quotidien ; affichage en mairie) ;
7. L'arrêté (ou la délibération) prononçant l'inscription est ensuite publié au recueil des actes administratifs de la préfecture (ou de la collectivité territoriale) ;
8. La décision d'inscription et le plan de délimitation du site sont reportés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) ou aux plans d'occupation des sols du territoire concerné et constitue ainsi une servitude.  
La désinscription totale ou partielle d'un site inscrit jugé irréversiblement dégradé nécessite une levée d'inscription par application de la règle du parallélisme des formes.

#### **Sites classés**

1. Saisine de la commission supérieure des sites, perspectives et paysages d'une demande de classement et renvoi à la commission départementale aux fins d'instruction et, le cas échéant, de proposition de classement. En cas d'urgence, le ministre chargé des sites fixe à la commission départementale un délai pour émettre son avis. Faute d'avis dans ce délai, le ministre consulte la commission supérieure et donne à la demande la suite qu'elle comporte.



2 Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ouverte et organisée par un arrêté du préfet :

Outre les documents et pièces listés à l'article R. 123-8, le dossier soumis à enquête publique comprend :

- un rapport de présentation comportant une analyse paysagère, historique et géomorphologique du site, les objectifs du classement et, éventuellement, des orientations de gestion ;
- les prescriptions particulières de classement, le cas échéant ;
- un plan de délimitation du site à classer ;
- les plans cadastraux correspondants.

Pendant la durée de l'enquête, les propriétaires concernés peuvent faire connaître leur opposition ou leur consentement au projet de classement, soit par une mention consignée sur le registre de l'enquête, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête. À l'expiration de ce délai, le silence du propriétaire équivaut à un défaut de consentement. Toutefois, lorsque l'arrêté de mise à l'enquête a été personnellement notifié au propriétaire, son silence à l'expiration du délai équivaut à un accord tacite.

3. Classement par arrêté du ministre chargé des sites ou décret en Conseil d'État selon les cas énumérés aux articles L. 341-4 à L. 341-6 du code de l'environnement.

4. Publication, par le service local chargé des sites, au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

5. Publication de la décision de classement au Journal officiel.

6. Notification de la décision de classement au propriétaire si elle comporte des prescriptions particulières tendant à modifier l'état ou l'utilisation des lieux. Cette notification s'accompagne de la mise en demeure d'avoir à mettre les lieux en conformité avec ces prescriptions particulières.

7. Annexion de la décision de classement et le plan de délimitation du site sont reportés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) ou aux plans d'occupation des sols du territoire concerné et constitue ainsi une servitude.

Le déclassement total ou partiel d'un monument ou d'un site classé est prononcé, après avis de la commission supérieure des sites, par décret en Conseil d'État. Le déclassement est notifié aux intéressés et publié au bureau des hypothèques de la situation des biens, dans les mêmes conditions que le classement.

Lorsque le déclassement est justifié par la disparition totale de l'objet de la protection, il est prononcé par arrêté du ministre chargé des sites, après mise à disposition du public selon les modalités définies à l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement.

Il existe une procédure exceptionnelle, l'instance de classement. Elle est déclenchée par un courrier du ministre en charge des sites notifié aux propriétaires concernés. Tous les effets du classement s'appliquent immédiatement, mais de manière éphémère puisque la durée de validité de l'instance de classement est d'un an. Ce délai est destiné à permettre le déroulement de la procédure de classement, lorsqu'une menace grave et imminente est identifiée.



# SERVITUDE EL7



# Servitude EL7

Servitudes d'alignement des voies publiques



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**



Ministère  
de l'Écologie,  
du Développement  
durable,  
des Transports  
et du Logement

Crédit photo : Roland Zumbuehl

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des Transports et du Logement

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)



# SERVITUDES DE TYPE EL7

## SERVITUDES D'ALIGNEMENT DES VOIES PUBLIQUES

Servitudes reportées en annexe de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme dans les rubriques :

I – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D – Communication

d) Réseau routier

## 1 - Fondements juridiques

### 1.1 - Définition

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel. Il constitue, pour l'autorité en charge de la voirie concernée, un moyen de protection contre les empiètements des propriétés riveraines.

Les servitudes d'utilité publique sont issues du plan d'alignement. Celui-ci permet de modifier l'assiette des voies publiques par déplacement des limites préexistantes et constitue de ce fait un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques.

L'alignement individuel ne peut, quant à lui, que reconnaître la limite du domaine public routier par rapport aux propriétés riveraines. Les arrêtés d'alignement, qui sont des actes purement déclaratifs et non créateurs de droits, sont délivrés conformément au plan d'alignement s'il en existe un, ou dans le cas contraire, à la limite de fait de la voie.

Le plan d'alignement entraîne des conséquences différentes selon que les propriétés sont bâties ou non.

Pour les terrains non bâtis, le plan attribue, dès sa publication, la propriété à la collectivité propriétaire de la voie. Les parcelles de terrains non bâtis sont ainsi immédiatement classées dans le domaine public de la collectivité propriétaire de la voie. Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation.

Pour les terrains bâtis, le sol des propriétés bâties sera attribué dès la destruction du bâtiment.

Elles sont en outre frappées d'une servitude de reculement qui suppose pour le propriétaire :

- l'interdiction de procéder, sur la partie frappée d'alignement, à l'édification de toute construction nouvelle (servitude *non aedificandi*). Toutefois, des règles particulières relatives aux saillies, c'est à dire certaines parties décoratives ou utilitaires de l'immeuble riverain de la voie publique, sont prévues dans des arrêtés portant règlement de voirie pris par le préfet, le président du conseil général ou le maire, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale. Ces arrêtés fixent les dimensions maximales des saillies autorisées.
- l'interdiction d'effectuer tout travail confortatif sur les bâtiments frappés d'alignement (servitude *non confortandi*). Cette interdiction ne s'applique pas s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

Les propriétaires riverains des voies du domaine public routier ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété et déclassées par suite d'un changement de tracé de ces voies, de l'ouverture d'une voie nouvelle ou d'une modification de l'alignement. Le prix de cession est estimé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.



## 1.2 - Références législatives et réglementaires

### Anciens textes :

- Édit du 16 décembre 1607 réglant les fonctions et droits de l'office de grand voyer (art. 4 et 5) ;
- Arrêt du Conseil d'État du Roi du 27 février 1765 concernant les permissions de construire et les alignements sur les routes entretenues aux frais du roi ;
- Décret n° 62-1245 du 20 octobre 1962 relatif à l'approbation des plans généraux d'alignement des routes nationales et à ses effets en ce qui concerne les propriétés frappées d'alignement

### Textes en vigueur :

Articles L. 112-1 à L. 112-8, L. 123-6, L. 123-7, L. 131-4, L. 131-6, L. 141-3, R.112-1 à R.112-3, R. 123-3, R. 123-4, R. 131-3 à R. 131-8 et R. 141-4 à R. 141-10 du code de la voirie routière.

## 1.3 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
État Départements Communes	

## 1.4 - Procédures d'instauration, de modification ou de suppression

### 1.4.1 - Routes nationales

1. Élaboration du plan d'alignement ;
2. Avis du conseil municipal si la route nationale est située en agglomération ;
3. Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, est soumis à enquête publique organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Outre les pièces prévues à l'article R. 11-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier soumis à enquête comprend une notice explicative
4. Approbation du plan d'alignement par :
  - arrêté motivé du préfet de département lorsque les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont favorables ;
  - décret en Conseil d'État lorsque les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables
5. Modalités de publicité et d'information et publication au bureau des hypothèques ;
6. Annexion au Plan Local d'Urbanisme approuvé (PLU).

### 1.4.2 - Routes départementales

1. Élaboration du plan d'alignement ;
2. Avis du conseil municipal si la route départementale est située en agglomération ;
3. Le plan d'alignement est soumis à enquête publique organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
4. Approbation du plan d'alignement par délibération du conseil général ;
5. Modalités de publicité et d'information et publication au bureau des hypothèques ;
6. Annexion au Plan Local d'Urbanisme approuvé (PLU).



### **1.4.3 - Voies communales**

1. Élaboration du plan d'alignement ;
2. Le plan d'alignement est soumis à enquête publique organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme ainsi que l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation, tiennent lieu de l'enquête publique ;
3. Approbation du plan d'alignement par délibération du conseil municipal ;
4. Modalités de publicité et d'information et publication au bureau des hypothèques ;
5. Annexion au Plan Local d'Urbanisme approuvé (PLU).

## **1.5 - Logique d'établissement**

### **1.5.1 - Les générateurs**

La voie publique

### **1.5.2 - Les assiettes**

Les parcelles identifiées dans le plan d'alignement

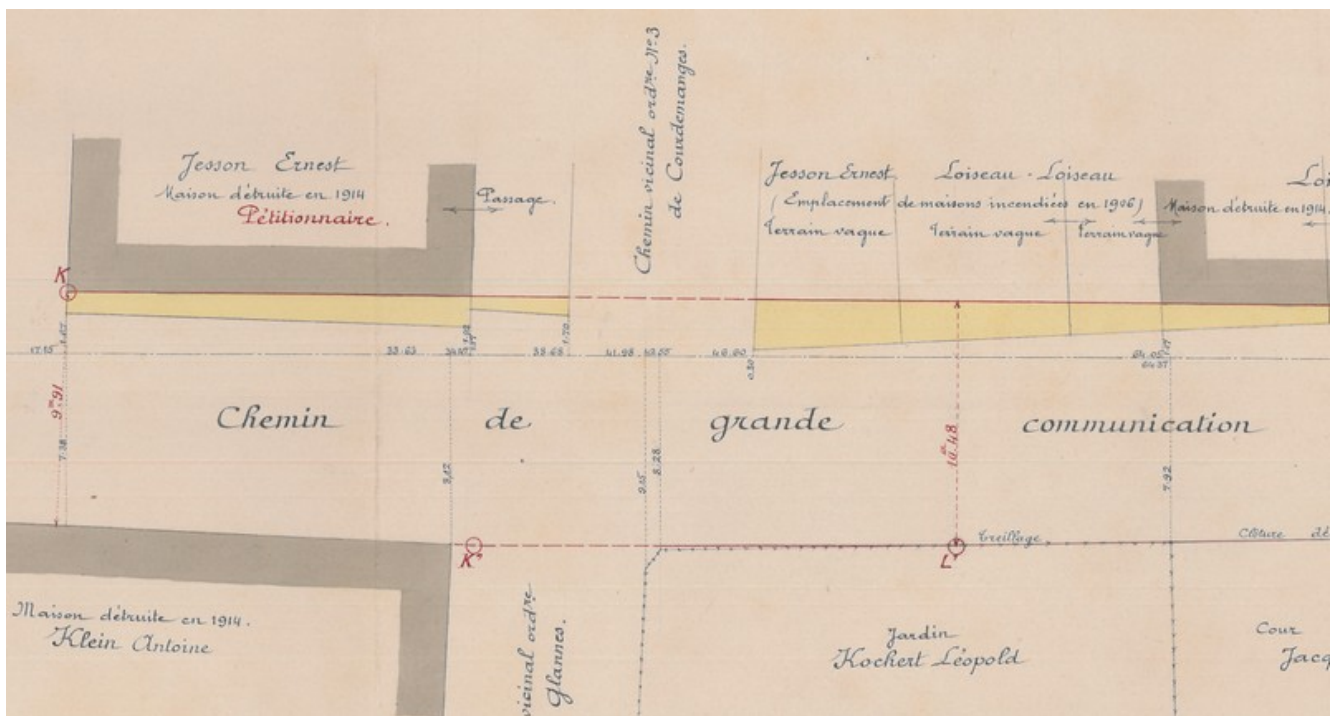


## 2 - Bases méthodologiques de numérisation

### 2.1 - Définition géométrique

#### 2.1.1 - Les générateurs

Le générateur peut être de type surfacique et représente l'ensemble des parties de parcelles frappées par le plan d'alignement ou indiquées dans l'arrêté. Il peut également être de type linéaire et représente le trait d'alignement ou à défaut l'axe de la voie.



Exemple de plan d'alignement

#### 2.1.2 - Les assiettes

L'assiette est égale au générateur.

### 2.2 - Référentiels géographiques et niveau de précision

<u>Référentiels</u> :	Composantes topographique et parcellaire du référentiel à grande échelle
<u>Précision</u> :	Échelle de saisie maximale, celle du cadastre Échelle de saisie minimale, 1/ 5000 Métrique suivant le référentiel



## 3 - Numérisation et intégration

### 3.1 - Numérisation dans MapInfo

#### 3.1.1 - Préalable

Télécharger à partir du site du PND Urbanisme ([http://ads.info.application.i2/rubrique.php3?id\\_rubrique=178](http://ads.info.application.i2/rubrique.php3?id_rubrique=178)) les documents suivants :

- la documentation sur la structure des fichiers MapInfo,
- les modèles de fichiers MapInfo (actes, générateurs, assiettes, liens sup / communes).

#### 3.1.2 - Saisie de l'acte

Ouvrir le fichier modèle XX\_ACT.tab puis l'enregistrer sous le nom **EL7\_ACT.tab**.

Saisir les données alphanumériques liées aux actes conformément aux consignes de saisie figurant au **chapitre 2** du document *Structure des modèles mapinfo.odt*.

#### 3.1.3 - Numérisation du générateur

##### ▪ Recommandations :

Privilégier la numérisation au niveau départemental.

##### ▪ Précisions liées à GéoSUP :

Deux types de générateur sont possibles pour une sup EL7 :


- un polygone : correspondant à l'ensemble des parties des parcelles identifiées dans le plan d'alignement.
- une polyligne : correspondant au trait d'alignement ou, à défaut, à l'axe de la voie publique.

Remarque : plusieurs générateurs de type surfacique et linéaire sont possibles pour une même servitude EL7 (ex. : succession de voies publiques).


##### ▪ Numérisation :

Ouvrir le fichier XX\_SUP\_GEN.tab puis l'enregistrer sous le nom **EL7\_SUP\_GEN.tab**.

Le générateur est de type surfacique :

- dessiner les parties des parcelles identifiées dans le plan d'alignement à l'aide de l'outil polygone  (trame transparente, ligne continu, épaisseur 1 pixel).

Le générateur est de type linéaire :

- dessiner le trait d'alignement ou l'axe de la voie à l'aide de l'outil polyligne  (trait continu, couleur noir, épaisseur 1 pixel).

Si plusieurs générateurs de type surfacique sont associés à une même servitude il est possible de les assembler :



- dessiner les différents générateurs à l'aide des outils précédemment cités puis les assembler en utilisant l'option Objets / Assembler. Penser ensuite à compacter la table MapInfo.

Remarque : ne pas assembler des générateurs de types différents (ex. : un point avec une surface). Seul l'assemblage des générateurs de type surfacique peut être importé dans GéoSUP.

#### ▪ Saisie des données alphanumériques associées :

Saisir les données alphanumériques liées à la création du générateur conformément aux consignes de saisie figurant au **chapitre 3** du document *Structure des modèles mapinfo.odt*.

Si plusieurs générateurs sont associés à une même servitude le champ NOM\_SUP devra être saisi de façon similaire pour tous les objets créés. En revanche le champ NOM\_GEN devra être saisi de façon distincte.

Pour identifier le type de représentation graphique du générateur dans GéoSUP (circulation routière - alignement), le champ CODE\_CAT doit être alimenté par le code : **EL7**

### 3.1.4 - Création de l'assiette

#### ▪ Précisions liées à GéoSUP :

Deux types d'assiette sont possibles pour une SUP EL7 :

- un polygone : correspondant à l'ensemble des parties des parcelles identifiées dans le plan d'alignement.
- une polyligne : correspondant au trait d'alignement ou à défaut à l'axe de la voie publique.

Remarque : plusieurs assiettes de type surfacique ou linéaire sont possibles pour une même servitude EL7 (ex. : succession de voies publiques).

#### ▪ Numérisation :

L'assiette est égale au générateur :

Une fois la numérisation des générateurs entièrement achevée, il conviendra donc de faire une copie du fichier EL7\_SUP\_GEN.tab et de l'enregistrer sous le nom EL7\_ASS.tab.

Modifier ensuite la structure du fichier EL7\_ASS.tab conformément aux consignes de saisie figurant au chapitre 4 du document Structure des modèles mapinfo.odt tout en gardant les champs NOM\_SUP, CODE\_CAT, NOM\_GEN.

#### ▪ Saisie des données alphanumériques associées :

Saisir les données alphanumériques liées aux assiettes conformément aux consignes de saisie figurant au **chapitre 4** du document *Structure des modèles mapinfo.odt*.

Important :

Pour identifier le type de représentation graphique de l'assiette dans GéoSUP (circulation routière - alignement), le champ CODE\_CAT doit être alimenté par le code :

- **EL7** pour les voies publiques frappées d'alignement.

Pour différencier le type d'assiette dans GéoSup, le champ TYPE\_ASS doit être en adéquation avec le type de catégorie saisi dans le champ CODE\_CAT :

- pour la catégorie **EL7 - circulation routière - alignement** le champ **TYPE\_ASS** doit être égal à **Plan d'alignement** (respecter la casse).

### 3.1.5 - Lien entre la servitude et la commune




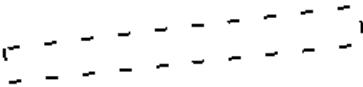
Ouvrir le fichier XX\_LIENS\_SUP\_COM.tab puis l'enregistrer sous le nom **EL7\_SUP\_COM.tab**.

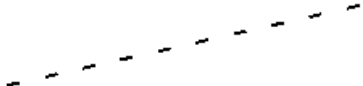

Saisir toutes les communes impactées par l'emprise (assiette) de la servitude, conformément aux consignes de saisie figurant au **chapitre 5** du document *Structure des modèles mapinfo.odt*.

## 3.2 - Données attributaires

Consulter le document de présentation au paragraphe "règles de nommage des objets" (page 6/11) ainsi que le modèle conceptuel SUP du CNIG et/ou le standard COVADIS SUP.

## 3.3 - Sémiologie

Type de générateur	Représentation cartographique	Précision géométrique	Couleur
Linéaire trait d'alignement ou axe de la voie publique		Polyligne discontinue de couleur noir	Rouge : 0 Vert : 0 Bleu : 0
Surfacique ensemble des parties des parcelles identifiées dans le plan d'alignement		Polygone composé d'aucune trame Trait de contour discontinu de couleur noir et d'épaisseur égal à 2 pixels	Rouge : 0 Vert : 0 Bleu : 0

Type d'assiette	Représentation cartographique	Précision géométrique	Couleur
Linéaire trait d'alignement ou axe de la voie publique		Polyligne discontinue de couleur noire	Rouge : 0 Vert : 0 Bleu : 0
Surfacique ensemble des parties des parcelles identifiées dans le plan d'alignement		Polygone composé d'une trame hachurée à 45 degrés de couleur noire et transparente Trait de contour discontinu de couleur noire et d'épaisseur égale à 2 pixels	Rouge : 0 Vert : 0 Bleu : 0

## 3.4 - Intégration dans GéoSup

Importer les fichiers MapInfo dans l'ordre suivant :

- les actes,
- les sup et les générateurs,
- les assiettes,
- les liens sup / communes.

Conformément aux consignes figurant *aux chapitres 4, 5, 6, et 7* du document *Import\_GeoSup.odt*.



# SERVITUDE I4



## Numérisation des servitudes d'utilité publique

# SERVITUDES DE TYPE I4

### SERVITUDES RELATIVES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier dans les rubriques :

#### II- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

##### A – Énergie

##### a) Électricité

## 1 Fondements juridiques

### 1.1 Définition

La servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité permet la mise en place de deux types de servitudes.

#### 1.1.1 Les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui, de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres

En vue de l'institution de servitudes d'utilité publique (SUP), des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative.

#### Objet des servitudes

Les concessionnaires peuvent établir sur les propriétés privées, sans entraîner de dépossession, les servitudes suivantes :

- une servitude d'ancrage : droit d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à la condition qu'on puisse y accéder par l'extérieur. La pose des câbles respecte les règles techniques et de sécurité prévues par l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique ;
- une servitude de surplomb : droit de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées, sous les mêmes conditions et réserves que celles indiquées précédemment applicables aux servitudes d'ancrage ;



- une servitude d'appui et de passage : droit d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes ;
- une servitude d'ébranchage ou d'abattage d'arbres : droit de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

## Modalités d'institution des servitudes

Ces différentes SUP peuvent résulter d'une convention conclue entre le concessionnaire et le propriétaire en cas d'accord avec les propriétaires intéressés ou être instituées par arrêté préfectoral, en cas de désaccord avec au moins l'un des propriétaires intéressés.

### **Servitudes conventionnelles**

Des conventions ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage peuvent être passées entre les concessionnaires et les propriétaires. Ces conventions ont valeur de SUP ([Cour de cassation, 3 civ, 8 septembre 2016, n°15-19.810](#)).

Ces conventions produisent, tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayants droit que des tiers, les mêmes effets que l'arrêté préfectoral instituant les servitudes. Ces conventions peuvent intervenir en prévision de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux ou après cette DUP (article 1<sup>er</sup> du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique).

### **Servitudes instituées par arrêté préfectoral**

Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont déclarés d'utilité publique en vue de l'institution de servitudes dans les conditions prévues aux articles R. 323-1 à R. 323-6 du code de l'énergie. La procédure d'établissement des SUP instituées par arrêté préfectoral, à la suite d'une DUP est précisée aux articles R. 323-7 à R. 323-15 du code de l'énergie.

## **1.1.2 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts**

Après DUP précédée d'une enquête publique, une SUP peut être instituée de part et d'autre de toute ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts, existante ou à créer, dans un périmètre incluant au maximum les fonds situés à l'intérieur :

- de cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, ce rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure ;
- d'une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos ;
- de bandes d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre du couloir prévu au précédent alinéa.

Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, la largeur des bandes est portée à 15 mètres.



Sous réserve des dispositions applicables aux lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, le champ d'application des servitudes peut être adapté en fonction des caractéristiques des lieux.

Dans le périmètre défini ci-dessus, sont interdits la construction ou l'aménagement :

- de bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- d'établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation entrant dans les catégories suivantes : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires, établissements de plein air.

Par exception, sont autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes édifiées en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur avant l'institution de ces SUP, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil dans les périmètres où les SUP ont été instituées.

Peuvent, en outre, être interdits ou soumis à des prescriptions particulières la construction ou l'aménagement des:

- établissements recevant du public au sens du code de la construction et de l'habitation autres que ceux mentionnés ci-dessus ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, une seule servitude au voisinage d'une ligne aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts a été instituée.

## 1.2 Références législatives et réglementaires

Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres :

### **Anciens textes :**

- Article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie
- Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 pris pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes

### **Textes en vigueur :**

- Articles L. 323-3 à L. 323-9, R. 323-1 à D.323-16 du code de l'énergie
- Article 1<sup>er</sup> du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique
- Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique



## Servitudes au voisinage d'une ligne aérienne de tension supérieure ou égale à 130 Kilovolts:

### **Anciens textes**

Article 12 bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie

### **Textes en vigueur**

- Article L. 323-10 du code de l'énergie
- Articles R. 323-19 à R. 323-22 du code de l'énergie

## **1.3 Décision**

- Pour les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage, d'ébranchage ou d'abattage d'arbres : Arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique ou convention signée entre le concessionnaire et le propriétaire.
- Pour les servitudes au voisinage d'une ligne aérienne de tension égale ou supérieure à 130 kilovolts : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les servitudes.

## **1.4 Restriction Défense**

Aucune restriction Défense pour cette catégorie de servitude.

La SUP peut être diffusée, visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

# **2 Processus de numérisation**

## **2.1 Responsable de la numérisation**

- Pour les ouvrages de transport d'électricité, le responsable de la numérisation et de la publication est RTE (Réseau de Transport d'Électricité).
- Pour les ouvrages de distribution d'électricité, les autorités compétentes sont :
  - essentiellement ENEDIS, anciennement ERDF, pour environ 95 % du réseau de distribution ;
  - dans les autres cas, les entreprises locales de distribution (ELD)<sup>1</sup>.

## **2.2 Où trouver les documents de base**

- Pour les arrêtés ministériels portant déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession de transport ou de distribution d'électricité : Journal officiel de la République française
- Pour les arrêtés préfectoraux : recueil des actes administratifs de la préfecture

---

<sup>1</sup> Il existe environ 160 ELD qui assurent 5 % de la distribution d'énergie électrique dans 2800 communes.  
Servitudes I4 – Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité



Annexes des PLU et des cartes communales

- Pour les conventions : actes internes détenus par les autorités responsables de la numérisation, ne faisant pas l'objet d'une publication administrative et non annexés aux documents d'urbanisme. Ces conventions contenant des informations personnelles et financières, elles n'ont pas vocation à être publiées sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). Une fiche d'informations précisant la réglementation et les coordonnées des gestionnaires responsables de la numérisation est publiée sur le GPU.

## 2.3 Principes de numérisation

Application de la version la plus récente possible du standard CNIG SUP :  
[http://cnig.gouv.fr/?page\\_id=2732](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732)

Création d'une fiche de métadonnées complétée selon les [consignes données par le CNIG](#).

## 2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres :
  - Copie de l'arrêté ministériel ou préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession, de transport ou de distribution d'électricité en vue de l'établissement de servitudes
  - Fiche d'informations réglementaires (rappel des obligations légales, SUP applicables sur la parcelle et coordonnées des gestionnaires)

Lorsque l'arrêté déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages de concession, de transport ou de distribution d'électricité en vue de l'établissement de servitudes ne peut être produit par le gestionnaire, seule la fiche d'informations réglementaires sera publiée dans le GPU pour les parcelles concernées.

- Pour les servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les SUP mentionnées à l'article L. 323-10 et R. 323-20 du code de l'énergie.

## 2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD TOPO et BD Parcellaire
Précision :	1/200 à 1/5000



## **2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette**

### **2.6.1 Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui et de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres**

#### **Le générateur**

Les ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont les générateurs. Les générateurs des SUP sont de type:

- linéaire pour les conducteurs aériens d'électricité et les canalisations souterraines
- ponctuel pour les supports et les ancrages pour conducteurs aériens.

#### **L'assiette**

L'assiette est de type surfacique. Elle est constituée pour les réseaux :

- aériens de tension inférieure à 45 kV : d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) ;
- aériens de tension supérieure à 45 kV : de la projection au sol de l'ouvrage de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) tenant compte du balancement des câbles dû aux conditions d'exploitation et météorologiques et tenant compte d'une marge de sécurité intégrant les incertitudes de positionnement ;
- souterrains : d'une bande de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage (générateur) dépendant de l'encombrement de l'ouvrage avec une marge de sécurité intégrant les incertitudes de positionnement.

L'assiette des supports de réseaux aériens de tension supérieure à 45 kV est constituée d'un cercle de rayon dépendant de son encombrement.

L'assiette des supports et des ancrages de réseaux aériens de tension inférieure à 45 kV est constituée d'un cercle de rayon de 10 m.

Les parcelles concernées par les servitudes sont déterminées par croisement géographique par le GPU.

### **2.6.2 Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts**

#### **Le générateur**

Les générateurs sont de type :

- ponctuel s'agissant des supports des lignes électriques aériennes de tension supérieure ou égale à 130 kV
- linéaire s'agissant des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos.



### **L'assiette**

L'assiette est de type surfacique. Il s'agit de périmètres constitués :

- de cercles dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à 30 mètres ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, ce rayon est porté à 40 mètres ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure ;
- d'une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos ;
- de bandes d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre du couloir prévu au précédent alinéa. Pour les lignes électriques aériennes de tension égale ou supérieure à 350 kilovolts, la largeur des bandes est portée à 15 mètres.

## **3. Référent métier**

Ministère de la Transition écologique  
Direction générale de l'énergie et du climat  
Tour Sequoia  
92055 La Défense CEDEX



# Annexe

## Procédure d'institution des servitudes

### 1. Servitudes d'ancrage, d'appui, de surplomb, de passage et d'abattage d'arbres

#### 1.1 Servitudes instituées par arrêté préfectoral

##### Déclaration d'utilité publique (DUP)

Les travaux nécessaires à l'établissement, à l'entretien des ouvrages de la concession de transport ou de distribution d'électricité peuvent être, sur demande du concédant ou du concessionnaire, déclarés d'utilité publique par l'autorité administrative (article L. 323-3 du code de l'énergie). Les demandes ayant pour objet la DUP des ouvrages d'électricité en vue de l'établissement de servitudes sans recours à l'expropriation sont instruites dans les conditions précisées à l'article R. 323-1 du code de l'énergie qui renvoie aux dispositions applicables en fonction des différents types d'ouvrages.

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'abattage d'arbres et d'occupation temporaire s'appliquent dès la déclaration d'utilité publique des travaux (article L. 323-5 du code de l'énergie).

Les dispositions relatives à la demande de DUP et à la procédure d'instruction applicables aux ouvrages sont précisées par les articles suivants :

- R. 323-2 à R. 323-4 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 1° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-5 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 3° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie ;
- R. 323-6 du code de l'énergie s'agissant des ouvrages mentionnés au 4° de l'article R. 323-1 du code de l'énergie.

##### Arrêté instituant les servitudes

Les conditions d'établissement des servitudes instituées suite à une DUP sont précisées aux articles R. 323-8 et suivants du code de l'énergie :

- Notification par le pétitionnaire des dispositions projetées en vue de l'établissement des servitudes aux propriétaires des fonds concernés par les ouvrages (article R. 323-8).
- En cas de désaccord avec au moins un des propriétaires intéressés, le pétitionnaire présente une requête accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire par commune indiquant les propriétés qui doivent être atteintes par les servitudes (article R. 323-9).  
La requête est adressée au préfet et comporte les renseignements nécessaires sur la nature et l'étendue de ces servitudes.
- Le préfet, dans les quinze jours suivant la réception de la requête, prescrit par arrêté une enquête et désigne un commissaire enquêteur. L'arrêté précise également l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, dont la durée est fixée à huit jours, le lieu où siège le commissaire enquêteur, ainsi que les heures pendant lesquelles le dossier peut être consulté à la mairie de chacune des communes intéressées, où un registre est ouvert afin de recueillir les observations.
- Notification au pétitionnaire de l'arrêté et transmission de l'arrêté avec le dossier aux maires des communes intéressées.



- Publicité concernant l'enquête (article [R. 323-10](#)) : ouverture de l'enquête est annoncée par affichage à la mairie et éventuellement par tous autres procédés dans chacune des communes intéressées.
- Enquête publique (article R. 323-11 à R. 323-12).
- Transmission par le commissaire enquêteur du dossier d'enquête au préfet.
- Dès sa réception, le préfet communique le dossier de l'enquête au pétitionnaire qui examine les observations présentées et, le cas échéant, modifie le projet afin d'en tenir compte.
- Si les modifications apportées au projet frappent de servitudes des propriétés nouvelles ou aggravent des servitudes antérieurement prévues, il est fait application, pour l'institution de ces nouvelles servitudes, des dispositions de l'article [R. 323-8](#) et, au besoin, de celles des articles [R. 323-9 à R. 323-12](#).
- Arrêté préfectoral instituant les SUP (article R. 323-14).
- Notification au pétitionnaire et affichage à la mairie de chacune des communes intéressées.
- Notification par le pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chaque propriétaire intéressé ainsi qu'à chaque occupant pourvu d'un titre régulier.
- Après l'accomplissement des formalités mentionnées à l'article [R. 323-14](#), le pétitionnaire est autorisé à exercer les servitudes (article R. 323-15).
- Le propriétaire d'un terrain grevé de servitudes doit, avant d'entreprendre tous travaux de démolition, réparation, surélévation, toute clôture ou tout bâtiment mentionnés à l'article [L. 323-6](#), en prévenir par lettre recommandée, au moins un mois avant le début des travaux, le gestionnaire du réseau public de distribution concerné (article D. 323-16).

## 1.2 Servitudes instituées par conventions amiables

Une convention passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance des servitudes d'appui, de passage, d'ébranchage ou d'abattage. La convention dispense de l'enquête publique et de l'arrêté préfectoral établissant les servitudes. Elle produit, tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayants droit que des tiers, les effets de l'approbation du projet de détail des tracés par le préfet, qu'elle intervienne en prévision de la déclaration d'utilité publique des travaux ou après cette déclaration (article 1<sup>er</sup> du décret n°67-886 du 6 octobre 1967).

Les conventions prises sur le fondement des articles L. 323-4 et suivants, R. 323-1 et suivants du code de l'énergie et du décret n°67-886 du 6 octobre 1967 précisent notamment l'objet de la SUP, la parcelle concernée par les travaux et le montant des indemnités versées aux propriétaires.

## 2. Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts

Après déclaration d'utilité publique précédée d'une enquête publique, des SUP concernant l'utilisation du sol et l'exécution de travaux soumis au permis de construire peuvent être instituées par l'autorité administrative au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts (article L. 323-10 du code de l'énergie).

La procédure d'institution des servitudes mentionnées à l'article [R. 323-20](#) est conduite sous l'autorité du préfet.

Les différentes phases de la procédure d'institution de ces SUP sont précisées à l'article R. 323-22 :

- le préfet sollicite l'avis de l'exploitant de la ou des lignes électriques, des services de l'Etat intéressés et des maires des communes sur le territoire desquelles est envisagée l'institution des servitudes en leur indiquant qu'un délai de deux mois leur est imparti pour se prononcer. En l'absence de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable.
- une enquête publique est organisée dans les conditions fixées par les dispositions prévues au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicables aux enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique, sous réserve des dispositions du présent article.



- le dossier soumis à l'enquête publique comporte :
  - o 1° une notice présentant la ou les lignes électriques concernées et exposant les raisons de l'institution des servitudes, les éléments retenus pour la délimitation des périmètres envisagés et la nature et l'importance des restrictions au droit de propriété en résultant ;
  - o 2° les avis prévus au deuxième alinéa recueillis préalablement à l'organisation de l'enquête publique ;
  - o 3° un plan parcellaire délimitant le périmètre établi en application de l'article R. 323-20,
- Les frais de constitution et de diffusion du dossier sont à la charge de l'exploitant de la ou des lignes électriques concernées.
- La déclaration d'utilité publique des servitudes mentionnées à l'article R. 323-20 est prononcée par arrêté du préfet du département. Elle emporte institution des servitudes à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan parcellaire annexé.

La suppression de tout ou partie des servitudes mentionnées à l'article [L. 323-10](#) est prononcée par arrêté préfectoral.





VOS REF.

NOS REF. TER-PAC-2023-91085-CAS-180940-X8V9T5

INTERLOCUTEUR Delphine BRUIN

TÉLÉPHONE 01.49.01.34.40

MAIL

FAX

OBJET **Consultation préalable à l'élaboration  
du Porter à Connaissance  
Révision du PLU de BOISSY-SOUS-SAINT-YON**

**Monsieur le Préfet de l'Essonne**  
**Direction Départementale des Territoires**  
**Service Territoires et Prospectives**  
Boulevard de France  
91012 EVRY CEDEX

La Défense, le 22/02/2023

Monsieur le Préfet,

Nous accusons réception du courrier relatif au porter à connaissance concernant le projet de révision du PLU de la commune de BOISSY-SOUS-SAINT-YON, transmis par vos Services pour avis le 07/02/2023.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

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 l'attention des services sur les observations ci-dessous :





## **I. S'agissant des prescriptions générales applicables à l'ensemble des ouvrages du réseau public de transport d'électricité**

---

**RTE** demande donc de préciser au dossier du PLU :

### **1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)**

Nous vous informons que le territoire couvert par ce document d'urbanisme, est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants (servitude I4, articles L.321-1 et suivants et L323-3 et suivants du Code de l'énergie):

Il s'agit de :

- **Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 1 JUINE-LOGES (LES)**
- **Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 2 JUINE-LOGES (LES)**
- **Liaison aéro-souterraine 90 kV n° 3 JUINE-LOGES (LES)**

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, nous vous demandons d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol et la (les) carte(s) ou la numérisation de cette carte.

Nous vous informons que l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>.

Pour information, il est possible de télécharger les données en vous y connectant.

Par ailleurs, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Enfin, compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de mentionner, en complément de la liste des servitudes en annexe de du PLU, le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de **BOISSY-SOUS-SAINT-YON** :

**RTE**  
**Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST**  
7, avenue Eugène Freyssinet  
78286 GUYANCOURT CEDEX

Tél. : 01 30.96.30.80  
Fax : 01.30.96.31.70





Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ;
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, une note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.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.

## 2/ Règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent également être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).
- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.





Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :

### **2.1. Pour les lignes HTB**

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement ne soit pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris.
- « Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

### **3/ Remarque importante relative à l'espace boisé classé**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

Les largeurs à déclasser **sous les lignes aériennes** sont les suivantes :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 90 kV





De plus, en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre un dossier complet du projet d'arrêt du PLU afin d'être en mesure d'émettre un avis.

De préférence, nous souhaiterions recevoir le dossier du projet arrêté sous la forme de fichiers téléchargeables directement via un lien de téléchargement Internet.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération distinguée.

**Chef du Service Concertation Environnement Tiers  
Frédéric ROY**

P.O. Delphine BRUIN 

PJ :

- *Note d'information relative à la servitude I4*
- *Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques*
- *Plaquette : Consultez RTE*

*Copie : Mairie de BOISSY-SOUS-SAINT-YON*



## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUES**

### **Ouvrages du réseau d'alimentation générale**

#### **SERVITUDES I4**

**Ancrage, appui, passage, élagage et abattages d'arbres**

#### **REFERENCES :**

- „Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie ;
- „Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
- „Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

#### **EFFETS DE LA SERVITUDE**

Ce sont les effets prévus par les articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie. Le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique établit une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par conventions.

#### **A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient, ou non, closes ou bâties (servitude de surplomb).



Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (article L.323-4 du Code de l'énergie).

## **B - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL**

### **1°/ Obligations passives**

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

### **2°/ Droits des propriétaires**

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

## **REMARQUE IMPORTANTE**

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

## **EFFETS DE LA SERVITUDE CONCERNANT LES TRAVAUX**

Mesures à prendre avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (excepté les travaux agricoles de surfaces) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB (lignes à haute tension).

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

L'exploitant des ouvrages électriques répond alors dans un délai de 9 jours pour les DT dématérialisées et 15 jours pour les DT non dématérialisées et toute DICT. Des classes de précisions sont données par les exploitants et des investigations complémentaires peuvent être réalisées.



## **SERVICES RESPONSABLES**

**NATIONAL :** Ministère en charge de l'énergie

### **REGIONAUX OU DEPARTEMENTAUX :**

Pour les tensions supérieures à 50 000 Volts :

- DREAL,
- RTE.

Pour les tensions inférieures à 50 000 Volts, hors réseau d'alimentation générale

- DREAL,
- Distributeurs ERDF et /ou Régies.



## Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines

### **De manière générale, il est recommandé :**

- De conserver le de libre accès à nos installations,
- De ne pas implanter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- De ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

### **Concernant tous travaux :**

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra appliquer le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution ( déclaration de projet de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.
- Toute déclaration devra obligatoirement être précédée d'une consultation du guichet unique auprès de l'INERIS, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants des ouvrages en service concernés par les travaux.

### **Concernant les indications de croisement :**

- Dans tous les cas cités ci après et conformément à l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

### **Croisement avec nos fourreaux :**

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

### **Croisement avec nos caniveaux :**

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.



### **Croisement avec un ouvrage brique et dalles :**

- Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.
- Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.
- Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètre afin de les localiser et ne pas les endommager.
- Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices.

### **Concernant les plantations :**

- Ne pas planter d'arbres à moins de 1,5 mètre de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,
- En cas d'essouchage, en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,
- Lors de la pose de jardinières, bacs à fleurs, etc ..., l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

### **Particularité C.P.C.U.**

#### **• *Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :***

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 mètres** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

#### **• *Dans tous les cas :***

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles haute tension est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,



- Obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- Renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- Une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci,

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Si le marché de travaux ou la commande des travaux n'est pas signé dans les trois mois suivant la date de la consultation du guichet unique, le responsable du projet renouvelle sa déclaration sauf si le marché de travaux prévoit des mesures techniques et financières permettant de prendre en compte d'éventuels ouvrages supplémentaires ou modifications d'ouvrages, et si les éléments nouveaux dont le responsable de projet a connaissance ne remettent pas en cause le projet.



## Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

### **Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :**

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise de nos conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

### **Les constructions :**

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),



- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
  - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
  - 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

**D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.**

### **Les terrains de sport :**

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.
- **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001. L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)



- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

**Cette liste n'est pas exhaustive** (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application





Rte

Le réseau  
de transport  
d'électricité

**Prévenir  
pour mieux  
construire**

**INFORMEZ RTE**

**des projets de construction à proximité  
des lignes électriques  
à haute et très haute tension**



# PRÉVENEZ RTE

## pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires\* et en fonction des caractéristiques des constructions.

### Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE  
PAR UNE SERVITUDE I4\*\*

**ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE  
COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !**

### QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés **à moins de 100 mètres** d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

### QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- **Les instructions** (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- **Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt »** (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, **la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

### OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

## + de 105 000 km

**Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité,** exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

\* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

\*\* Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.



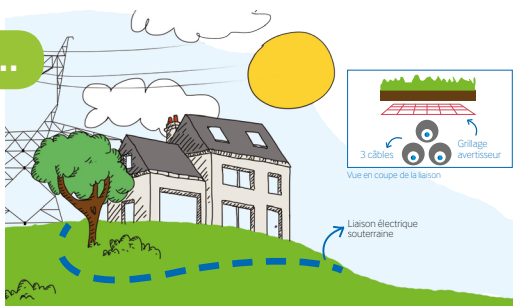
# CONTACTEZ RTE

## pour mieux construire

### SI VOUS CONTACTEZ RTE...

#### LES GARANTIES

- **Projet compatible :**
  - début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
  - début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



### SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

#### LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**







## EN RÉSUMÉ



## SI OUI ALORS...



**CONTACTEZ RTE !**

## POUR NOUS CONTACTER

Fax : 01 30 96 31 70



**www.rte-france.com**



**f rte.france**



 @rte\_france



# Anticipation : la clé du gagnant-gagnant

## Prévenir les conflits d'usage

L'objectif est d'assurer un voisinage compatible avec les couloirs de passage des lignes du réseau stratégique, notamment en interdisant de nouvelles constructions. Il s'agit :

- Pour les préfets : de mettre en place les servitudes pour voisinage prévues par l'article L.323-10 du code de l'énergie.
- Pour les collectivités locales : de préciser dans les documents d'urbanisme locaux les couloirs de passage des lignes du réseau stratégique en y édictant les interdictions mentionnées à l'article R151-31 du code de l'urbanisme.
- Pour RTE et l'ensemble des pouvoirs publics : d'échanger, le plus en amont possible, avec les porteurs de projets d'aménagement pour éviter toute implantation de bâtiments à proximité immédiate du réseau stratégique afin de réduire les situations de conflit d'usage et préserver le service rendu par le réseau stratégique. Par ailleurs, l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 recommande aux collectivités de prévoir, par précaution, une implantation des nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements recevant des enfants...) suffisamment éloignée des lignes à très haute tension.

## Résoudre les conflits d'usage

En cas d'incompatibilité entre un projet d'aménagement et une ligne du réseau stratégique, plusieurs solutions peuvent être étudiées pour concilier les usages.

- Pour le porteur de projet, en liaison avec RTE, il s'agit de produire une analyse des enjeux suivant les critères établis dans la note de doctrine.

Voir la doctrine de sécurisation du réseau stratégique de transport d'électricité  
<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/doctrine-de-securisation-du-reseau-strategique-de-a2501.html>

- Pour RTE, réaliser une étude technique pour déterminer s'il est envisageable de modifier l'ouvrage existant sans dégrader la qualité de service du réseau public de transport.

La question qu'une collectivité doit se poser  
lors de l'élaboration  
ou la modification d'un PLU ou d'un PLUi

?

Existe-t-il des ouvrages stratégiques  
225 kV ou 400 kV sur le territoire ?

Si la réponse  
est positive :

Il est indispensable de  
consulter la liste des communes  
concernées sur le site internet  
de RTE ou celui de la DRIEA  
(cartelie) \*

Faire apparaître, dans les documents graphiques du règlement du PLU, les secteurs, obtenus auprès de RTE, où les nécessités de fonctionnement du service public du transport de l'électricité justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature.

La question qu'un aménageur ou une collectivité doit se poser  
lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement  
ou de requalification urbaine :

?

Le projet est-il susceptible de porter atteinte à l'intégrité  
d'ouvrages stratégiques de 225 kV ou 400 kV ?

Il est indispensable de consulter le SIG sur le site internet de RTE  
ou celui de la DRIEA (cartelie) \*

Si le projet est situé dans  
une bande de 50 mètres de  
largeur de part et d'autre  
des lignes 225 kV ou 400 kV :

Prendre contact le plus rapidement possible  
avec RTE qui est seul habilité à vérifier le bon  
respect des règles de sécurité pour le réseau  
et pour les tiers.

Si une incompatibilité potentielle est identifiée, le projet d'aménagement devra être adapté pour le rendre compatible avec la présence du réseau (comme cela se fait pour prendre en compte les réseaux ferrés ou autoroutes). En effet, la modification d'un ouvrage électrique stratégique étant susceptible d'affecter la sûreté du système électrique, la priorité doit être la préservation de cet ouvrage.

\* [http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=RTE\\_PLU\\_amenagement\\_1&service=DRIEA\\_IF](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=RTE_PLU_amenagement_1&service=DRIEA_IF)



Le réseau de l'intelligence électrique

Tour Initiale – 1, terrasse Bellini – TSA 41000  
92919 Paris la Défense cedex  
[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)  
Service de presse de RTE  
Tél : 01-41-02-25-31



Le réseau de l'intelligence électrique



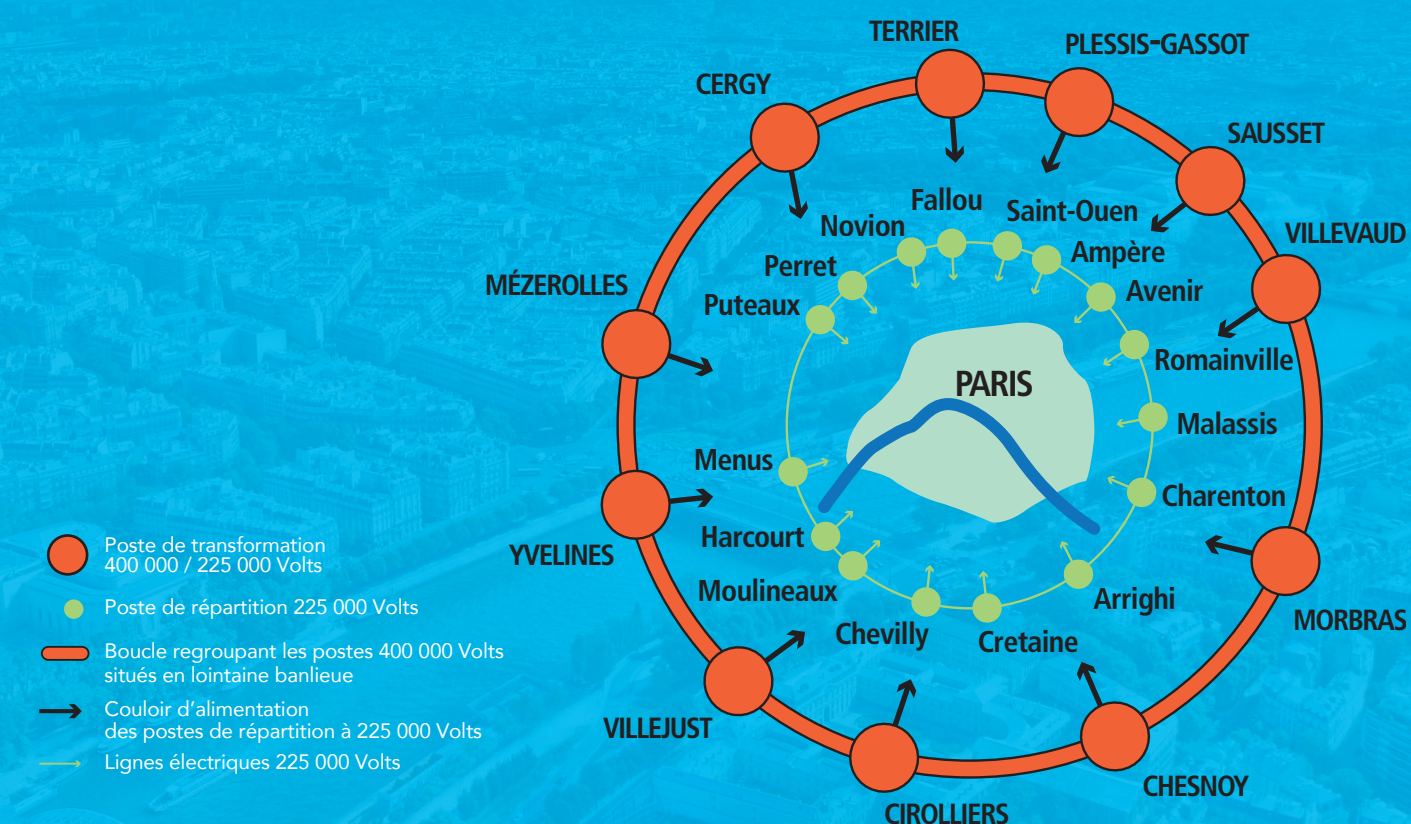
# Maitriser l'urbanisation aux abords du réseau stratégique

## Comment l'Île-de-France est-elle alimentée en électricité?

**Une énergie apportée par le réseau stratégique.** Territoire densément peuplé, l'Île-de-France représente 15% de la consommation française d'électricité. Ne disposant que de moyens de production limités, notamment en raison de son urbanisation, la région ne produit que 5 % de l'électricité qu'elle consomme. Le réseau électrique à haute et très haute tension, développé et exploité par RTE (Réseau de Transport d'Electricité), joue un rôle essentiel pour assurer la sécurité de l'alimentation électrique de l'Île-de-France et plus particulièrement de l'agglomération parisienne. Il achemine le courant depuis les sites de production français (centrales nucléaires, hydrauliques, grandes fermes éoliennes). L'alimentation électrique de la région parisienne s'appuie sur un réseau à haute et très haute tension dont l'architecture est en « anneaux ». Le premier « anneau », constitué d'une

boucle à 400 000 volts, alimente un deuxième « anneau » à 225 000 volts par l'intermédiaire d'une douzaine de postes de transformation. Cette seconde boucle alimente les postes de distribution électrique situés au cœur de Paris. Les lignes qui sont indispensables à l'approvisionnement et la sécurité électriques de l'Île-de-France ont été qualifiées, à ce titre, d'ouvrages stratégiques dans le schéma directeur de la région Île-de-France.

**Un atout pour la compétitivité.** La sûreté et la qualité de l'approvisionnement électrique sont des facteurs importants de compétitivité et d'attractivité du territoire. Garantir une alimentation électrique de qualité et pérenne dans le temps, basée sur le principe de solidarité entre les territoires, est au cœur de la mission de service public de RTE. Cela demande d'anticiper les évolutions des territoires, comme la création du Grand Paris.





### Quels sont les enjeux électriques en Île-de-France ?

**Une consommation électrique plus économe, mais en hausse.** L'objectif du Grand Paris est de construire une métropole du XXI<sup>e</sup> siècle attractive, compétitive et durable. Ce projet d'aménagement accompagnera la vitalité démographique et économique de l'Île-de-France. Tous les efforts doivent être encouragés pour renforcer la maîtrise de l'énergie : les économies anticipées pourraient ainsi atteindre jusqu'à 1 000 mégawatts à l'horizon 2030. Il est prévu, malgré cette efficacité énergétique accrue, des besoins supplémentaires nets de l'ordre de 2 000 mégawatts. Ces besoins sont liés notamment aux créations d'emplois et de logements, aux nouvelles lignes de métro et aux nouvelles gares du Grand Paris Express, au développement des data centers et des véhicules électriques.

**Une production régionale très limitée.** L'électricité produite en Île-de-France provient majoritairement de la combustion d'énergies fossiles. Compte tenu des normes environnementales,

certains sites vont progressivement fermer. Dans le cadre de la transition énergétique en cours, les objectifs de développement des énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque) prévus par le Schéma Régional Climat Air Énergie ne compenseront que partiellement cette baisse de production. Le maintien à court terme comme à long terme d'une alimentation électrique sûre repose donc sur la robustesse et la fiabilité du réseau stratégique à très haute tension. Il devra être renforcé pour acheminer un volume plus important d'électricité depuis les régions voisines.

**Des lignes THT aériennes à maintenir en milieu urbain dense :** l'Île-de-France est une région où l'urbanisation croissante fait peser des risques sur les lignes très haute tension. La présence des lignes électriques en zone urbaine dense représente des contraintes qui doivent être prises en compte par les projets de construction et d'urbanisation, afin de concilier les usages du foncier entre passage de lignes THT et urbanisation.

### Comment le réseau d'électricité répond-il au besoin du Grand Paris ?

**Un niveau significatif d'investissement.** Un schéma décennal de développement du réseau de transport d'électricité, publié chaque année, dresse la liste des investissements à envisager dans les dix ans à venir pour accompagner les évolutions de la consommation et de la production d'électricité.

**Lors du Comité interministériel du Grand Paris** d'octobre

2015, le Premier ministre a décidé que RTE devra établir un réseau cible francilien prenant en compte les évolutions des territoires et également planifier et prioriser les travaux de modernisation ou remplacement partiel des lignes stratégiques à très haute tension pénétrant dans les zones urbaines denses qui font l'objet de pressions foncières fortes.

### Quels travaux sont déjà programmés ?

**Renforcer la capacité d'alimentation.** Dans le Nord-Ouest francilien, la capacité du réseau augmentera de 50 % entre les postes de Persan et de Cergy dans le Val d'Oise. D'autres projets vont permettre de tirer profit du développement des énergies renouvelables comme la Champagne-Ardenne (première région productrice d'électricité éolienne), ou la Normandie (éolien offshore au large de Fécamp).

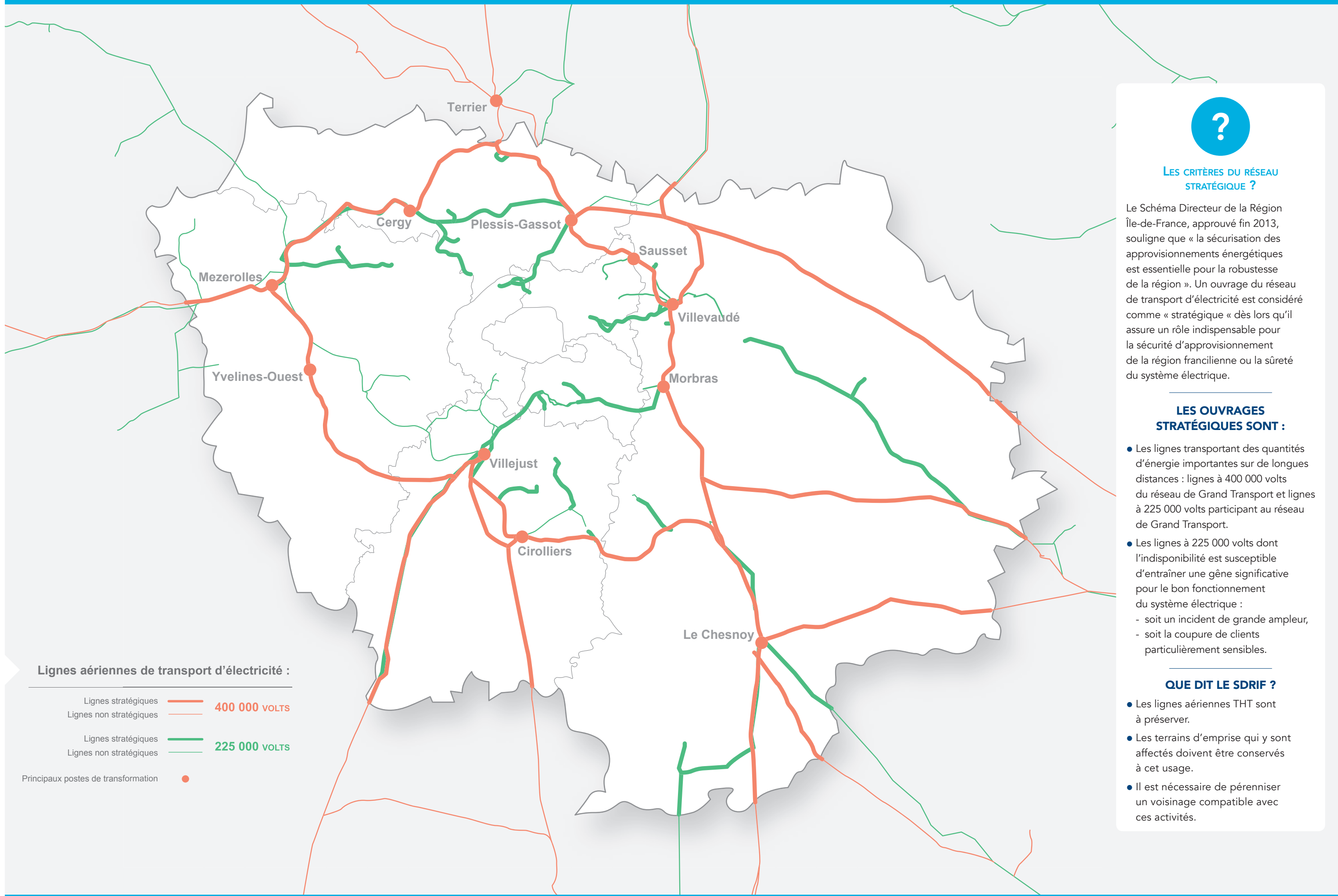
**Soutenir les pôles stratégiques.** Pour soutenir la vitalité des pôles stratégiques en développement, des projets sont déjà en cours pour alimenter « Paris Saclay » et « Seine Défense ». Dans le même temps, un programme important de déploiement de la technologie numérique dans les postes électriques est lancé, ainsi qu'un plan d'investissement pour préserver le haut niveau de sûreté et de qualité d'alimentation de Paris intra-muros, mis en œuvre en partenariat avec ERDF.

## Un cas concret :

incendie à proximité de lignes THT (Gagny, 93)

LE CONTEXTE ÉLECTRIQUE	L'INCIDENT DE MARS 2012	LES CONSÉQUENCES
<ul style="list-style-type: none"><li>4 lignes à 225 kV Romainville – Villevaudé.</li><li>2 millions de foyers, de nombreux établissements sensibles et entreprises alimentés.</li><li>Une urbanisation dense à proximité des ouvrages.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Incendie d'un entrepôt proche des lignes.</li><li>Une ligne coupée et une ligne fragilisée.</li></ul>	<div>EN PÉRIODE CLÉMENTE</div> <p>Le maillage du réseau a permis de répartir les charges électriques sur d'autres lignes :</p> <p>&gt; Le réseau est resté fragilisé pendant 3 semaines.</p> <div>EN PÉRIODE DE FROID</div> <p>Toutes les lignes sont nécessaires pour faire face à l'augmentation des charges électriques :</p> <p>&gt; Entre 400 000 et 700 000 personnes risquent de ne plus être alimentées en électricité en cas de défaut sur une autre ligne.</p>

## Le réseau de transport d'électricité stratégique en Île-de-France



#### LES CRITÈRES DU RÉSEAU STRATÉGIQUE ?

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, approuvé fin 2013, souligne que « la sécurisation des approvisionnements énergétiques est essentielle pour la robustesse de la région ». Un ouvrage du réseau de transport d'électricité est considéré comme « stratégique » dès lors qu'il assure un rôle indispensable pour la sécurité d'approvisionnement de la région francilienne ou la sûreté du système électrique.

#### LES OUVRAGES STRATÉGIQUES SONT :

- Les lignes transportant des quantités d'énergie importantes sur de longues distances : lignes à 400 000 volts du réseau de Grand Transport et lignes à 225 000 volts participant au réseau de Grand Transport.
- Les lignes à 225 000 volts dont l'indisponibilité est susceptible d'entraîner une gêne significative pour le bon fonctionnement du système électrique :
  - soit un incident de grande ampleur,
  - soit la coupure de clients particulièrement sensibles.

#### QUE DIT LE SDRIF ?

- Les lignes aériennes THT sont à préserver.
- Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à cet usage.
- Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités.



# SERVITUDE T7



## **SERVITUDE T7**

### **SERVITUDE AERONAUTIQUE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT DES INSTALLATIONS PARTICULIERES**

#### **1 - GENERALITES**

##### **Législation**

- Code des transports : L6352-1
- Code de l'aviation civile : article R.244-1 et articles D.244-2 à D.244-4
- Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

##### **Définition**

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

**Cette servitude s'applique sur tout le territoire national.**

##### **Gestionnaires:**

- 1. Ministère en chargé de l'aviation civile-DGAC-SNIA**
- 2. Ministère en charge de la Défense**

#### **II - PROCEDURE D'INSTITUTION**

Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation ainsi que la liste des pièces qui doivent être annexées à la demande d'autorisation.

#### **III - EFFETS DE LA SERVITUDE**

##### **A - CHAMP D'APPLICATION**

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :  
En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;

Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.



Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques.

Ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- 80 mètres, en dehors des agglomérations ; 130 mètres, dans les agglomérations ;
- 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :
  - o les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
  - o les zones montagneuses ;
  - o les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

## **B- DEMANDE D'AUTORISATION**

Les demandes visant l'établissement des installations mentionnées à l'article R.244-1, et exemptées du permis de construire, à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés instituent des procédures spéciales, devront être adressées aux services de la DGAC (ministère de l'aviation civile) et du ministère de la défense.

DGAC : Pour les régions Ile-de-France et Hauts-de-France, il convient d'adresser les demandes à : DGAC/SNIA NORD/UGDS-Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne-82 rue des Pyrénées-75970 PARIS CEDEX 20- Courriel : [snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr)

Elles mentionneront la nature des travaux à entreprendre, leur destination, la désignation d'après les documents cadastraux des terrains sur lesquels les travaux doivent être entrepris et tous les renseignements susceptibles d'intéresser spécialement la navigation aérienne.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur sera invité à produire les pièces complémentaires.

La décision doit être notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires.

Si la décision n'a pas été notifiée dans le délai ainsi fixé, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives et réglementaires.



Lors d'une demande, l'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée. Lorsque les installations en cause ainsi que les installations visées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie qui existent à la date du 8 janvier 1959, constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret pris après avis de la commission visée à l'article R. 242-1 du code de l'aviation civile.

### **C - INDEMNISATION**

Le refus d'autorisation ou la subordination de l'autorisation à des conditions techniques imposées dans l'intérêt de la sécurité de la navigation aérienne ne peuvent en aucun cas ouvrir un droit à indemnité au bénéfice du demandeur.



## Servitudes d'utilité publique

### Modalités d'application des servitudes aéronautiques

#### Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7)

Textes de références : articles L6352-1 du CT, R 244-1 et D 244-2 à D 244-4 du CAC, arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitude de dégagement sont soumises à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense comprennent :

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au dessus du niveau du sol,
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au dessus du niveau du sol. Les agglomérations sont celles figurant sur les cartes aéronautiques au 1/50 000ème.

#### Servitude T7 et application du droit des sols :

Lorsque l'installation, la construction fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager, le délai d'instruction est porté à cinq mois en application de l'article R423-31b du code de l'urbanisme (CU), délai qui permet de consulter le ministre chargé de l'aviation civile (guichet unique de la DGAC). Ce dernier dispose d'un délai de deux mois pour donner son accord (R423-63 CU) sans lequel le permis ne peut être délivré (art R425-9 CU). L'arrêté délivrant le permis vaut autorisation du ministre chargé de l'aviation civile.

Lorsque l'installation, la construction est soumise à déclaration préalable, l'accord décrit à l'article R244-1 du CAC est sollicité directement par le pétitionnaire. En revanche, ce dernier fournit dans son dossier de déclaration le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation auprès du ministre de l'aviation civile en application de l'article R431-36 du CU. Mais contrairement au permis de construire ou d'aménager, la décision implicite ou explicite d'opposition à la déclaration préalable n'est pas conditionnée à l'obtention de l'accord du ministre chargé de l'aviation civile.

Le service instructeur peut consulter la DGAC (guichet unique) à l'instar des projets décrits au chapitre I) de cette fiche, par mesure de précaution, mais sans pouvoir, sur ce motif, majorer le délai d'instruction. Il peut également



indiquer dans la décision sur la déclaration préalable que le pétitionnaire ne peut réaliser les travaux décrits dans sa demande sans avoir obtenu les accords décrits à l'article R244-1 du CAC.

En pratique et par mesure de précaution, le service instructeur des demandes d'autorisations d'urbanisme consulte le guichet unique de la DGAC (Courriel: [snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr), DGAC/SNIA NORD-Guichet unique urbanisme/UGD-82 rue des Pyrénées-75 970 PARIS CEDEX 20), dès que la hauteur d'un obstacle, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager dépasse 50 m. Cette consultation n'est pas obligatoire pour les obstacles de plus de 50 m faisant l'objet d'une déclaration préalable, pour lesquels le pétitionnaire consulte lui-même la DGAC.



A photograph of a tree-lined street with autumn foliage, showing a path leading through a canopy of trees with yellow and orange leaves.

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 7 Annexes sanitaires

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025







# 1. Notice relative au réseau d'eau potable

La compétence Eau Potable a été transférée au SIARCE.

Eau potable

Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'eau (SIARCE)

Service : eau potable : GRAND HUREPOIX

Gestion : Délégation

Missions :

Production

Transfert

Distribution

5 rapports sur le prix et la qualité du service sont disponibles.  
[Voir les rapports de la collectivité](#)



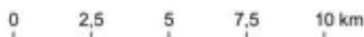
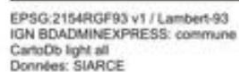
Le service est géré au niveau ☐ communal  
☒ intercommunal

- Nom de la collectivité : Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'eau (SIARCE)
- Nom de l'entité de gestion : eau potable Grand Hurepoix
- Caractéristiques (commune, EPCI et type, etc.) : Syndicat Mixte
- Compétences liées au service :

	Oui	Non
Production	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Protection de l'ouvrage de prélèvement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traitement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Transfert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stockage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Distribution	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Territoire desservi (communes adhérentes au service, secteurs et hameaux desservis, etc.) :  
Auvernaux, Ballancourt-sur-Essonne, Boissy-sous-Saint-Yon, Breux Jouy, Champcueil, Chevannes, Fontenay-le-Vicomte, Itteville, Leudeville, Mondeville, Nainville-les-Roches, Saint Sulpice de Facière, Saint-Yon, Vert le Grand, Vert le Petit, Baulne, Cerny, d'Huisson Longueville, Ferté Alais, Guigneville-sur-Essonne, Orveau
- Existence d'une CCSPL ☒ Oui 18/10/2024 ☐ Non
- Existence d'un règlement de service ☐ Oui, date d'approbation\* : 11/2012 ☐ Non
- Existence d'un schéma directeur ☒ Oui, date d'approbation\* : 05/2021 ☐ Non







## 1.2. Mode de gestion du service



Le service est exploité en Concession **de service public**.

### Nature du contrat :

- ✓ Nom du prestataire : VEOLIA
- ✓ Date de début de contrat : 01/01/2019
- ✓ Date de fin de contrat initial : 31/12/2034
- ✓ Nombre d'avenants et nature des avenants :

Avenant n°1 : 19/12/2020 : Avenant n°1 : prolongation un an, ajustements contractuels liés au report des travaux sur l'usine d'Itteville et fourniture d'eau décarbonatée.

- ✓ Nature exacte de la mission du prestataire :

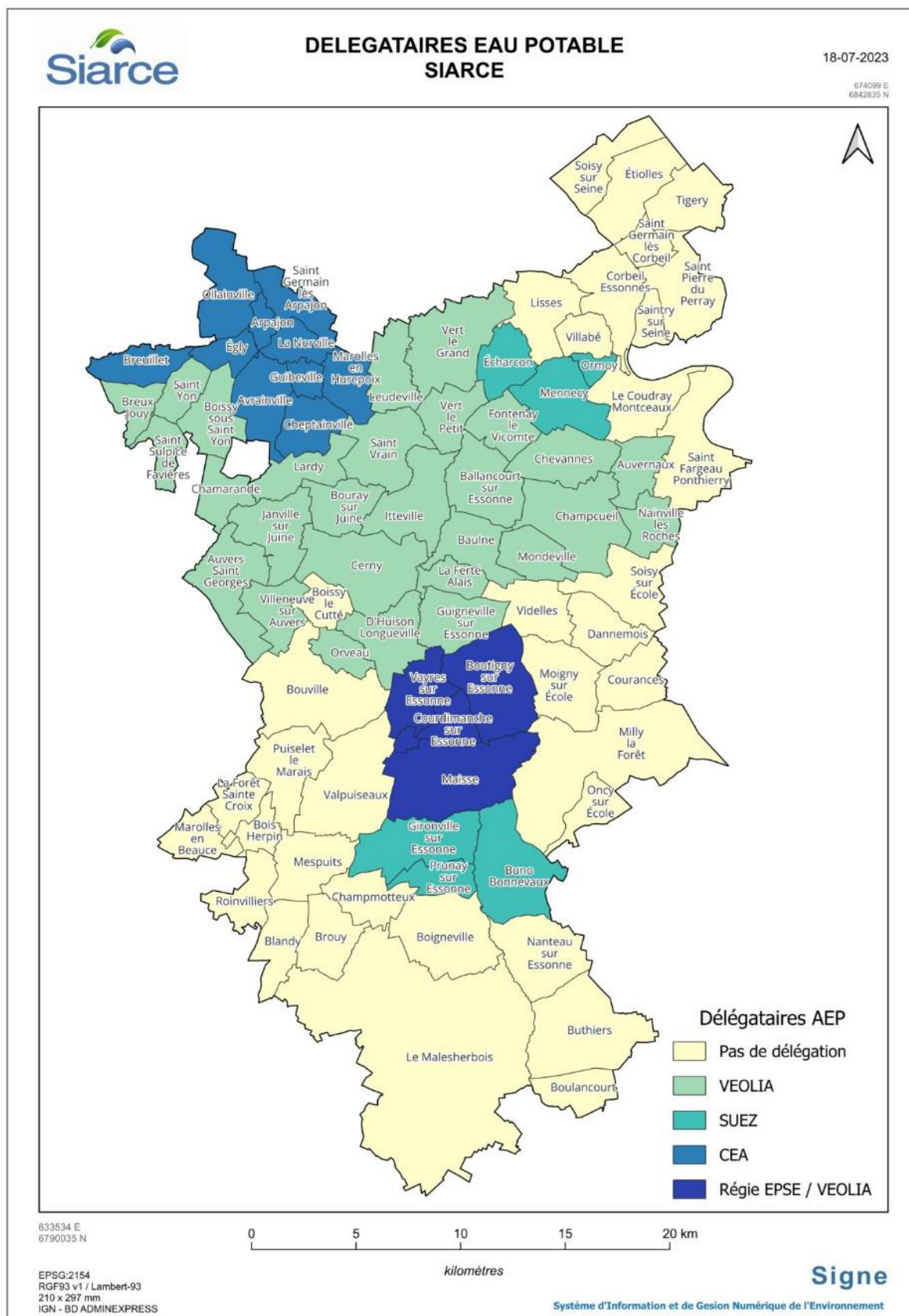
La gestion du service inclut :

- la gestion des prises d'eau et des ouvrages de production,
- l'entretien et la surveillance des réseaux de distribution d'eau potable et des accessoires de réseau,
- l'entretien et la surveillance des installations de distribution de l'eau potable,
- la surveillance et le contrôle de la qualité de l'eau distribuée, la recherche des anomalies susceptibles de perturber le bon fonctionnement du service et la résorption de ces situations dans les limites définies par le présent contrat,
- la réalisation des travaux mis à la charge du Concessionnaire par le présent contrat et ses avenants ultérieurs,
- la gestion des relations avec les abonnés du service pendant toute la durée du contrat,
- l'obligation pour le Concessionnaire de fournir à la Collectivité les renseignements et conseils relatifs aux ouvrages et au fonctionnement du service nécessaires à cette dernière pour l'élaboration de ses projets de renforcement et d'extension et, plus généralement, pour la maîtrise du service délégué,
- l'obligation d'accompagner la Collectivité pour la visite annuelle des ouvrages.

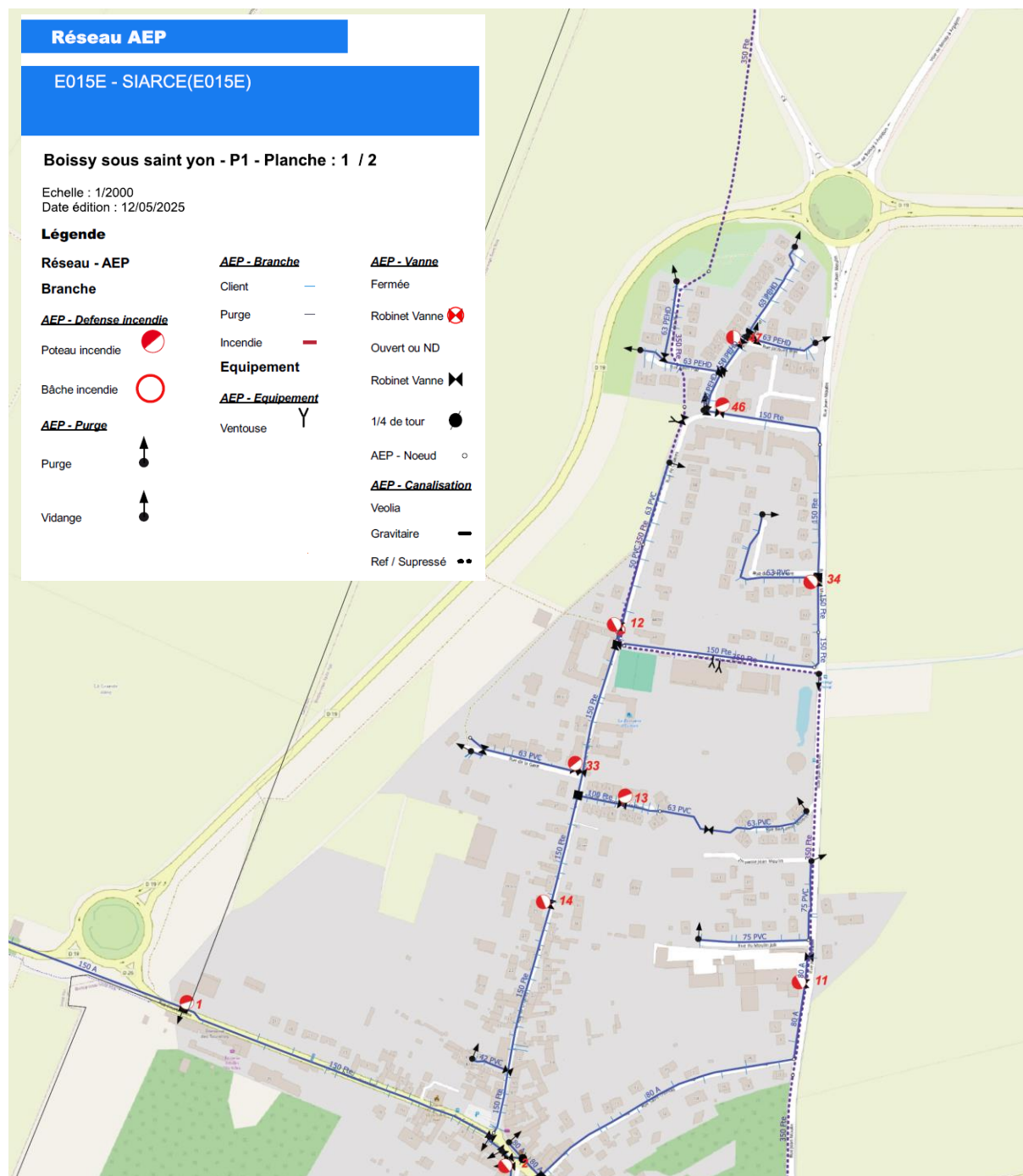
La Collectivité charge le Concessionnaire d'exécuter les missions nécessaires au passage à l'individualisation des compteurs dans les conditions du décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Par ailleurs, le Concessionnaire aura à sa charge la gestion des échanges d'eau (achats et ventes en gros, notamment sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération pour la production et le transport, soit 10 communes, à savoir : Arpajon, Avrainville, Breuillet, Cheptainville, Egly, Guibeville, La Norville, Marolles-en-Hurepoix, Ollainville et Saint-Germain-lès-Arpajon.













**Boissy sous saint yon - P2 - Planche : 2 / 2**

Echelle : 1/2000  
Date édition : 12/05/2025

**Légende**

**Réseau - AEP**

**Branche**

**AEP - Défense incendie**

Poteau incendie

Bâche incendie

**AEP - Purge**

Purge

Vidange

**AEP - Branche**

Client

Purge

Incendie

**Equipement**

**AEP - Compteur**

Débitmètre

**AEP - Raccord**

Cône

**AEP - Vanne**

Fermée

Robinet Vanne

Ouvert ou ND

Robinet Vanne

1/4 de tour

AEP - Noeud

**AEP - Canalisation**

Veolia

Gravitaire

Ref / Supressé





## Eau potable



### Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine



#### Critères de recherche

Département

Commune

Réseau(x)

Commune(s) et/ou quartier(s) du réseau

- BOISSY-SOUS-SAINT-YON
- BREUX-JOUY
- ITTEVILLE - -sauf domaine de l'Epine
- LEUDEVILLE
- SAINT-SULPICE-DE-FAVIERES
- SAINT-YON
- VERT-LE-GRAND

Rechercher

Bulletin précédent



#### Informations générales

Date du prélèvement	15/05/2025 11h20
Commune de prélèvement	BOISSY-SOUS-SAINT-YON
Installation	SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS
Service public de distribution	SIARCE VEOLIA
Responsable de distribution	VEOLIA EAU AGENCE DE MELUN
Maître d'ouvrage	SIARCE





## Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des <a href="#">références de qualité</a>	oui



## Résultats d'analyses

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	5 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	2 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	19,7 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Couleur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	0,29 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,52 mg(Cl <sub>2</sub> )/L		
Chlore total *	0,56 mg(Cl <sub>2</sub> )/L		
pH	7,6 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,5 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	628 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Fer total	3 µg/L		≤ 200 µg/L
Ammonium (en NH <sub>4</sub> )	<0,01 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Aluminium total µg/l	17 µg/L		≤ 200 µg/L

\* Analyse réalisée sur le terrain



### 1.3. Estimation de la population desservie (D101.1)



On entend par « habitant desservi » toute personne – y compris les résidents saisonniers – domiciliée dans une zone où il existe à proximité une antenne du réseau public d'eau potable sur laquelle elle est ou peut être raccordée.

Le service public d'eau potable dessert **49 669** habitants au 31/12/2023 (49 445 au 31/12/2022).

En 2023, on observe une augmentation de 1 % du nombre d'habitant. Ce qui est stable d'une année sur l'autre.

### 1.4. Nombre d'abonnés



Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables d'une redevance à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.

Le service public d'assainissement collectif dessert **18 123** abonnés au 31/12/2023 (**17 944** au 31/12/2022).

La répartition des abonnés par commune est la suivante :

Commune	Nombre total d'abonnés 31/12/2022	Nombre total d'abonnés au 31/12/2023	Variation en %
Auvernoux	120	125	
Ballancourt-sur-Essonne	2 806	2 817	
Baulne	561	615	
Boissy-sous-Saint-Yon	1 554	1 553	
Breux-Jouy	540	548	
Cerny	1 472	1 489	
Champcueil	904	909	
Chevannes	522	525	
D'Huisson-Longueville	631	638	
Fontenay-le-Vicomte	550	548	
Guigneville-sur-Essonne	363	367	
Itteville	1 728	1 730	
La Ferté-Alais	1 362	1 380	
Leudeville	570	573	
Mondeville	359	358	
Nainville-les-Roches	221	225	
Orveau	84	85	
Saint-Sulpice-de-Favières	141	144	
Saint-Vrain	1 244	1 256	
Saint-Yon	391	390	
Vert-le-Grand	845	863	
Vert-le-Petit	948	963	
<b>Total</b>	<b>17 944</b>	<b>18 123</b>	<b>1%</b>

La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement) est de 38,7 abonnés/km au 31/12/2023 (38,32 abonnés/km au 31/12/2022).



## Evolution de la volumétrie d'eau potable à Boissy-sous-Saint-Yon

	2020	2021	2022	2023	2024	N/N-1
<b>BOISSY SOUS SAINT YON</b>						
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	3 915	3 907	3 875	3 853	3 872	0,5%
Nombre d'abonnés (clients)	1 523	1 541	1 554	1 553	1 556	0,2%
Volume vendu (m3)	165 156	166 540	170 307	166 925	141 447	-15,3%

### • Conclusion

La commune dispose d'une ressource en eau potable satisfaisante tant en qualité qu'en quantité.

Les installations existantes permettent une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le présent PLU.



## 2. Notice relative à l'assainissement



Le Syndicat de l'Orge exerce sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon les compétences « collecte » des eaux usées et des eaux pluviales, « transport » des eaux usées et des eaux pluviales, « traitement » des eaux usées et des eaux pluviales, « assainissement non collectif », « eaux usées assimilées domestiques et non domestiques », « gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) et missions associées » et « milieux naturels et ouverture au public ».

Pour rappel, le Syndicat de l'Orge a été créé par l'arrêté interdépartemental n°2018-PREF- DRCL-669 en date du 31 décembre 2018. Son périmètre s'étend sur 65 communes, au sein de 10 intercommunalités, sur 2 départements, qui y adhèrent ou lui délèguent certaines compétences.

### Station d'épuration

Les eaux usées de Boissy-sous-Saint-Yon sont gérées par la station d'épuration du Moulin Neuf, située à Ollainville. En activité depuis 2010, elle est de type boues activées et filtration membranaire et a une capacité de 60000 équivalents habitants. Elle gère les eaux usées d'une partie d'Avrainville, de Boissy-sous-Saint-Yon, de Breuillet, de Breux-Jouy, de Bruyères-le-Châtel, de Dourdan, d'Egry, de Mauchamps, d'une partie d'Ollainville, d'une partie de Roinville-sous-Dourdan, de Saint-Chéron, de Sainte-Mesme, de Saint-Martin-de-Bréthencourt, de Saint-Maurice-Montcouronne, de Saint-Sulpice-de-Favières, de Sermaise, de Souzy-la-Briche, d'une partie de Vaugrigneuse et de Villeconin.

En 2021, la station traitait l'équivalent de 3 455 643 m3. Afin de résoudre la saturation de la station, en temps de pluie, un important travail de lutte contre les eaux claires parasites est en cours.



## **Réseaux d'assainissement**

Le règlement d'assainissement collectif et non collectif en vigueur sur la commune de Boissy- sous-Saint-Yon a été approuvé en date du 11 mai 2021.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le Syndicat porte la gestion durable et à la source de ces dernières. Le Syndicat tient à souligner que le futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette et le Schéma Directeur Régionale de l'Ile-de-France (SDRIF-E) développent des prescriptions dans ce sens.

Un schéma directeur d'assainissement d'eaux usées est en cours de réalisation. Un zonage d'assainissement collectif et non collectif est prévu pour fin 2024.

## **Capacité des réseaux**

Sur la commune, le Syndicat ne connaît pas de problème particulier lié au dimensionnement de ses réseaux ou ouvrages d'eaux usées. Aucun projet d'extension n'est prévu à ce jour. Des études ont été réalisées en prévision de travaux sur les réseaux de la rue des Sablons, ainsi que sur les rues Racine, Molière et Boileau. Des travaux sont envisagés sur les réseaux de la rue de la Ferté Alais. Par ailleurs, le Syndicat continue ses investigations afin de déconnecter les eaux parasites des réseaux d'eaux usées.

### **• Conclusion**

La commune dispose d'un réseau d'assainissement satisfaisant les besoins actuels et permettant une augmentation progressive du nombre d'habitants dans les parties urbanisées de la commune, telle que définie dans le présent PLU. Dans les secteurs équipés en assainissement individuel, le Syndicat veille à la conformité des installations, qui devront rester d'envergure limitée, comme le prévoit le présent PLU.

Enfin, une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le cadre du présent PLU, est compatible avec les capacités actuelles et programmées de la station d'épuration.



### **3. Notice relative au traitement des déchets**

#### **La collecte**

La collecte des déchets est gérée par la Communauté de Commune Entre Juine et Renarde CCEJR.

La collecte des déchets sur le territoire d'Entre Juine et Renarde est effectuée dans le cadre d'un marché public par un prestataire spécialisé, et se déroule de deux façons.

#### La collecte en porte à porte

Cette méthode concerne les flux des ordures ménagères, des déchets recyclables et des déchets végétaux pour l'ensemble des producteurs de déchets, qu'il s'agisse des habitants, des commerçants ou des administrations. Tous présentent leurs bacs roulants pour la collecte par le service public.

#### La collecte en apport volontaire

Cette méthode s'applique à l'ensemble des producteurs de déchets pour le flux du verre, ainsi qu'aux ordures ménagères et déchets recyclables pour ceux qui ne peuvent pas disposer d'un bac roulant à domicile en raison de contraintes techniques de stockage ou d'espace dédié.

Dans le cadre du renouvellement de son marché de collecte, Entre Juine et Renarde a décidé, pour respecter la réglementation et maîtriser les dépenses publiques, d'arrêter les collectes en porte à porte du verre et des encombrants à partir du 1er janvier 2024.

Le territoire dispose déjà de 40 points d'apports volontaires destinés à recevoir le verre. De plus, avec 27 déchèteries accessibles à l'ensemble des habitants, l'arrêt de ces deux collectes apparaît comme une évolution de service cohérente, tant d'un point de vue réglementaire que technique. Attention : la commune de Lardy ne relève pas du marché de collecte de la Communauté de communes, mais du SEDRE (Syndicat d'Élimination des Déchets).

#### **Les déchèteries**

Les habitants de la CCEJR peuvent accéder à l'ensemble des 27 éco-centres (déchèteries), du SIREDOM.



## **Le traitement des déchets**

Les différents flux de déchets collectés sur le territoire sont valorisés de différentes manières par le Syndicat intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et des Ordures Ménagères (SIREDOM).

Créé en 1957 à l'initiative de 9 communes, le SIREDOM en compte aujourd'hui 175 réparties en Essonne et en Seine-et-Marne, ce qui en fait le 2ème syndicat intercommunal de traitement des déchets ménagers et assimilés en France.

Initialement dédié au traitement des déchets, le SIREDOM a vu ses missions se diversifier au fil du temps. Il est à présent en charge de la gestion d'un réseau de 27 éco-centres (déchèteries), de la collecte des déchets en porte-à-porte sur 31 communes de l'ex Sictom-du-Hurepoix, et de celle de près d'un millier de point d'apport volontaire de son territoire.

Le SIREDOM a également pour vocation de sensibiliser aux questions de prévention et de réduction des déchets, et d'accompagner les collectivités dans les opérations qui leurs sont dédiées. Il produit des outils d'information et de communication, gère les contrats avec les partenaires...

Le cœur de son projet est de favoriser la valorisation des déchets de votre quotidien et de réduire leur production.

### **• Conclusion**

Les perspectives du présent PLU sont compatibles avec les capacités actuelles et programmées de collecte et de traitement des déchets.



A photograph of a tree-lined street in autumn, with trees displaying yellow and orange foliage. The street leads towards a building in the distance.

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 8. Annexes diverses

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 27 mai 2025











# Construire en terrain argileux

La réglementation et  
les bonnes pratiques





## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



**L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...**

**Vous vendez un terrain constructible**

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

**Vous achetez un terrain constructible**

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

**Vous faites construire une maison individuelle**

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**  
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

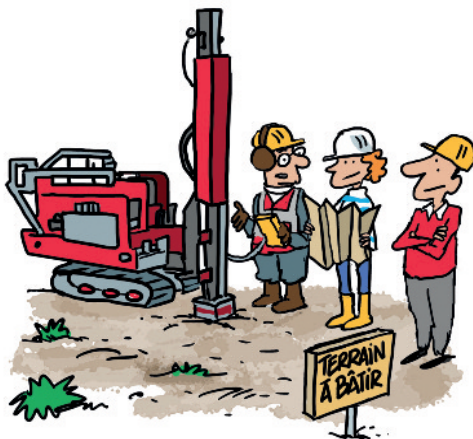




## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles  
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie  
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

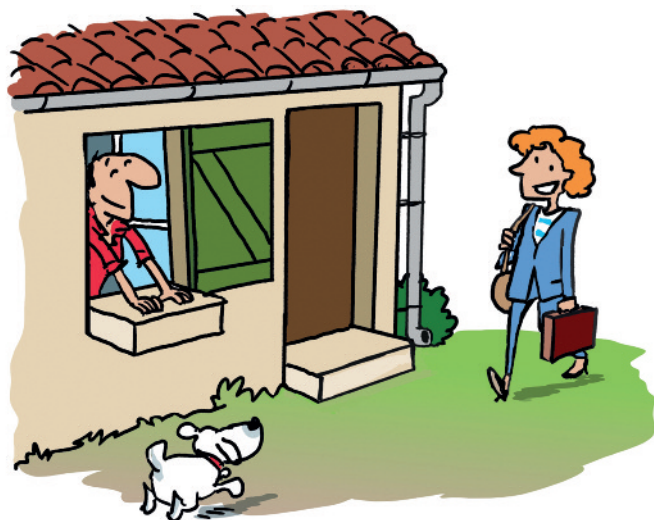
- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

## CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),**  
visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation  
(CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se  
prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières  
de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude  
géotechnique de conception).

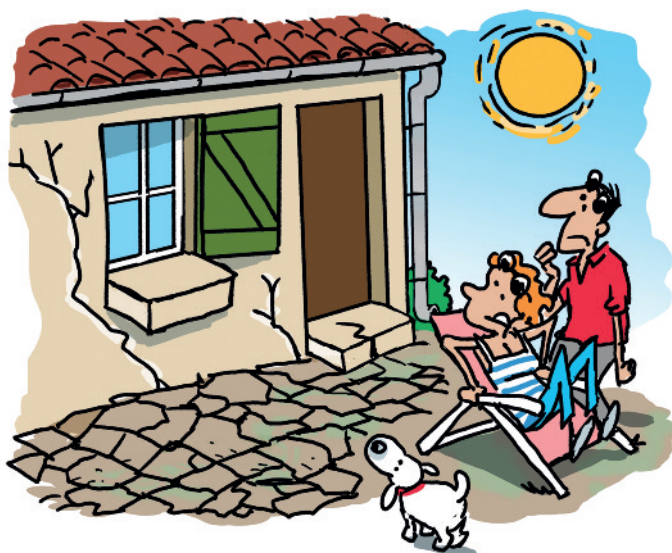


## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



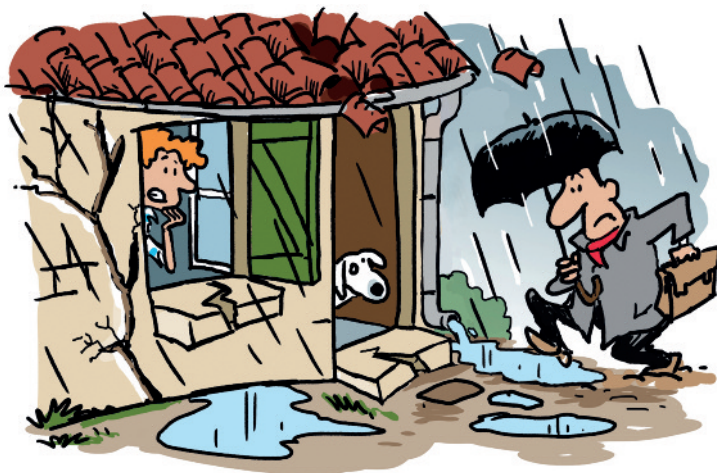
### Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...





... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

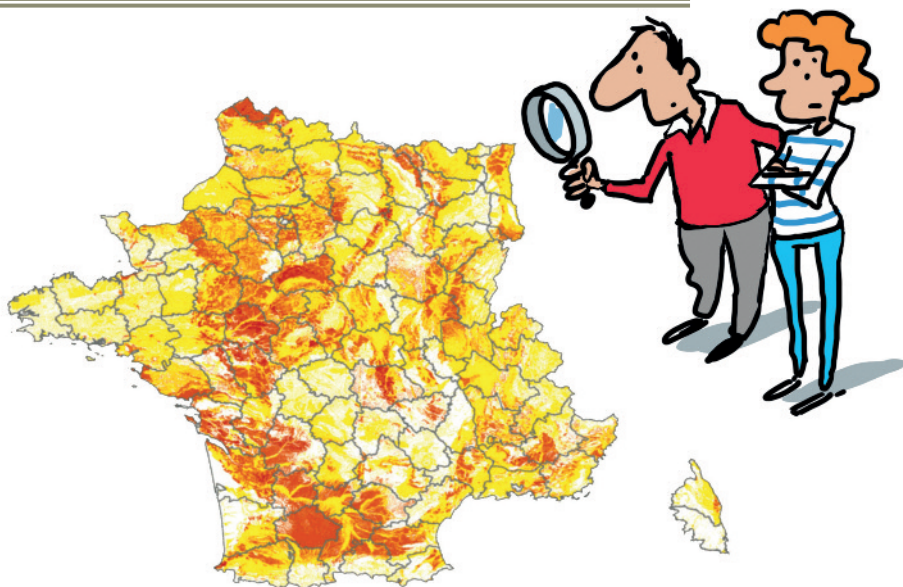
Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

**GÉORISQUES**



## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire

**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

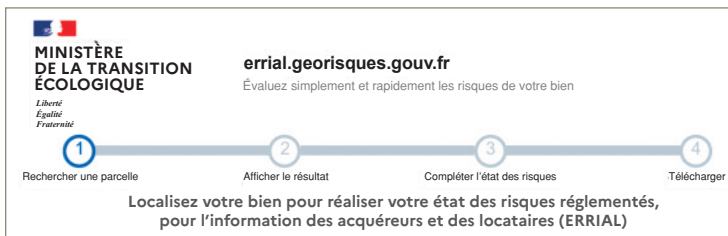
<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.



Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clique

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

Adresse complète  
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle  
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

**Afficher le résultat**

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

**Argile**

1 : Exposition faible  
2 : exposition moyenne  
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**  
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>  
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>



# LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



## L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

**30** ans

*Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020*

### Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.







## L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

*Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020*

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.





# CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



**Maître d'ouvrage**



**Maître d'œuvre**



**Constructeur**



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

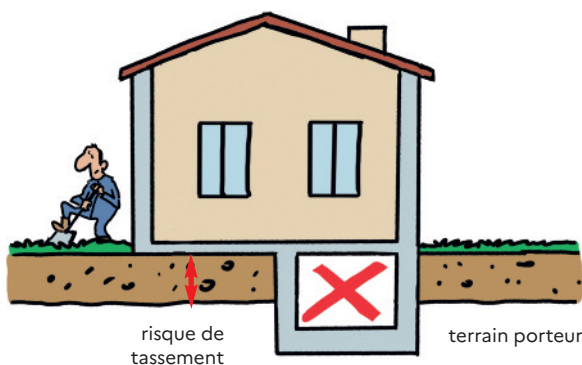
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.



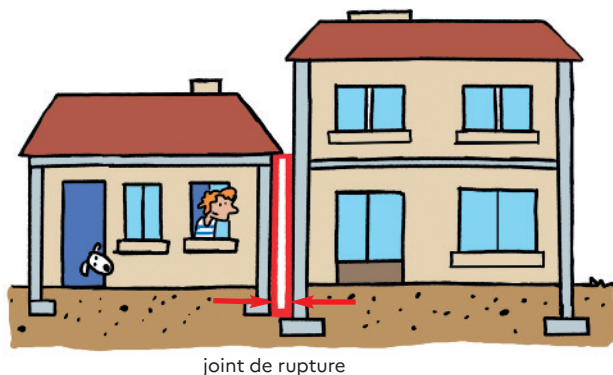
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



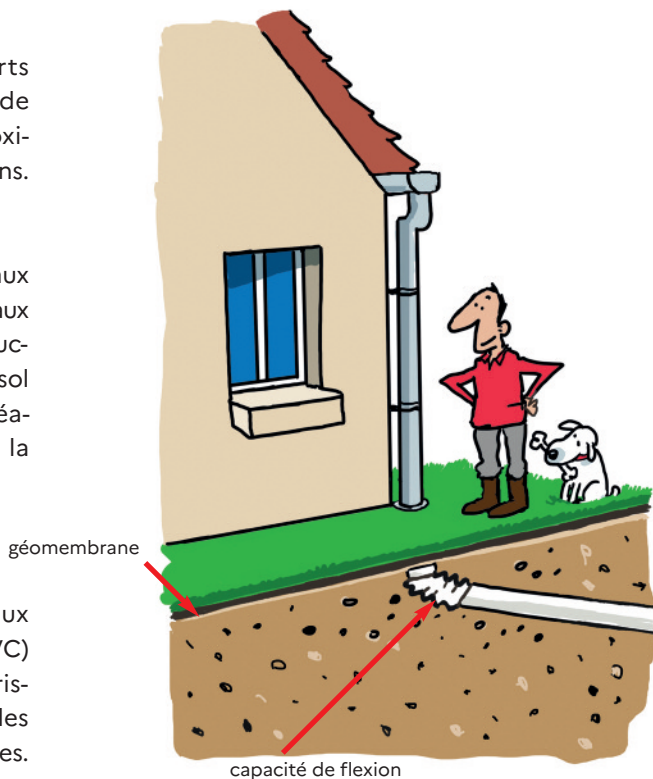
- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.





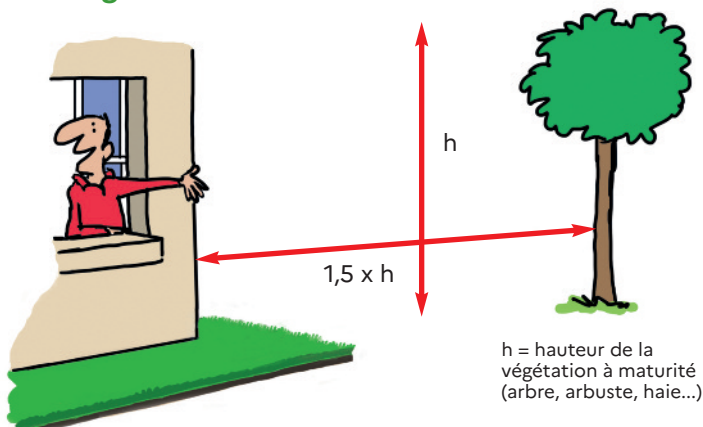
## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

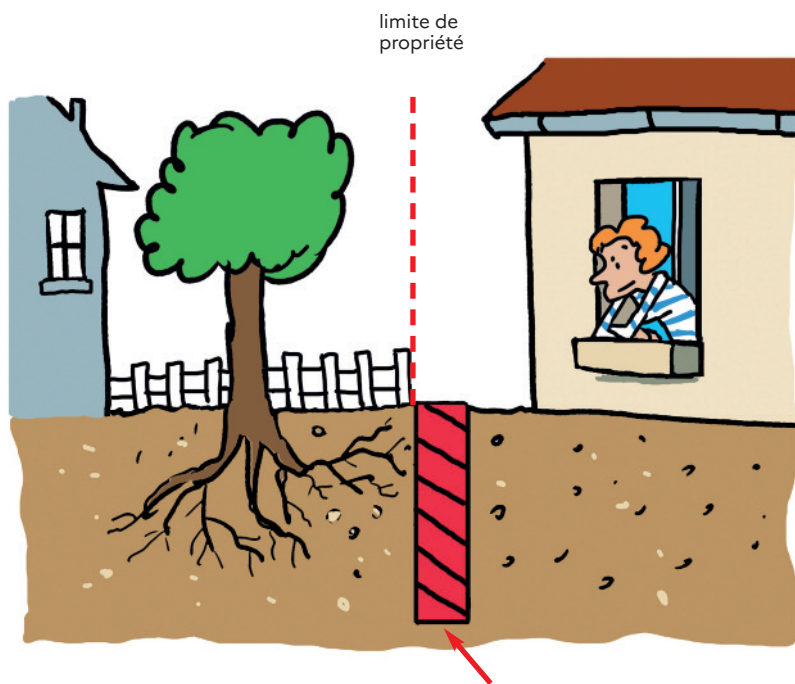


## Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.







- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

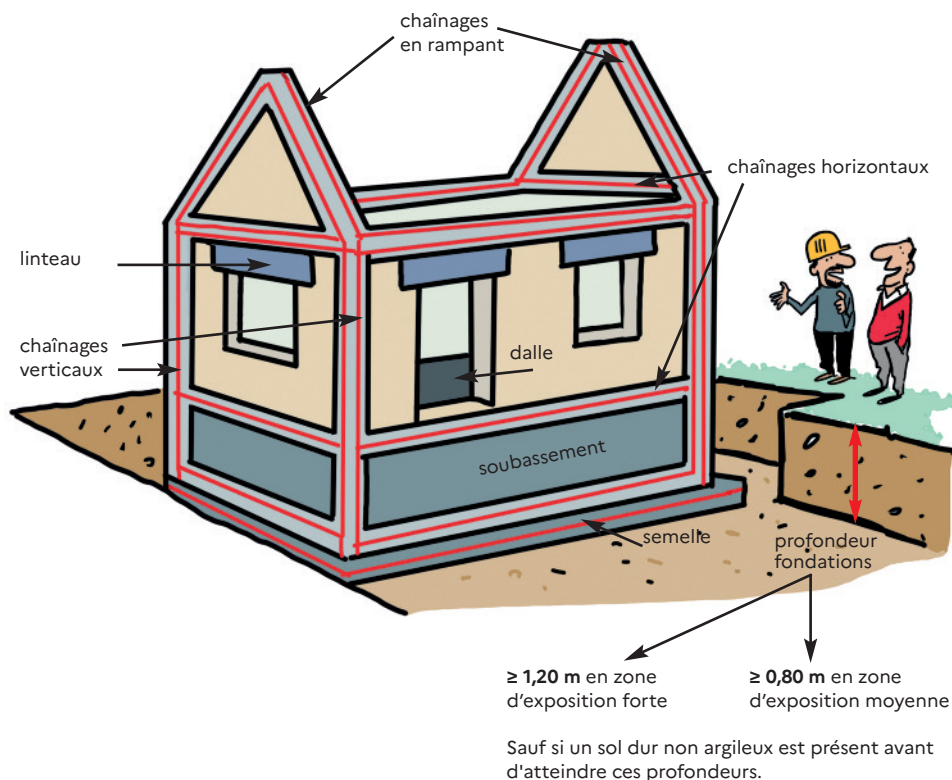


## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219100856-20250527-DEL2025-051-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/06/2025

## POUR EN SAVOIR PLUS...

**Rendez-vous sur :**

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>