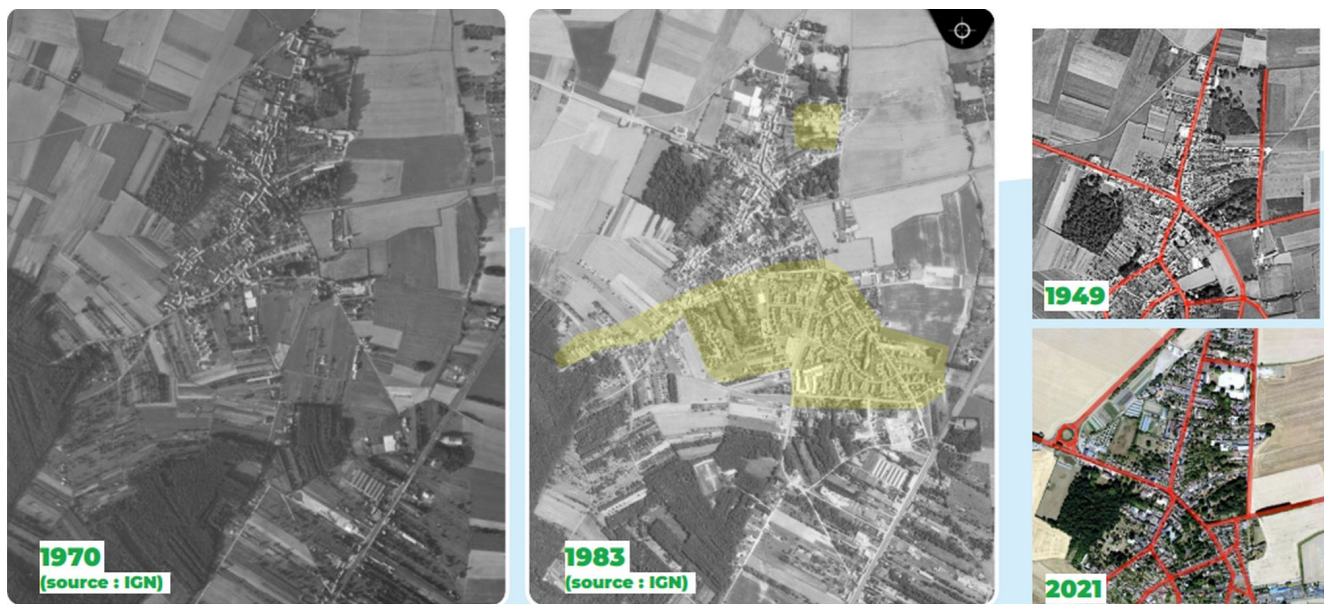




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Boissy-sous-Saint-Yon (91)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-092
du 10/09/2025**



Evolution de la consommation foncière sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon entre 1970 et 2021 présentée lors de la réunion publique organisée le 3 avril 2025 et assortie du commentaire suivant : « *une telle consommation d'espaces naturels est impossible aujourd'hui. D'autant plus avec un réseau viaire qui n'a pas évolué.* »

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Boissy-sous-Saint-Yon (91). Il analyse notamment la qualité de son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 27 mai 2025.

Ce projet de révision du PLU vise une augmentation de la population d'environ 1 800 habitants, pour atteindre environ 4 600 habitants à l'horizon 2040. Il planifie pour cela la production de 255 logements en densification de l'enveloppe urbaine existante. Le projet s'articule autour de quatre grands axes, déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et dans cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

Entre 2011 et 2021, le bilan des surfaces consommées a été de 6,4 ha. Sur la période 2025-2040, 4 ha devraient être consommés. Cette projection n'intègre toutefois, ni la consommation foncière de 10 ha engendrée par le développement de la zone d'activité des Marsandes, ni les projets entraînant l'artificialisation du secteur du bas de Torfou. Avec l'augmentation très importante de la surface des zones à urbaniser, le projet de révision adopte une trajectoire augmentant de dix fois la consommation d'Enaf par rapport à la décennie précédente (zone AU PLU en vigueur : 4,47 Ha, zone AU Projet de PLU : 46,4 Ha), ce qui ne s'inscrit pas dans l'esprit de la loi et n'est pas justifié par des perspectives locales particulières d'expansion d'activités

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels et les continuités écologiques ;
- la santé humaine ;
- la transition énergétique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter l'ensemble des évolutions induisant dans le projet de PLU révisé une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), dont d'éventuels espaces boisés classés, et prendre en compte à cet égard la création des emplacements réservés dans des zones agricoles et naturelles ;
- réévaluer les objectifs de consommation d'Enaf, notamment dans zones d'activité économique, afin d'inscrire le projet de révision dans la perspective de l'absence d'artificialisation nette ;
- compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet destinés à accueillir des aménagements dans le secteur du bas de Torfou et de Marsandes ;
- clarifier la délimitation des zones humides ou potentiellement humides et les présenter dans le plan de zonage ;
- renforcer les dispositions du règlement, en fixant notamment des objectifs de production minimale d'énergie à partir de ressources renouvelables.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	16
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	17
2. L'évaluation environnementale.....	17
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	17
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	17
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	18
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	19
3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.....	19
3.2. La santé humaine.....	21
3.3. Les milieux naturels et les continuités écologiques.....	23
3.4. La transition énergétique.....	25
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	25
ANNEXE.....	27
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	28

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Boissy-sous-Saint-Yon (Essonne) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté du 27 mai 2025.

Le plan local d'urbanisme de Boissy-sous-Saint-Yon est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 10 juin 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 8 juillet 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 10 septembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Boissy-sous-Saint-Yon à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

EBC	Espace boisé classé
EE	Évaluation environnementale
Enaf	Espaces naturels, agricoles et forestiers
EPT	Établissement public territorial
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
CCEJR	Communauté de communes entre Juine et Renarde CCEJR
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
GES	Gaz à effet de serre
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
OMS	Organisation mondiale de la santé
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sdrif-e	Schéma directeur de la région Île-de-France dit « environnemental »
ZAN	Zéro artificialisation nette
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Contexte communal

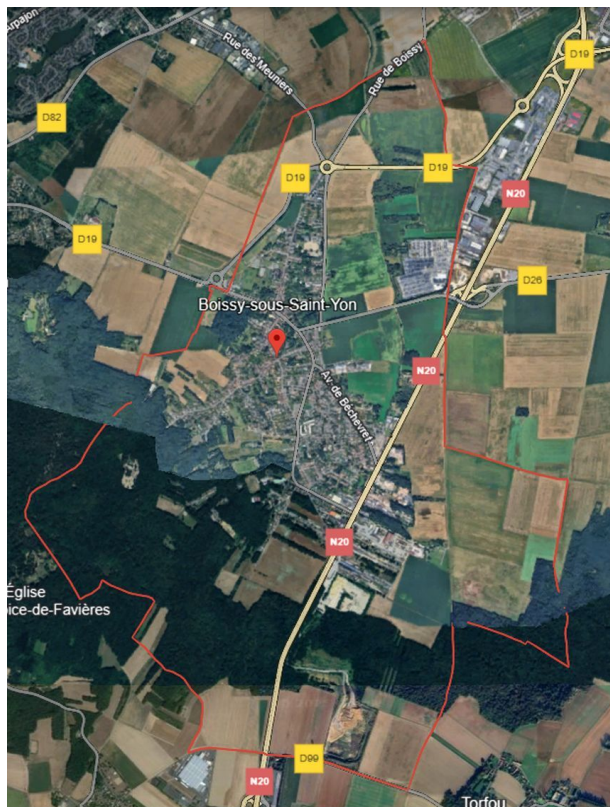


Figure 1 : Localisation de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (Google earth).

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est située au sud-est du département de l'Essonne (91), dans la région agricole d'Hurepoix. Elle se trouve à environ 35 km au sud-est de Paris. Son territoire s'étend sur 812 hectares environ et accueillait 3 828 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté de communes entre Juine et Renarde (CCEJR) constituée de 16 communes et qui comptait 27 763 habitants en 2021 (Insee).

La commune est installée au point de rencontre de deux grands plateaux : au nord, le plateau haut de la Beauce, délimité par une ligne de coteaux raides et boisés, surplombe le plateau plus bas de la Brie situé au sud.

Quatre entités paysagères marquent le territoire :

- la zone urbanisée, concentrée au centre de la commune ;
- les grands espaces forestiers au sud et au sud-ouest ;
- la zone d'activité et la carrière à l'est ;
- les espaces agricoles ouverts au sud de la commune et au nord-est de la zone urbaine.

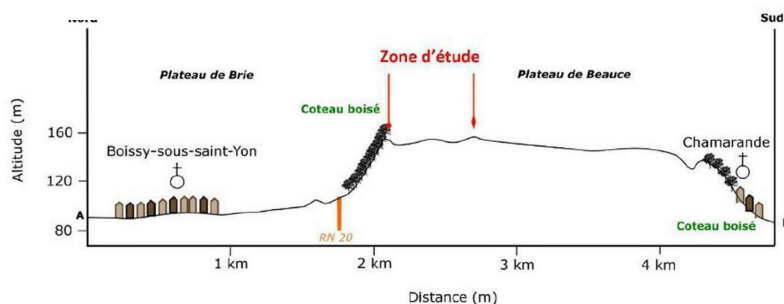


Figure 2: Coupe topographique des plateaux de Brie au nord et de Beauce au sud et du coteau boisé les délimitant (RP volet 1 p.75).

Les espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf) représentent près des trois-quarts du territoire communal.

Selon le mode d'occupation des sols (Mos)³ 2021, les espaces agricoles occupent environ 43 % du territoire et les espaces boisés 37 %. Les espaces artificialisés, environ 210 hectares, se répartissent au centre et au nord est de la commune.

3 inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France élaboré par l'Institut Paris Région.

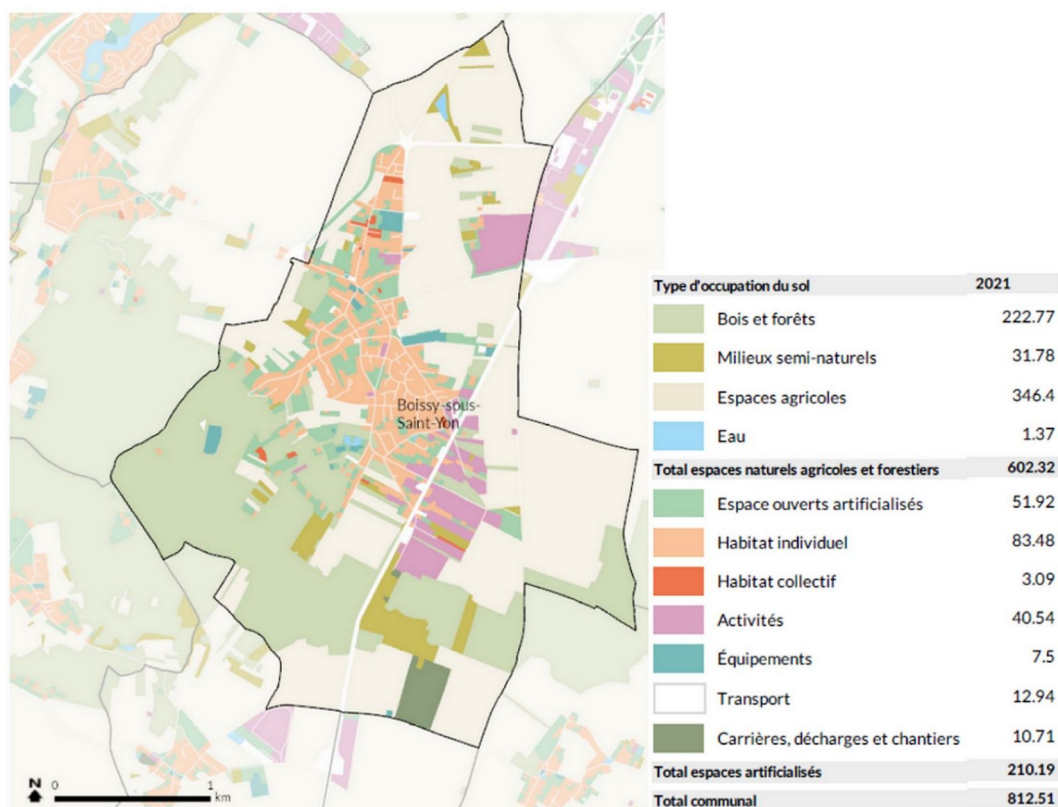


Figure 3: Occupation du sol communal - source Mos 2021

Un seul cours d'eau, qui prend sa source sur la commune, traverse les zones agricoles et forestières du territoire : le ru de « la Vidange ».

La commune connaît une croissance démographique faible depuis une vingtaine d'années.

	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	0,3	0,2
Nombre moyen de nouveaux logements par an	20	20	11

Le territoire communal de Boissy-sous-Saint-Yon se caractérise par la présence d'un parc de résidences principales essentiellement pavillonnaires. En 2021, la commune comptait 1 688 logements. Au cours des dix dernières années, le rythme de construction des logements a été de 15 nouveaux logements par an, soit une augmentation de 0,9 % en moyenne annuelle. En 2020, le taux de logements vacants était de 4,6 % soit 78 unités. Bien que ce taux soit en augmentation, il reste inférieur en moyenne aux niveaux rencontrés sur le territoire de la CCEJR (5,9%), ou dans le département (7,2%).

Deux infrastructures majeures du sud Essonne traversent et desservent le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon, la RN20 du nord au sud et la RD19 d'est en ouest. La RD26 (route de Boissy) est la voie principale d'accès au centre-bourg (cf. [figure 1](#)). L'offre en transports collectifs est assez limitée. Elle se concentre autour de trois lignes de bus qui assurent le rabattement vers les gares RER d'Arpajon (en environ 30 minutes) et d'Étampes (en une heure environ) (Source Google Maps).

■ Projet de révision du PLU

Le PLU de Boissy-sous-Saint-Yon a été approuvé le 12 février 2019. Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 6 décembre 2022.

Pour anticiper le devenir du territoire communal à moyen et long termes et pour accompagner son développement urbain, 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* » à l'horizon 2040 (EE p. 12). Cette évolution démographique nécessite la réalisation d'environ 255 logements, soit 17 logements par an en moyenne.

■ le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD définit 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. Les quatre grandes orientations du PADD sont de :

- garantir la sauvegarde du cadre de vie, en protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune, en préservant le patrimoine bâti et en valorisant le centre bourg et en cadrant et en structurant les évolutions urbaines ;
- développer le cadre de vie de manière rationnelle, modérée et équilibrée, afin de maintenir un caractère villageois au territoire, tout en permettant une densification mesurée et le développement d'une offre diversifiée de logements ;
- accroître le dynamisme de la commune en assurant la pérennité de la filière agricole, en dynamisant les activités touristiques et de loisirs locales et en facilitant le développement des technologies émergentes sur le territoire ;
- développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux :
 - en encourageant les démarches durables ou éco-responsables ;
 - en recherchant des solutions alternatives à la voiture ;
 - en préservant/valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets ;
 - en sensibilisant sur la prise en compte des risques.

■ Le règlement graphique et écrit

Le PLU comporte actuellement quatre types de zones figurant dans le règlement graphique (U, AU, A et N). Le projet de révision conserve ce découpage, mais prévoit la création de nouveaux sous-secteurs au sein de ces zones afin d'affiner leur destination (EE p. 53 et suivantes).

• Evolution des zones urbaines existantes

Dans la version révisée du PLU, seul le cœur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel, est classé en zone UA (zone urbaine regroupant l'essentiel du bâti ancien de la commune, affectée à l'habitation, aux équipements et services d'accompagnement). Les pavillons sont reclassés en zone UB⁴. Cette reconnaissance plus fine des secteurs entraîne la réduction de la zone UA d'environ 10 ha et celle de la zone UB de près de 6 ha.

Au sein de la zone UY, destinée aux activités économiques existantes ou à (ré)aménager, un sous-secteur UYc, anciennement classé en Nc, sera destiné à permettre l'accueil d'installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de la société d'exploitation carrières et matériaux SECM. La zone économique UY qui couvrirait une superficie de 30,88 hectares dans le PLU 2019, a une superficie de 21,48 hectares dans le PLU révisé, compte tenu du reclassement en zone AUY d'une partie du secteur bas de Torfou (cf. infra).

Au sein de la zone UL, destinée à accueillir des équipements :

- un sous-secteur ULa permettra d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics ;

4 La zone UB fait partie des zones urbaines. Cette zone vient compléter la zone UA, qui est traditionnellement la zone urbaine centrale d'une agglomération, caractérisée par une densité importante de constructions. La zone UB est une zone urbaine à vocation mixte.

- un sous-secteur ULb permettra d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou de tourisme.

- **Evolution des zones à urbaniser (AU)**

La zone 1 AU (**zone à urbaniser à court terme, car suffisamment équipée en pourtour**) est remplacée par :

- quatre secteurs d'urbanisation à dominante d'habitat (AUB) dans lesquelles seront aménagées des opérations d'ensemble :
 - AUBa : secteur Clos de la Motte,
 - AUBb : secteur Saint-Thomas,
 - AUBc : secteur des Sablons,
 - AUBd : secteur du Bas de Torfou,
- une zone d'urbanisation à dominante économique (AUY), issue du transfert de l'essentiel des zones UY et comprenant trois secteurs :
 - AUYa : secteur du bas de Torfou côté ouest de la RN20,
 - AUYb : secteur du bas de Torfou côté est de la RN20,
 - AUYc : secteur correspondant au projet d'aménagement de la zone économique des Marsandes sur 10 ha (initialement classée en zone A),

Avec la création de la zone AUY, la zone AU passe de 4,57 ha à 46,40 ha.

- **Evolution des zones agricoles**

La réduction de l'emprise de la zone agricole (perte de 13,39 ha) s'explique pour l'essentiel par l'ouverture à l'urbanisation des 10 ha de la zone d'activité des Marsandes.

- **Evolution des zones naturelles**

La zone N est impactée par une réduction de son emprise (perte de 11,5 ha), compte tenu de la reconnaissance de l'artificialisation existante au sein du secteur du bas de Torfou à l'est de la RN20.

La zone 2AU (zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation) est supprimée du fait de l'existence d'une zone humide.

Deux sous-secteurs sont créés au sein de la zone N :

- le sous-secteur NL qui correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) ne nécessitant pas de constructions lourdes,
- le sous-secteur Np qui permet d'accueillir une ISDI (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière actuellement en phase de réaménagement par remblayage avec des terres et gravats inertes.

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	
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	
Zones agricoles et naturelles	667,18	81,94%	Zones agricoles et naturelles	641,89	78,85%
A	368,97		A	355,58	
N	268,42		N	256,92	
Nc	29,79		Np	23,72	
			NL	5,67	
TOTAL (en hectares)	814,21	100%	TOTAL (en hectares)	814,21	100%

Figure 4: Synthèse de l'évolution des superficies des zones du PLU prévues par le projet de révision (RP volet 3 p.67).

■ Les emplacements réservés (ER)

Le PLU révisé comprend cinq emplacements réservés, dont trois sont reconduits et deux sont créés : un ER de 11 771 m² et un autre de 3 376 m², dont la vocation commune est l'installation de parkings en lien avec le pôle sportif pour le premier et en lien avec la requalification du centre-ville pour le second.

■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les dispositions présentées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la commune. Six secteurs font l'objet d'une OAP : trois OAP sectorielles à vocation d'habitat (Clos de la Motte, Saint-Thomas et Sablons), une OAP sectorielle mixte habitat/activités (bas de Torfou - ouest RN20) et deux autres portent sur le développement économique (bas de Torfou - est RN20 et Marsandes).

- OAP sectorielle « Saint-Thomas »



Figure 5: OAP sectorielle « Saint-Thomas » - schéma de principe (OAP p.12).

A l'horizon 2040, il est prévu de réaliser de l'ordre de 65 logements diversifiés en habitat collectif et individuel, avec une volumétrie en R+1+C, soit neuf mètres de hauteur au plus haut. Une connexion sera réalisée pour accéder rapidement au centre-ville par des cheminements accueillant des modes de déplacement doux.

- OAP sectorielle « *Clos de la motte* »



Figure 6: OAP sectorielle « Clos de la motte » - schéma de principe (OAP p.21)

Le secteur OAP du « Clos de la Motte » prend place à 5 min de marche à l'est du bourg, à l'interface entre espace agricole et ceinture résidentielle, le long de la route d'Avrainville à l'entrée de Boissy-sous-Saint-Yon. Cet ancien site d'exploitation agricole, aujourd'hui sans activité, couvre une superficie de 0,9 ha. Les intentions d'aménagement sont restées identiques à celles du PLU actuel, il s'agit de réaliser environ 25-30 logements.

L'OAP doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'îlot dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est « stratégique ».

- OAP sectorielle « *les Sablons* »



Figure 7: OAP sectorielle « les Sablons » - schéma de principe (OAP p.27).

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie de 1,35 ha. Le secteur est un tènement foncier non bâti, composé d'arrières de parcelles. Il est desservi au nord par la rue des Sablons et sur sa frange ouest par un cheminement piétonnier existant. Ce secteur est une dent creuse dont le manque d'accessibilité limite la densification de la zone. Le projet doit permettre la réalisation de 22 logements individuels, ce qui représente une densité de l'ordre de 16 logements / ha.

- OAP sectorielle « *bas de Torfou* » (ouest de la RN20)

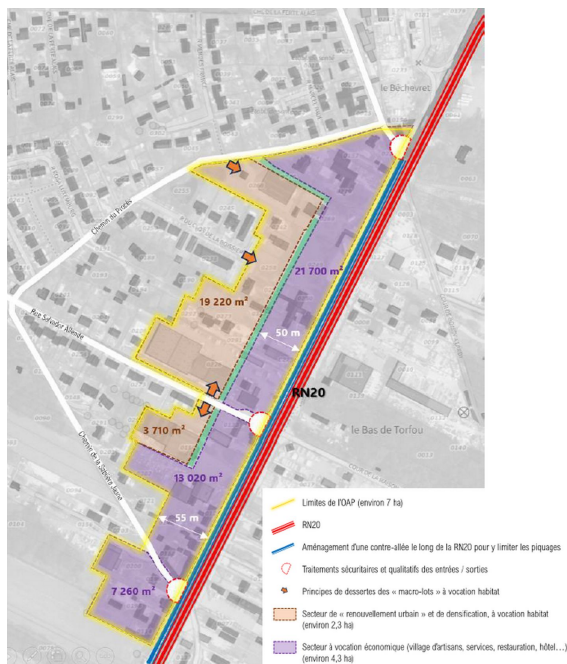


Figure 8: OAP sectorielle « *bas de Torfou* » (côté ouest) - schéma de principe (OAP p.43).

- OAP sectorielle « *bas de Torfou* » (est de la RN20)

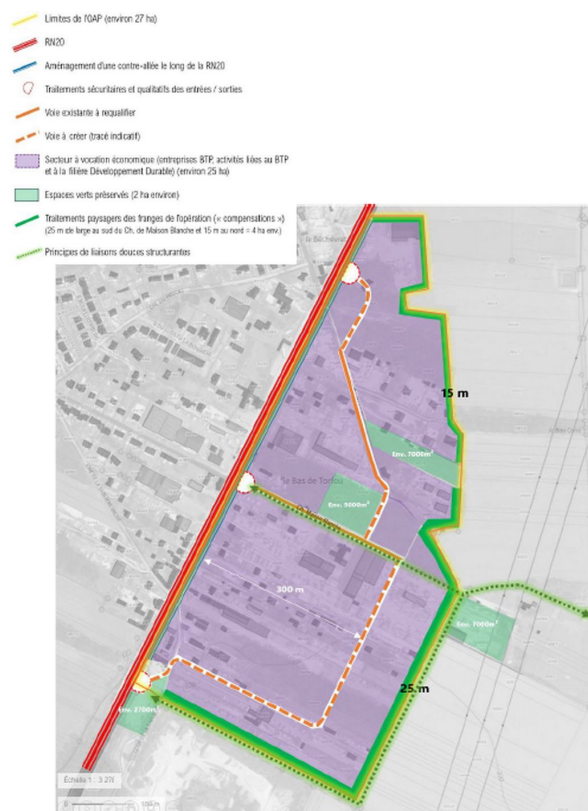


Figure 9: OAP sectorielle « *bas de Torfou* » (côté est) - schéma de principe (OAP p.48).

L'OAP a pour objectif de valoriser l'entrée de ville de Boissy. En premier rideau par rapport à la RN20, sur un périmètre de 4,3 ha, elle vise à développer une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie, activités non concurrentielles avec celles du centre-ville).

En second rideau, elle vise à développer un habitat diversifié sur un périmètre de 2,3 ha ayant vocation à accueillir 175 nouveaux logements d'ici 2040.

Le secteur de l'OAP « *bas de Torfou* » (est de la RN20) couvre une superficie d'environ 27 hectares. La lisière est du secteur OAP est bordée par un environnement agricole. Près des 4/5ème du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes. L'OAP vise à recréer une entrée de ville qualitative, offrant un cadre de vie agréable, avec des espaces publics et des constructions de qualité. Elle prévoit réaménager la RN20 pour en faire un atout pour le site et non une rupture territoriale. Elle prévoit par ailleurs de préserver certains espaces naturels existants et de renaturer les franges du site en compensation des espaces détruits.

- OAP sectorielle « Marsandes »

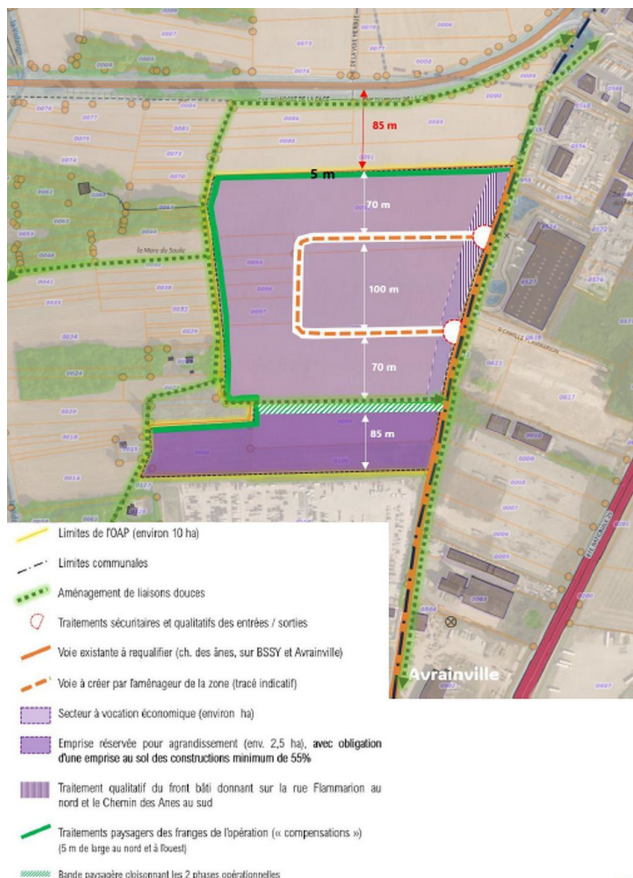


Figure 10: OAP sectorielle « Marsandes » - schéma de principe (OAP p.63).

- OAP thématique « cœur de ville »



Figure 11: OAP thématique « cœur de ville » - schéma de principe (OAP p.77).

Le secteur de l'OAP « Marsandes » couvre une superficie d'environ 10 hectares. L'OAP vise à aménager une zone d'activité économique sur des parcelles actuellement à vocation agricole.

Elle définit un nouveau projet d'ensemble pour redynamiser et renforcer l'attractivité du centre-ville. Dans ce cadre, il est prévu de réaliser différents équipements structurants. Plusieurs zones sont dédiées à la création de parkings afin de résorber les problématiques de stationnement.

- OAP thématique « *trame vert et bleue* »



Elle pose des principes sur l'ensemble du territoire visant à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques. Elle a vocation à s'appliquer à tous les projets d'aménagement de Boissy, afin de garantir que les projets contribuent 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.

Figure 12: OAP thématique « trame verte et bleue » - schéma de principe (OAP p.81).

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

En application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le conseil municipal de Boissy-sous-Saint-Yon a au cours de la délibération du 27 mai 2025, tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU.

Le document transmis dans le dossier rappelle les modalités selon lesquelles la concertation a été effectuée (réunion publique, réunions individuelles expositions, articles publiés dans la presse municipale, ateliers participatifs, mise à disposition d'un registre en mairie sous format papier, site internet...)

Cette concertation a permis de réunir 95 personnes au total. D'après le dossier, elle a donné lieu à des échanges qui ont « *contribué à l'élaboration du PADD* » et qui ont « *permis de faire émerger des propositions citoyennes, notamment autour de la préservation du patrimoine culturel et environnemental, et de la redynamisation du centre-bourg* ». Sans qu'elles soient précisées, il est indiqué que « *les échanges ont conduit à des modifications de l'OAP centre-bourg* ». En conclusion, le conseil municipal considère que « *le projet reflète les attentes exprimées lors de la concertation* ». ⁵

L'Autorité environnementale note que ce bilan établit un résumé assez général de la concertation. Les observations formulées par le public sont évoquées dans les grandes lignes, sans qu'il ne soit permis d'apprécier précisément dans quelle mesure elles ont été prises en considération. Il aurait été intéressant d'exposer avec clarté les modifications apportées au projet à l'issue des échanges de cette concertation.

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

5 Source : extrait du registre des délibérations du 27 mai 2025 joint dans le pièces du dossier (DEL2025-051 Révision générale du Plan Local)

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels et les continuités écologiques ;
- la santé humaine ;
- la transition énergétique.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement (volet 1), la justification des choix retenus (volet 2), l'évaluation environnementale (volet 3), le résumé non technique (volet 3).

L'analyse de l'état initial de l'environnement est réalisée à l'échelle de la commune et à celle des secteurs retenus pour accueillir un projet de développement urbain ou économique. Pour l'Autorité environnementale, la présentation de ces secteurs n'est toutefois pas assez détaillée, notamment en ce qui concerne les caractéristiques des projets envisagés (OAP, emplacements réservés, etc.). L'absence de diagnostic écologique est une lacune importante du rapport de présentation d'autant plus que certains secteurs se situent en continuité d'éléments de la trame verte et bleue (voir chapitre sur les milieux naturels).

Le dossier expose les incidences prévisibles de la mise en œuvre du projet de PLU révisé sur les composantes environnementales (EE p.123 et suivantes), ainsi que les mesures d'évitement et de réduction associées. Toutefois, cette analyse consiste principalement à indiquer comment le projet de PLU révisé prend en compte les enjeux et les objectifs qu'il s'assigne, sans démontrer l'efficacité prévisible de ses dispositions.

Selon l'Autorité environnementale, des approfondissements visant à quantifier et qualifier les impacts potentiels sur le trafic routier et les pollutions associées ou sur les besoins énergétiques induits par le projet de révision du PLU permettraient de mieux encadrer les projets d'aménagement ou de renouvellement urbain et de limiter leurs incidences négatives.

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

L'évaluation environnementale propose une liste d'indicateurs de suivi en fonction des grandes composantes de l'environnement (EE p.133 et suivantes). Ces indicateurs ne sont pas dotés de valeurs cibles, d'un calendrier et de mesures correctives en cas de non-atteinte des objectifs. Les indicateurs sont nombreux mais ne sont pas adaptés à l'objectif recherché.

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

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le rapport de présentation étudie l'articulation du projet de PLU de Boissy-sous-Saint-Yon avec les documents de planification et de programmation de rang supérieur. L'analyse présentée consiste à rappeler les objectifs des différents documents concernés. Elle précise ensuite comment le projet de PLU révisé répond à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

À l'occasion de son élaboration et en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, les documents analysés avec lesquels le PLU doit être compatible, sont notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie 2022-2027 adopté le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) « Nappe de Beauce » approuvé le 11 juin 2013 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) « Orge Yvette » approuvé le 4 juillet 2014 ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du Bassin Seine-Normandie approuvé le 7 décembre 2015 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CCEJR adopté en 2021.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus 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 PLU.

La production de 255 logements à l'horizon 2040 est justifiée par la mise en conformité avec les documents d'urbanisme de rangs supérieurs Sdrif et Sdrif-e (RP volet 3 p. 14). Le rapport de présentation expose donc que pour respecter les obligations de densification du Sdrif, « il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 ». Pour s'inscrire dans les principes du Sdrif-e qui fixe que le nombre de logements au sein des espaces urbanisés doit progresser de 13 % à l'horizon 2040, 220 logements devront être construits.

La commune souhaite toutefois que cette densification soit maîtrisée et organisée. Ainsi, des dispositions sont envisagées afin de réduire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, estimé à 420 logements, ce que le pétitionnaire estime « excessif » au regard des besoins.

En parallèle, il est expliqué que la commune souhaite un développement rationnel, modéré et équilibré, lui imposant de ne pas dépasser 4 600 habitants d'ici 2040. Ce seuil est justifié notamment par le besoin d'accueillir des populations nouvelles pour pérenniser le fonctionnement des écoles, alors qu'en toute logique, ce sont plutôt aux équipements de répondre aux besoins de la population. L'Autorité environnementale constate que le graphique illustrant le scénario de cette évolution montre un léger décrochage par rapport à la tendance démographique récente et qu'un seul scénario d'évolution de la population est présenté sans que sa probabilité ne soit évaluée.

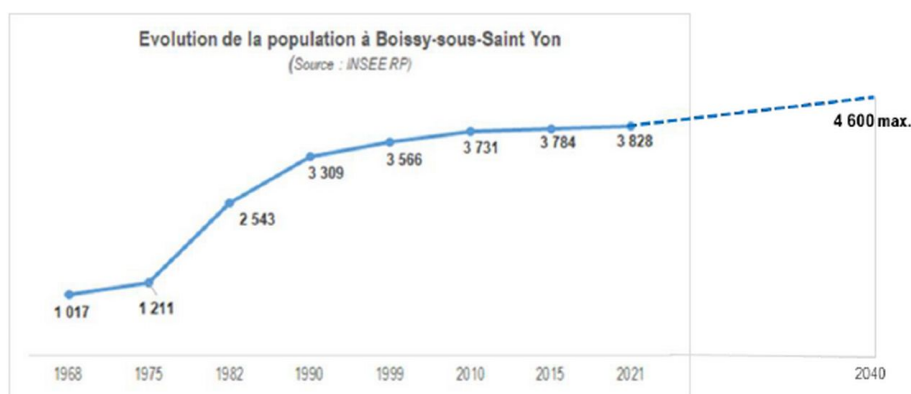


Figure 13: Graphique relatif au scénario retenu dans le projet de PLU portant sur l'évolution de la population à Boissy-sous-Saint-Yon à l'horizon 2040 (RP volet 3 p.12).

L'Autorité environnementale remarque que les justifications des choix retenus ne portent que sur le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace liée à la densification urbaine. Le rapport de

présentation ne présente pas d'analyse des solutions alternatives pour étayer les choix de développement des secteurs de projets économiques (bas de Torfou et Marsandes). Les projets retenus pour ces deux secteurs prévoient pourtant l'artificialisation de surfaces importantes, actuellement en zones naturelle et agricole, avec des conséquences environnementales non négligeables.

S'agissant de ces secteurs, le rapport indique (p. 56) que le projet intègre « *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* ». Mais le dossier n'apporte pas d'élément de démonstration d'une saturation éventuelle des zones d'activité existantes au niveau de l'intercommunalité pour justifier ces extensions.

L'Autorité environnementale rappelle que la compétence de développement économique est depuis la loi NOTRe⁶ du 7 août 2015 dévolue aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ceux-ci ont désormais l'obligation de produire un inventaire des zones d'activités économiques pour évaluer la vacance et le potentiel de densification au sein des zones d'activité existantes au sein de l'EPCI. C'est après avoir procédé à cette analyse qu'une création ou extension de zone d'activité peut être justifiée (cf. paragraphe 3,1 infra).

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables (SSR) est une exigence de la réglementation. Elle souligne que la révision du projet de PLU est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD et d'intégrer de manière optimale les enjeux environnementaux.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

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

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols

Selon le dossier, le projet démographique retenu « *se base une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « zéro artificialisation nette* ». Il est bien indiqué qu'« *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* » (EE p.18).

Le bilan des surfaces consommées entre 2011 et 2023 (RP p.83) est de 68 937 m², soit 0,83% de la surface dont :

- 45 075 m² consommés par l'habitat,
- 14 825 m² consommés par les activités,
- 9 036 m² consommés par les infrastructures.

Le potentiel de densification théorique du projet de PLU représente une superficie de 91 500 m² pour 390 logements soit 59 500 m² pour 255 logements après application du coefficient de rétention moyen de 35 % utilisé pour estimer le potentiel de développement « réaliste ».

6 LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République

La consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares selon les chiffres renseignés (EE p.54). Avec les prescriptions du Sdrif-e, qui imposent une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille) d'après les informations du dossier. Il est indiqué par ailleurs que « *l'objectif de modération de la consommation d'espaces est atteint* », puisque sur la période 2025-2040, 4 ha devraient être consommés (EE p.55). Le calcul de la consommation n'est pas détaillé, il semble qu'il comprenne « *la superficie totale des zones à urbaniser à vocation d'équipements de l'ordre de 2,7 hectares* ». Cependant, il n'intègre pas la zone des Marsandes, qui d'après le rapport, « *est identifié au Sdrif-e avec une pastille permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 ha* ».

L'Autorité environnementale considère également que le bilan des consommations est partiel, puisqu'il ne prend pas en compte la consommation foncière des cinq emplacements réservés (ER) identifiés et représentant une superficie totale de 2,65 ha et non comptabilisée dans le dossier (EE p.68).

Concernant l'évolution du zonage, il est à noter que l'emprise des zones U régressent de 16,54 ha passant de 142,46 ha à 125, 92 ha. Cela tient au fait que « *la zone UA est réduite car une reconnaissance de l'existant plus fine a été réalisée* », et qu'« *une partie des zones U (notamment pour les secteurs économiques du Bas de Torfou) sont reclassées en zones AU* ».

Toutefois, l'Autorité environnementale observe que la surface des zones AU progresse dans le même temps de 41,83 ha. Bien qu'il soit expliqué que cette progression est due à l'augmentation de la superficie de la zone AUY liée au transfert de l'essentiel des zones UY, à la reconnaissance de l'existant au niveau de l'artificialisation pour le Bas de Torfou reclassé en zone d'activité, réduisant ainsi la zone N d'environ 12 ha et au reclassement de la future zone d'implantation du projet d'aménagement de la zone économique des Marsandes sur 10 hectares, cela ne suffit pas à expliquer la très forte augmentation des zones AU.

L'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels et/ou une artificialisation des sols dans le PLU révisé ne sont pas clairement présentées, ce qui limite l'analyse des incidences potentielles induites par la transformation de zones naturelles ou agricoles. Il convient par conséquent de compléter le bilan des consommations d'Enaf en y intégrant les surfaces qui seront artificialisées par la réalisation des projets dans les emplacements réservés.

L'Autorité environnementale rappelle que la loi Climat et résilience inscrit un objectif d'absence d'artificialisation nette (Zan) à l'horizon 2050, ce qui correspond à un objectif national d'arrêt de la consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers à cet horizon. Pour y parvenir, une trajectoire de baisse de cette consommation doit être définie. Or, avec l'augmentation très importante de la surface des zones à urbaniser, le projet de révision adopte une trajectoire augmentant de dix fois la consommation d'Enaf par rapport à la décennie précédente (zone AU PLU en vigueur : 4,47 Ha, zone AU Projet de PLU : 46,4 Ha), ce qui ne s'inscrit pas dans l'esprit de la loi et n'est pas justifié par des perspectives locales particulières d'expansion d'activités.

Enfin, le dossier ne traite pas suffisamment des incidences sur l'environnement et l'imperméabilisation des sols de ces choix de zonage, notamment le reclassement du secteur du bas de Torfou par la transformation de zones N en zones AU.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels dans le PLU révisé, notamment la création des emplacements réservés dans des zones agricoles et naturelles ;
- réduire les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment dans le secteur des zones d'activité économique, afin d'inscrire le projet de révision dans la perspective de l'absence d'artificialisation nette ;
- présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par la CCEJR afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés ;

- démontrer que le reclassement des parcelles de zone N à AU dans le secteur du bas de Torfou ne conduit pas à une incidence notable sur la fonctionnalité des milieux naturels et définir à défaut des mesures visant à réduire et en dernier lieu compenser ces incidences.

3.2. La santé humaine

■ La pollution sonore

Le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon est traversé par deux voies routières répertoriées dans le classement des infrastructures de transport terrestre⁷ établi par l'arrêté préfectoral n° 2003-109 du 20 mai 2003. Il s'agit de la RN20 classée en catégorie 2 et de la RD19 classée en catégorie 3. Pour chaque voie concernée, le dossier mentionne la largeur des secteurs affectés par le bruit et les représente sur une carte (RP p.137).

Le rapport de présentation apporte des précisions sur « la population vivant dans les habitations affectées par les nuisances sonores de la RN20 », elle « est estimée à environ 3 110 habitants dont 150 qui sont affectés par des nuisances sonores supérieures à 68 dB(A) ». L'analyse de l'état initial aurait pu être complétée par le nombre d'habitants susceptibles d'être en zone affectée par le bruit du fait de l'urbanisation des zones d'OAP. Le PLU pourrait par ailleurs identifier les zones calmes à préserver.

Le diagnostic sur les nuisances sonores est nettement insuffisant. Le dossier ne présente que deux cartes de bruit stratégique du territoire, qui ne prennent en compte que les nuisances sonores issues de la RN20, et sans qu'aucune interprétation des niveaux de bruit ne soit proposée. Pour l'Autorité environnementale, il convient que les projets d'aménagement fassent l'objet d'études et analyses préalables, afin d'implanter les immeubles bâtis et pièces de vie de manière à protéger les populations des sources de nuisances sonores.

Les moyens proposés pour réduire l'exposition au bruit se limitent à inscrire dans le règlement (article 6) que « 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 ». Le dossier considère que cette disposition a une incidence positive sur le cadre de vie et les risques et nuisances, car elle « 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 ».

De manière générale, la seule mesure énoncée, de réduction des nuisances sonores concerne « le maillage des modes doux qui permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques ». L'Autorité environnementale en souligne l'insuffisance et l'inefficacité, notamment au regard du trafic constaté sur la RN20, et recommande de prendre des mesures concrètes, précises et dont les effets soient mesurables.

En 2018, l'Organisation mondiale pour la santé (OMS) a publié des lignes directrices concernant le bruit dans l'environnement dont le principal objectif est d'apporter des recommandations en vue de protéger la santé humaine de l'exposition au bruit provenant de diverses sources environnementales (trafic routier, ferroviaire et aérien). Il est rappelé que, d'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et que l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Différents effets sanitaires sont en effet relatés : insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)). Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale recommande de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de comparaison pour les mesures acoustiques et la caractérisation de l'état initial.

7 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

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

■ La pollution de l'air

La commune fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air définie par le plan de protection de l'atmosphère (PPA) révisé le 9 janvier 2025 et publié le 29 janvier 2025. La qualité de l'air de la commune est insuffisamment caractérisée dans l'état initial. Le dossier rappelle simplement dans un tableau les objectifs de qualité de l'air ambiant, les seuils de recommandation, d'information ou d'alerte et les valeurs limites (critères nationaux) (RP p.118). Les seules données se rapportant à la commune de Boissy-sous-Saint-Yon concernent les valeurs des émissions de PM10 et PM2,5. Par ailleurs, les cartes illustrant ces émissions ne permettent pas de repérer le territoire communal (RP p.121 et 122). L'analyse de la qualité de l'air devrait être approfondie et présentée pour chaque polluant au regard des valeurs publiées par l'Organisation mondiale de la santé, qui constitue la référence en matière de santé humaine : 10 µg/m³ pour le NO₂, 15 µg/m³ pour les PM10, 5 µg/m³ pour les PM2,5.

Même si le respect de la réglementation sur le bruit et celle sur la pollution de l'air s'apprécie au stade du projet, le plan local d'urbanisme, par les règles qu'il pose et les éventuelles protections qu'il peut prévoir, doit permettre la réalisation de projets dans des conditions n'affectant pas de manière importante la santé humaine. En l'état des informations dont dispose l'Autorité environnementale, le plan local d'urbanisme ne pose pas, par ses règles, des conditions suffisantes en matière de bruit et de pollution de l'air pour que les opérations envisagées n'aient pas des conséquences notables sur la santé humaine. La proximité de l'OAP 4 « *bas de Torfou* » de la RN20 en constitue une illustration. Le projet doit donc être réévalué en se référant aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) afin de définir les niveaux au-dessus desquels les pollutions atmosphériques ont des effets néfastes documentés sur la santé.

Bien que le dossier (Tableau de synthèse EE p.156) mentionne que « *la pollution de l'air et sonore risquent d'augmenter suite à l'augmentation du trafic routier* », le projet de PLU Le rapport de présentation ne présente aucune mesure spécifique pour limiter l'exposition de la population, notamment dans les secteurs où de nouveaux logements seront créés. Pour l'Autorité environnementale, les évolutions du PLU conduisant à une augmentation des populations exposées à une qualité de l'air dégradée auraient dû prendre davantage en compte la morphologie urbaine et l'organisation fonctionnelle des bâtiments, afin de proposer des mesures visant à améliorer la situation des populations existantes. À titre d'exemple, d'après le rapport de présentation (p. 34), 81 % des actifs utilisent un véhicule individuel pour le trajet domicile-travail, 11 % utilisent les transports en commun (EE p.44). Aussi, l'analyse de l'état initial aurait pu apporter des éléments quant à l'offre actuelle en transports en commun et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte et sur le développement des mobilités actives.

Plus généralement, sur un territoire exposé aux pollutions atmosphériques et sonores comme celui de Boissy-sous-Saint-Yon, l'Autorité environnementale attend du projet de PLU qu'il définisse un cadre clair et ambitieux pour promouvoir un urbanisme favorable à la santé, par exemple par le biais d'une OAP dédiée⁸.

8 Voir à ce propos les publications de la MRAe d'Île-de-France, notamment <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/qualite-de-l-air-il-faut-agir-car-la-situation-a1304.html> et <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/pollutions-sonores-a918.html>.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

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

3.3. Les milieux naturels et les continuités écologiques

Les espaces agricoles et forestiers couvrent près de 75% du territoire communal. Sur la commune, la superficie agricole utilisée (SAU) est de 328 ha en 2020, destinée principalement à la culture céréalière (RP p.69).

Les espaces forestiers couvrent environ 25% de la superficie du territoire communal. Ils sont essentiellement situés au sud de la commune. Deux types de périmètres encadrent la protection de ces espaces : les espaces naturels sensibles (ENS) et les Znieff (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 2 « Vallée de la Juine d'Etampes à Saint-Vrain » recouvrant le bois haut des Communes, et « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » recouvrant les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baille.

L'Autorité environnementale constate que le diagnostic du territoire n'indique pas la superficie couverte par ces deux Znieff. Les informations relatives à la faune et la flore occupant ces espaces est en outre absente du dossier.

Le rapport de présentation évoque à de nombreuses reprises les espaces boisés classés (EBC) de la commune sans que ceux-ci ne soient précisément cartographiés ni que leur superficie ne soit comptabilisée. Par ailleurs, il est rappelé que le classement des EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. L'Autorité environnementale note pourtant « la suppression de certains EBC de la commune pour reconnaissance de l'existant » (EE p.68). Ces suppressions ne sont pas documentées dans le dossier.

Dans le secteur d'activité du bas de Torfou, le projet de PLU manque de clarté concernant la protection des Enaf. En effet, le rapport signale que l'OAP sur ce secteur permet une gestion stricte de ces espaces couvrant environ 5,5 ha alors que le projet autorise dans le même temps la destruction de 4,3 ha d'espaces naturels. L'Autorité environnementale regrette qu'aucun inventaire faune/flore n'ait été réalisé sur le secteur afin d'évaluer la perte de biodiversité engendrée par l'artificialisation de ce secteur. Sans évaluation de la biodiversité présente, il n'existe aucune garantie que les mesures envisagées, qui consistent notamment à la 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), soient suffisamment dimensionnées pour limiter efficacement les impacts sur la faune et la flore.

De la même manière, le secteur « Marsandes » qui couvre une superficie d'environ 10 hectares et dont la zone est actuellement composée de terres agricoles n'a fait l'objet d'aucun diagnostic écologique. Ceci est donc en contradiction avec le projet de PLU qui prévoit de « prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets » et de « tenir compte de la biodiversité même ordinaire par la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale » (RP p.155).

Le diagnostic du PLU inclus dans le rapport de présentation et l'analyse de l'état initial de l'environnement doivent être établis sur la base de données récentes. En outre, ils doivent présenter, au moins dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation, un inventaire des habitats naturels, de la faune, de la flore et des fonctions écologiques suffisant pour analyser les enjeux en présence et les incidences susceptibles d'être occasionnées par l'exécution du PLU. Ce diagnostic doit proposer, en conséquence les mesures d'évitement, de

réduction, voire de compensation permettant de montrer que le projet de PLU tend vers l'absence de perte nette de biodiversité.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

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

■ **Les emplacements réservés**

Dans les secteurs concernés par les emplacements réservés qui se situent en zones naturelles et agricoles, les aménagements envisagés peuvent participer à l'artificialisation des milieux et pourraient contribuer à polluer les habitats naturels ou créer des fragmentations des continuités écologiques.

L'Autorité environnementale considère que la révision du PLU n'est pas sans incidences sur l'environnement. Pour chacun de ces secteurs, l'application de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC) constitue une obligation pour limiter les effets potentiels des projets susceptibles d'être autorisés.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

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

■ **Les continuités écologiques**

Les enjeux de continuité écologique déterminés sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon par le schéma régional de cohérence écologique (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 de ces continuités boisées. Le cours d'eau de la Vidange est caractérisé comme fonctionnel, à préserver ou à restaurer.

Ces enjeux sont repris dans l'OAP « *trame verte et bleue* ». A ce titre, elle identifie bien sur le schéma des principes d'aménagement et de programmation (OAP p. 81) une rupture des corridors écologiques au niveau de la RN20. Cependant, l'Autorité environnementale remarque qu'il n'y a pas de propositions visant à réduire cette discontinuité.

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

■ **Les zones humides**

Le rapport de présentation signale que la commune est concernée par la présence de zones humides, mais qu'« aucune zone humide avérée (identifiée comme prioritaire)⁹ n'est recensée sur le territoire communal ». Ce constat est extrait d'un inventaire des zones humides réalisé en 2015 par la commission locale de l'eau du Sage Orge-Yvette qui n'est pas jointe au dossier (EE p.131).

9 Une zone humide prioritaire pour la gestion est une zone humide sur laquelle la commission locale de l'eau demandera qu'un plan de gestion soit mis en place en priorité.

Le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire. L'article 5 a pour objet d'assurer la préservation des zones humides. Il stipule en outre que « *tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit* », puis précise les conditions d'occupation du sol autorisées ou interdites. Les prescriptions spécifiques de cet article indiquent également que le principe ERC doit s'appliquer sur les zones humides avérées.

L'OAP « *Bas de Torfou* », côté Est de la RN20, comporte des milieux humides identifiés dans le SAGE « *Orge-Yvette* ». Il conviendrait pour l'Autorité environnementale de localiser avec précision ces zones humides sur des cartes afin que les principes ERC (éviter-réduire-compenser) exposés dans cette OAP soient dûment appliqués par les pétitionnaires dans ces zones.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

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

3.4. La transition énergétique

La communauté de communes entre Juine et Renarde (CCRJR) s'est dotée d'un plan climat air énergie territorial (PCAET) en mars 2021, dont le dossier rappelle les objectifs à l'horizon 2030 :

- réduire les émissions de polluants ;
- réduire de 15% la consommation énergétique d'ici 2026.

Dans le volet sur l'analyse de la compatibilité, le rapport de présentation indique sans réelle démonstration que le PLU inscrit dans son PADD et son règlement l'ensemble des ambitions politiques portées par le PCAET.

L'Autorité environnementale constate d'une part que les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES) prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU, ne sont pas évaluées dans le dossier, et que d'autre part, celui-ci n'apporte pas de données chiffrées sur le respect des objectifs fixés par le PCAET.

Les objectifs du PCAET « *promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...)* » et « *développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...)* » ne sont pas relayés par des dispositions concrètes dans le PLU. À ce titre, le règlement indique seulement que « *les installations destinées à la production d'énergies renouvelables sont autorisées* ». De la même manière, les mesures décrites dans le dossier en faveur de la réduction des consommations énergétiques sont lacunaires. Elles se limitent à « *favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables* ». L'Autorité environnementale relève que le projet de PLU révisé ne fixe pas d'orientations et de trajectoires précises.

Le règlement du projet de PLU autorise le recours aux dispositifs de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (EnR), sous réserve d'une insertion paysagère. L'Autorité environnementale rappelle que, conformément aux dispositions de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme, le règlement permet d'imposer « *une production minimale d'énergie renouvelable en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés* ». Le règlement pourrait ainsi être amélioré en définissant des objectifs précis afin de favoriser le déploiement des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R).

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

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

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Boissy-sous-Saint-Yon envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 10/09/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Guillaume CHOISY, *président*,

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'exposer les modifications apportées au projet de révision du PLU issues des observations des citoyens exprimées lors des échanges organisés dans le cadre de la concertation.....16
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU révisé sur l'environnement et la santé humaine, en particulier sur le trafic routier et les pollutions associées, ainsi que sur l'énergie et le climat.....17
- (3) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de valeurs cibles et d'un calendrier et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs.....17
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir la justification des hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2040, compte tenu de la tendance démographique récente ; - de présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par CCEJR afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique prévus ; - d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet retenu, notamment concernant les choix de développement des secteurs de projets économiques (bas de Torfou et Marsandes) ; - de justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères des solutions examinées, prenant en compte leurs potentielles incidences environnementales.....19
- (5) L'Autorité environnementale recommande de: - présenter l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels dans le PLU révisé, notamment la création des emplacements réservés dans des zones agricoles et naturelles ; - réduire les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment dans le secteur des zones d'activité économique, afin d'inscrire le projet de révision dans la perspective de l'absence d'artificialisation nette ; - présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par la CCEJR afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés ; - à défaut, renoncer à ouvrir à l'urbanisation le secteur XXX. - démontrer que le reclassement des parcelles de zone N à AU dans le secteur du bas de Torfou ne conduit pas à une incidence notable sur la fonctionnalité des milieux naturels et définir à défaut des mesures visant à réduire et en dernier lieu compenser ces incidences.....20
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - analyser l'état initial de la pollution sonore pour l'ensemble des secteurs concernés par des OAP, en renseignant les expositions maximales et minimales de jour comme de nuit ; - présenter les annexes graphiques du plan local d'urbanisme sur lesquelles les secteurs affectés par le bruit sont reportés ; - détailler les mesures permettant de minimiser l'exposition de nouvelles populations à la pollution sonore et mettre en œuvre un suivi efficace de celles-ci, afin d'adapter et d'améliorer, le cas échéant, les dispositions prévues.....22
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, notamment à proximité de la RN20 ; - d'apporter des éléments d'analyse sur l'offre actuelle et les attentes des usagers en matière de transports collectifs et énoncer des prescriptions destinées à l'amélioration de la desserte et au développement des mobilités actives ; -

renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en ciblant les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.....23

(8) L'Autorité environnementale recommande de : - recenser précisément les espaces boisés classés situés sur le territoire communal et préciser lesquels seront supprimés dans le cadre du projet de révision du PLU ; - compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet destinés à accueillir des aménagements, comme ceux du bas de Torfou et de Marsandes, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bon état de conservation ; - évaluer l'efficacité de la compensation de l'artificialisation de 4,3 ha d'espaces naturels dans le secteur du bas de Torfou par la renaturation des franges du site par la création de bandes paysagères de 25 mètres de large au sud du site et de 15 mètres de large au nord.....24

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet situés dans les emplacements réservés ; - préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité.....24

(10) L'Autorité environnementale recommande d'étudier et proposer des solutions pour limiter l'impact de la discontinuité sur les corridors écologiques liée à la rupture provoquée par la RN20. .24

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - clarifier la délimitation des zones humides ou potentiellement humides et les présenter dans le plan de zonage ; - démontrer l'absence d'impacts potentiels de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Bas de Torfou », côté Est de la RN20 sur les fonctionnalités et la restauration des zones humides.....25

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser la trajectoire de développement de production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération envisagée et la contribution attendue du PLU à cette trajectoire ; - renforcer les dispositions du règlement, notamment en fixant des objectifs de production minimale d'énergie à partir de ressources renouvelables, en application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.....25