

Conseil régional

Le Vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF-Environnemental



Saint-Ouen-sur-Seine, le **07 OCT. 2025**

**MONSIEUR JEAN-MARC PICHON
MAIRE DE BOISSY-SOUS-SAINT-YON
6 PLACE CHARLES DE GAULLE
91790 BOISSY-SOUS-SAINT-YON**

Réf : CR/POLAT/DADT/D25-CRIDF-005073

Monsieur le Maire, *Ch. Jean-Marc*

Par courrier transmis le 10 juin 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, arrêté par votre conseil municipal le 27 mai 2025.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « Île-de-France 2040, un nouvel équilibre » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « ZEN, ZAN et circulaire ». A la suite de son approbation par décret du Conseil d'Etat n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Votre projet de PLU appelle les remarques suivantes de la part de la Région :

Le projet communal privilégie la sobriété foncière, en veillant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Afin de mieux évaluer cette consommation et d'illustrer ainsi la trajectoire ZAN à horizon 2050, des ajustements dans la présentation pourraient être envisagés. Ils contribueront à garantir que les capacités d'urbanisation projetées à l'horizon 2040 sont pleinement maîtrisées et cohérentes avec les orientations fixées par le SDRIF-E. La spatialisation des projets d'équipements publics pourrait également être approfondie car certaines extensions (OAP Bas de Torfou, ISDI) ne figurent actuellement pas dans les bilans présentés, contrairement aux 10 ha de l'OAP « Marsandes » qui sont clairement identifiés. Enfin, les efforts de densification s'inscrivent pleinement dans les objectifs régionaux et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles témoignent d'une approche qualitative et adaptée pour atteindre ces ambitions.

Le projet de PLU porte une ambition environnementale affirmée, articulée autour de la nature en ville, d'une gestion responsable de l'eau, et la préservation du patrimoine naturel. Les espaces boisés et naturels bénéficient d'une protection renforcée et les OAP intègrent des objectifs de qualité en matière de paysage et de gestion des ressources.

Pour s'assurer d'une parfaite compatibilité avec le SDRIF-E, les projets d'installation autorisés par le règlement en zone N méritent une attention particulière. La révision du PLU est le moment de s'interroger sur la possibilité offerte de les intégrer dans l'enveloppe régionale dédiée à la transition environnementale telle que précisée dans l'orientation réglementaire 90 du SDRIF-E.



En matière de développement économique, le projet de PLU valorise à la fois les activités agricoles, les commerces de proximité et les zones d'activités. Les terres agricoles, qui représentent 43% du territoire, restent protégées. En centre-bourg, des aménagements favorisent le commerce et la mobilité (extension du parking, accessibilité PMR). Le cadre de développement des zones d'activités (Bas de Torfou et Marsandes) est bien rappelé : la première s'inscrit dans le projet partenarial d'aménagement de la RN20 et le schéma intercommunal de développement économique, avec des objectifs de requalification et de mixité d'usages, tandis que la seconde respecte les capacités SDRIF-E liées à la semi-pastille d'extension urbaine.

Enfin, le projet communal cherche à renforcer les mobilités alternatives à la voiture particulière et prévoit des mesures allant dans le sens d'une mobilité plus durable. Il prévoit le développement d'un maillage cyclable sécurisé connecté aux secteurs attractifs (centre-ville, équipements) et aux communes voisines, qui pourrait être davantage spatialisée par une carte à l'échelle de la commune. Toutes les OAP prévoient des liaisons douces internes et vers le centre, et la marche est encouragée par l'amélioration de l'accessibilité de la voirie. Dans le cadre de cette ambition, le stationnement des vélos sur l'espace public et privé mérite également un traitement spécifique, déconnecté des deux-roues motorisés.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et de nous transmettre le lien vers le document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Trs Sincèrement



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT



ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Gwenaële DUVAL, direction de l'aménagement durable du territoire
gwenaele.duval@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (91)

Population (2021) : 3 828 habitants

Emplois (2021) : 652 emplois

Superficie : 813 hectares (ha)

La commune est située à 35 kilomètres au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne. Les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) sont encore très présents (à hauteur de 75% à l'échelle de la commune), leur préservation constitue un enjeu majeur du développement de la commune tout comme la réduction de la coupure urbaine que constitue la RN20.

La commune appartient à la communauté de communes Entre Juine et Renarde qui regroupe 16 communes, et dont le SCoT est en cours de révision.

Au regard des grandes identités territoriales du schéma directeur, la commune appartient aux petites villes de l'espace rural.

I. Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

La commune a connu un développement modéré durant la période 2011 – 2021 qui a généré un bilan de consommation d'ENAF de 7,7 hectares selon le référentiel utilisé en Ile-de-France (MOS 2021), ce qui est légèrement supérieur au bilan retenu par celui du CEREMA sur lequel la commune souhaite s'appuyer et qui retient 6,42 hectares. En l'espèce, la commune n'a pas l'obligation de retenir le référentiel utilisé en Ile-de-France, notamment dans le cadre du SDRIF-E. Pour autant, le projet de PLU dresse sur cette base une projection des extensions prévues à horizon 2040, et définit la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la commune en fonction de la loi climat et résilience du 21 août 2021, alors que cette trajectoire en Ile-de-France est à mettre en œuvre à l'échelle de la région tel que cela est prévu par le SDRIF-E. Par ailleurs, il est précisé que le projet de PLU, dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le SDRIF-E, ne doit pas appliquer la trajectoire régionale telle quelle a été décidée par le SDRIF-E à son échelle (soit une baisse de -23 %, puis de -29%, et enfin de -42%). Il doit définir ses objectifs de réduction de l'artificialisation au regard des capacités d'urbanisation allouées par le SDRIF-E pour aboutir au ZAN en 2050. Le document apporte donc une certaine confusion sur les capacités d'extension de la commune à horizon 2040 et 2050.

Plus concrètement, la commune bénéficie de capacités d'urbanisation au titre du SDRIF-E cartographiées et non cartographiées. Ces dernières ont été définies en fonction de l'entité géographique de la commune (petite ville de l'espace rural) retenue au SDRIF-E qui atteint 3,4 hectares, et non 4 hectares comme indiqué au projet de PLU. Ces capacités peuvent être mobilisées d'ici 2040 sans obligation de les phaser par décennie. Pour autant, les extensions relevant des capacités non cartographiées doivent être davantage justifiées et exposées. Le rapport de présentation fait en effet état d'une extension de 2,7 hectares pour des équipements publics (page 56), mais ceux-ci ne sont pas totalement spatialisés, ce qui ne permet pas de confirmer s'ils relèvent bien d'une extension sur des ENAF et s'ils relèvent ou pas des emplacements réservés indiqués sur le plan de zonage (le tableau des ER n'indiqu'1 hectare seulement pour des équipements publics). Enfin, deux autres projets seraient consommateurs d'ENAF dans le cadre du projet de PLU (OAP Bas de Torfou et l'installation de stockage de déchets inertes sur le secteur Np), mais ne sont pas intégrés à ce bilan des consommations. Les extensions rendues possibles au titre des capacités d'urbanisation préférentielle matérialisées sous forme d'une semi-pastille de 10 hectares sont, quant à elles, bien identifiées dans le document au travers de l'OAP sectorielle « Marsandes ».

II. Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

Le projet de PLU fixe un objectif démographique de 4 600 habitants (soit + 750 habitants environ) et entend répondre à la demande de logements, pour accueillir les nouveaux habitants et assurer les parcours résidentiels, par la construction de 255 logements uniquement en densification, respectant ainsi l'effort de 13% attendu par le SDRIF-E. La révision du PLU est l'occasion de revoir les périmètres des OAP

sectorielles déjà inscrits dans le PLU en vigueur, pour les étendre et augmenter le nombre de logements et la densité à terme, permettant ainsi d'avoir 80 % des logements programmés dans le cadre des OAP, le reste sera réalisé dans le diffus. On peut ainsi noter l'effort engagé par la commune pour répondre à l'objectif régional de sobriété foncière et de construction de logements.

A noter également que la définition des programmes de ces secteurs d'aménagement programmé s'accompagne d'une réflexion fine sur leur desserte, notamment par la marche et le vélo, pour assurer une bonne accessibilité au centre-ville et donc aux commerces et services de proximité. Ces OAP viennent ainsi compléter qualitativement l'OAP thématique « cœur de ville » dont l'objectif est de redynamiser le centre du village et renforcer son attractivité, par le soutien aux commerces et services de proximité, la valorisation des espaces publics et la création de nouveaux équipements.

En parallèle, la ville compte développer les équipements afin s'assurer un bon niveau de service en lien avec les objectifs d'augmentation démographique. La restructuration du groupe scolaire Fontaine Saint-Lubin récemment engagée démontre des moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs fixés dans le cadre de la révision du PLU.

Le document répond ainsi globalement aux objectifs du SDRIF-E sur le renforcement des centralités urbaines tels que détaillés, par exemple, dans les OR de 66 à 69.

III. Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

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

Ainsi, concrètement sur le secteur urbain les différentes OAP sectorielles et thématiques montrent la volonté de donner une plus grande place à la nature en ville et à la gestion des ressources : l'accent est mis sur le traitement paysager de franges et des surfaces de stationnement, le maintien des plantations existantes, la gestion des eaux à la parcelle. Les espaces naturels, qui couvrent près d'1/4 du territoire communal, sont protégés par un classement au plan de zonage en N, doublé pour les espaces boisés (bois de Baille et de Saint-Eloi) par le classement en espaces boisés classés (EBC), et par l'identification des lisières sur une largeur de 50 mètres afin de les protéger de toute urbanisation comme attendu par le SDRIF-E. Cela étant, dans ce zonage (hors EBC), le règlement autorise l'installation et la construction de différents types d'ouvrages (notamment les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles, les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales...), alors même que cela n'est pas autorisé par le SDRIF-E, car ils n'entrent pas dans la liste des ouvrages autorisés à titre d'exception et listés dans l'OR 17. En revanche, ils restent possibles, (s'ils sont réalisés) en continuité de l'espace urbain, tout en devant s'assurer au préalable d'avoir des capacités d'urbanisation suffisantes.

Il convient de noter que, pour les projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale et répertoriés dans l'OR 90, la commune peut solliciter leur inscription dans l'enveloppe régionale dédiée, conformément aux dispositions de cette OR. Cette démarche lui permettra de ne pas mobiliser ses propres capacités non cartographiées. Dans ce cas, la commune doit explicitement indiquer dans son PLU son choix d'inscrire l'équipement projeté dans cette enveloppe régionale et devra également s'assurer que le SCoT en cours de révision inscrive bien cette possibilité (dans le document orientations et d'objectifs par exemple).

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

clarifier la nature de celle-ci et son impact sur ce secteur, voire de modifier le plan de zonage pour distinguer plus clairement la zone qui accueillera la future plateforme ISDI (en Np) et le reste en N.

Enfin, s'agissant des orientations d'aménagement sur le Bas de Torfou, le projet de PLU indique bien le contexte du développement de cette zone, qui s'inscrit à la fois dans les enjeux d'aménagement retenus dans le projet partenarial de la RN20 et dans les objectifs fixés dans le schéma de développement économique de la communauté de communes Entre Juine et Renarde. Il est indiqué par ailleurs que l'OAP dédiée à ce secteur (Bas de Torfou est) constitue une première étape dans la mise en œuvre du programme, ce qui explique notamment que les orientations d'aménagement sont encore succinctes. Le document précise enfin que cette zone est déjà largement urbanisée / artificialisée et qu'elle accueille des constructions illégales. Tous ces éléments amènent à dire que ce projet nécessite encore une réflexion sur les objectifs d'aménagement à terme et qu'il apparaît ainsi anticipé de fixer des compensations d'ENAF sans davantage de lisibilité sur les capacités à optimiser le foncier déjà artificialisé et sans mener en amont une réflexion sur le foncier. Le projet de PLU pourrait indiquer que la densification et la reconquête de secteurs artificialisés seront un préalable à la consommation d'ENAF (en intégrant l'idée d'un phasage par exemple). De même une étude de la qualité des sols pourrait permettre de fixer plus finement les secteurs qui feront l'objet d'une artificialisation. Certains secteurs interrogent sur leur future valeur écologique au regard de leur situation, notamment celui situé entre la RN20 et le sous-secteur UYc (qui accueille une plateforme de stockage de matériaux inertes), si l'on considère que les surfaces naturelles qui vont être supprimées sont des boisements qui créent aujourd'hui une trame verte connectée à la zone agricole. A noter aussi que l'OAP TVB n'intègre pas en tant que tel le corridor écologique que formera à terme le traitement des franges de l'opération.

IV. Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

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

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

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

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

Au nord est prévu la création d'une nouvelle zone d'activités (les Marsandes) dont l'urbanisation s'inscrira en continuité de la zone d'activités existante d'Avrainville. Le projet de PLU rappelle bien que cette extension constitue de la consommation d'espace agricole, à hauteur de 10 ha, et qu'elle est encadrée par une semi-pastille au SDRIF-E. Les limites de cette extension, fixée dans l'OAP sectorielle « Marsandes », marque bien la limite de l'urbanisation à l'échelle de la commune avec la zone agricole maintenue à l'ouest et au nord, ce qui permet de délimiter précisément le front vert d'intérêt régional et de respecter ainsi l'OR 7 du SDRIF-E. Par ailleurs, l'OAP prévoit des objectifs environnementaux précis y compris pour une bonne intégration paysagère et à l'intérieur de la future zone et sur les franges, qui sont reprises dans

le règlement (création de haies arbustives, noues végétalisées, surfaces de stationnement perméables, clôtures perméables pour le passage de la petite faune, aménagement de liaisons douces pour la desserte depuis / vers le centre-ville). Tous ces éléments permettent de répondre favorablement à l'OR 8 du SDRIF-E qui stipule en effet que les nouvelles urbanisations en limite des espaces agricoles intègrent dans leurs emprises une lisière non bâtie suffisamment large (d'au moins 5 mètres) permettant de constituer un espace de transition. Cette lisière doit être dimensionnée en tenant compte des spécificités locales. Elle peut accueillir des circulations douces et des aménagements paysagers végétalisés favorables à la biodiversité.

V. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

La commune n'est pas desservie par le réseau ferré structurant francilien, ce qui rend la population dépendante de la voiture pour les déplacements domicile – travail et du quotidien en général. Le projet de PLU entend réduire l'usage de la voiture au profit des mobilités alternatives en favorisant l'aménagement de réseaux cyclables sécurisés, à l'échelle de la commune et en lien avec les pôles d'activités et les communes voisines. Concrètement, il est prévu d'étendre le maillage de circulations douces en prenant en compte en priorité les axes de desserte des secteurs d'attractivité de la commune (centre-ville, secteurs d'équipements). Les OAP sectorielles prévoient toutes des liaisons pour desservir l'intérieur des futures zones urbanisées et pour assurer leurs liens avec le centre-ville, ce qui montrent bien les efforts de la commune pour atteindre son objectif. La marche sera également encouragée pour les déplacements de proximité via l'adaptation des voiries aux normes PMR.

Une cartographie du futur réseau aurait apporté une plus-value au document et le règlement gagnerait à être plus favorable aux vélos sur le stationnement en zone urbaine en indiquant des règles spécifiques. A ce stade, il précise en effet des règles pour les deux roues au sens large, donc y compris les deux-roues motorisés.