

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ENTRE JUINE ET RENARDE

À l'attention de

Monsieur Jean Marc PICHON
Maire de Boissy Sous Saint Yon
Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
91790 BOISSY SOUS SAINT YON

Pôle Aménagement CCEJR

2 rue des Hêtres Pourpres

91580 ETRECHY

Julien JACQUEMIN

Julien.jacquemin@ccejr.org

Objet : courrier 2025-190-GA demande d'avis sur projet de révision de PLU

Monsieur le maire,

Par courrier en date du 05 juin dernier vous avez bien voulu me faire parvenir pour avis le projet de révision de votre Plan Local d'Urbanisme.

Le projet a été travaillé en amont avec les services de la CCEJR et le document présenté est conforme aux grandes lignes du schéma d'aménagement et de développement économique adopté par la CCEJR le 06 décembre 2023.

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

Secteur dit du Bas de Torfou :

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

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

Sur la rédaction des objectifs de réaménagement de ce côté Ouest en interface avec les habitations et qualifié comme projet de « renouvellement urbain ambitieux » je m'étonne que le stockage soit autorisé. La rédaction de la fin de l'objectif 1 a également de quoi déconcerter. Il me semble que pour un secteur de

renouvellement urbain afficher clairement un souhait d'une emprise au sol d'au moins 30% est cohérent mais il faut savoir s'il s'applique à l'ensemble de la zone ou juste à la partie développement économique.

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

Le côté Est quant à lui connaît un schéma d'aménagement conforme à celui validé lors de l'étude thématique. La différence de zonage entre le plan de zonage et l'OAP sectorielle interroge car les 5000m² d'ENAF préservés ne sont pas reportés comme tels sur le plan de zonage.

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

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

Secteur dit des Marsandes :

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

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

OAP sectorielles générales :

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

OAP thématiques :

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

Emplacement réservé :

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

Règlement :

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

Aussi, au vu de tous ces éléments, et malgré les quelques points cités précédemment qu'il conviendrait de prendre en compte, je vous informe émettre un **avis favorable** sur votre projet.

Nous restons, mes services et moi même à votre disposition si besoin pour vous assister dans la suite de votre procédure.

Sincères salutations

Le président

Jean Marc FOUCHER

