

De: Laure N. <ampoulette@hotmail.com>
Envoyé: jeudi 6 novembre 2025 18:22
À: Enquete Publique
Objet: Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLU de Boissy-Sous-Saint-Yon

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

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

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

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

Qu'entend-on aujourd'hui par revitalisation ?

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

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

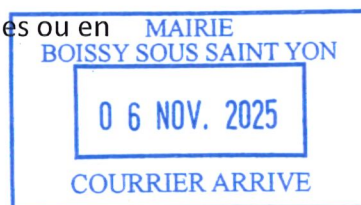
Un développement économique auto-concurrentiel

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

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

- en périphérie Est : la zone du Bas de Torfou : certes anarchique d'un point de vue urbain, cette zone présente un dynamisme économique spontané : chocolaterie, épicerie spécialisée, restauration, et de l'autre côté de la N20, une épicerie généraliste ouverte jusqu'à 1h du matin, 3h le week-end. Le double projet d'OAP Bas de Torfou et de requalification de la RN20 viendra renforcer l'attractivité de cette zone, au fort potentiel.
- au centre de gravité géographique : le centre commercial St Lubin, qui rassemble services à la personne, pôle de santé (pharmacie, soins infirmiers), coiffeur... dont l'attractivité est assurée par sa position centrale et proche des écoles, et son accès aisé pour les personnes fréquentant le complexe du Bois des Peuples.
- au centre-bourg, désormais positionné en périphérie/entrée de ville : ne subsistent actuellement qu'une boulangerie, et du tertiaire (santé, services). Si l'on étend le centre-ville à l'entrée de ville ouest, on inclut une épicerie Bio, et à l'extrémité de la rue du puits grès, on ajoute une autre épicerie. Plusieurs commerces ont fermé pour des raisons diverses ces dernières années, l'élément à retenir est qu'ils **ne trouvent pas repreneur**.

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



La revitalisation du centre-bourg : quelle définition ?

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

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

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

Les équipements constituent un autre axe de travail évident. A cet égard, le déplacement annoncé du conservatoire et de la bibliothèque s'inscrit à contre-courant : il s'agit d'équipements culturels, dont la vocation s'accorde parfaitement avec la notion de patrimoine, qui s'adressent avant tout aux Buxéens et **peuvent donc être rejoints à pied ou à vélo**, et qui ne génèrent pas de pics de fréquentation difficiles à

absorber. Ces équipements constituent précisément un modèle de ce qui peut être intégré harmonieusement dans le centre-bourg, et soutenir son attractivité. Les déplacer apparaît contre-productif.

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

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

Pour aller plus loin

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

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

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

Sincères salutations,
Laure NICOLAS

