

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.2. Rapport de présentation

Volet 2 : Justifications des choix retenus

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SOMMAIRE

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD.....	2
1.1 Un PADD récent, actualisé et complété.....	2
1.2 Retranscriptions des dispositions de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD	25
2. Nécessité de produire des logements, mais en luttant contre l'étalement urbain dans le cadre d'une trajectoire ZAN	29
2.1 Une production de logements nécessaire pour répondre aux besoins locaux.....	29
2.2 Des obligations de densification et de maîtrise de l'étalement urbain.....	33
2.3 Des possibilités limitées d'extension urbaine et de consommation d'espaces	46
2.4 Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d'espaces.....	51
2.5 Compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux	62
3. Justifications pour établir les OAP	83
3.1 Quatre OAP à vocation habitat	83
3.2 Deux OAP à vocation économique	97
3.3 OAP thématique « Cœur de ville »	105
3.4 OAP thématique « Trame verte et bleue »	116
4. Choix retenus pour établir la délimitation des zones	117
4.1 Un zonage plus proche de la réalité du terrain	117
4.2 Les évolutions du plan de zonages.....	118
4.3 Description de la vocation des zones	123
4.4 Autres prescriptions du plan de zonage.....	131
4.5 Évolution des surfaces des zones	135
5. Explications des dispositions du règlement	136
5.1 Évolution de la rédaction du règlement.....	136
5.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone	137
5.3 Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.....	138

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

1.1 Un PADD récent, actualisé et complété

Dans le cadre de la présente révision du PLU, le PADD de 2019 constitue une base solide sur laquelle le PADD 2025 a été élaboré. Cependant, des compléments et actualisations ont été nécessaires pour répondre aux évolutions législatives et pour ajuster les dernières orientations municipales.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Le PADD du PLU 2025 de la commune de Boissy-sous-Saint Yon se structure autour de 4 axes :

Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune

Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

L'axe 1 constitue l'axe de PROTECTION des patrimoines locaux (espaces naturels, milieux écologiques, paysages, patrimoines bâtis...) et de VALORISATION des richesses locales (grâce notamment au tourisme vert).

Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Objectif 1.1. : EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

Objectif 1.2. : EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG

Objectif 1.3. : EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES

L'axe 2 constitue l'axe de MAITRISE du devenir du territoire communal dans les domaines de l'habitat, de l'économie, des équipements publics et des mobilités.

Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

Objectif 2.1. : EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Objectif 2.2. : EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

Objectif 2.3. : EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

L'axe 3 constitue l'axe de DEVELOPPEMENT économique du territoire communal.

Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune

Objectif 3.1. : EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE

Objectif 3.2. : EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

Objectif 3.3. : EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

Objectif 3.4. : EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE

L'axe 4 constitue l'axe de PRISE EN COMPTE du Développement Durable et de l'environnement dans le projet.

Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

Objectif 4.1. : EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Objectif 4.2. : EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Objectif 4.3. : EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

Objectif 4.4. : EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

PLU de 2025 : 4 axes	PLU de 2019 : 4 axes
Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	Axe 1. Conforter une dynamique de développement équilibrée
Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée	Axe 2. Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg
Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune	Axe 3. Favoriser une cohérence de l'urbanisation au service d'un mode de vie buxéen
Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux	Axe 4. Asseoir une identité en lien avec les espaces agricoles et naturels

Les principales évolutions du PADD sont les suivantes (extraits des PADD) :

Eléments de compréhension :

Le texte en rouge surligné en jaune dans la colonne de gauche du tableau ci-dessous (Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU) synthétise les évolutions du PADD entre 2019 et 2025.

Le texte en orange gras indique les thématiques traitées dans le PADD 2025 et qui ne l'étaient pas en 2019.

PLU de 2025 : 4 axes	PLU de 2019 : 4 axes
Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Objectif 1.1. EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU, mais un paragraphe est rajouté : « Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot...) » □ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux	Orientation 4.2. : Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif La proximité d'espaces boisés associés au massif des Bois de Baville constitue un atout qualitatif pour Boissy-sous-Saint-Yon.

<p>Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baviile ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal.</p> <p>Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF.</p> <p>Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées.</p> <p>La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).</p> <p>□ <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u></p> <p>La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).</p> <p>En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.</p> <p>□ <u>Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot...)</u></p> <p>En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les</p>	<p>Ces boisements structurent un panorama de fond pour les paysages communaux et marquent profondément l'identité paysagère de la commune.</p> <p>Les espaces boisés confèrent un caractère qualitatif, valorisent l'image et le cadre de vie offert par la commune. Par ailleurs, il s'agit d'espaces refuge pour les espèces animales et participent au développement des espèces végétales.</p> <p>Dès lors, il apparaît nécessaire de s'appuyer sur ces espaces pour renforcer les qualités paysagères et biologiques de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en protégeant ces espaces forestiers en tant qu'élément structurant des paysages communaux et en tant que réservoir biologique ; - en renforçant la présence des espaces naturels et du végétal au sein des espaces bâtis afin d'en améliorer la perméabilité biologique ; - en préservant et en remettant en état les continuités écologiques. <p>De la même manière, la Vidange et les milieux qui lui sont associés participent à l'animation des paysages et à la diversité des espaces ruraux. Les secteurs de zones humides participent au bon fonctionnement et à la régulation quantitative et qualitative du réseau hydraulique. Le cortège d'espaces arborés qui l'accompagne inscrit le cours d'eau dans le paysage et renforce son rôle de continuité écologique entre les bois de Baviile et la vallée de l'Orge. Il s'agit d'espaces naturels stratégiques à préserver et à valoriser pour organiser un accueil du public respectueux des qualités patrimoniales des sites mais qui soutienne les activités de loisirs, de sensibilisation et de découverte de la nature sur la commune (randonnée équestre, pédestre, cycle,...).</p>
---	--

<p>espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local.</p> <p>Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ; - Protéger certains cœurs d'îlots dans les secteurs déjà urbanisés ; 	
<p>Objectif 1.2. EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec une OAP thématique « cœur de ville » et un inventaire du patrimoine bâti et architectural (selon l'article L151-19 du CU).</p> <p>□ <u>Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien</u></p> <p>Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain.</p> <p>La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs...).</p> <p>Tous ces éléments (aménagement des artères principales, des espaces publics dont espaces verts, stationnements, commerces et services, équipements publics, liaisons douces...) s'inscrivent dans une</p>	<p>Orientation 2.2 : Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité</p> <p>L'affirmation du centre-bourg s'appuie sur un confortement de son offre résidentielle et sur une politique de valorisation patrimoniale respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères.</p> <p>L'évolution de son tissu bâti s'inscrit en faveur d'un accroissement de l'offre en logements permettant de soutenir la montée en puissance du centre-bourg. Les reconversions patrimoniales du tissu bâti ancien sont recherchées (nouveaux logements, activités, services, tourisme...). Les réhabilitations sont attentives au maintien des caractéristiques architecturales, historiques et répondent aux enjeux de réhabilitation thermique.</p>

<p>véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg, retranscrite dans une OAP thématique.</p> <p>□ <u>Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable</u></p> <p>Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux...) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations...).</p> <p>Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé conformément à l'article L151-19 du CU et annexé au PLU.</p>	
<p>Objectif 1.3.</p> <p>EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU.</p> <p>□ <u>Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les caractéristiques actuelles de ces quartiers en encadrant les nécessaires évolutions répondant aux besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, changements de destination etc.). - Favoriser ces évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques (eaux pluviales, rénovation énergétique, énergies renouvelables, lutter contre les îlots de chaleur...). <p>□ <u>Aménager et valoriser les principales entrées de ville</u></p> <p>Embellir et valoriser les entrées de villes en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local (entrée de ville Ouest marquée par le</p>	<p>Orientation 3.2. :</p> <p>Une cohérence et une qualité urbaines renforcées pour une valorisation des trames bâties</p> <p>Les évolutions urbaines envisagées par le projet de développement s'inscrivent en compatibilité avec un objectif de préservation de l'identité bâtie de la commune.</p> <p>L'intensification urbaine et le développement des capacités résidentielles et économiques de la commune visent un renforcement de la cohérence des perceptions et des paysages urbains.</p> <p>Sans exclure les formes contemporaines intégrées, les morphologies urbaines et les caractéristiques architecturales traditionnelles de la commune doivent être préservées afin de maintenir et de renforcer son identité architecturale et urbaine.</p> <p>La qualité des entrées de bourg est également portée par le maintien des paysages agricoles locaux.</p>

<p>Domaine des Tourelles, entrée de ville Est marquée par la « grange du Clos de la Motte », entrée de ville Sud par la RN20 au niveau du Bas de Torfou...).</p>	
<p>Axe 2 : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée</p>	
<p>Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec une actualisation des perspectives de développement après la prise en compte des nouvelles dispositions de la loi Climat & Résilience promulguée en août 2021, du SDRIF-E adopté en septembre 2024... notamment sur la trajectoire ZAN et les possibilités limitées de consommation d'espaces...</p> <p>□ <u>Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable</u></p> <p>A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.</p> <p>Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.</p>	<p>Orientation 1.1 : Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants</p> <p>Le maintien de la dynamique de développement de Boissy-sous-Saint-Yon implique la présence d'une population résidente croissante et diversifiée. <i>L'ambition communale vise la poursuite d'une croissance démographique légèrement accentuée permettant d'atteindre environ 4 300 habitants à l'horizon 2025. Ce niveau de population nécessite la production de près de 210 nouveaux logements.</i></p> <p>Orientation 1.3 : Un équilibre des espaces urbains - agricoles - naturels préservé</p> <p>Pour conforter le caractère agricole et naturel de l'environnement dans lequel s'inscrit le bourg de Boissy-sous-Saint-Yon, le développement résidentiel et économique est envisagé dans un objectif de maîtrise de l'extension des espaces urbanisés.</p> <p>L'atteinte de cet objectif nécessite une diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels dédiés à l'urbanisation.</p> <p>Aussi, le développement est envisagé, en priorité, par le renforcement de l'enveloppe urbaine existante, par la mobilisation des capacités urbaines existantes et par l'intensification des espaces bâtis existants.</p>

<p><u>□ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif</u></p> <p>Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».</p> <p>Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.</p> <p>Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).</p> <p>Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».</p> <p>Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU. Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).</p> <p>Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur 	<p>Cependant pour satisfaire les besoins résidentiels et économiques, la réalisation du projet communal nécessite la mobilisation au maximum de 6 hectares.</p> <p>Ce qui correspond à un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.</p>
--	---

<p>ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...). <p>La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.</p> <p><u>□ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace</u></p> <p>Le SDRIF de 2013 autorise la consommation de 7,78 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre décembre 2013, mois de promulgation du SDRIF, et l'année 2030.</p> <p>Entre décembre 2013 et décembre 2024, la consommation d'espaces NAF sur le territoire communal s'est élevée à 4,95 hectares. Cela laisse des possibilités d'extensions urbaines de 2,8 hectares d'ici 2030.</p> <p>Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 170 hectares au MOS 2021 x 2%, soit un potentiel d'extension de 3,4 hectares sur la période 2024-2040.</p>	
---	--

Aussi, sur la période 2025-2040, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque seulement 0,22 ha / an en moyenne (4 hectares sur 18 années) devraient être consommés.

Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.

Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (horizon 2040) = Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)

□ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine = Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)

□ Potentiel des extensions urbaines : Aucun logement

Conclusion : besoins en logts (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU

Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples.

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares.

Secteurs à vocation économique

<p>Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.</p> <p>Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.</p> <p>Hormis le projet des Marsandes qui consomme des espaces, les autres secteurs et/ou sites économiques sont tous artificialisés au MOS 2021.</p> <p>□ <u>Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants,</u> afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.</p> <p>Il s'agit de favoriser des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation, incitation à la résorption des logements vacants permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques), sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.</p>	
<p>Objectif 2.2.</p> <p>EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec des précisions sur les typologies et les populations recherchées.</p> <p>Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire</p>	<p>Orientation 1.1 :</p> <p>Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants</p> <p>Cette nouvelle programmation résidentielle s'inscrit en faveur d'un élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine, générationnelle et sociale (location et accession).</p>

<p>d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.</p> <p>□ <u>Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle</u></p> <p>Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, seniors, retraités...</p> <p>□ <u>Promouvoir la mixité des typologies de logements</u></p> <p>Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel...</p> <p>□ <u>Produire des logements permettant la mixité sociale</u></p> <p>Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.</p>	
<p>Objectif 2.3.</p> <p>EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris et actualisé (en fonction des nouveaux projets) dans le projet de PLU.</p> <p>□ <u>Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune</u></p> <p>Il s'agit de poursuivre la politique en faveur du développement et de l'amélioration du tissu d'équipements existants, en lien étroit avec la CCEJR.</p> <p>Le PLU doit permettre la restauration, l'agrandissement et/ou le déplacement de certains équipements existants qui ne répondent qu'imparfaitement aux besoins de la population locale (locaux exigus, peu fonctionnels...) :</p>	<p>Orientation 3.3. :</p> <p>Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants</p> <p>Pour accompagner l'attractivité de la commune et répondre aux besoins des habitants l'offre en équipements est accrue : le pôle scolaire est renforcé et sa vocation est élargie (accueil du périscolaire, école de musique, bibliothèque,...).</p> <p>Le renforcement de ces équipements accompagne l'inscription d'une dynamique de l'axe centre-bourg – RN20 au bénéfice d'une cohérence urbaine et d'une animation des différents quartiers du bourg.</p>

<p>Foyer J. Jaurès, anciens locaux techniques, Kasétimus, bibliothèque...</p> <p><u>□ Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins</u></p> <p>Bien que le niveau d'équipements publics soit satisfaisant, le PLU doit permettre l'implantation de nouveaux équipements, afin de répondre aux besoins futurs de la population, notamment au niveau du :</p> <p>O Pôle éducatif et culturel - Secteur Clos de la Motte</p> <p>O Pôle sportif – Secteur Bois des Peuples</p> <p><u>□ Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés</u></p> <p>Les programmes de constructions neuves devront tenir compte des capacités des réseaux existants.</p> <p><u>□ Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité... des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain</u></p> <p>Tenir compte des problématiques et des incidences de chaque projet en terme de déplacements et de stationnement en lien avec le plan de circulation de la ville.</p>	<p>Orientation 2.3 :</p> <p>Un centre-bourg accessible à tous</p> <p>L'attractivité du centre-bourg est renforcée par une accessibilité améliorée pour l'ensemble des habitants et des visiteurs de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements sécurisés permettent de favoriser l'accès par les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite ; - la création de nouveaux espaces de stationnement aux abords du centre-bourg permettent de maintenir les capacités d'accueil et de pacifier les espaces publics centraux.
<p>Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune</p>	
<p>Objectif 3.1.</p> <p>EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU, mais un paragraphe est rajouté :</p> <p>« Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs »</p>	<p>Orientation 4.1.</p> <p>Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver</p> <p>Les espaces et les paysages agricoles de Boissy-sous-Saint-Yon appartiennent à un ensemble stratégique</p>

<p><i>Par ailleurs, un paragraphe du PLU 2019, qui n'apparaissait pas dans le projet, est intégré :</i></p> <p><i>« Accompagner et valoriser la production sylvicole ».</i></p> <p>□ <u>Préserver le rôle économique de la filière agricole</u> sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations</p> <p>La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Boissy-sous-Saint Yon.</p> <p>Dans un souci de respect de la transition écologique et d'intégration paysagère, la Municipalité souhaite permettre le développement des exploitations existantes et faciliter l'implantation de nouvelles exploitations, afin de rechercher l'autonomie alimentaire (développement des « circuits courts »).</p> <p>Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole. Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>□ <u>Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs</u></p> <p>Le développement de l'urbanisation ne doit pas aller à l'encontre du fonctionnement des exploitations agricoles notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en ne gênant pas la circulation des engins agricoles. - en maintenant les chemins ruraux et itinéraires des exploitations. 	<p>d'espaces cultivés du sud Essonne. Cet espace présente une fonctionnalité pour les exploitations agricoles et assure une fonction de seuil paysager au-delà des espaces urbains agglomérés associés à la RN20.</p> <p>Indispensables à son économie locale et à son identité rurale, il s'agit, pour la commune, de préserver ses grands espaces agricoles : la coupure entre le secteur des Marsandes et les entrées Nord et Est du bourg, les espaces maraîchers à l'Ouest et les espaces d'anciens vergers au Sud aujourd'hui cultivés.</p>
<p>Objectif 3.2.</p> <p>EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES</p>	<p>Orientation 2.1 :</p> <p>Un centre bourg commerçant qui allie proximité et convivialité</p>

<p>Objectif du PLU 2019 repris et actualisé (en fonction des nouveaux projets) dans le projet de PLU.</p> <p>Un paragraphe est rajouté sur les activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert :</p> <p><i>« Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales ».</i></p> <p><u>□ Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».</u></p> <p>La faiblesse des Pôles Économiques de proximité que sont le « Centre Bourg » et le « Centre Commercial Saint-Lubin » repose essentiellement sur les difficultés de stationnement et la quasi impossibilité d'extension ou de création d'activités. Pour autant ces pôles existent réellement, contribuent largement à la vie locale et répondent en partie aux besoins de la population.</p> <p>Le développement économique de proximité nécessite donc la création d'un nouveau pôle qui soit proche des pôles existants et complémentaire aux activités existantes pour créer un dynamisme et une synergie et répondre ainsi aux besoins de la population. Le secteur identifié pour la création de ce pôle est la zone « Saint Thomas » qui fait déjà l'objet d'une OAP.</p> <p><u>□ Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...).</u></p> <p>La pérennité du tissu économique de proximité est indispensable au dynamisme et à l'animation de la commune. Le PLU doit préconiser des règles et mesures facilitant le quotidien des professionnels, notamment en terme de gestion cohérente du stationnement, des espaces publics, de l'accessibilité...</p>	<p>Le centre-bourg de Boissy-sous-Saint-Yon constitue le principal lieu de développement de l'offre commerciale de la commune.</p> <p>Le renforcement du tissu commercial est assuré par l'accompagnement du développement des activités en place et par l'accueil de nouvelles activités – nouveaux commerces et services à destination des habitants et des entreprises. La fonction commerciale est favorisée dans le centre-bourg.</p> <p>Le patrimoine bâti est valorisé pour faciliter le développement et l'accueil des activités.</p> <p>Les espaces publics sont aménagés pour permettre le renforcement de l'animation commerciale, accueillir les manifestations extérieures</p>
--	--

<p>□ <u>Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales.</u></p> <p>□ <u>Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.</u></p> <p>A terme, il s'agit de répondre aux besoins croissants des usagers du centre ville, mais également de faciliter la valorisation des espaces publics du village.</p>	
<p>Objectif 3.3.</p> <p>EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU, avec une actualisation des perspectives de développement et des principes d'aménagement, intégrés dans de nouvelles OAP.</p> <p>□ <u>Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR</u></p> <p>Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire.</p>	<p>Orientation 1.2 :</p> <p>Un bourg aux fonctions complètes et diversifiées : favoriser le développement de l'emploi local</p> <p>L'objectif est de renforcer le nombre d'emplois disponible d'au moins 10% à l'horizon 2025.</p> <p>Le développement des activités présentes et l'accueil de nouvelles entreprises sont envisagés à travers la valorisation des capacités urbaines existantes dans le centre bourg, mais surtout, dans le secteur du Bas de Torfou :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en envisageant, à long terme, la reconversion du site des Marsandes ; - en prévoyant l'accueil d'activités en complémentarité et en confortement avec la zone économique de Mauchamps ; - en assurant la reconquête du Bas Torfou, et en limitant les pollutions visuelles et la pollution des sols des abords de la RN20.

<p>Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.</p> <p>La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU.</p> <p>Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre le développement d'acteurs existants et l'accueil de nouvelles activités en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.</p> <p><u>□ Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »</u></p> <p>La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA. La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.</p> <p>A terme, les objectifs recherchés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon », 	
---	--

- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,
- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,
- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,
- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,
- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

□ Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.

Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

<p>Objectif 3.4. EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU.</p> <p>□ <u>Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne par le Syndicat Mixte Ouvert Essonne Numérique</u></p> <p>Le développement du très haut débit est prévu selon les schémas et programmes supra-communaux.</p> <p>La commune entend poursuivre et assurer le développement de réseaux numériques et de technologies en fibre optique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en veillant au respect des moyens et délais de déploiement du très haut débit, en lien avec les opérateurs et partenaires compétents, - et en déployant un réseau de boucle locale en fibre optique. <p>□ <u>Ne pas entraver le développement des communications numériques très haut débit par les règles d'urbanisme.</u></p>	<p>Orientation 3.3. Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants</p> <p>Le développement des communications électroniques est recherché. Il contribue à l'évolution des modes de vie et des besoins, à l'accompagnement d'une nouvelle approche des mobilités (télémédecine, e-administration, e-formation...) et aux enjeux économiques locaux.</p>
<p>Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux</p>	
<p>Objectif 4.1. EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES</p> <p>Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019.</p> <p>- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines</p>	

<p>plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer et préserver des îlots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine. - Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées. - Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire. - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques 	
--	--

<p>- Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cheminements pédestres, - parcours de santé, - préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air... <p>Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée.</p>	
<p>Objectif 4.2.</p> <p>EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE</p> <p>Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU.</p> <p>□ <u>Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...</u></p> <p>... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).</p> <p>□ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants. <p>□ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u></p>	<p>Orientation 3.1 :</p> <p>Des axes animés et partagés qui redonnent une cohérence à la composition urbaine</p> <p>L'armature viaire du bourg constitue un point d'appui pour une nouvelle cohérence urbaine entre coeur ancien, secteurs résidentiels, RN 20 et nouveaux quartiers.</p> <p>Dans cette perspective, l'intervention est priorisée sur les axes qui supportent les pôles d'animation communaux existants ou futurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rues Fontaine – Pasteur – Salvador Allende et avenue du Béchevret reliant les pôles actifs du bourg - rues de Châtres – du Puits Grés – de l'Ormeteau – Sablons (tracé du GR655) assurant la liaison entre le centre-bourg et les grands espaces boisés récréatifs. <p>Sur ces axes il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements en faveur des cycles et les piétons ; - de requalifier le traitement des espaces publics pour plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et écologique ; - d'améliorer l'accès et le fonctionnement de la desserte par les transports collectifs ; - de renforcer l'offre en équipements publics, services et commerces pour une meilleure articulation des pôles de proximité ;

<p>Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, <p>L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - de renouveler la composition urbaine aux abords des voies. <p>La réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme constitue aussi des opportunités pour un renforcement du réseau de liaisons et une amélioration de la continuité des itinéraires à l'échelle des quartiers.</p> <p>Sur ces axes il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements en faveur des cycles et les piétons ; - de requalifier le traitement des espaces publics pour plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et écologique ; - d'améliorer l'accès et le fonctionnement de la desserte par les transports collectifs ; - de renforcer l'offre en équipements publics, services et commerces pour une meilleure articulation des pôles de proximité ; - de renouveler la composition urbaine aux abords des voies. <p>La réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme constitue aussi des opportunités pour un renforcement du réseau de liaisons et une amélioration de la continuité de itinéraires à l'échelle des quartiers</p>
<p>Objectif 4.3.</p> <p>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS</p> <p>Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019.</p> <p>□ <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u></p> <p>□ Limiter drastiquement les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;</p>	

<ul style="list-style-type: none"> □ Créer, maintenir et entretenir les dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ; □ Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées. □ Inciter à la récupération des eaux de pluies, notamment pour des usages d'arrosage. □ <u>Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables</u> <ul style="list-style-type: none"> □ Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives. □ Valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables et faciliter le tri sélectif. □ Sensibiliser au tri sélectif dans nos espaces publics, dans nos services municipaux, école.... □ Favoriser la création de jardins partagés. □ Développer le compostage individuel. 	
<p>Objectif 4.4.</p> <p>EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES</p> <p>Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ <u>Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)</u> □ <u>Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques</u> <p>La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal.</p>	

1.2 Retranscriptions des dispositions de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD

Extrait de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement (thématique 1), d'équipement (thématique 2), d'urbanisme (thématique 3), de paysage (thématique 4), de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (thématique 5), et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (thématique 6)** ; »

Déclinaisons des thématiques de l'alinéa 1° de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD :

Thématique 1. Prise en compte des orientations des politiques d'aménagement

Thématique traitée dans l'objectif 1.3. du PADD :

« **EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES**

- ☐ **Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires**
- ☐ **Aménager et valoriser les principales entrées de ville »**

Thématique 2. Prise en compte des orientations des politiques d'équipement

Thématique traitée dans l'objectif 2.3. du PADD :

« **EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS**

- ☐ **Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune**
- ☐ **Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins**
- ☐ **Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés**
- ☐ **Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité... des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain »**

Thématique 3. Prise en compte des orientations des politiques d'urbanisme

Thématique traitée dans l'objectif 4.3. du PADD :

« **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS**

- ☐ **Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales**
- ☐ **Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables »**

Thématique traitée dans l'objectif 4.4. du PADD :

« **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

- ☐ **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)**
- ☐ **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques »**

Thématique 4. Prise en compte des orientations des politiques de paysage

Thématique traitée dans l'objectif 1.2. du PADD :

« EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG »

- ☐ *Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien*
- ☐ *Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable"*

Thématique traitée dans l'objectif 3.1. du PADD :

« EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE »

- ☐ *Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations*
- ☐ *Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs*
- ☐ *Accompagner et valoriser la production sylvicole »*

Thématique 5. Prise en compte des orientations des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Thématique traitée dans l'objectif 1.1. du PADD :

« EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE »

- ☐ *Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux*
- ☐ *Identifier et préserver les trames vertes et bleues*
- ☐ *Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot...). »*

Thématique 6. Prise en compte des orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Thématique traitée dans l'objectif 1.1. du PADD :

« EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE »

- ☐ *Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux*
- ☐ *Identifier et préserver les trames vertes et bleues*
- ☐ *Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot...). »*

Extrait de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

« 2° Les orientations générales concernant **l'habitat (thématique 7), les transports et les déplacements (thématique 8), les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables (thématique 9), le développement des communications numériques (thématique 10), l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (thématique 11)**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Déclinaisons des thématiques de l'alinéa 2° de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD :

Thématique 7. Prise en compte des orientations générales concernant l'habitat

Thématique traitée dans l'objectif 2.2. du PADD :

« EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

- ☐ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle
- ☐ Promouvoir la mixité des typologies de logements
- ☐ Produire des logements permettant la mixité sociale »

Thématique 8. Prise en compte des orientations générales concernant les transports et les déplacements

Thématique traitée dans l'objectif 4.2. du PADD :

« EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

- ☐ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...
- ☐ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).
- ☐ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. »

Thématique 9. Prise en compte des orientations générales concernant les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables

Thématique traitée dans l'objectif 4.1. du PADD :

« EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES »

Thématique 10. Prise en compte des orientations générales concernant le développement des communications numériques

Thématique traitée dans l'objectif 3.4. du PADD :

« EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE

- ☐ Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne
- ☐ Ne pas entraver le développement des communications numériques très haut débit par les règles d'urbanisme. »

Thématique 11. Prise en compte des orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Thématique traitée dans l'objectif 3.2. du PADD :

« EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES »

- ☐ *Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».*
- ☐ *Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...),*
- ☐ *Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales.*
- ☐ *Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement. »*

Thématique traitée dans l'objectif 3.3. du PADD :

« EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS »

- ☐ *Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR*
- ☐ *Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »*
- ☐ *Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E*

Extrait de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« ...le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** »

Thématique traitée dans l'objectif 2.1. du PADD :

« EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE »

- ☐ *Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable*
- ☐ *Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif*
- ☐ *Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace*
- ☐ *Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain. »*

2. Nécessité de produire des logements, mais en luttant contre l'étalement urbain dans le cadre d'une trajectoire ZAN

2.1 Une production de logements nécessaire pour répondre aux besoins locaux

2.1.1. Compatibilité avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030

Approuvé le 30 avril 2024, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) porte une vision globale et partagée des problématiques franciliennes en matière de logement et d'hébergement. Il doit conduire à améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et à réduire les déséquilibres territoriaux.

Prenant appui sur les jalons posés par son prédécesseur, ce nouveau schéma renouvelle une stratégie ambitieuse, qu'il cherche à décliner de façon plus transversale et plus opérationnelle. Il vient également intégrer la réponse à des enjeux sociaux et environnementaux, nouveaux ou renforcés, parmi lesquels l'objectif de sobriété foncière issu de la loi climat et résilience de 2021, la nécessaire massification de la rénovation énergétique du parc, ou encore le besoin d'adapter les logements au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie.

Issu d'un travail de co-construction avec les membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, la révision du SRHH pour la période 2024-2030 propose ainsi à l'ensemble des acteurs concernés un cadre d'action et des priorités partagés visant à renforcer leur capacité collective à être à la hauteur des besoins de la population francilienne.

Rappelons que la répartition des objectifs de construction de logements entre les intercommunalités franciliennes a été réalisée sur la base :

- **du poids de chaque intercommunalité dans le parc des résidences principales** qui est, en marché tendu, un déterminant important du besoin de construction, tant pour le besoin de renouvellement du parc que pour les besoins démographiques liés à la population actuelle ;
- **du poids de chaque intercommunalité dans la répartition des objectifs de construction de logements inscrite au SRHH de 2017**, afin d'assurer une certaine continuité avec les dynamiques encouragées par celui-ci, en particulier sur les territoires de projet ;
- enfin, **de dix critères qualitatifs reflétant les besoins locaux en logements ainsi que les enjeux de rééquilibrage de la région, portés notamment dans le SDRIF** : évolution démographique, mal-logement, démolitions, déficit en logements locatifs sociaux, équilibres habitat-emploi, modèle de développement polycentrique, territoires prioritaires, desserte en transports collectifs, cadre de vie et capacités constructives.

La loi MAPTAM a confié au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), présidé conjointement par le préfet de région et la présidente du Conseil régional d'Île-de-France, l'élaboration du SRHH. Elle prévoit que ce

schéma décline **l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des intercommunalités, dans le respect des orientations du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et de la loi du Grand Paris, et précise la typologie des logements à produire.**

La loi indique également que le SRHH fixe les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement, en articulation avec la politique du logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou rencontrant des difficultés à accéder à un logement autonome. Il fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

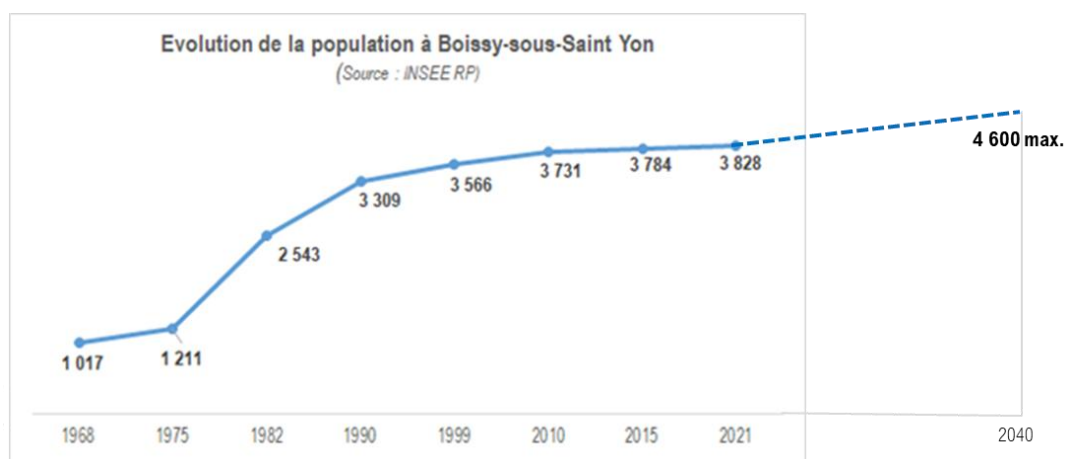
Les orientations et objectifs du SRHH doivent ensuite être déclinés, selon **un lien de compatibilité par les schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou, en leur absence, par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi si intercommunaux) ou les cartes communales (CC).** et selon un lien de prise en compte par les programmes locaux de l'habitat (PLH) et le futur plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui en constituent les principaux documents de mise en œuvre locale.

Pour la **CC Entre Juine et Renarde**, EPCI dans lequel se trouve Boissy sous Saint Yon, l'objectif de production de logements diversifiés est de **120 unités par an**.

Sur une population communautaire de 27 615 habitants, le poids démographique de Boissy sous Saint Yon représente 14% (soit 14% de 120 logements = **environ 17 logements par an minimum à produire**).

2.1.2. Rappel des objectifs de développement communaux à l'horizon 2040

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants**. Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière**.



SIMULATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2040

		Scénario 4600 hab. maxi
1. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU POINT MORT 2020-2040	DESSERREMENT	
	Population résidente en 2021	3 828
	Nombre de personnes par ménages en 2040 (2,40 en 2021)	2,40
	Nombre de résidences principales en 2021	1 565
	Desserrement	30
	RENOUVELLEMENT CONSTATE	
	Renouvellement	10
	EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES	Diminution
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2040	25
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2021	29
	Résidences secondaires	-4
	EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS	Diminution
2. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Logements vacants 2040	60
	Logements vacants 2021	73
	Logements vacants	-13
	RECAPITULATIF POINT MORT 2020-2040	
	Nombre total de logements par an	1
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	23
	Rappel population en 2021	3 828
	Objectif démographique maxi horizon 2040	4 600
	Soit nombre d'habitants supplémentaires 2020 - 2040	772
	Hypothèse taille moyenne des ménages 2040	2,40
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	322
3. TOTAL LOGEMENTS 2020-2040	TOTAL POINT MORT + OBJ. DEMOGRAPHIQUE 2020-2040	
	Total logements à réaliser entre 2020 et 2040	345
	Soit un nombre moyen de logements par an	de l'ordre de 17 unités
RAPPEL : RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 15 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE		

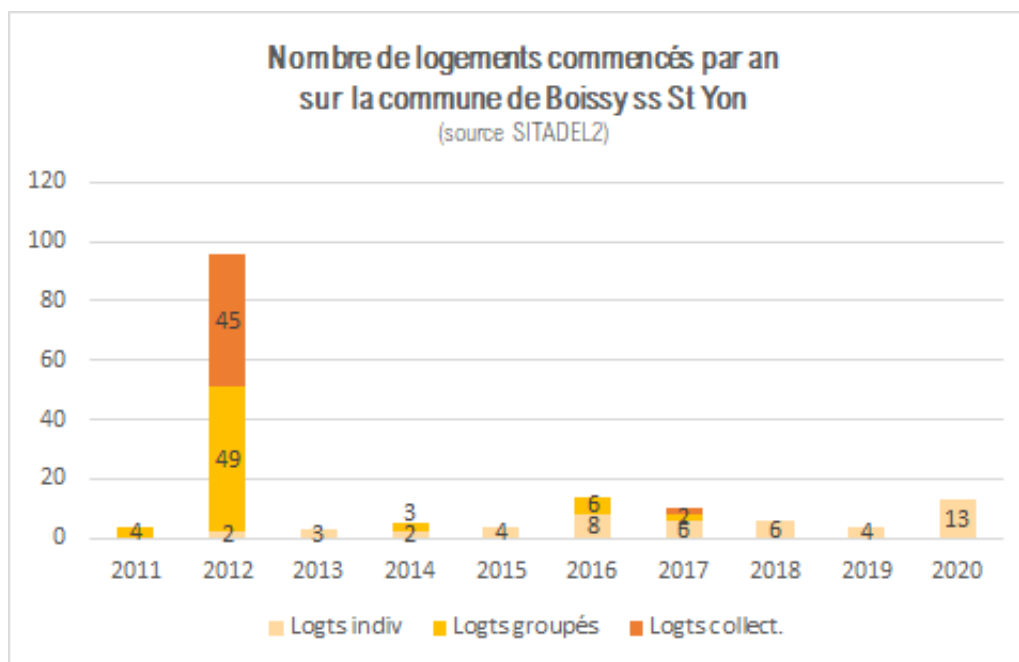
Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements s'apprécient à partir de 2 calculs complémentaires :

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

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics.

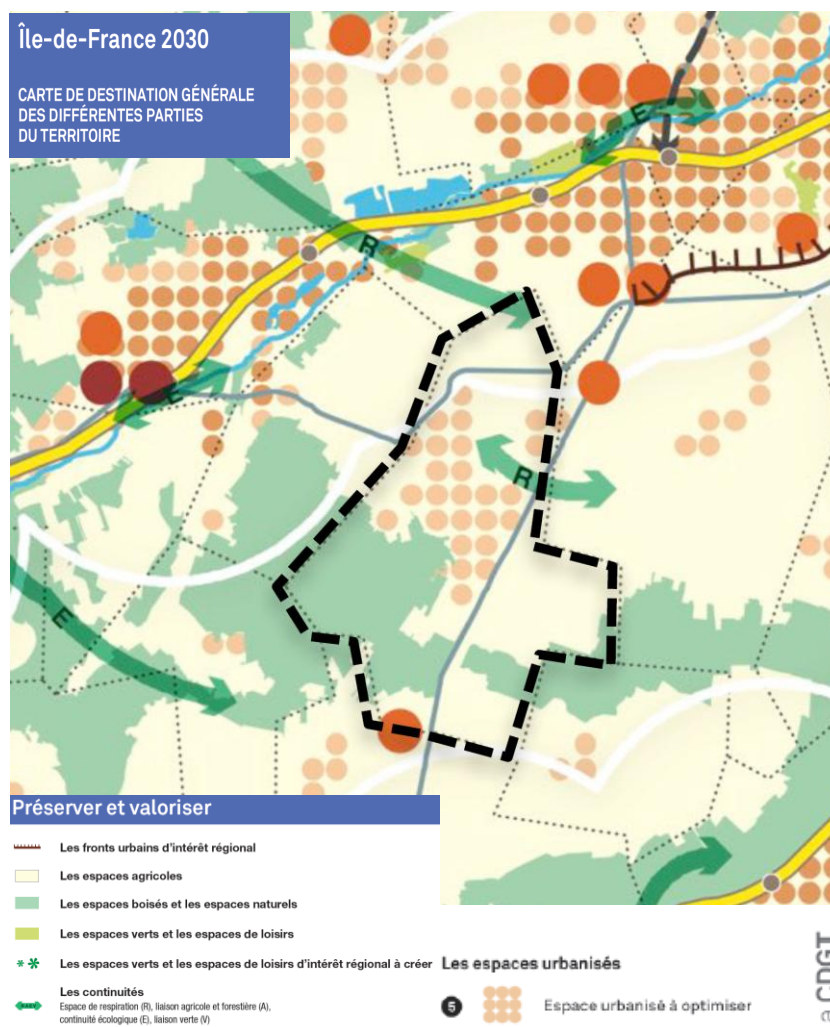
Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040**. Ce rythme permet de répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune et surtout de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles. Il permet également à la commune d'avoir un projet compatible avec les prescriptions du SRHH 2024-2030.

Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2011-2020**.



2.2 Des obligations de densification et de maîtrise de l'étalement urbain

2.2.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030



Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

- **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés)

Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne **31 habitants et emplois par hectare** en 2030, ce qui implique, **au minimum, l'accueil de 4 805 habitants et emplois à l'horizon 2030**, dans l'enveloppe urbaine existante.

- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)

Soit la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de **158 logements minimum en densification sur la période 2013 – 2030**, pour répondre aux objectifs du SDRIF.

Or, entre 2013 et 2025, 120 logements ont déjà été réalisés en densification ; il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 pour atteindre les obligations liées au SDRIF 2030, en terme de densification, objectif qui devrait être atteint avec un rythme de 15 logements par an en moyenne....

2.2.2. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040

Depuis la dernière révision du SDRIF approuvée par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, le cadre juridique de l'aménagement et de l'urbanisme a évolué, impactant directement ou indirectement la planification régionale, avec :

- un enrichissement des objectifs généraux du code de l'urbanisme devant être pris en compte par le SDRIF et l'ensemble des documents d'urbanisme,
- l'élargissement de la liste des personnes publiques associées à l'élaboration du SDRIF, ainsi que des personnes consultées pour avis, en application de la (loi n° 015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »),
- la couverture complète de l'Île-de-France par des établissements publics à fiscalité propre suite à la loi NOTRe, et la création de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux qui la composent, dotés d'un statut particulier,
- l'obligation de concerter avec la population, depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- la définition d'une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, d'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). Pour la décennie 2021-2031, cette diminution du rythme de l'artificialisation se traduit obligatoirement par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, par rapport à la consommation constatée lors de la décennie précédente.

L'engagement de la Région, lors de la conférence des parties (COP) Île-de-France des 16 et 17 septembre 2020, de tendre vers une région ZAN, ZEN et circulaire pour prendre en compte les enjeux climatiques et écologiques, et les premiers enseignements de la crise sanitaire, ainsi que les termes de la loi climat et résilience, ont conduit à la mise en révision du SDRIF de 2013 par délibération du 17 novembre 2021 du conseil régional.

Cette délibération, qui vise l'élaboration d'un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E), a porté trois orientations au débat:

- un SDRIF-E pour préparer l'avenir, renforcer l'attractivité de la région et impulser une relance durable ;
- un SDRIF-E à la hauteur des enjeux environnementaux contemporains pour une région ZAN, ZEN et circulaire;
- un SDRIF-E pour bâtir une Île-de-France résiliente et protéger les Franciliens.

Le SDRIF-E a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024.

La commune de Boissy-sous-Saint Yon est identifiée comme « **petite ville** » au SDRIF-E.



Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements. Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040.

En 2024, année d'adoption du SDRIF-E, le nombre de logements sur le territoire communal était de 1 688 unités. Aussi, à l'horizon 2040, il faudrait qu'au moins 220 logements soient réalisés au sein des espaces urbanisés (soit à minima 13% des 1 688 logements répertoriés en 2021).

Dans les pages suivantes, **une démonstration permettra de confirmer la compatibilité du projet de la commune à l'horizon 2040**, avec les prescriptions du SDRIF-E en terme de densification.

2.2.3. Un potentiel de densification considérable dans le PLU de 2019

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

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

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

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

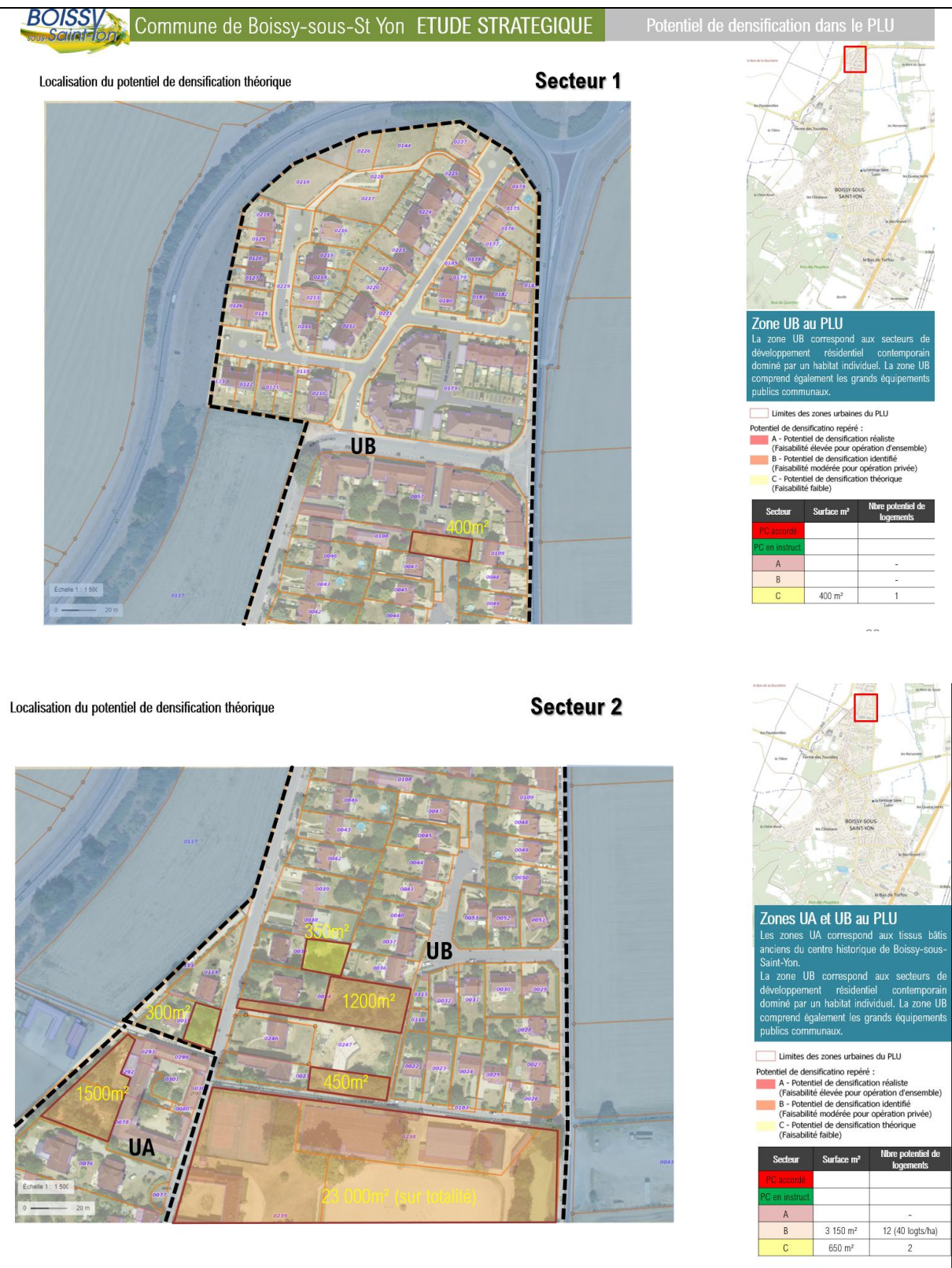
Potentiel de densification avec le PLU actuellement opposable

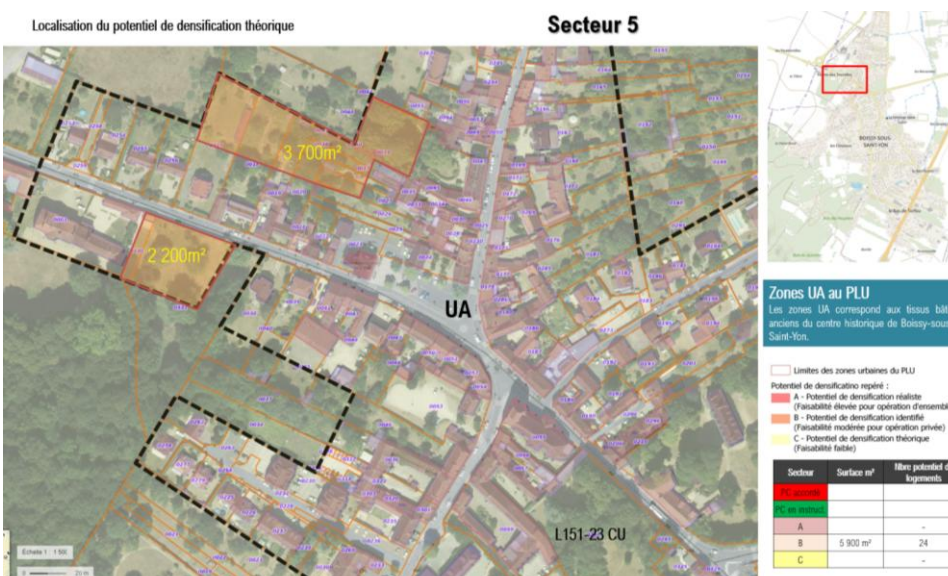
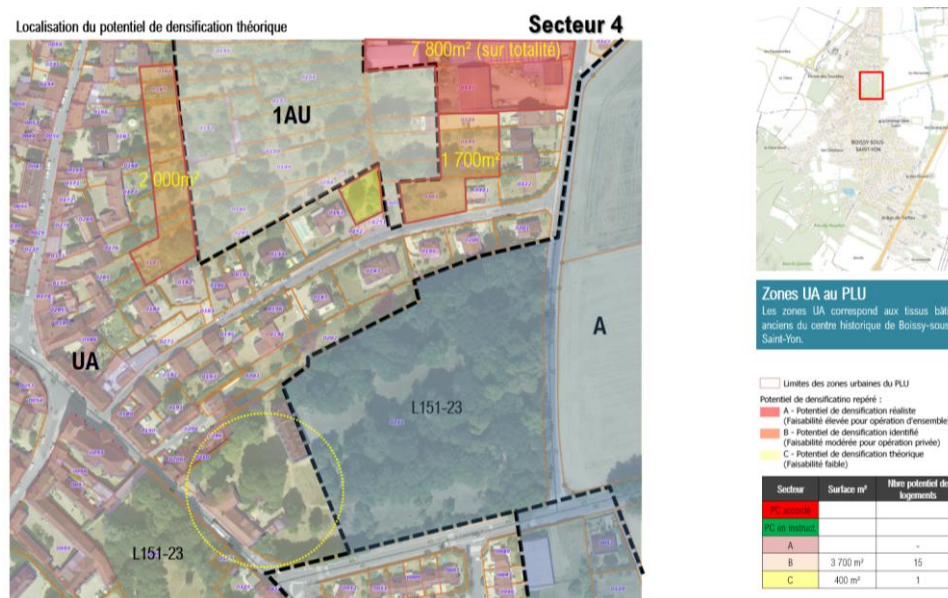
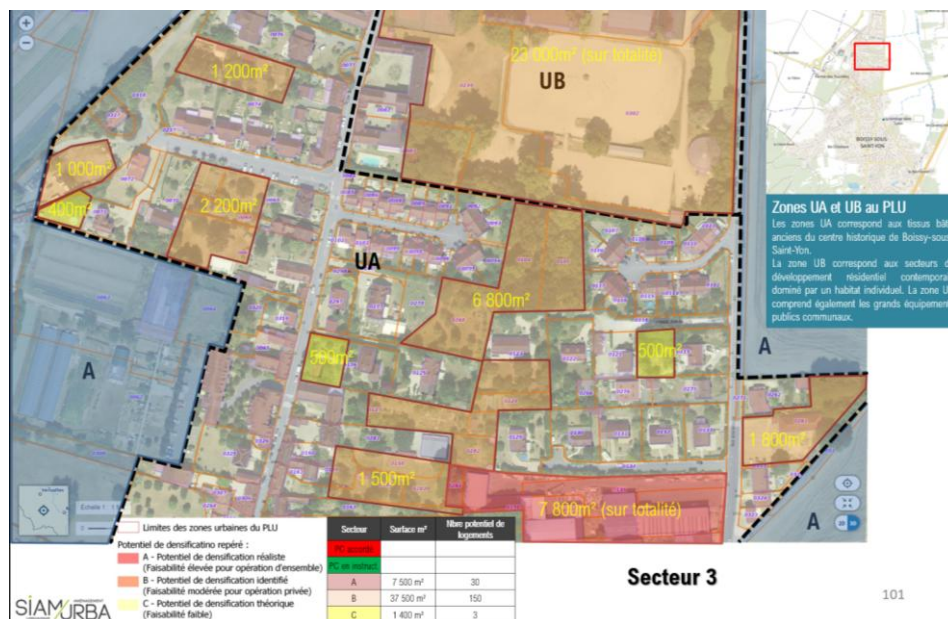
	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum
1. Zones de densification urbaine = UA et UB			
Secteur Nord	38 000 m ²	132 logts	35 logts/ha
Secteur Centre	55 000 m ²	192 logts	35 logts/ha
Secteur Sud	6 000 m ²	21 logts	35 logts/ha
Secteur Est	9 600 m ²	33 logts	35 logts/ha
2. Secteur de « renouvellement urbain »			
Bas de Torfou	29 000 m ²	175 logts	60 logts/ha
3. Secteurs stratégiques avec OAP			
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m ²	30 logts	31 logts/ha
Zone 1AU « Centre Bourg – St Thomas »	12 000 m ²	30 logts	40 logts/ha
Zone 1AU « les Sablons »	9 000 m ²	12 logts	12 logts/ha
Zone 2AU « Les Closeaux »	15 000 m ²	20 logts	
TOTAL potentiel de densification « théorique »	182 600 m²	645 logts	
Taux de rétention = 35%	- 35%		
TOTAL Potentiel de développement « réaliste »	420 logts potentiels (soit 28 logts / an)		

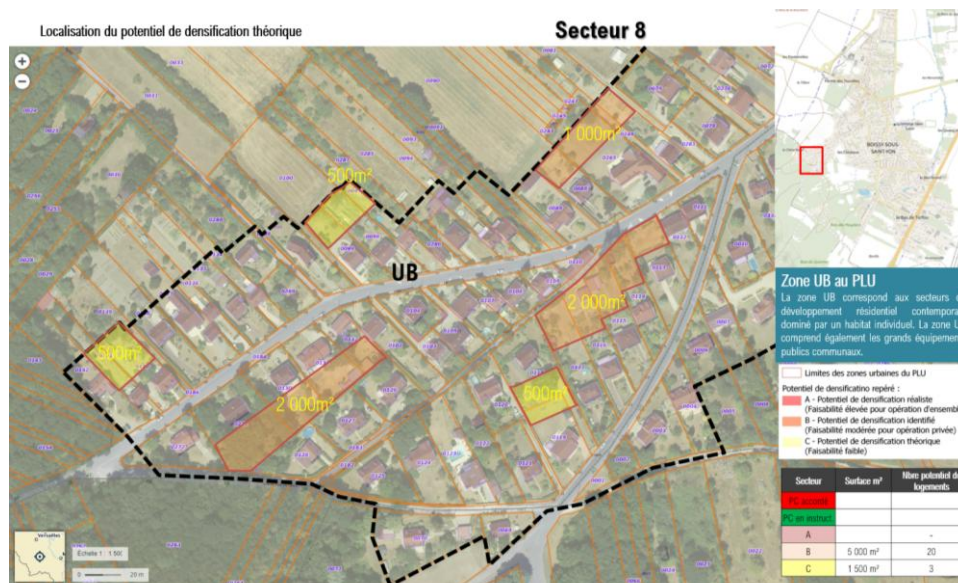
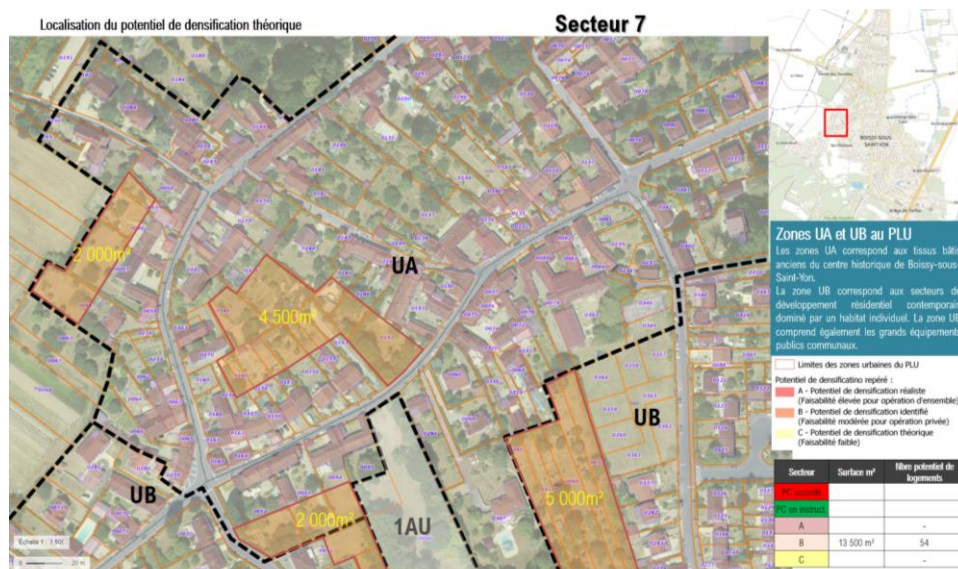
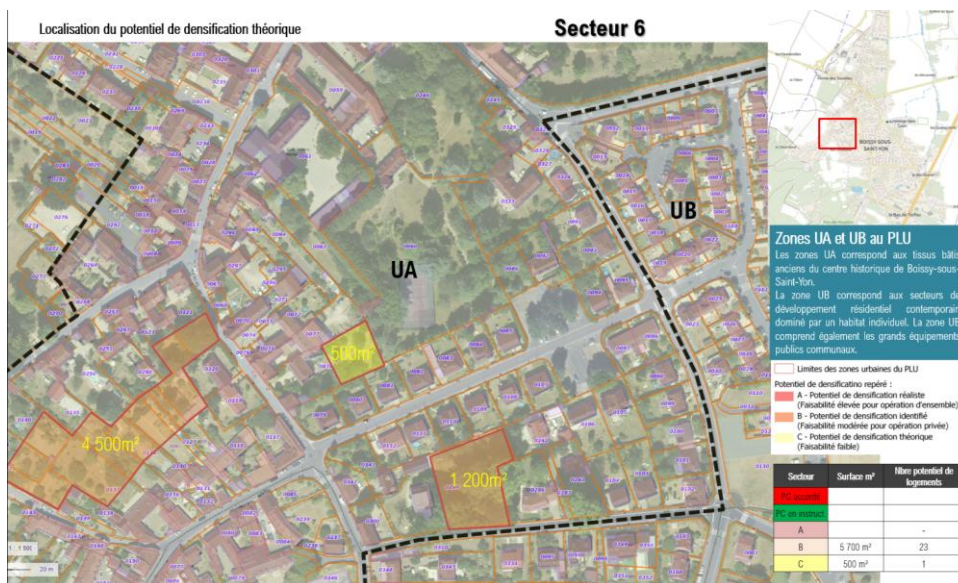
Dans le PLU actuellement opposable, le potentiel de densification est réparti dans 3 catégories :

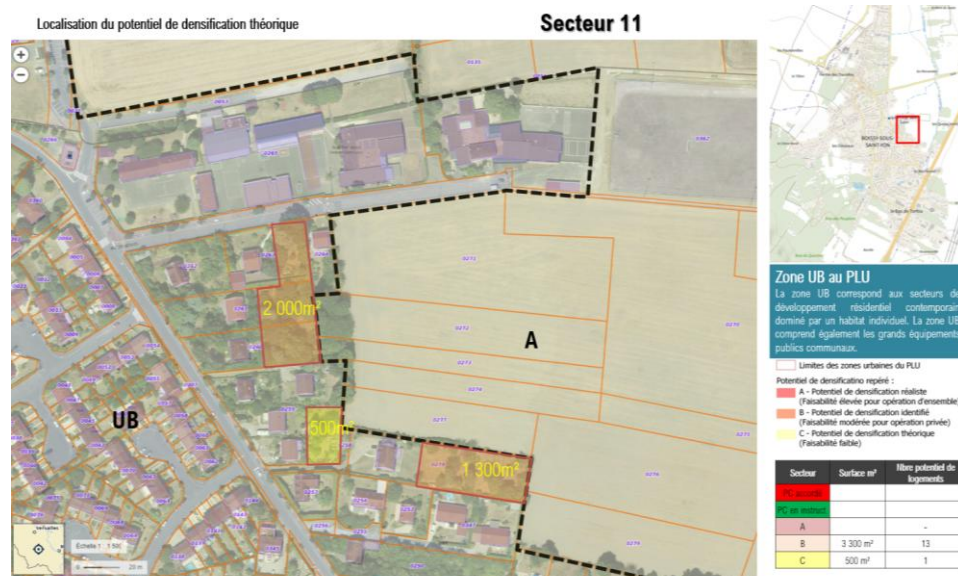
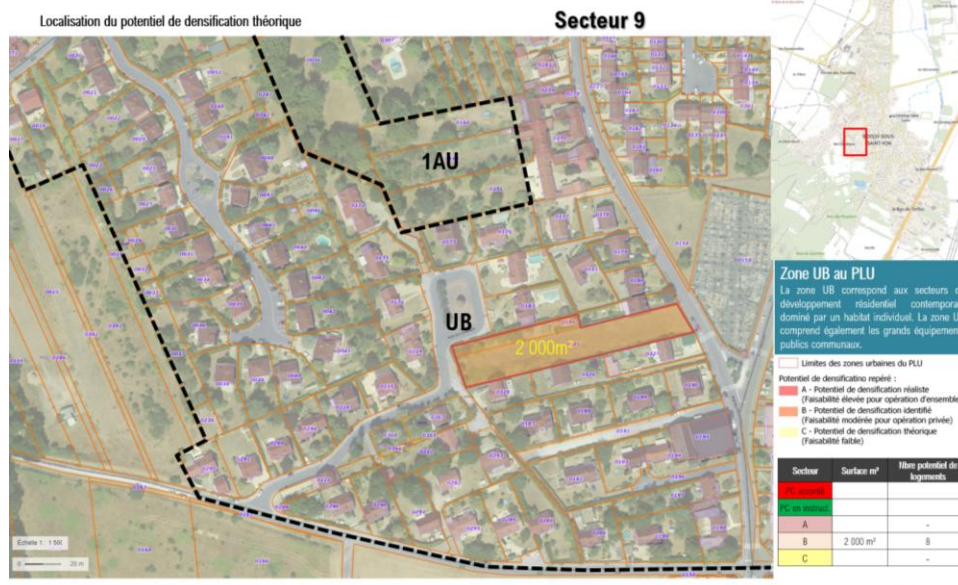
- Catégorie n°1 : Zones de densification urbaine, avec **divisions « opportunistes » de parcelles déjà constructibles** (UA et UB)
- Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20 ;
- Catégorie n°3 : **Sites « stratégiques » de densification**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

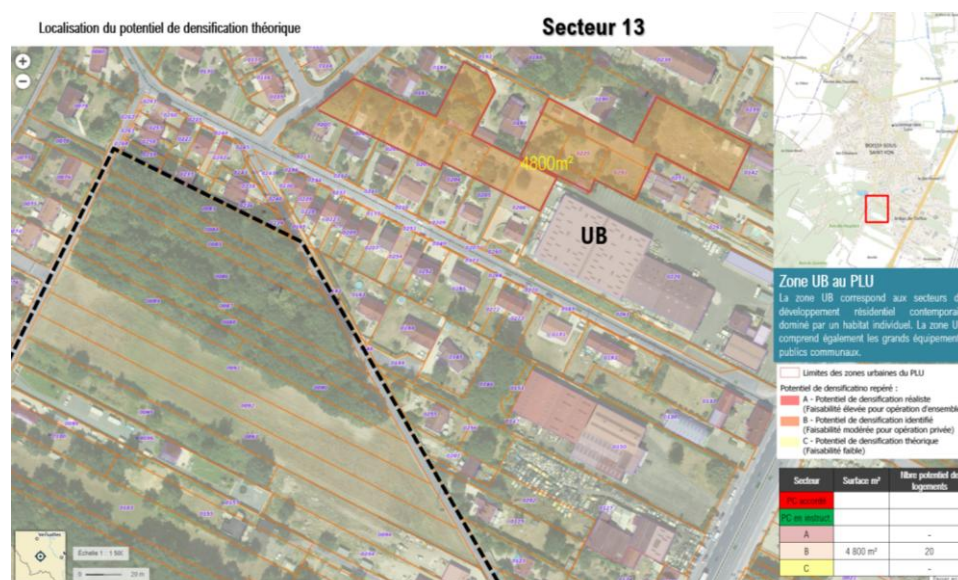
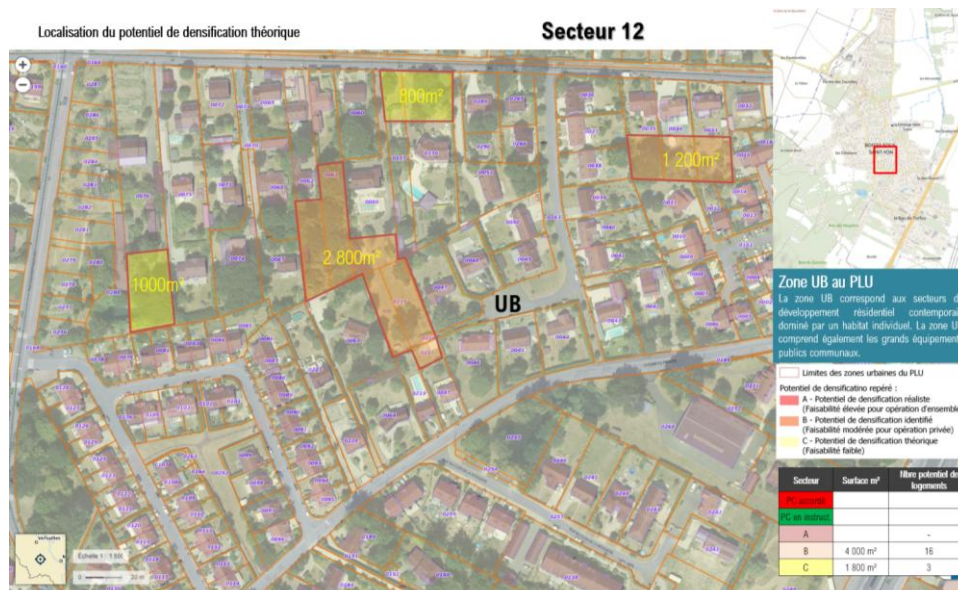
Catégorie n°1 : Densification urbaine, avec **division « opportuniste » de parcelles déjà constructibles** (UA et UB)







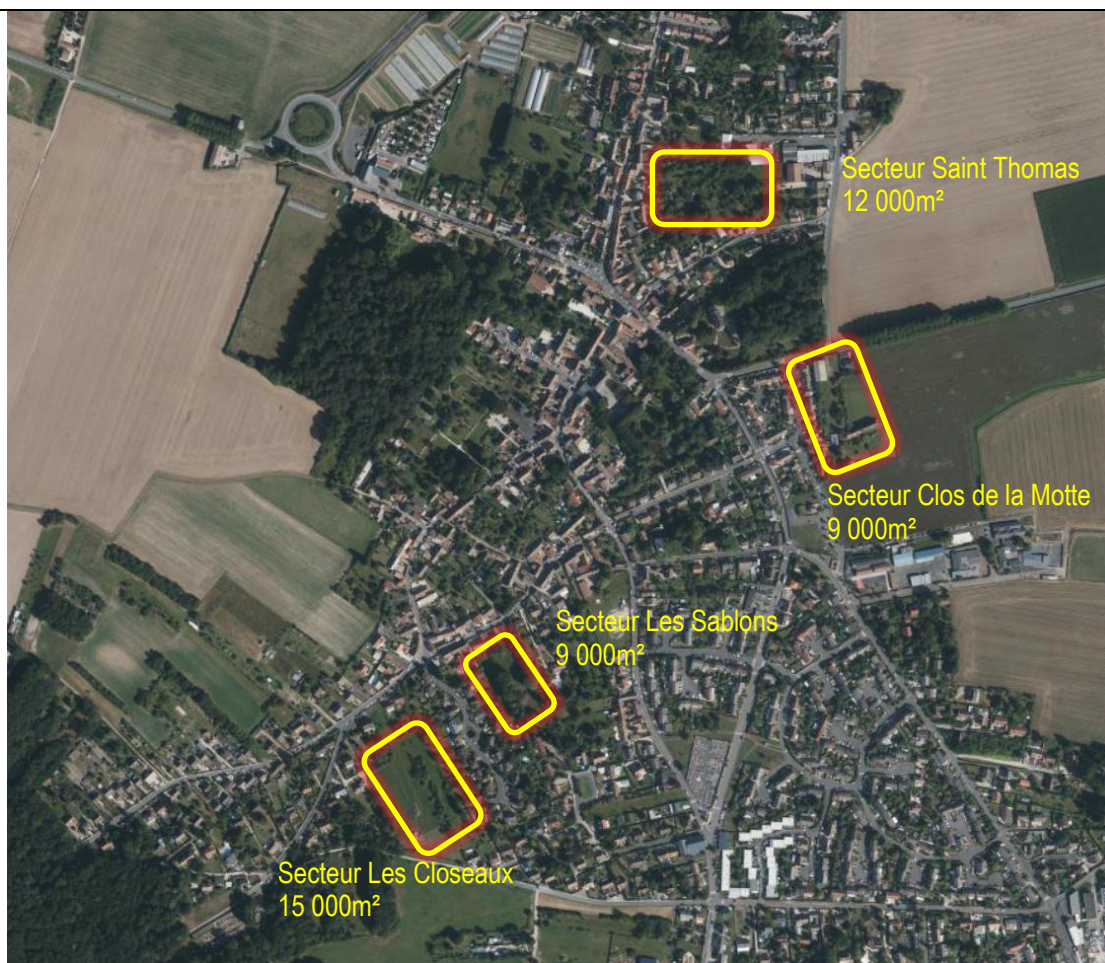




Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20



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



	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum
1. Zones de densification urbaine = UA et UB			
Secteur Nord	38 000 m²	132 logts	35 logts/ha
Secteur Centre	55 000 m²	192 logts	35 logts/ha
Secteur Sud	6 000 m²	21 logts	35 logts/ha
Secteur Est	9 600 m²	33 logts	35 logts/ha
2. Secteur de « renouvellement urbain »			
Bas de Torfou	29 000 m²	175 logts	60 logts/ha
3. Secteurs stratégiques avec OAP			
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m²	30 logts	31 logts/ha
Zone 1AU « Centre Bourg – St Thomas »	12 000 m²	30 logts	40 logts/ha
Zone 1AU « les Sablons »	9 000 m²	12 logts	12 logts/ha
Zone 2AU « Les Closeaux »	15 000 m²	20 logts	
TOTAL potentiel de densification « théorique »	182 600 m²	645 logts	
Taux de rétention = 35%	- 35%		
TOTAL Potentiel de développement « réaliste »	420 logts potentiels (soit 28 logts / an)		

2.2.4. Dans le PLU 2025, volonté affirmée de maîtriser le processus de densification afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en étant compatible avec le cadre législatif

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

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

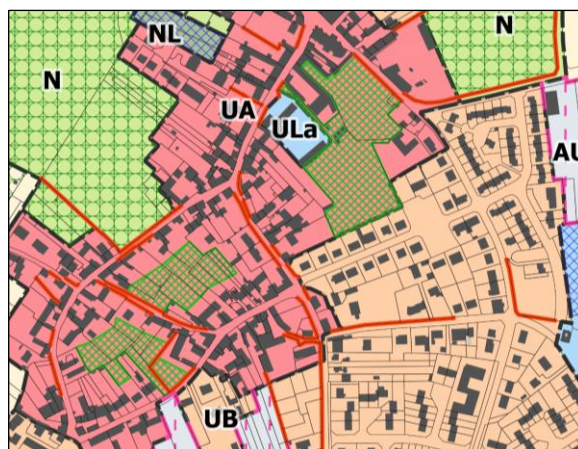
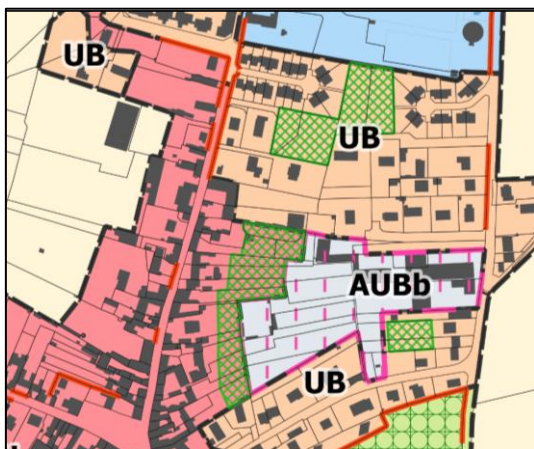
Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».


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

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

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

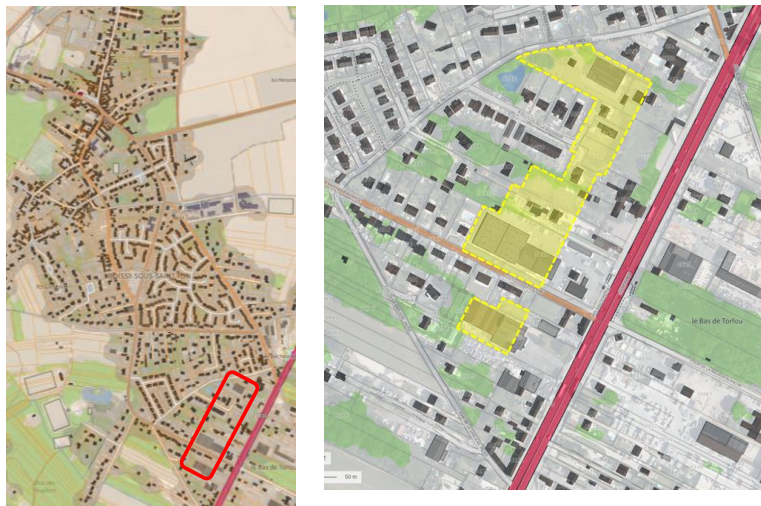
- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...)



 Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)

- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

Un secteur de « renouvellement urbain » = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20



Sites « stratégiques » de densification au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



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

A Boissy-sous-Saint Yon, dans le PLU 2025, avec l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger la biodiversité au sein de « cœurs d'îlot » identifiés, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain est estimé à environ 390 logements.

Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime le potentiel « réaliste » sur les 15 prochaines années, à environ 255 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).

	Potentiel de développement après préconisations		Densité minimum	Phasage préconisé CT (-5 ans) / MT / LT (+10 ans)
1. Zones de densification urbaine = UA et UB				
Secteur Nord	8 000 m ²	28 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Centre	5 900 m ²	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Sud	6 000 m ²	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Est	9 600 m ²	34 logts	35 logts/ha	CT / MT
2. Secteurs de « renouvellement urbain »				
Bas de Torfou (ouest RN20)	23 000 m ²	174 logts	75 logts/ha	CT / MT / LT
3. Potentiel des zones AU existantes				
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m ²	30 logts	33 logts/ha	CT
Zone 2AU « Les Closeaux »		0		
4. Secteurs stratégiques avec OAP				
Secteur « Centre Bourg – St Thomas »	16 500 m ²	64 logts	40 logts/ha	MT / LT
Secteur « les Sablons »	13 500 m ²	22 logts	14 logts/ha	MT / LT
TOTAL potentiel de densification « théorique »	91 500 m²	Env. 390 logts		
Taux de rétention = 35%	Taux de rétention = 35%			
TOTAL Potentiel de développement « réaliste »	255 logts potentiels (soit 17 logts / an)			

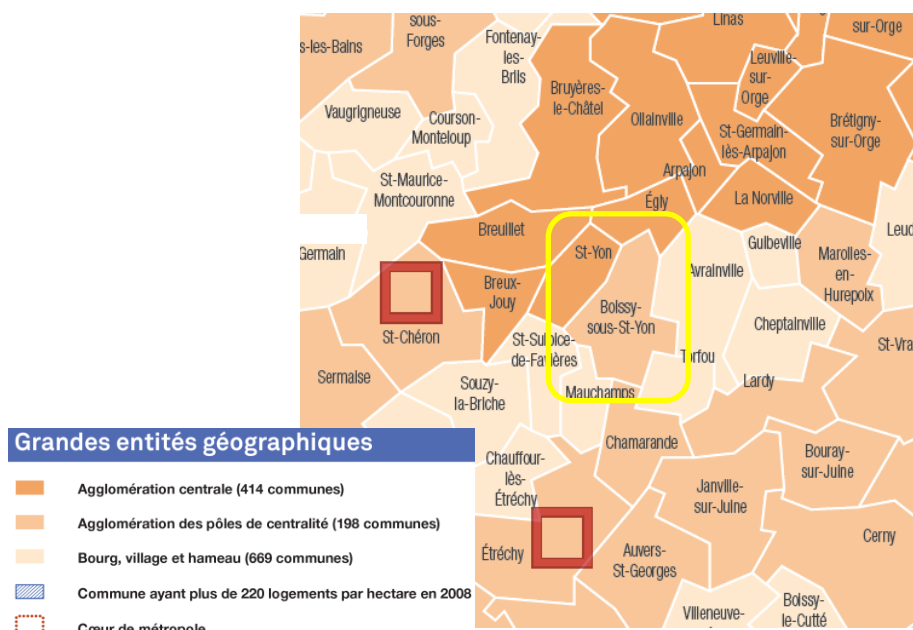
CONCLUSION : Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

2.3 Des possibilités limitées d'extension urbaine et de consommation d'espaces

2.3.1. Des possibilités d'extension attribuées par le SDRIF 2030

La commune de Boissy-sous-Saint Yon se trouve dans l'entité géographique « Agglomération des pôles de centralité ».

Cela permet, à l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité.

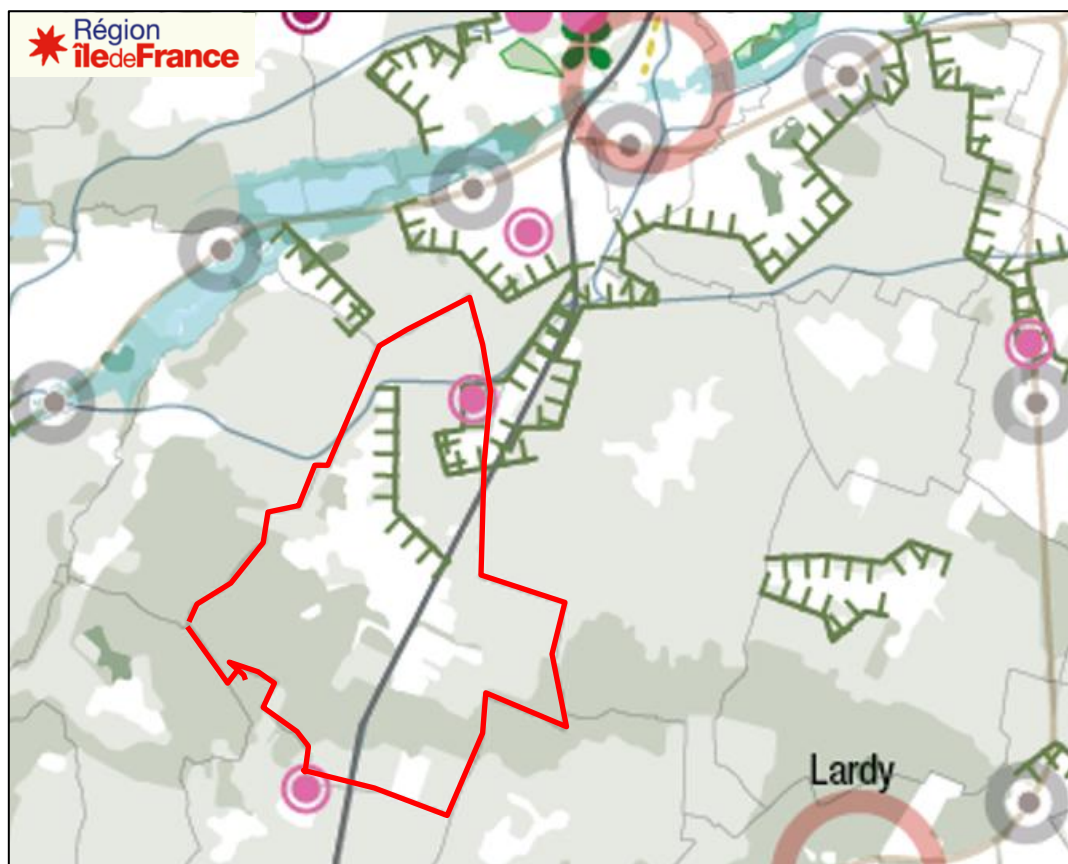


Possibilités d'extension urbaine attribuées par le SDRIF 2030 = 155,60 hectares x 5% = **7,78 hectares maximum** sur la période 2013 – 2030.




2.3.2. Des possibilités d'extension attribuées par le SDRIF-E, notamment pour l'économie


❶ La commune dispose d'une **pastille « semi-pleine » de 10 hectares** à des fins de développement économique.

Carte « Maitriser le développement urbain »



ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN




-  Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
-  Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière, demi-pastille*
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière, demi-pastille*

 Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km

 Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert régional

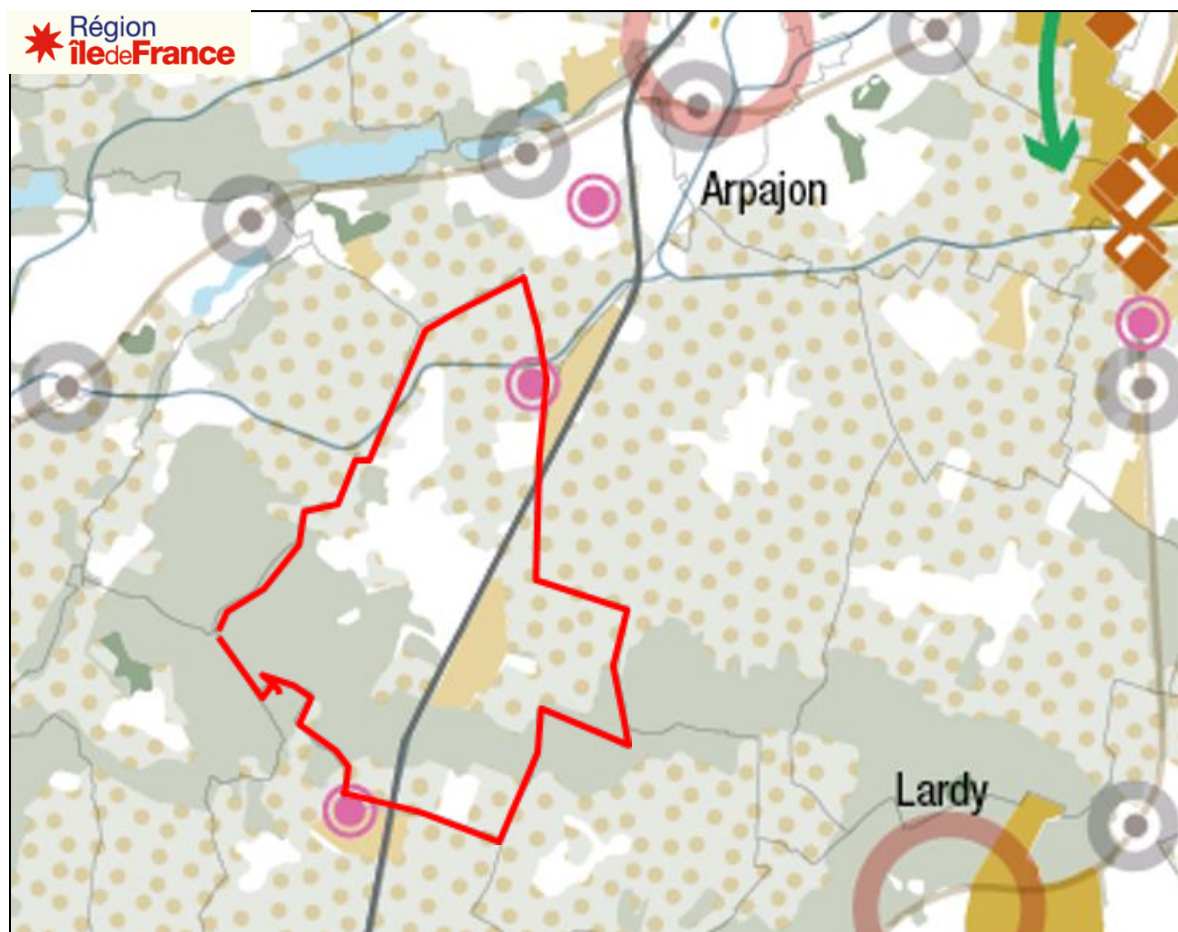
 Sanctuariser l'armature verte

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Préserver l'espace agricole
-  Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
-  Préserver l'espace ouvert, vert et de loisir

Source : SDRIF-E

Carte « Développer l'indépendance productive régionale »




CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

 Requalifier/moderniser le site économique existant





TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

 Préserver l'espace agricole

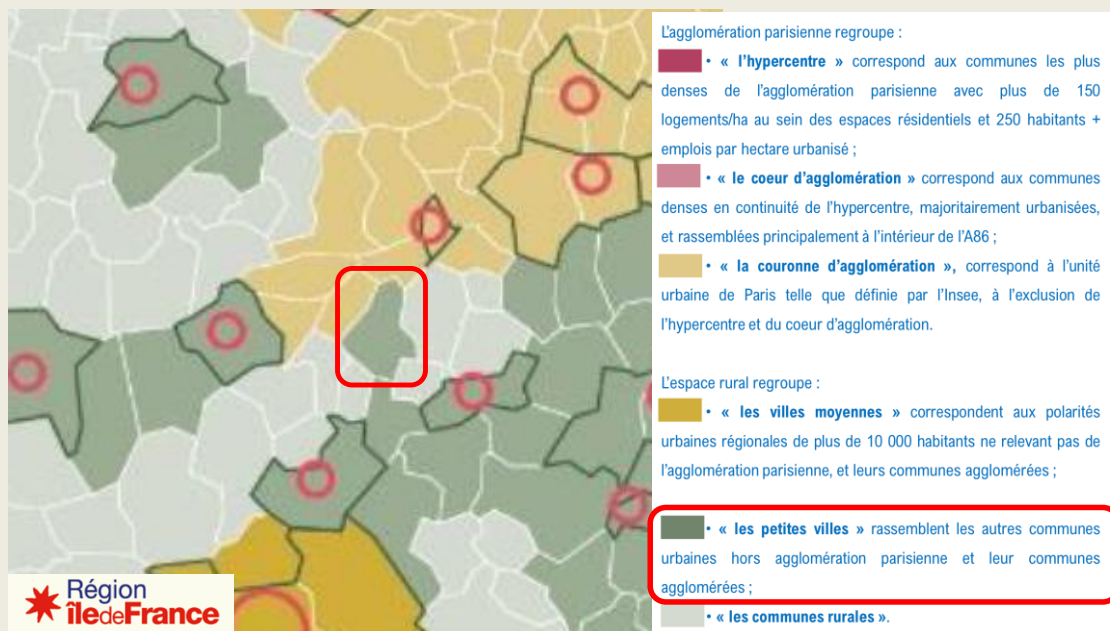
 Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E

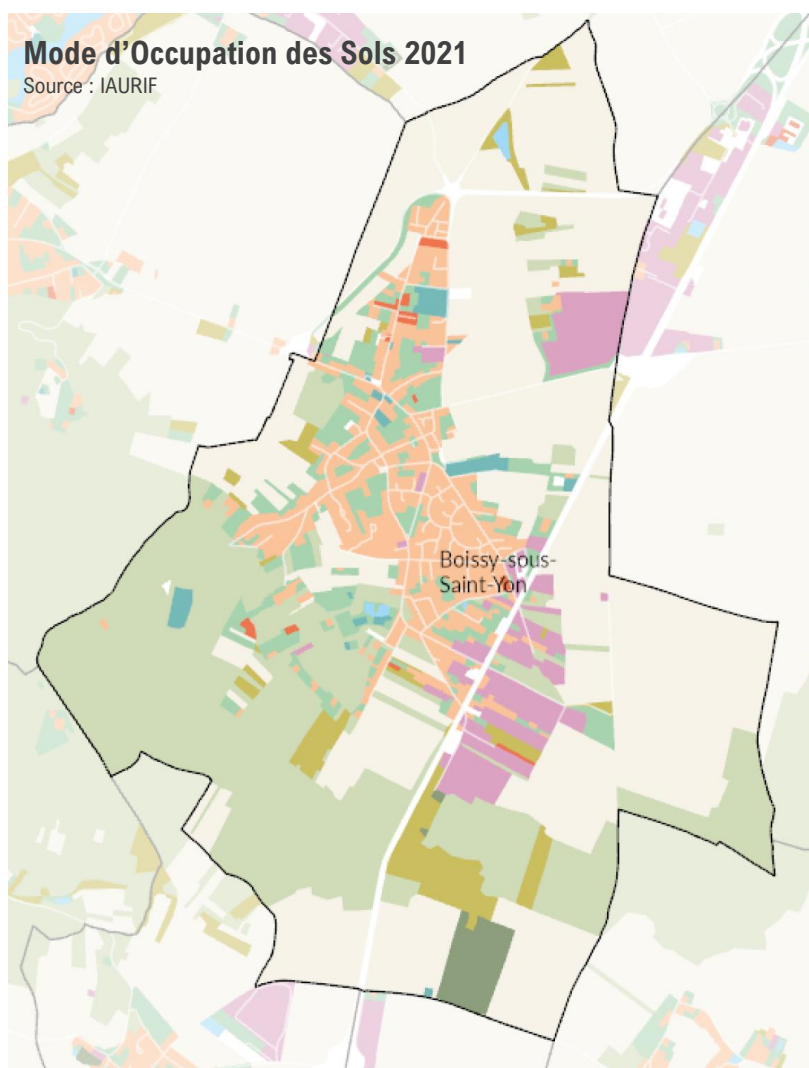
② La commune dispose également d'une **capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes »**.

SDRIF-E : POSSIBILITÉS D'EXTENSIONS URBAINES		Région Île de France
CAPACITÉS D'EXTENSION CARTOGRAPHIÉES	CAPACITÉS D'EXTENSION NON CARTOGRAPHIÉES	
<p>Les secteurs d'urbanisation préférentielle</p> <p>Une pastille « pleine » = capacité d'extension de l'ordre de 25 hectares</p> <p>Une pastille « semi-pleine » = capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares</p> <p></p>	<p>Capacités d'extension pour les villes moyennes, petites villes et communes rurales</p> <p>À l'horizon 2040, extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible</p> <p>A Boissy sous saint Yon, entre 2021 et 2040, capacité d'extension de l'ordre de 4 hectares (200 ha x 2%)</p> <p></p>	
	<p>Capacités d'extension au titre des polarités</p> <p>À l'horizon 2040, extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible</p> <p></p>	
	<p>Secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante.</p> <p>À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible</p> <p></p>	

SIAMURBA



Cela représente environ 200-170 hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 4 3,4 hectares sur la période 2024-2040.**

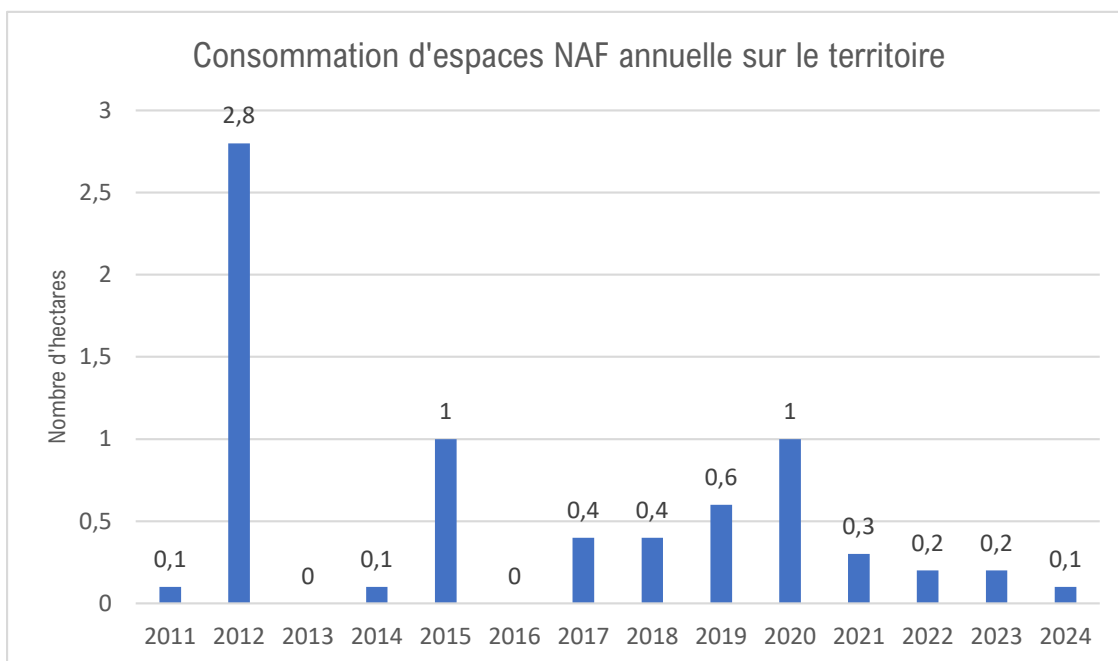


Boissy-sous-Saint-Yon	
Type d'occupation du sol	2021
Bois et forêts	222.77
Milieux semi-naturels	31.78
Espaces agricoles	346.4
Eau	1.37
Total espaces naturels agricoles et forestiers	602.32
Espace ouverts artificialisés	51.92
Habitat individuel	83.48
Habitat collectif	3.09
Activités	40.54
Équipements	7.5
Transport	12.94
Carrières, décharges et chantiers	10.71
Total espaces artificialisés	210.19
Total communal	812.51

Source : IAURIF

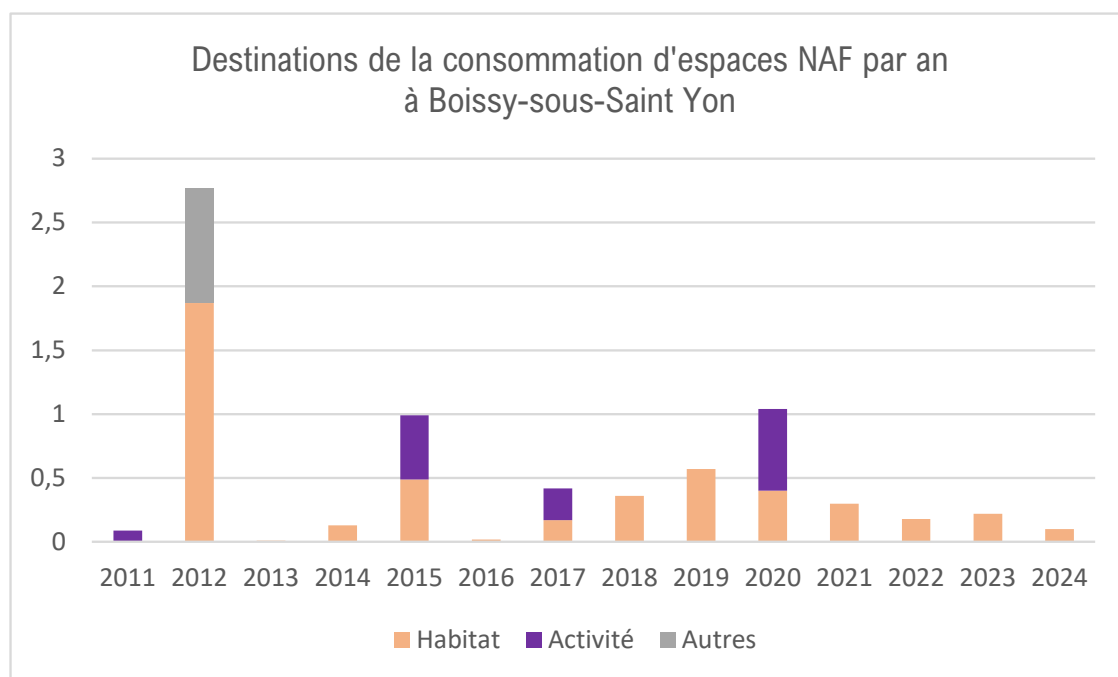
2.4 Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d'espaces

2.4.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation

Les résultats de la consommation foncière, présentés dans le diagnostic à partir des données du CEREMA entre 2011 et 2024, indiquent une consommation foncière équivalente à **+7,2 hectares ; soit +0,51 ha par an**.



Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation

Sur la période 2011 – 2024, la consommation d'espaces NAF à destination « habitat » représente 67% de la consommation totale. En 2012, 0,9 hectare ont été consommés dans la catégorie « Autres » ; il s'agit de surfaces affectées à la réalisation de « routes ».

Localisation des principales opérations 2011-2024

Habitat : Opération extrémité nord de la zone urbanisée (2,5 ha environ)



Habitat : Opération Rue Allende (0,55 ha environ)



Habitat : Opération Rue Allende (0,5 ha environ)



Activités : Bas de Torfou (1,5 ha environ)

2024

2011



Source : I.P.R.

2.4.2. Définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Le PLU de Boissy a un rapport de compatibilité avec le SDRIF et le SDRIF-E.

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon **à respecter la trajectoire régionale** suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 170 hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 3,4 hectares sur la période 2024-2040.**

Aussi, **sur la période 2024-2040**, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque **seulement 0,15 ha / an en moyenne** (2,34 hectares sur 16 années) devraient être consommés.

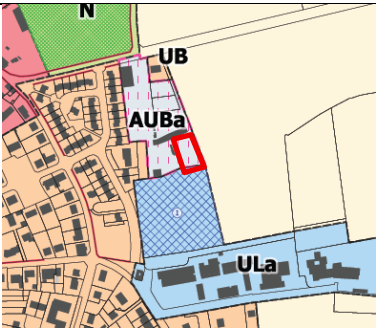
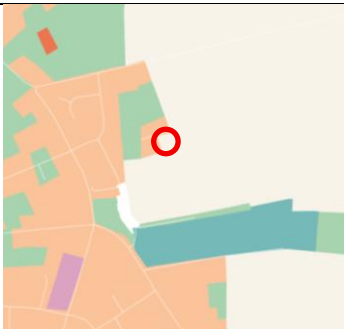

Rappel : 0,51 hectare / an en moyenne au cours de la période 2011-2024.

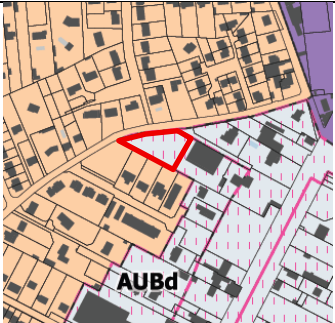
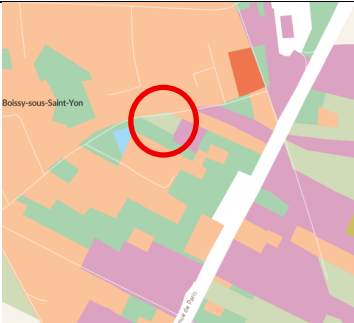

Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (2025 - 2040)	Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)
❶ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)
❷ Potentiel des extensions urbaines	Aucun logement
Conclusion : besoins en logements (horizon 2040) couverts essentiellement par le potentiel de densification du PLU. La superficie totale des zones à urbaniser à vocation habitat est de l'ordre de 0,27 hectares.	

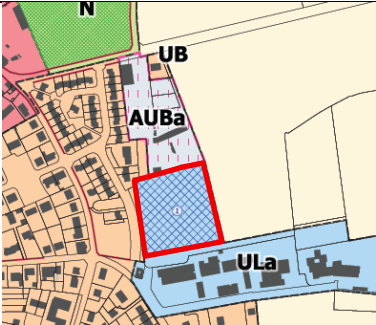
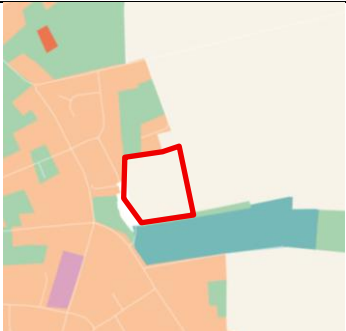

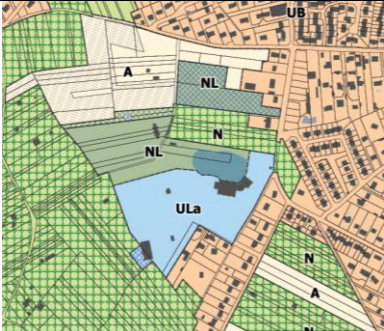


PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 930 m²		

PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 1 830 m²		

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation habitat est de l'ordre de 0,27 hectares.

Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples.

PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 0,97 ha		
PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 1,1 ha		

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,07 hectares.

Secteurs à vocation économique

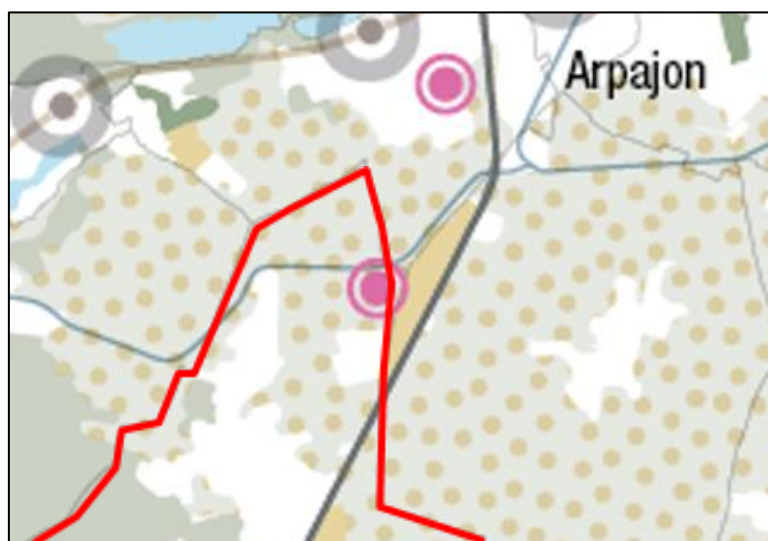
Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec **une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares.**

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR.

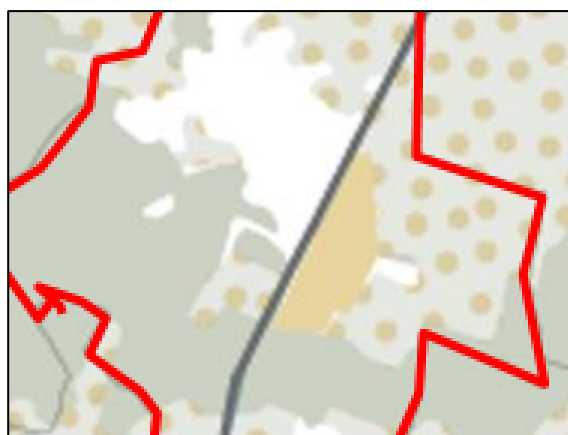
La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- Près des 4/5^{èmes} du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités ».
- Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.

Carte « Développer l'indépendance productive régionale » (source : SDRIF-E)



Pour ce qui concerne la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou, cette dernière est identifiée au SDRIF-E comme étant **un site existant à « requalifier / moderniser »**.



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

Requalifier/moderniser le site économique existant

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

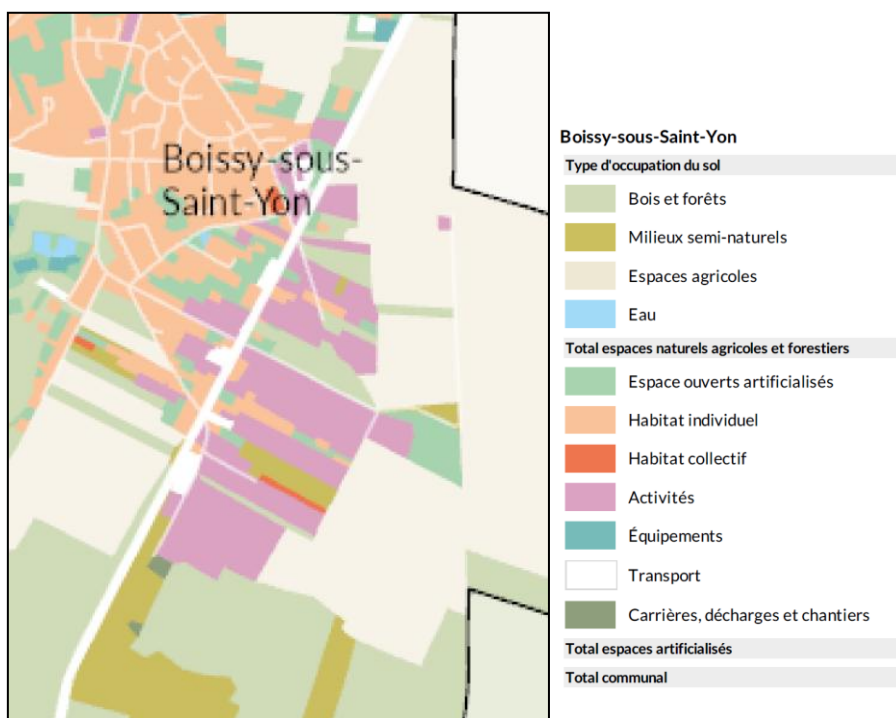
Préserver l'espace agricole

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels



La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- **Près des 4/5^{èmes} du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités ».**









- Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.



Dans le cadre de l'OAP, il s'agit de ne pas consommer d'ENAF :

- Non seulement en préservant partiellement certains espaces naturels existants et identifiés au MOS 2021 : environ 2,47 hectares d'ENAF sauvegardés,
- Mais également en compensant (à 1 pour 1) la destruction de certains autres (estimée à 3,85 hectares) par une renaturation de secteurs artificialisés (notamment un secteur avec suspicion de zone humide probable) et des franges du site (bandes paysagères de 25 mètres de large, permettant non seulement le développement de la biodiversité mais également jouant un rôle de rideau paysager limitant l'impact visuel des constructions depuis le plateau agricole).

[illegible]

-  EVITER : Espaces verts préservés (2,47 ha environ)
-  REDUIRE : Artificialisation d'ENAF (- 3,85 ha environ)
-  COMPENSER : Renaturation d'espaces artificialisés (+1,7 ha environ)
-  COMPENSER : Renaturation avec traitements paysagers des franges de l'opération (+ 2,15 ha environ)
(25 m de large)
-  Zone humide avérée (SAGE Orge – Yvette)
-  Zone humide probable (SAGE Orge – Yvette)

Synthèse

ENAF au MOS 2021	ENAF préservés EVITER	ENAF artificialisés REDUIRE	ENAF renaturés COMPENSER
	+2,47 ha	-3,85 ha	Renaturation : +1,70 ha
			Franges paysagères : +2,15 ha
6,32 ha	2,47 ha		3,85 ha

Deux secteurs sont, soit maintenu en ENAF, soit « renaturé », du fait de la présence de zones humides, avérée pour l'une et probable pour la seconde (source : SAGE Orge – Yvette)



Secteur avec zone humide avérée

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, qui s'applique sur ce territoire, prévoit dans son futur règlement un certain nombre de règles, dont une règle relative à l'interdiction de destruction de zones humides avérées.

Secteur avec zone humide probable







« Dans les secteurs identifiés comme “zones humides probables”, tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme doit être accompagné d'une expertise écologique confirmant ou infirmant la présence d'une zone humide au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement. En cas de confirmation, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent. »

Les zones humides sont protégées dans le PLU via l'article 5 du règlement : « Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ».

Retranscription dans le PLU



-  EVITER : Espaces verts préservés (2,47 ha environ)
-  REDUIRE : Artificialisation d'ENAF (- 3,85 ha environ)
-  COMPENSER : Renaturation d'espaces artificialisés (+1,7 ha environ)
-  COMPENSER : Renaturation avec traitements paysagers des franges de l'opération (+ 2,15 ha environ)
(25 m de large)
-  Zone humide avérée (SAGE Orge – Yvette)
-  Zone humide probable (SAGE Orge – Yvette)

2.5 Compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Boissy-sous-Saint Yon fait partie du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Ce bassin est géré par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe les objectifs en matière de qualité chimique et écologiques des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux humides. **Le SDAGE 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.**

Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités et les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eau SDAGE » (art. L131-1 du code de l'urbanisme).

Ce SDAGE définit plusieurs orientations fondamentales. Chacun de ces orientations fondamentales sont déclinées en orientations, elles-mêmes déclinées en dispositions qui permettent une gestion et une protection de la ressource en eau et des milieux humides à l'échelle du bassin.

Les cinq orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE

Axes du SDAGE	Axes du PADD 2025 de Boissy SSY
Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune ➔ Identifier et préserver les trames vertes et bleues
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques

	<ul style="list-style-type: none"> → Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques → Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques
<p>Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles</p>	<p>Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> → Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable → Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif → Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace → Inciter à la réhabilitation du bâti existant <p>Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> → Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires
<p>Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique</p>	<p>Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables</p> <ul style="list-style-type: none"> → A l'échelle de la commune : → A l'échelle des projets : → A l'échelle des constructions existantes <p>Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets</p>
<p>Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral</p>	<p>Sans objet</p>

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge Yvette » et « Nappe de Beauce »

SAGE « ORGE YVETTE »

La version du SAGE Orge-Yvette a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2014 pour réaliser la mise en œuvre des actions.

Les enjeux du SAGE Orge Yvette portent sur :

• la qualité des eaux :

- Suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu récepteur depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport.
- Adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactant.
- Réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides (ex : produits phytosanitaires).
- Aboutir les procédures de protection des captages d'eau potable mobilisant les eaux de nappe.

• la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides :

- Hydromorphologie et continuité de cours d'eau :
 - Non-dégrader l'existant
 - Améliorer les caractéristiques hydromorphologiques des cours d'eau et leurs fonctionnalités écologiques
 - Créer et/ou restaurer la continuité écologique de l'eau et des milieux associés (continuités bleues et vertes)
- Zones Humides :
 - Améliorer la connaissance sur les zones humides
 - Renforcer la protection et la restauration des zones humides, en particulier par rapport aux pressions urbaines.
 - Concerter localement les acteurs afin d'identifier et de mettre en œuvre les mesures adaptées pour préserver ces milieux

• la gestion quantitative :

- Etat quantitatif de la ressource :
 - Maintenir de bonnes conditions de débit dans les cours d'eau et d'alimentation des zones humides
 - Satisfaire les usages
- Inondations :
 - Dans les fonds des vallées, préserver et restaurer les champs d'écoulement et d'expansion des crues
 - Dans les zones exposées au risque inondation, mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales renforcée qui tienne compte
- Gestion des eaux pluviales :
 - Définir les principes et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre des futurs projets d'aménagements
 - Fixer des objectifs de sensibilisation des collectivités aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

- **Sécurisation de l'alimentation en eau potable ;**

- Poursuivre la gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable
- Encourager la baisse des consommations moyennes par abonné
- Améliorer la qualité des eaux brutes
- Mener à terme les procédures d'instauration des périmètres de protection et des aires d'alimentation de captages

SAGE « NAPPE DE BEAUCE »

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification de la ressource en eau instauré en 1992. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources et eaux et des milieux aquatiques. Cela à l'échelle d'un territoire cohérent au niveau hydrographique (bassin versant d'un cours d'eau ou bassin hydrogéologique d'une nappe souterraine).

Les acteurs locaux sont réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau qui permet la concertation en vue d'aboutir à des objectifs communs et partagés d'amélioration de la ressource en eau. Ainsi, il s'agit d'un outil transversal dont l'objectif est de concilier la préservation de la ressource en eau et de ses milieux associés avec l'ensemble des activités humaines en lien avec le domaine de l'eau.

Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, appelé « Nappe de Beauce » s'étend sur 9500 km² et se répartit sur les bassins Seine Normandie et Loire Bretagne. Ce SAGE a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

Ce document est constitué de deux pièces : le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, et le Règlement :

- Le PAGD définit les priorités du territoire en matière de politique de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs et dispositions pour les atteindre. Il s'applique par compatibilité aux PLU et SCOT, cela signifie qu'il ne faut pas de contradictions majeures vis-à-vis des objectifs généraux de ces documents ;
- Le règlement encadre les usages de l'eau et définit les mesures précises permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le PAGD. Celui du SAGE Nappe de Beauce identifie 14 règles applicables à la ressource en eau. Elles visent à fixer les priorités d'usage de la ressource (volumes de prélèvements par usage) et à assurer la restauration et la préservation de la qualité de l'eau. Ce règlement est opposable à l'administration et aux tiers (à toute personne publique ou privée) intervenant sur les milieux aquatiques.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêté préfectoral régional n°13.115 du 11 juin 2013.

Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont :

- Atteindre le bon état des eaux ;
- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource ;

- Préserver les milieux naturels ;
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	Axes du PADD 2025 de BSSY
<p>SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux</p> <p>SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux</p>	<p>Objectif 1.1.</p> <p>EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE</p> <p>☐ <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u></p> <p>Objectif 4.3.</p> <p>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</p> <p>☐ <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u></p>
<p>SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource</p> <p>SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative</p>	<p>Objectif 2.1.</p> <p>EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE</p> <p>Objectif 4.3.</p> <p>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</p> <p>☐ <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u></p>
<p>SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource</p> <p>SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable</p>	<p>Objectif 4.3.</p> <p>EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES</p> <p>☐ <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u></p>
<p>SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels</p> <p>SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides</p>	<p>Objectif 1.1.</p> <p>EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE</p> <p>☐ <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u></p>
<p>SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement</p>	<p>Objectif 4.4.</p> <p>EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES</p>

SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)	<input type="checkbox"/> <u>Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques</u> (zones inondables, argiles...) <input type="checkbox"/> <u>Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques</u>
--	---

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Le Préfet coordonnateur de bassin a approuvé le Plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 (PGRI) du bassin Seine Normandie par arrêté du 3 mars 2022. Le PGRI est en application depuis le 8 avril 2022.

Ce document donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations. En application des articles L.131-1, L.131-4 et L.131-7 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales et dispositions prises en application des 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article L.566-7 du code de l'environnement.

Il fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre, pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures :

- aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Par ailleurs, le PGRI comporte des prescriptions relatives à l'ensemble des aspects liés à la gestion des inondations (prévention, surveillance, dispositifs de prévision et d'information, etc.). Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

Dans le PADD

Les orientations du PGRI sont prises en compte via le **quatrième axe du PADD « promouvoir les démarches durables et environnementales »**, qui préconise la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maintien et l'entretien des dispositifs de collecte (fossés, bassins, noues...), ainsi que la limitation de l'accélération du ruissellement des eaux.

Dans les autres pièces du PLU

Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU.

En matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée.

Par ailleurs, le chapitre relatif à la gestion des eaux fixe des règles en matière de limitation d'imperméabilisation des sols et de réduction du risque d'inondation et précise par exemple, que :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. »

D'autres règles renforcent la prise en compte de la ressource en eau sur le territoire, notamment l'emprise au sol des constructions qui est limitée et les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 : le MOBIDF

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens.

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Qu'est-ce que le Plan des mobilités en Île-de-France ?

Le Plan des mobilités Île-de-France est le document de référence pour la planification des mobilités sur le territoire régional. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024 et est actuellement en phase de concertation avant une approbation prévue en 2025.

Conformément au code des transports (article L.1214-1) « *Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.*

Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. »

Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du MOBIDF, notamment :

- limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux :

Dans le règlement du PLU, il est indiqué : « Pour les bureaux, il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de Surface de Plancher. »

- prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.

Dans le règlement du PLU, il est indiqué :

« • Habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; • Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

• Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

• Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,

• Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves. »

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le MOBIDF

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons/vélos, des principes d'aménagement visant la réorganisation du maillage et de la trame viaire, ainsi que la problématique de la gestion du stationnement.

Règlement :

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU prévoient les conditions réglementaires favorisant la mise en œuvre des OAP, notamment concernant le développement des circulations douces et de façon plus générale, le maillage des voies support des déplacements et des transports en commun. Les conditions de stationnement sont également précisées dans le règlement.

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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

Pour ce faire, ils doivent entre autres être compatibles, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est élaboré conjointement par l'État et la région et a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du préfet de la région Île-de-France. L'article L.371-3 du Code de l'environnement, modifié par Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, se présente comme suit :

« e) Les mesures prévues pour accompagner la mise en oeuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.

Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales, sont compatibles avec les schémas régionaux de cohérence écologique dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme, et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification sont susceptibles d'entraîner. »

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

Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Boissy-sous-Saint-Yon (91085)



Surface communale : 813 ha Surface de la zone de 1 km autour de la commune : 1676 ha Nombre d'habitants : 3696 (insee 2012)

Réservoirs de biodiversité	Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
Réservoirs de biodiversité	196,1 ha	24,1 %	435,6 ha
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	n/a	n/a	--
Corridors de la sous-trame arborée			
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	3 km		4,1 km
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	157 m		--
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--		--
Corridors de la sous-trame herbacée			
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	--		--
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	2,6 km		4,9 km
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	--		--
Corridors et continuum de la sous-trame bleue			
Cours d'eau et canaux fonctionnels	1,7 km		1,2 km
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	0,6 km		0,5 km
Cours d'eau intermittents fonctionnels	0,9 km		4,3 km
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	246 m		1,8 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	9,3 ha	1,2 %	14,5 ha
Lisières des boisements de plus de 100 ha			
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	4,6 km		4,4 km
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	10 km		18,8 km
Obstacles des corridors arborés			
Infrastructures fractionnantes	1		--
Obstacles des corridors calcaires			
Coupures urbaines	--		--
Obstacles de la sous-trame bleue			
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)	--		--
Points de fragilité des corridors arborés			
Routes présentant des risques de collision avec la faune	--		--
Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire	--		--
Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation	--		--
Passages prolongés en cultures	--		--
Clôtures difficilement franchissables	--		--
Points de fragilité des corridors calcaires			
Coupures boisées	--		--
Coupures agricoles	--		--
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue			
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport	--		--
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport	--		--

-- : Éléments absents de la commune; n/a : non applicable

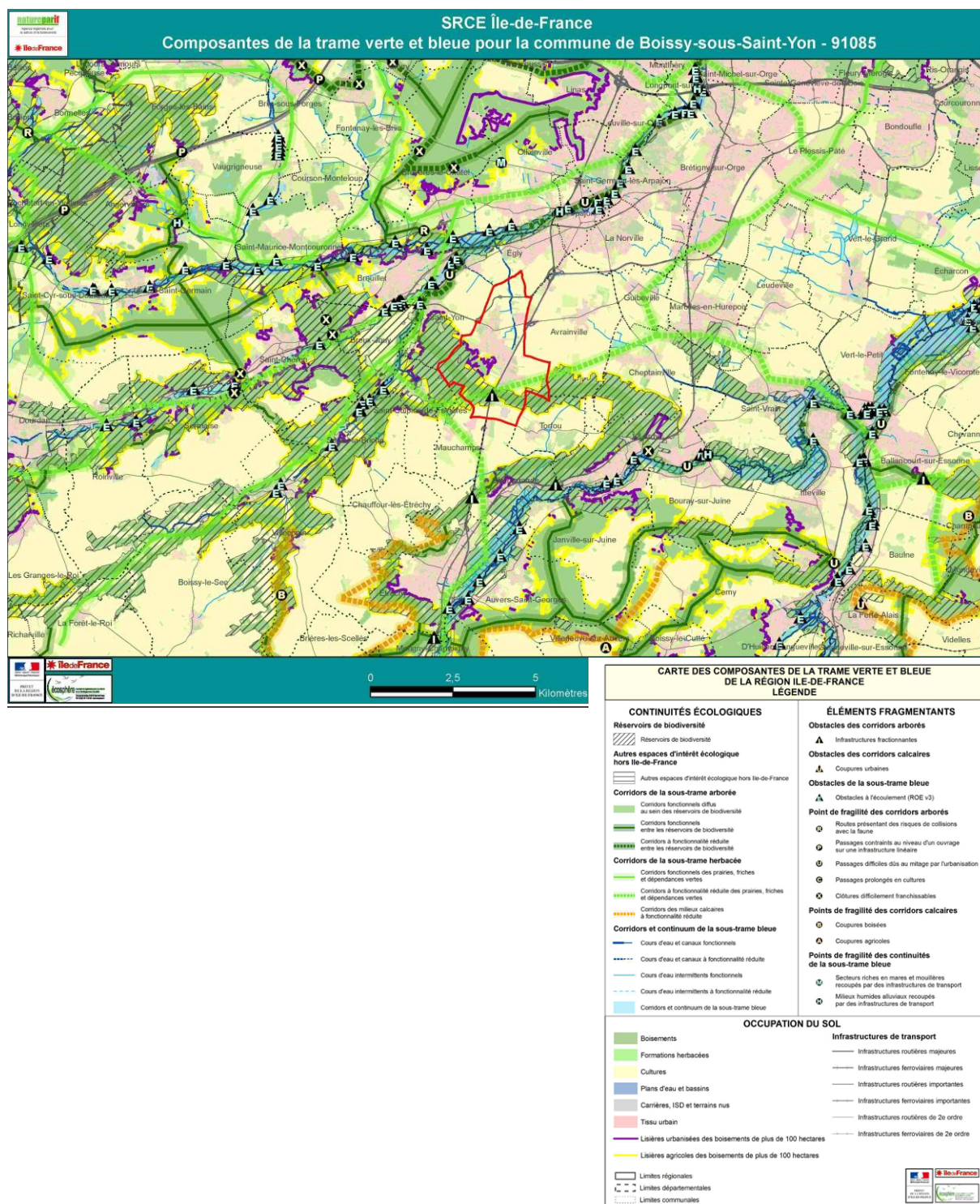
©Natureparif SRCE-IDF 2013



Pour le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon, le SRCE identifie notamment :

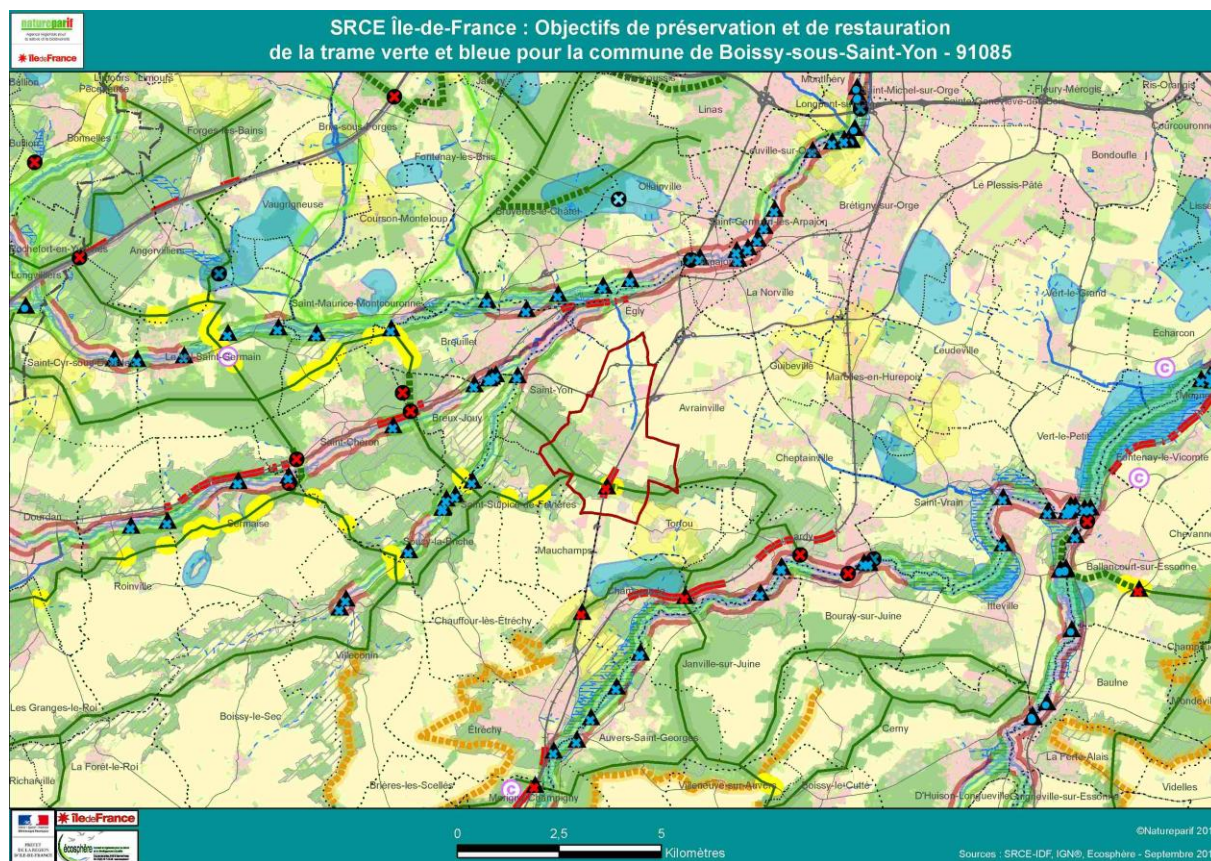
1) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des composantes :

- Un réservoir de biodiversité est présent au sud de la commune.
- Un corridor de la sous-trame arborée fonctionnels au sud de la commune et des lisières des boisements de plus de 100 ha s'y articulent.
- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite.
- Cependant, un obstacle au corridor arboré : infrastructure fractionnante (la RN20).



2) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des objectifs :

- Le réservoir de biodiversité est à préserver.
- Le corridor de la sous-trame arborée est à préserver.
- Un cours d'eau (la Vidange) à préserver et/ou à restaurer.
- Les réservoirs de biodiversité et les milieux humides sont des éléments à préserver.
- Cependant, il existe une coupure d'un réservoir de biodiversité par la RN20.



Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE

AXE 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Objectif 1.1.

EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

▢ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baille ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal.

Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF.

Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées.

La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).

▢ Identifier et préserver les trames vertes et bleues

La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).

En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.

▢ Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)

En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local.

Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :

- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;
- Protéger certains cœurs d'îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;

AXE 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

Objectif 2.1.

EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

▢ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un

seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

□ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

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

Deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...);
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

□ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

□ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.

AXE 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

Objectif 4.1.

EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Objectif 4.2.

EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

□ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...

□ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).

□ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.

Objectif 4.4.

EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

□ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)

□ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques

Dans les autres pièces du PLU

Le projet de PLU a eu à cœur, dès le début de réflexion, d'intégrer la trame verte et bleue du territoire dans les réflexions. Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. La zone N n'autorise aucune nouvelle construction sauf sous conditions dans des sous-zonages N indicés.

Dans les zones U, le règlement impose un certain pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions et garantit un traitement paysager des espaces libres de toute construction. Par ailleurs, des secteurs concernés par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont également été mis en place sur certains « cœur d'îlots ». Ceci permet de limiter une sur-densification des espaces bâtis et assure une végétalisation du tissu urbanisé.

Ces objectifs sont pris en compte dans le règlement graphique et écrit du PLU, notamment à travers :

- L'identification sur le plan de zonage des espaces naturels en zone naturelle (N).
- La protection sur le plan de zonage des espaces boisés par un classement en EBC.
- Les lisières des boisements en limite avec l'espace urbanisé sont préservées de l'urbanisation, par une identification sur le règlement graphique.
- La préservation des zones humides dans le règlement écrit.

Enfin, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment, à travers des actions d'identification et de préservation des espaces en eau, des espaces boisés et de leurs lisières, ainsi que le patrimoine végétal en milieu urbain.

Les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la préservation d'espaces naturels existants, la végétalisation des franges, etc. Ces principes paysagers trouveront une résonance écologique dans la composition de la trame urbaine.

Éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) validé par arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012 définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

En application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) une fois ce dernier approuvé. Les PCAET doivent être compatibles avec les objectifs et orientations du SRCAE.

Le PCAET de la CCEJR a été approuvé le 31 mars 2021 et comporte 3 grands volets :

1 – Plan vélo

Depuis plusieurs années, Entre Juine et Renarde s'emploie activement à transformer et améliorer son territoire par une série d'aménagements dédiés à la mobilité et au stationnement. Consciente des enjeux de sécurité, de confort et de durabilité, Entre Juine et Renarde met en œuvre des projets innovants pour favoriser l'usage des modes de déplacement doux, tels que la marche et le vélo, tout en intégrant des infrastructures adaptées pour les automobilistes.

Ces initiatives, réparties sur plusieurs communes, visent à créer un environnement plus sécurisé et agréable pour tous les usagers. Des voies vertes et des bandes cyclables ont été aménagées pour encourager la mobilité douce. De plus, des équipements de stationnement pour vélos ont été installés pour répondre aux besoins croissants des cyclistes.

Entre Juine et Renarde s'engage à poursuivre ces efforts dans les années à venir, avec des projets ambitieux en cours et à venir, afin de continuer à améliorer la qualité de vie des habitants et à promouvoir des pratiques de mobilité durable sur l'ensemble du territoire.

2 – Plan de sobriété des bâtiments

Entre Juine et Renarde s'engage pleinement à intégrer le changement climatique dans ses actions quotidiennes. Un projet de territoire ambitieux, en partenariat avec le Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET), nous permet d'agir dès aujourd'hui pour relever les défis de demain.

Face aux crises géopolitiques actuelles, telles que la guerre en Europe qui affecte les prix des énergies fossiles, ainsi qu'aux événements climatiques extrêmes comme la canicule et la sécheresse ou bien encore les inondations à répétition entraînant des conséquences graves pour la population, il est impératif d'accélérer la transition vers un monde décarboné à tous les niveaux.

Ce plan, aligné avec celui de l'État publié le 6 octobre 2022, se veut ambitieux, raisonnable et mesurable. En synergie avec les plans nationaux (tel que le décret tertiaire) et le plan régional de sobriété énergétique, il vise à réduire de 15 % notre consommation énergétique d'ici 2026.

Écologiquement significatif et stratégique, le plan de sobriété d'Entre Juine et Renarde nous permettra de maîtriser nos consommations énergétiques et, par conséquent, de mieux gérer notre budget. Dans un contexte de fluctuations importantes et imprévisibles du marché, cette maîtrise est essentielle pour maintenir l'équilibre budgétaire et soutenir les actions territoriales de la Communauté de communes.

La stratégie de sobriété énergétique de la Communauté de communes repose sur un principe simple et fondamental: « Connaître et optimiser. » Pour mener des actions cohérentes et efficaces, la maîtrise des données

est indispensable. Que ce soit dans les domaines de l'automobile, du tertiaire ou de l'informatique, des actions de consolidation préliminaires seront nécessaires. La sobriété passera également par des gestes d'optimisation et des changements comportementaux quotidiens, visant à repenser notre manière de consommer l'énergie sous toutes ses formes.

3 – Qualité de l'air

Au niveau européen, la directive (UE) 2016/2284 du 16 décembre 2016 établit des objectifs ambitieux de réduction des émissions de polluants par rapport aux niveaux de 2005, pour les horizons 2020 et 2030, intégrant les objectifs du Protocole de Göteborg. Ces obligations se traduisent par la nécessité de mettre en place :

- un système d'inventaires nationaux des émissions de polluants atmosphériques ;
- un plan d'action national de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Les objectifs, fixés pour chaque État membre, visent à réduire de 50 % la mortalité prématurée due à la pollution atmosphérique au niveau européen.

L'article 85 de la Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM) modifie l'article L229-26 (M) du Code de l'environnement pour renforcer le volet Air des Plans Climats Air Énergie Territoriaux (PCAET), via des Plans d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques (« Plan d'action Air »). Cet article du Code de l'Environnement impose des obligations de résultat :

- fixer des objectifs biennaux de réduction des émissions au moins aussi exigeants que le niveau national défini dans le Plan National de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) ;
- respecter les normes de qualité de l'air dans les délais les plus courts possible, au plus tard en 2025 : il appartient à l'EPCI d'évaluer l'ampleur de cette réduction.

Des obligations de moyens doivent également être respectées par la Communauté de communes :

- réaliser une étude portant sur la création d'une Zone à Faibles Émissions mobilité (ZFEm), sauf pour les Établissements Publics Territoriaux, (l'étude étant déjà réalisée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris);
- élaborer une liste d'actions en faveur de la qualité de l'air : réduction des émissions et diminution de l'exposition des Établissements Recevant du Public (ERP) les plus sensibles.

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

Il repose sur une stratégie visant la réduction des émissions de polluants dans tous les secteurs étudiés : résidentiel, tertiaire, industriel, transport et agriculture. La stratégie ainsi développée et les actions mises en œuvre devraient permettre, à l'horizon 2030, d'atteindre les objectifs réglementaires du PREPA, excepté pour le polluant NOX, pour lequel une réduction de 59 % est atteinte contre 69 % attendus. Cette situation s'explique notamment par la présence de la RN20, sur laquelle le territoire ne peut pas agir directement. Néanmoins, avec un plan d'actions s'étendant jusqu'à l'horizon 2050, nous sommes en mesure de préciser que cet objectif pourra être atteint en 2044.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PCAET

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
<p>1 – Plan vélo</p>	<p>Objectif 4.2.</p> <p>EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE</p> <p>□ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants. <p>□ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u></p> <p>Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, <p>L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.</p>
<p>2 – Plan de sobriété des bâtiments</p>	<p>Objectif 4.1.</p> <p>EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...). - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques
3 – Qualité de l'air	<p>Objectif 4.1.</p> <p>EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...). - Créer et préserver des îlots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine. - Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées. - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).

	<ul style="list-style-type: none"> - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques - Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : <ul style="list-style-type: none"> - cheminements pédestres, - parcours de santé, - préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air... <p>Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée</p> <p>Objectif 4.2.</p> <p>EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE</p> <p><u>□ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...</u></p> <p>... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).</p> <p><u>□ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants. <p>□ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u></p> <p>Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, <p>L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.</p>
--	---

Autres pièces du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant notamment, des liaisons douces, ainsi qu'une trame végétalisée en accompagnement des projets urbains.

Règlement :

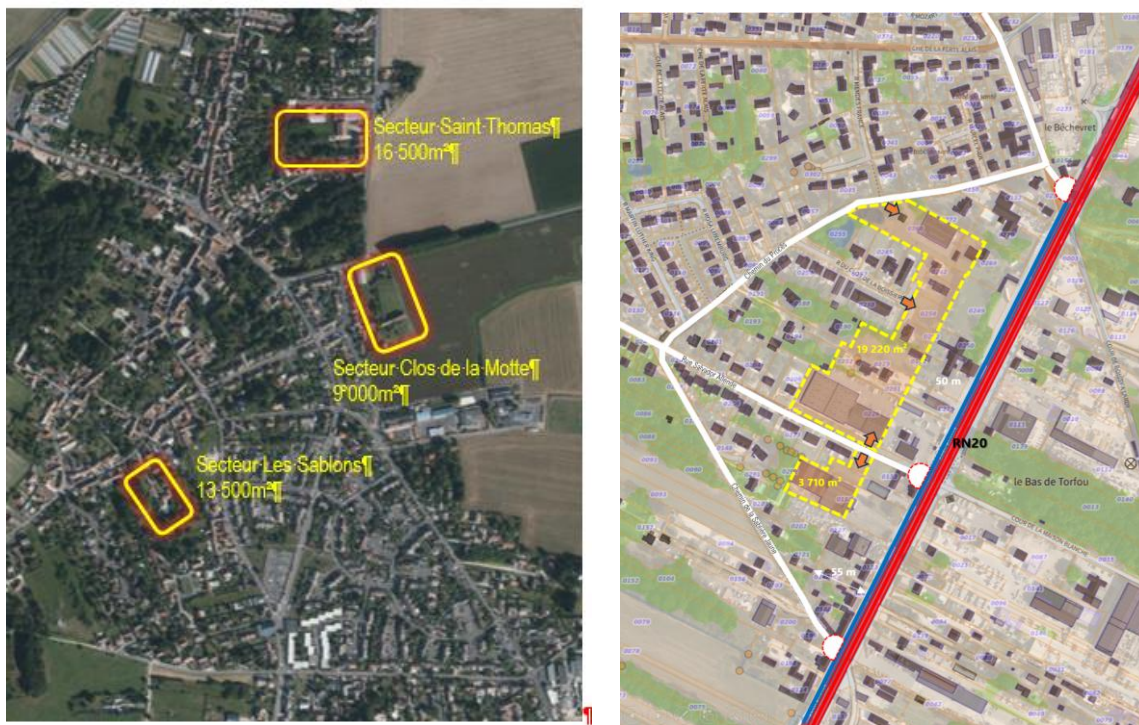
Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Le règlement comporte par ailleurs, des recommandations en faveur du développement durable, en incitant notamment, pour les nouvelles constructions, à l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; à l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ainsi qu'à favoriser une orientation bioclimatique des bâtiments, permettant d'optimiser les apports solaires, et ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

3. Justifications pour établir les OAP

3.1 Quatre OAP à vocation habitat

Trois se situent dans le centre bourg et la quatrième dans le Bas de Torfou (côté ouest de la RN20). Elles ont vocation à permettre la production de logements diversifiés.



A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière et de l'évolution démographique.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser notamment le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles, des autres équipements publics et de garantir le flux nécessaire aux commerces de proximité.

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

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

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

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

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040.

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

- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes...) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas...).

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

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune :

- Des logements en primo-accession et/ou en locatif aidé pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- Des logements à prix maîtrisés (accession ou location, individuel ou collectif, Bail réel solidaire) ;
- Des logements « autonomie » ou intergénérationnels.

Les OAP doivent permettre d'atteindre ces objectifs.

Dénomination des OAP	Superficie	Programmation envisagée
OAP Clos de la Motte (AUBa) – <i>Densification</i>	9 000 m ²	Env. 30 logements mixtes
OAP Saint Thomas (AUBb) - <i>Densification</i>	16 500 m ²	Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et individuels
OAP des Sablons (AUBc) - <i>Densification</i>	13 500 m ²	Env. 22 logements groupés et individuels
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) - <i>Densification</i>	23 000 m ²	Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »
	62 000 m²	Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est intégralement privé

Les OAP doivent permettre à la commune de maîtriser le devenir des quatre sites identifiés, en terme de :

- **gestion des accès et dessertes, notamment en ce qui concerne les problématiques de sécurité routière** : par exemple, les piquages sur le réseau viaire existant seront limités et sécurisés ;
- **mixité des typologies de logements**.
- **gestion du stationnement** ;
- **connexion des opérations avec le maillage existant des liaisons douces** ;
- **maîtrise de l'échéancier de réalisation** :

OAP Clos de la Motte (court terme)

OAP Saint Thomas (court - moyen – long termes)

OAP des Sablons (moyen – long termes)

OAP du Bas de Torfou (ouest RN20) (court - moyen – long termes)

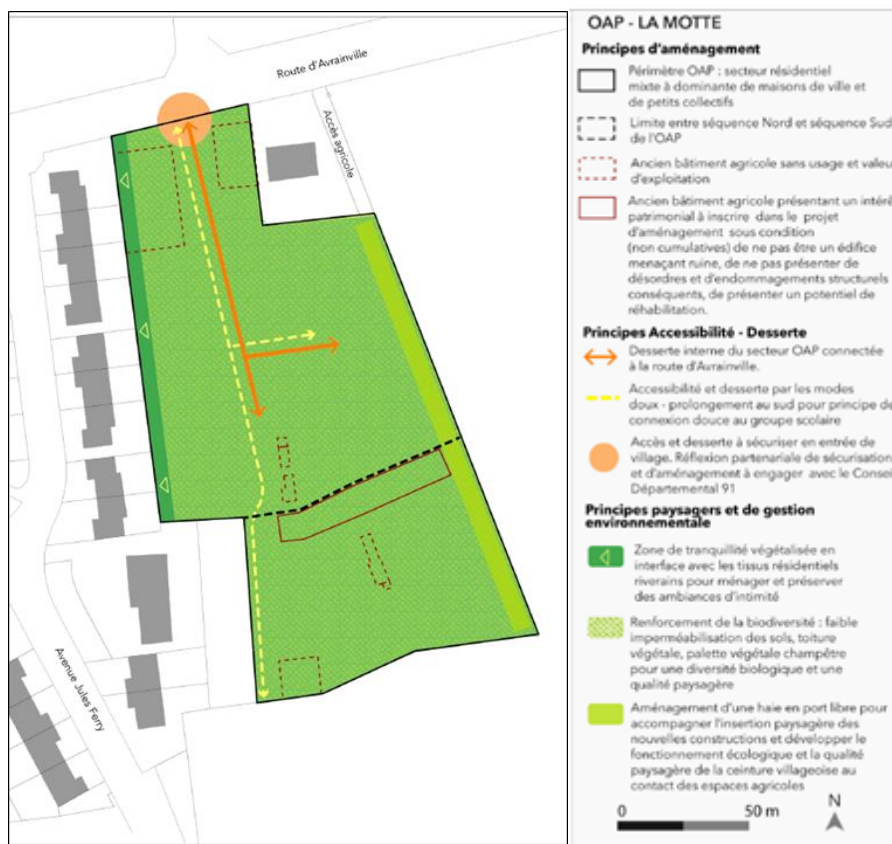
Objectifs de l'OAP « Clos de la Motte » (2025 – 2030)

L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019 et couvre une superficie d'environ 0,9 hectare. Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.



Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25-30 logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, il s'agit de reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019 à cet endroit de la commune.



Objectifs de l'OAP « Saint Thomas » (2025 – 2040)

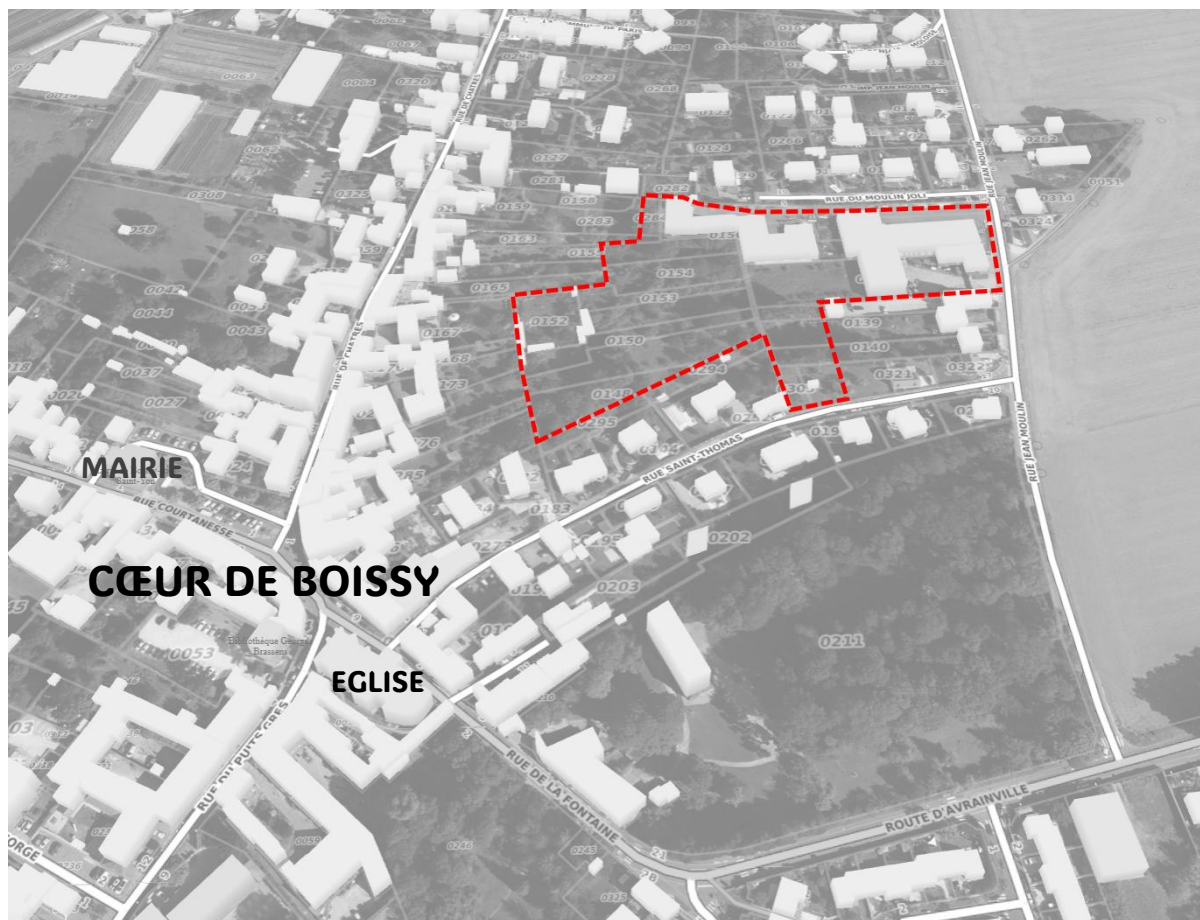
L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.

Dans le cadre de la révision de 2024, il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement.

L'OAP doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'îlot (composé de fonds de parcelles étroites et lanierées, et de quelques entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine), dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est « stratégique ».

Une situation à proximité immédiate du cœur du centre-ville



Afin d'obtenir un projet cohérent dans sa globalité, la Municipalité souhaite, pour éviter plusieurs permis déposés successivement, qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit présentée dans le cadre de l'OAP avec cependant un phasage en deux séquences opérationnelles.

Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques d'intégration paysagère et architecturale, de mixité des fonctions, de mixité de l'habitat, mais également à celles d'accessibilité.

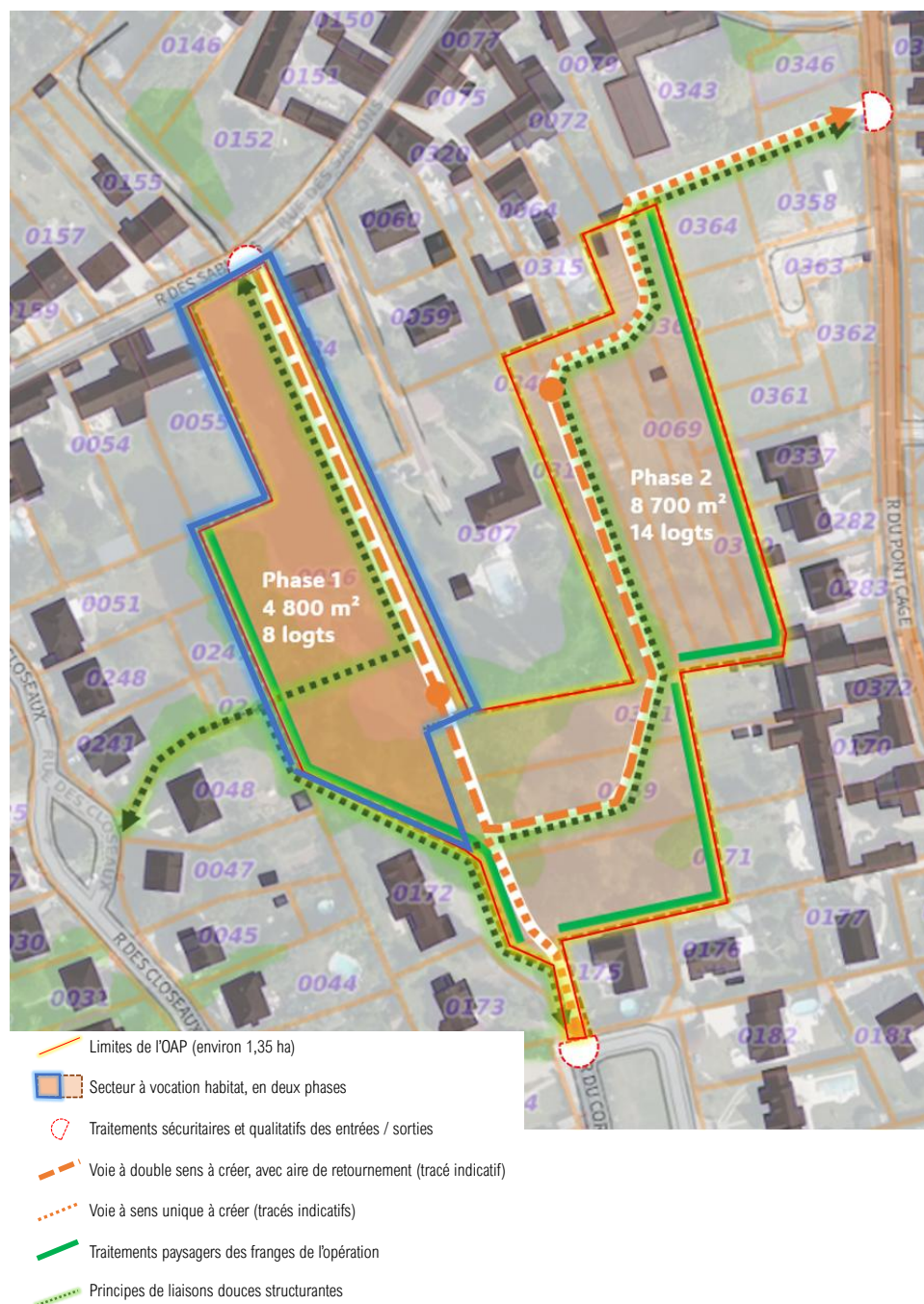


Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles

L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 0,9 hectare.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ une douzaine de logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement.**



La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

Objectif 1. Développer l'offre en logement pour répondre aux attentes locales

Objectif 2. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les rues environnantes

Objectif 3. Connecter le projet au coeur du village, grâce à l'aménagement de liaisons douces

Objectif 4. Elaborer un véritable plan paysager à l'échelle du quartier, afin de traiter avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions ;

Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable

Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles

Objectifs de l'OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20) (2025 – 2040)

Une OAP « Bas de Torfou » existe déjà dans le PLU de 2019. Cependant, le découpage de cette dernière, tout comme le plan de zonages actuellement opposable, n'intègre pas l'ensemble des constructions existantes.

Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement.**

Si le site présente une certaine dureté foncière, il se révèle particulièrement stratégique dans le contexte de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

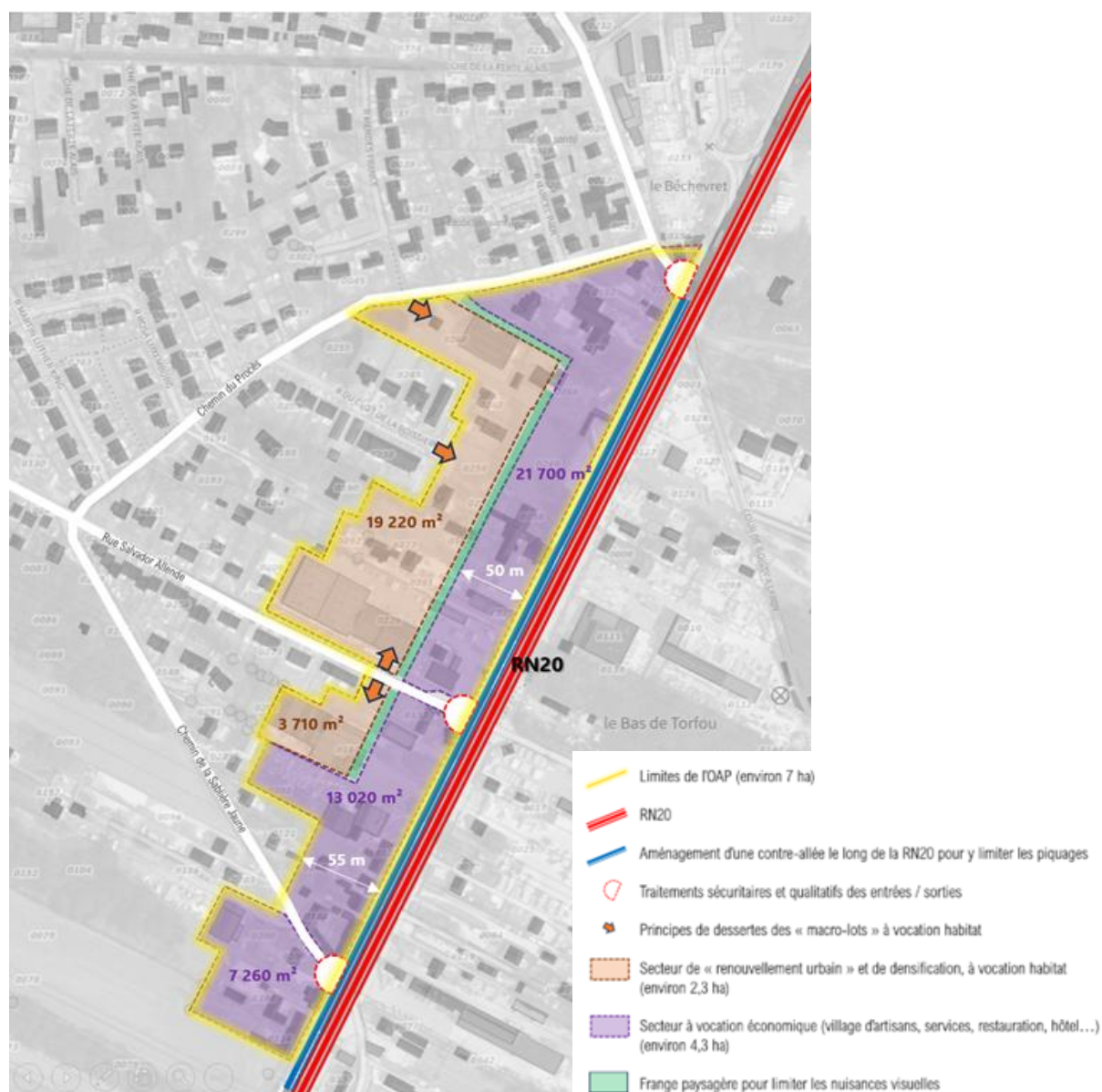
Un véritable secteur de « renouvellement urbain », ayant vocation à accueillir des logements, à terme



En effet, avec la raréfaction du foncier dans les années à venir, le secteur du Bas de Torfou, situé à l'ouest de la RN20 et dans la continuité de la zone urbanisée de Boissy, a vocation à devenir un secteur de « renouvellement urbain ». L'OAP doit permettre de donner les grandes orientations d'un projet qui ne pourra se faire que sur un temps long, en fonction des mutations. Foncières. Cependant, l'ambition est, à terme, de requalifier le quartier en organisant son urbanisme (urbanisme de projet) et en évitant les constructions réalisées au gré des opportunités, sans cohérence d'ensemble (urbanisme d'opportunités).

La finalité est, à terme, de développer, en premier rideau par rapport à la RN20, une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie...activités non concurrentielles avec celles du centre-ville).

En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.



Objectif 6. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable

CONCLUSION :

Grâce à ces OAP, les objectifs du PADD ci-dessous sont mis en œuvre dans le cadre du PLU :

Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Orientations du P.A.D.D.

➔ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants**. Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière**.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maîtrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise **la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040**. Ce rythme permet de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.

➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

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

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

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

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

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

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

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

Objectif 2.2. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

Orientations du P.A.D.D.

Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

➔ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle

Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, seniors, retraités...

➔ Promouvoir la mixité des typologies de logements

Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel...

➔ Produire des logements permettant la mixité sociale




Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.

Extrait du PADD

AXE 2 : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée





OBJECTIF 2.1. : EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

-  → Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »
-  → Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)
-  → Inciter à la réhabilitation du bâti existant

OBJECTIF 2.2. : EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

OBJECTIF 2.3. : EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

-  → Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune
-  → Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins

Objectif 4.1. EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Orientations du PADD

→ A l'échelle des projets :

Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...

Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de **performance énergétique** allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.

Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.

Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Orientations du P.A.D.D.

→ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...

... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).

→ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).

- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales
- Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé
- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (**ZAC des Marsandes**, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.

→ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :

- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,
- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,
- aménager des poches de stationnement pour les vélos,
- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,
- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,

L'objectif est de **favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.**

3.2 Deux OAP à vocation économique

La première concerne la requalification de la zone du Bas de Torfou et la seconde porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Marsandes (inscrite dans le SDRIF-E), dans le prolongement de la zone du même nom sur la commune d'Avrainville.

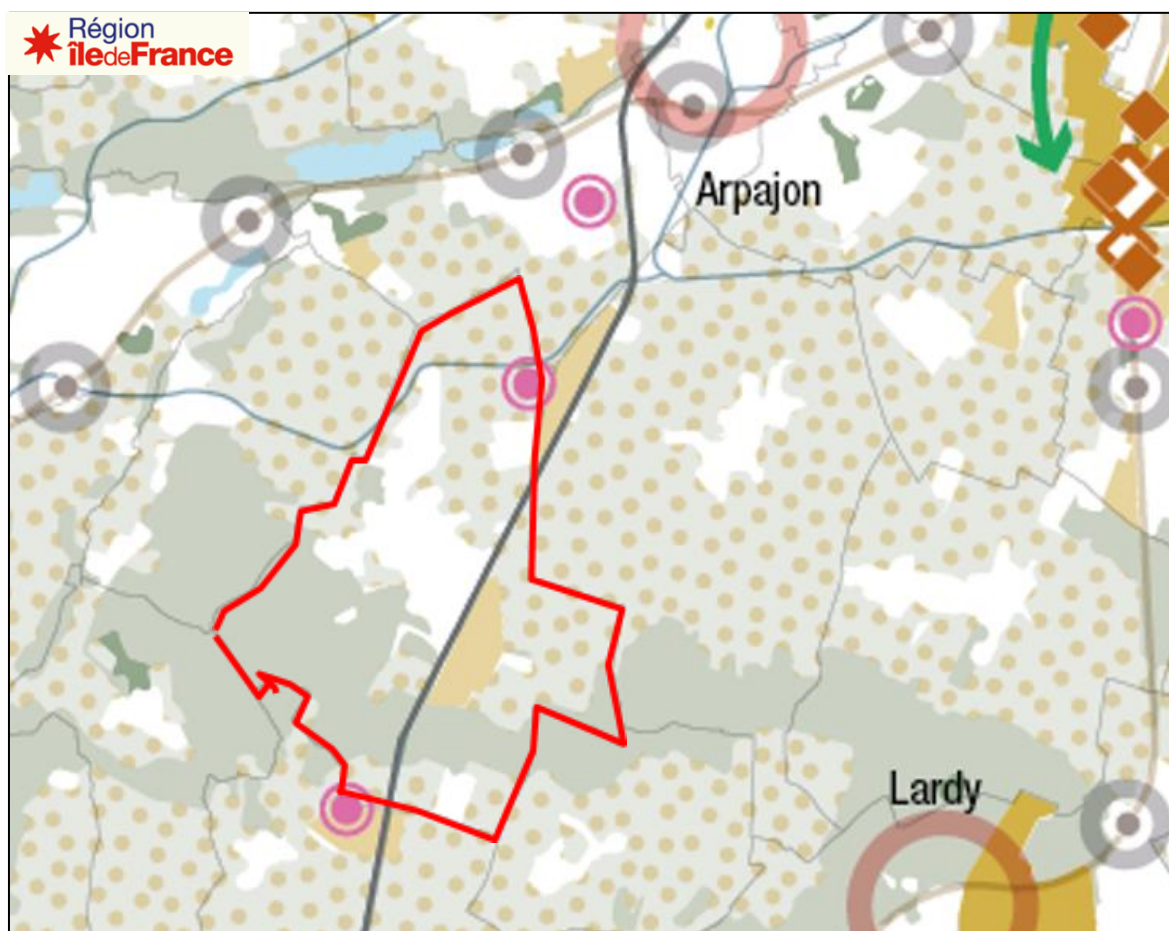
Périmètre de l'OAP du Bas de Torfou à vocation économique (côtés ouest et est de la RN20)



Périmètre de l'OAP des Marsandes



Carte « Développer l'indépendance productive régionale »




CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

 Requalifier/moderniser le site économique existant

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

 Préserver l'espace agricole

 Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E

Il s'agit de trouver des complémentarités d'occupations et de vocations entre les deux zones.

Les principes retenus sont les suivants :

- **Développer une offre de produits diversifiés et adaptés aux sites ;**
- **Gérer la temporalité des projets ;**
- **Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant les projets au maillage de circulation environnant ;**
- **Intégrer les projets dans leur environnement, grâce à des projets paysagers ;**

- Optimiser la gestion des eaux pluviales ;
- Traiter qualitativement les espaces publics des futurs projets ;
- Traiter qualitativement les espaces privatifs des opérations ;

Objectifs de l'OAP « Bas de Torfou » (2025 – 2040)

Côté Ouest de la RN20



- RN20
- Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20 pour y limiter les piquages
- Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
- Secteur à vocation économique (village d'artisans, services, restauration, hôtel...) (environ 4,3 ha)
- Frange paysagère pour limiter les nuisances visuelles

Côté Est de la RN20



- Limites de l'OA (environ 27 ha)
- RN20
- Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20
- Traitement sécuritaire et qualitatif des entrées / sorties
- Voie existante à requalifier
- - - Voie à créer (tracé indicatif)
- Secteur à vocation économique (entreprises BTP, activités liées au BTP et à la filière Développement Durable) (environ 25 ha)
- Espaces verts
- Traitement paysager des franges de l'opération (« compensations ») (25 m de large)
- Principes de liaisons douces structurantes

Objectifs de l'OAP « Marsandes » (2025 – 2035)



CONCLUSION :

Grâce à ces OAP, les objectifs du PADD ci-dessous sont mis en œuvre dans le cadre du PLU :

Objectif 3.3. EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

→ Permettre le développement de sites économiques existants, sous la forme de densification et de requalification, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR et le SDRIF-E

Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire. Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.

La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU.

Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre de pérenniser des activités économiques présentes sur le territoire communal, en facilitant leur développement et leur croissance mais parallèlement en les obligeant à avoir une trajectoire vertueuse en terme de développement durable, afin que les projets se fassent en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.

→ Requalifier et valoriser la zone dite du « Bas de Torfou »

La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.

La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.

A terme, les objectifs recherchés sont :

- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,*
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,*

- *Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,*
- *Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,*
- *Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,*
- *Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,*

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

➔ Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E

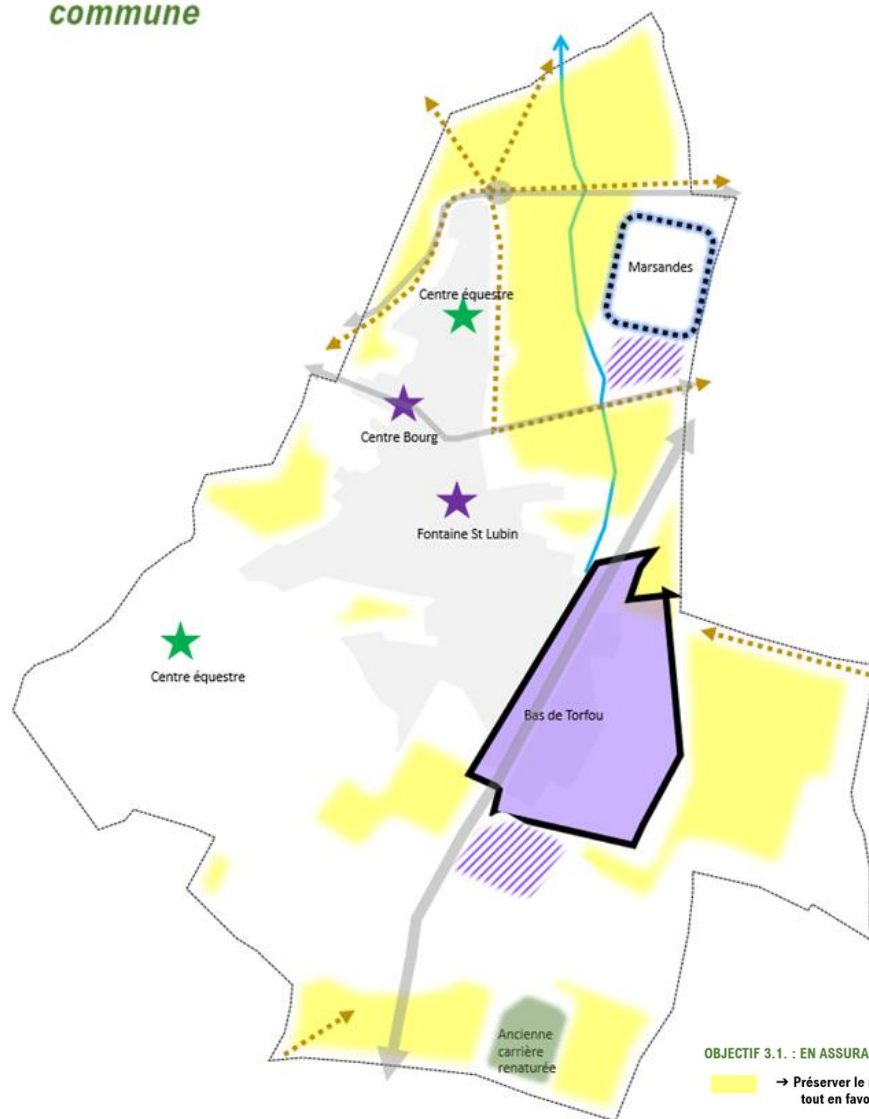
Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.

Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

Extrait du PADD

AXE 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune



OBJECTIF 3.1. : EN ASSURANT LA PERENNITE DES FILIERES AGRICOLE

- Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations
- Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs

OBJECTIF 3.2. : EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

- Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin »
- Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...)

OBJECTIF 3.3. : EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

- Secteur accueillant des activités économiques actuellement
- Permettre le développement de sites économiques existants, sous la forme de densification et de requalification, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR et le SDRIF-E
- Requalifier et valoriser la zone dite du « Bas de Torfou »
- Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E

OBJECTIF 3.4. : EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE

3.3 OAP thématique « Cœur de ville »

Dans le cadre de son PLU 2025, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon souhaite définir les ambitions pour son « Cœur de ville 2040 ».

En effet, afin de maîtriser le développement du secteur à court, moyen et long termes, la commune souhaite intégrer une **OAP « Cœur de ville »**.

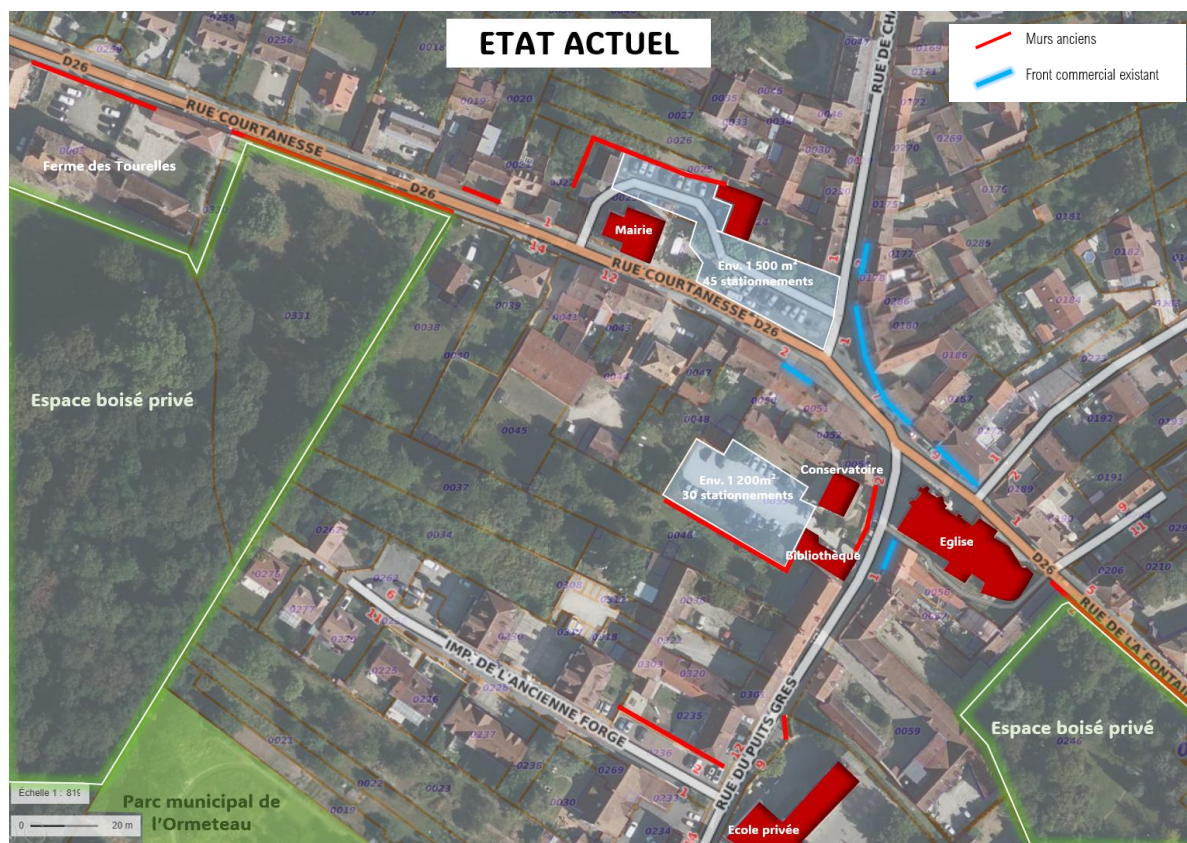
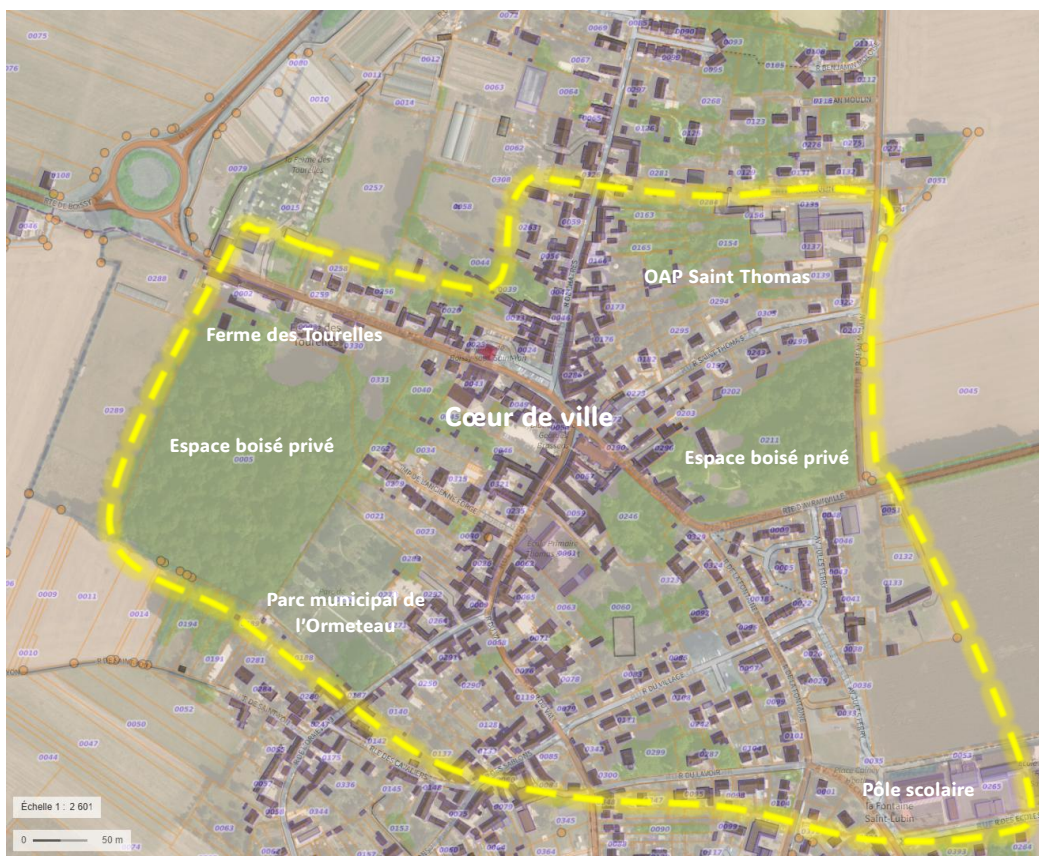
Cet outil doit permettre de définir les lignes directrices nécessaires pour **redynamiser ce secteur stratégique** pour le territoire communal.

La redynamisation du Cœur de ville et le renforcement de son attractivité suppose d'actionner plusieurs leviers :

- Le soutien aux **commerces et services de proximité** ;
- La valorisation des **espaces publics**, avec notamment l'aménagement « d'espaces partagés » ;
- La gestion du **stationnement des véhicules motorisés** ;
- La poursuite du développement des **liaisons douces** vers les pôles structurants de la commune ;
- La création de nouveaux **équipements publics structurants et polarisants** ;
- La possibilité de produire des **logements diversifiés** dans le cadre d'opération d'ensemble (notamment avec le projet Saint Thomas) ;
- La valorisation du **patrimoine** et du **cadre de vie**.



Présentation du secteur de l'O.A.P.



Principes d'aménagement et programmation

Cette OAP a été pensée comme une orientation d'aménagement thématique, destinée à poser un cadre d'intentions et de principes généraux visant à requalifier le centre ville. Comme pour toute OAP, il ne s'agit pas d'un projet technique finalisé, mais d'un document d'orientation nécessitant, pour toute mise en œuvre, des réflexions et études complémentaires, de même qu'un travail approfondi avec les habitants.

Sans schéma détaillé, l'OAP définit un cadre général qu'il convient d'affiner, notamment en associant les habitants du centre-ville. L'objectif est d'élaborer, avec eux, un projet adapté à leurs attentes et capable de répondre aux problématiques identifiées dans le PADD à partir de leurs contributions.

Il est important de rappeler que cette OAP est conçue pour apporter des réponses à des difficultés largement constatées et régulièrement soulevées lors des ateliers participatifs organisés en amont du PADD : manque de stationnement pour les services scolaires, les commerces et les résidents, divisions internes de logements aggravant la pression sur le stationnement et les flux, absence de leviers directs pour intervenir sur certaines problématiques privées, et augmentation des enjeux de sécurité et de qualité de vie en centre-ville.



Dans un premier temps, il s'agit de définir la « feuille de route » pour **la redynamisation et le renforcement de l'attractivité du Cœur de ville**, avec la priorisation des actions à engager :

- Définition des besoins et du programme pour **un ou plusieurs équipements structurants** à réaliser dans le secteur de la bibliothèque / conservatoire / foyer ou sur le secteur de la Motte.
- Poursuite des réflexions sur le secteur de l'OAP Saint Thomas pour réaliser **des logements diversifiés** dans le cœur de ville. La valorisation du cœur du ville, qui doit s'inscrire dans une réflexion globale, est une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins de la population.
- Mise en place de leviers pour soutenir les **commerces et services de proximité** dans le Cœur de ville (droit de préemption, étude commerciale, arrêts-minute...).

Parallèlement à l'émergence de ces projets et intentions, il est nécessaire de traiter **la problématique du stationnement**

- Accroître le nombre de places de stationnement pour répondre aux besoins des « consommateurs », des utilisateurs du centre-ville et des riverains = acquisition de foncier aux abords de l'hypercentre pour aménager des poches de stationnement : ACTION PRIORITAIRE

Ces nouvelles places de stationnements sont d'autant plus nécessaires qu'elles vont répondre aux besoins :

- Des utilisateurs des équipements publics actuels et futurs implantés dans le Cœur de ville
- Des consommateurs des commerces et services de proximité
- Des habitants du Cœur de ville sans accès à des stationnements au sein des parcelles privées
- Une fois les poches de stationnements réalisées, réduire les possibilités de stationnement sur la place de la mairie et aux abords immédiats (avec maintien d'une dizaine de places et de quelques places pour des « arrêts-minute » = fin de l'hypercentre dédié à la voiture...)

Dans un second temps, il s'agira de valoriser **les espaces publics du cœur de ville**

- Intervenir pour requalifier et aménager les espaces publics, libérés des véhicules légers = bénéfices pour l'image de l'hypercentre, valorisation du patrimoine bâti, revégétalisation de l'espace urbain, création d'un espace libre dédié à d'autres activités (commerciales, événementielles...).
- En terme de circulations, aménager des « espaces partagés » dans le Cœur de ville, pacifié.
- Enfin, des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux espaces ou équipements publics devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.

La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs...).

Tous ces éléments (aménagement des artères principales, des espaces publics dont espaces verts, stationnements, commerces et services, équipements publics, liaisons douces...) s'inscrivent dans une véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg.

➔ Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable

Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux...) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations...). Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé et annexé au PLU.

Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Orientations du P.A.D.D.

➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif

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

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

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

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

➔ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.

Il s'agit de favoriser des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation, incitation à la résorption des logements vacants permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques), sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.

Objectif 2.2. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

Orientations du P.A.D.D.

Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

➔ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle

Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, seniors, retraités...

➔ Promouvoir la mixité des typologies de logements

Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel...

➔ Produire des logements permettant la mixité sociale

Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.

Exemple de l'OAP Saint Thomas



Objectif 2.3. EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

Orientations du P.A.D.D.

→ Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune

Il s'agit de poursuivre la politique en faveur du développement et de l'amélioration du tissu d'équipements existants, en lien étroit avec la CCEJR.

Le PLU doit permettre la restauration, l'agrandissement et/ou le déplacement de certains équipements existants qui ne répondent qu'imparfaitement aux besoins de la population locale (locaux exigus, peu fonctionnels...) : Foyer J. Jaurès, anciens locaux techniques, Kasétimus, bibliothèque...

→ Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité... des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain

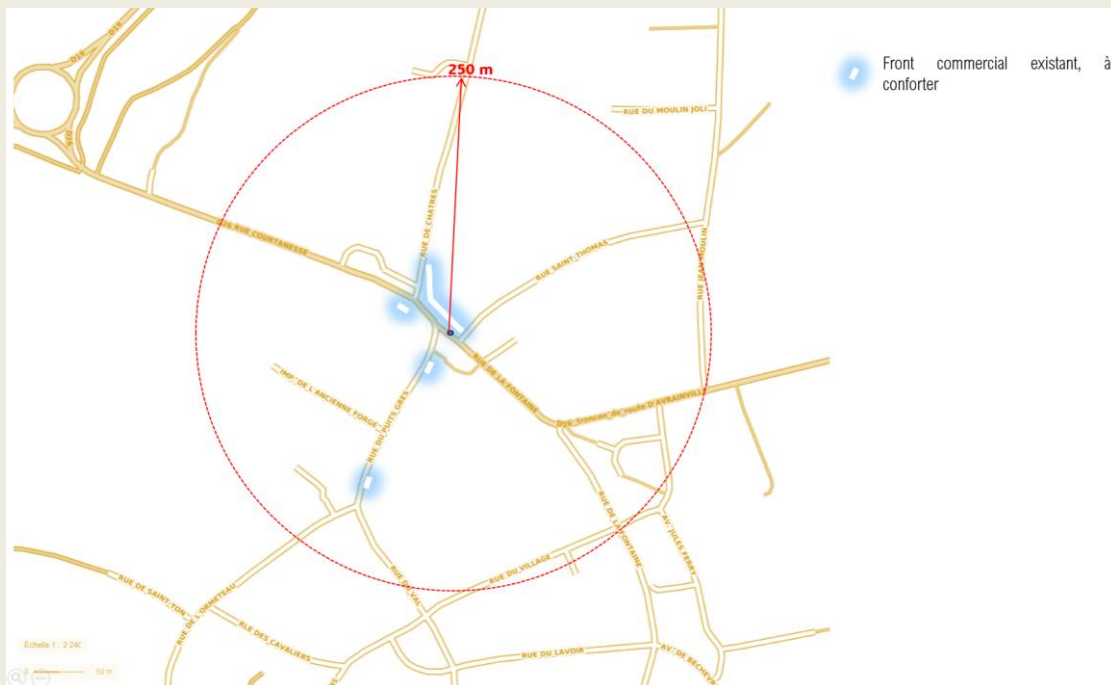
Tenir compte des problématiques et des incidences de chaque projet en terme de déplacements et de stationnement en lien avec le plan de circulation de la ville.

Objectif 3.2. EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

→ Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».

La faiblesse des Pôles Économiques de proximité que sont le « Centre Bourg » et le « Centre Commercial Saint-Lubin » repose essentiellement sur les difficultés de stationnement et la quasi impossibilité d'extension ou de

Le développement économique de proximité nécessite donc la création d'un nouveau pôle qui soit proche des pôles existants et complémentaire aux activités existantes pour créer un dynamisme et une synergie et répondre ainsi aux besoins de la population.



La pérennité du tissu économique de proximité est indispensable au dynamisme et à l'animation de la commune. Le PLU doit préconiser des règles et mesures facilitant le quotidien des professionnels, notamment en terme de gestion cohérente du stationnement, des espaces publics, de l'accessibilité...

A terme, il s'agit de répondre aux besoins croissants des usagers du centre ville, mais également de faciliter la valorisation des espaces publics du village.

Objectif 4.1. EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Orientations du PADD

➔ A l'échelle de la commune :

- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'**énergie renouvelable** pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules...).
- Créer et préserver des îlots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.
- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.
- Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire.
- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation...).
- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).

➔ A l'échelle des projets :

Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...

Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de **performance énergétique** allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.

Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.

Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Orientations du P.A.D.D.

➔ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...

... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).

➔ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR...).

- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales

- *Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé*
- *Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (**ZAC des Marsandes**, gares Egly/Breuillet...) et les territoires environnants.*

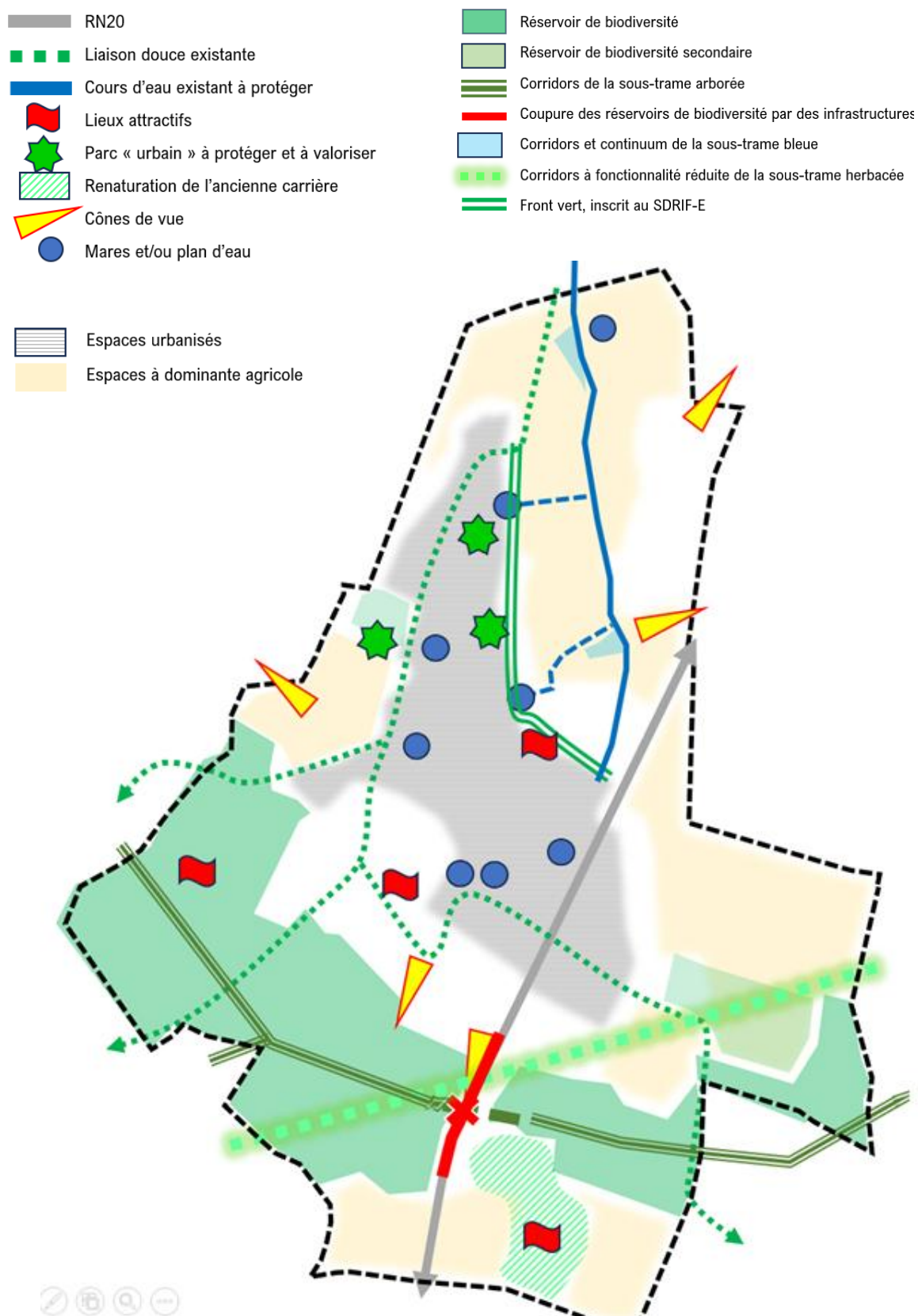
➔ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :

- *préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,*
- *adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,*
- *aménager des poches de stationnement pour les vélos,*
- *préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,*
- *développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,*

L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.

3.4 OAP thématique « Trame verte et bleue »



4. Choix retenus pour établir la délimitation des zones

4.1 Un zonage plus proche de la réalité du terrain

PLU opposable		Projet de PLU	
UA	Cœur historique	UA	Cœur historique
UB	Zone pavillonnaire	UB	Zone pavillonnaire
UY	Zone économique Sous secteur <u>UYi</u> : activités de la base logistique de stockage de véhicules	UY	Zone économique Sous secteur <u>UYi</u> : activités de la base logistique de stockage de véhicules Sous-secteur <u>UYc</u> : installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres
		UL	Secteur destiné à accueillir des équipements. Sous-secteur <u>ULa</u> permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. Sous-secteur <u>ULb</u> permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.

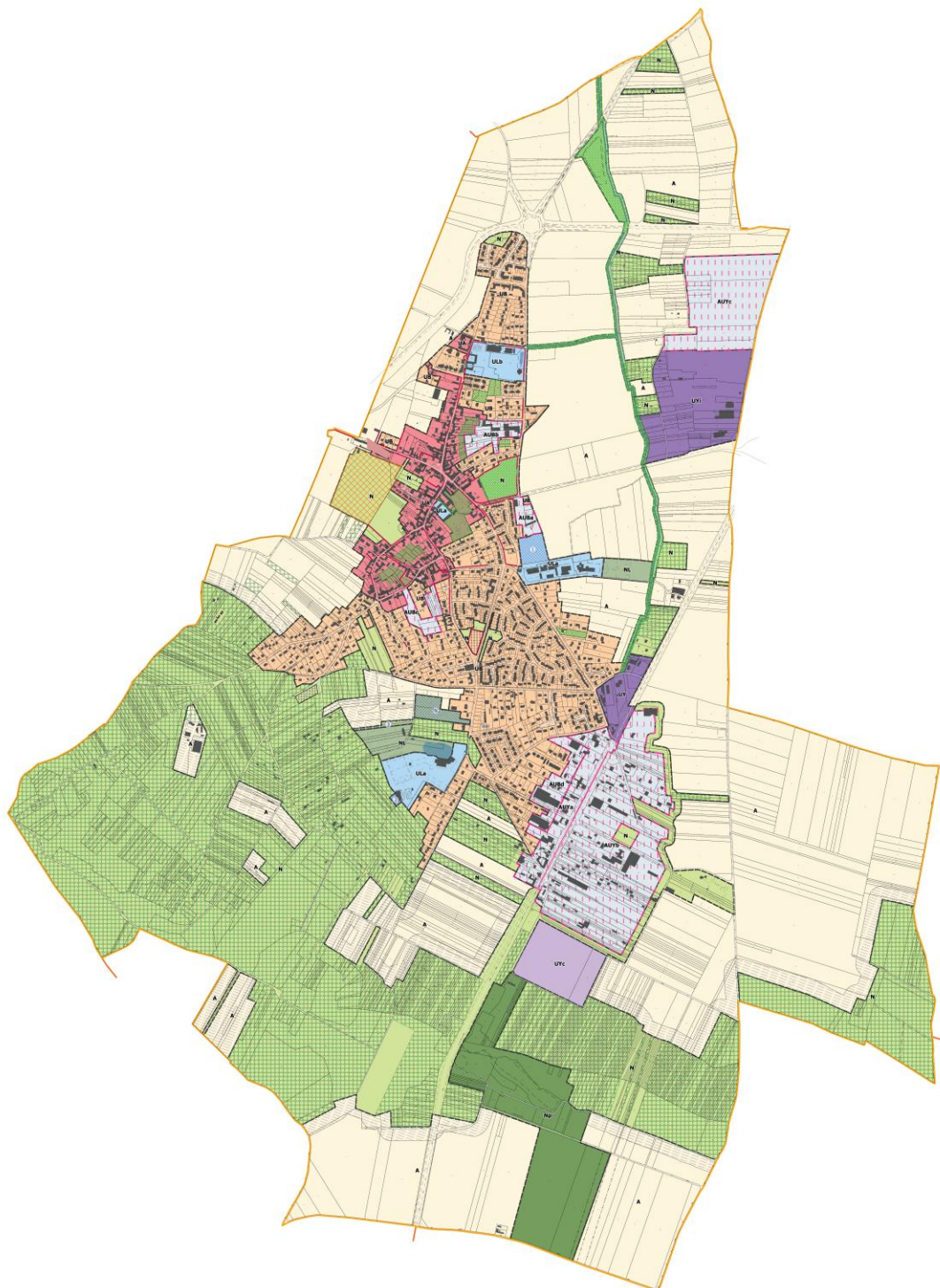
PLU opposable		Projet de PLU	
1AU	« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »	AUB	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (court – moyen - long termes)
		AUY	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen - long termes) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (court - moyen - long termes) - AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen termes)
2AU	« Les Closeaux »		
A	Zone agricole	A	Zone agricole
N	Zone naturelle	N	Zone naturelle Sous secteur <u>NL</u> correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur <u>Np</u> permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

Principales évolutions des zonages :

- Classement en zone UA uniquement des secteurs sur lesquels se trouve **uniquement** du bâti ancien.
- Création d'un zonage UL spécifique pour les équipements.
- Création d'une zone UYc pour les installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM.
- Création d'une zone AUB pour les secteurs à OAP à vocation habitat.
- Création d'une zone AUY pour les secteurs à OAP à vocation économique.
- Création d'un sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.
- Création d'un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.

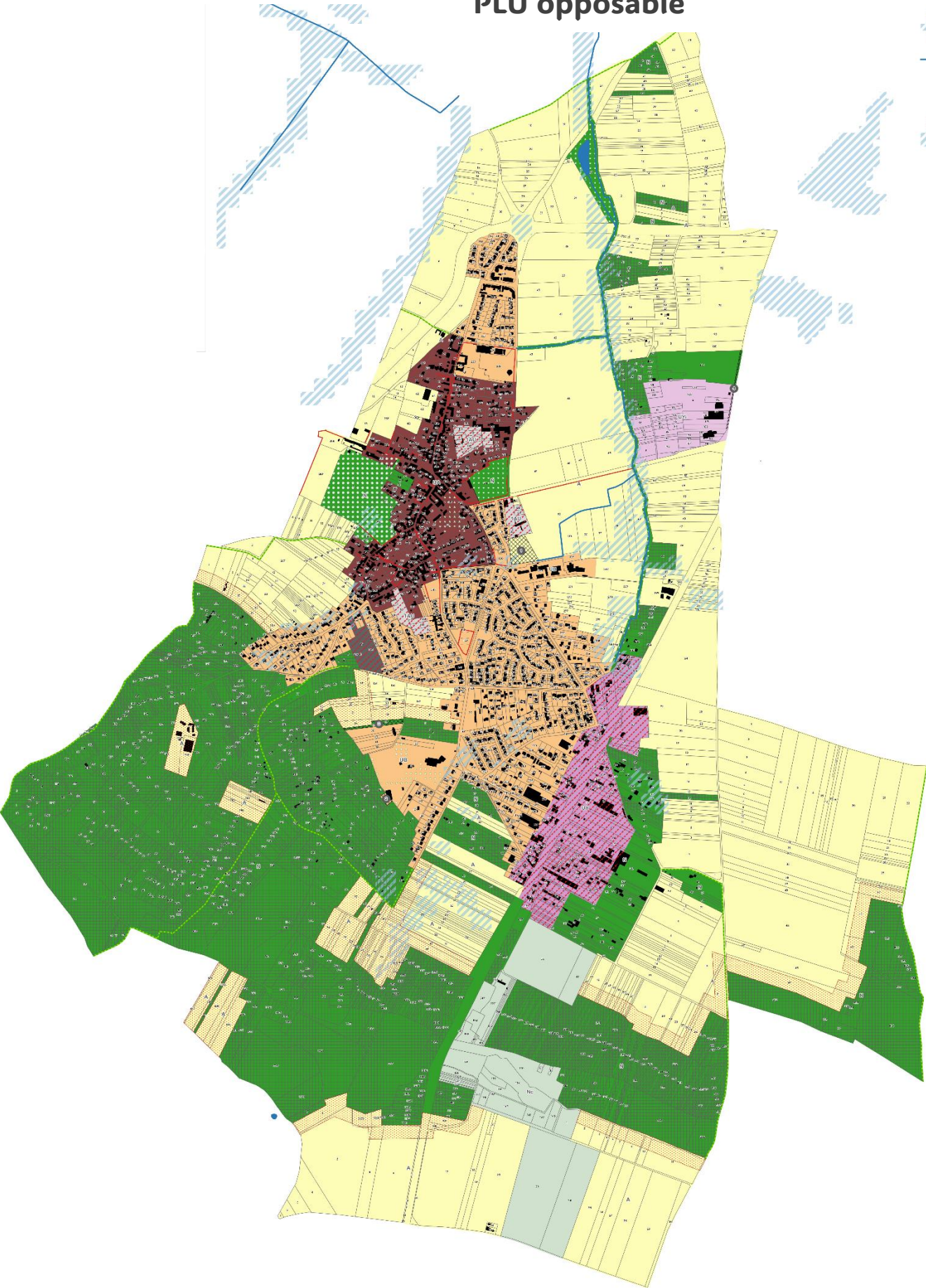
4.2 Les évolutions du plan de zonages

Le plan de zonages révisé en 2025

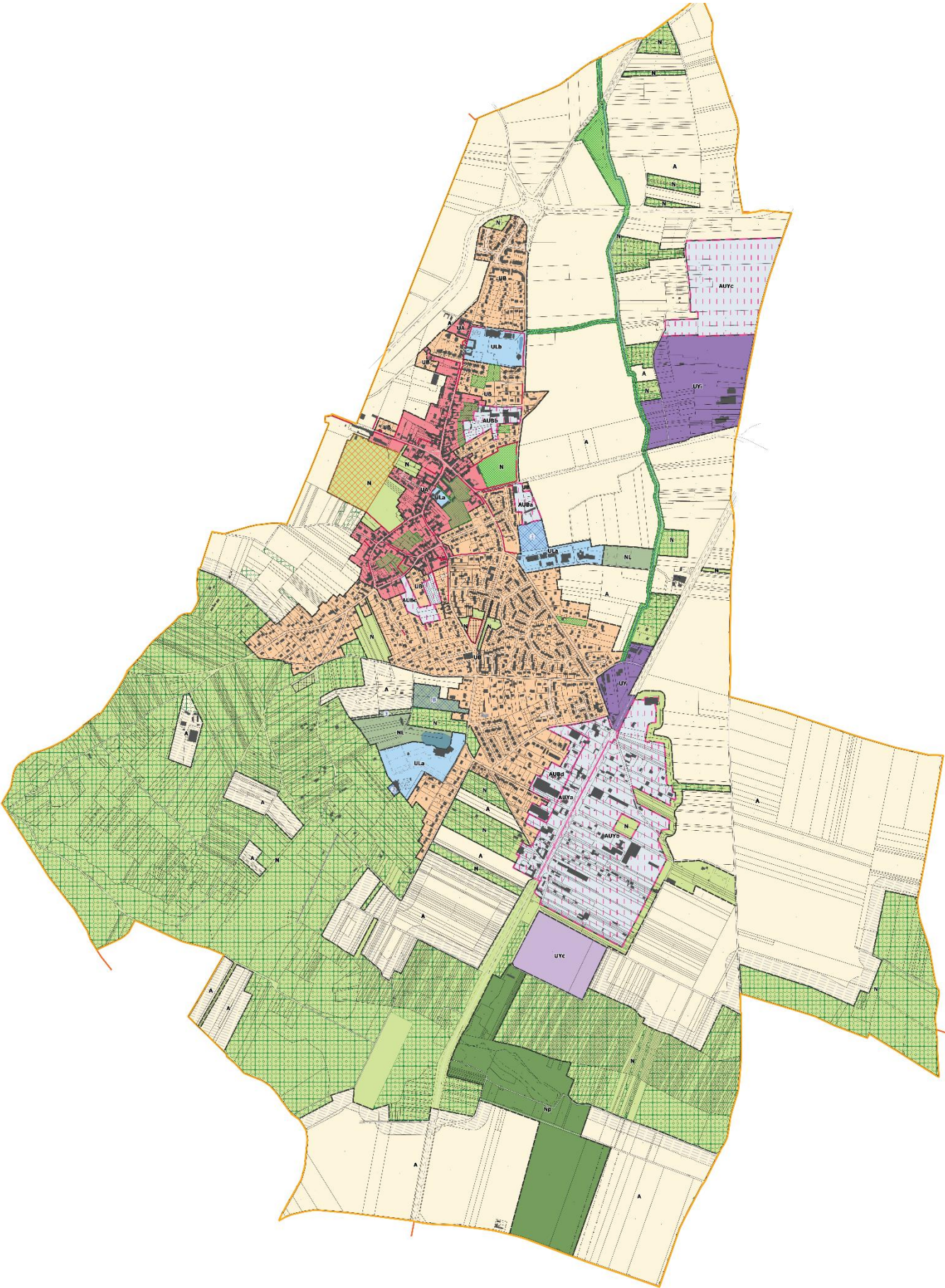




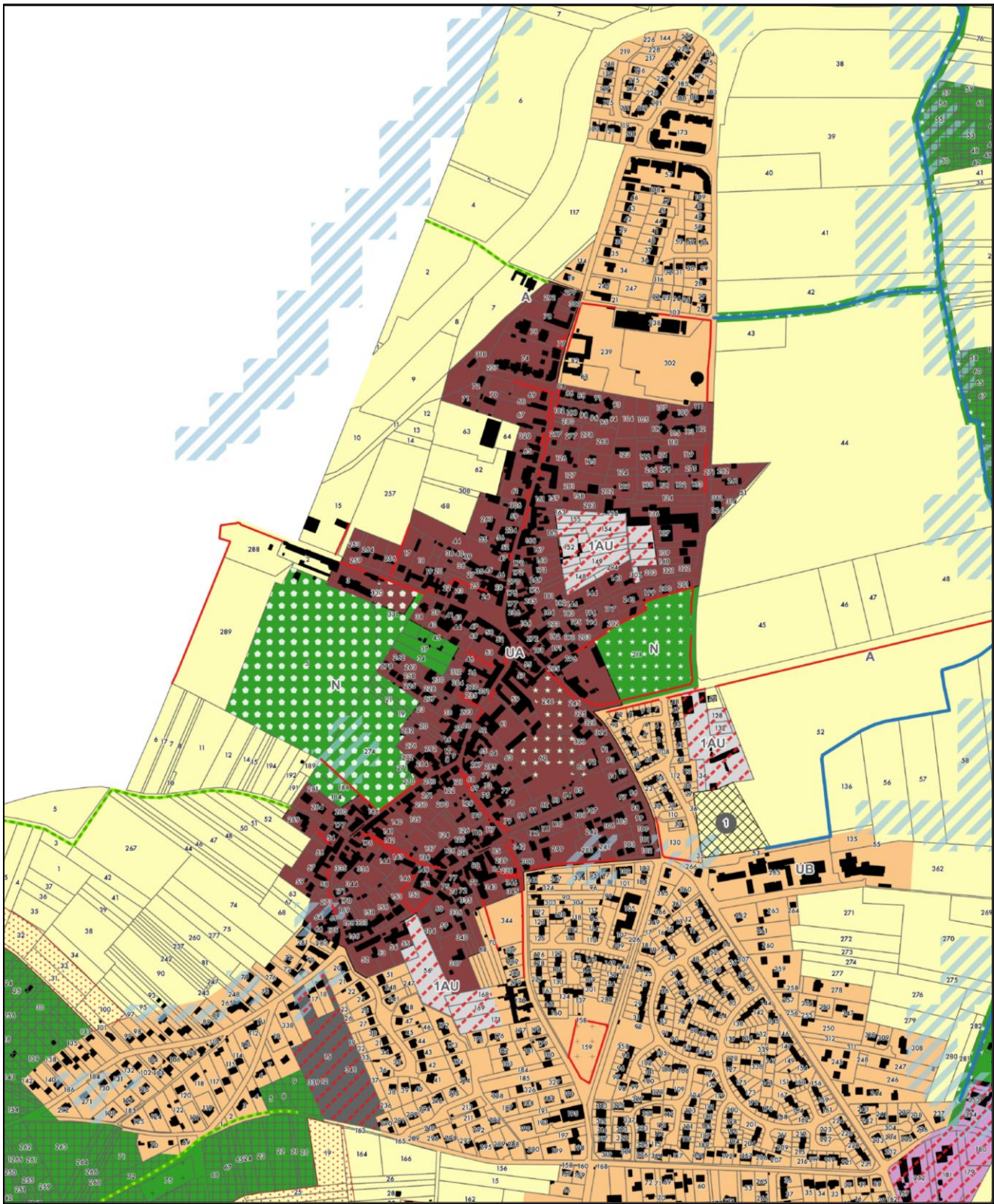
PLU opposable



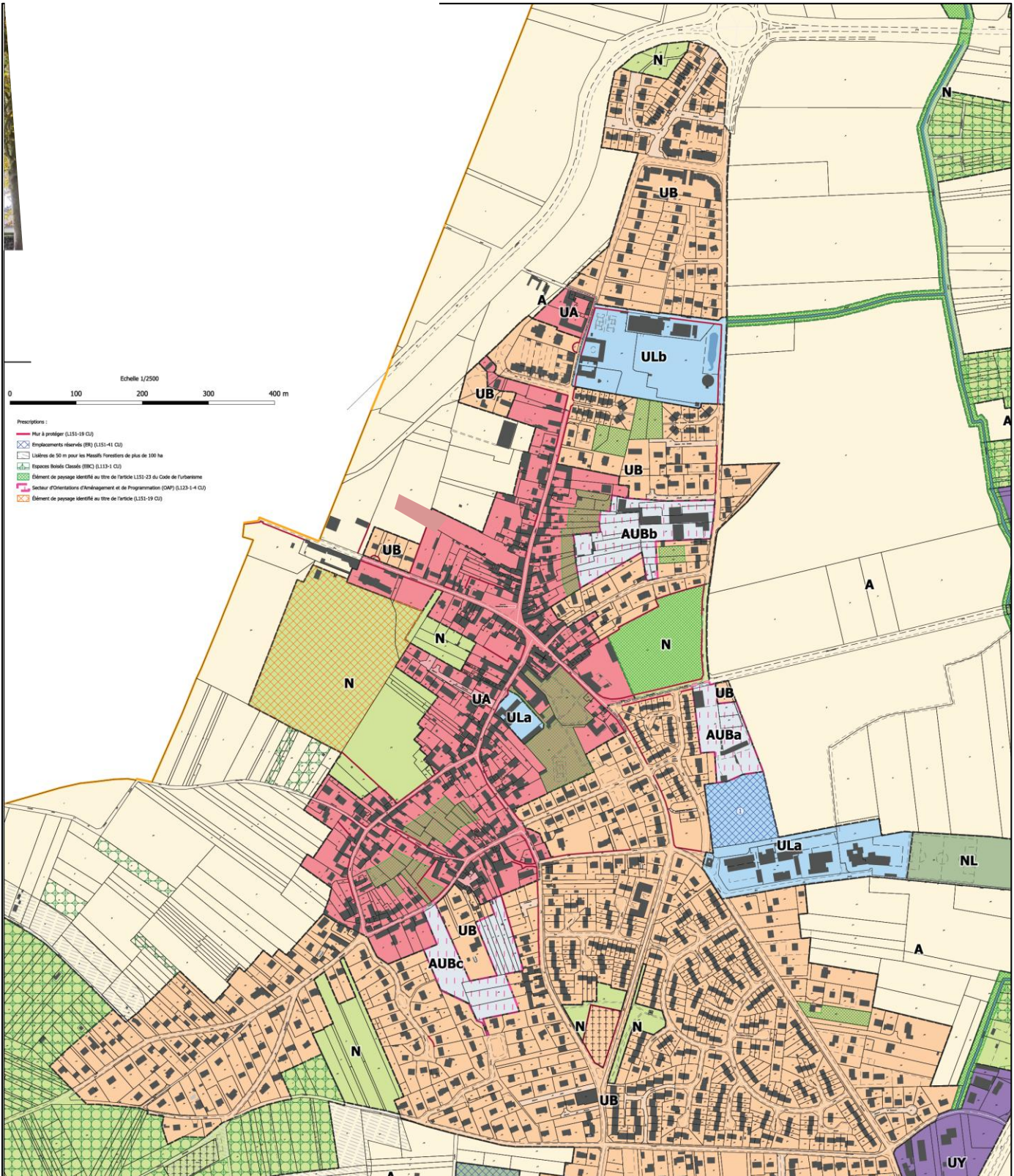
PLU révisé en 2025

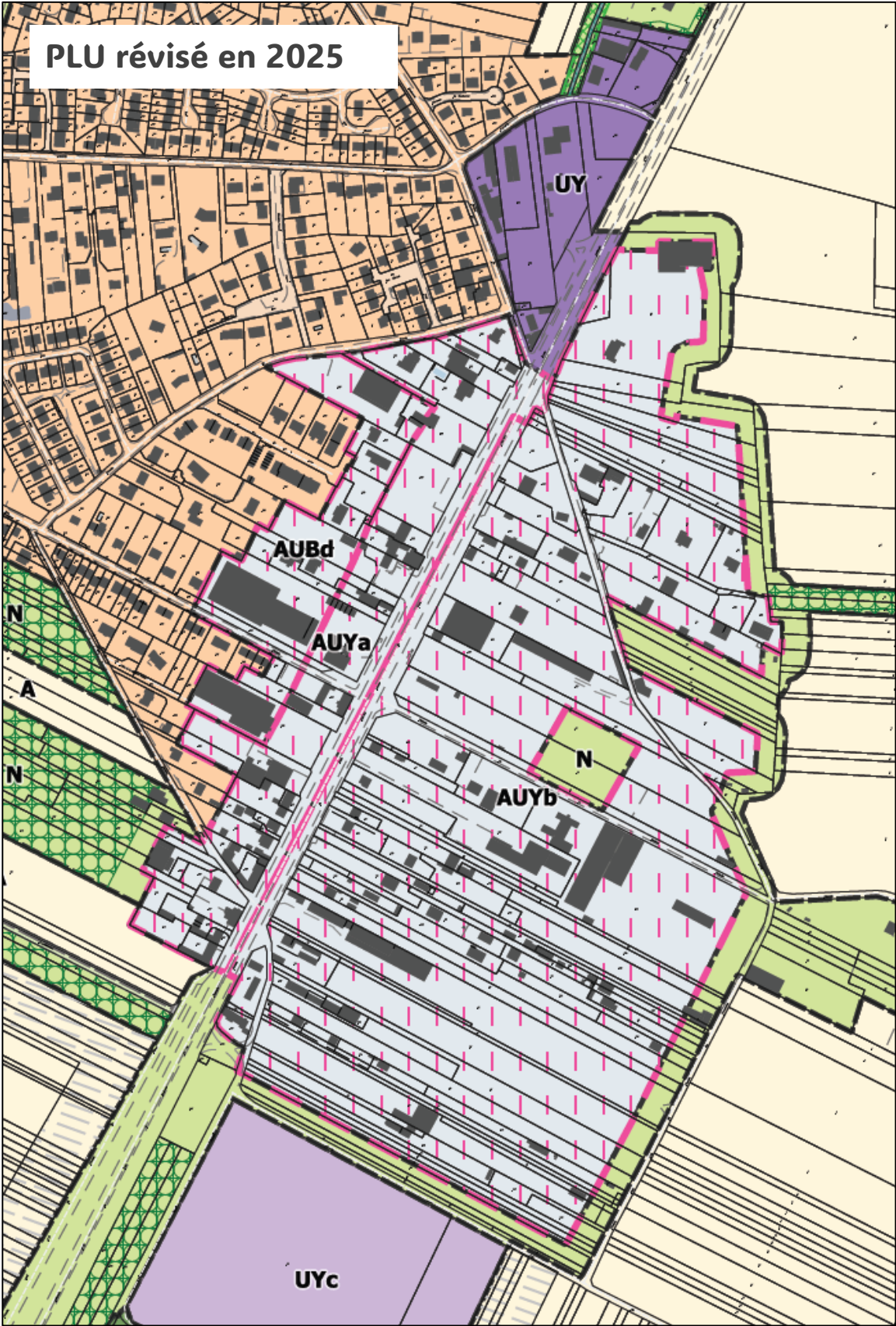


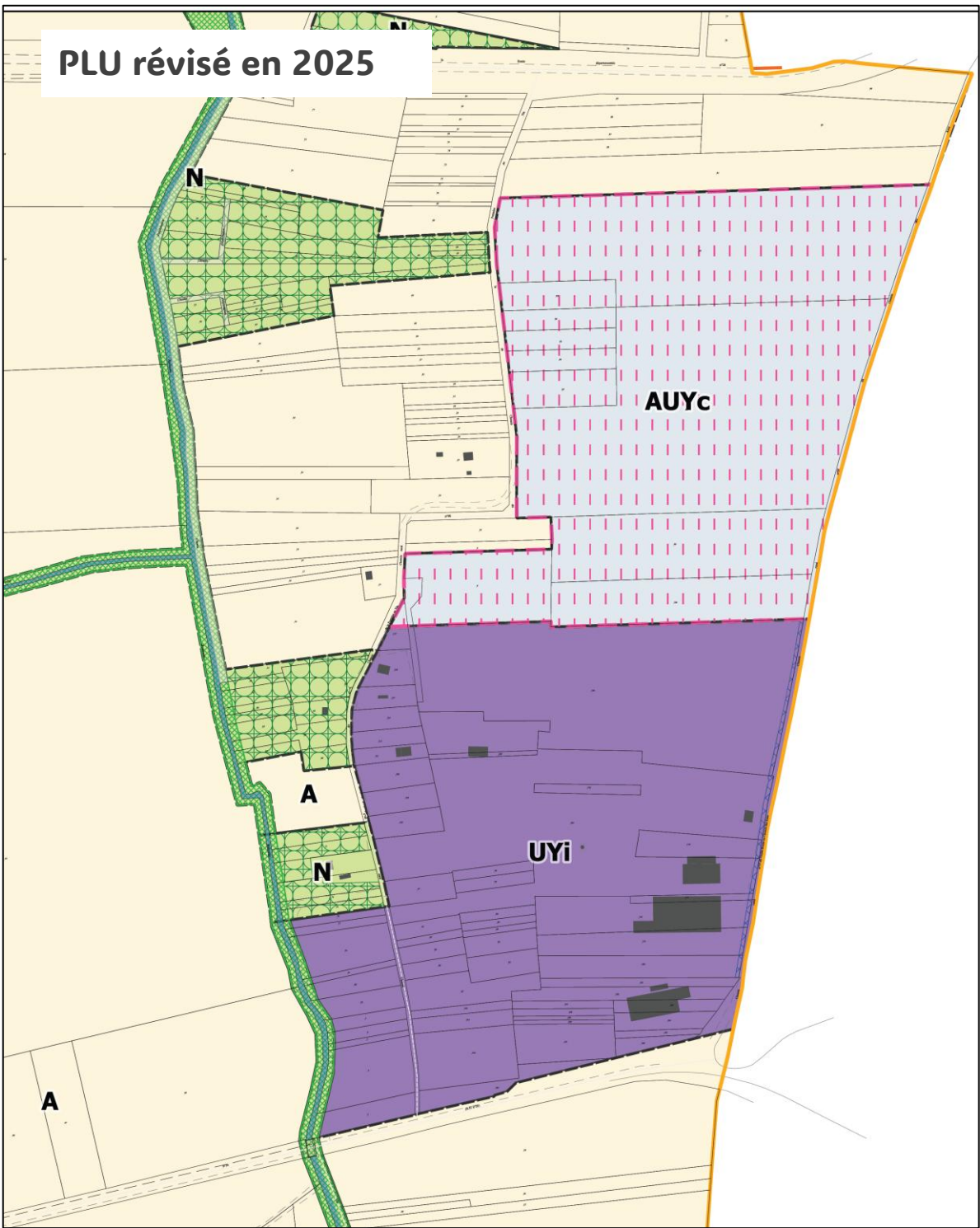
PLU opposable

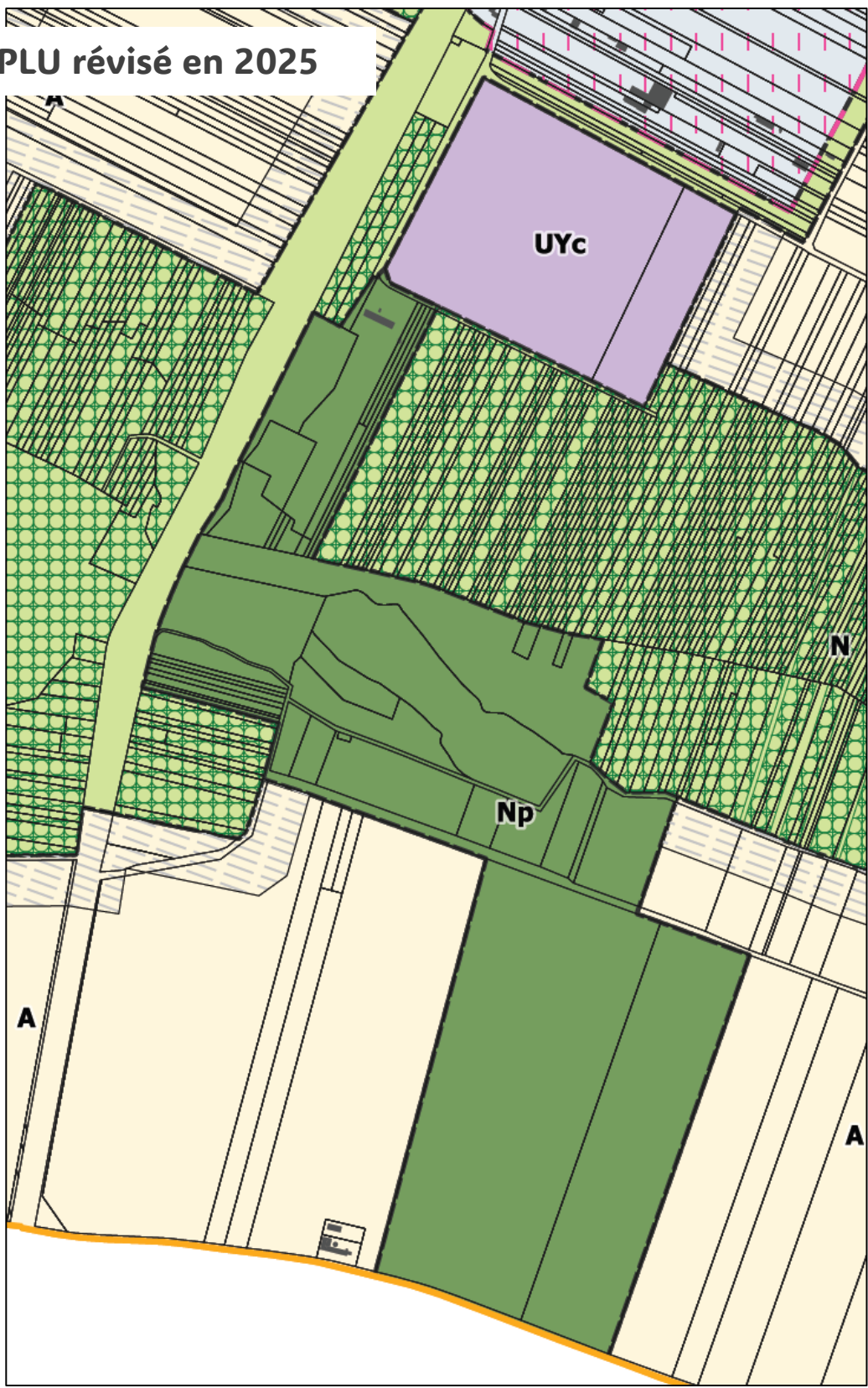


PLU révisé en 2025









4.3 Description de la vocation des zones

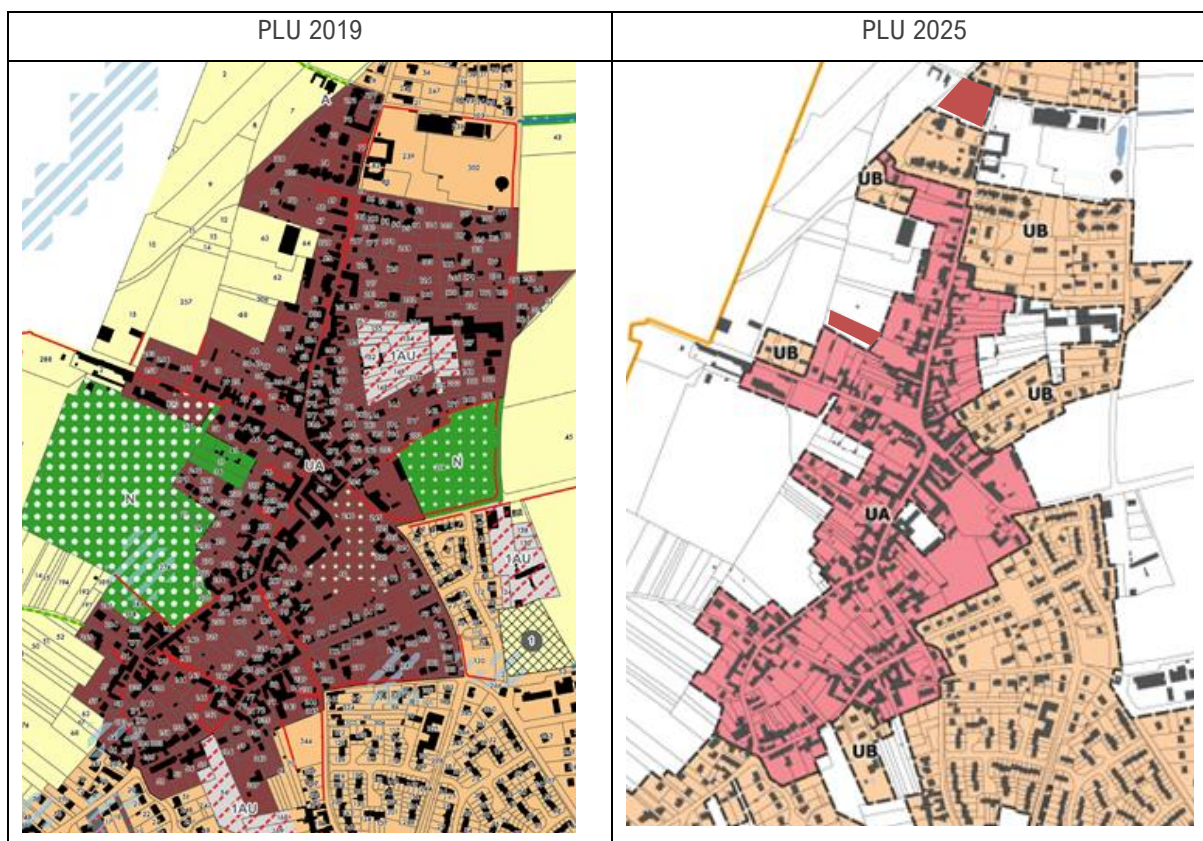
Zone UA : Coeur de ville, avec tissu bâti ancien

La zone UA correspond au coeur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel qu'il s'agit, autant que possible, de préserver.

C'est une zone à vocations multiples où l'on retrouve des logements, des équipements publics, des commerces et services...

Objectifs des dispositions réglementaires :

Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.



Evolution entre 2019 et 2025 :

Réduction de l'emprise de la zone UA, car dans le PLU 2025, seul le tissu urbain ancien a été pris en compte. Les pavillons qui étaient en zone UA dans le PLU de 2019 ont été basculés en UB.

Zone UB : Formes contemporaines des extensions de la commune

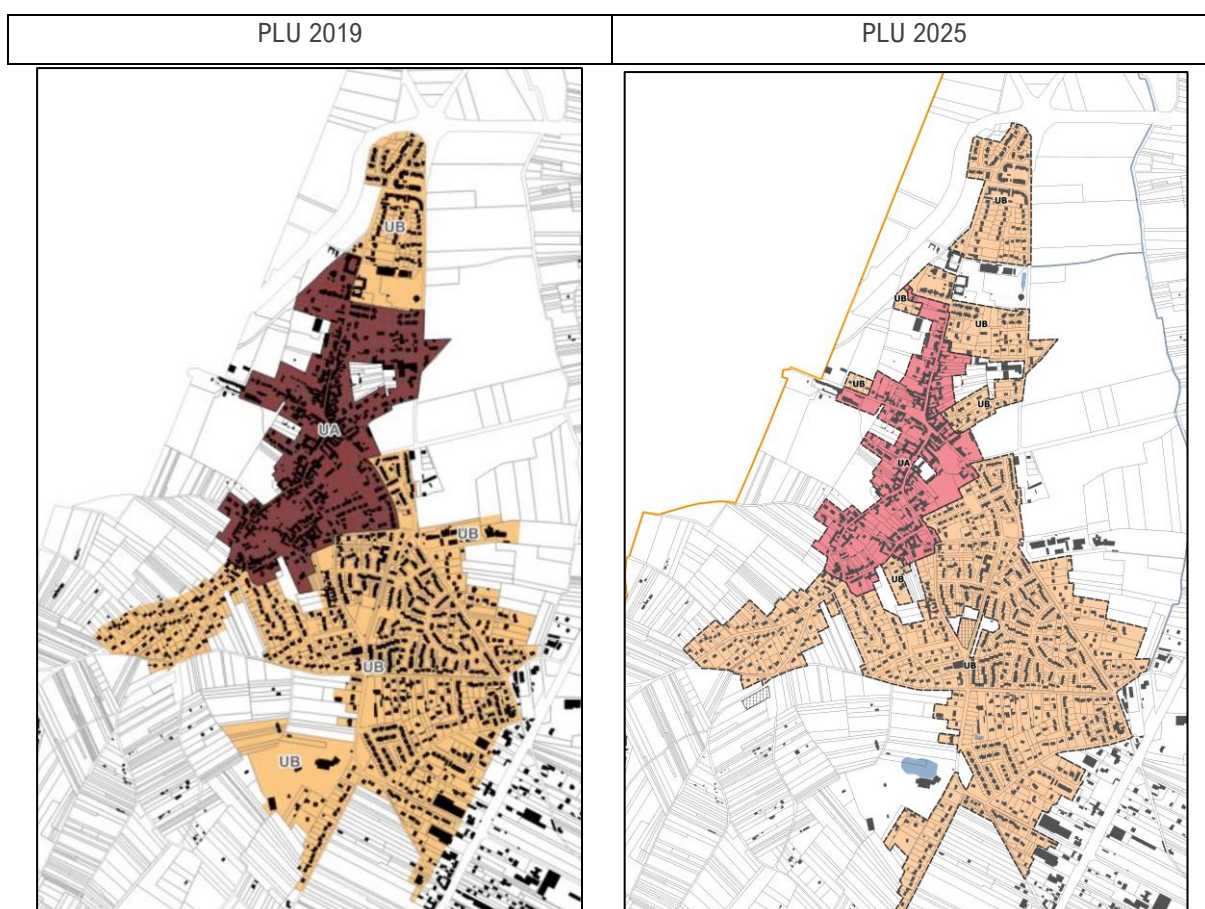
La zone UB correspond aux extensions sous formes pavillonnaires, plus ou moins récentes. Elle accueille de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, bureaux...).

Objectifs des dispositions règlementaires :

Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâtis.

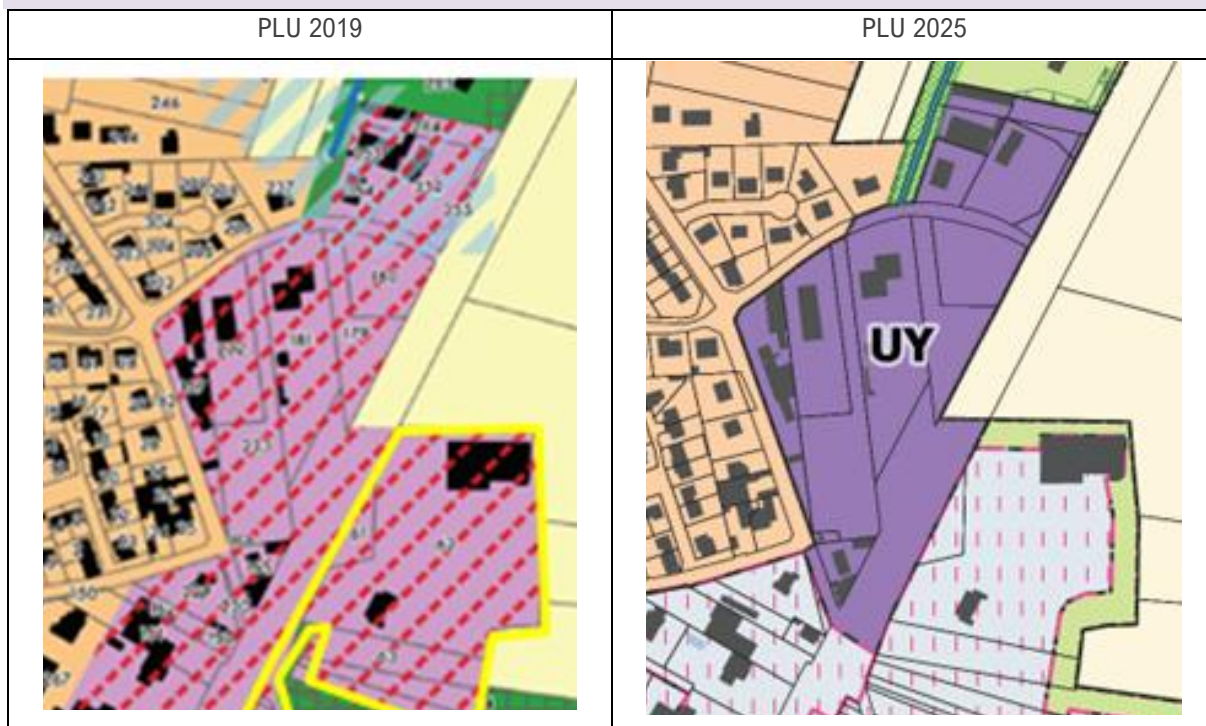
Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.

Permettre une densification modérée du tissu urbanisé au sein des dents creuses.



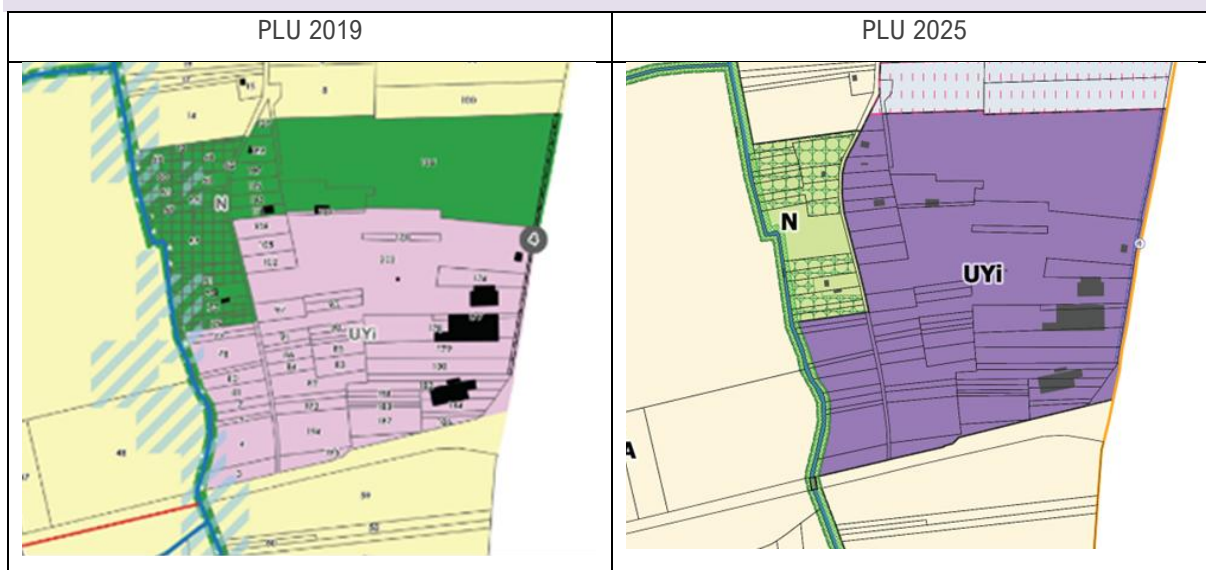
Zone UY : Zone à vocation économique

La zone UY correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, aux abords de la RN20, destinés à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.



Deux sous-secteurs correspondent à deux sites d'activités économiques existants, notoires sur le territoire communal.

Un sous-secteur UYi permet d'accueillir des installations liées à la base de stockage de véhicules.



Un sous-secteur UYc permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres.



Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires visent à pérenniser la vocation économique des sites identifiés sur la commune.

Concernant le sous-secteur UYc, la Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité une carrière de sablons sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (91) en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons d'une épaisseur de l'ordre de 55 mètres, pour des usages routiers / VRD (remblayage de tranchées) et également béton (sables correcteurs).

Depuis l'arrêt de l'extraction, la société SECM procède à la remise en état de la carrière par remblaiement à l'aide de matériaux inertes extérieurs. Ce réaménagement est effectué au titre de l'AP complémentaire (APc) du 7 mai 2020 imposant des prescriptions complémentaires et entérinant le terme de l'autorisation environnementale de la carrière au 5 août 2024. L'objectif visé est une remise à niveau du terrain naturel, par comblement de la fosse sud, puis un régalage de la terre végétale (issue de la découverte initiale et stockée temporairement pendant l'exploitation) afin de restituer une vocation prairial et boisée aux terrains.

La société SECM a depuis quelques années, exprimé sa volonté de pérennisation d'activité et souhaite dans le cadre de son projet implanter sur sa plateforme nord, d'une part une nouvelle installation permettant la valorisation des terres inertes entrant sur le site, de manière à en extraire les sables et gravillons et d'autre part une nouvelle installation mobile de concassage-criblage de bétons. L'installation de valorisation aurait un fonctionnement de type lavage-criblage et serait en sus d'une centrale de graves et d'une installation de concassage-criblage déjà présentes sur la plateforme.

L'emprise au sol de la plateforme occupe une superficie de 64 860 m².

Zone UL : Zone d'équipements publics et/ou d'intérêt général

La zone UL correspond aux secteurs destinés à accueillir des équipements.

Le sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics.

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou/et collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.

Zone AU : Zone à urbaniser

Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante habitat.

Quatre secteurs sont identifiés :

- AUBa : secteur du Clos de la Motte (court terme)
- AUBb : secteur Saint Thomas (court - moyen – long termes)
- AUBc : secteur des Sablons (moyen-long termes)
- AUBd : secteur du Bas de Torfou (Ouest RN20) (court – moyens - long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante économique.

Trois secteurs sont identifiés :

- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen termes)
- AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long termes)
- AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen-long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Zone A : Zone à vocation agricole

La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

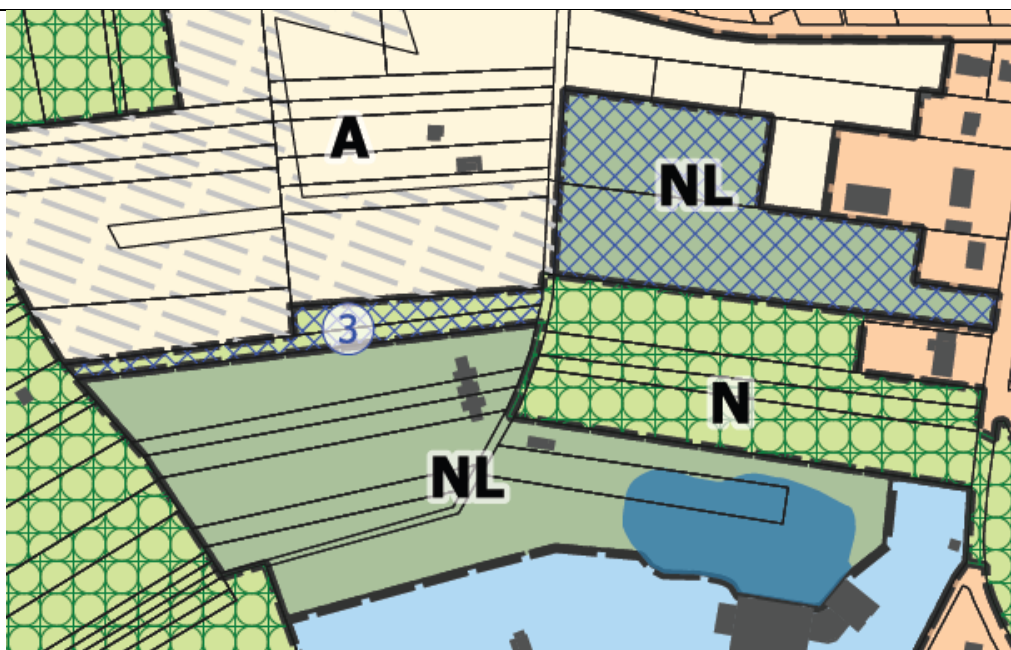
Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Zone N : Zone naturelle à protéger

La zone N est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

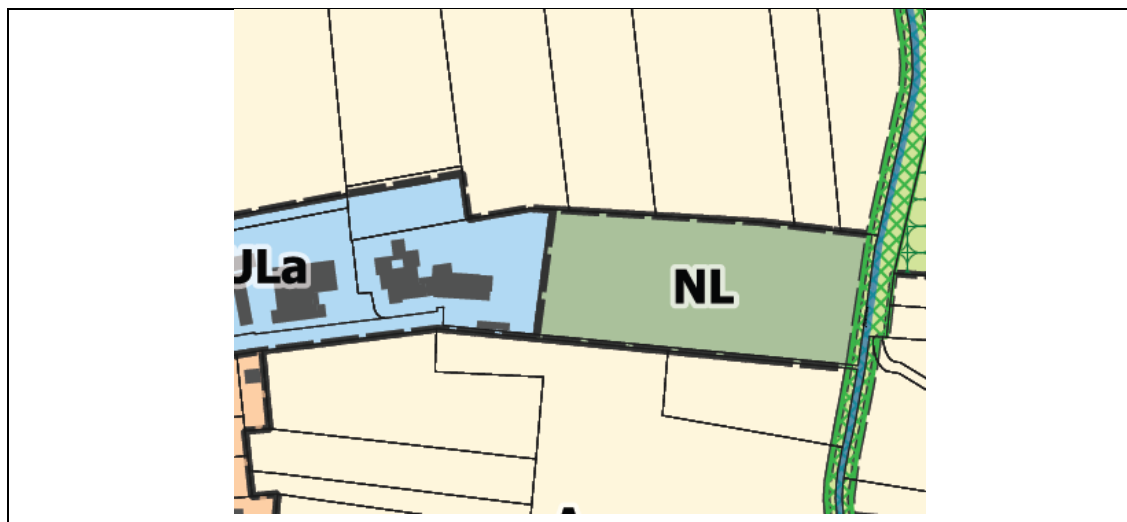
Un sous-secteur NI correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé, parc paysager avec stationnements...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.

PLU 2025



La zone NL au sud permet de reconnaître les équipements sportifs existants (stade, aire de jeux...) et la zone NL (avec ER) au nord doit être un espace sur lequel est donnée la possibilité d'autoriser du stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation.

Issu des échanges qui ont eu lieu avec les services de l'État sur le sujet, la commune affirme sa volonté de ne pas artificialiser le site et de ne pas porter atteinte à la lisière dans le cadre de ce projet.



Un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.



La société S.E.C.M (Société d'Exploitation de Carrières et Matériaux) exploite une carrière de sablon sur le territoire de la commune de Boissy sous Saint-Yon. Cette carrière est actuellement en phase de réaménagement par remblayage avec des terres et gravats inertes.

Son exploitation répond aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/081 du 07 mai 2020. Cet arrêté préfectoral prévoit un retour des terrains à leur topographie d'origine.

La SECM a présenté à la Commune un projet destiné à pérenniser l'activité de la société au-delà de 2024 et qui consisterait :

- À effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un promontoire paysager en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain initial,
- A effectuer un aménagement d'intérêt communal sur l'emprise exploitée,
- A rétrocéder à la Collectivité à l'issue de l'aménagement, les terrains concernés et leur aménagement (une vingtaine d'hectares) dont S.E.C.M. est propriétaire.

Le terme final de l'aménagement serait à l'horizon 2032. Cela dit, une emprise significative (5 ha) pourrait être achevée dans un délai plus court (2027) et mise à disposition de la Commune par anticipation et ce, afin d'engager le projet.

La Commune de Boissy-Sous-Saint-Yon, soucieuse de la pérennité d'une entreprise sur son territoire et intéressée par un réaménagement du site permettant un projet communal sur les terrains concernés, a confirmé être favorable à l'étude de ce projet par la Société S.E.C.M.

L'inscription dans un processus de travail destiné à déterminer les conditions de réalisation de ce projet et à préciser le type de réaménagement à usage communal a été mis en place.

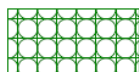
Dans le cadre de ce processus de travail et d'études du projet, la SECM a proposé de compléter le cycle de traitement des matériaux inertes par l'installation d'une centrale de valorisation permettant d'en recycler une grande partie en lieu et place de leur mise en remblai.

Le projet global ainsi élaboré par la SECM présente des éléments reconnus d'intérêt général par la Commune :

- Réaménagement d'une carrière par le remblaiement en terres et gravats inertes et la réalisation d'un promontoire paysagé.
- Possibilité de rétrocession des parcelles ainsi réaménagées à la Commune permettant toutes activités à caractère naturel et écologique. (Zones naturelles, activités agricoles, loisirs, production d'énergie verte...).
- Développement d'une filière d'économie circulaire par la création d'un cycle vertueux de traitement des terres et gravats par le recyclage d'une partie des tonnages normalement destinés à une simple mise en remblai.
- Pérennisation d'une entreprise implantée de longue date sur la Commune.
- Préservation et développement du taux d'emploi local.
- Projet s'inscrivant parfaitement dans les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision engagée du Plan Local d'urbanisme (PLU).

Ce projet nécessite une adaptation du document d'urbanisme de la commune, notamment pour les parcelles concernées par les activités ISDI et de valorisation des terres et gravats inertes.

4.4 Autres prescriptions du plan de zonage



Les espaces boisés classés (EBC)

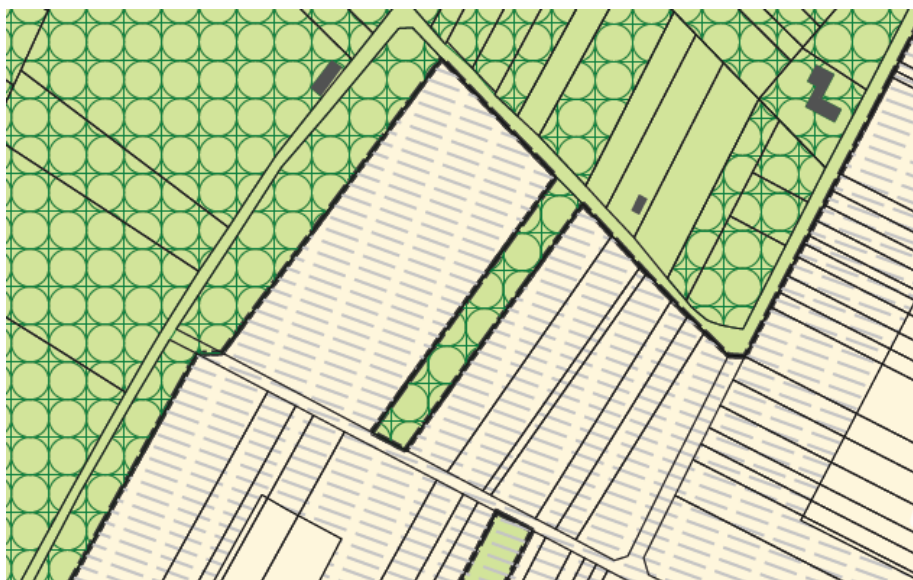
Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende « EBC ». Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

La superficie des EBC est de 217,69 hectares dans le PLU 2025.

Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Un principe général d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres est institué par le SDRIF en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares. Toutefois, ce principe ne s'applique pas dans les sites urbains constitués. Les zones de lisières sont alors indiquées aux documents graphiques réglementaires, sur les zones A et N du PLU.

Lisières de 50 m pour les Massifs Forestiers de plus de 100 ha



Le patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

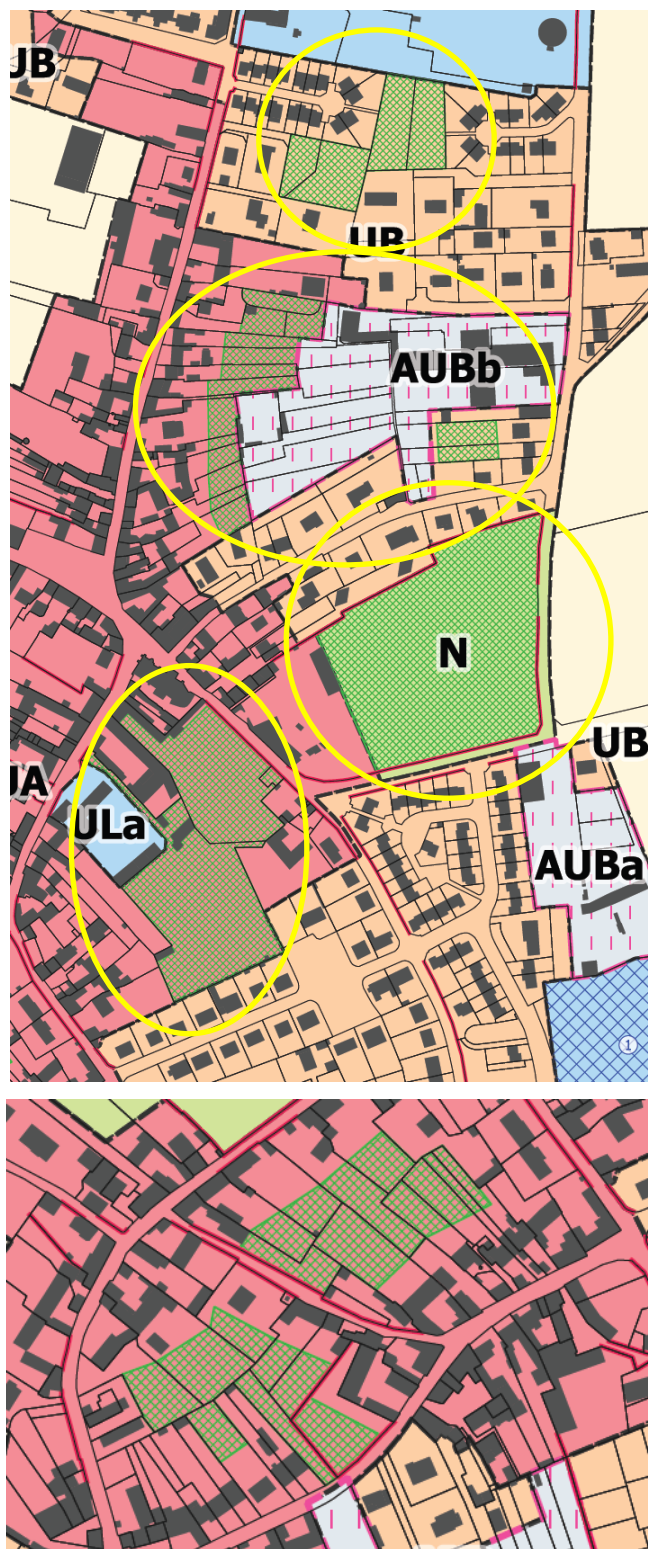
La commune possède de nombreuses traces patrimoniales de son histoire et de son héritage rural. En effet, le bourg se caractérise par la présence encore importante de bâtiments ou édifices historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes : bâtiments historiques, murs de pierres etc.

Privés ou publics, ces édifices présentent pourtant un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement. Un certain nombre d'entre eux sont répertoriés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

De nombreux espaces naturels d'intérêt sont identifiés au sein de la zone agglomérée de la commune. Pour cette raison ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage. La superficie des espaces concernés par le L51-23 est de 10,66 hectares dans le PLU 2025.

 Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)



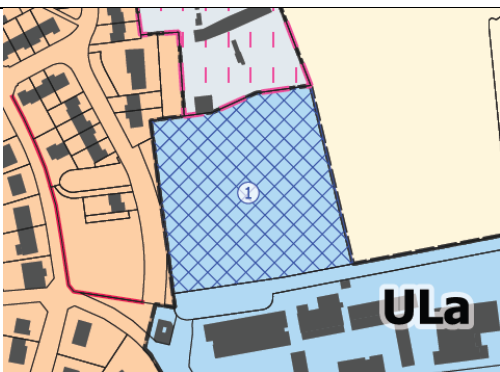
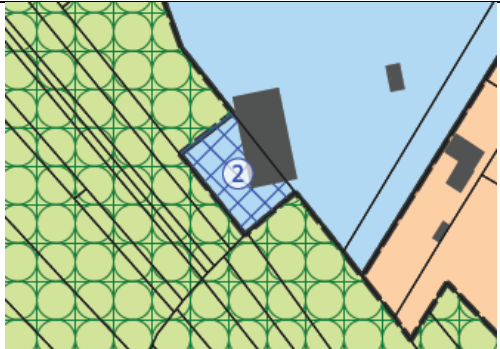
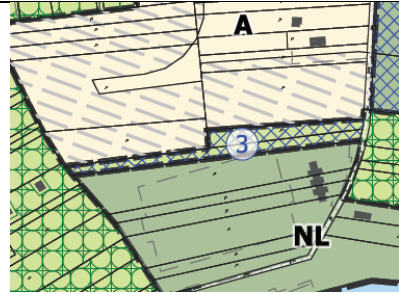


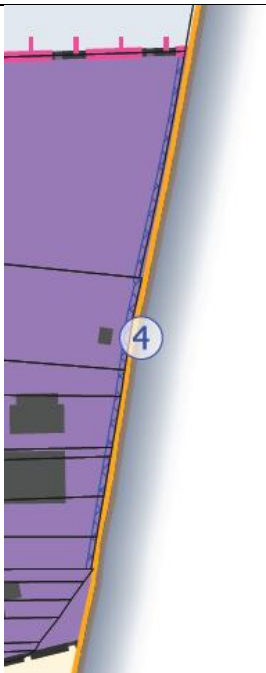
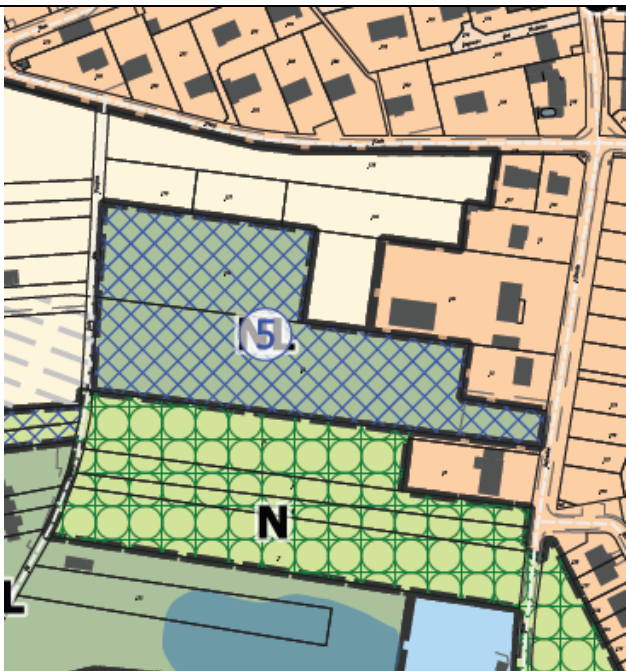
Les emplacements réservés

Quatre emplacements réservés étaient répertoriés dans le PLU 2019

Emplacements réservés			
	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	8 000 m2
2	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	1 030 m2
3	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	2 900 m2
4	Voirie et réseaux divers	Commune	1 015 m2

Cinq emplacements réservés sont envisagés dans le PLU 2025

	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	 Equipement public	9 270 m ²	Commune
2	 Equipement sportif	1 038 m ²	Commune
3	 Agrandissement du pôle sportif	2 904 m ²	Commune

4	 <p>Elargissement du Chemin des Anes</p>	1 015 m ²	CCEJR
5	 <p>Stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation</p>	11 780 m ²	Commune

4.5 Évolution des surfaces des zones

Le tableau ci-dessous présente les évolutions des zones et des surfaces entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.

PLU en vigueur			PLU révisé 2025			
Zones urbaines	142,46	17,50%	Zones urbaines	125,92	15,46%	
UA	30,88		UA	19,52		Ajustement zonages à la réalité du terrain
UB	80,66		UB	74,56		
UY	22,28		UY	2,96		-20 ha classt en AUy (UY > AUy)
UYi	8,60		UYi	12,42		+4 ha régularisation existant
			UYc	6,10		+6 ha classt en UYc (Nc > UYc)
			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		+40 ha Bas de Torfou & Marsandes
Zones agricoles et naturelles	667,18	81,94%	Zones agricoles et naturelles	641,89	78,85%	
A	368,97		A	355,58		-10 ha Marsandes (A > AUy)
N	268,42		N	256,92		-10 ha Bas de Torfou (N > AUy)
Nc	29,79		Np	23,72		-6 ha classt en UYc (Nc > UYc)
			NL	5,67		
TOTAL (en hectares)	814,21	100%	TOTAL (en hectares)	814,21	100%	

5. Explications des dispositions du règlement

5.1 Évolution de la rédaction du règlement

Evolution de la formalisation du règlement

Depuis le 1er janvier 2016, les dispositions réglementaires des PLU qui s'appliquent aux autorisations de construire ou d'aménager un terrain ont évolué. Au lieu d'être formalisées en 16 articles, elles sont organisées en 3 grandes parties indiquées ci-contre. Ainsi sans remettre en cause les possibilités ou limitations existantes dans les zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles, le règlement a été repris dans cette nouvelle « formule ».

Articles du règlement 2016		Nouveaux articles
1	Occupations des sols interdites	→ 1
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	→ 1
3	Conditions de desserte et d'accès des terrains	→ 8
4	Conditions de desserte par les réseaux	→ 9
5	Superficie minimale des terrains – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	→ 4
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	→ 4
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	→ 4
9	Emprise au sol	→ 4
10	Hauteur des constructions	→ 4
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	→ 5
12	Obligations en matière de stationnement	→ 7
13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.	→ 6
14	Coefficient d'Occupation des Sols – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	→ 5
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques	→ 9

Articles de la nouvelle version du règlement	
Partie 1 : Affectations des sols et destination des constructions	
1	Les destinations et vocations autorisées et interdites
2	Les autorisations sous conditions particulières
3	Mixité fonctionnelle et sociale
Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	
4	Volumes et implantations des constructions
5	Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions
6	Insertion paysagère et aménagement des abords
7	Stationnements
Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux	
8	Accès et desserte par les voies publiques et privées
9	Desserte par les réseaux

5.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

● Autorisés sous conditions particulières

✗ Interdit

ZONES		UA	UB	UY	UYi	UYc	ULa	ULb	AUB	AUY	A	N	Np	NL
Habitat	Logement	✓	✓	●	✗	✗	●	✗	✓	✗	●	✗	✗	✗
	Hébergement	✓	✓	✗	✗	✗	✗	●	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●	●	✓	✗	✓	✗	✗	●	✓	✗	✗	✗	✗
	Restauration	●	●	✓	✗	✗	✗	✗	●	✓	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
	Services avec accueil d'une clientèle	●	●	✓	✗	✗	✗	●	●	✓	✓	✗	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	●	●	✓	✗	✗	✗	●	●	✓	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	●	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux accueillant du public des admin. publiques et assimilés	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	Locaux techn. et indust. des admin. publiques et assimilés	✓	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
	Établissements d'enseignement	●	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✓	✓	✗	✗	✗	✓	●	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	●	●	✗	✗	✗	✓	✗	●	●	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	●	●	✗	✗	✗	✓	✗	●	✗	✗	✗	✗	●
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✗	✗	✓	●	●	✓	✓	✗	✗	●
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✓	●	●	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
	Bureau	●	●	✓	✗	✗	✗	✗	●	✓	✗	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'expo.	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗

5.3 Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Orientations du PADD	Principales traductions réglementaires
Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Objectif 1.1.	
EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE	
Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés sont classés en zone N, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent. - Les dispositions générales du règlement rappellent que les espaces boisés classés sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC. Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme. - Le règlement graphique identifie les lisières des milieux boisés structurants à préserver. - Les dispositions générales du règlement rappellent : <ul style="list-style-type: none"> - Que la préservation des zones humides avérées doit être assurée selon le principe « EVITER, REDUIRE, COMPENSER » - Qu'en cas de zone humide potentielle identifiée, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide.
Identifier et préserver les trames vertes et bleues	Une OAP « Trame Verte et Bleue » est intégrée dans le PLU.
Objectif 1.2.	
EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG	
<ul style="list-style-type: none"> □ Respecter les caractéristiques bâties traditionnelles du bourg □ Inventorier, protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et bâti local 	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan de zonage identifie les éléments de patrimoines protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. - Le règlement rappelle qu'en ce qui concerne les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme : Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

	<ul style="list-style-type: none"> - La zone UA correspond au bâti ancien. Le règlement reconnaît et préserve l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics. - L'article 5 Insertion urbaines, architecturales et environnementales des constructions rappelle : L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte : au caractère des lieux avoisinants ; aux sites et paysages naturels. - Les dispositions générales rappellent que les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques.
AXE 2. Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée	
	A travers les OAP et leurs dispositions réglementaires, il s'agit pour la Municipalité de maîtriser la production de logements diversifiés répondant aux besoins de jeunes ménages avec enfants.
Objectif 2.3.	
EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS	
	<p>La zone UL permet de réaliser à terme de nouveaux équipements.</p> <p>Par ailleurs, l'emplacement réservé n°1 va permettre à la commune de pouvoir acquérir un bâtiment ancien au cœur du village pour en faire à terme un équipement public.</p>
Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune	
Objectif 3.1.	
EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE	
Pérenniser les terres cultivées sur le plateau en interdisant tout mitage et ainsi préserver le grand paysage (perspectives visuelles lointaines)	<p>Environ 85 % du territoire communal est occupé par des espaces agricoles. Cette importance quantitative lui confère une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable.</p> <p>Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en</p>

	<p>valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune.</p> <p>Ils seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.</p>
Objectif 3.2. EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES	
	<p>Création d'un zonage ULb qui permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.</p>
Objectif 3.3. EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS	
	<p>□ Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »</p> <p>La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.</p> <p>La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.</p> <p>A terme, les objectifs recherchés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon », - Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent, - Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée, - Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes, - Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,

	<p>- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,</p> <p>Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.</p> <p>□ Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.</p> <p>Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.</p> <p>Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.</p>
--	--

AXE 4. Promouvoir des pratiques durables et environnementales plus vertueuses

Objectif : Encourager les démarches durables et éco-responsables

	<p>L'article 5 énonce les dispositions en faveur de l'environnement.</p> <p>Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; - limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; - de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. <p>... tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.</p>
--	---

Objectif : En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets

	<ul style="list-style-type: none"> - Article 9.1/9.2 : Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement - Article 4.1 : Volumes et implantations des constructions, emprise au sol maximale - Article 9.2 : Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux
--	---

	pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
	Article 5.4 : Dispositions en faveur de l'environnement doivent privilégier l'emploi de dispositifs limitant des rejets (eau, déchets, pollution)
Objectif : Sensibiliser sur la prise en compte des risques	
	Les dispositions générales du règlement renvoient aux servitudes grevant le territoire