

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.3. Rapport de présentation

Volet 3 : Evaluation environnementale

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

Sommaire

Chapitre 1 : Avant-Propos	4
1.1. Préambule.....	4
1.2. Le rôle de l'évaluation environnementale	6
1.3. Les principes de l'évaluation environnementale	7
1.3.1. La démarche générale : une démarche itérative.....	7
1.3.2. Les étapes de l'évaluation environnementale	7
1.3.3. L'analyse de l'état initial de l'environnement	8
1.3.4. Les perspectives d'évolution du territoire.....	8
1.3.5. Justification des choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement	8
1.3.6. L'analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement	9
1.3.7. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable	9
1.3.8. Définition des mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences prévisibles	9
Synthèse de l'état initial de l'environnement	10
Chapitre 2 : Le projet d'avenir : les choix retenus	11
2.1. Le cadre du projet.....	11
2.2. Scénario choisi au regard des critères environnementaux	12
2.3. Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs	14
2.3.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030	14
2.3.2. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040.....	15
2.4. Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace.....	16
2.5. Les axes du P.A.D.D.....	18
2.6. Le règlement graphique et écrit.....	19
Chapitre 3 : Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes	21
3.1. Objectifs internationaux, européens et nationaux.....	21
3.2. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de compatibilité	27
Chapitre 4. Les perspectives d'évolution du territoire	50
4.1. Le scénario « au fil de l'eau »	50
4.1.1. Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU	50
4.1.2. Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales.....	52
4.2. Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre	54
4.2.1. Eléments d'analyse généraux	54

4.2.2. Analyse de la consommation foncière attendue	54
Chapitre 5. Evaluation des incidences des documents composant le PLU	58
5.1 Incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	58
5.2 Incidences du règlement graphique (plan de zonage)	61
5.2.1 Incidences de l'évolution des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)	61
5.2.2 Incidences de l'évolution des zones agricoles (A) et naturels (N)	65
5.2.3 Incidences de l'évolution des prescriptions complémentaires et les emplacements réservés	69
5.3 Incidences du règlement écrit	72
5.3.1 Incidences des dispositions générales	72
5.3.2 L'affectation et la destination des constructions	73
5.3.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux	74
5.4 Incidences des OAP	78
5.5. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées	123
5.6. Analyse géographique : les secteurs sensibles	130
5.7. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000	133
Chapitre 6 : Suivi des incidences et de l'évolution du territoire	134
6.1. Le suivi des mesures	134
6.2. Les indicateurs retenus	134
6.3. Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs	136
Chapitre 7 : Résumé Non Technique	137

Chapitre 1 : Avant-Propos

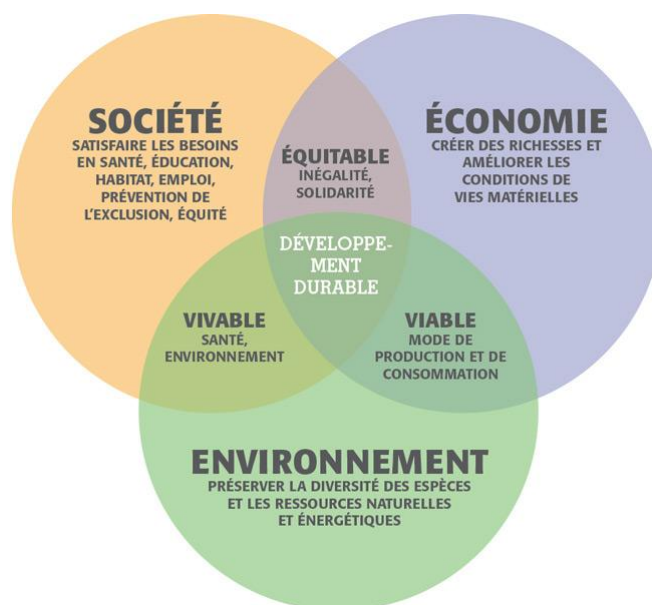
1.1. Préambule

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'enjeu de ces études est de permettre un développement urbain, social et économique dans un souci de préservation de l'environnement et des ressources naturelles. Il s'agit du principe fondamental du Développement Durable.

De ce fait, cette évaluation environnementale des PLU poursuit différents objectifs, à savoir :

- Proposer une connaissance approfondie du territoire par une analyse croisée de l'environnement, formalisée dans un état initial de l'environnement ;
- Réfléchir aux probables évolutions de cet état initial ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en matière d'aménagement du territoire, en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.



Principe du Développement Durable

Le présent rapport constitue l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Boissy-sous-Saint-Yon.

Le contenu de l'évaluation environnementale selon le Code de l'Urbanisme - article R. 151-3 :

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

1.2. Le rôle de l'évaluation environnementale

Plus qu'un document réglementaire, **une évaluation environnementale est une véritable démarche permettant d'intégrer l'environnement et plus généralement, les principes du Développement Durable au cœur de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme, dès le début des réflexions.**

Cette évaluation doit permettre, sur la base d'un projet abouti de PLU, de rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du document d'urbanisme et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire communal.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles est entré en vigueur (article R104-11 du Code de l'Urbanisme). Il rend les évaluations environnementales des documents d'urbanisme plus systématiques que précédemment.

I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Le PLU de la Commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concerné par le paragraphe 2°b) mentionné dans l'encart ci-dessus. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été retravaillé lors de cette révision.

Cette évaluation vise à compléter le rapport de présentation du PLU. Ainsi, le présent document a pour vocation d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement en exposant :

- L'articulation du document avec les autres plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération,
- La description de l'état initial et des enjeux du territoire en termes d'environnement, en détaillant les zones susceptibles d'être affectées de manières notables par la mise en œuvre du plan,

- La justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le zonage et le règlement,
- L'analyse des incidences du PLU sur l'ensemble des thèmes abordés dans l'état initial, y compris sur les sites Natura 2000,
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser le cas échéant les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement,
- Les indicateurs de suivi des effets du PLU dans le temps, à moyen et long terme,
- La manière dont l'évaluation est effectuée

Un résumé non technique vient compléter le document, en synthétisant l'ensemble de ces éléments de manière simple et accessible par tous.

Au-delà du caractère réglementaire de l'évaluation environnementale, l'objectif est d'élaborer un plan respectant un équilibre entre le développement urbain et économique, la préservation des ressources naturelles et la prise en compte des préoccupations environnementales.

1.3. Les principes de l'évaluation environnementale

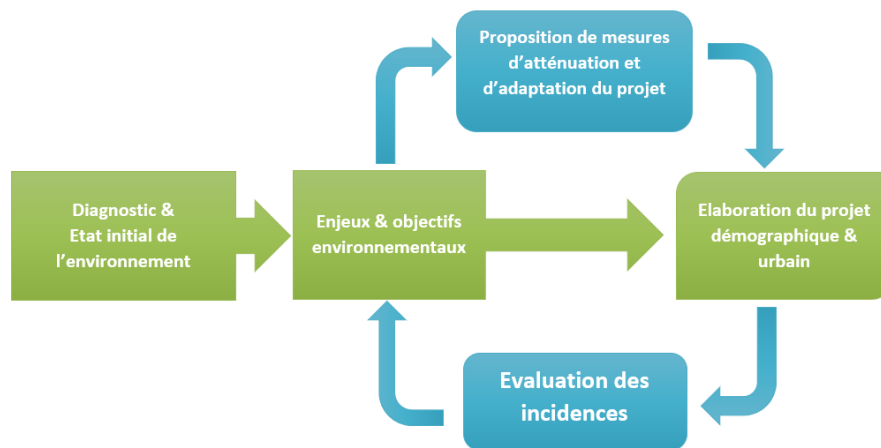
1.3.1. La démarche générale : une démarche itérative

L'évaluation environnementale est une démarche d'évaluation itérative qui accompagne la révision du PLU et contribue à l'enrichir progressivement. Les enjeux et objectifs ont été affinés tout au long de la procédure de révision du PLU.

Le travail effectué en concertation avec les élus a permis d'évoluer depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduite à des degrés divers dans le règlement (prescriptions et recommandations) et le zonage.

1.3.2. Les étapes de l'évaluation environnementale

Le présent document s'appuie sur différentes étapes qui forment le cœur de l'évaluation environnementale. Plus qu'un simple document réglementaire, il s'agit d'une démarche appliquée tout au long de la révision du PLU.



Principe de la démarche itérative en évaluation environnementales

1.3.3. L'analyse de l'état initial de l'environnement

Cette étape est primordiale car elle permet de comprendre les atouts et points d'attention à prendre en compte en matière d'environnement. Cette étape est réalisée dès la phase de diagnostic du PLU, et s'appuie sur une analyse des documents existants récoltés tout au long du diagnostic, les contacts avec les partenaires et acteurs locaux compétentes en matière d'environnement, de visites de terrains (patrimoine naturel, bâti, paysages, ...). L'état initial de l'environnement comprend les différentes thématiques environnementales à aborder dans le cadre d'un diagnostic environnemental de la commune et conformément aux attentes des services instructeurs en matière d'évaluation environnementale. Cette étape a permis d'identifier les premiers enjeux environnementaux qui ont servi de base à la réflexion pour la suite de la réalisation du PLU.

1.3.4. Les perspectives d'évolution du territoire

Elles sont analysées au vu des travaux réalisés en réunions de travail durant lesquels les perspectives de développement urbain et économiques ont été croisées avec les enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement et où les objectifs de développement durable du territoire ont été fixés.

1.3.5. Justification des choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement

Cette étape vise à décrire les différents scénarii étudiés et les raisons pour lesquelles le scénario de développement retenu l'a été. Il est important de noter que les élus ont souhaité travailler sur un projet de territoire permettant le maintien du cadre de vie tout en permettant d'accueillir, de manière raisonnée, de nouveaux habitants pour répondre aux besoins démographiques de la commune. Les élus ont eu à

cœur d'aborder les réflexions autour de l'urbanisation future du territoire à la lumière du Développement Durable et des enjeux du Grenelle de l'Environnement.

C'est pour cette raison que le projet a été construit de manière itérative, en évaluant les incidences environnementales lors de la construction du projet en réponse aux conséquences qu'auraient pu impliquer l'ouverture de certaines parcelles à l'urbanisation. L'objectif a donc été de prendre en compte les capacités nécessaires au territoire pour se développer, les contraintes spatiales liées à la situation de la commune tout en limitant au maximum les impacts du projet sur l'environnement.

1.3.6. L'analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement

Cette analyse est réalisée pour chaque thématique environnementale. Elle permet d'avoir un regard analytique vis-à-vis des objectifs du PADD et du règlement applicable. L'évaluation environnementale vise à analyser les incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU, notamment dans la conception des futurs projets d'aménagement (dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)) et des documents de planification qui devront être compatibles et appliquer ses orientations.

1.3.7. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable

L'évaluation environnementale a pour but d'étudier les évolutions prévisibles du territoire au regard du projet mis en œuvre dans le PLU. En fonction de la localisation des projets ou des zones d'extensions urbaines que le PLU définit, l'évaluation environnementale se précise. La définition de ces secteurs sera clairement définie et la démarche mise en œuvre vise à être la plus globale et transversale possible, au vu des enjeux environnementaux mis en avant dans l'état initial de l'environnement sur ces sites.

De ce fait, pour chaque secteur ayant vocation à évoluer dans le PLU, l'évaluation environnementale étudie les probables évolutions et incidences de ces changements sur l'état initial de l'environnement. Bien évidemment, une analyse plus fine des incidences sur l'environnement de chaque projet prévu dans le cadre du PLU sera à réaliser lors de sa réalisation sous forme de dossiers réglementaires plus précis dédiés au projets (études d'impact, dossiers Loi sur l'Eau,...).

1.3.8. Définition des mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences prévisibles

Ces mesures doivent être proposées pour chaque incidence identifiée et ce, dans un objectif constant d'évitement des incidences dans un premier temps, de réduction dans un deuxième temps et, seulement en cas de nécessité et lorsqu'aucune autre solution n'a pu aboutir, de compensation.

Notons toutefois que la démarche itérative menée lors de la révision du PLU a permis d'intégrer au fur et à mesure les dispositions relatives à la limitation des impacts sur l'environnement. Les mesures proposées sont donc majoritairement marginales dans la cadre du rapport de l'évaluation environnementale. Elles ont pour vocation d'accompagner les projets de la commune dans le futur, dans un souci de Développement Durable du territoire.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a été en parallèle de la production du diagnostic urbain et socio-économique. L'ensemble de ces éléments est disponible en première partie du rapport de présentation.

Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement présenté dans le document 1.1 définit les principaux enjeux de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, à savoir :

- Des espaces bâtis sur un **plateau agricole relativement peu contraignant** en matière de topographie et avec des sols propices à des activités agricoles et à la présence de milieux naturels intéressants.
- Une commune qui est **peu impactée par des risques d'origine naturelle**, grâce à sa situation de plateau. Cependant, l'artificialisation peut entraîner des ruissellements à l'avenir et la présence de sous-sols argileux peut entraîner un phénomène de retrait-gonflement.
- Une fracture physique qui entaille le territoire : **la RN20**.
- Des **milieux naturels riches** composés des bois sur les coteaux, un patrimoine végétal notamment dans et en pourtour des espaces urbanisés, et des mares.
- Des **paysages sensibles**.
- Un **potentiel pour le développement des énergies renouvelables** dans le respect du patrimoine bâti, pour la performance énergétique globale des nouvelles constructions et de la réhabilitation de l'ancien, nécessaire pour une adaptation au changement climatique.

Chapitre 2 : Le projet d'avenir : les choix retenus

2.1. Le cadre du projet

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 :

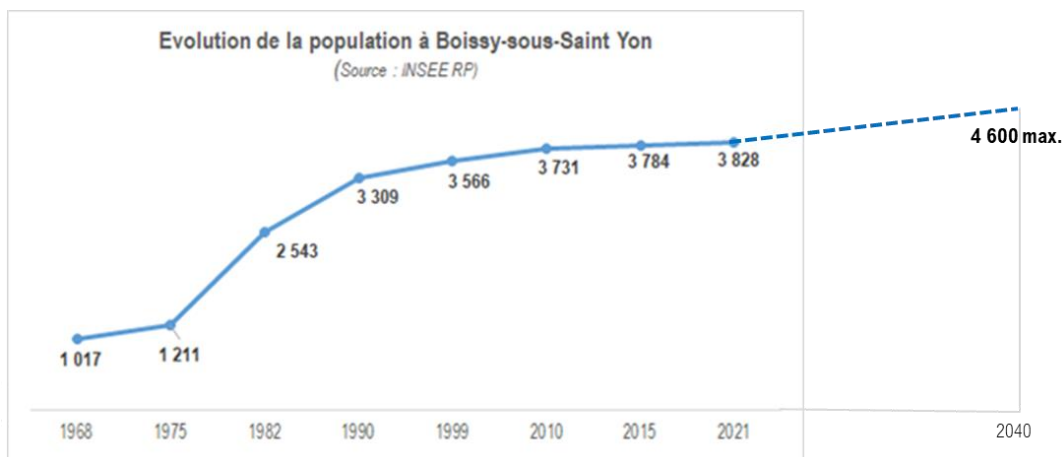
- un enrichissement des objectifs généraux du code de l'urbanisme devant être pris en compte par le SDRIF et l'ensemble des documents d'urbanisme,
- l'élargissement de la liste des personnes publiques associées à l'élaboration du SDRIF, ainsi que des personnes consultées pour avis, en application de 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.

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

2.2. Scénario choisi au regard des critères environnementaux

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	
	Renouveaulement	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	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 :

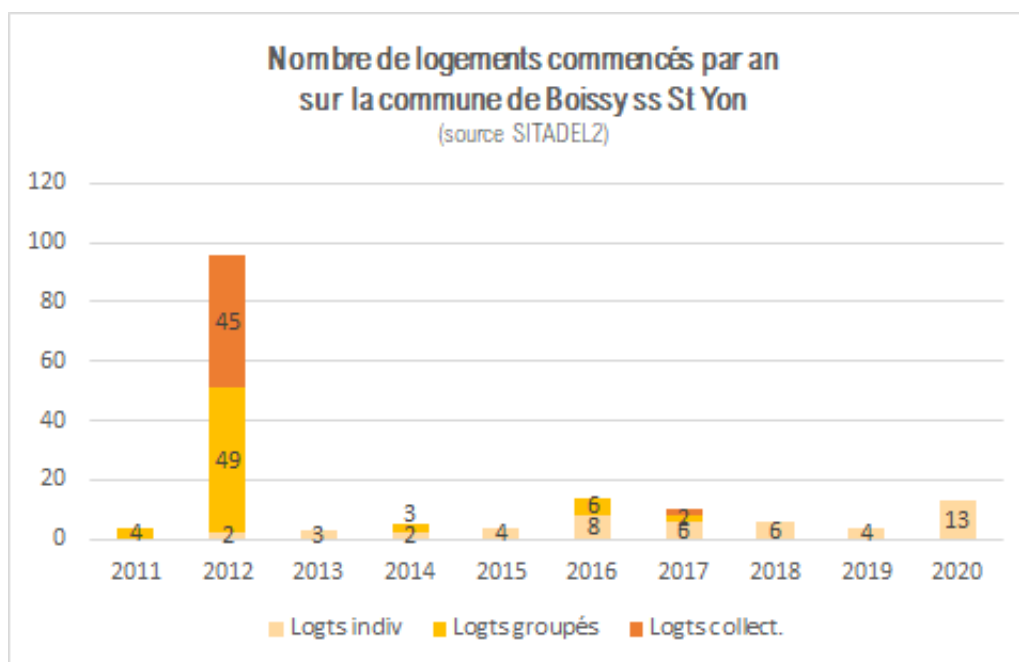
- **Simulation du « Point Mort »** (demande endogène) qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des 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 2010-2020**.



La commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi avant tout une préservation globale des terres agricoles et naturelles dès le début des réflexions en évitant la consommation de ces dernières. Par ailleurs, il a été, dès le début de la révision, question de protection du patrimoine végétal de la commune, mais également du patrimoine bâti.

De ce fait, les choix opérés ont surtout pour but de maintenir le cadre de vie de la commune, tout en tenant compte des contraintes du territoire (infrastructures notamment).

2.3. Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

2.3.1. 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....

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

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).

2.4. Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace

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...).

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.

2.5. Les axes du P.A.D.D.

Le diagnostic a permis de définir les axes stratégiques pour l'avenir du territoire communal. Ces axes sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui traduit le projet de développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

A la lecture du diagnostic croisé et itératif de l'environnement urbain, économique et environnemental de la commune, le PADD a défini les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,

de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe également les objectifs démographiques de la commune, dans un souci de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comporte les 4 axes suivants :

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

2.6. Le règlement graphique et écrit

Le règlement graphique distingue quatre types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles et forestières (N)

PLU opposable		Projet de PLU	
UA	Cœur historique	UA	Cœur historique
UB	Zone pavillonnaire	UB	Zone pavillonnaire
UY	Zone économique <u>Sous secteur UYi</u> : activités de la base logistique de stockage de véhicules	UY	Zone économique <u>Sous secteur UYi</u> : activités de la base logistique de stockage de véhicules <u>Sous-secteur 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. <u>Sous-secteur ULa</u> permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. <u>Sous-secteur 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 <u>Sous secteur NL</u> correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. <u>Sous-secteur Np</u> permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

Afin de répondre aux objectifs généraux du projet, le règlement graphique comme le règlement écrit ont été étudiés pour mettre en cohérence l'ensemble du projet.

La totalité des futurs logements sera construite au sein de l'enveloppe urbaine, en densification de l'existant (dents creuses, parcelles mutables, secteurs de « renouvellement urbain »...). Ainsi, il n'est envisagé dans le PLU aucune zone d'extension urbaine.

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.

Chapitre 3 : Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes

3.1. Objectifs internationaux, européens et nationaux

La révision du PLU a été réalisée en accord avec les grands défis Grenelle de l'environnement, et de l'ensemble des textes de références qui en découlent, à savoir :

- **La lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : Le PLU fixe un cadre au développement futur du territoire, par une politique en faveur de la recherche de formes urbaines plus denses et la limitation des consommations foncières sur les surfaces naturelles.
- **La lutte contre l'érosion de la biodiversité** : En protégeant les grands boisements, les cœurs d'îlot (L 151-23 du CU) ou les espaces verts situés au cœur de la zone urbaine. L'amélioration de la protection des espaces naturels et d'intégration des enjeux de la trame verte et bleue ont été pris en compte dans les réflexions de la révision, notamment avec l'OAP thématique dédiée.
- **La lutte contre le réchauffement climatique** : Le PLU va dans le sens des orientations imposées par le Grenelle de l'environnement (réglementation thermique en vigueur, recours aux énergies renouvelables, promouvoir un urbanisme durable et de nouvelles formes urbaines moins énergivores).

Le PLU a également pris en compte l'ensemble des éléments de cadrage des politiques internationales, européennes et nationales, dont les principales sont résumées dans le tableau ci-après.

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Ressource en eau		
Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992	Vingt ans après l'adoption de la première loi sur l'eau de 1964, cette nouvelle loi permet de planifier la gestion de la ressource à travers l'instauration des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), à l'échelle des grands bassins versants, et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui eux s'appliquent à une échelle plus locale.	La ressource en eau sur le territoire est un enjeu, comme sur tous les territoires. La prise en compte globale du cycle de l'eau est primordiale, même si le territoire ne comprend pas de captage destiné à l'alimentation en eau potable. De ce fait, le PLU révisé permet de préserver les sites les plus sensibles comme les mares et la Vidange qui ont un rôle hydraulique (continuités écologiques, fonctionnements des milieux humides, alimentations en eau potable...). De manière

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil, dite Directive Cadre sur l'Eau (DCE)	<p>Cette directive donne un objectif de « bon état écologique » des eaux continentales, souterraines et côtières de l'ensemble de l'Union Européenne.</p> <p>Pour les eaux souterraines, elle ajoute de plus un objectif de bon état quantitatif et chimique. Elle prévoit l'élaboration, dans le cadre de districts hydrographiques, des plans de gestion présentant la situation actuelle des ressources en eau et les objectifs environnementaux à atteindre pour ces ressources.</p>	<p>globale, les espaces nécessaires à la bonne gestion de l'eau sur le territoire sont classés en zone naturelle et bénéficient pour la plupart d'une protection supplémentaire.</p> <p>Le PLU de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon a pour objectif de préserver un certain nombre d'espaces naturels sensibles, dont les zones humides (Objectif 1.1 du PADD).</p>
Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	<p>Cette loi transpose en droit français la DCE afin d'arriver aux objectifs qu'elle a posés. En particulier, elle fixe des objectifs de bon état des eaux, d'amélioration des conditions d'accès à l'eau pour tous, davantage de transparence dans le fonctionnement du service public de l'eau, et enfin la rénovation de l'organisation de la pêche en eau douce. La loi sur l'eau, codifiée aux articles L.210-1 à L.218-81 dans le code de l'environnement, instaure une gestion globale, qualitative et quantitative de l'eau et impose de soumettre à déclaration ou autorisation les ouvrages, installations, travaux ou activités susceptibles d'affecter la ressource en eau et le milieu aquatique.</p>	
Biodiversité et milieux naturels		
Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à	<p>Cette loi stipule que « les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces</p>	<p>L'Objectif 1.1. du PADD définit les orientations suivantes :</p>

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
la protection de la nature	animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation et des ressources qui peuvent valoriser les territoires ». Elle ajoute qu'il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine dans lequel il vit et de contribuer à la protection de l'environnement.	<p><u>□ Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux</u></p> <p>Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baville 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. 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>
Loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite « loi Barnier »	Cette loi instaure l'inventaire départemental du patrimoine naturel, qui est établi par l'Etat dans chaque département. Il recense les sites, paysages et milieux naturels, ainsi que les mesures de protection de l'environnement, les moyens de gestion et de mise en valeur qui s'y rapportent. La loi vise également à protéger les populations exposées aux risques naturels.	
Directive du Conseil Européen n°92/43 dite « Habitats » du 21 mai 1992	Elle a pour objet de contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen des Etats membres où le traité s'applique. Un réseau écologique européen cohérent de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dit Natura 2000 est constitué.	<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>
Circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 relative aux zones naturelles d'intérêt écologique,	L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance du patrimoine naturel de France. Sans instaurer une protection, il constitue une des bases scientifiques majeures de la politique de protection de la nature. Dans ces	

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
faunistique et floristique (ZNIEFF)	zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques en tenant compte du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.	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.
La loi Grenelle II de juillet 2010	Elle introduit la notion de continuité écologique et de trames verte et bleue. L'objectif est la lutte contre la perte de biodiversité en favorisant le déplacement de la faune et donc, le brassage génétique des espèces ainsi qu'un accès facilité aux espaces de repos, de chasse.	<p>□ <u>Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)</u></p> <p>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.</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.
Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages	Cette loi vise la reconquête de la biodiversité en renforçant la protection des paysages « ordinaires » source de biodiversité, la protection de la faune et flore sauvage, les sanctions contre la destruction de la biodiversité ou encore la lutte contre les pesticides et les espèces invasives.	
Risques, nuisances, énergie		
La Loi sur l'air 96-1236 du 30 décembre 1996	La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie datée de 1996, reprise dans le Code de l'Environnement, affirme le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et fonde les conditions de la surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public. Cela se traduit par des actions visant à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, et à préserver la qualité de l'air.	<p>Le développement urbain prévu dans le PLU révisé se base sur le principe d'une urbanisation axée sur la modération de la consommation foncière. Il n'est d'ailleurs pas envisagé de zone d'extension urbaine dans la révision du PLU par rapport au PLU de 2019. Ainsi, le développement se fera au sein de l'enveloppement urbaine.</p> <p>Le PLU entend promouvoir des démarches durables et environnementales, notamment en incitant à l'économie d'énergie et à l'emploi d'énergie propres et renouvelables. Il est</p>

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Directive européenne 2008/50/CE du 18 mai 2008	Elle concerne la qualité de l'air ambiant et un air pur en Europe, et fixe notamment des objectifs de qualité de l'air ambiant afin d'éviter, de prévenir et de réduire les effets nocifs pour la santé et l'environnement. Elle prévoit également la mise à disposition du public des informations sur la qualité de l'air.	également prévu une limitation des rejets et des déchets (tri sélectif, valorisation des déchets verts, maîtrise des rejets d'eaux pluviales...). Ces éléments sont pris en compte dans l'Axe 4 du PADD.
Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte	La « loi de transition énergétique » fixe les grands objectifs d'un nouveau modèle énergétique français, dans le cadre mondial et européen. Elle cherche la mise à encourager une « croissance verte » par la maîtrise de la consommation énergétique et la diminution des rejets de gaz à effet de serre notamment.	
Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets	La « loi climat et résilience » porte contre le dérèglement climatique et s'articule sur les cinq thématiques suivantes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle porte aussi sur l'artificialisation des sols, en fixant un objectif de zéro artificialisation nette des sols en 2050. Elle demande d'abord aux territoires de baisser de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
Paysage et patrimoine		
Loi du 31 décembre 1913 sur le classement et	Elle pose les grandes lignes de la réglementation sur les monuments historiques, applicables aux bâtiments	L'Objectif 1.2. du PADD définit les orientations suivantes :

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
l'inscription des monuments historiques	et aux jardins. Il s'agit de l'instauration des monuments classés et inscrits.	<u>□ Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien</u>
Loi du 2 mai 1930 instaurant les sites classés et inscrits	Une liste est établie par la commission départementale des sites, comportant les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Il s'agit des sites inscrits et classés.	Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain. 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.
Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « paysage »	Cette loi instaure la protection et la mise en valeur des paysages d'intérêt général. Chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant du paysage dans le cadre de ses compétences et doit à ce titre en assurer la protection et la mise en valeur.	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, retranscrite dans une OAP thématique. <u>□ Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable</u> 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

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
		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 conformément à l'article L151-19 du CU et annexé au PLU.

3.2. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de compatibilité

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 → Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques → Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, 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 Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines → Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables → A l'échelle de la commune :

	<p>→ A l'échelle des projets :</p> <p>→ A l'échelle des constructions existantes</p> <p>Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets</p>
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	Sans objet

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
SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux	Objectif 1.1. EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE <input type="checkbox"/> <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u> Objectif 4.3.

	EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES <input type="checkbox"/> <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u>
SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative	Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE Objectif 4.3. EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES <input type="checkbox"/> <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u>
SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable	Objectif 4.3. EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES <input type="checkbox"/> <u>Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales</u>
SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides	Objectif 1.1. EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE <input type="checkbox"/> <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u>
SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)	Objectif 4.4. EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES <input type="checkbox"/> <u>Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles...)</u> <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 oeuvre 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

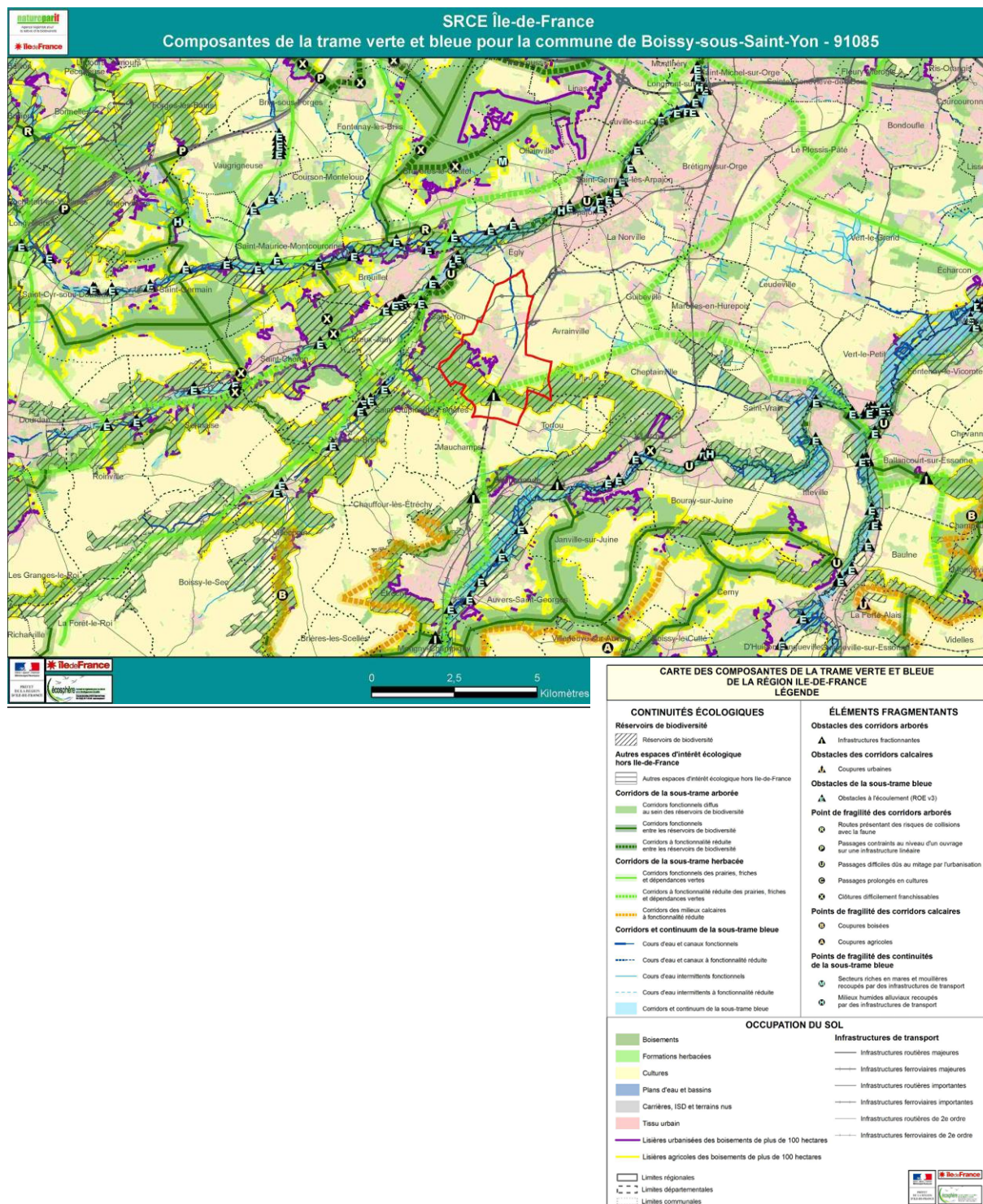
©Natureparif SRCE-IDF 2013



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

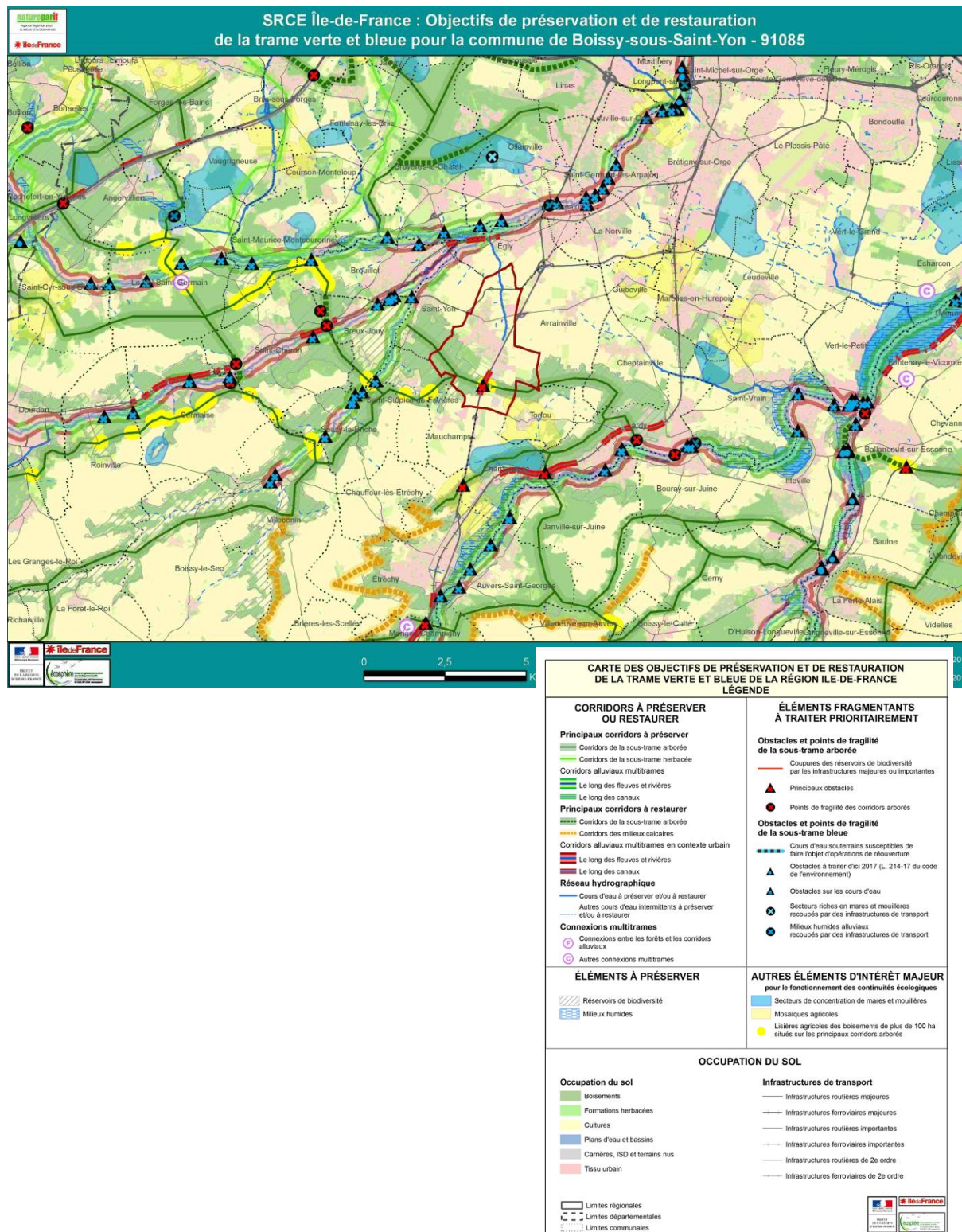
1) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des composantes :

- 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'ilots », 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 résonnance 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 (ZFE_m), 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 NO_x, 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
1 – Plan vélo	<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>
2 – Plan de sobriété des bâtiments	<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

	<p>(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...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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...). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques...).

	<p>- 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...</p> <p>- 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.</p> <p>- Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables</p> <p>- Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques</p> <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>□ <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
--	--

	<p>- 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> <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.

Chapitre 4. Les perspectives d'évolution du territoire

4.1. Le scénario « au fil de l'eau »

4.1.1. Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU

Au niveau de l'habitat

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%).

Au niveau économique

Le PLU de 2019 en l'état ne permet pas un développement optimisé de la commune.

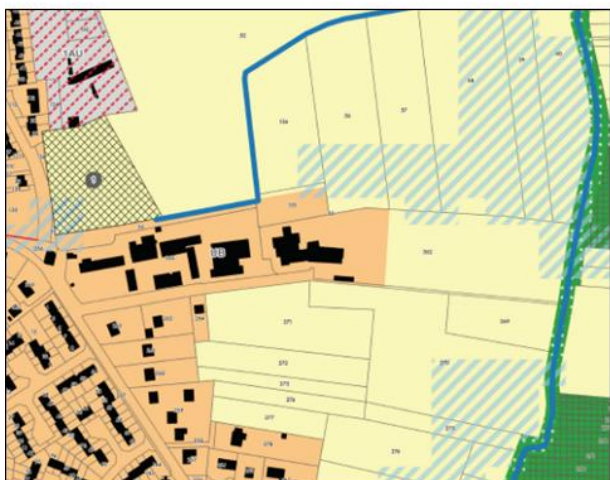
En effet, sur le secteur du Bas de Torfou, près d'1/3 de la zone d'activités existante est classée en zone N (zone naturelle) alors que le secteur est déjà artificialisé comme cela se vérifie sur la photo aérienne ou encore le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2021. Le PLU de 2019 ne prend pas en compte l'existant.



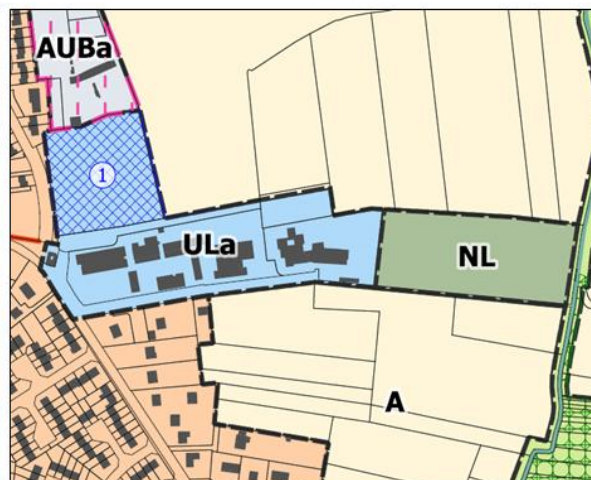
Au niveau des équipements publics

Au niveau des équipements publics, dans le PLU 2019, il n'existe pas de zonage spécifique pour accueillir ce type de construction et/ou d'installation. Cela ne permet pas d'avoir une vision prospective en terme de politique d'équipement. Dans le PLU 2025, un zonage ULa, destiné à accueillir uniquement des équipements structurants (pôle scolaire, pôle sportif...), a été créé.

PLU en vigueur



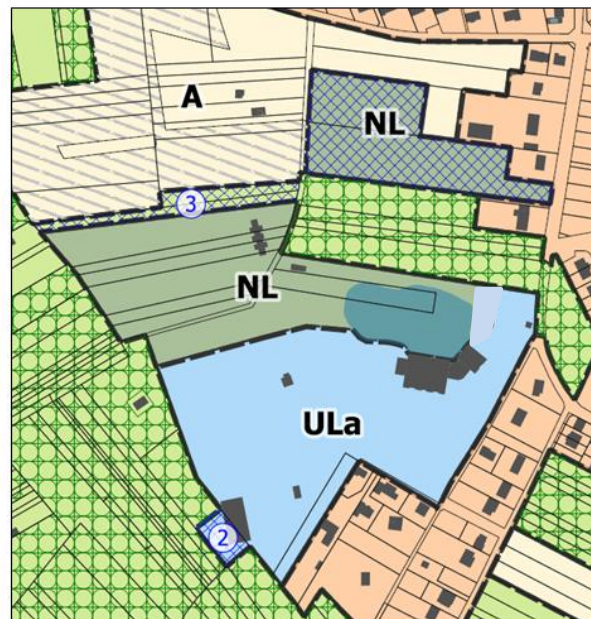
Projet de PLU 2025



PLU en vigueur



Projet de PLU 2025



4.1.2. Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales

Les évolutions induites par la révision, vis-à-vis du PLU actuel (le fil de l'eau), sont de plusieurs ordres. Il est tout d'abord à noter que toutes les règles permettent de rester en totale cohérence avec l'identité et le cadre de vie du territoire en poursuivant des objectifs cohérents pour le développement de la commune en termes d'habitat et d'économie.

Les ajustements qui ont motivé la révision font varier ce scénario « au fil de l'eau » porté par le PLU initial. Les écarts d'évolution attendues sont les suivants :

- **Vis-à-vis des paysages et du cadre de vie** : la révision du PLU renforce les dispositions en faveur de la protection des patrimoines (naturels et bâtis), grâce à la création d'une OAP « Trame verte et bleue », à l'utilisation du L 151-23 du CU pour protéger les cœur d'îlots, à la création d'une OAP « Cœur de ville » (pour redynamiser le centre ville en intégrant les thématiques logements diversifiés, protection des espaces verts urbains, circulations, stationnements, commerces de proximité, aménagements qualitatifs des espaces publics, préservation et protection du patrimoine bâti...).

Toutes ces mesures visent à promouvoir le caractère villageois de Boissy et à maintenir un cadre de vie agréable.

- **Vis-à-vis de l'environnement naturel** : Les éléments naturels essentiels déjà valorisés dans le PLU initial ont été réintégrés dans la révision. De nouveaux outils ont été ajoutés et permettent la bonne prise en compte de l'environnement naturel de la commune : une OAP « Trame Verte et Bleue » qui vise à identifier les secteurs de sensibilité écologique et de rupture de continuités. La révision vient également reclasser certains secteurs initialement inscrits en zone urbaine, constructibles, en zone naturelle.
- **Vis-à-vis de l'environnement humain** : en ce qui concerne les projets d'urbanisation, la révision vise à réinterroger toutes les OAP autorisées dans le PLU 2019 et les possibilités de densification possibles.

En terme économique, en s'appuyant notamment sur les dispositions du SDRIF-E et celles du Schéma directeur économique de la CCEJR, une nouvelle stratégie de développement a été définie.

En conclusion, ce qui caractérise le PLU 2025 peut être résumé de la manière suivante : la Municipalité souhaite maîtriser le devenir de son territoire, notamment la densification urbaine, afin de préserver le caractère villageois de Boissy-Sous-Saint-Yon.

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.

4.2. Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre

4.2.1. Eléments d'analyse généraux

La démarche itérative entre projet urbain, économique et environnemental a permis la co-construction du PLU en fonction des principales caractéristiques physiques, sociales et environnementales de la commune.

En effet, le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont mis en avant 3 enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi de répondre dans le cadre de l'élaboration de son PLU :

- La nécessité de maintenir un cadre de vie rural en maîtrisant, notamment, l'urbanisation.
- Permettre le développement des sites d'attractivité de la commune.
- S'inscrire dans un développement durable du territoire de manière générale.

Ces trois défis ont guidé la définition du projet et guident la présente évaluation environnementale.

4.2.2. Analyse de la consommation foncière attendue

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 ;

Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

- 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 170hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 3.4 hectares sur la période 2024-2040.**

Aussi, **sur la période 2025-2040**, 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.

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 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 (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 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.	

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 2,07 hectares.

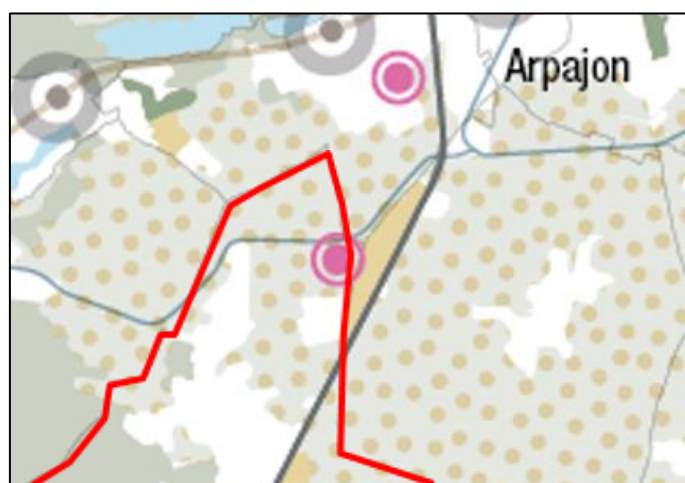
Secteurs à vocation économique

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.

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 4/5èmes 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.



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 ».



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 4/5èmes 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).

Chapitre 5. Evaluation des incidences des documents composant le PLU

5.1 Incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

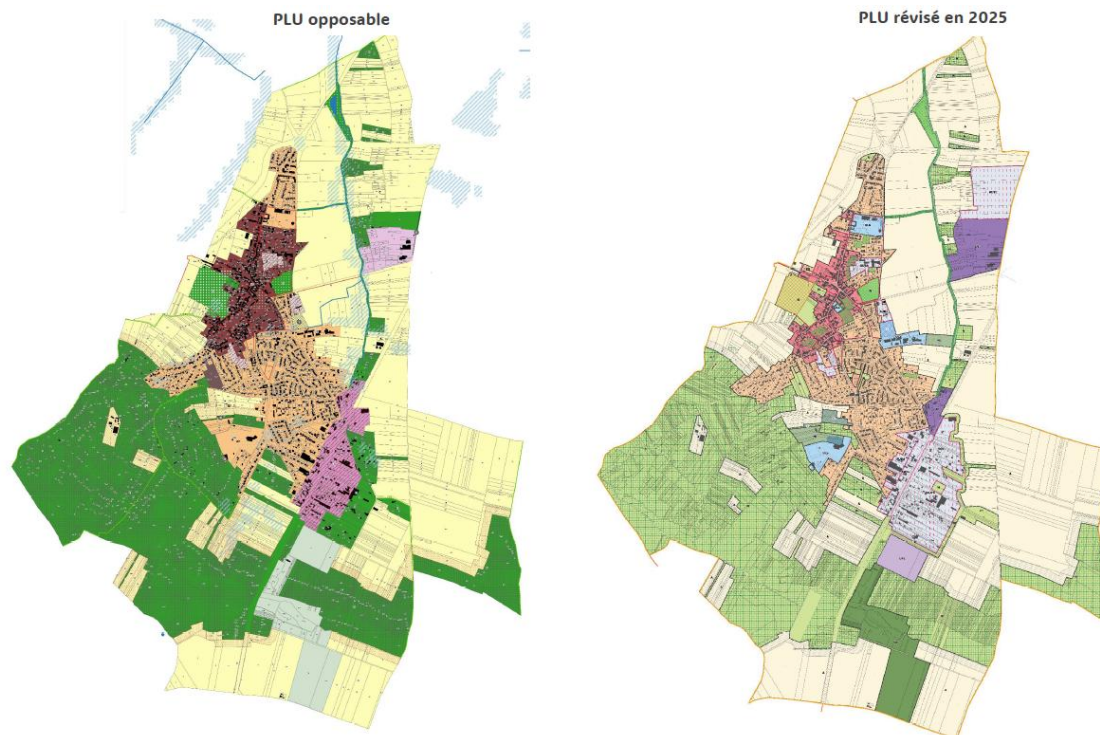
Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Axe I : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Objectifs : cet axe vient intégrer la notion de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques. Il rappelle également que les terres agricoles jouent un rôle primordial dans le paysage communal et dans le caractère rural du territoire. Enfin, l'axe met en avant des objectifs de maintien de l'identité villageoise de Boissy-sous-Saint-Yon, au travers d'une reconnaissance et une préservation de son patrimoine bâti.	
<p>Effet positif : Protection du cadre de vie et de l'identité du territoire, notamment les espèces locales, le paysage, les milieux naturels et les formes urbaines, gages du caractère villageois de Boissy-sous-Saint-Yon.</p> <p>Effet positif : Préservation des espaces naturels, espaces boisés et espaces humides qui sont reconnus d'intérêt écologique sur le territoire.</p> <p>Effet positif : Préservation des lisières des grands boisements mais aussi des espaces urbanisés pour en améliorer la perméabilité écologique.</p> <p>Effet positif : Cet axe indique également la nécessité d'affirmer les continuités écologiques remarquables en limitant l'imperméabilisation, en reconstituant le patrimoine paysager naturel et en engageant des réflexions sur la traversée de la RN20, véritable entaille physique.</p> <p>Effet positif : Protection de l'activité agricole locale par la préservation des espaces agricoles et de leurs paysages.</p> <p>Effet positif : Valorisation du paysage par la préservation de cônes de vue remarquables...</p> <p>Effet positif : Intégration paysagère des constructions par un cadrage architectural souhaité pour préserver les formes urbaines, tons et couleurs.</p>	<p>Tous les objectifs visent la valorisation de l'environnement communal et sont, en tant que tels, des mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte environnementale du projet communal. : protection des patrimoines naturels et bâtis pour une valorisation globale de l'environnement et du paysage de Boissy-sous-Saint-Yon.</p> <p>En ce qui concerne les activités agricoles, elles sont implantées dans les zones A dédiées. Des périmètres de réciprocité permettent de limiter les nuisances avec l'habitat et inversement. De même, les usages potentiels dans le changement de destination doivent rester compatibles avec l'environnement agricole.</p> <p>Enfin, tout comme dans le PLU initial, le patrimoine bâti et paysager est valorisé dans le PADD. Ce sont des mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte patrimoniale et paysagère du projet communal.</p>

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<p>Effet positif : Protection et mise en valeur du patrimoine local.</p> <p>Effet positif : Préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens, particulièrement dans le cœur de bourg.</p>	
Axe II : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée	
<p>Objectifs : cet axe vise un cadrage global des constructions pour maintenir un caractère villageois affirmé du territoire. Il s'agit notamment de permettre une densification mesurée, tout en permettant une production de logements diversifiée, mais également un développement économique et touristique de Boissy-sous-Saint-Yon.</p>	
<p>Effet positif : Modération de la consommation d'espace naturel ou agricole en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés (dents creuses, parcelles mutables).</p> <p>Effet positif : Limitation de l'extension urbaine qui permet la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Effet positif : Urbanisation progressive basée sur la modération de la consommation foncière.</p> <p>Effet positif : Mobilisation de logements au sein de l'existant (logements vacants, retour de résidences secondaires en résidences principales, changement de destination de bâtiments).</p> <p>Effet positif : Adaptation de l'offre de logements à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel : diversification.</p>	<p>L'objectif démographique est cohérent avec le cadre de vie du territoire, mais également avec les équipements existants (équipements publics, réseaux,...) et permet de limiter les incidences sur le quotidien. Leur localisation est en secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux et axes principaux.</p> <p>Les possibilités d'accueil de cette nouvelle population est réfléchi pour permettre une bonne gestion des équipements, déchets, réseaux,...</p> <p>L'accompagnement des projets économiques permettant de valoriser le territoire est un atout pour maintenir un cadre de vie de qualité.</p>
Axe III : Accroître le dynamisme économique de la commune	
<p>Objectifs : cet axe définit des objectifs en matière d'accompagnement de l'emploi du territoire. Il vise également au développement des équipements et services bénéfiques au bien-vivre sur le territoire.</p>	
<p>Effet positif : 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</p> <p>Effet positif : Requalification et valorisation de la ZAE existante du Bas de Torfou.</p> <p>Effet positif : Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E</p>	<p>Tous ces objectifs visent à maintenir une attractivité communale sans promouvoir un développement incohérent avec le cadre de vie local. De ce fait, l'incitation aux mobilités douces ou décarbonées est une mesure en soi pour gérer au mieux les déplacements.</p>

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<p>Point d'attention : Consommation d'ENAF, mais autorisée par le SDRIF-E qui attribue une demi pastille au projet.</p> <p>Point d'attention : Artificialisation de terres agricoles = vigilance sur la gestion des eaux.</p> <p>Effet positif : Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...).</p> <p>Effet positif : Accompagnement de 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.</p> <p>Effet positif : Développement de l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».</p> <p>Effet positif : Amélioration de l'accessibilité du bourg et de l'ensemble du territoire.</p> <p>Effet positif : Incitation au développement des transports en commun et des modes doux afin de limiter l'usage de la voiture.</p>	
Axe IV : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux	
<p>Objectifs : il s'agit ici de veiller aux économies d'énergie dans l'ancien et dans le neuf en visant la performance énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables. Par ailleurs, la résilience est un objectif inscrit, qui nécessite une prise en compte des ressources globales, des rejets, de la production de déchets et de la préservation des biens et personnes face aux risques et nuisances.</p>	
<p>Effet positif : Incitation à l'économie d'énergie pour l'éclairage, les déplacements, le chauffage,...</p> <p>Effet positif : Limitation de l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion efficace du cycle de l'eau (ruissellements, collecte, assainissement).</p> <p>Effet positif : Attention portée à la limitation des déchets produits en optimisant le ramassage et en valorisant les déchets verts.</p> <p>Effet positif : Protection des secteurs contraints par des nuisances significatives (nuisance sonore, vitesse,...).</p>	<p>Le PADD vient mettre l'accent sur la bonne gestion des ressources, du cycle de l'eau et des nuisances qui concernent la commune. De ce fait, il s'agit d'une mesure en soi pour viser la résilience du territoire face à ces enjeux.</p>

Le PADD a été construit autour d'une démarche itérative qui a permis de prendre en compte les thématiques environnementales dès le début de la définition du projet. Les axes I et IV sont particulièrement liés à l'environnement pour lequel il est dédié. Globalement, on peut considérer que le PADD a une incidence positive sur l'environnement, dans la continuité du PLU initial.

5.2 Incidences du règlement graphique (plan de zonage)



5.2.1 Incidences de l'évolution des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés.

La zone UA correspond au cœur 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...

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...).

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.

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.

Evolution des zones U entre PLU 2019 et PLU 2025

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		

La zone UA est réduite car une reconnaissance de l'existant plus fine a été réalisée.

Incidence positive : Dans le PLU 2025, seul le cœur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel, est classé en zone UA. Les pavillons sont reclassés en zonage UB.

La zone UB est réduite de près de 6 hectares, bien qu'une partie de la zone UA ait été convertie en zone UB.

Incidence positive : Dans le PLU 2025, les pôles d'équipements sont classés dans un zonage UL spécifique, qui n'existait pas dans le PLU 2019. Les zones d'équipements sont dans le zonage UB.

La zone économique UY (UY : Secteur Bas de Torfou + UYi : Site stockage véhicules), qui couvre une superficie de 30,88 hectares dans le PLU 2019, a une superficie de 2,96 hectares dans le PLU.

Incidence positive : L'essentiel du secteur Bas de Torfou est reclassé en zonage AUY, avec OAP. Cela montre la volonté municipale d'avoir une réflexion d'ensemble sur la valorisation et la requalification de l'intégralité du Bas de Torfou, tant à l'Ouest qu'à l'Est de la RN20.

Seule reste en UY l'extrémité Nord du Bas de Torfou.

Point d'attention : L'emprise UYi est agrandie pour reconnaître l'existant.

Point d'attention : Le sous-secteur UYc, qui n'existait pas dans le PLU 2019 (classement en zone Nc), permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. 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 des zones U régressent.

Une partie des zones U (notamment pour les secteurs économiques du Bas de Torfou) sont reclassées en zones AU. Cependant, les effets restent globalement positifs car le développement économique du territoire s'inscrit dans une démarche globale, dans le cadre de réflexions d'ensemble.

Zone AU : Zone à urbaniser

Zone AUB : 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.

Zone AUy : 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.

Evolution des zones AU entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
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	

Dans le PLU 2019, les zones 1AU correspondent aux 3 secteurs à OAP, à vocation habitat : Clos de la Motte, Saint Thomas et Sablons. La zone 2AU correspond au secteur des Closeaux.

Dans le PLU 2019, il n'y a pas de zone AUy.

Du coup, entre 2019 et 2025, le nombre d'hectares passe de 4,57 à 46,40...

Incidence positive : Dans le PLU 2025, la zone 2AU est supprimée du fait de l'existence d'une zone humide.

Incidence positive : Les trois autres secteurs sont confirmés et actualisés, tant au niveau des périmètres que des intentions.

Incidence positive : Par ailleurs, un quatrième secteur (« renouvellement urbain ») est inscrit dans le PLU 2025 : Secteur du Bas de Torfou (ouest de la RN20), d'environ 2,3 hectares, ayant actuellement une vocation mixte (habitat + activités).

Point d'attention : Comme il a été précisé précédemment, la forte augmentation de la superficie de la zone AUY s'explique par le transfert de l'essentiel des zones UY (PLU 2019) en AUY (PLU 2025) pour le Bas de Torfou et la reconnaissance de l'existant (zone d'activité classée en zone N dans le PLU de 2019)

Point d'attention : Pour le projet d'aménagement de la zone économique des Marsandes, sur 10 hectares (demi-pastille au SDRIF-E), la future zone d'implantation est également classée en AUY (initialement classées en zone A).

L'augmentation des emprises AU s'explique pour l'essentiel par le basculement de zones U en zones AU. L'effet positif réside dans le fait que le développement des secteurs s'inscrit dans le cadre d'opérations globales, avec OAP élaborées sur la base de réflexions d'ensemble.

5.2.2 Incidences de l'évolution des zones agricoles (A) et naturels (N)

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.

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.

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.

Evolution des zones naturelles entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
Zones agricoles et naturelles	667,18	81,94%	Zones agricoles et naturelles	641,89	78,85%
A	368,97		A	355,58	
N	268,42		N	256,92	
Nc	29,79		Np	23,72	
			NL	5,67	

Point d'attention : La réduction de l'emprise A s'explique pour l'essentiel à l'ouverture à l'urbanisation des 10 hectares de la zone des Marsandes.

Point d'attention : La réduction de l'emprise N s'explique pour l'essentiel par la reconnaissance de l'existant au niveau de l'artificialisation existante de la zone du Bas de Torfou, notamment à l'Est de la RN20.

Les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole. Les zones naturelles sont associées aux boisements du territoire et aux espaces naturels. Le zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

Synthèse

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%	

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.

5.2.3 Incidences de l'évolution des prescriptions complémentaires et les emplacements réservés

Les prescriptions complémentaires

En outre, le règlement graphique fait apparaître les outils ayant une portée environnementale. Toutes ces prescriptions ont des **incidences positives** sur l'environnement. Il s'agit de protections environnementales plus ou moins strictes mais visant une réelle valorisation du cadre de vie communal. Ces outils étaient déjà valorisés dans le PLU initial et ont été repris et actualisés dans la révision.

On distingue :

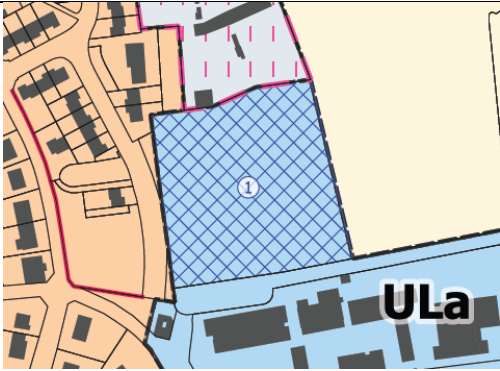
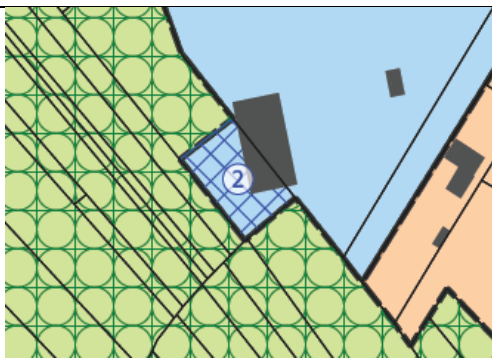
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** : l'application de cet outil sur les espaces boisés permet d'assurer le maintien de la vocation forestière de ces espaces. Ce classement interdit le défrichement et permet de valoriser les boisements au travers de leur fonctionnalité au sein de la Trame Verte du territoire, de promouvoir une gestion durable des forêts et de pérenniser la ressource en bois pouvant, notamment, servir pour la production énergétique. Les EBC sont appliqués sur l'ensemble des espaces boisés significatifs.

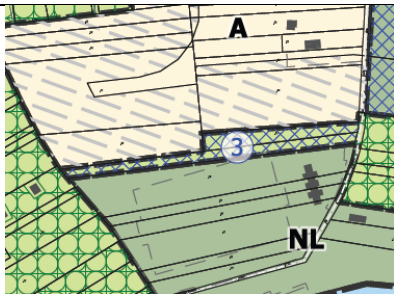
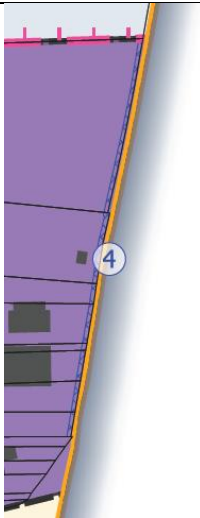
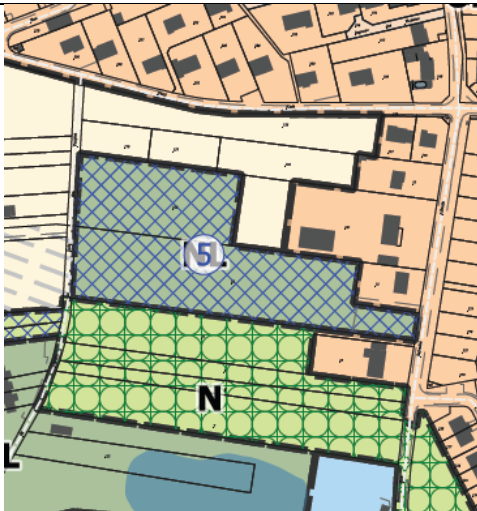
Point d'attention : Suppression de certains EBC de la commune pour reconnaissance de l'existant et pour permettre un projet de Bike-Park. Pour ce dernier, une partie de l'EBC est retirée sur la parcelle B1059 appartenant à la commune. Cette suppression n'a pas pour objectif de rendre la zone constructible : elle demeure classée en zone N, la volonté de la commune étant de préserver les bois et les plantations qui la composent. En revanche, cette modification vise à ouvrir les bois aux activités sportives, notamment pour la création d'un Bike-Park accessible aux usagers de la forêt communale. Ce projet n'implique pas de travaux susceptibles de porter atteinte aux arbres présents sur la parcelle. Il prévoit également un entretien renforcé des bois afin de garantir la sécurité des utilisateurs du Bike-Park.

- **Le patrimoine bâti protégé** : il s'agit des éléments de paysage bâtis ayant un intérêt pour le maintien du cadre de vie communal : bâtiments, murs, ... Ils sont identifiés pour une protection au titre des articles L151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement intègre des prescriptions environnementales et architecturales visant au maintien et à la pérennité de ces éléments du patrimoine. Le classement délimite d'une part les murs, d'autre part, le bâti ancien :
 - De bon état de conservation et d'architecture typique du territoire dont l'architecture doit être conservée,
 - Dont les rénovations ont altéré le caractère architectural du bâti et qui nécessite un travail pour retrouver l'architecture d'origine.

- **La protection des lisières** est matérialisée sur le plan de zonage, elles sont protégées dans ce cadre, autour des plus importants boisements de la commune. Ce secteur est inconstructible pour permettre de favoriser le déplacement de la faune sauvage.
- **Les sites et secteurs à protéger pour des raisons écologiques** sont matérialisés dans le plan de zonage du PLU. Il s'agit des espaces préservés pour leur qualité paysagère et environnementale au sein des espaces bâtis. Cette protection permet, notamment, d'éviter la sur densification de secteurs urbains pour respecter le cadre de vie, la perméabilité des terrains, l'écologie urbaine et la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain. 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 et référencés au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Les emplacements réservés

	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	 <p>Equipement public</p>	9 270 m ²	Commune
2	 <p>Equipement sportif</p>	1 038 m ²	Commune

3	 <p>Agrandissement du pôle sportif</p>	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

Incidences positives sur le milieu humain : Les 5 emplacements réservés doivent permettre :

- De réserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements publics (ER n°1, 2 et 3) ;
- De prévoir du stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation (à proximité du centre-ville et à proximité du pôle sportif) (ER n° 5) ;
- De réserver une bande pour élargir la voirie afin de créer une liaison douce (ER n°4).

5.3 Incidences du règlement écrit

5.3.1 Incidences des dispositions générales

Le règlement écrit définit les règles applicables à l'ensemble des zones définies dans le règlement graphique.

L'article 4 des dispositions générales présente les règles liées aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui sont indiqués sur le règlement graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. L'article précise les situations où les EBC se sont pas assujettis à autorisation de défrichement.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : le règlement vise à préserver les secteurs boisés au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels.

L'article 5 assure la préservation des zones humides, car le territoire fait l'objet d'une identification d'enveloppes d'alerte des zones humides réalisée par la DRIEAT et des zones humides (hors espaces bâtis) potentielles ou avérées, délimitée par le SAGE. Il précise que tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit puis indique les occupations du sol autorisées ou interdites. Le cas échéant, la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » est rappelée et doit être appliquée sur les zones humides avérées.

Incidence positive sur le milieu physique et naturel : le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire.

L'article 6 assure la prise en compte du risque de retrait-gonflement d'argile et précise que les futures constructions implantées dans les secteurs sensibles à ce risque doivent faire l'objet de précautions adaptées, indiquées en annexe.

Incidence positive sur le milieu physique et risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles identifiées sur le territoire.

L'article 6 assure la prise en compte des nuisances sonores liées au bruit des voies routières et ferrées.

Incidence positive sur le cadre de vie et les risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des nuisances sonores générées par les infrastructures classées identifiées sur le territoire.

L'article 10 porte sur la réglementation sur l'archéologie préventive. Cette réglementation prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Elle annonce que tous travaux susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive.

Incidence positive sur le patrimoine : Ces dispositions tiennent compte des sensibilités archéologiques du territoire et du cadre réglementaire national.

L'article 14 concerne les servitudes liées aux lignes électriques et rappelle les recommandations à respecter à leurs abords.

Incidence positive sur le cadre de vie et les risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des lignes de transport d'électricité

5.3.2 L'affectation et la destination des constructions

Dans les règles liées aux différentes zones, toutes les règles de destinations fixent des autorisations, sous conditions, ou interdictions pour les catégories listées par le Code de l'urbanisme. Aucune destination n'est autorisée de fait, elles sont à minima « *autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances* », « *autorisées sous conditions particulières* » ou « *interdites* ».

Concernant les destinations autorisées, en zone U où les possibilités de construction sont plus souples (zone urbaine), toutes les zones sont à minima conditionnée à une prise en compte des sols argileux et de la présence d'infrastructures bruyantes.

En zone UA et UB, la prise en compte du patrimoine répertorié comme élément remarquable du paysage au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme est indiquée plus particulièrement. Les nouveaux bâtiments « doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt ».

Il en est de même pour la zone A en général, où seules les activités d'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de prendre en compte les nuisances, risques et le patrimoine identifié. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m² supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

En zone N, les conditions sont identiques et seules les exploitations forestières sont autorisées de fait. Pour les destinations autorisées sous condition, elles sont globalement possibles, « sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes », ce qui permet d'éviter des incidences sur l'environnement. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 20 m² supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU..

Effet positif pour le milieu humain : au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs. Le raccordement aux réseaux existants est impératif. Aucune destination n'est autorisée de fait, elles sont nécessairement soumises à des conditions liées à l'environnement et nécessite une attention particulière pour les risques, nuisances et le patrimoine.

5.3.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux

Ces règles viennent assurer une harmonie globale des nouvelles constructions avec le tissu bâti existant : volumes, implantations, hauteurs, emprise au sol, clôtures, insertion paysagère, stationnement, ...

Dans le règlement des zones U :

Volumes et implantations : L'emprise au sol des constructions est limitée par un pourcentage maximal, permettant d'assurer un caractère végétal général du cadre de vie, d'améliorer l'écologie urbaine et d'assurer l'infiltration des eaux de pluies sur les parcelles (50% en UA, 40% en UB). Ce point n'est pas réglementé pour la zone UL puisqu'il s'agit d'une zone d'équipement.

Par contre la zone UY, l'emprise au sol est minimale, ce qui oblige les investisseurs économiques à optimiser l'occupation de leur parcelle et ainsi réduire le « gaspillage » foncier et l'étalement urbain. Des règles d'implantations viennent assurer une harmonie générale des futures constructions avec les formes urbaines en place.

Incidence positive sur le milieu humain : en général, il s'agit de s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune mais également l'harmonie paysagère et architecturale du bâti existant.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : il s'agit également d'améliorer l'écologie urbaine, de préserver un cadre de vie et de veiller à maintenir une perméabilité des sols, en limitant la densification potentielle.

Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions : Le règlement indique des règles concernant les toitures, couleurs et règles architecturales nécessaires à la bonne cohérence des futures constructions dans le paysage existant. Il s'agit de respecter de manière globale les aspects extérieurs pour ne « *pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage* ».

Les clôtures sont également réglementées, elles doivent s'inscrire en harmonie avec la construction principale et l'environnement immédiat. Lorsqu'une haie est réalisée, il est inscrit qu'elle sera d'essences locales.

Les règles spécifiques en matière de protection du patrimoine recensé sont rappelées dans le règlement. Enfin, des dispositions en faveur de l'environnement sont directement inscrites pour les zones UA et UB. Ces règles visent à « *privilégier l'emploi de dispositifs :*

- *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*
- ... *tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.* ».

On retrouve également des règles pour inciter au développement des énergies renouvelables dans le respect du paysage. Les installations destinées à la production d'énergies renouvelables sont autorisées voire incitées, sous réserve de ne pas nuire à la qualité architecturale de l'environnement bâti. De manière générale, il est rappelé que « *Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande* ».

Ce chapitre du règlement indique également les attendus en matière d'insertion paysagère et aménagement des abords. En zones U, les terrains libres de constructions doivent réserver des espaces de pleine terre, à hauteur de 35% en zone UA, 40% en zone UB.

En ce qui concerne le stationnement, les règles permettent d'assurer l'intégration d'un nombre de place suffisant pour ne pas générer de nuisances et de proposer un traitement paysager.

Incidence positive sur l'environnement en général : Ces règles ont pour but de permettre de maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : les accès doivent être sécurisés et adaptés à l'aménagement pour ne pas gêner la circulation sur le territoire, mais également pour satisfaire l'accès aux services de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures notamment.

Les aménagements futurs doivent gérer leurs eaux pluviales à la parcelle et seul un débit de fuite peut être accepté si un réseau d'eau pluvial collectif est présent. Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal conforme aux attentes du SAGE.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Incidence positive et point d'attention pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture. Notons cependant que le projet démographique communal reste modéré et compatible avec les documents supra-communaux.

Dans le règlement des zones AU :

Les zones AU, qu'elles à vocation habitat ou à vocation économique, sont dotées d'un règlement minimaliste qui renvoie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux secteurs.

Les dispositions présentées dans les OAP précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la Commune.

Dans le règlement de la zone A, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement :

Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'emprise au sol des constructions nouvelles, à usage d'habitation, ainsi que les annexes, ne doit pas excéder 150 m² et celle des extensions ne doit pas excéder 15 m². Mais, elle est non réglementée pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement architectural est imposé. Dans tous les cas, « *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 ».

Il est également indiqué que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie à dominante rurale et favorable à la faune sauvage.

Le stationnement est réglementé pour éviter le stationnement sur les voies publiques. Il est précisé que les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Incidence positive sur le milieu humain : la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : il s'agit globalement des mêmes règles qu'en zone U. Il est précisé que les accès privés directs sur les routes départementales sont interdits pour assurer une meilleure sécurité routière.

Incidence positive sur le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

Dans le règlement de la zone N, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement, en sachant que la zone N n'autorise que très peu de constructions :

Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de maintien des espaces libres de pleine terre viennent appuyer l'intérêt naturel et paysager de ces secteurs. Il est rappelé que les lisières forestières identifiées ne peuvent recevoir de constructions. En N2 (Golf et parc du château) l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75m². Dans tous les cas, *« 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 »*. Il est également indiqué que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Le maintien du patrimoine végétal est également indiqué dans cette partie du règlement sur l'ensemble des zones N.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : il s'agit des mêmes règles qu'en zone U.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels, en limitant fortement les possibilités de construction.

Par contre, les zones NI et Np sont disposent d'un règlement permettant la réalisation des projets identifiés : stade, aire de stationnements paysagers, comblement et renaturation de l'ancienne carrière.

Les annexes

Les annexes donnent une portée réglementaire aux documents qui y sont inscrits. De ce fait, en matière d'environnement, ces annexes permettent une meilleure prise en compte de l'environnement et des risques et ont donc un **effet positif**. On y retrouve notamment des recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.

5.4 Incidences des OAP

Six secteurs font respectivement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon. Quatre d'entre eux sont destinés à la création de logement et les deux autres portent sur du développement économique.

L'ensemble du territoire fait aussi l'objet d'une OAP thématique concernant la « Trame Verte et Bleue » et le centre-ville d'une OAP thématique « Cœur de ville ».

L'analyse des incidences de chaque OAP est réalisée ci-après. Les différents critères pris en compte sont évalués, par thématiques, sous forme de code couleur à 3 niveaux pouvant être traduits de manière suivante :

	L'enjeu est faible. L'OAP va dans le sens du critère environnemental en préservant les sensibilités environnementales présentes, voire en ayant une incidence positive.
	L'enjeu est moyen. L'OAP répond en partie au critère environnemental. Néanmoins, certains points de vigilance ou des questionnements subsistent quant à la prise en compte de certains impacts potentiels.
	L'enjeu est fort. Les réponses apportées par l'OAP ne semblent pas suffisantes pour répondre à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en oeuvre du projet en question.

Quatre OAP sectorielles 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 privé

Les OAP doivent permettre à la commune de maîtriser le devenir des 4 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)

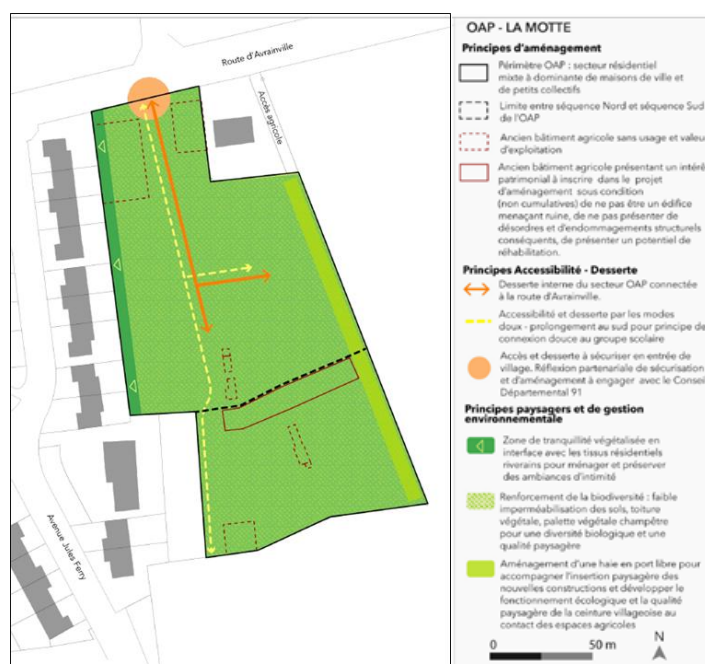
OAP « Clos de la Motte »

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.



Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	<p>Incidence positive : Site accessible depuis la route d'Avrainville, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact faible
Paysage et patrimoine	<p>Sur la première phase opérationnelle (nord du site), les anciens bâtiments agricoles existants présents sur le site, ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial, peuvent être démolis.</p> <p>Dans la partie sud, la question de la préservation, ou non, de la grange se pose.</p>	Impact moyen
Milieux naturels et biodiversité	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation éléments paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Point d'attention Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	<p>Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe.</p> <p>Point d'attention Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact faible
Energie et climat	<p>Point d'attention L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p>	Impact faible

	De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	
--	--	--

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieus physiques	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).</p>
Paysage et patrimoine	<p>E : Conserver les bâtiments pouvant présenter un intérêt patrimonial</p> <p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol</p> <p>R : Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction</p>
Milieus naturels et agricoles	<p>R : l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUB)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p>

	R : 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 (règlement zone AUB).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP « Saint Thomas »

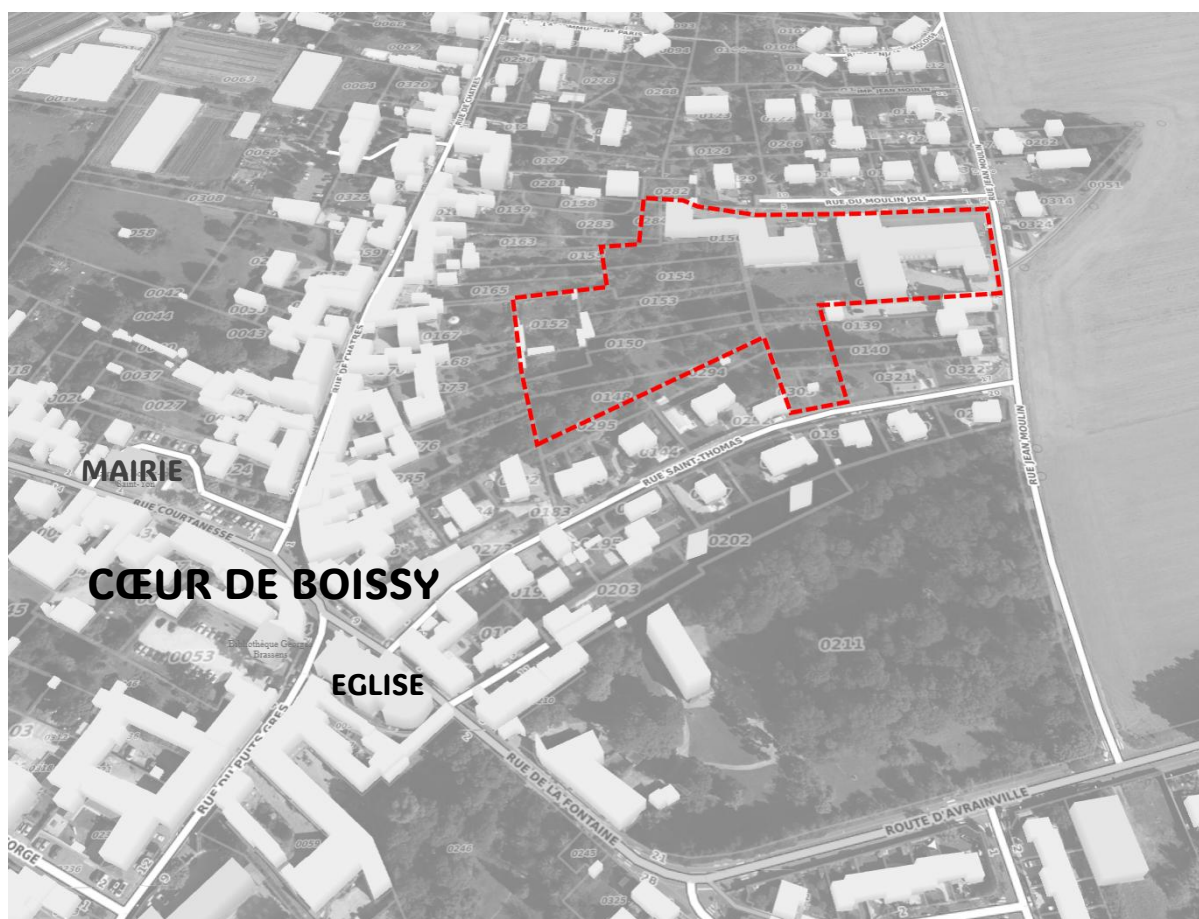
L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares.

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 laniiérées, 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.



Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Milieux physiques	Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible
Accessibilité et mobilité	Incidence positive : Site accessible depuis la rue Jean Moulin, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie. Aucun piquage sur la rue du Moulin Joli, même pour des liaisons douces. Une connexion sur la rue Saint Thomas est envisagée, mais uniquement sous la forme d'une liaison douce . Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact faible
Paysage et patrimoine	Sur le site, au nord-est, sont implantés (sur près de 40% du site) des bâtiments à vocation économique, sans cachet architectural (bardage, architecture basique...). Ils sont accessibles depuis la rue Jean Moulin. Pour les riverains, notamment ceux de la rue du Moulin Joli, la présence de bâtiments impacte d'ors et déjà la perception visuelle. Sur les 60% restants, il s'agit de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus et/ou en friche.	Impact moyen

	<p>Incidence positive : Les aménagements vont changer l'image d'un quartier d'entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine.</p> <p>Point d'attention : Incidences sur le paysage du secteur avec la transformation de fond de jardins. Cependant, il faut rappeler qu'aujourd'hui, le site de l'OAP est, aujourd'hui, occupé par des bâtiments à vocation économique. L'impact visuel est déjà présent pour les riverains.</p> <p>Incidence positive : Sur le site, il existe quelques murs qu'il serait intéressant, autant que possible, de préserver, sans remettre en cause les principes d'aménagement préconisés dans l'OAP.</p> <p>Dans le cadre des études préalables aux futurs aménagements menées par le futur porteur de projet, une expertise architecturale sur la pertinence de préserver ou non ces derniers devra être remise, pour avis, à la commune.</p>	
Milieux naturels et biodiversité	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le futur porteur de projet, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>Point d'attention : Le projet est susceptible de provoquer un dérangement d'espèces lors des travaux.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Incidence positive : Par ailleurs, afin de préserver les riverains situés à l'ouest du site, l'article L151-23 du CU est utilisé pour renforcer les franges, hors OAP.</p> <p>Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	<p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe.</p> <p>Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p>	Impact faible

	<p>La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le futur porteur de projet, sera attendue.</p> <p>Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p> <p>Point d'attention : La création de nouvelles activités va provoquer une augmentation des nuisances sonore liées aux activités et au trafic automobile</p>	
Energie et climat	<p>Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).</p>
Paysage et patrimoine	<p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).</p> <p>R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.</p> <p>R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions</p> <p>R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.</p>
Milieux naturels et agricoles	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p>

	<p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p> <p>R : Habitat individuel à l'ouest (OAP).</p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p>
Déchets et assainissement	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>

Le secteur OAP « Les Sablons » s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

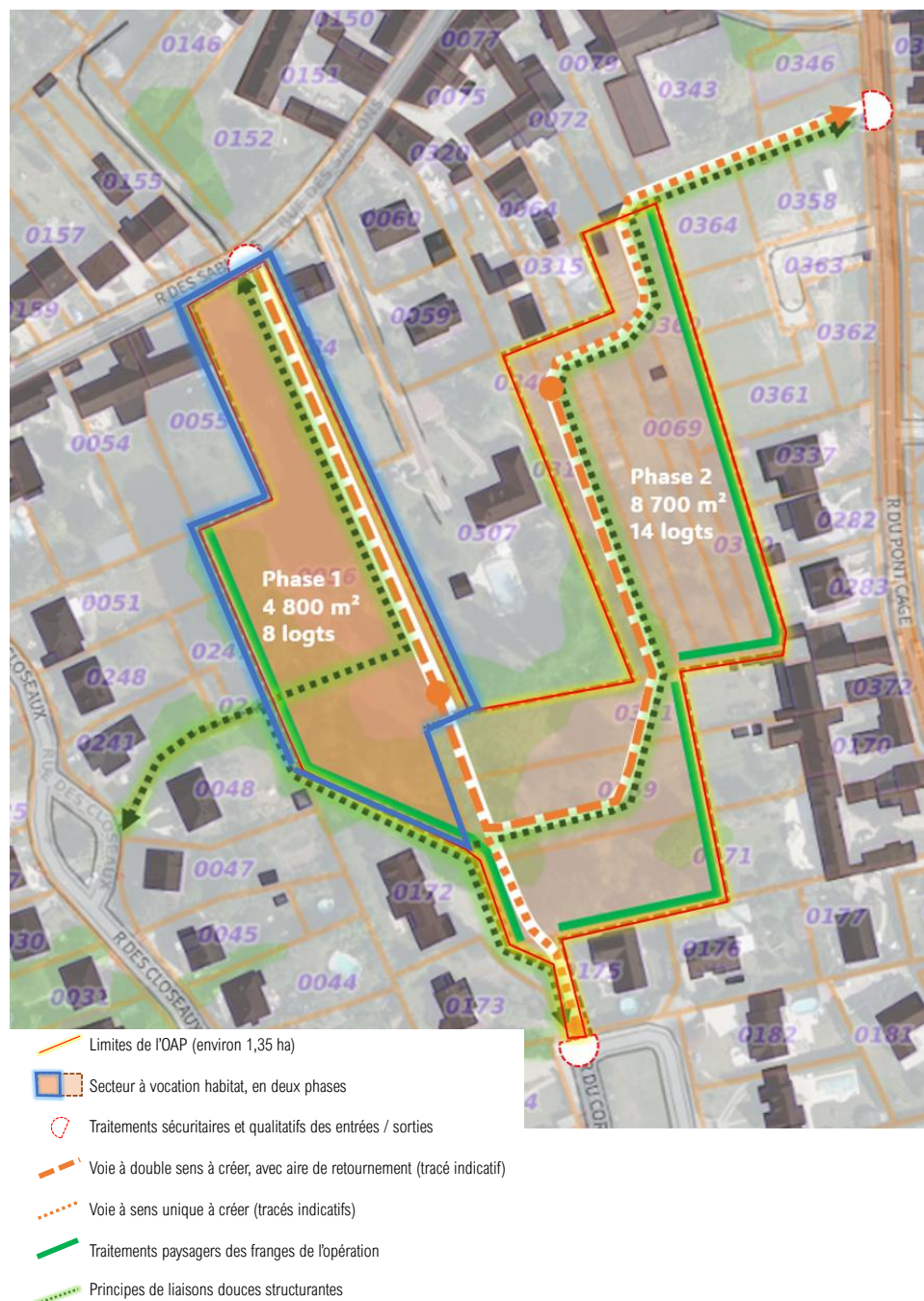
Un site au cœur de la zone agglomérée de Boissy



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.**



Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	<p>Point d'attention / Incidence positive :: Les propriétés de la rue des Sablons, déjà très encombrée, nécessiteront une attention particulière sur le principe viaire du projet consistant à réaliser, pour desservir les 8 logements dans un premier temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une voie en double sens, connectée à la rue des Sablons par un accès élargi offrant un débatement et une visibilité accrue, et se terminant en impasse avec aire de retournement ; • deux parkings par logement pour éviter les stationnements dans la rue des Sablons. <p>Dans un second temps, un prolongement de la voie existante sera réalisé, partiellement en double sens, pour desservir les 14 logements de la seconde partie du secteur.</p> <p>Incidence positive : Des piquages sécurisés et esthétiques sur les rues du Pont Cage à l'est ou du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact moyen
Paysage et patrimoine	<p>Le site se compose de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus ou en friche.</p> <p>Point d'attention : Les aménagements vont changer les perspectives visuelles vers le site qui compte de jardins arborés.</p>	Impact faible
Milieux naturels et biodiversité	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Point d'attention Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	Impact faible

Risques, pollutions et nuisances	<p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe.</p> <p>Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact faible
Energie et climat	<p>Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions (une vingtaine seulement), lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AU).</p>
Paysage et patrimoine	<p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).</p> <p>R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.</p> <p>R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions</p>

	R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.
Milieux naturels et agricoles	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p>
Déchets et assainissement	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>

OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20)

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.

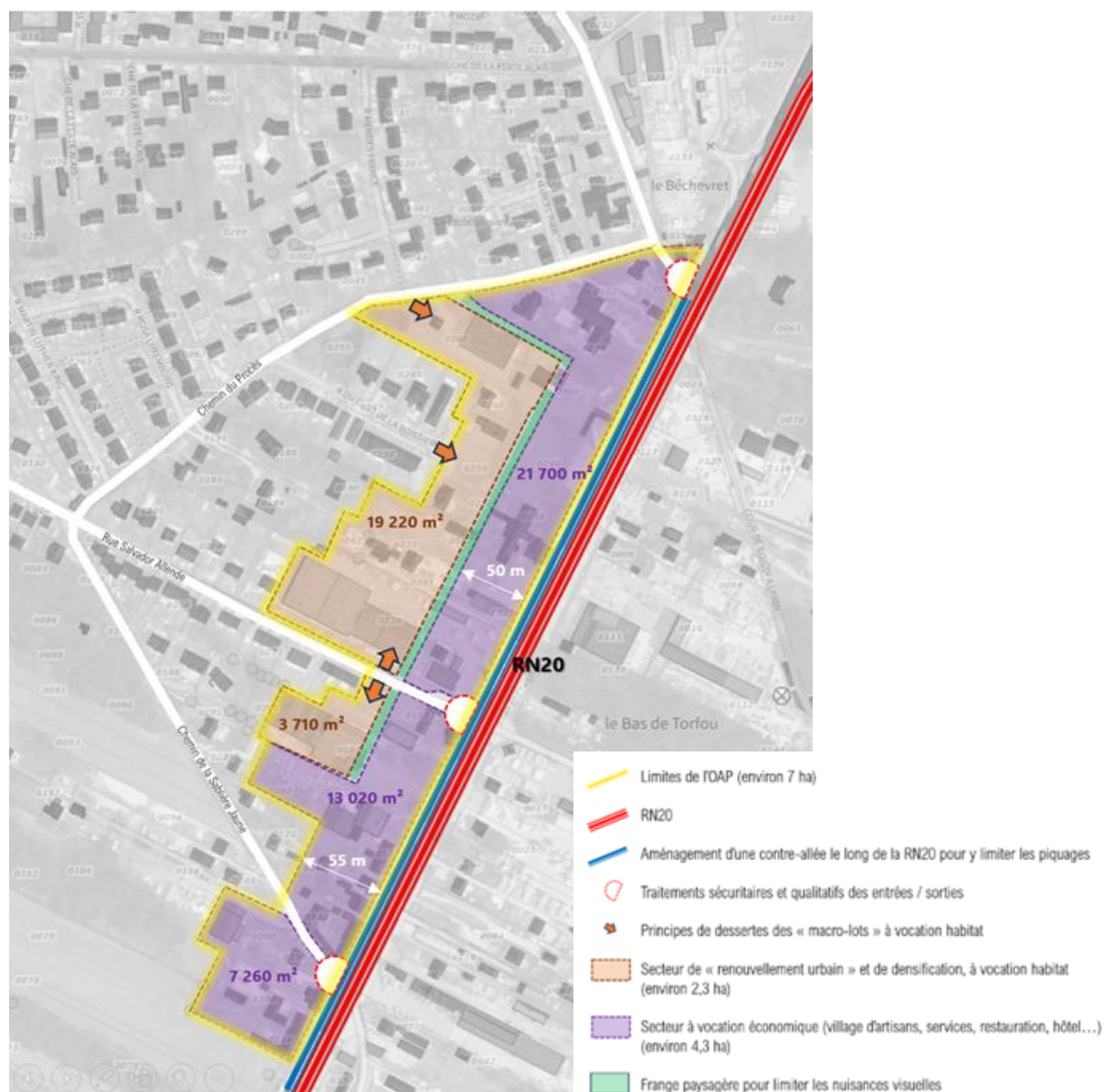
Un véritable secteur de « renouvellement urbain », ayant vocation à accueillir des logements, à terme



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

Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	<p>Incidence positive : Site accessible depuis la rue Salvador Allende, la rue du Clos de la Boissière et le Chemin du Procès, avec à terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le porteur de projet, une étude de trafics et de circulation sera réalisée par un cabinet spécialisé.</p> <p>Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact moyen
Paysage et patrimoine	<p>Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis... De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées... Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètre de haut...</p> <p>Incidence positive : Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux (en second rideau par rapport à la RN20, 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.</p> <p>Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdruif-e.</p>	Impact positif
Milieus naturels et biodiversité	<p>Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Point d'attention : Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p>	Impact faible

	<p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	
Risques, pollutions et nuisances	<p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe.</p> <p>Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Point d'attention : La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.</p> <p>Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact moyen
Energie et climat	<p>Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

Deux OAP sectorielles à vocation économique

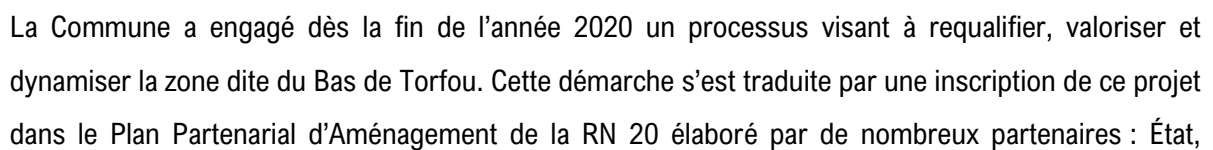
La première concerne la requalification de la zone du Bas de Torfou et la seconde porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Marsandes (inscrite dans le SDRIF-E), dans le prolongement de la zone du même nom sur la commune d'Avrainville.

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 ;**

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



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.

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 : Principes d'aménagement et programmation

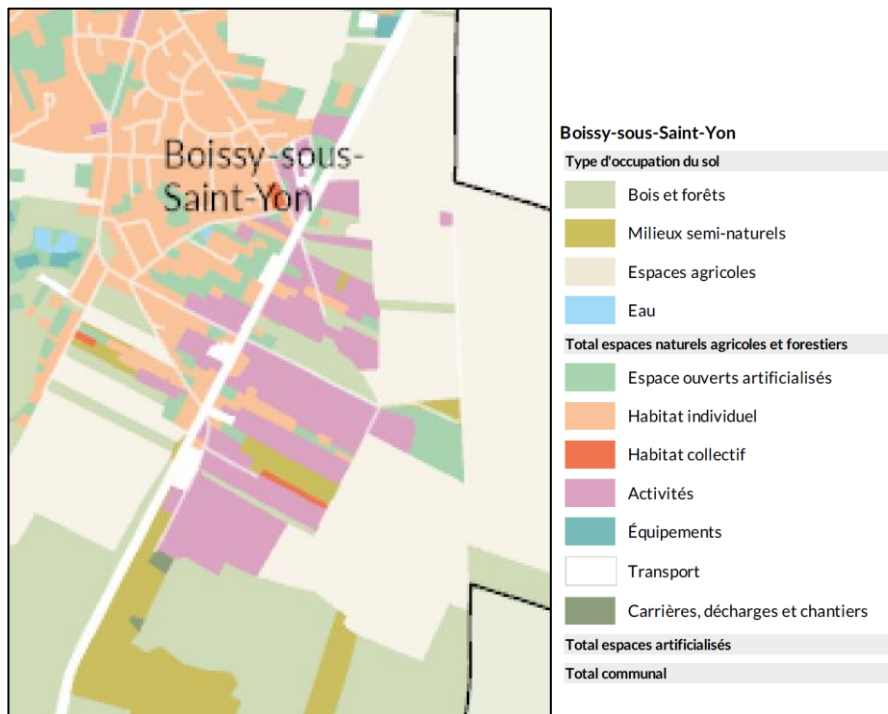


Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	<p>Site accessible depuis une contre-allée, parallèle à la RN20.</p> <p>Incidence positive : A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.</p> <p>Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact positif
Paysage et patrimoine	<p>Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis... De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées... Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètres de haut...</p> <p>Incidence positive : Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, des activités diversifiées pour répondre aux besoins locaux et valoriser l'entrée de ville. 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.</p> <p>Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdraf-e.</p>	Impact positif
Milieux naturels et biodiversité	<p>Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Point d'attention : Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p>	Impact faible, sauf au niveau du secteur concerné par la zone humide avérée

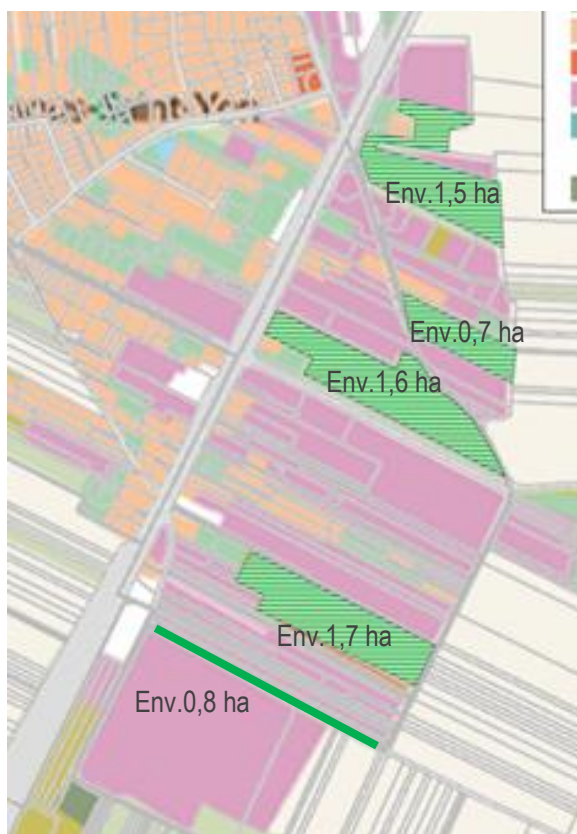
	<p>Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques, sauf au cœur de la zone Est, sur la parcelle boisée, où est identifiée une zone humide avérée par le SAGE ORGE YVETTE.</p> <p>Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) - Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) - S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. 	
Risques, pollutions et nuisances	<p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe.</p> <p>Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Point d'attention : La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.</p> <p>Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact moyen
Energie et climat	<p>Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

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).

Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)



Mesures appliquées

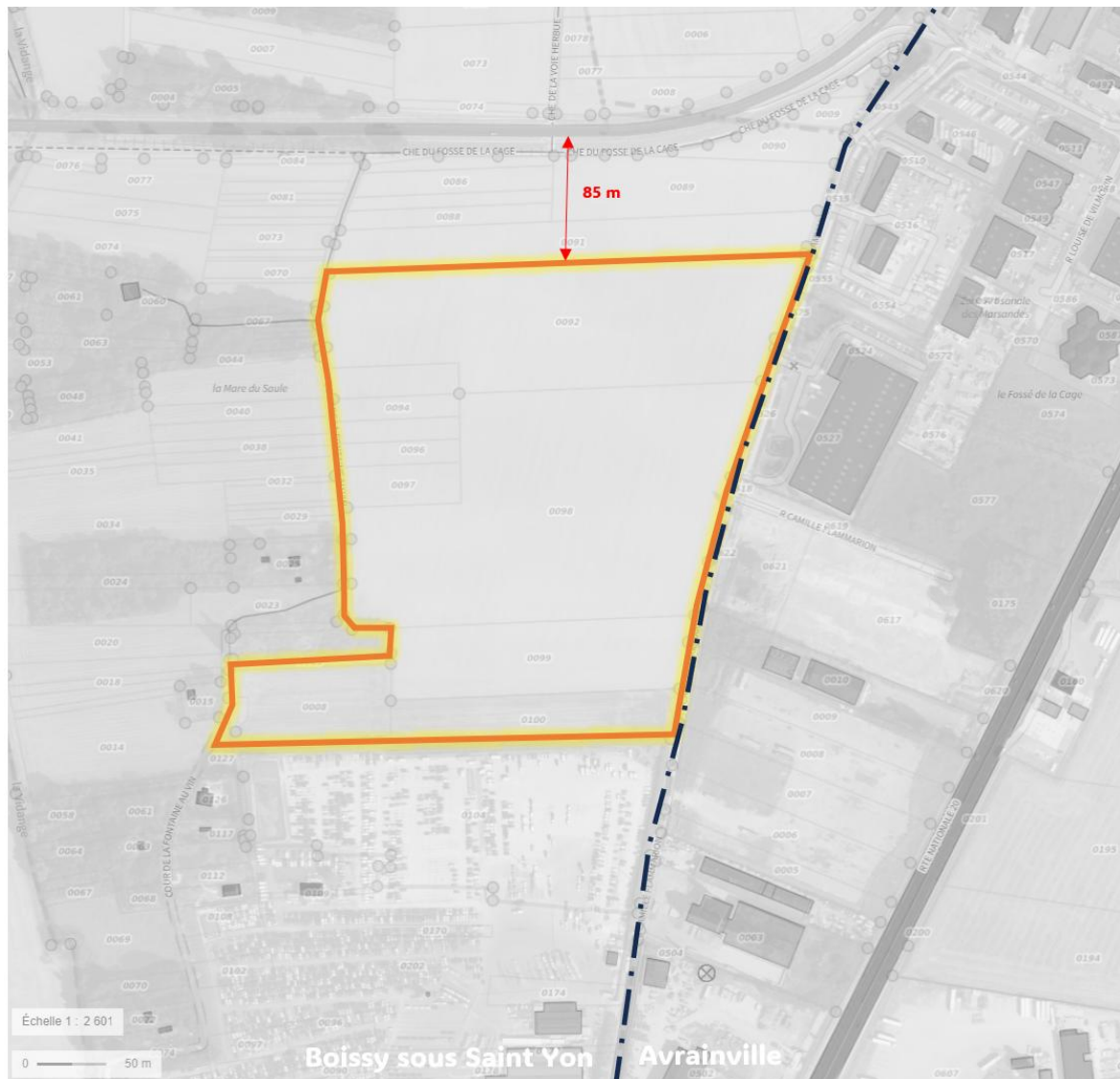
Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	<p>R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUy).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUy).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUy).</p>
Paysage et patrimoine	<p>R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole</p> <p>R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AU).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AU).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AU).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AU).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Milieux naturels et agricoles	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUy).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUy).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUy et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUy).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUy et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUy)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).</p> <p>R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AU).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p>

		<p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUYY).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUYY).</p>
Déchets	et	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.
assainissement		

OAP « Marsandes » »

Périmètre de l'OAP des Marsandes

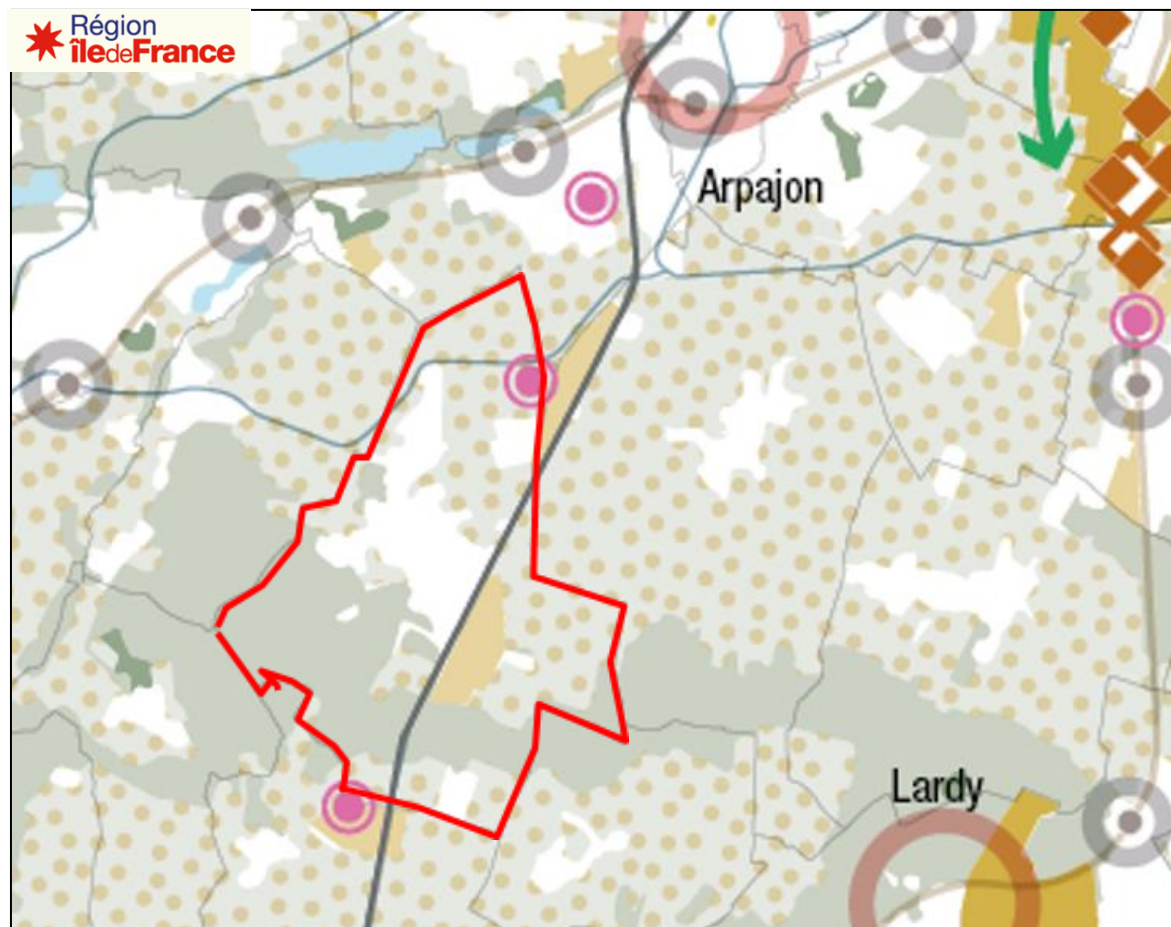


Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création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

Carte « Développer l'indépendance productive régionale »




CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

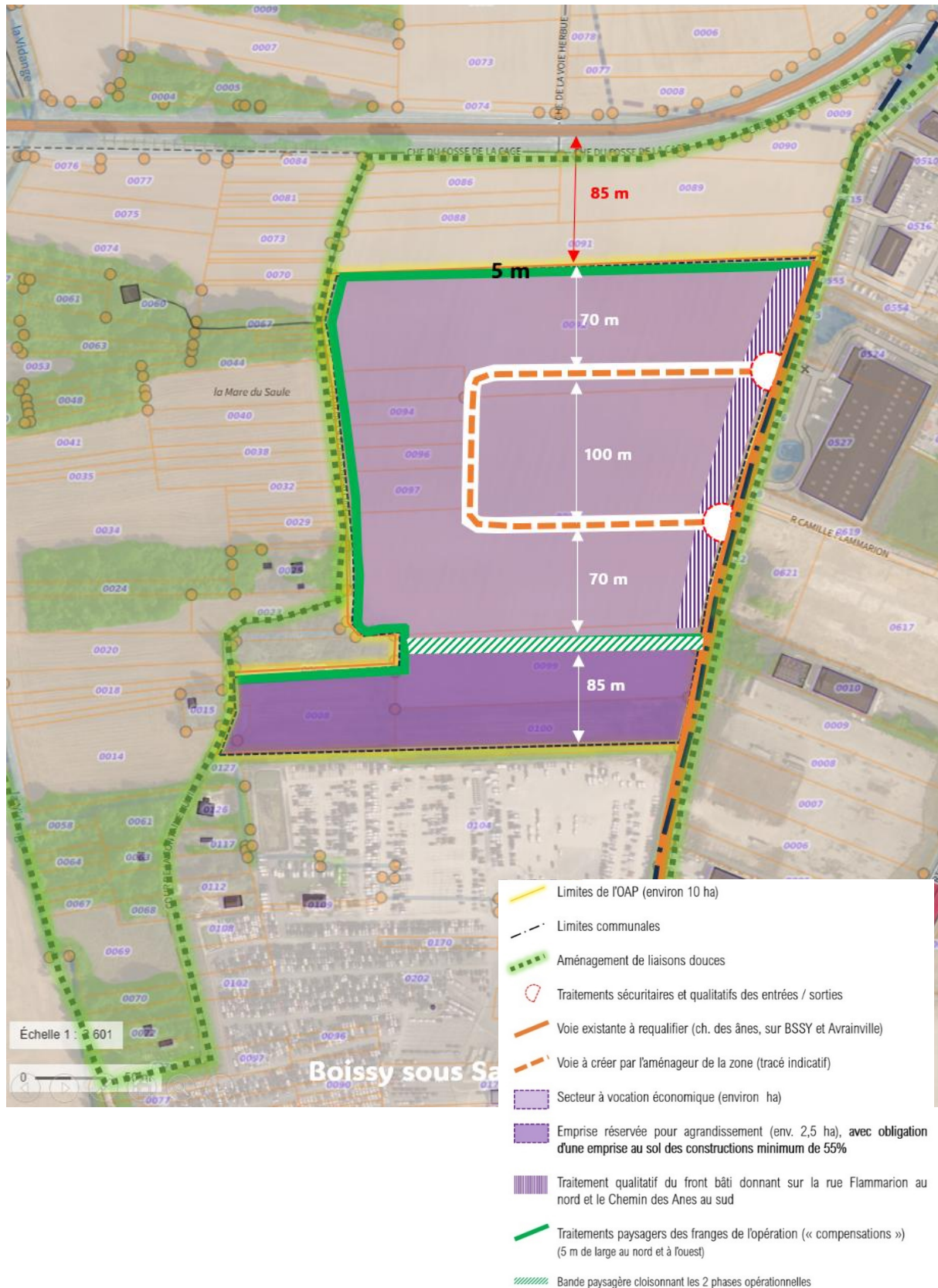
 Requalifier/moderniser le site économique existant

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

 Préserver l'espace agricole

 Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E



Incidences sur...	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	<p>Site accessible depuis le nord par la rue Flammarion et depuis le sud par le chemin des Anes.</p> <p>Incidence positive : A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.</p> <p>Un élargissement du chemin des Anes est à envisager dans le cadre du projet, en cofinancement entre la CCEJR, la CACEA et l'éventuel porteur de projet, pour notamment permettre le prolongement de la liaison douce existante au nord.</p> <p>Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact faible
Paysage et patrimoine	<p>Le site de l'OAP est aujourd'hui agricole.</p> <p>Incidence positive : 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>Le site s'inscrit dans la continuité immédiate de la zone économique des Marsandes. Il bénéficie d'une forte visibilité depuis des axes structurants tels que la RD19 et se trouve en limite d'espaces agricoles.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit une insertion paysagère soignée, avec la création d'une lisière périphérique arborée et arbustive assurant une transition harmonieuse avec le milieu agricole. Un traitement qualitatif des clôtures est également attendu afin de garantir une intégration paysagère réussie.</p> <p>Incidence positive : Par ailleurs, l'OAP impose des prescriptions rigoureuses en matière de qualité architecturale, afin de préserver l'identité locale et d'assurer une parfaite insertion du projet dans son environnement. Cela est notamment le cas sur le traitement des entrées de lots et des accès à la parcelle (boîtes aux lettres, coffrets concessionnaires, enseignes...).</p> <p>Incidence positive : Enfin, les espaces de stationnement (véhicules légers) feront l'objet d'une végétalisation soignée, permettant à la fois d'atténuer l'impact visuel des surfaces minéralisées et de limiter l'effet de nappe. De plus, ils s'implanteront à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments afin de contribuer à un paysage de qualité.</p>	Impact faible
Milieux naturels et biodiversité	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques écologiques notables, n'étant ni classé parmi les espaces sensibles d'un point de vue écologique ni intégré à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Incidence positive : L'OAP prévoit une forte végétalisation afin de renforcer le cadre écologique du secteur.</p>	Impact faible

	<p>Point d'attention : Néanmoins, l'OAP supprime 6ha d'espace agricole (A) et 2,5ha de zone naturelle (N).</p> <p>Incidence positive : Une mise en valeur paysagère des franges du site est exigée, incluant la plantation obligatoire de haies vives ou de massifs arbustifs en bordure des rues et des parcelles (limites séparatives), ainsi que l'implantation de haies composées d'essences locales.</p> <p>Incidence positive : Afin de favoriser la circulation de la petite faune, les clôtures en limites séparatives devront comporter un passage libre à leur base.</p> <p>Incidence positive : De manière globale, l'OAP engage une végétalisation structurante de l'ensemble des franges du projet, offrant ainsi des refuges propices à la biodiversité.</p> <p>Point d'attention : Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides.</p>	
Risques, pollutions et nuisances	<p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe.</p> <p>Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact faible
Energie et climat	<p>Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

Incidences prévisibles et mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	<p>R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUy).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUy).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUy).</p>
Paysage et patrimoine	<p>R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole</p> <p>R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUy).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUy).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUy).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUy).</p> <p>R : 10 % de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Milieux naturels et agricoles	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUy).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUy).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUy et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUy).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p> <p>C : Une étude de compensation agricole sera réalisée par le porteur de projet.</p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p>R : Création et valorisation de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUy et OAP). -</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUy)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>

	<p>R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).</p> <p>R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUY).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUY).</p>
Déchets et assainissement	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>

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** ».

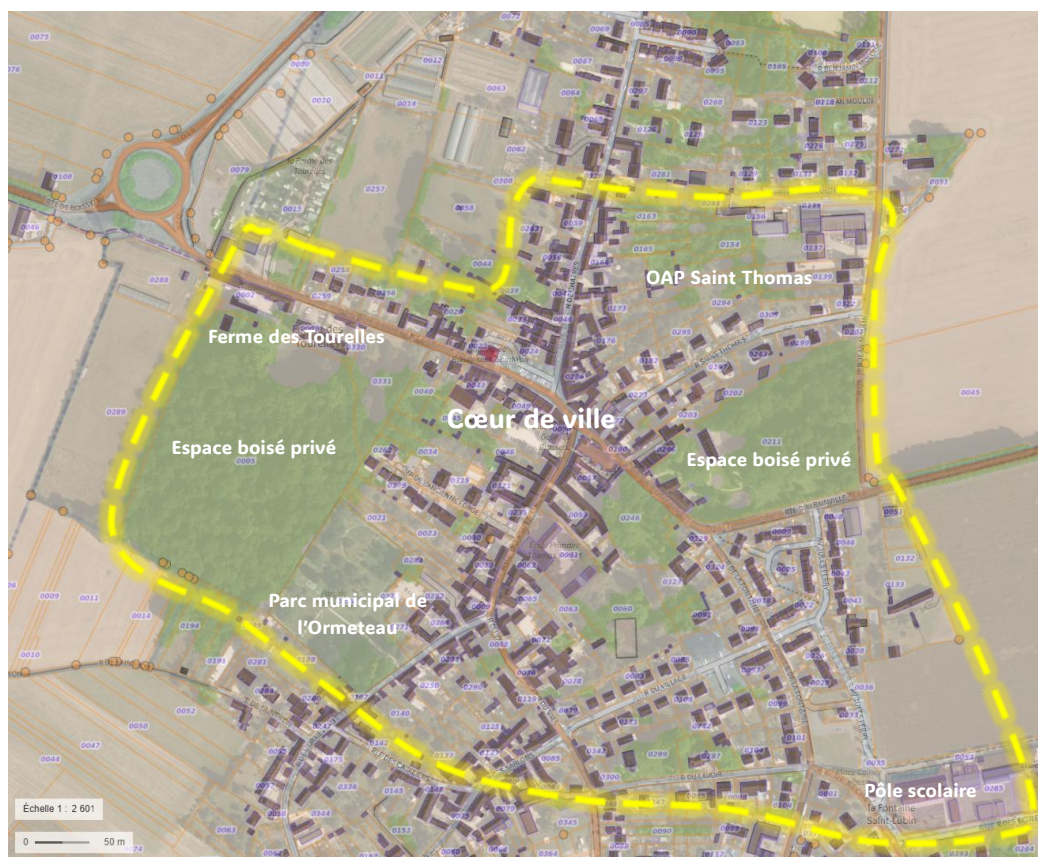
En effet, afin de maîtriser le développement du secteur à court, moyen et long termes, la commune souhaite intégrer une **OAP « Cœur de ville »**.

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

Incidences positives :

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.

L'intégration de l'OAP dans les PLU s'inscrit dans un projet global d'aménagement du territoire visant à croiser les enjeux écologiques, sociaux et économiques afin de trouver un équilibre.

L'OAP « Cœur de ville » permet de répondre à des objectifs divers :

- Réduction des risques naturels (zone d'expansion des crues) ;
- Amélioration de la qualité des eaux (filtration des eaux par les sols) et de l'air (captage du CO2 par les arbres) ;
- Réduction des îlots de chaleur urbain et la régulation du climat;
- Amélioration du cadre de vie ;
- ...

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal.

Incidences positives : Gestion des problématiques de stationnements de véhicules motorisés dans le cœur de ville (Place de la Mairie et ses abords).

Point d'attention : aménagement d'une voie de circulation douce dans l'espace boisé imperméabilisation du sol et des nuisances s'y rattachant (augmentation de la production des déchets...).

OAP thématique « Trame Verte & Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Incidences positives :

Cette OAP permet la préservation des grands espaces communaux constituant des réservoirs de biodiversité à Boissy-sous-Saint-Yon :

- Les espaces boisés,

- Les espaces naturels anthropisés (parc du château, golf, parc animalier),
- Les milieux aquatiques et humides,
- Les espaces de transition : urbains et agricoles.

Il s'agit également de l'identification d'un espace venant marquer des ruptures de continuités écologiques. Il s'agit d'une grande infrastructure de transport : RN20.

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement de Boissy-sous-Saint-Yon. Cette application locale se veut utile à la trame verte et bleue du grand territoire, notamment en ce qui concerne l'écologie urbaine et la trame verte en milieu agricole. Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de l'ensemble de la commune. Ces éléments constituent aussi le paysage et le cadre de vie de Boissy-sous-Saint-Yon.

La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion, etc.).

Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de Boissy-sous-Saint-Yon.

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. **Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal et a donc un effet positif sur le milieu naturel et le paysage.**

5.5. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. Tous les choix retenus dans le cadre du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon sont susceptibles d'avoir une incidence négative ou positive sur l'environnement.

L'analyse thématisée des incidences du PLU sur l'environnement consiste en l'étude des différentes caractéristiques du contexte territorial qui ont été abordées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement.

Ces caractéristiques du territoire sont confrontées au projet d'urbanisme incarné par le PLU. Il s'agit notamment d'évaluer, au regard des enjeux identifiés sur le territoire, les incidences potentielles du PLU au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels...), de ses composantes naturelles, mais également en matière de patrimoine, et de cadre de vie (santé, déplacements, énergie, déchets...).

Les tableaux suivants analysent les incidences attendues du projet de PLU sur l'ensemble des thématiques de l'environnement. Pour chaque thématique, les enjeux sont rappelés ainsi que les incidences attendues et les mesures prises. Le niveau d'incidence est noté de « - » à « + » équivalent à une incidence négative, nulle ou positive.

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX PHYSIQUES	<p>Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités.</p> <p>Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés.</p> <p>Veiller au maintien des haies.</p> <p>Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées.</p> <p>Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles.</p> <p>Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.</p>	<p>+L'augmentation démographique prévisionnelle a diminué par rapport au PLU approuvé en 2019.</p> <p>255 logements contre 420 logements. La pression sera donc moins importante.</p> <p>-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg</p> <p>-Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)</p> <p>-La densification et le recours aux extensions de l'urbanisation, de même que l'augmentation de l'emprise au sol sur certaines zones entraînent une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités.</p> <p>-Toute construction nouvelle aura également une incidence la consommation d'énergie et l'utilisation de la voiture.</p> <p>-De nouvelles activités industrielles peuvent s'implanter sur le territoire.</p>	<p><u>Plan de zonage :</u></p> <p>(E) Maintien des espaces boisés protégés en zone N et des espaces agricole en zone A (sauf zone AUyc). Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.</p> <p>(E) Maintien des EBC.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>(E) Général : protection des zones humides.</p> <p>Zones UA, UB :</p> <p>(R) 35 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.</p> <p>Zone UA, UB, UY, UL</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>(R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Eaux pluviales : 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.</p> <p>(R) 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>Zones UY et UL :</p> <p>(E) Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>Zone A :</p> <p>(R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.</p> <p>Zone AU :</p> <p>(R) Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la</p>

			<p>superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p> <p>(R) Les circulations douces devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur.</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p>(R) L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement</p> <p>(R) L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>(E) 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.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) L'aménagement de la voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles.</p> <p>(R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles.</p> <p>(A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p>Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.</p> <p>Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques.</p> <p>Protéger les espaces boisés non protégés.</p> <p>Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.</p>	<p>+Préservation du patrimoine architecturale du territoire.</p> <p>+Limite la consommation des espaces boisés et agricoles.</p> <p>+Principe de densification.</p> <p>+OAP mises en place.</p> <p>-Les extensions de l'urbanisation sont susceptibles d'avoir un impact sur les points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune.</p> <p>-Suppression d'EBC.</p>	<p><u>Règlements</u></p> <p>(E) Identification des éléments bâti et naturels en application de la loi Paysage.</p> <p>(R) Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p>(E) les espaces boisés classés sont conservés.</p> <p>(R) Secteurs protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>-(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>(R) Obligation en matière de traitement des espaces libres.</p> <p>(R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.</p>

	<p>Traduire les protections réglementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs.</p> <p>Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets.</p> <p>L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale.</p> <p>Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).</p>		<p>(R) Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran en zone N.</p> <p>(R) Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant en zone UY.</p> <p>(R) Les installations techniques, les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant en zone UY.</p> <p>(R) Prescriptions architecturales.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) Traitements paysagers en périphérie ;</p> <p>(R) Prise en compte du tissu environnement pour la disposition des zonages programmatiques (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole).</p> <p>(R) Traitement paysager périphérique.</p> <p>(R) Espace tampon entre la forêt ou les zones agricoles et les habitations.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES	<p>-Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.</p> <p>- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques.</p> <p>Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité.</p>	<p>-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg</p> <p>-Classement de parcelles de zone A en zone N à l'Est du bourg pour reconnaissance de l'existant</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone A à l'est de la commune. Il s'agit d'agrandir l'emplacement réservé N3 « équipement public et d'intérêt collectif »</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone A à l'Est du bourg</p> <p>-Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)</p>	<p><u>Plan de zonage :</u></p> <p>(E) Maintien des espaces boisés protégées en zone N et des espaces agricole en zone A. Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.</p> <p>(E) Maintien des EBC.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>(R) Général : protection des zones humides.</p> <p>(R) Secteurs protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>(R) Obligation en matière de traitement des espaces libres.</p> <p>(R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.</p> <p>(R) Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations</p>

	<p>Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).</p> <p>Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures.</p> <p>Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.</p>		<p>équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent</p> <p>(R) Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences locales.</p> <p>En zone N</p> <p>(R) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.</p> <p>Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.</p> <p>(E) La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) Traitements paysagers en périphérie.</p> <p>(R) Traitement paysager périphérique.</p> <p>(R) Aménager un espace vert en préservant notamment une partie de la végétation existante ;</p> <p>(R) Espace tampon entre la forêt, la zone agricole et les habitations.</p> <p>(R) Entretenir et poursuivre la végétalisation du merlon existant.</p> <p>(A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	<p>-Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune</p> <p>-Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre.</p> <p>-Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>	<p>-L'augmentation démographique va entraîner une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la consommation énergétique et des transports entraînant une augmentation des GES.</p> <p>+OAP mises en place.</p>	<p><u>Mesures à travers les règlements</u></p> <p>(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.</p> <p>(R) Privilégier l'emploi de dispositifs :</p> <p>-préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;</p> <p>-limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;</p> <p>-de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.</p> <p>(R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.</p> <p>(R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP :</u></p>

	<p>-Maîtriser et réduire la consommation énergétique de la commune.</p> <p>-Réduire les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>-Maîtriser la consommation en eau.</p> <p>-Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>-Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations</p>		<p>(R) Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces.</p> <p>(R) Promouvoir la mixité des fonctions au sein du futur quartier (habitat, activités et équipements), en complémentarité avec celles du centre-ville ;</p> <p>(R) Desserte connectée avec les alentours par des liaisons douces.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	<p>-Ne pas dégrader la qualité de l'air.</p> <p>-Protéger les espaces boisés.</p> <p>-Préserver les zones humides.</p> <p>-Ne pas dégrader la qualité des eaux.</p> <p>-Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>-Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets.</p> <p>-Réduire les rejets de GES.</p> <p>-Préserver la population des nuisances sonores.</p> <p>-Planter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations</p>	<p>-Densification de l'urbanisation en zone d'espace de mobilité du cours d'eau.</p> <p>-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles).</p> <p>+Les nouvelles extension de l'urbanisation en dehors des zones de risques inondations et des nuisances sonores.</p>	<p>Règlement</p> <p>(R) protection des zones humides.</p> <p>(R) superficie de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.</p> <p>(R) Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.</p> <p>(R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Eaux pluviales : 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.</p> <p>(R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.</p>

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
DECHETS ET ASSAINISSEMENT	<p>-S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation.</p> <p>-Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre.</p> <p>-Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants.</p> <p>-Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.</p>	<p>-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement.</p> <p>+Extensions en continuité des réseaux existants.</p> <p>+Prise en compte des développements de la commune par les stations d'épuration.</p>	<p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</p> <p>(R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles.</p>

5.6. Analyse géographique : les secteurs sensibles

➤ **Le plateau agricole**

Les enjeux de ce secteur

Le plateau agricole s'étend sur une majeure partie du territoire communal.

Les espaces agricoles jouent un rôle important dans le paysage de la commune. Les paysages ouverts des plateaux sont caractéristiques des ceux du grand territoire. Par ailleurs, les secteurs de grandes cultures sont souvent considérés comme des obstacles aux continuités écologiques. A Boissy, peu de boisements ponctuent l'espace agricole et sont donc peu propices au déplacement de la grande faune sauvage du fait de leur distance.

Les effets du PLU

Effet positif sur les plateaux agricoles :

Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles. Les secteurs cultivés sont maintenus en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Cette mesure de préservation est aussi accompagnée par la mise en place d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les espaces agricoles et précise le rôle de ces espaces dans les continuités écologiques du territoire. Bien que les parcelles agricoles soient généralement des ruptures de continuités écologiques, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. L'OAP permet la valorisation des espaces agricoles comme espaces supports de continuités écologiques en présentant des actions à réaliser, notamment la protection du patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole, la plantation de nouveaux éléments mais aussi que l'implantation de nouveaux bâtiments ne porte pas préjudice aux continuités écologiques. L'OAP met aussi des actions à envisager : la plantation de nouveaux éléments (arbres isolés, bosquets, haies...) et à réaliser : ne pas entraver les continuités écologiques en menant une réflexion sur l'implantation de nouveaux bâtiments.

Les quelques espaces boisés implantés en espaces agricoles bénéficient d'une protection en tant qu'EBC. De plus, la protection des lisières des grands espaces boisés (en continuité avec la forêt régionale de Cheptainville) est maintenue dans la révision du PLU. Ceci ayant un effet positif pour les continuités écologiques en milieu agricole.

➤ **Les massifs boisés**

Le territoire est fortement marqué par la présence de boisements importants qui ont de tous temps caractérisés la région malgré leurs évolutions.

Les principaux boisements présents sur la commune sont situés sur les coteaux, dont deux espaces majeurs sont facilement identifiables, celui constitué par les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baville et le second, de l'autre côté de la RN 20, le bois le Haut des Communes.

Les enjeux

- Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel ;
- Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques ;
- Protéger les espaces boisés non protégés ;
- Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).

Le PLU protège les espaces boisés à travers le classement EBC (Espace Boisé Classé). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements.

Le PLU protège les massifs forestiers ainsi que leurs lisières via leur classement :

- en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- l'inscription de la bande de protection des lisières (issue du SDRIF) dans les documents réglementaires : en dehors des sites urbains constitués il est proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

➤ **Les ZNIEFF**

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par deux ZNIEFF de type II : « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » recouvrant les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baville, et « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain » recouvrant le bois le Haut des Communes.

- La ZNIEFF « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents »

Cette zone couvre une superficie de 5 321 ha et concerne le cours de l'Orge et les milieux attenants. Le périmètre initial a été restreint pour ne conserver que les zones d'intérêt.

La révision du PLU ne modifie par le zonage. Les espaces concernés sont historiquement des espaces de pâture, utilisés par intermittence. Le PLU prend acte de l'usage traditionnel de cet espace, compatible avec l'intérêt écologique du site.

- La ZNIEFF « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »

Cette zone occupe 2 755 ha dans laquelle 100 espèces déterminantes pour le classement en ZNIEFF ont été observées.

Le PLU, par un classement en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC), contribue à la protection des espaces naturels et boisés, sans entraver les actions de gestion. La révision du PLU ne modifie par le zonage des EBC en ZNIEFF.

De plus, en application du SDRIF, le PLU proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

➤ **Les zones humides**

La commune est concernée par la présence de zones humides. La Commission Locale de l'Eau a lancée fin 2015 une étude d'inventaire des zones humides afin de préciser et d'actualiser les enveloppes définies par le SAGE. Elle identifie les zones humides probables et leur enveloppe d'alerte.

Au cœur de la zone Est de l'OAP « Bas de Torfou », sur la parcelle boisée, est identifiée une zone humide avérée par le SAGE Orge Yvette. Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur cette zone humide avérée.

La localisation et la délimitation des zones à urbaniser (AU) tient compte de cette étude. En effet, dans la cadre de la révision du PLU, l'OAP « Le Closeaux » a été supprimée et a été classée en zone N.

La zone N tient compte du caractère marécageux ou humide de certains terrains situés en bordure du ru La Vidange.

la zone ULa touche sur une zone hydromorphe recensée. Le périmètre de la zone humide devra être établie avant tout aménagement.

5.7. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

➤ **Le site Natura 2000 concerné**

Il n'existe aucune zone Natura 2000 dans la commune de Boissy ou sur les territoires des communes limitrophes. La Zone Natura 2000 la plus proche est celle du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (Directive Habitats, n°FR1100805), l'espace naturel est aussi concerné par une Directive Oiseaux : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (n° FR1110102), il se situe à 5,3 km au sud-est de la commune de Boissy.

L'intérêt écologique de ce secteur est lié aux milieux aquatiques, humides et aux boisements qui les bordent, notamment en lien avec la rivière de la Juine. Si ces derniers jouent un rôle écologique plus local, ils ont aussi un rôle plus important sur la trame bleue à grande échelle.

➤ **Incidences possibles du PLU sur les sites Natura 2000**

Au vu de la distance entre la commune et ce site Natura 2000, les incidences sont fortement limitées (plus de 6 km de distance). En effet la révision du PLU d'Avrainville n'a aucune incidence sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000. En préservant les grands bois, remises et bosquets du territoire, le PLU révisé continue donc d'œuvrer pour la protection de la trame verte à grande échelle. De ce fait, on considérera ses incidences comme neutres voire positives sur le site Natura 2000.

Chapitre 6 : Suivi des incidences et de l'évolution du territoire

6.1. Le suivi des mesures

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis en fonction des enjeux du territoire. Ceci pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme.

Attention, il est important de noter qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Ces indicateurs ciblent avant tout les potentiels impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau suivant, les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

6.2. Les indicateurs retenus

Ces indicateurs sont ceux qui permettent de suivre l'évolution du territoire d'un point de vue environnemental, ils sont complémentaires d'autres indicateurs de suivi de son évolution urbaine, économique et sociale.

Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique - mesure
Type	Source	Unité de mesure		
Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	1 ha ou plus – obligation de reboiser
Boisements créés	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide renaturée	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide détruite	Mairie	m²	Tous les ans	Obligation de compenser
Nombre de bâtiments patrimoniaux recensés, disparus ou dégradés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
Nombre de bâtiments patrimoniaux altérés, remis en état	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision pour intégrer les secteurs touchés comme secteurs non constructibles dans le PLU
Nombre d'habitations touchées par une inondation par ruissellement	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des mesures particulières
Nombre de logements construits dans une zone impactée par des nuisances sonores	Mairie	Nombre	Durée du PLU	Néant
Part de la construction de logements neufs et de locaux d'activités accueillie en renouvellement du tissu urbain et en extension urbaine	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Part des surfaces imperméabilisées dans les opérations d'aménagement	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Obligation de compenser par de la renaturation
Evolution des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers : nombre d'hectares artificialisés par an en moyenne	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	1 ou plus – compensation à réaliser
Surfaces des espaces de nature en zone urbanisée	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'emplacements réservés liés aux déplacements (doux et motorisés) aménagés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'accidents routiers	Mairie	Nombre	Tous les ans	-

6.3. Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. Certains indicateurs nécessitent une organisation particulière pour la collecte et la conservation des données en vue d'une restitution annuelle à son « observatoire ».

La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs (sauf exception).

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs que s'est fixée la commune dans son PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Par exemple, ce ne sera pas seulement grâce à l'application du PLU que la qualité de l'eau s'améliorera, d'où des difficultés d'analyser les impacts propres à ce PLU. Les indicateurs, pour être suivis, doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre. Les indicateurs complexes montrent leurs limites dans leur application et leur interprétation. Enfin, des indicateurs synthétiques (ou regroupement d'indicateurs) peuvent permettre, comme les objectifs de qualité des eaux, de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.

Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.

Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies non protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faite, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.

Chapitre 7 : Résumé Non Technique

Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement présenté dans le document 1.1 définit les principaux enjeux de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, à savoir :

- Des espaces bâtis sur un **plateau agricole relativement peu contraignant** en matière de topographie et avec des sols propices à des activités agricoles et à la présence de milieux naturels intéressants.
- Une commune qui est **peu impactée par des risques d'origine naturelle**, grâce à sa situation de plateau. Cependant, l'artificialisation peut entraîner des ruissellements à l'avenir et la présence de sous-sols argileux peut entraîner un phénomène de retrait-gonflement.
- Une fracture physique qui entaille le territoire : **la RN20**.
- Des **milieux naturels riches** composés des bois sur les coteaux, un patrimoine végétal notamment dans et en pourtour des espaces urbanisés, et des mares.
- Des **paysages sensibles**.
- Un **potentiel pour le développement des énergies renouvelables** dans le respect du patrimoine bâti, pour la performance énergétique globale des nouvelles constructions et de la réhabilitation de l'ancien, nécessaire pour une adaptation au changement climatique.

Le projet d'avenir : les choix retenus

Scénario choisi au regard des critères environnementaux

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**.

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 2010-2020**.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi avant tout une préservation globale des terres agricoles et naturelles dès le début des réflexions en évitant la consommation de ces dernières.

De ce fait, les choix opérés ont surtout pour but de maintenir le cadre de vie de la commune, tout en tenant compte des contraintes du territoire (infrastructures notamment).

Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

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....

Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040

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).

Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace

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** ».

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
- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »**: secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas....



Sites « stratégiques » de densification

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U. 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).**

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.

Les axes du P.A.D.D.

Le diagnostic a permis de définir les axes stratégiques pour l'avenir du territoire communal. Ces axes sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui traduit le projet de développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

A la lecture du diagnostic croisé et itératif de l'environnement urbain, économique et environnemental de la commune, le PADD a défini les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection

des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe également les objectifs démographiques de la commune, dans un souci de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comporte les 4 axes suivants :

- **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**

Le règlement graphique et écrit

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

Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes

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

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
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
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	Sans objet

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

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	Axes du PADD 2025 de BSSY
SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux	Objectif 1.1. En protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources
SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative	Objectif 2.1. En permettant, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources
SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable	Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources
SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides	Objectif 1.1. en protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune
SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)	objectif 4.4. en sensibilisant sur la prise en compte des risques

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

Dans le PADD : 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. Des 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

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. »
- 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.

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.

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE :

Objectif 1.1. : En protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune

Objectif 2.1. : En permettant, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables

Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives à la voiture

Objectif 4.4. : En sensibilisant sur la prise en compte des risques

Dans les autres pièces du PLU

Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. 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 ». L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment et les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations.

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

Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le PCAET

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
---------------	---------------------------

1 – Plan vélo	Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives à la voiture
2 – Plan de sobriété des bâtiments	Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables
3 – Qualité de l'air	Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives à la voiture

Autres pièces du PLU

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.

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.

Les perspectives d'évolution du territoire

Le scénario « au fil de l'eau »

Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU

Au niveau de l'habitat : avec le PLU actuellement opposable, le 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 », on estime le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements.

Au niveau économique : Le PLU de 2019 en l'état ne permet pas un développement optimisé de la commune. Sur le secteur du Bas de Torfou, près d'1/3 de la zone d'activités existante est classée en zone N alors que le secteur est déjà artificialisé.

Au niveau des équipements publics : Au niveau des équipements publics, dans le PLU 2019, il n'existe pas de zonage spécifique pour accueillir ce type de construction et/ou d'installation. Cela ne permet pas d'avoir une vision prospective en termes de politique d'équipement.

Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales

La Municipalité souhaite maîtriser le devenir de son territoire, notamment la densification urbaine, afin de préserver le caractère villageois de Boissy-Sous-Saint-Yon. Deux types de mesures sont envisagées :

- Protéger et préserver les « cœurs d'îlots »
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires : secteur de « renouvellement urbain ».

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du PLU.

Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre

Analyse de la consommation foncière attendue

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 ;

Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

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

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

Besoins en logements (2025 - 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 logements (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

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. 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.

Les incidences des pièces du PLU

Incidences du PADD

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Axe I : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
<p>Effet positif : Protection du cadre de vie et de l'identité du territoire, notamment les espèces locales, le paysage, les milieux naturels et les formes urbaines, gages du caractère villageois de Boissy-sous-Saint-Yon.</p> <p>Effet positif : Préservation des espaces naturels, espaces boisés et espaces humides qui sont reconnus d'intérêt écologique sur le territoire.</p> <p>Effet positif : Préservation des lisières des grands boisements mais aussi des espaces urbanisés pour en améliorer la perméabilité écologique.</p> <p>Effet positif : Cet axe indique également la nécessité d'affirmer les continuités écologiques remarquables en limitant l'imperméabilisation, en reconstituant le patrimoine paysager naturel et en engageant des réflexions sur la traversée de la RN20, véritable entaille physique.</p> <p>Effet positif : Protection de l'activité agricole locale par la préservation des espaces agricoles et de leurs paysages.</p> <p>Effet positif : Valorisation du paysage par la préservation de cônes de vue remarquables...</p> <p>Effet positif : Intégration paysagère des constructions par un cadrage architectural souhaité pour préserver les formes urbaines, tons et couleurs.</p> <p>Effet positif : Protection et mise en valeur du patrimoine local.</p> <p>Effet positif : Préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens, particulièrement dans le cœur de bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des patrimoines naturels et bâtis pour une valorisation globale de l'environnement et du paysage de Boissy-sous-Saint-Yon. - Activités agricoles implantées dans les zones A dédiées. Limiter les nuisances avec l'habitat et inversement. - Potentiels dans le changement de destination compatibles avec l'environnement agricole. - Patrimoine bâti et paysager valoriser dans le PADD. - Mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte patrimoniale et paysagère du projet communal.
Axe II : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée	
<p>Effet positif : Modération de la consommation d'espace naturel ou agricole en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés (dents creuses, parcelles mutables).</p> <p>Effet positif : Limitation de l'extension urbaine qui permet la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Effet positif : Urbanisation progressive basée sur la modération de la consommation foncière.</p> <p>Effet positif : Mobilisation de logements au sein de l'existant (logements vacants, retour de résidences secondaires en résidences principales, changement de destination de bâtiments).</p> <p>Effet positif : Adaptation de l'offre de logements à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel : diversification.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - objectif démographique cohérent avec le cadre de vie du territoire, avec les équipements existants et permet de limiter les incidences sur le quotidien. - localisation est en secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux et axes principaux. - permettre une bonne gestion des équipements, déchets, réseaux, ... - valoriser le territoire est un atout pour maintenir un cadre de vie de qualité.
Axe III : Accroître le dynamisme économique de la commune	
<p>Effet positif : 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</p> <p>Effet positif : Requalification et valorisation de la ZAE existante du Bas de Torfou.</p> <p>Effet positif : Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E</p> <p>Effet positif : Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...).</p> <p>Effet positif : Accompagnement de 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une attractivité communale sans promouvoir un développement incohérent avec le cadre de vie local. - Incitation aux mobilités douces ou décarbonées pour gérer au mieux les déplacements.

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
<p><i>Effet positif</i> : Développement de l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».</p> <p><i>Effet positif</i> : Amélioration de l'accessibilité du bourg et de l'ensemble du territoire.</p> <p><i>Effet positif</i> : Incitation au développement des transports en commun et des modes doux afin de limiter l'usage de la voiture.</p>	
Axe IV : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux	
<p><i>Effet positif</i> : Incitation à l'économie d'énergie pour l'éclairage, les déplacements, le chauffage,...</p> <p><i>Effet positif</i> : Limitation de l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion efficace du cycle de l'eau (ruissellements, collecte, assainissement).</p> <p><i>Effet positif</i> : Attention portée à la limitation des déchets produits en optimisant le ramassage et en valorisant les déchets verts.</p> <p><i>Effet positif</i> : Protection des secteurs contraints par des nuisances significatives (nuisance sonore, vitesse,...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne gestion des ressources, du cycle de l'eau et des nuisances. - Viser la résilience du territoire face à ces enjeux.

Incidences du règlement graphique

Evolution des zones U entre PLU 2019 et PLU 2025

Effets positifs : L'emprise des zones U régressent.

Points d'attention : Une partie des zones U (notamment pour les secteurs économiques du Bas de Torfou) sont reclassées en zones AU. Cependant, les effets restent globalement positifs car le développement économique du territoire s'inscrit dans une démarche globale, dans le cadre de réflexions d'ensemble.

Evolution des zones AU entre PLU 2019 et PLU 2025

Effets positifs : L'augmentation des emprises AU s'explique pour l'essentiel par le basculement de zones U en zones AU. L'effet positif réside dans le fait que le développement des secteurs s'inscrit dans le cadre d'opérations globales, avec OAP élaborées sur la base de réflexions d'ensemble.

Evolution des zones naturelles entre PLU 2019 et PLU 2025

Effet positif : les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole.

Effets positifs : les zones naturelles sont associées aux boisements du territoire et aux espaces naturels. Ce zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

Les prescriptions complémentaires dans le zonage

Les Espaces Boisés Classés (EBC), le patrimoine bâti protégé, la protection des lisières, les sites et secteurs à protéger pour des raisons écologiques

Les emplacements réservés

Effet positif pour le milieu humain : Les 5 emplacements réservés doivent permettre :

- De réserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements publics (ER n°1 & 2) ;
- De prévoir des poches de stationnements paysagers et perméables (à proximité du centre-ville et à proximité du pôle sportif) (ER n°3 & 5) ;
- De réserver une bande pour élargir la voirie afin de créer une liaison douce (ER n°4)

Incidences du règlement écrit

Les dispositions générales

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : le règlement vise à préserver les secteurs boisés au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels.

Effet positif pour le milieu physique et naturel : le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire.

Effet positif pour le milieu physique et risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles identifié sur le territoire.

Effet positif pour le cadre de vie et les risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des nuisances sonores générées par les infrastructures classées identifiées sur le territoire.

Effet positif pour le patrimoine : le règlement tient compte des sensibilités archéologiques du territoire et du cadre réglementaire national.

Effet positif pour le cadre de vie et les risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des lignes de transport d'électricité

L'affectation et la destination des constructions

Effet positif pour le milieu humain : au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs.

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux

Dans le règlement des zones U :

Effets positifs pour le milieu humain : s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune mais également l'harmonie paysagère et architecturale du bâti existant.

Effets positifs pour les milieux naturels et le milieu physique : améliorer l'écologie urbaine, préserver un cadre de vie et veiller à maintenir une perméabilité des sols, en limitant la densification potentielle.

Effet positif pour l'environnement en général : maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Effet positif et point d'attention pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture. Notons cependant que le projet démographique communal reste modéré et compatible avec les documents supra-communaux.

Dans le règlement des zones AU :

Règlement minimaliste qui renvoie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux secteurs. Les dispositions présentées dans les OAP précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la Commune.

Dans le règlement de la zone A.

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie à dominante rurale et favorable à la faune sauvage.

Le stationnement est réglementé pour éviter le stationnement sur les voies publiques.

Effet positif pour le milieu humain : la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

Effet positif pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

Dans le règlement de la zone N.

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels, en limitant fortement les possibilités de construction.

Par contre, les zones N1 et Np sont disposent d'un règlement permettant la réalisation des projets identifiés : stade, aire de stationnements paysagers, comblement et renaturation de l'ancienne carrière.

Les annexes

Effet positif. On y retrouve notamment des recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.

Incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs.

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

OAP « Clos de la Motte »

Reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019

Incidences prévisibles

Incidences s	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Site accessible depuis la route d'Avrainville Plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale. Promouvoir les modes de déplacements alternatifs	Impact faible
Paysage et patrimoine	Bâtiments agricoles existants ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial Préservation, ou non, de la grange se pose.	Impact moyen

Milieux naturels et biodiversité	<p>Le site ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Réalisation d'éléments paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques.</p>	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	<p>Risque moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Attention particulière à apporter à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée.</p>	Impact faible
Energie et climat	<p>Augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. L'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>Le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

Mesures appliquées

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).</p>
Paysage et patrimoine	<p>E : Conserver les bâtiments pouvant présenter un intérêt patrimonial</p> <p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol</p> <p>R : Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction</p>
Milieux naturels et agricoles	<p>R : l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUB)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p>
Déchets et assainissement	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>

OAP « Saint Thomas »

Incidences prévisibles

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
Accessibilité et mobilité	<p>Site accessible depuis la rue Jean Moulin, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie.</p> <p>Aucun piquage sur la rue du Moulin Joli, même pour des liaisons douces.</p> <p>Une connexion sur la rue Saint Thomas est envisagée, mais uniquement sous la forme d'une liaison douce.</p> <p>L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	Impact faible
Paysage et patrimoine	<p>Sur le site, au nord-est, sont implantés (sur près de 40% du site) des bâtiments à vocation économique, sans cachet architectural (bardage, architecture basique...). Ils sont accessibles depuis la rue Jean Moulin. Pour les riverains, notamment ceux de la rue du Moulin Joli, la présence de bâtiments impacte d'ors et déjà la perception visuelle.</p> <p>Sur les 60% restants, il s'agit de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus et/ou en friche.</p> <p>Sur le site, il existe quelques murs qu'il serait intéressant, autant que possible, de préserver, sans remettre en cause les principes d'aménagement préconisés dans l'OAP. Dans le cadre des études préalables aux futurs aménagements menées par le futur porteur de projet, une expertise architecturale sur la pertinence de préserver ou non ces derniers devra être remise, pour avis, à la commune.</p>	Impact moyen
Milieux naturels et biodiversité	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le futur porteur de projet, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Par ailleurs, afin de préserver les riverains situés à l'ouest du site, l'article L151-23 du CU est utilisé pour renforcer les franges, hors OAP.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	<p>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le futur porteur de projet, sera attendue.</p>	Impact faible

	Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	
Energie et climat	L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Mesures appliquées

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB). R : 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 (règlement zone AUB). R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).
Paysage et patrimoine	R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ; R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...). R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours. R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB). R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. R : Habitat individuel à l'ouest (OAP).
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB). R : 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 (règlement zone AUB).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP « Les Sablons »

Incidences prévisibles

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
Accessibilité et mobilité	<p>Les propriétés de la rue des Sablons, déjà très encombrée, nécessiteront une attention particulière sur le principe viaire du projet consistant à réaliser, pour desservir les 8 logements dans un premier temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une voie en double sens, connectée à la rue des Sablons par un accès élargi offrant un débattement et une visibilité accrue, et se terminant en impasse avec aire de retournement ; • deux parkings par logement pour éviter les stationnements dans la rue des Sablons. <p>Dans un second temps, un prolongement de la voie existante sera réalisé, partiellement en double sens, pour desservir les 14 logements de la seconde partie du secteur. Des piquages sécurisés et esthétiques sur les rues du Pont Cage à l'est ou du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable. L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</p>	<i>Impact moyen</i>
Paysage et patrimoine	<p>Le site se compose de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus ou en friche.</p>	<i>Impact faible</i>
Milieux naturels et biodiversité	<p>Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.</p> <p>Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</p>	<i>Impact faible</i>
Risques, pollutions et nuisances	<p>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	<i>Impact faible</i>
Energie et climat	<p>L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions (une vingtaine seulement), lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	<i>Impact faible</i>

Mesures appliquées

<i>Incidences sur</i>	<i>Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)</i>
<i>Milieux physiques</i>	<p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AU).</p>
<i>Paysage et patrimoine</i>	<p>R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;</p> <p>R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).</p> <p>R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.</p> <p>R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions</p> <p>R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.</p>
<i>Milieux naturels et agricoles</i>	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB).</p> <p>R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
<i>Ressources, énergie et gaz à effet de serre</i>	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p>
<i>Pollutions, risques et nuisances</i>	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUB).</p>
<i>Déchets et assainissement</i>	<p>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</p>

OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20)

Incidences prévisibles

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
Accessibilité et mobilité	Site accessible depuis la rue Salvador Allende, la rue du Clos de la Boissière et le Chemin du Procès, avec à terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.	Impact moyen

	<p><i>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le porteur de projet, une étude de trafics et de circulation sera réalisée par un cabinet spécialisé.</i></p> <p><i>Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</i></p> <p><i>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</i></p>	
Paysage et patrimoine	<p><i>Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis... De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées... Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètre de haut...</i></p> <p><i>Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux (en second rideau par rapport à la RN20, 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.</i></p> <p><i>Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdriif-e.</i></p>	Impact positif
Milieux naturels et biodiversité	<p><i>Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</i></p> <p><i>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</i></p> <p><i>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</i></p> <p><i>L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</i></p>	Impact faible

	<i>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.</i>	
Risques, pollutions et nuisances	<p><i>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</i></p> <p><i>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</i></p> <p><i>La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.</i></p> <p><i>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</i></p>	<i>Impact moyen</i>
Energie et climat	<p><i>L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</i></p> <p><i>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</i></p>	<i>Impact faible</i>

OAP « Bas de Torfou »

Côté Est de la RN20

Incidences prévisibles

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
Accessibilité et mobilité	<p><i>Site accessible depuis une contre-allée, parallèle à la RN20.</i></p> <p><i>A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.</i></p> <p><i>Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.</i></p> <p><i>De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).</i></p>	<i>Impact positif</i>
Paysage et patrimoine	<p><i>Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout</i></p>	<i>Impact positif</i>

	<p>comme les dépôts de permis... De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées... Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètres de haut...</p> <p>Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, des activités diversifiées pour répondre aux besoins locaux et valoriser l'entrée de ville. 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.</p> <p>Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdri-f.</p>	
Milieux naturels et biodiversité	<p>Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.</p> <p>Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.</p> <p>L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.</p> <p>Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques, sauf au cœur de la zone Est, sur la parcelle boisée, où est identifiée une zone humide avérée par le SAGE ORGE YVETTE.</p> <p>Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) - Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) - S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. 	Impact faible, sauf au niveau du secteur concerné par la zone humide avérée
Risques, pollutions et nuisances	<p>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p>	Impact moyen

	<p><i>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</i></p> <p><i>La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.</i></p> <p><i>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</i></p>	
Energie et climat	<p><i>L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</i></p> <p><i>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</i></p>	Impact faible

Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)



Mesures appliquées

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	<p>R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUY).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).</p>
Paysage et patrimoine	<p>R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole</p> <p>R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AU).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AU).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AU).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AU).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Milieux naturels et agricoles	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY).</p> <p>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p>R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP).</p> <p>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY)</p> <p>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).</p> <p>R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)</p>
Pollutions, risques et nuisances	<p>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AU).</p> <p>R : Mesures préventives pour la construction</p> <p>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</p> <p>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</p> <p>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY).</p>

	<i>R : 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 (règlement zone AUY).</i>
Déchets et assainissement	<i>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</i>

OAP « Marsandes »

Incidences prévisibles

<i>Incidences sur...</i>	<i>Evaluation des incidences</i>	<i>Synthèse des impacts résiduels</i>
Accessibilité et mobilité	<i>Site accessible depuis le nord par la rue Flammarion et depuis le sud par le chemin des Anes. Aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés au niveau des points d'entrée et de sortie. Un élargissement du chemin des Anes pour permettre le prolongement de la liaison douce existante au nord. Un maillage de liaisons douces est envisagé</i>	<i>Impact faible</i>
Paysage et patrimoine	<i>Le site agricole s'inscrit dans la continuité immédiate de la ZAE des Marsandes et se trouve en limite d'espaces agricoles. Forte visibilité depuis la RD19 Insertion paysagère soignée avec la création d'une lisière périphérique arborée et arbustive assurant une transition harmonieuse avec le milieu agricole. Un traitement qualitatif des clôtures est également attendu afin de garantir une intégration paysagère réussie. Prescriptions rigoureuses en matière de qualité architecturale, afin de préserver l'identité locale et d'assurer une parfaite insertion du projet dans son environnement. Les espaces de stationnement feront l'objet d'une végétalisation soignée, permettant à la fois d'atténuer l'impact visuel des surfaces minéralisées et de limiter l'effet de nappe. De plus, ils s'implanteront à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments afin de contribuer à un paysage de qualité.</i>	<i>Impact faible</i>
Milieux naturels et biodiversité	<i>Le site n'est ni classé parmi les espaces sensibles d'un point de vue écologique ni intégré à un corridor écologique de la trame verte et bleue. L'OAP prévoit une forte végétalisation. Mise en valeur paysagère des franges du site, incluant la plantation obligatoire de haies vives ou de massifs arbustifs en bordure des rues et des parcelles, ainsi que l'implantation de haies composées d'essences locales. Afin de favoriser la circulation de la petite faune, les clôtures en limites séparatives devront comporter un passage libre à leur base. L'OAP engage une végétalisation structurante offrant ainsi des refuges propices à la biodiversité. Dans le cadre des études préalables un inventaire sur la biodiversité sera réalisé Le site ne comporte pas de milieux humides.</i>	<i>Impact faible</i>

Risques, pollutions et nuisances	<p>Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.</p> <p>Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.</p> <p>Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.</p>	Impact faible
Energie et climat	<p>L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.</p>	Impact faible

Mesures appliquées

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	<p>R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).</p> <p>R : 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 (règlement zone AUY).</p> <p>R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).</p>
Paysage et patrimoine	<p>R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole</p> <p>R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).</p> <p>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).</p> <p>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY).</p> <p>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY).</p> <p>R : 10 % de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p>
Milieux naturels et agricoles	<p>R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).</p> <p>R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).</p> <p>R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).</p>

	<p><i>R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUy).</i></p> <p><i>R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUy et OAP).</i></p> <p><i>R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUy).</i></p> <p><i>R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</i></p>
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	<p><i>R : Création et valorisation de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUy et OAP). -</i></p> <p><i>R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUy)</i></p> <p><i>R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</i></p> <p><i>R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).</i></p> <p><i>R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)</i></p>
Pollutions, risques et nuisances	<p><i>R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUy).</i></p> <p><i>R : Mesures préventives pour la construction</i></p> <p><i>R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.</i></p> <p><i>R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.</i></p> <p><i>R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUy).</i></p> <p><i>R : 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 (règlement zone AUy).</i></p>
Déchets et assainissement	<p><i>A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.</i></p>

OAP thématique « Trame Verte & Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX PHYSIQUES	<p>Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités.</p> <p>Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés.</p> <p>Veiller au maintien des haies.</p> <p>Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées.</p> <p>Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles.</p> <p>Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.</p>	<p>+L'augmentation démographique prévisionnelle a diminué par rapport au PLU approuvé en 2019.</p> <p>255 logements contre 420 logements. La pression sera donc moins importante.</p> <p>-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg</p> <p>-Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)</p> <p>-La densification et le recours aux extensions de l'urbanisation, de même que l'augmentation de l'emprise au sol sur certaines zones entraînent une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités.</p> <p>-Toute construction nouvelle aura également une incidence la consommation d'énergie et l'utilisation de la voiture.</p> <p>-De nouvelles activités industrielles peuvent s'implanter sur le territoire.</p>	<p>Plan de zonage :</p> <p>(E) Maintien des espaces boisés protégés en zone N et des espaces agricole en zone A (sauf zone AUyc).</p> <p>Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.</p> <p>(E) Maintien des EBC.</p> <p>Règlement</p> <p>(E) Général : protection des zones humides.</p> <p>Zones UA, UB :</p> <p>(R) 35 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.</p> <p>Zone UA, UB, UY, UL</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>(R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Eaux pluviales : 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.</p> <p>(R) 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) ; - réduction de l'usage des produits phytosanitaires -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. <p>Zones UY et UL :</p>

			<p>(E) Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>Zone A :</p> <p>(R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.</p> <p>Zone AU :</p> <p>(R) Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.</p> <p>(R) Les circulations douces devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur.</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p>(R) L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement</p> <p>(R) L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.</p> <p>(E) 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.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) L'aménagement de la voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles.</p> <p>(R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles.</p> <p>(A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p>Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.</p> <p>Maintenir les réservoirs de biodiversité et</p>	<p>+Préservation du patrimoine architecturale du territoire.</p> <p>+Limite la consommation des espaces boisés et agricoles.</p> <p>+Principe de densification.</p>	<p><u>Règlements</u></p> <p>(E) Identification des éléments bâti et naturels en application de la loi Paysage.</p> <p>(R) Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</p>

	<p>renforcer les corridors écologiques.</p> <p>Protéger les espaces boisés non protégés.</p> <p>Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.</p> <p>Traduire les protections réglementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs.</p> <p>Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets.</p> <p>L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale.</p> <p>Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).</p>	<p>+OAP mises en place.</p> <p>-Les extensions de l'urbanisation sont susceptibles d'avoir un impact sur les points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune.</p> <p>-Suppression d'EBC.</p>	<p>(E) les espaces boisés classés sont conservés.</p> <p>(R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>-(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>(R) Obligation en matière de traitement des espaces libres.</p> <p>(R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.</p> <p>(R)Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran en zone N.</p> <p>(R)Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant en zone UY.</p> <p>(R)Les installations techniques, les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant en zone UY.</p> <p>(R) Prescriptions architecturales.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) Traitements paysagers en périphérie ;</p> <p>(R)Prise en compte du tissu environnement pour la disposition des zonages programmatiques (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole).</p> <p>(R) Traitement paysager périphérique.</p> <p>(R) Espace tampon entre la forêt ou les zones agricoles et les habitations.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX NATURELS	<p>-Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.</p>	<p>-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg</p>	<p>Plan de zonage :</p> <p>(E) Maintien des espaces boisés protégées en zone N et des espaces agricole en zone A. Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.</p>

	<p>- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques.</p> <p>Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité.</p> <p>Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).</p> <p>Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures.</p> <p>Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.</p>	<p>-Classement de parcelles de zone A en zone N à l'Est du bourg pour reconnaissance de l'existant</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone A à l'est de la commune. Il s'agit d'agrandir l'emplacement réservé N3 « équipement public et d'intérêt collectif »</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg</p> <p>-Création d'une zone NL initialement en zone A à l'Est du bourg</p> <p>-Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)</p>	<p>(E) Maintien des EBC.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>(R) Général : protection des zones humides.</p> <p>(R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>(R) Obligation en matière de traitement des espaces libres.</p> <p>(R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.</p> <p>(R) Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent</p> <p>(R) Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences locales.</p> <p>En zone N</p> <p>(R) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.</p> <p>Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.</p> <p>(E) La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) Traitements paysagers en périphérie.</p> <p>(R) Traitement paysager périphérique.</p> <p>(R) Aménager un espace vert en préservant notamment une partie de la végétation existante ;</p> <p>(R) Espace tampon entre la forêt, la zone agricole et les habitations.</p> <p>(R)Entretien et poursuivre la végétalisation du merlon existant.</p> <p>(A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	<p>-Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les</p>	<p>-L'augmentation démographique va entraîner une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la</p>	<p><u>Mesures à travers les règlements</u></p> <p>(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.</p>

	<p>enjeux paysagers et écologiques de la commune</p> <p>-Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre.</p> <p>-Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.</p> <p>-Maîtriser et réduire la consommation énergétique de la commune.</p> <p>-Réduire les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>-Maîtriser la consommation en eau.</p> <p>-Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.</p> <p>-Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations</p>	<p>consommation énergétique et des transports entraînant une augmentation des GES.</p> <p>+OAP mises en place.</p>	<p>(R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -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> <p>(R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.</p> <p>(R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP :</u></p> <p>(R) Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces.</p> <p>(R)Promouvoir la mixité des fonctions au sein du futur quartier (habitat, activités et équipements), en complémentarité avec celles du centre-ville ;</p> <p>(R)Desserte connectée avec les alentours par des liaisons douces.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	<p>-Ne pas dégrader la qualité de l'air.</p> <p>-Protéger les espaces boisés.</p> <p>-Préserver les zones humides.</p> <p>-Ne pas dégrader la qualité des eaux.</p> <p>-Limiter les eaux pluviales de ruissellement.</p> <p>-Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de</p>	<p>-Densification de l'urbanisation en zone d'espace de mobilité du cours d'eau.</p> <p>-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles).</p> <p>+Les nouvelles extension de l'urbanisation en dehors des zones de risques inondations et des nuisances sonores.</p>	<p>Règlement</p> <p>(R) protection des zones humides.</p> <p>(R) superficie de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables.</p> <p>(R) Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.</p> <p>(R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.</p> <p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p>

	<p>ces derniers dans le cadre de projets.</p> <p>-Réduire les rejets de GES.</p> <p>-Préserver la population des nuisances sonores.</p> <p>-Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations</p>		<p>(R) Eaux pluviales : 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.</p> <p>(R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.</p>
	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
DECHETS ET ASSAINISSEMENT	<p>-S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation.</p> <p>-Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre.</p> <p>-Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants.</p> <p>-Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.</p>	<p>-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement.</p> <p>+Extensions en continuité des réseaux existants.</p> <p>+Prise en compte des développements de la commune par les stations d'épuration.</p>	<p>(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.</p> <p>(R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.</p> <p>(E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.</p> <p><u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u></p> <p>(R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles.</p>

Analyse géographique : les secteurs sensibles

Le plateau agricole

Effet positif sur les plateaux agricoles : Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles. Les secteurs cultivés sont maintenus en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Cette mesure de préservation est aussi accompagnée par la mise en place d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les espaces agricoles et précise le rôle de ces espaces dans les continuités écologiques du territoire. L'OAP permet la valorisation des espaces agricoles comme espaces supports de continuités écologiques en présentant des actions à réaliser, notamment la protection du patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole, la

plantation de nouveaux éléments mais aussi que l'implantation de nouveaux bâtiments ne porte pas préjudice aux continuités écologiques.

Les quelques espaces boisés implantés en espaces agricoles bénéficient d'une protection en tant qu'EBC. De plus, la protection des lisières des grands espaces boisés (en continuité avec la forêt régionale de Cheptainville) est maintenue dans la révision du PLU. Ceci ayant un effet positif pour les continuités écologiques en milieu agricole.

Les massifs boisés

Effet positif sur les massifs boisés : Le PLU protège les espaces boisés à travers le classement EBC (Espace Boisé Classé). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements.

Le PLU protège les massifs forestiers ainsi que leurs lisières via leur classement :

- en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- l'inscription de la bande de protection des lisières (issue du SDRIF) dans les documents réglementaires : en dehors des sites urbains constitués il est proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les ZNIEFF

Effet positif sur les ZNIEFF : Le PLU, par un classement en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC), contribue à la protection des espaces naturels et boisés, sans entraver les actions de gestion. La révision du PLU ne modifie pas le zonage des EBC en ZNIEFF.

De plus, en application du SDRIF, le PLU proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les zones humides

Effet positif sur les zones humides : La localisation et la délimitation des zones à urbaniser (AU) tient compte de cette étude. En effet, dans la révision du PLU, l'OAP « Le Closeaux » a été supprimée et a été classée en zone N. La zone N tient compte du caractère marécageux ou humide de certains terrains situés en bordure du ru La Vidange

Point sensible : la zone ULa touche sur une zone hydromorphe recensée. Le périmètre de la zone humide devra être établie avant tout aménagement.

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 pros crit. 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 ».

Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

Incidences possibles du PLU sur les sites Natura 2000

Il n'existe aucune zone Natura 2000 dans la commune de Boissy ou sur les territoires des communes limitrophes. La Zone Natura 2000 la plus proche est celle du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne, l'espace naturel est aussi concerné par une Directive Oiseaux : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte se situe à 5,3 km de la commune de Boissy.

Au vu de la distance entre la commune et ce site Natura 2000, les incidences sont fortement limitées. La révision du PLU n'a aucune incidence sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000. En préservant les grands bois, remises et bosquets du territoire, le PLU révisé continue donc d'œuvrer pour la protection de la trame verte à grande échelle. De ce fait, on considèrera ses incidences comme neutres voire positives sur le site Natura 2000.

Suivi des incidences et de l'évolution du territoire

Les indicateurs retenus

Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique – mesure
Type	Source	Unité de mesure		
Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	1 ha ou plus – obligation de reboiser
Boisements créés	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide renaturée	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide détruite	Mairie	m²	Tous les ans	Obligation de compenser
Nombre de bâtiments patrimoniaux recensés, disparus ou dégradés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
Nombre de bâtiments patrimoniaux altérés, remis en état	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision pour intégrer les secteurs touchés comme secteurs non constructibles dans le PLU
Nombre d'habitations touchées par une inondation par ruissellement	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des mesures particulières
Nombre de logements construits dans une zone impactée par des nuisances sonores	Mairie	Nombre	Durée du PLU	Néant
Part de la construction de logements neufs et de locaux d'activités accueillie en renouvellement du tissu urbain et en extension urbaine	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Part des surfaces imperméabilisées dans les opérations d'aménagement	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Obligation de compenser par de la renaturation
Evolution des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers : nombre d'hectares artificialisés par an en moyenne	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	1 ou plus – compensation à réaliser
Surfaces des espaces de nature en zone urbanisée	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'emplacements réservés liés aux déplacements (doux et motorisés) aménagés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'accidents routiers	Mairie	Nombre	Tous les ans	-

Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs.

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs du PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Les indicateurs doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre.

Des indicateurs synthétiques peuvent permettre de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.

Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.

Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies non protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faite, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.