

A photograph of a tree-lined street with autumn foliage, showing a path leading through a canopy of trees with yellow and orange leaves.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

Introduction

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une pièce essentielle du PLU, pour l'expression du projet communal sur les deux prochaines décennies

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.

Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

Un document « cadre » de l'ensemble des pièces du dossier du PLU

- C'est un **cadre de cohérence interne au contenu du PLU** : Les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrits et graphiques, annexes, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.
- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.

Il constitue une référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal

- Il a fait l'objet **d'un débat en Conseil municipal** lors de sa définition.
- Puis il doit faire l'objet d'une **évaluation, présentée et débattue en Conseil Municipal**.
- Il constitue une référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où son contenu **conditionne les procédures d'évolution** :
 - Modification ou modification simplifiée ;
 - Mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général ou révision allégée ;
 - Révision globale.

LES QUATRE GRANDS AXES DU P.A.D.D. DE LA COMMUNE

AXE 1 :

Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Page 5

AXE 2 :

Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

Page 9

AXE 3 :

Accroître le dynamisme économique de la commune

Page 15

AXE 4 :

Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

Page 21

Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

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

Orientations du P.A.D.D.

→ 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.

A noter qu'un projet destiné à préserver et à valoriser le massif forestier du Bois de Baille est actuellement en préparation, en collaboration avec les communes de Mauchamps, Saint-Sulpice-de-Favières et Saint-Yon. Il prévoit une ouverture élargie du massif au public, tout en garantissant la protection des intérêts des propriétaires privés.

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.

Par ailleurs, un « front vert » inscrit dans le SRDIF-E impacte la frange est de la zone urbanisée buxéenne. Le front vert représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur. Ainsi, au regard de l'OR 8, « le traitement des fronts verts doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces ».

En présence d'espaces déjà urbanisés, la qualité de ces espaces de transition devra, en outre, être améliorée, selon les cas de figure, par de la valorisation paysagère, de la désimperméabilisation, la création de promenades, le renforcement d'un corridor écologique.

« Les fronts verts seront créés et aménagés sur les espaces à vocation urbaine ».

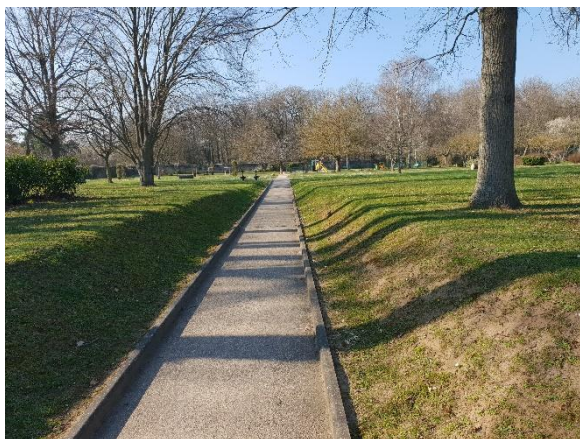
Ceci signifie que l'épaisseur du front vert sus-évoquée s'inscrit et se travaille dans les espaces urbanisés ou à urbaniser, et donc que les aménagements permettant d'assurer la transition entre espaces urbains et espaces ouverts n'empiètent pas sur ces derniers. L'OR 8 précise que « les nouvelles urbanisations en limite des espaces agricoles intègrent dans leur emprise une lisière non bâtie suffisamment large (d'environ 5 mètres, à adapter en fonction des situations locales) (...) ». Les fronts verts contribuent ici à la création d'une bande « tampon » préservant les populations d'une éventuelle exposition aux produits phytosanitaires. En effet, cette disposition de l'OR 8 peut être combinée à celles de l'arrêté du 4 mai 2017(1) qui fixe, pour les produits phytosanitaires des distances minimales à respecter à proximité des zones d'habitation, d'accueil des personnes vulnérables et d'accueil des travailleurs présents de façon régulière. Cette lisière « peut accueillir des circulations douces et des aménagements paysagers végétalisés favorables à la biodiversité ».

→ 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 ;



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

Orientations du P.A.D.D.

→ Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien

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.

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

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

→ Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable

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



Objectif 1.3. EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES

Orientations du P.A.D.D.

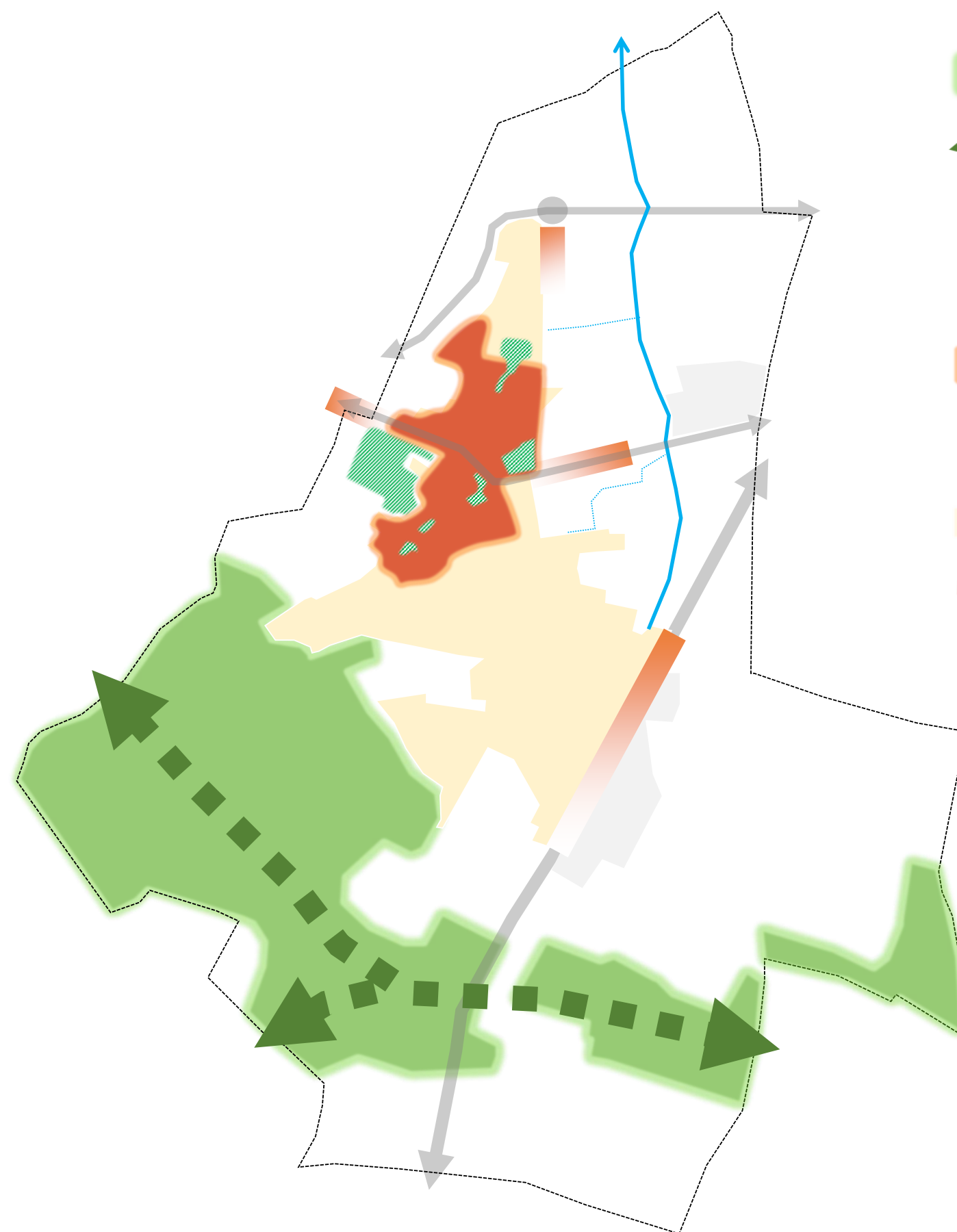
➔ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires

- Préserver les caractéristiques actuelles de ces quartiers en encadrant les nécessaires évolutions répondant aux besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, changements de destination etc.).
- Favoriser ces évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques (eaux pluviales, rénovation énergétique, énergies renouvelables, lutter contre les îlots de chaleur...).

➔ Aménager et valoriser les principales entrées de ville

Embellir et valoriser les entrées de villes en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local (entrée de ville Ouest marquée par le Domaine des Tourelles, entrée de ville Est marquée par la « grange du Clos de la Motte », entrée de ville Sud par la RN20 au niveau du Bas de Torfou...).

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



→ Identifier et préserver les trames vertes...



...et bleues



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

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



→ Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable, notamment dans le centre ancien

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



→ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires



→ Aménager et valoriser les principales entrées de ville

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

Orientations du P.A.D.D.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Protéger et préserver les « cœurs d'îlots »**, conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites...) ;

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

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

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

Le SDRIF de 2013 autorise la consommation de **7,78 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre décembre 2013, mois de promulgation du SDRIF, et l'année 2030.**

Entre décembre 2013 et décembre 2022, la consommation d'espaces NAF sur le territoire communal s'est élevée à 4,95 hectares. **Cela laisse des possibilités d'extensions urbaines de 2,8 hectares d'ici 2030.**

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

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

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

Secteurs à vocation habitat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientations du P.A.D.D.

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

→ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle

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

→ Promouvoir la mixité des typologies de logements

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

→ Produire des logements permettant la mixité sociale

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

Objectif 2.3. EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

Orientations du P.A.D.D.

→ Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune

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

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



→ Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins

Bien que le niveau d'équipements publics soit satisfaisant, le PLU doit permettre l'implantation de **nouveaux équipements**, afin de répondre aux besoins futurs de la population, notamment au niveau du :

O Pôle éducatif et culturel - Secteur Clos de la Motte

O Pôle sportif – Secteur Bois des Peuples

→ Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés

Les programmes de constructions neuves devront tenir compte des capacités des réseaux existants.

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

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

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



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



→ Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »



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



→ Inciter à la réhabilitation du bâti existant

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

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



→ Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune



→ Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins

Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune

Objectif 3.1. EN ASSURANT LA PERENNITE DES FILIERES AGRICOLE

→ Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations

La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Boissy-sous-Saint Yon.



Dans un souci de respect de la transition écologique et d'intégration paysagère, la Municipalité souhaite permettre le développement des exploitations existantes et faciliter l'implantation de nouvelles exploitations, afin de rechercher l'autonomie alimentaire (développement des « circuits courts »).

Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole. Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

→ Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs

Le développement de l'urbanisation ne doit pas aller à l'encontre du fonctionnement des exploitations agricoles notamment :

- en ne gênant pas la circulation des engins agricoles.
- en maintenant les chemins ruraux et itinéraires des exploitations.



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

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

La faiblesse des Pôles Économiques de proximité que sont le « Centre Bourg » et le « Centre Commercial Saint-Lubin » repose essentiellement sur les difficultés de stationnement et la quasi impossibilité d'extension ou de création d'activités. Pour autant ces pôles existent réellement, contribuent largement à la vie locale et répondent en partie aux besoins de la population.

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



➔ Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives...) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales...),



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

➔ Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes...), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales.



➔ **Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.**

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

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

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

Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire.

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.

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

Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre de pérenniser des activités économiques présentes sur le territoire communal, en facilitant leur développement et leur croissance mais parallèlement en les obligeant à avoir une

trajectoire vertueuse en terme de développement durable, afin que les projets se fassent en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.

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

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

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

A terme, les objectifs recherchés sont :

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

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

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

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

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

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

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

➔ **Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne par le Syndicat Mixte Ouvert Essonne Numérique**

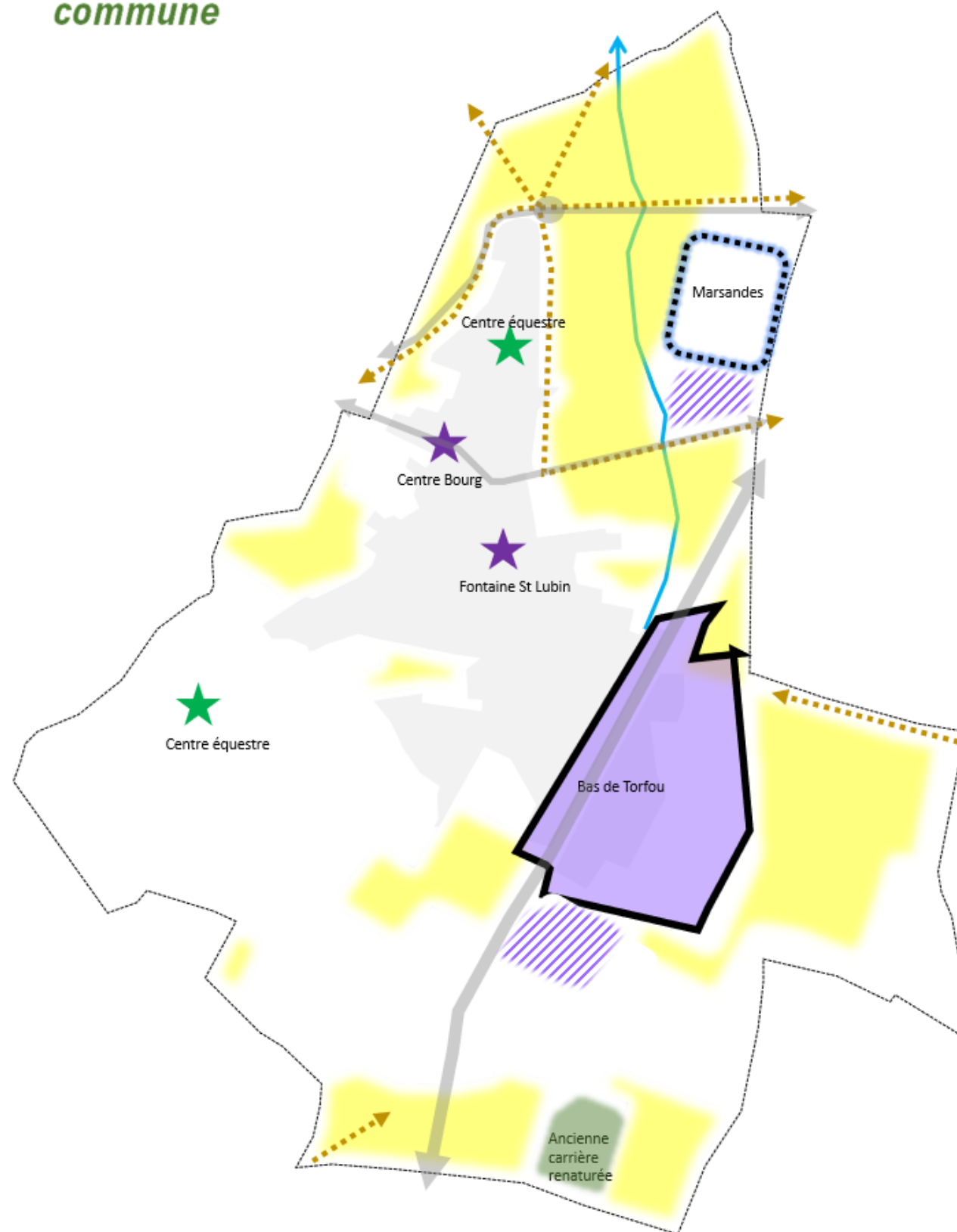
Le **développement du très haut débit** est prévu selon les schémas et programmes supra-communaux.

La commune entend poursuivre et assurer le développement de réseaux numériques et de technologies en fibre optique :



- en veillant au respect des moyens et délais de déploiement du très haut débit, en lien avec les opérateurs et partenaires compétents,
- et en déployant un réseau de boucle locale en fibre optique.

➔ **Ne pas entraver le développement des communications numériques très haut débit par les règles d'urbanisme.**



AXE 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune







OBJECTIF 3.1. : EN ASSURANT LA PERENNITE DES FILIERES AGRICOLE

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientations du PADD

→ A l'échelle de la commune :

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

→ A l'échelle des projets :

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

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

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

→ A l'échelle des constructions existantes :

Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables

Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques

→ A l'échelle de l'humain :

Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains :

- cheminements pédestres,
- parcours de santé,
- préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air...

Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée.

Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Orientations du P.A.D.D.

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientations du PADD

➔ Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

- **Limiter drastiquement les imperméabilisations** (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe **gestion des eaux pluviales** à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;
- Créer, maintenir et entretenir les **dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales** (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ;
- Poursuivre la mise en conformité des **réseaux d'assainissement**, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.
- Inciter à la **récupération des eaux de pluies**, notamment pour des usages d'arrosage.

➔ **Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables**

- Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives.
- Valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables et faciliter le tri sélectif.
- Sensibiliser au tri sélectif dans nos espaces publiques, dans nos services municipaux, école etc....
- Favoriser la création de jardins partagés.
- Développer le compostage individuel.

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

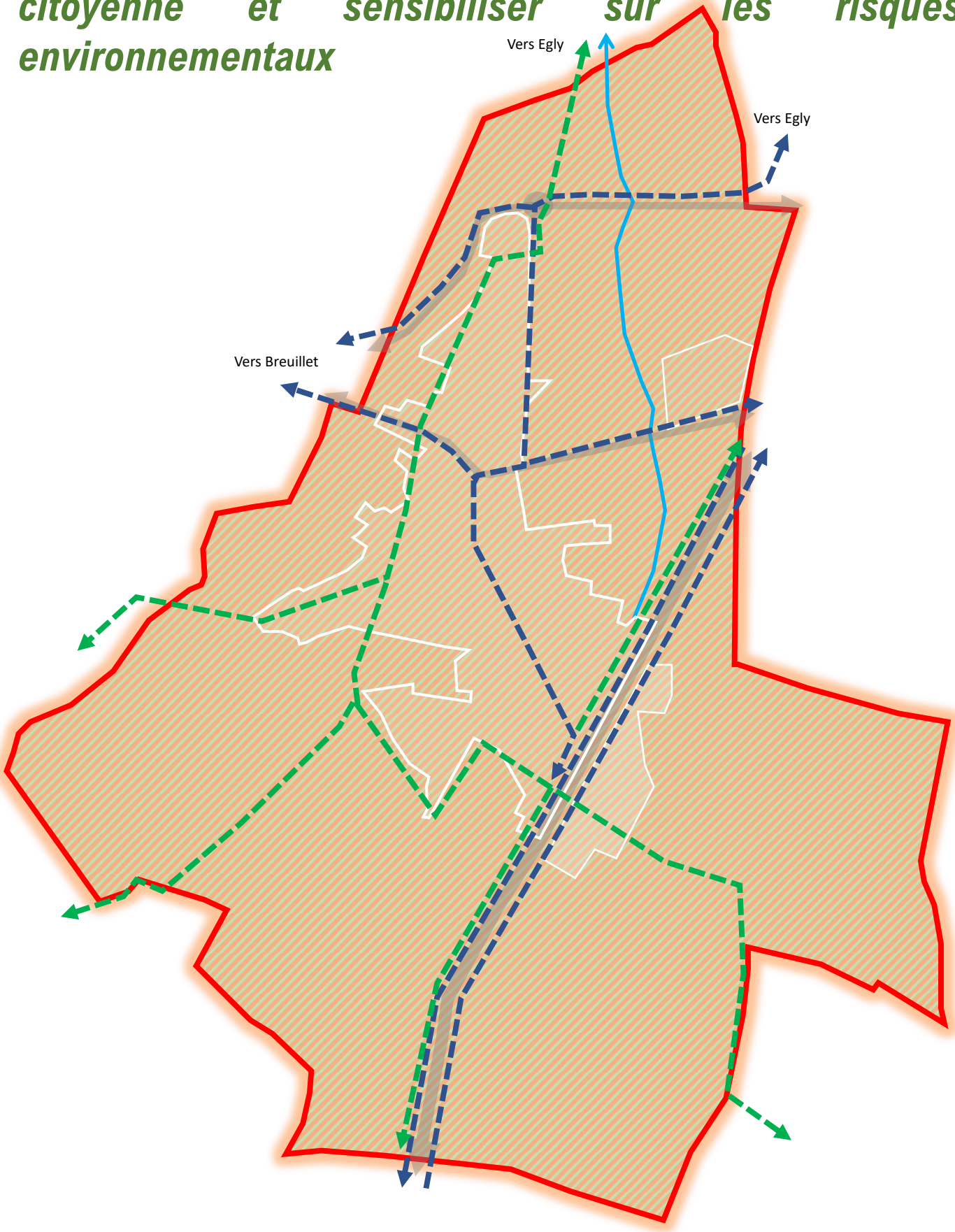
Orientations du P.A.D.D.

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

➔ **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques**

La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal.

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



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

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



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

