

A photograph of a tree-lined street with autumn foliage. The trees are tall and have yellow and orange leaves. A road leads into the distance between the trees.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

Sommaire

Chapitre 1. O.A.P. SECTORIELLES	4
1.1 OAP sectorielle « SAINT THOMAS »	5
1.2 OAP sectorielle « CLOS DE LA MOTTE »	17
1.3 OAP sectorielle « LES SABLONS »	23
1.4 OAP sectorielle « BAS DE TORFOU »	29
1.5 OAP sectorielle « MARSANDES »	66
 Chapitre 2. O.A.P. THEMATIQUES	 81
2.1 OAP thématique « Cœur de ville »	82
2.2 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »	86

Cadre législatif

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Chapitre 1.

O.A.P. SECTORIELLES

Trois OAP sectorielles à vocation habitat sont envisagées : celle du Clos de la Motte, de Saint Thomas et des Sablons.

Une OAP sectorielle mixte (habitat / activités) : celle du Bas de Torfou (ouest de la RN20).

Deux OAP sectorielles à vocation économique sont également envisagées : celle du Bas de Torfou (à l'est de la RN20) et celle des Marsandes.

Pour chaque OAP sectorielle, le ou les porteurs de projets feront réaliser une étude de la qualité des sols, permettant de fixer plus finement les secteurs qui feront l'objet d'une artificialisation, mais également un inventaire faune/flore afin de proposer un aménagement des secteurs prenant en compte les enjeux écologiques qui auront été identifiés, ou le cas échéant, proposant les compensations nécessaires.

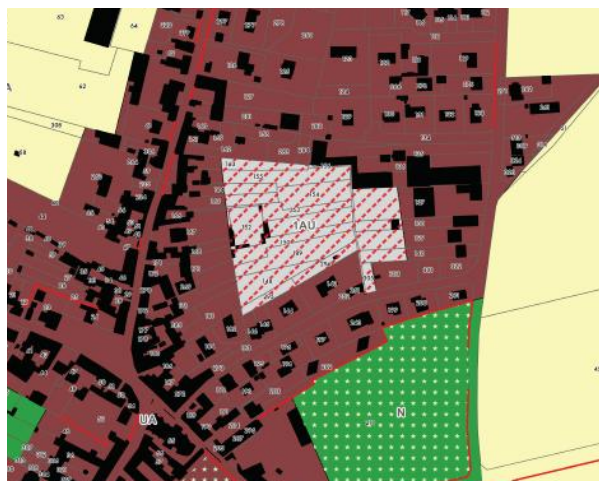
1.1 OAP sectorielle « SAINT THOMAS »

1.1.1 Une O.A.P. existante dans le PLU 2019, mais totalement refondue

Situé dans la continuité du cœur de ville, au nord de ce dernier, le secteur de l'OAP est ceinturé par des habitations traditionnelles de centre-ville à l'ouest, des pavillons au nord comme au sud et des espaces agricoles à l'est.

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

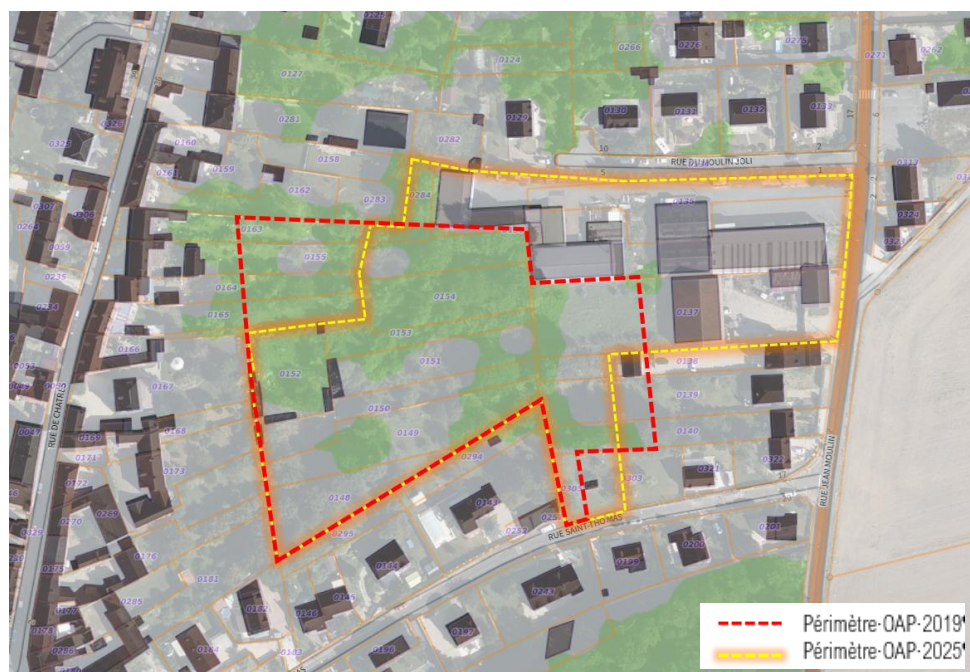
Extrait PLU 2019 (OAP « Saint Thomas »)

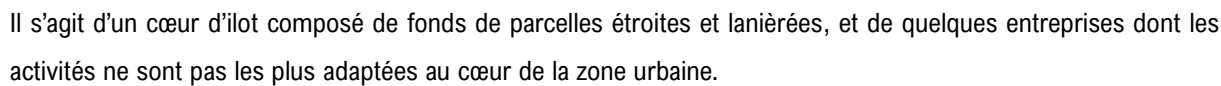
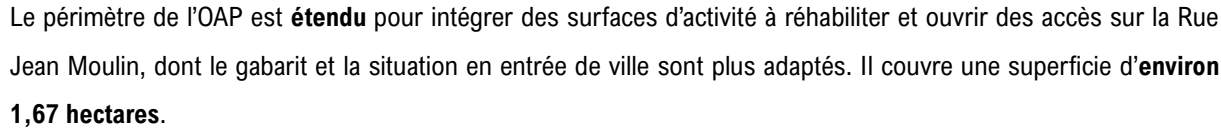


Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.

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.

Evolution du périmètre de l'OAP « Saint Thomas »







Entreprises implantées au sein du périmètre de l'OAP



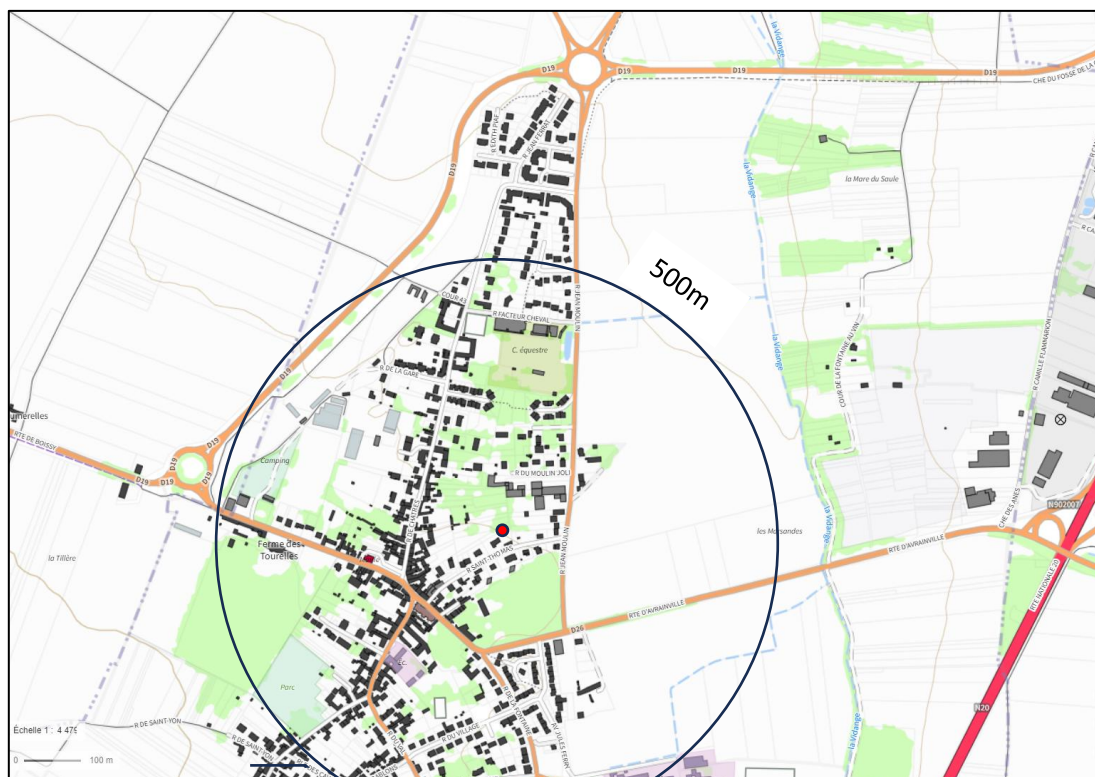
Front bâti sur la rue Jean Moulin



Rue du Moulin Joli

Le secteur d'études occupe une **situation stratégique**, car il se trouve **à moins de 200 mètres du centre-ville de Boissy-sous-Saint Yon et de ses commerces**, et **à moins de 500 mètres de ses principaux équipements publics**.

Distance du site par rapport aux quartiers environnants



Positionnement de l'OAP au sein du centre-ville





Depuis le secteur, grâce à la rue Jean Moulin, un accès à la RD 19 (au nord) est aisé, tout comme à la RN 20 via la route d'Avrainville.

Le secteur est accessible depuis la rue Jean Moulin. Il serait également possible d'accéder au secteur d'OAP depuis la rue Saint Thomas, cependant cette dernière est étroite et en sens unique, notamment dans sa partie sud. Cela s'explique par l'implantation des constructions anciennes ou des murs à l'alignement.



Rue Jean Moulin



Rue du Moulin Joli (voie privée)



Rue Saint Thomas vue depuis le carrefour avec la rue Jean Moulin



Rue Saint Thomas dans sa partie sud



Rue Saint Thomas dans sa partie sud

1.1.3 Principes d'aménagement et de programmation

Echéancier prévisionnel : court - moyen – long termes : 2025-2040

OAP « Saint Thomas » : Principes d'aménagement et programmation



- Limites de l'OAP (environ 1,65 ha)
- Localisation préférentielle habitat collectif (R+1+C maxi.)
- Loc. préf. habitat intermédiaire / groupé (R+1+C maxi.)
- Loc. préférentielle habitat individuel (R+1 ou R+C maxi.)
- Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
- Voie à double sens à créer
- Traitements paysagers des franges de l'opération
- Arbres intéressants à préserver
- Principes de liaisons douces structurantes

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

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**.

Le maître mot de cette OAP n'est pas « densification », mais plutôt « maîtrise ».

La composition du nouveau quartier s'appuie sur plusieurs principes :

Objectif 1. Diversifier le parc de logements

L'aménagement de l'OAP, qui s'inscrit dans une réflexion globale à l'échelle communale, doit être une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins de la population.

A l'horizon 2040, de l'ordre de **65 logements diversifiés** pourraient être réalisés.

Il s'agit, à travers le projet d'ensemble, de :

- ➔ Promouvoir des logements permettant la **mixité générationnelle** : jeunes travailleurs, jeunes couples, familles, seniors, retraités...
- ➔ Promouvoir la **mixité des typologies de logements** : Habitat intermédiaire R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de ville R+1, habitat individuel R+C...
- ➔ Produire des logements permettant la **mixité sociale** : locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures intergénérationnelles...

Objectif 2. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur la rue Jean Moulin

Le projet s'appuie sur une hiérarchie de voiries en deux « strates ».

Voirie primaire : Elle constitue un axe structurant et traverse l'ensemble de la future opération, avec deux connexions sur la rue Jean Moulin, qui sera réaménagée de manière **sécurisée et qualitative**.

L'aménagement de cette voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles. Cette voie doit faire l'objet d'un traitement paysager et est largement plantée.

Voies internes aux îlots : Elles ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains des dites voies et ont donc un gabarit restreint. Elles sont conçues comme des espaces de circulation apaisés. De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine du futur quartier.

Objectif 3. Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces

Les cheminements doux maillent le futur quartier et accompagnent également les franges paysagères de la future opération. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : liaison vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade...

Une connexion sur la rue Saint Thomas sera réalisée pour accéder rapidement au centre-ville en cheminement doux.

Objectif 4. Elaborer un projet intégré dans son environnement urbain

La bonne insertion du projet dans son environnement nécessite notamment deux points de vigilance :

- Aspects des bâtiments et de leurs abords, pour préserver le caractère villageois ;
- Traitement paysager des franges de l'opération.

Au niveau architectural, les futures constructions auront les mêmes gabarits que les habitations environnantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire : une hauteur maximale de 9 mètres, correspondant à des volumétries de R+1+C ;
- Pour l'habitat individuel : une hauteur maximale de 7 mètres, correspondant à des volumétries de R+1 ou R+C.

En terme d'emprise au sol des constructions et d'emprises des espaces verts, les règles sont les suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire :
Emprise au sol des constructions : 50 % maximum de l'emprise foncière
Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 30 % maximum de l'emprise foncière
Espaces de pleine terre : 20 % minimum de l'emprise foncière
- Pour l'habitat individuel :
Emprise au sol des constructions : 40 % maximum de l'emprise foncière
Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 20 % maximum de l'emprise foncière
Espaces de pleine terre : 40 % minimum de l'emprise foncière

En terme de retrait par rapport à l'alignement, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les constructions peuvent être implantées :
 - à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc) ;
 - ou en retrait par rapport à ce dernier, avec un recul d'au moins 5 mètres.
- Pour l'habitat individuel, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

En terme de retrait par rapport aux limites séparatives, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance :
 - D'au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
 - D'au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.
- Pour l'habitat individuel, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une limite séparative latérale ;
 - soit en retrait de ces dernières.

Dès lors, en cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- D'au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- D'au moins 3,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

La disposition des zonages programmatiques ont pris en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres ont été préférentiellement positionnés sur les limites de l'opération.

Il s'agit de réussir l'intégration du projet tant au niveau architectural que paysager.

Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Boissy.

Il devra respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

Par ailleurs, afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendu sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Les franges de l'opération

Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée.

Elles occupent des largeurs variables et sont raccordées à toutes les voies piétonnes qui irriguent le quartier.

Des bosquets et massifs arbustifs

Au niveau paysager, les parcelles présentent une quantité importante de végétaux et sont entièrement ceintes de haies, habitat riche en biodiversité et porteurs du paysage local.

Les plantations existantes (hors polygones constructibles), dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues et non pas remplacées, et celles qui ne le seraient pas devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive.

Des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont imaginés comme des lieux de vie et de rencontre pour les habitants du quartier. L'installation de jeux pour enfants ou la création de jardins permet de favoriser la convivialité, les liens sociaux et

intergénérationnels au sein du quartier. La végétation installée est d'essences locales, rustiques pour les haies bocagères et plus horticoles pour les bosquets, arbrisseaux et massifs arbustifs. Les haies privatives, réalisées sur l'espace privatif et à la charge des acquéreurs.

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

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**.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.

En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

Tout en assurant leur insertion dans le tissu urbain environnant, il s'agit de 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.

L'appréhension de la fonctionnalité écologique du site, la connaissance de la compatibilité des sols pour accueillir un projet d'aménagement, mais également des expertises sur les risques et vulnérabilités seront réalisées par le ou les porteurs de projets, préalablement à tout commencement de travaux.

Chaque porteur de projet devra présenter un projet conforme aux normes en vigueur et prenant en compte les risques identifiés.

Ainsi, 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 sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades non visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores (inférieures ou égales à 45 DbA à 1 m).

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées, non visibles depuis l'espace public, et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la

réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Une attention particulière devra être portée aux espaces végétalisés pour la biodiversité. La préservation des corridors est essentielle au maintien de la trame verte sur l'ensemble du territoire.

Enfin, de manière générale, plusieurs aménagements simples mais efficaces peuvent être envisagés pour le maintien de la biodiversité :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol,

- Remplacer les arbres supprimés dans le cadre du projet,

- Prévoir des passages pour la petite faune (clôtures avec grillages à larges mailles),

- Limiter la pollution lumineuse nocturne en installant des éclairages à détecteur de mouvement afin de ne pas perturber les espèces nocturnes,

- Créer des points d'eau qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens).

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

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site, le déclenchement de la viabilisation de la seconde séquence (dont il conviendra de définir précisément avec le futur porteur de projet la limitation des deux phases opérationnelles) ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'achèvement des espaces publics de la première séquence.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

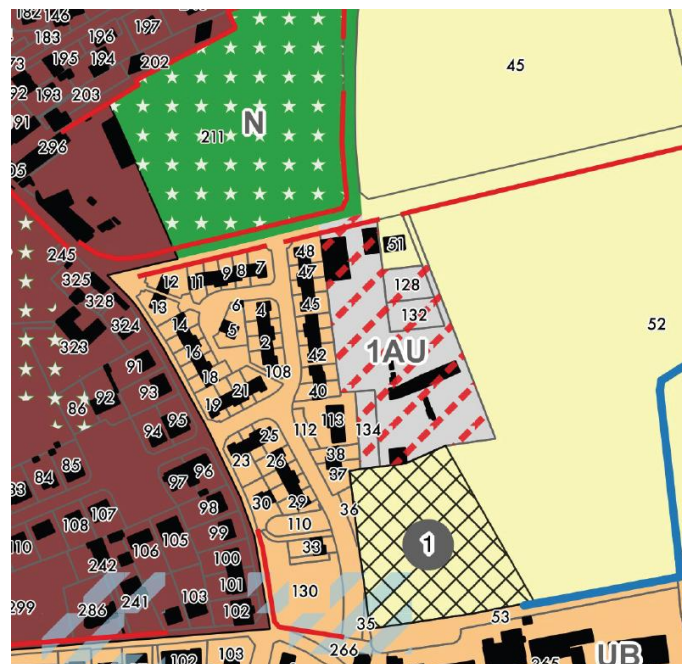
(échancier prévisionnel : court terme : 2025-2030)

1.2.1 Une O.A.P. existante dans le PLU 2019, reconduite intégralement

Le secteur OAP du « Clos de la Motte » prend place à l'Est du bourg, à l'interface entre espace agricole et ceinture résidentielle villageoise, en rive de la route d'Avrainville à l'entrée de Boissy-sous-Saint-Yon.

Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.

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



Extrait du PLU de 2019

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.**

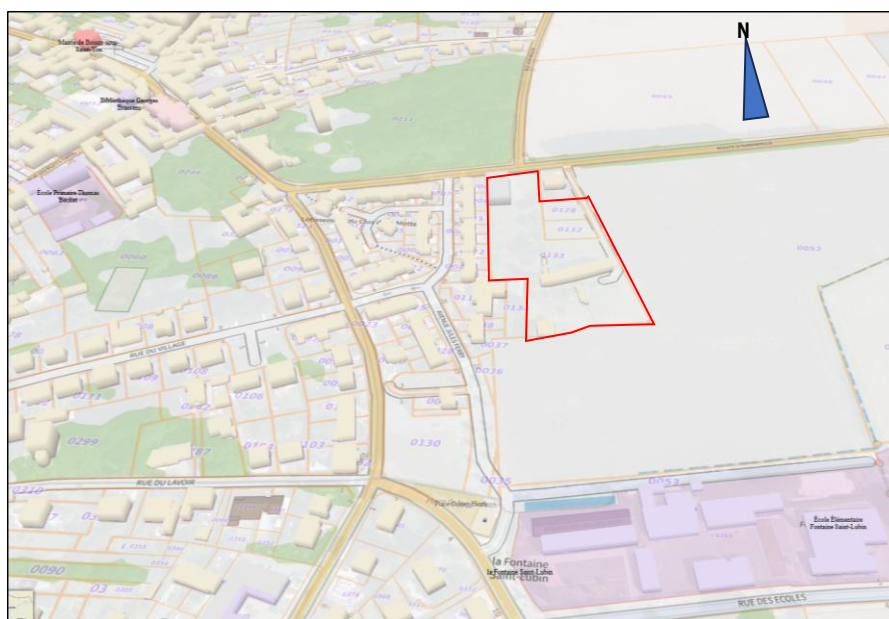
A noter que le Syndicat de l'Orge signale la présence d'un réseau d'assainissement abandonné en travers de la future opération. Cette canalisation ne doit pas être utilisée. Elle peut être démantelée si besoin. Le porteur de projet devra se rapprocher du Syndicat.

1.2.2 Présentation du secteur de l'O.A.P. « CLOS DE LA MOTTE »

Inscrit dans le prolongement immédiat de l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, le secteur présente une position stratégique.



Le centre bourg, ses équipements et services sont situés à 5 minutes de marche et le groupe scolaire au Sud est accessible depuis l'avenue Jules Ferry.



Le secteur, desservi au Nord par la route d'Avrainville, prolonge les tissus résidentiels de maisons de ville de la rue Roger Salengro et de l'avenue Jules Ferry.

1.2.3 Principes d'aménagement et de programmation

Les attentes et les objectifs d'aménagement du site s'inscrivent dans la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A savoir :

- Proposer une offre en logements qui répond aux besoins de la population locale et contribue au renforcement de la capacité d'accueil de Boissy-sous- Saint-Yon,
- Accompagner le soutien à un coeur de bourg attractif qui organise la vie du village et facilite les mobilités douces.
- Maîtriser le développement afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, de maintenir la compacité et l'unité du village.
- Assurer un développement contenu et modéré de la commune,
- Respecter l'enveloppe bâtie existante dans un objectif de moindre artificialisation des sols et de moindre consommation des espaces agricoles, naturels et boisés.

L'appréhension de la fonctionnalité écologique du site, la connaissance de la compatibilité des sols pour accueillir un projet d'aménagement, mais également des expertises sur les risques et vulnérabilités seront réalisées par le ou les porteurs de projets, préalablement à tout commencement de travaux.

Chaque porteur de projet devra présenter un projet conforme aux normes en vigueur et prenant en compte les risques identifiés.

Objectif 1. Accessibilité, desserte, stationnement

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la route d'Avrainville afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire existante. L'accès à la route d'entrée de bourg sera sécurisé et aménagé de manière à fluidifier le trafic automobile et ne pas générer de perturbation de la circulation en entrée de village, de sécuriser l'accès et la sortie sur la route d'Avrainville (route départementale).

Les emprises des chaussées créées seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). Un maillage doux interne sera aménagé et connecté à la route d'Avrainville. Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

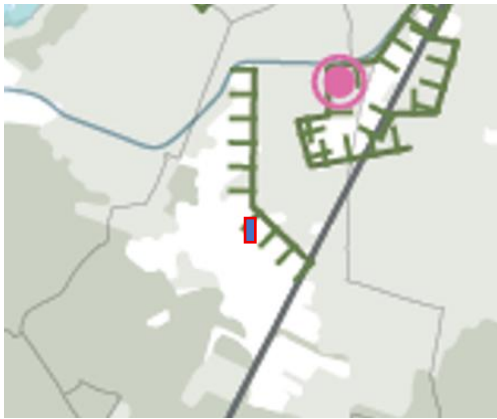
Le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques sera à prendre en compte.

Objectif 2. Orientations éco-paysagères

Le secteur d'études est concerné par un « front vert » inscrit dans le SRDIF-E.

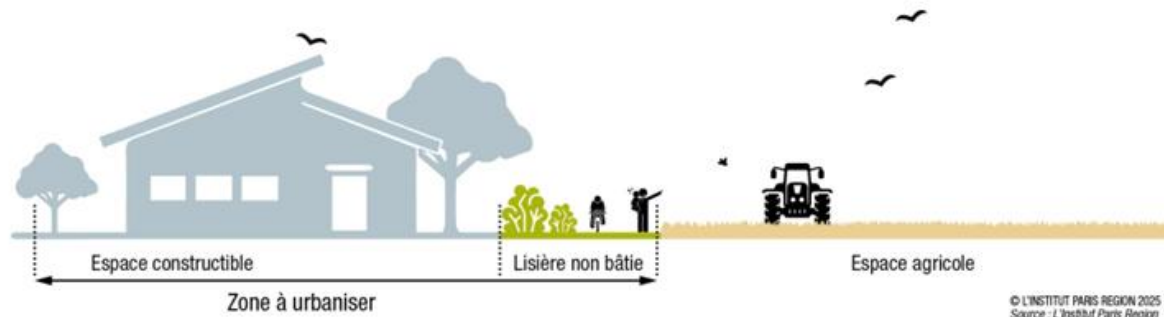
Le front vert représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur. Ainsi, au regard de l'OR 8, « le traitement des fronts verts doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces ».

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 ».



Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager qui s'appuiera sur une organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée.

Sur l'ensemble du secteur, les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera la consolidation et le déploiement d'une trame écologique.

Le paysagement du site OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Les clôtures seront discrètes et devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout). L'entretien et la gestion des espaces verts publics seront préférentiellement menés selon une démarche « 0 phyto ».

Pour accompagner la transition village – espace agricole et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales. Des filtres végétalisés seront aménagés sur une épaisseur minimum de 3 mètres en frange Est. Le paysagement de la frange Est fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'une haie présentant un étagement et une composition « multistrates » composés d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Une attention particulière devra être portée aux espaces végétalisés pour la biodiversité. La préservation des corridors est essentielle au maintien de la trame verte sur l'ensemble du territoire.

Enfin, de manière générale, plusieurs aménagements simples mais efficaces peuvent être envisagés pour le maintien de la biodiversité :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol,

- Remplacer les arbres supprimés dans le cadre du projet,

- Prévoir des passages pour la petite faune (clôtures avec grillages à larges mailles),

- Limiter la pollution lumineuse nocturne en installant des éclairages à détecteur de mouvement afin de ne pas perturber les espèces nocturnes,

- Créer des points d'eau qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens).

Objectif 3. Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale

L'aménagement du secteur OAP devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. Les anciens bâtiments agricoles existants sur le secteur OAP ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial peut faire l'objet d'une démolition afin d'optimiser la valorisation foncière et répondre aux impératifs d'aménagement du projet d'urbanisation. Les bâtiments identifier comme pouvant présenter un intérêt patrimonial sont à inscrire le cas échéant dans le projet sous conditions (non cumulatives) de ne pas être des édifices menaçant ruine, de ne pas présenter de désordres et d'endommagements structurels conséquents, de présenter un potentiel de réhabilitation.

L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir et à renforcer en aménageant une interface composée de jardins privatifs. Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction ;

Dans la séquence Nord : la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Objectif 4. Programmation mixte

La destination du secteur est à dominante résidentielle. Le programme de logements comprendra **environ 30 unités** et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements. Le programme comprendra notamment : une offre de logements, une maille de cheminements doux et une trame de voie de desserte interne paysagée qui dessert le secteur, un accès sécurisé à la route d'Avrainville.

Objectif 5. Deux phases opérationnelles

Deux phases opérationnelles sont envisagées : une au nord du secteur et une au sud.

Au nord, un permis a été déposé en 2024 pour réaliser une trentaine de logements individuel, mais ce dernier, à ce jour, est bloqué par un recours.

Dans le cadre de l'OAP, une seconde phase est envisageable soit pour réaliser des logements diversifiés (individuels et collectifs), soit pour réaliser des équipements collectifs. L'avenir de l'ancien bâtiment agricole, qui se trouve sur la phase 2, est encore en réflexion : soit il est démoli, soit il est valorisé grâce à une réhabilitation.

Principes d'aménagement et programmation



OAP - LA MOTTE

Principes d'aménagement

- Périmètre OAP : secteur résidentiel mixte à dominante de maisons de ville et de petits collectifs
- Limite entre séquence Nord et séquence Sud de l'OAP
- Ancien bâtiment agricole sans usage et valeur d'exploitation
- Ancien bâtiment agricole présentant un intérêt patrimonial à inscrire dans le projet d'aménagement sous condition (non cumulatives) de ne pas être un édifice menaçant ruine, de ne pas présenter de désordres et d'endommagements structurels conséquents, de présenter un potentiel de réhabilitation.

Principes Accessibilité - Desserte

- ↔ Desserte interne du secteur OAP connectée à la route d'Avrainville.
- Accessibilité et desserte par les modes doux - prolongement au sud pour principe de connexion douce au groupe scolaire
- Accès et desserte à sécuriser en entrée de village. Réflexion partenariale de sécurisation et d'aménagement à engager avec le Conseil Départemental 91

Principes paysagers et de gestion environnementale

- Zone de tranquillité végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité
- Renforcement de la biodiversité : faible imperméabilisation des sols, toiture végétale, palette végétale champêtre pour une diversité biologique et une qualité paysagère
- Aménagement d'une haie en port libre pour accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions et développer le fonctionnement écologique et la qualité paysagère de la ceinture villageoise au contact des espaces agricoles

0 50 m N

1.3 OAP sectorielle « LES SABLONS »

1.3.1 Une O.A.P. existante dans le PLU 2019, mais totalement refondue

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

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

Extrait PLU 2019 (OAP « Les Sablons »)



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.

Evolution du périmètre de l'OAP « Les Sablons »



1.3.2 Présentation du secteur de l'O.A.P. « LES SABLONS »

Périmètre de l'O.A.P. « les sablons » (PLU 2025)



L'extension permet de maîtriser des fonds de parcelle, dont l'accès est impossible sur la Rue des Sablons pour des questions de circulation et de stationnement. Il couvre une superficie d'**environ 1,35 hectares**.

Les parcelles n°312, 67 et 68 ont été intégrées dans l'OAP car elles sont indispensables à la réalisation de la seconde phase du projet, notamment pour permettre la création d'une voie de desserte et d'une sortie supplémentaire. Ce choix répond à un objectif précis : toute création de logements dans ce secteur nécessite plusieurs accès afin de limiter l'impact sur la circulation et d'éviter un report du stationnement sur les rues résidentielles voisines déjà saturées.

Si les accès devaient se concentrer uniquement sur la rue des Cormiers ou la rue des Sablons, cela entraînerait une augmentation significative du trafic et pourrait accentuer les risques de sécurité pour les riverains.

Il s'agit donc de garantir un aménagement cohérent, sécurisé et respectueux de l'ensemble des habitants du quartier.

Mode d'Occupations du Sol (MOS 2021) – source IPR



Le secteur est un tènement foncier non bâti composé d'arrières de parcelles, desservi au Nord par la rue des Sablons et sur sa frange Ouest par un cheminement piétonnier existant.



Le centre bourg est à environ 10-12 minutes de marche.

Le groupe scolaire se situe à moins de 600 mètres, le pôle sportif, récréatif et associatif à moins de 500 mètres.

Un arrêt de bus se situe à environ 500 mètres du secteur OAP (ligne 68.05 rabattement vers la gare RER d'Arpajon et les établissements scolaires).

Une « dent creuse » au cœur de la zone agglomérée



Le réseau viaire à proximité du site



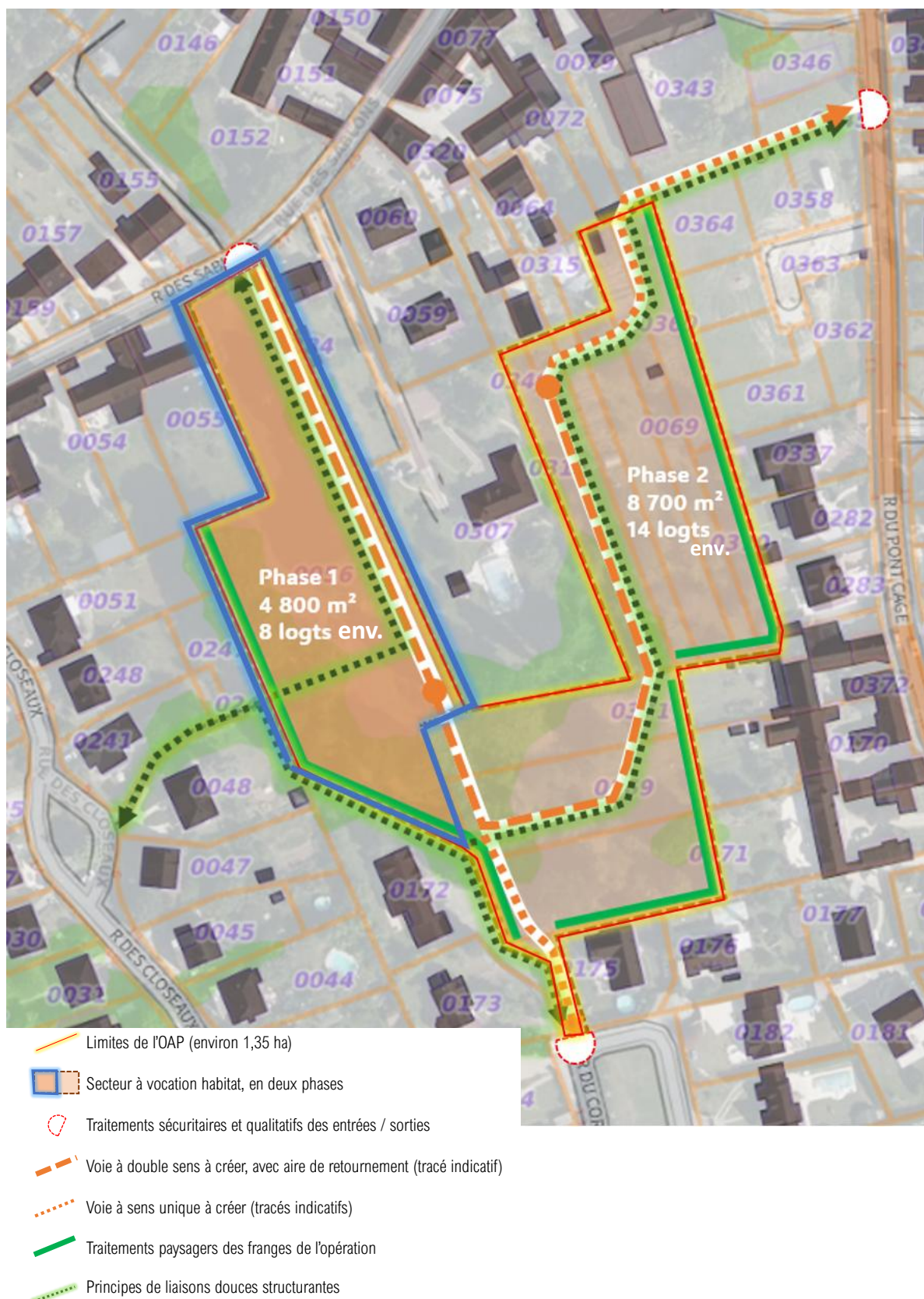
Actuellement, le secteur n'est accessible que depuis la rue des Sablons, au nord. Cependant, cette rue est étroite et ne permet pas une densification trop importante de l'OAP des Sablons pour des raisons fonctionnelles.

Configuration de la rue des Sablons actuellement



1.3.4 Principes d'aménagement et de programmation

Echéancier prévisionnel : moyen – long termes : 2030-2040



La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

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

Le projet doit permettre la réalisation de l'ordre de 22 logements individuels, ce qui représente une densité inscrite de l'ordre de 16 logements / ha.

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

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 :

- 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.

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 et du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable.

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

Le projet devra être connecté au maillage de liaisons douces aménagées au sein du centre de Boissy. Par ailleurs, la liaison douce existante entre la rue des Closeaux et celle du Cormier sera conservée.

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

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants.

Il devra respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux.

Au niveau architectural, les futures constructions auront les mêmes gabarits que les habitations environnantes, à savoir une hauteur maximale de 7 mètres, correspondant à des volumétries de R+1 ou R+C.

En terme d'emprise au sol des constructions et d'emprises des espaces verts, les règles sont les suivantes, à savoir :

Emprise au sol des constructions : 40 % maximum de l'emprise foncière

Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 20 % maximum de l'emprise foncière

Espaces de pleine terre : 40 % minimum de l'emprise foncière

En terme de retrait par rapport à l'alignement, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

En terme de retrait par rapport aux limites séparatives, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale ;
- soit en retrait de ces dernières.

Dès lors, en cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- D'au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- D'au moins 3,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

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

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.

L'appréhension de la fonctionnalité écologique du site, la connaissance de la compatibilité des sols pour accueillir un projet d'aménagement, mais également des expertises sur les risques et vulnérabilités seront réalisées par le ou les porteurs de projets, préalablement à tout commencement de travaux.

Chaque porteur de projet devra présenter un projet conforme aux normes en vigueur et prenant en compte les risques identifiés.

Une attention particulière devra être portée aux espaces végétalisés pour la biodiversité. La préservation des corridors est essentielle au maintien de la trame verte sur l'ensemble du territoire.

Enfin, de manière générale, plusieurs aménagements simples mais efficaces peuvent être envisagés pour le maintien de la biodiversité :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol,
- Remplacer les arbres supprimés dans le cadre du projet,
- Prévoir des passages pour la petite faune (clôtures avec grillages à larges mailles),
- Limiter la pollution lumineuse nocturne en installant des éclairages à détecteur de mouvement afin de ne pas perturber les espèces nocturnes,
- Créer des points d'eau qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens).

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

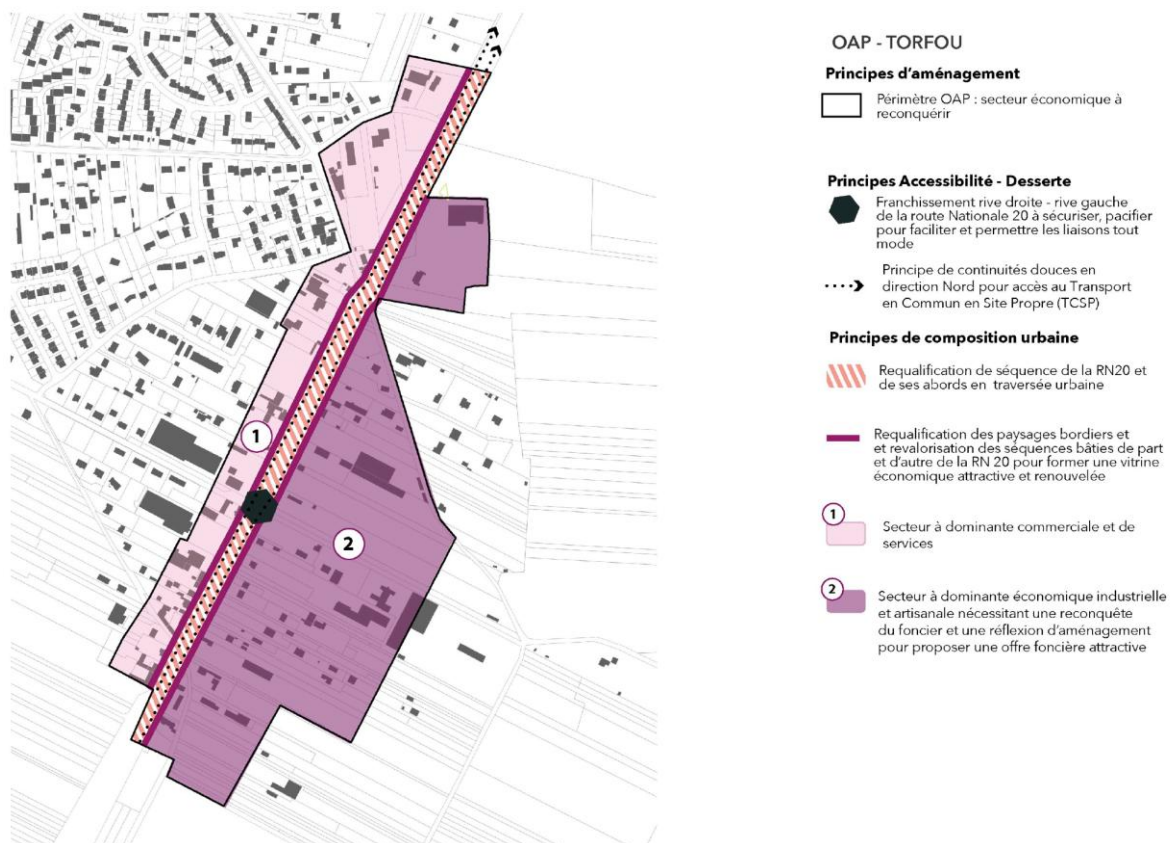
Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site, le déclenchement de la viabilisation de la seconde séquence ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'achèvement des espaces publics de la première séquence. Par ailleurs, l'aménagement de la seconde phase est conditionné par la création d'un accès soit sur la Rue du Cormier, soit sur la Rue du Pont Cagé.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

1.4 OAP sectorielle « BAS DE TORFOU »

1.4.1 Une O.A.P. existante dans le PLU 2019, mais totalement refondue

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.



Extrait du PLU de 2019

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.

1.4.2 Une vaste réflexion d'ensemble sur la requalification du BAS DE TORFOU

Pour le secteur dit du « Bas de Torfou », la commune de Boissy-Sous-Saint-Yon a engagé une réflexion pour une réhabilitation et un développement de cette zone en déshérence.

Ce secteur est fracturé par la RN20, axe structurant et pénétrant pour le Département et la Région. C'est un axe de transit :

- Déplacements pendulaires domicile-lieu de travail avec des remonté de file du nord au sud (et inversement) allant maintenant largement au-dessus d'Arpajon, jusqu'à Avrainville,
- Très grosse densité de camions, dont une très grande majorité est en transit pour éviter la portion francilienne de l'A10 payante.

• Impacts sur les déplacements

- o Territoire coupé en deux,
- o Pas d'accès direct à la zone économique est depuis le centre-ville,
- o Pas d'équipement de voirie permettant de se diriger dans toutes les directions,
- o Possibilités restreintes d'aménagement du fait de la circulation,
- o Abords dégradés et mal entretenus, absence de signalétique et éclairage défaillant.

• Problèmes de sécurité

- o Vitesse trop élevée et non respectée,
- o Stationnements illégaux et dangereux sur les voies de décélération et d'insertion sur la RN20,
- o Nécessité de déplacement doux (piétons + vélos) avec des infrastructures dégradées, non sécurisés voir absent.

• Non-respect du PLU

- o Habitations privées sur une zone à vocation économique
- o Zone naturelle sinistrée, non respectée
- o Activités Illégales et polluantes
- o Constructions sur propriétés d'autrui,
- o Constructions sans permis,
- o Occupations illicites,

Elle a donc identifié deux zones d'interventions prioritaires, séparées par la RN20 disposant chacune de spécificités mais liées l'une à l'autre par des problématiques communes :

- La zone Ouest de la RN 20, qui est plutôt urbanisée et qui jouxte des activités économiques diverses : casse auto, artisanat, commerciale,
- La zone Est de la RN 20, marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de Travaux publics, s'étalant sur des zones protégées ou agricoles, des occupations illicites de foncier et/ou des constructions illégales et

qui ne dispose d'aucune liaison avec le centre bourg (donc une problématique de mobilité et d'accessibilité pour les habitants qui ne peuvent prendre part à la vie du village).

La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde compétente en matière de Développement Economique a, dans le cadre de son Schéma d'aménagement et de développement économique intercommunal, identifié Ile Bas de Torfou comme une Zone d'Activités Economiques majeure de son territoire Elle en a déterminé les grandes orientations économiques et a proposé un schéma d'aménagement global.

C'est pourquoi, déterminées à comprendre les potentiels du secteur, la Commune, et la Communauté de Communes ont engagé une réflexion sur l'aménagement global du « Bas de Torfou ».

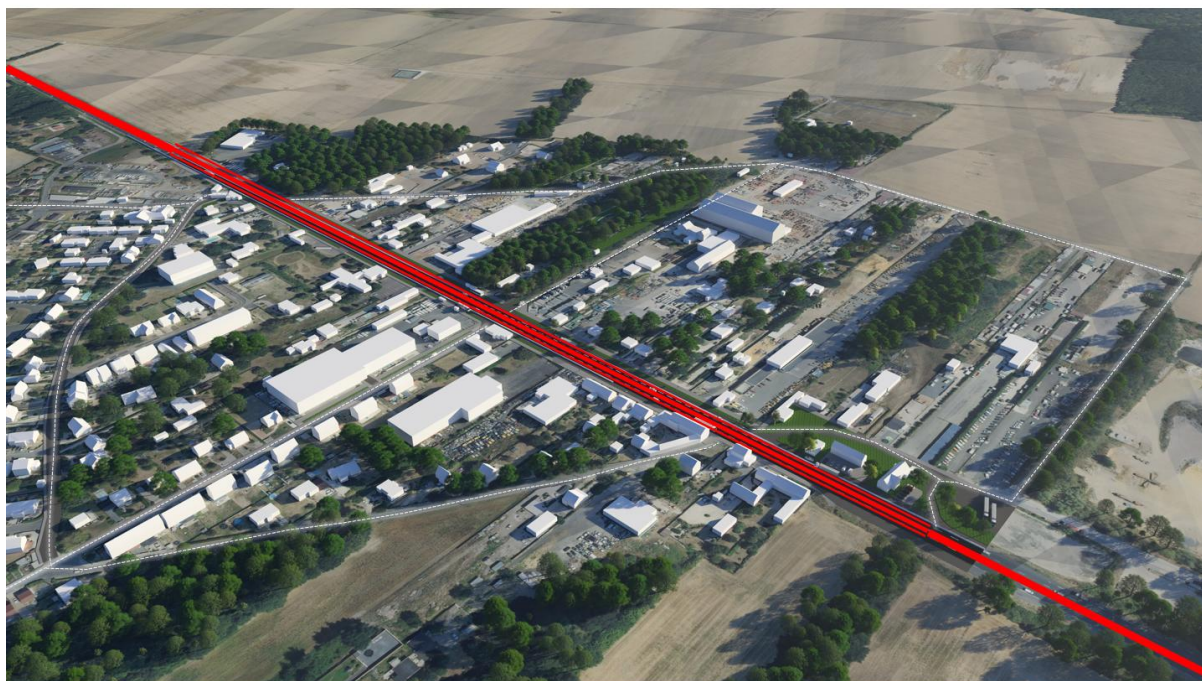
Cette réflexion s'inscrit dans le **Plan Partenarial d'Aménagement de la RN20**, lancé par le Conseil Départemental de l'Essonne avec plusieurs partenaires institutionnels (Etat, EPF-Ile-de-France, IDFM, Région, communes et intercommunalités), et qui prévoit la requalification de la traversée de Boissy Sous Saint-Yon (sur les plans urbain, foncier, paysager, économique et commercial, entre autres).

Périmètre de réflexions de l'étude stratégique engagée par la CCEJR en 2024



1.4.3 Présentation du secteur « BAS DE TORFOU »

ETAT DES LIEUX



ETAT DES LIEUX



Le Bas de Torfou constitue l'une des portes d'entrée sur le territoire communautaire et certainement la plus visible, par sa situation en creux entre les franges périurbaines de l'Arpajonnais et les limites du pôle Sud-essonnien de l'Étampois.

Le secteur est traversé par la **RN20**. Cela constitue un atout mais également, et surtout, une réelle contrainte pour le devenir du site. En effet, l'axe routier constitue une véritable « entaille » physique qui sépare le secteur du reste de la zone agglomérée de Boissy-sous-Saint Yon.



Par ailleurs, **l'absence d'aménagements routiers adaptés** engendre des entrées / sorties de zones peu visibles et accidentogènes.



● Entrée / sortie de zone : RN20 / Chemin de la Sablière Jaune



● Entrée / sortie de zone : RN 20 / Rue Salvador Allende



● Entrée / sortie de zone : RN20 / Avenue de Bechevet

Comment résorber les dysfonctionnements et faiblesses énoncés ?

- Limitation de la vitesse, en traitant l'entrée d'agglomération et le profil en travers (largeur des voies) ;

- Amélioration de la visibilité des différents accès, en organisant des entrées et sorties sur la voie latérale, en lien avec une modification du plan de circulation ;
- Amélioration de la lisibilité et de la compréhension du secteur traversé ;
- Accroissement des fréquences des dessertes en transport en commun ;
- Amélioration des conditions de traversée du passage souterrain piéton existant, puis dans un second temps, création d'un véritable maillage de liaisons douces ;
- Promotion de l'idée d'un franchissement est/ouest au droit du secteur d'études pour relier l'est et l'ouest de la RN 20, dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) en cours.

Par ailleurs, **le réseau viaire interne au secteur est totalement inadapté** pour permettre le bon fonctionnement d'une zone d'activités.

► A l'est, des chaussées inadaptées (voies sous-dimensionnées / mauvais état structurel / pas de trottoirs / pas d'éclairage / pas de signalétique / pas d'entretien / pas de végétation structurante...) et un maillage de nouvelles voies nécessaire.



► A l'ouest, les voies existantes (rue S. Allende, chemin de la Sablière Jaune...) ne peuvent supporter des trafics supplémentaires : rues étroites, rues pas adaptées pour PL, connexions sur la RN20 accidentogènes...



1. Avenue de Béchevret



2. Rue S. Allende

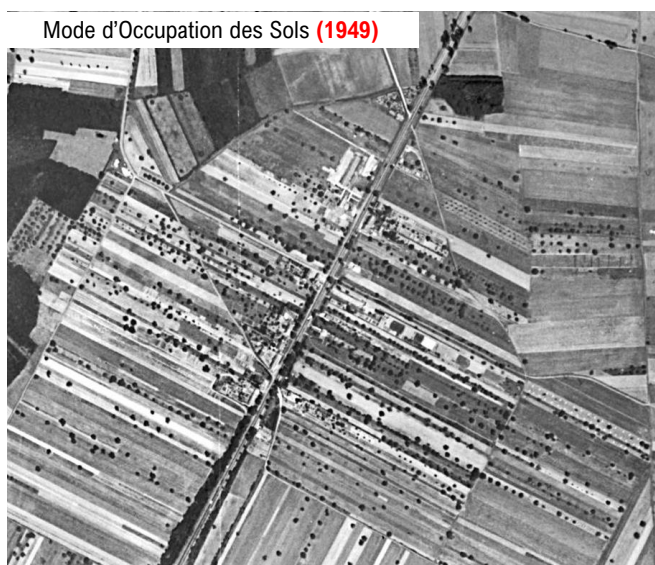
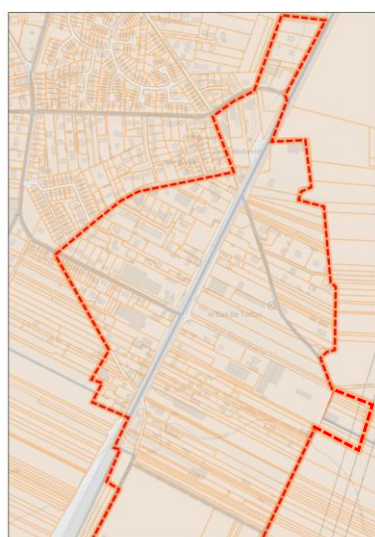


3. Rue S. Allende



4. Chemin de la Sablière Jaune

Un foncier laniéré, hérité du passé, qui complexifie les mutations foncières, empêche l'optimisation des aménagements et limite « l'effet vitrine » sur la RN 20.



En effet, un urbanisme linéaire est souvent un urbanisme peu fonctionnel.

Cela crée des accès directs pour une grande majorité des riverains sur la RN20, ce qui engendre des ralentissements ou saturations ponctuelles aux heures de pointe.

Un tissu urbain hétérogène et peu fonctionnel caractérise le secteur. Ce dernier s'est développé au gré d'opportunités foncières (au coup par coup), sans cohérence d'ensemble.

Une mixité programmatique entre habitat (habitat ancien peu qualitatif le long de la RN20 et habitat spontané illégal et diffus) et activités économiques (majoritairement, à l'est, d'entreprises de BTP nécessitant un stockage et entreposage important).

En partie Ouest, le front bâti sur la RN20 est composé d'activités (artisanat, industrie, démantèlement de véhicules, restauration) et de logements. La partie en second volet est quant à elle plus urbanisée, en lien avec la proximité du cœur de ville.

Sur la partie Est de la RN20, l'occupation des sols peut être qualifiée d'hétéroclite : les sols à vocation agricole, les espaces naturels boisés, ont fait place entre 2000 et 2010, sur de nombreuses parcelles, à des constructions à usage d'activités et d'habitations (parfois sans autorisation préalable). La desserte du site est assurée par des chemins ruraux non viabilisés.

La zone économique actuelle est très consommatrice d'espaces, avec une « sous-occupation » bâtie des parcelles: seulement 11% du secteur sont bâtis.

Par contre, le parc d'activités est très minéralisé, avec 41% d'espaces minéralisés composés d'aires de stationnement, de zones de stockage d'engins de chantier...



La trame verte et bleue doit être intégrée dans le PLU, notamment les espaces verts au cœur du secteur d'études et les problématiques de zones humides à prendre en compte.

Si le site présente une certaine dureté foncière (multipropriété foncière, environnement bâti en place et difficilement mutable, occupation illégale, bâti illégal, suspicion de pollution), il se révèle particulièrement stratégique dans la reconquête, la valorisation et la requalification du Bas de Torfou.

En effet, le secteur, bien que construit, représente un gisement foncier de premier plan à terme, bien que complexe dans sa mobilisation.

Le présent document constitue une première étape dans la démarche à engager par la commune et ses partenaires pour la reconquête du secteur.

A terme, les objectifs sont les suivants :

- une reconquête urbaine du secteur de Torfou et notamment la reconversion foncière dans une stratégie favorisant le renouvellement urbain et la reconquête d'un secteur délaissé et dégradé.
- une mise à disposition d'une offre foncière économique attractive et stratégiquement positionnée.
- une amélioration de l'attractivité économique du Bas de Torfou et plus largement de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon.

1.4.4 Définition de deux O.A.P. « BAS DE TORFOU »

A terme, les vocations envisagées n'étant pas les mêmes entre les secteurs à l'ouest et à l'est de la RN20, il est proposé deux O.A.P. distinctes.

➔ O.A.P. « BAS DE TORFOU » (ouest de la RN20)

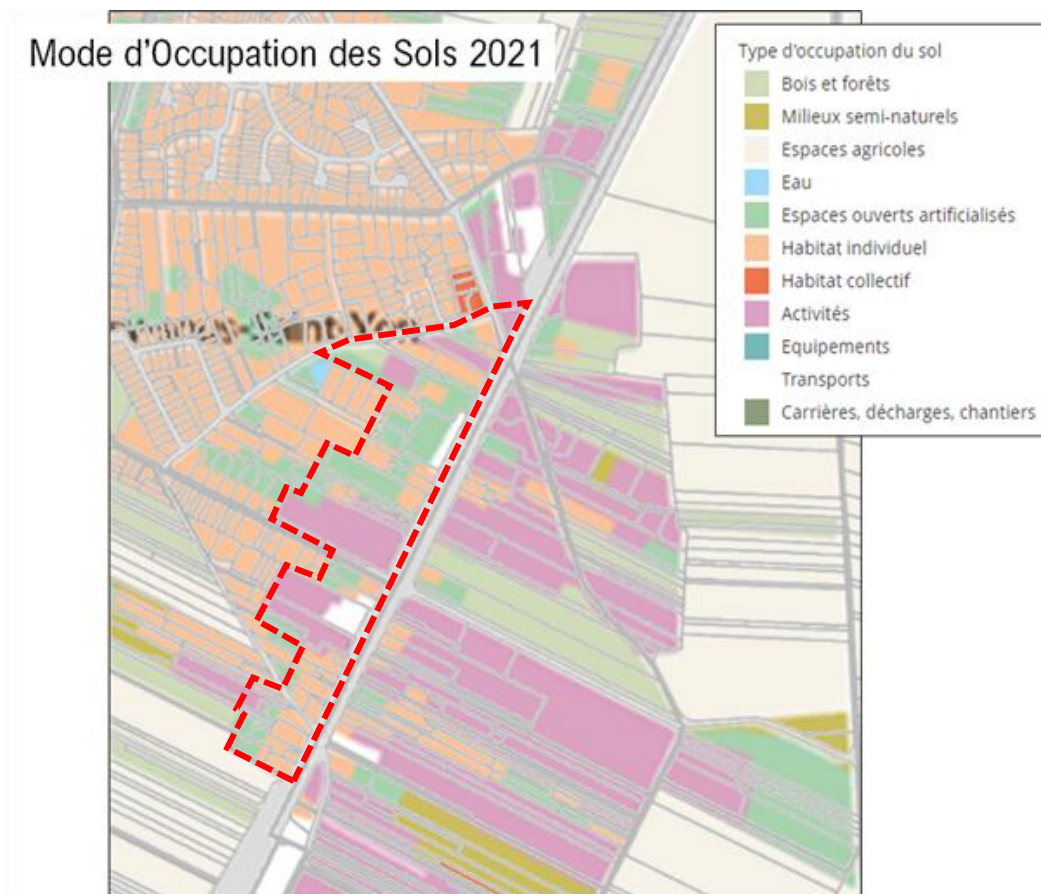
Périmètre de l'OAP (ouest de la RN20)



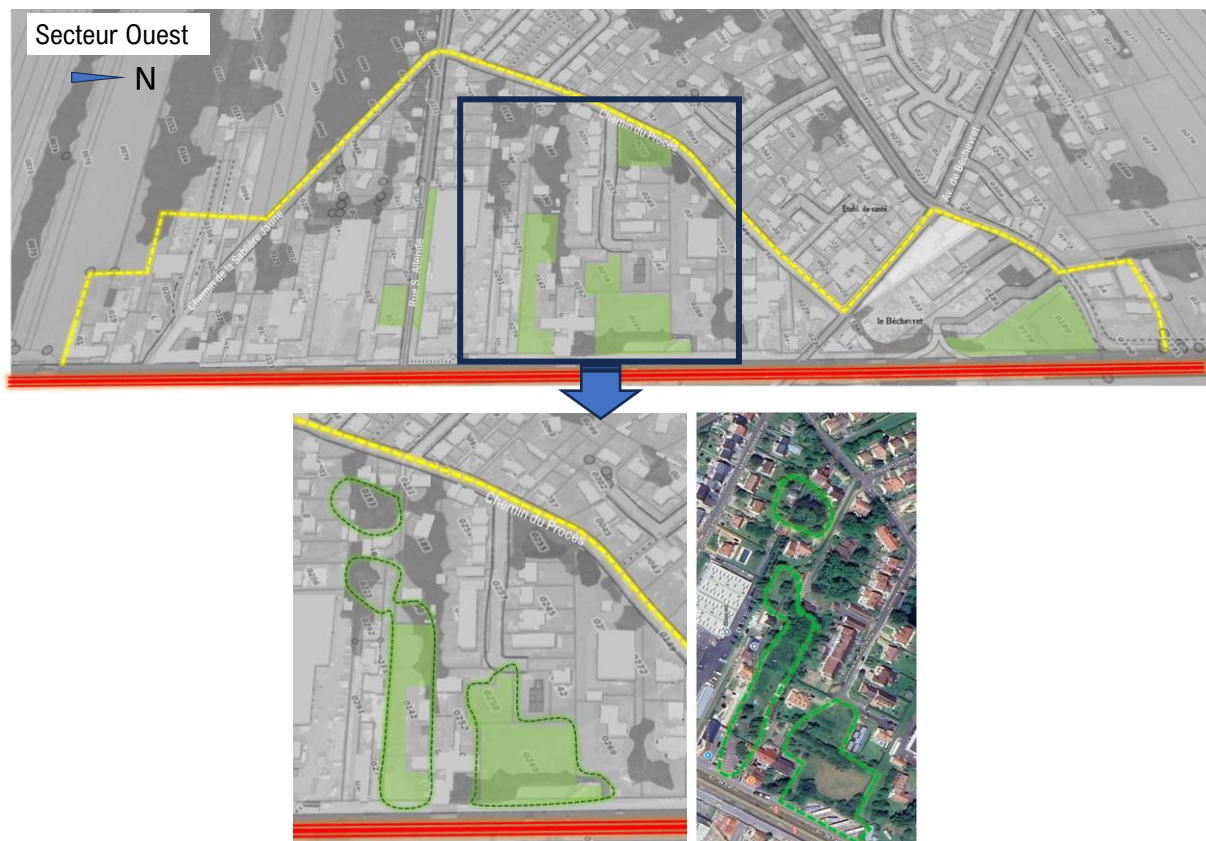
A l'ouest de la RN20, le secteur de l'OAP « Bas de Torfou » couvre une superficie d'**environ 7 hectares**.



La « zone transitoire » ouest du secteur OAP est bordée par **les espaces urbanisés de la zone agglomérée** de Boissy-sous-Saint Yon. Il s'agit d'un **secteur de transition** avec la zone urbanisée de Boissy.



Il existe quelques **secteurs non bâtis et/ou « sous-occupés »**.



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. 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 ». En effet, 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).

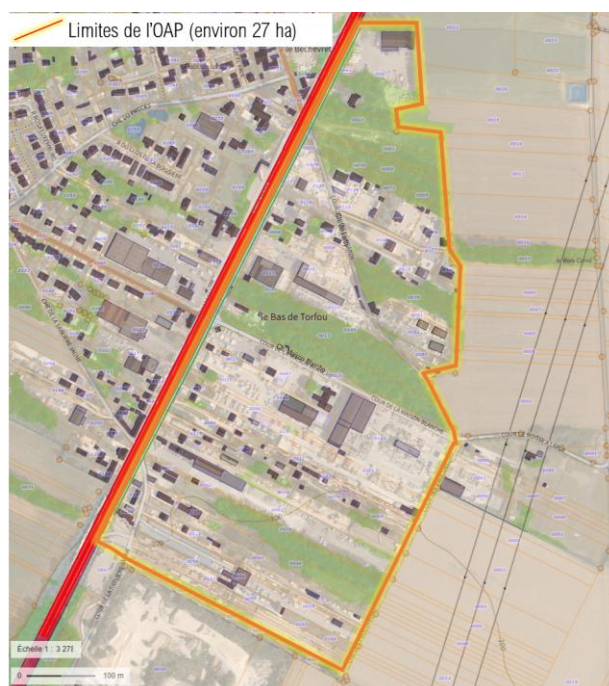
En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis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

➔ O.A.P. « BAS DE TORFOU » (est de la RN20)

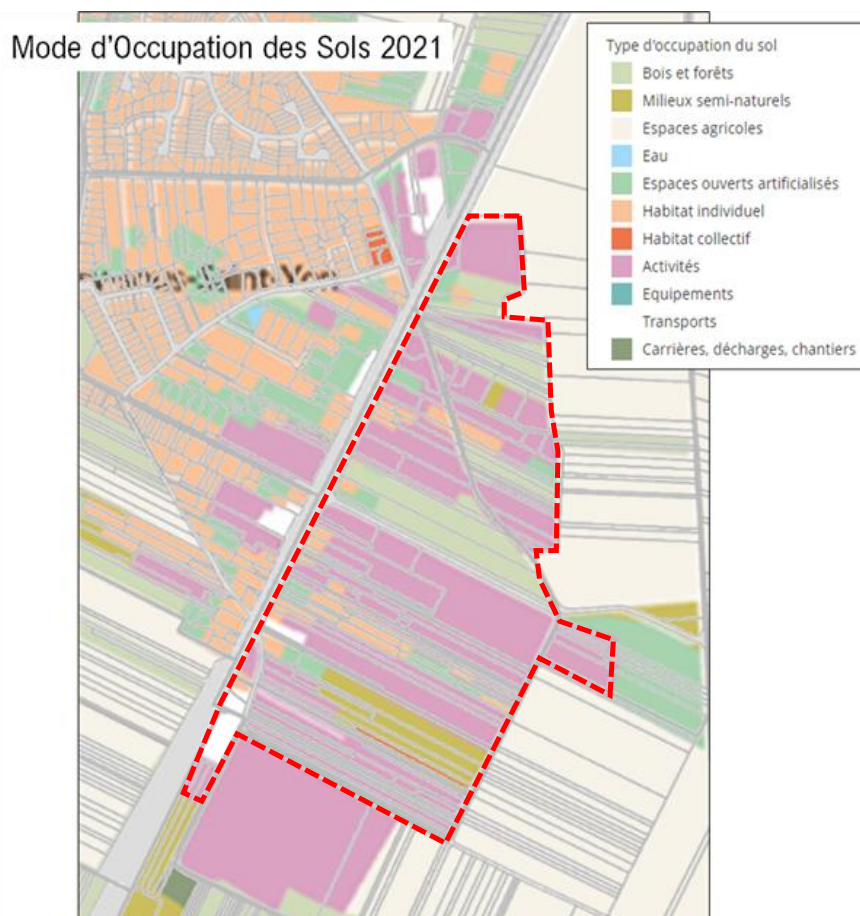
Périmètre de l'OAP (est de la RN20)



Le secteur de l'OAP « Bas de Torfou » (est de la RN20) couvre une superficie d'**environ 27 hectares**, dont 2,7 hectares sont des propriétés communales.



La « zone transitoire » Est du secteur OAP est bordée par un **environnement agricole**.

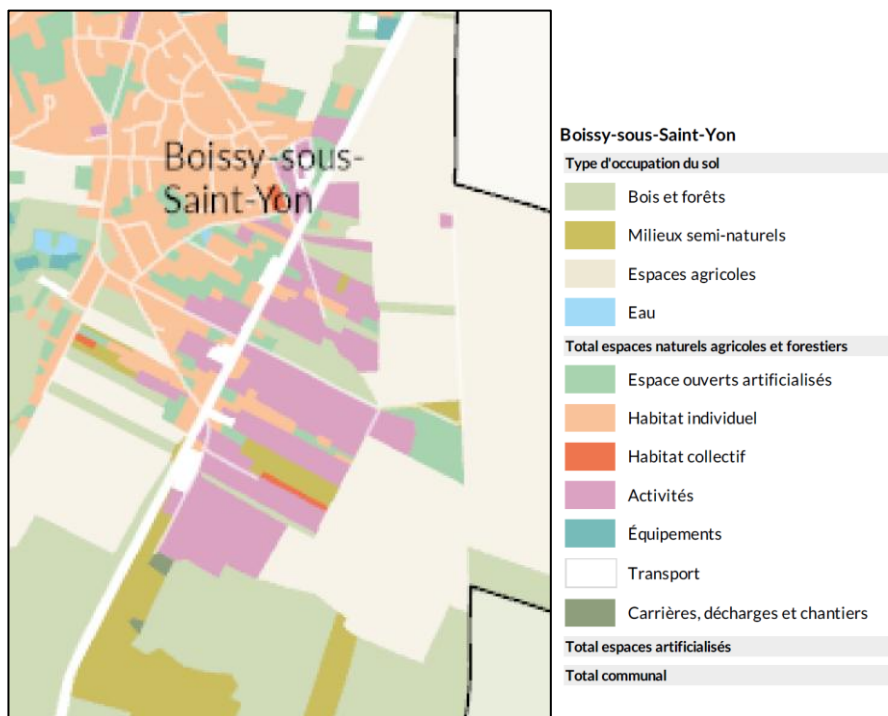


Il subsiste, au sein du secteur, du **foncier non bâti et/ou sous-occupé**.

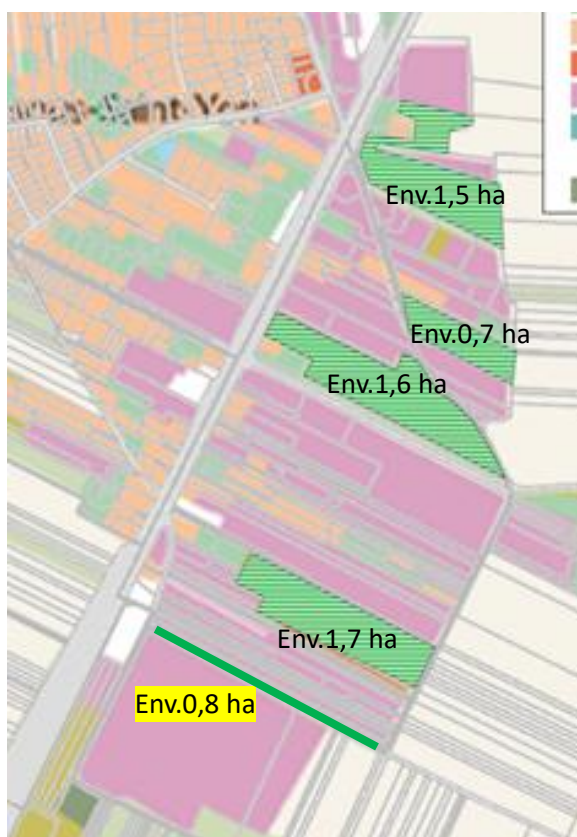


La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- **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)



Synthèse

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

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



Secteur avec zone humide avérée

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

Secteur avec zone humide probable

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

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

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

Retranscription dans le PLU



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

1.4.5 Principes d'aménagement et de programmation pour les deux O.A.P.

Des intentions et des principes d'aménagement sont présentés dans le présent document. Ils constituent les invariants sur lesquels les élus ne veulent pas revenir. Par contre, des études ultérieures pour la mise en oeuvre du projet seront nécessaires, car ce dernier n'est pas encore figé et qu'il s'inscrit dans le respect du PPA RN20.

Etat projeté – Aménagements de principe - Vue depuis le sud (image indicative, non contractuelle)



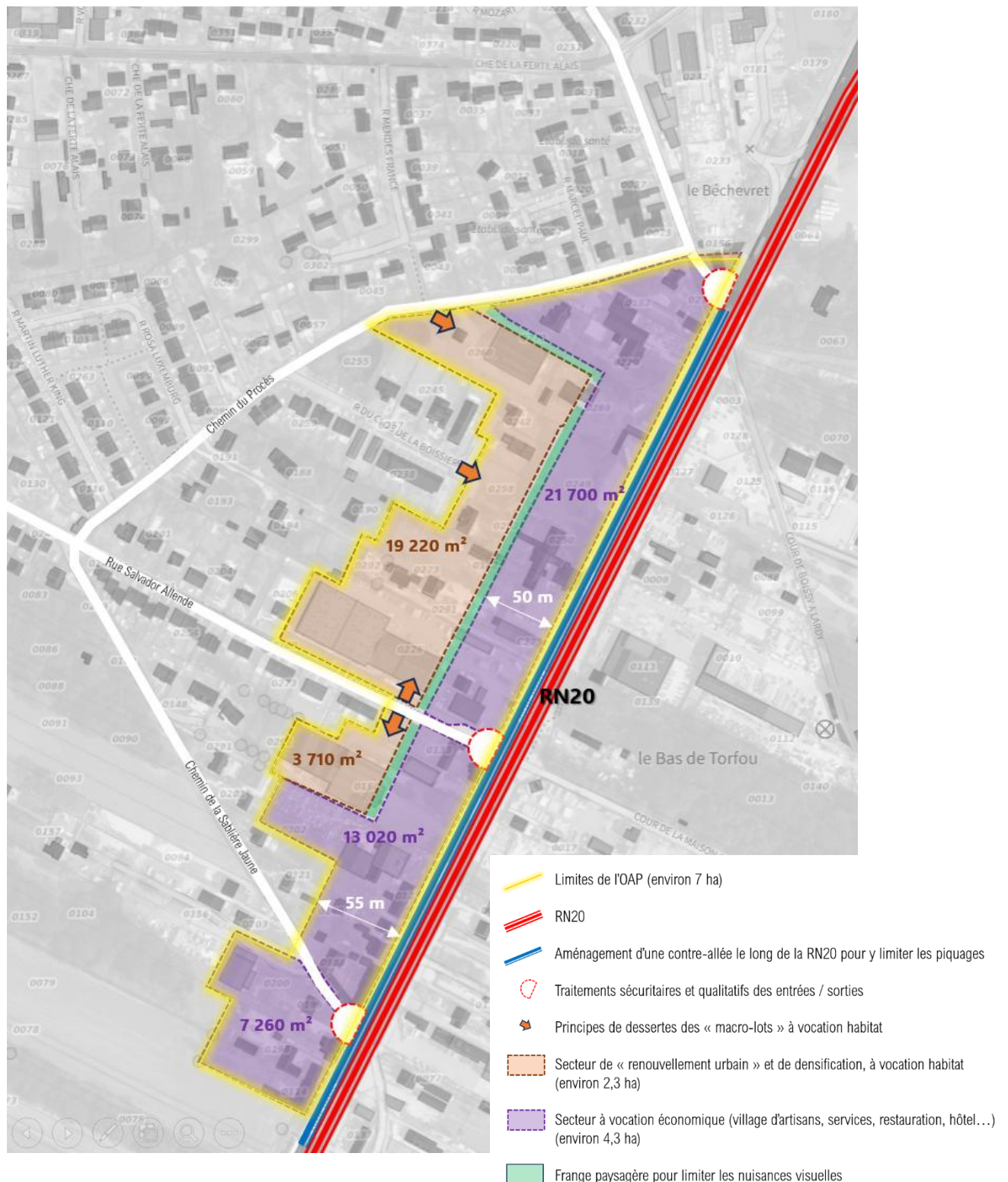
Etat projeté – Aménagements de principe - Vue depuis le nord (image indicative, non contractuelle)



➔ O.A.P. « BAS DE TORFOU » (ouest de la RN20)

Echéancier prévisionnel : court - moyen – long termes : 2025-2040

Côté Ouest de la RN20 : Principes d'aménagement et programmation



Objectif 1. Valoriser l'entrée de ville de Boissy, grâce à un projet de « renouvellement urbain » ambitieux

Il s'agit de recréer une entrée de ville qualitative, offrant un cadre de vie agréable, avec des espaces publics et des constructions de qualité, la recherche d'une qualité environnementale constante, un boulevard urbain apaisé (RN20) et une grande place aux modes de déplacements doux.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et les paysages préexistants.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux, en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

~~Le stockage est autorisé et une emprise au sol de 30% minimum.~~

Objectif 2. Promouvoir un projet permettant d'organiser et d'optimiser les occupations des sols

➔ En premier rideau par rapport à la RN20, aménagement d'une bande de l'ordre de 50 mètres de profondeur pour accueillir des **activités économiques** (services, villages d'artisans, show-room, bureaux, restauration, hôtellerie...activités non concurrentielles avec celles du centre-ville). Dans cette bande aucun logement n'est autorisé. Cet espace couvre une superficie d'environ 4,3 hectares.

➔ En second rideau par rapport à la RN20, dans la continuité des secteurs d'habitation qui se trouvent le long des chemins du Procès, de la Sablière Jaune ou encore de la rue Allende, à terme il est envisagé d'optimiser le foncier pour permettre de réaliser des **logements diversifiés**, nécessaires pour permettre les trajectoires résidentielles sur le territoire communal. La mutation du quartier se fera au rythme des mutations et du développement de « macro-lots », autonomes mais devant respecter le schéma d'ensemble. Aucune intervention publique n'est envisagée. Cet espace, dont la superficie est d'environ 2,3 hectares, est accessible depuis le chemin du Procès, la rue du Clos de la Boissière et la rue Allende. D'ici 2040, il doit accueillir de l'ordre de 175 logements mixtes, permettant :

- la **mixité générationnelle** : jeunes travailleurs, jeunes couples, familles, seniors, retraités...
- la **mixité des typologies de logements** : Petit collectif et habitat intermédiaire, habitat groupé et/ou maisons de ville...
- la **mixité sociale** : locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures intergénérationnelles...

➔ Entre ces deux secteurs, une **bande paysagère** plantée, suffisante pour constituer un écran végétal afin de limiter les impacts visuels et les nuisances liées aux co-visibilités, sera aménagée.

Objectif 3. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les voies existantes

La partie économique est accessible depuis la RN20 via une contre-allée.

La partie habitat sera desservie depuis les voies existantes : chemin du Procès et rue Allende. Depuis ces dernières, des voies internes aux « macro-lots » permettront « d'irriguer » les futurs quartiers.

Les voies internes ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains des dites voies et ont donc un gabarit restreint. Elles sont conçues comme des espaces de circulation apaisés. De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine du futur quartier.

Objectif 4. Connecter le secteur au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces

Les cheminements doux maillent le futur quartier. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : liaison vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade...

Objectif 5. Elaborer un véritable plan paysager à l'échelle de la zone, afin de traiter avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions

Il s'agit de réussir l'intégration du projet tant au niveau architectural que paysager.

Les secteurs de densité et de volumétrie moindres devront être préférentiellement positionnés sur les limites de l'opération.

Au niveau architectural, les futures constructions auront les mêmes gabarits que les habitations environnantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire : une hauteur maximale de 9 mètres, correspondant à des volumétries de R+1+C ;
- Pour l'habitat individuel : une hauteur maximale de 7 mètres, correspondant à des volumétries de R+1 ou R+C.

En terme d'emprise au sol des constructions et d'emprises des espaces verts, les règles sont les suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire :
 - Emprise au sol des constructions : 50 % maximum de l'emprise foncière
 - Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 30 % maximum de l'emprise foncière
 - Espaces de pleine terre : 20 % minimum de l'emprise foncière
- Pour l'habitat individuel :
 - Emprise au sol des constructions : 40 % maximum de l'emprise foncière
 - Espaces imperméabilisés (hors constructions) : 20 % maximum de l'emprise foncière
 - Espaces de pleine terre : 40 % minimum de l'emprise foncière

En terme de retrait par rapport à l'alignement, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les constructions peuvent être implantées :
 - à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc) ;
 - ou en retrait par rapport à ce dernier, avec un recul d'au moins 5 mètres.
- Pour l'habitat individuel, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

En terme de retrait par rapport aux limites séparatives, les futures constructions devront suivre les règles suivantes, à savoir :

- Pour l'habitat collectif et intermédiaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance :
 - D'au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
 - D'au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.
- Pour l'habitat individuel, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une limite séparative latérale ;
 - soit en retrait de ces dernières.

Dès lors, en cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- D'au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- D'au moins 3,5 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants.

Il devra respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

Par ailleurs, afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendu sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Des bosquets et massifs arbustifs

Au niveau paysager, les parcelles présentent une quantité importante de végétaux et sont entièrement ceintes de haies, habitat riche en biodiversité et porteurs du paysage local.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues et non pas remplacées, et celles qui ne le seraient pas devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive.

Les franges de l'opération

Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée.

Des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont imaginés comme des lieux de vie et de rencontre pour les habitants du quartier. L'installation de jeux pour enfants ou la création de jardins permet de favoriser la convivialité, les liens sociaux et intergénérationnels au sein du quartier. La végétation installée est d'essences locales, rustiques pour les haies bocagères et plus horticoles pour les bosquets, arbrisseaux et massifs arbustifs. Les haies privatives, réalisées sur l'espace privatif et à la charge des acquéreurs.

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

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**.

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle.

Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.

L'appréhension de la fonctionnalité écologique du site, la connaissance de la compatibilité des sols pour accueillir un projet d'aménagement, mais également des expertises sur les risques et vulnérabilités seront réalisées par le ou les porteurs de projets, préalablement à tout commencement de travaux.

Chaque porteur de projet devra présenter un projet conforme aux normes en vigueur et prenant en compte les risques identifiés.

Tout en assurant leur insertion dans le tissu urbain environnant, il s'agit de 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.

Ainsi, 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 sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Ils seront réalisés dans des proportions plus larges que hautes en s'alignant sur les bords extrêmes des ouvertures en façades ou en toitures les plus proches, de manière à respecter une harmonie d'ensemble.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.

Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des

ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...).

Une attention particulière devra être portée aux espaces végétalisés pour la biodiversité. La préservation des corridors est essentielle au maintien de la trame verte sur l'ensemble du territoire.

Enfin, de manière générale, plusieurs aménagements simples mais efficaces peuvent être envisagés pour le maintien de la biodiversité :

- limiter au maximum l'imperméabilisation du sol,

- remplacer les arbres supprimés dans le cadre du projet,

- prévoir des passages pour la petite faune (clôtures avec grillages à larges mailles),

- limiter la pollution lumineuse nocturne en installant des éclairages à détecteur de mouvement afin de ne pas perturber les espèces nocturnes,

- créer des points d'eau qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens).

➔ O.A.P. « BAS DE TORFOU » (est de la RN20)

Echéancier prévisionnel : court - moyen – long termes : 2025-2040

Côté Est de la RN20 : Principes d'aménagement et programmation



Objectif 1. Valoriser l'entrée de ville de Boissy, grâce à un projet de « renouvellement urbain » ambitieux

Il s'agit de recréer une entrée de ville qualitative, offrant un cadre de vie agréable, avec des espaces publics et des constructions de qualité, la recherche d'une qualité environnementale constante, un boulevard urbain apaisé (RN20) et une grande place aux modes de déplacements doux.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et les paysages préexistants.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux, en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

~~Le stockage est autorisé et une emprise au sol de 30% minimum.~~

Objectif 2. Promouvoir un projet permettant d'organiser et d'optimiser les occupations des sols

L'étude du marché alentour et des besoins ainsi que l'analyse des concurrences a mis en évidence un positionnement artisanal/ industriel en phase avec la stratégie territoriale adoptée.

L'approche quantitative et l'intégration des nouvelles formes (notamment de cité artisanales, d'immobiliers productifs partagés, de villages showroom) permet de dessiner une approche programmatique qui recomposera le site mais apportera également un positionnement TPE / PME en phase avec le marché local ainsi qu'une offre servicielle plus complète (restauration, hôtellerie, commerces spécialisés) qui seront adressés sur les flux dans une logique différenciée (direction Paris ou direction province).

Le potentiel programmatique est essentiellement orienté vers les fonctions productives pour 20 000m² environ autour de 2 formes :

- Des fonciers mono-preneur préprogrammés (optimisation foncière),
- Des villages d'artisans.

L'approche spatialisée de cette programmation s'inscrit dans une évolution séquentielle induite par la libération foncière progressive et par l'absorption progressive des attentes du marché.

Néanmoins, cette logique vise à définir des secteurs économiques couvrant les grandes typologies (TPE en immobilier partagé, TPE sur parcelle, PME, grand site) dans une logique « organisée » permettant de tirer parti des façades économique et flux mais également des zones plus reculées à la pression financière moindre pour de plus petites entreprises ou à valeurs ajoutée plus faibles (transformation, écoactivité...).

Une logique de spécialisation par « sous quartier » économique

Principe 1 : Une façade RN20 renouvelée, services, restauration

Principe 2 : S'inscrire dans les implantations actuelles

Principe 3 : Favoriser le remembrement par la remobilisation foncière

Principe 4 : Recréer des espaces « capables »

La disposition des zonages programmatiques devra prendre en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres devront préférentiellement être positionnés sur les limites de l'opération (densité dégressive), afin d'assurer une transition douce entre le secteur et les quartiers pavillonnaires environnants. Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques des tissus environnants et des paysages. Ainsi, il sera également nécessaire d'avoir un épannelage dégressif des hauteurs à proximité des zones naturelles. Afin de maximiser l'ensoleillement, les effets de masque des constructions seront atténués par un travail combiné sur les implantations et les hauteurs avec les parcelles contiguës.

Les constructions pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique notamment.

Les parcs de stationnement devront être fractionnés par des espaces plantés et seront séparés des espaces piétons et des façades de bâtiment par une bande plantée de 1m de largeur minimum.

Objectif 3. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les voies existantes

Le projet s'appuie sur une hiérarchie de voiries en deux « strates ».

Voirie primaire centrale : Elle constitue un axe structurant et traverse l'ensemble de la future opération, avec deux connexions sur la RN20, qui sera réaménagée de manière **sécurisée et qualitative**.

L'aménagement de cette voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles. Cette voie doit faire l'objet d'un traitement paysager et est largement plantée.

Voiries internes aux îlots : Elles ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains des dites voies et ont donc un gabarit restreint. Elles sont conçues comme des espaces de circulation apaisés. De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la future zone. De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé et végétalisé contribuant à la qualité urbaine du futur quartier.

Les cheminements doux

Il est nécessaire de redonner toute sa place aux piétons dans un secteur aujourd'hui dominé par la voiture. Il s'agit pour cela de créer des espaces sécurisés, sécurisants et agréables pour favoriser les déplacements doux, notamment intra-quartier et également avec les environs.

Les cheminements doux doivent mailler le futur quartier et accompagner les franges paysagères de la future opération. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : spécifiques aux vélos/piétons, mixtes sur les voiries internes aux îlots..., liaisons vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade, ou à vocation utilitaire, ...

Objectif 4. Connecter le secteur au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces

Les cheminements doux maillent le futur quartier. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : liaison vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade...

Objectif 5. Intégrer le projet dans son environnement

La bonne insertion du projet dans son environnement nécessite notamment deux points de vigilance :

- Aspects des bâtiments et de leurs abords ;
- Traitement paysager des franges de l'opération.

Volumétrie et hauteurs :

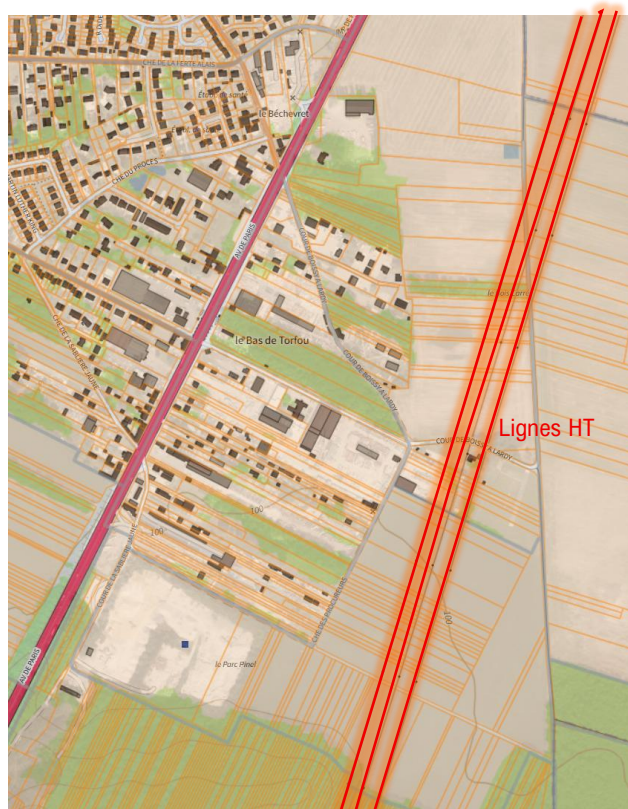
Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. Un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

La **simplicité des volumes bâtis et de leurs formes** doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble, élément essentiel pour l'image de la zone d'activité.

Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la future zone. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

A noter que des lignes électriques « frôlent » la zone à l'Est et le GMR Sud-Ouest de RTE demande la prise en compte des ouvrages :

- Liaison 90 kV n° 1 JUINE - LOGES (LES),
- Liaison 90 kV n° 2 JUINE - LOGES (LES),
- Liaison 90 kV n° 3 JUINE - LOGES (LES).



Toiture :

L'architecture des constructions est conçue avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquées par les acrotères. Pareillement, les excroissances en toiture (édicules, cheminées, échelles à crinoline extérieures, panneaux photovoltaïques...) sont intégrées visuellement au volume du bâtiment (acrotère haut) dans la mesure du possible, ou sont traitées d'un point de vue architectural, avec soin dans les choix des formes et/ou des matériaux.

Le projet doit présenter le respect aux réglementations de la loi climat-résilience et de la loi énergie-climat concernant les aménagements en toiture.

La végétalisation des toitures et des terrasses non couvertes renforce le cadre écologique du secteur, améliore la performance énergétique de la construction et contribue à la gestion des eaux pluviales. Ces toitures peuvent également être le support d'installation de panneaux photovoltaïques.

Architecture :

D'une manière générale, toutes les façades du bâtiment doivent être traitées, de manière à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués. Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter un effet de masse du bâti.

Matériaux :

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée à l'ensemble de la zone, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Pour y parvenir, quatre matériaux de référence doivent être employés sur les plans de façade à hauteur de 70 % de la surface (hormis surfaces vitrées) :

- Bardages métalliques métallisés (à l'exclusion des bardages laqués couleur),
- Revêtements agrafés naturels tels que briques et pierres,
- Revêtements en bois naturel ou avec des panneaux en bois stabilisé,
- Bétons désactivés, présentant la matière des agrégats.

Pour tous les autres types de matériaux, il convient d'obtenir l'agrément de la commune et de la CCEJR.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contigües) des volumes abritant le reste des activités.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique.

Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

Couleurs :

L'utilisation de différentes couleurs est permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse. Pour les menuiseries extérieures, les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

Traitement paysager et insertion visuelle dans le paysage :

Les franges du projet sont aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole.

Une frange périphérique arbustive de 5 mètres de large minimum est aménagée, sous forme de bosquets linéaires.

Un paysage d'entrée de ville de qualité

- ☐ Effet vitrine du parc d'activités en entrée de ville.
- ☐ Plantation d'un filtre arboré laissant passer le regard : un traitement paysager qualitatif.
- ☐ Un traitement des façades bâties contribue également à constituer un paysage d'entrée de ville de qualité.

Objectif 6. Gérer les problématiques de stationnement

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins des entreprises, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

Pour les poids-lourds :

Stationnement des poids lourds et aires de manœuvre :

- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.
- Une zone de manœuvre est obligatoirement prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

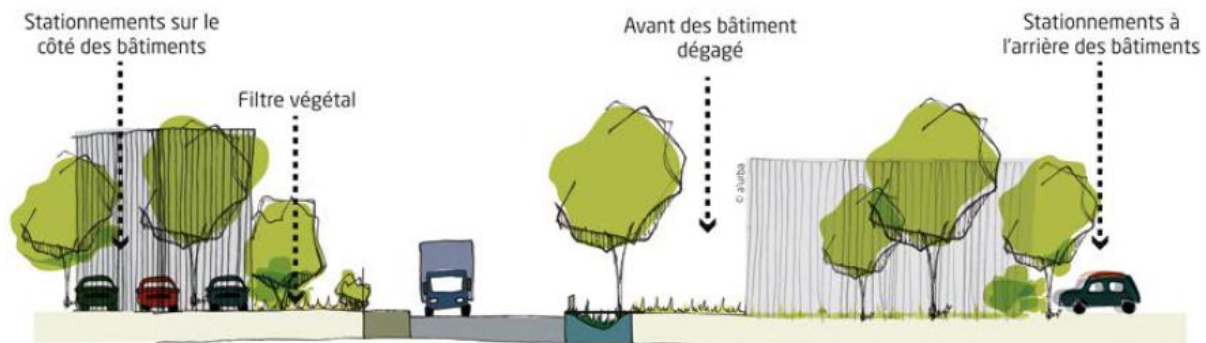
Les surfaces de stationnement et de circulation pour les poids lourds sont étudiées au cas par cas, dans le but de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en gardant leur fonctionnalité.

Pour les véhicules légers

Création d'un stationnement par 55m² de surface plancher construite.

⇒ Implantation des stationnements à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments

Cela limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités.



Source : PNR Médoc

⇒ **En végétalisant les poches de stationnement pour les VL**

Les parkings sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, pour masquer les superficies trop étendues de stationnement et limiter l'effet de « nappe ».

Aux places de stationnement doivent être intercalées de surfaces plantées d'arbres, à raison d'une zone plantée toutes les 4 places de stationnement.

Chaque poche de parking est structurée et cadrée, par un projet d'ensemble défini pour la parcelle. La présence de plantations requalifie les parcs de stationnement, et rend lisible les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues est d'une largeur suffisante pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux pluviales de sa surface avec des noues entre les rangs de stationnement.

⇒ **Aménagement de places carrossables perméables et végétalisées**

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Différentes techniques de mise en oeuvre à adapter selon les usages sont possibles : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc. Celles-ci doivent être intégrées dans une composition paysagère globale.

Quelle que soit la technique, les effets sur l'environnement sont intéressants : cela limite l'imperméabilisation des sols.

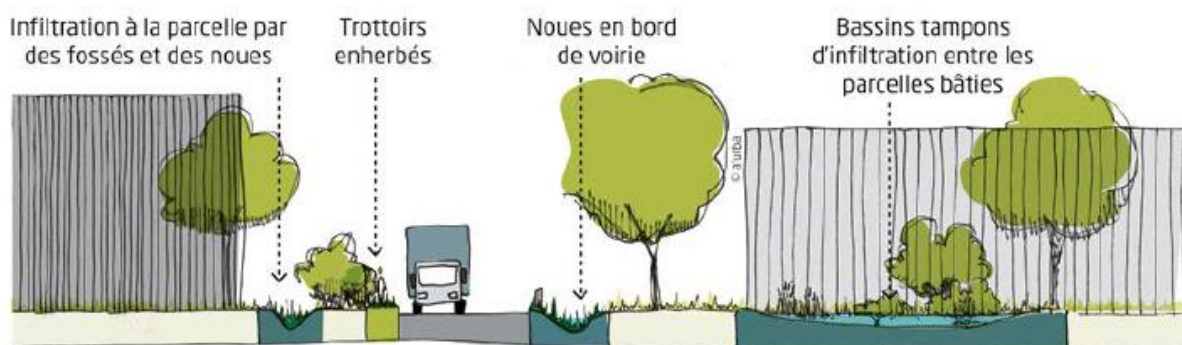


⇒ Recherche de solutions de mutualisation des stationnements privés

Cela permet non seulement aux acquéreurs une optimisation des coûts d'aménagement, mais également une limitation du surdimensionnement des parkings privés, du gaspillage foncier et de l'imperméabilisation des sols.

Objectif 7. Gérer les eaux pluviales

L'utilisation de techniques alternatives (noues, bassins de rétention...) pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, voirie interne, parking...) ainsi que les infiltrations à la parcelle, constituent la règle. La végétation doit être capable de supporter un marnage important et une alternance de période sèche et submersion totale.



Source : PNR MEDOC

À l'inverse d'un réseau classique, qui s'efforce d'écouler au plus vite les eaux pluviales, le principe est de stocker les eaux au plus près de leurs lieux de précipitation, de les décanter, puis de les infiltrer dans les espaces réservés à cet effet. Aussi, les surfaces imperméables ne seront autorisées que pour les voies circulées (piétons et stationnement perméables).

La gestion (écoulement et absorption) des eaux pluviales se fait par le biais d'ouvrages superficiels paysagers à ciel ouvert et en gravitaire sans rejet sur le domaine public ou les espaces naturels.

Les bassins et les noues doivent avoir un traitement paysager qualitatif participant ainsi à la qualité du cadre de vie proposé aux travailleurs et favorisant l'essor de la biodiversité en créant des « écosystèmes ».

Les ouvrages d'infiltration doivent être aménagés et maintenus en parfait état de fonctionnement sur chaque parcelle.

Du point de vue qualitatif et afin de prendre en compte les risques de pollution accidentelle, les entreprises doivent mettre en place toutes les mesures adaptées pour éviter les risques de pollution des eaux à la source (stockage sur rétention, maîtrise des effluents chargés confinement, cloison siphonée, ...).

Ces dispositifs de stockage peuvent par ailleurs, moyennant des aménagements spécifiques, être utilisés pour la défense incendie.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux.

Objectif 8. Traiter qualitativement les espaces privatifs de l'opération

Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs. Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..

Enseignes

Une réflexion est à rechercher dans le traitement des enseignes de façon à viser une cohérence d'ensemble. Les « totems » sont à éviter.

Les enseignes doivent faire preuve de sobriété esthétique et être intégrées à la conception des façades. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments (absence de surenchère). Leur éclairage est intégré ou indirect. Les enseignes clignotantes et les néons sont interdits.

Des constructions supports de communication

- Des enseignes intégrées aux éléments bâtis (bâtiment, murs, murets, etc.) sans remettre en cause la sobriété du bâtiment.
- Une image véhiculée à travers l'architecture (la façade) et l'aménagement des espaces extérieurs peut aussi jouer un rôle de communication pour l'entreprise

Respect de certaines règles : absence de surenchère, cohérence avec les principes adoptés sur le secteur, rapport d'échelle avec le bâtiment, sobriété esthétique,...



Aucun élément au dessus de la hauteur des constructions. Les informations ne pourront qu'être peintes ou fixées sur la façade principale de la construction.

Leur rapport d'échelle avec le bâtiment est mesuré : les enseignes devront faire moins d'un quart de la hauteur de la façade d'accroche.

Une signalétique sobre

- Un seul type de signalétique sur la zone d'activités avec une seule police.
- Associer la signalétique à la végétation.
- Réglementer le type, les matériaux (nobles), les dimensions...

Publicités et affichages

La publicité est interdite, selon le code de l'environnement. Seul un RLP(i) peut autoriser et encadrer la publicité dans certains secteurs.

Tous affichages sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux dits de chantier ou commerciaux concernant la réalisation du projet,
- pour les panneaux indiquant qu'un lot ou un bâtiment sont à vendre ou à louer.

Espaces libres et/ou espaces verts

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité.

Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité de la zone.

Au moins 15% de la surface de la parcelle sont aménagés en espace vert.

Cette surface d'espace vert permet d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Le plan de plantation est à fournir pour le volet paysager des permis accompagnés de la liste des végétaux.

Entretien des espaces libres

L'acquéreur doit entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) pour les maintenir en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'acquéreur est tenu d'entretenir les espaces verts et plantations sur sa parcelle et si nécessaire d'y assurer le débroussaillage.

Il a la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Réduction de la pollution visuelle sur les parcelles

Les locaux techniques, postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales.

Les zones de stockage de bennes doivent être clairement identifiées au dépôt de permis et font l'objet d'un traitement d'insertion dans les bâtiments.

- Des espaces de stockage et de manutention dans le prolongement des bâtiments et clos par des murets qui préservent la vue depuis les emprises publiques
- Des murets ou des haies pour délimiter les espaces techniques (armoires électriques, réseaux, local poubelles, récupérateurs d'eau de pluie, etc.

Traitement des entrées de lots/accès à la parcelle :

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies de la zone, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes sont obligatoirement incrustés dans des murets « d'entrée de lot » (d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m), situés de part et d'autre de l'accès du lot. Une bande au sol traitée en béton désactivé accompagne ces murets.

Objectif 9. Promouvoir un projet durable

L'appréhension de la fonctionnalité écologique du site, la connaissance de la compatibilité des sols pour accueillir un projet d'aménagement, mais également des expertises sur les risques et vulnérabilités seront réalisées par le ou les porteurs de projets, préalablement à tout commencement de travaux.

Chaque porteur de projet devra présenter un projet conforme aux normes en vigueur et prenant en compte les risques identifiés.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et la qualité de l'air, les aménagements et constructions futurs seront conformes aux dispositions réglementaires, ce qui permettra d'améliorer considérablement l'état de la zone actuelle. Rappelons que l'objectif ultime est de requalifier une zone d'activités peu fonctionnelle, peu valorisée et sous-occupée. Cela est totalement compatible avec les dispositions la loi Climat & Résilience et du SDRIF-E qui limitent l'étalement urbain et la consommation d'ENAF, et recherchent des secteurs de « renouvellement urbain », ce qui sera le cas pour le Bas de Torfou.

Plusieurs pistes, détaillées ci-après, sont préconisées pour atteindre l'objectif :

1. Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accès sécurisé à la parcelle ✓ Optimisation des stationnements VL sur la parcelle ✓ Aménagement de bornes pour véhicules électriques ✓ Présence de parkings pour cycles
2. Santé et confort des employés	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Eclairage naturel des locaux ✓ Ventilation naturelle des locaux ✓ Accès à des espaces de repos extérieurs ✓ Gestion des nuisances sonores internes et/ou externes

3. Paysage et trame verte	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Traitement qualitatif des espaces verts sur la parcelle ✓ Respect de l'identité paysagère de l'Ecoparc ✓ Plan des plantations ✓ Pertinence du choix des espèces végétales proposées
4. Energie et climat	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Passivité énergétique des bâtiments ✓ Orientation bioclimatique des bâtiments ✓ Limitation de la consommation d'énergie ✓ Promotion active du développement des énergies renouvelables
5. Nature et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan de gestion différencié ✓ Plantation d'espèces végétales adaptées au climat (arrosage limité) ✓ Installation de dispositifs d'abris à la biodiversité ✓ Autres mesures en faveur de la biodiversité <p>Une attention particulière devra être portée aux espaces végétalisés pour la biodiversité. La préservation des corridors est essentielle au maintien de la trame verte sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Enfin, de manière générale, plusieurs aménagements simples mais efficaces peuvent être envisagés pour le maintien de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol, Remplacer les arbres supprimés dans le cadre du projet, Prévoir des passages pour la petite faune (clôtures avec grillages à larges mailles), Limiter la pollution lumineuse nocturne en installant des éclairages à détecteur de mouvement afin de ne pas perturber les espèces nocturnes, Créer des points d'eau qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens).
6. Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Solutions et dispositifs alternatifs de gestion ✓ Maximisation des espaces de pleine terre pour faciliter l'infiltration ✓ Utilisation eau de pluie pour arrosage ✓ Utilisation eau de pluie pour sanitaires
7. Matériaux et équipements	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Utilisation de matériaux de filières locales ✓ Utilisation de matériaux recyclés ✓ Installation d'équipements pour limiter la consommation d'eau ✓ Choix de matériaux intégrant les impacts environnementaux
8. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Intégration paysagère des bâtiments ✓ Traitement visuel des stationnements ✓ Traitement visuel des aires de stockages ✓ Gestion des enseignes

9. Qualité architecturale et foncier	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Traitement qualitatif du bâtiment ✓ Modularité et reconversion possible du bâti ✓ Consommation économe du foncier ✓ Mutualisation des espaces notamment de stationnement
10. Chantier vert	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan d'installation de chantier comportant un plan d'organisation ✓ Elaboration d'une charte de chantier vert ✓ Mise en place d'un chantier à faibles nuisances ✓ Stockage des déchets et tri sélectif

LE « BAS DE TORFOU » DE DEMAIN

Image indicative, non contractuelle

Aménagements de principe



1.5 OAP sectorielle « MARSANDES »

1.5.1 Objectifs de l'O.A.P. des « MARSANDES »

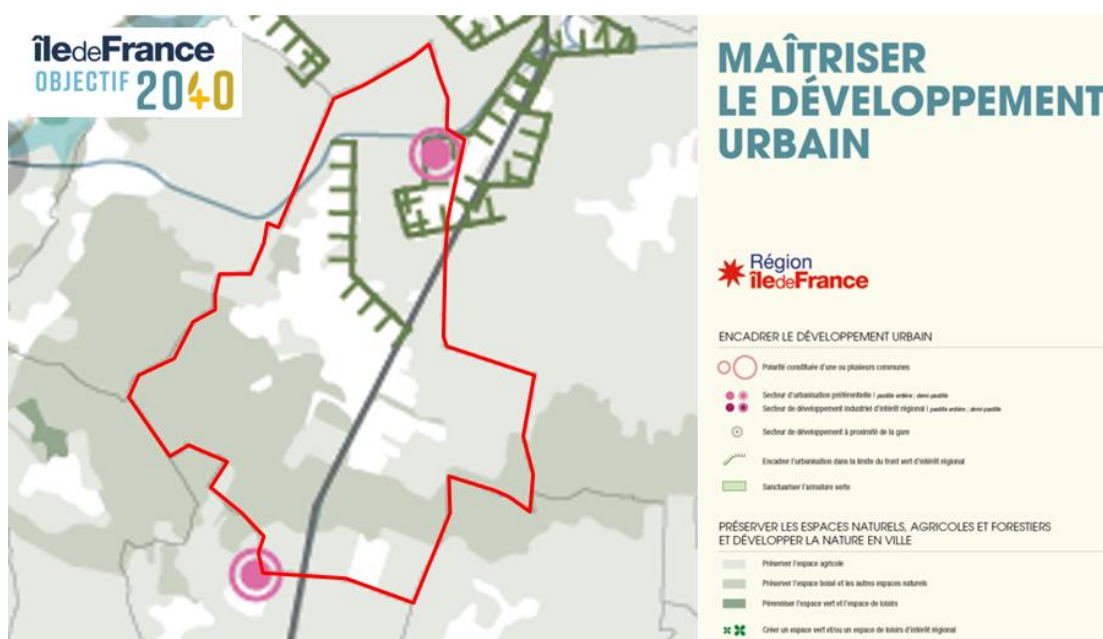
Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt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

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), 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 communal qui se matérialisent dans le PLU. Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre le développement d'acteurs existants et l'accueil de nouvelles activités en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.

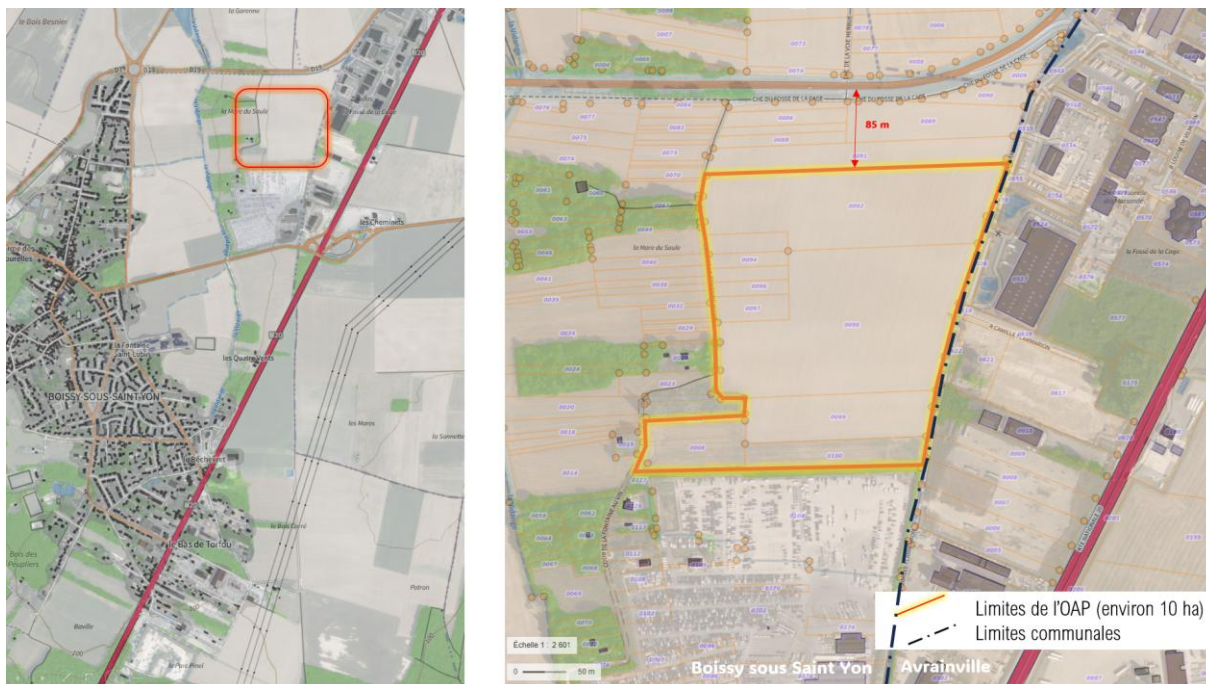
Aussi, en complément de la requalification du Bas de Torfou, l'aménagement du secteur des Marsandes, dans la continuité de la zone d'activités existante située sur la commune d'Avrainville, est envisagé sur le territoire de Boissy-sous-Saint Yon. Il s'agit à terme d'améliorer le taux d'emploi local en permettant l'accueil de nouvelles entreprises recherchant des zones facilement accessibles, desservies par les réseaux, situées dans un bassin de vie dynamique...

Le projet de ZAE couvre 10 hectares, comme l'autorise le SDRIF-E avec le positionnement d'une demi pastille au nord du territoire communal.



1.5.2 Présentation du secteur de l'O.A.P. des « MARSANDES »

Le secteur de l'OAP « Marsandes » couvre une superficie d'environ 10 hectares.



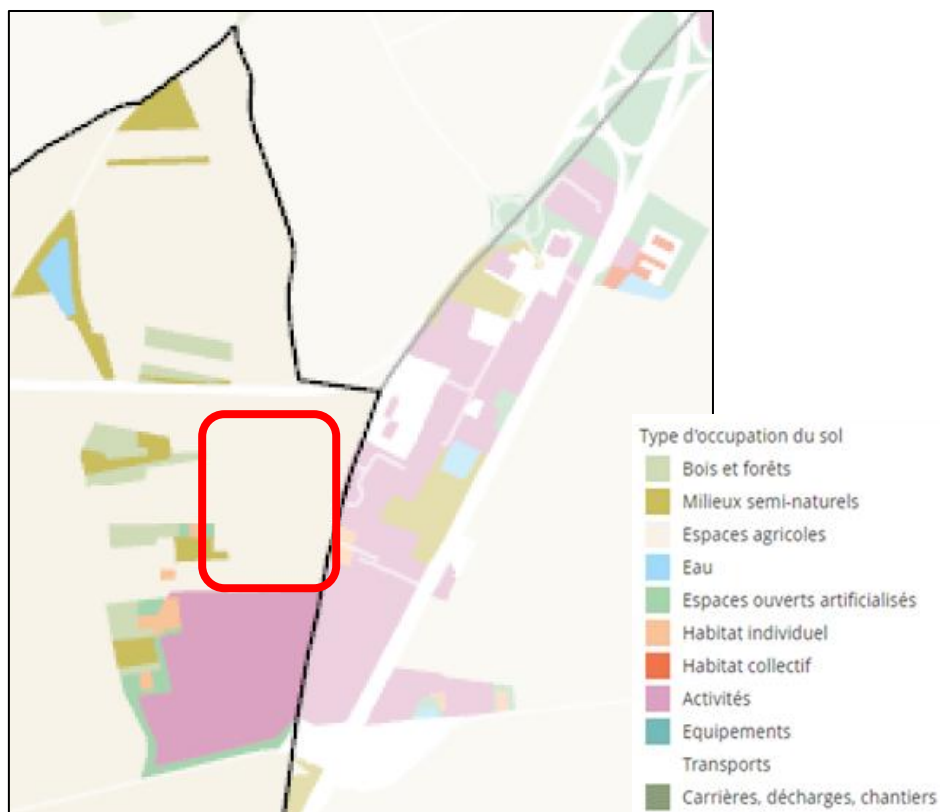
La zone est actuellement composée de **terres agricoles**.



Site vu du nord



Site vu du sud



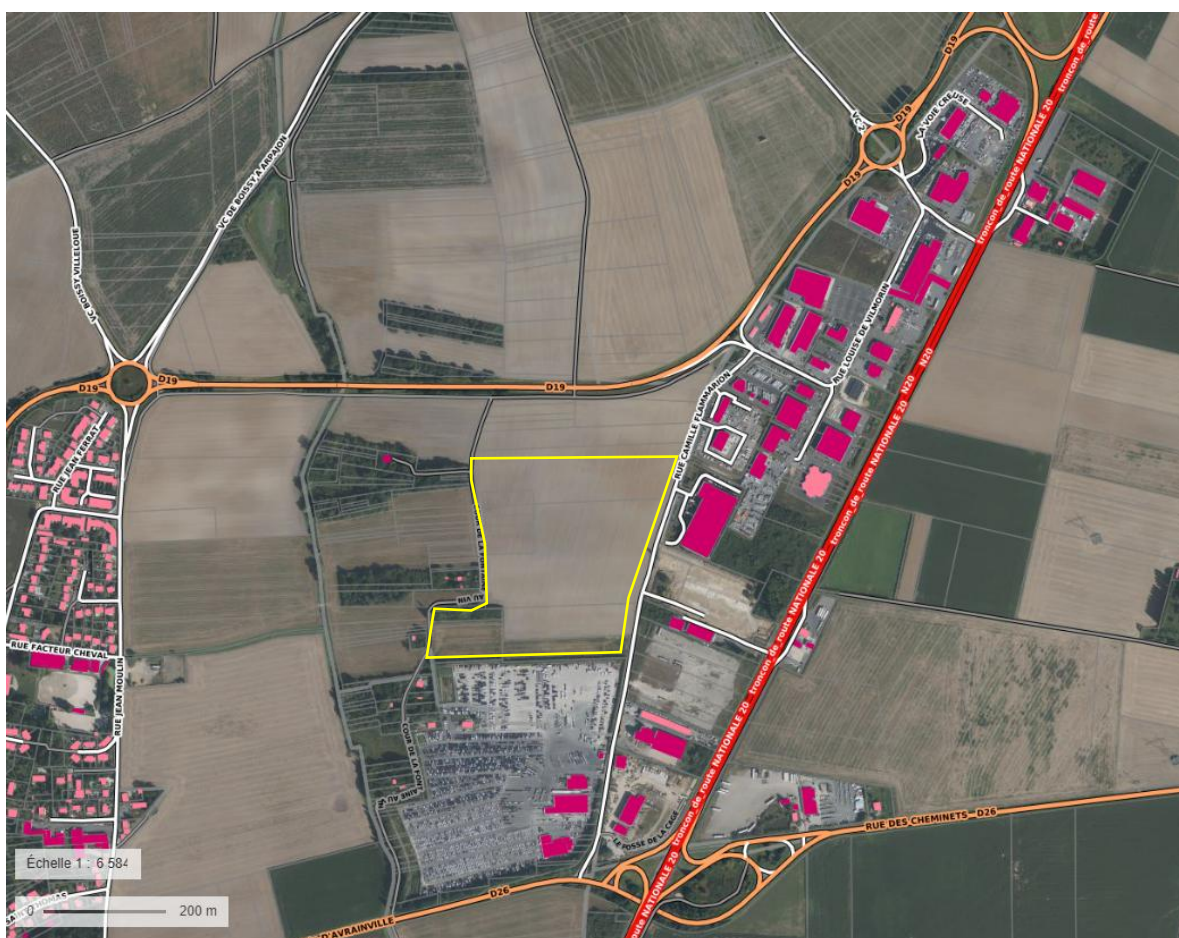
Le secteur est bordé à l'est par la **rue Camille Flammarion** (aménagée seulement sur la moitié nord du linéaire) qui permet d'accéder à la RD19 au nord.



Sur la moitié sud du linéaire, le chemin des Anes, qui est à cheval sur les communes d'Avrainville et de Boissy-sous-Saint-Yon, est carrossable et bien qu'il soit emprunté en venant de la RD26 au sud, doit être élargi.



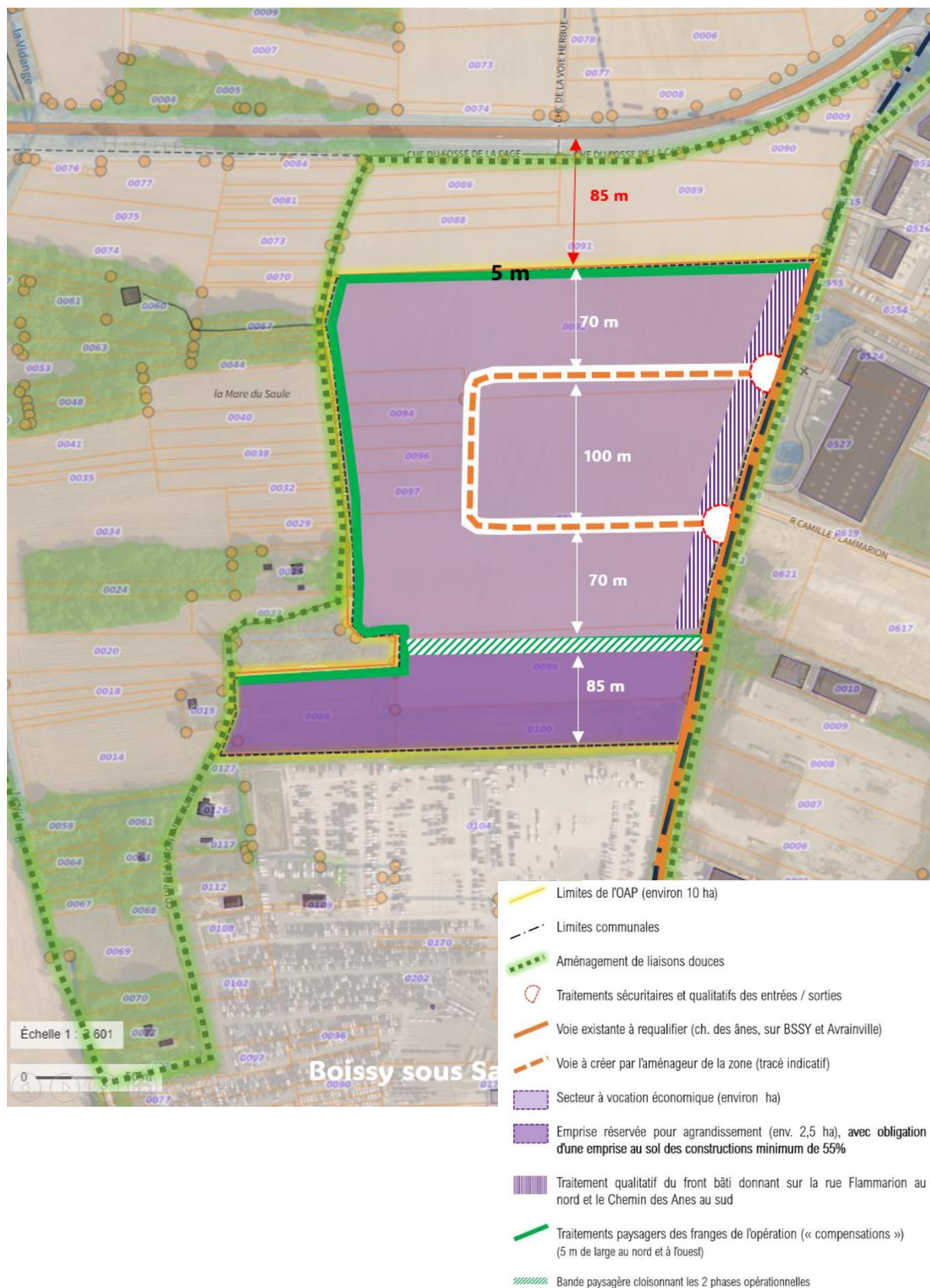
Positionnement du secteur par rapport à la zone existante des Marsandes



1.5.3 « MARSANDES » : Principes d'aménagement et de programmation

Echéancier prévisionnel : court - moyen termes : 2025-2035

Principes d'aménagement et programmation



Objectif 1. Développer une offre de produits diversifiés

A terme, l'ambition est de commercialiser environ 70 000m² cessibles, avec la création de 20 lots minimum. L'emprise au sol sur chaque parcelle sera de 55% minimum, afin de permettre une densification raisonnable des parcelles. Un aménagement d'ensemble du secteur Nord devrait être favorisé.

Les logements de gardien sont interdits.

Objectif 2. Desservir, de manière simple, la future zone en la connectant sur le réseau viaire environnant

Un système de bouclage de la voirie interne à la future zone sera mis en œuvre, notamment pour faciliter la circulation des camions. La largeur de la voirie structurante interne à la zone devra faire au moins 15 mètres.

Par ailleurs, deux connexions sur la rue Camille Flammarion seront réalisées. Cela sous-entend, au préalable, l'élargissement du chemin des Anes, pour permettre un accès facile à la zone d'activités.

Enfin, une liaison douce d'au moins 5 mètres de large doit également être valorisée pour permettre d'accéder à la future zone.

L'accès à la partie sud de la zone, destinée à accueillir une extension des activités existantes pour pérenniser le site, se fera depuis le site d'exploitation actuel.

Objectif 3. Intégrer le projet dans son environnement

La bonne insertion du projet dans son environnement nécessite notamment deux points de vigilance :

- Aspects des bâtiments et de leurs abords ;
- Traitement paysager des franges de l'opération.

Volumétrie et hauteurs :

Une attention particulière doit être apportée à la volumétrie des bâtiments. La **simplicité des volumes bâtis et de leurs formes** doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble, élément essentiel pour l'image de la zone d'activité.

Les constructions, par leur aspect, doivent présenter des formes simples communes à l'ensemble des bâtiments et des hauteurs homogènes selon la vocation des sous-secteurs identifiés, et ce afin de créer une unité au sein de la future zone. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Toutefois, un effort est demandé sur le choix d'une architecture travaillée, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

Toiture :

L'architecture des constructions est conçue avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquées par les acrotères. Pareillement, les excroissances en toiture (édicules, cheminées, échelles à crinoline extérieures, panneaux photovoltaïques...) sont intégrées visuellement au volume du bâtiment (acrotère haut) dans la mesure du possible, ou sont traitées d'un point de vue architectural, avec soin dans les choix des formes et/ou des matériaux.

Le projet doit présenter le respect aux réglementations de la loi climat-résilience et de la loi énergie-climat concernant les aménagements en toiture.

La végétalisation des toitures et des terrasses non couvertes renforce le cadre écologique du secteur, améliore la performance énergétique de la construction et contribue à la gestion des eaux pluviales. Ces toitures peuvent également être le support d'installation de panneaux photovoltaïques.

Architecture :

D'une manière générale, toutes les façades du bâtiment doivent être traitées, de manière à ce qu'on ne puisse pas sentir de façade délaissée.

Sont proscrits tous les éléments de pastiche de type colonne, corniches moulurées,...

Les décrochés éventuels ne sont pas des artifices, mais résultent de l'organisation interne des bâtiments et sont nettement marqués. Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter un effet de masse du bâti.

Matériaux :

Une uniformité de matériaux des façades est préconisée à l'ensemble de la zone, afin d'assurer une relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement.

Pour y parvenir, quatre matériaux de référence doivent être employés sur les plans de façade à hauteur de 70 % de la surface (hormis surfaces vitrées) :

- Bardages métalliques métallisés (à l'exclusion des bardages laqués couleur),
- Revêtements agrafés naturels tels que briques et pierres,
- Revêtements en bois naturel ou avec des panneaux en bois stabilisé,
- Bétons désactivés, présentant la matière des agrégats.

Pour tous les autres types de matériaux, il convient d'obtenir l'agrément de la commune et de la CCEJR.

Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie. Les parties de bâtiment, accueillant notamment le public et les bureaux, gagnent en lisibilité à être distinguées (tout en étant contigües) des volumes abritant le reste des activités.

Les matériaux retenus sont de bonne qualité et de tenue durable. On privilégie les matériaux à base de matières renouvelables ou recyclées, ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, ceux recommandés dans le cadre d'une construction de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Des murs végétalisés peuvent habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique. Les matériaux pour les locaux annexes peuvent être moins onéreux, mais doivent être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

Couleurs :

L'utilisation de différentes couleurs est permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs trop vives, sans rapport avec la couleur générale du bâtiment, sont proscrites.

Traitement paysager et insertion visuelle dans le paysage :

Les franges du projet sont aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole.

Une frange périphérique arbustive de 5 mètres de large minimum est aménagée, sous forme de bosquets linéaires.

Un paysage d'entrée de ville de qualité

- ☐ Effet vitrine du parc d'activités en entrée de ville.
- ☐ Plantation d'un filtre arboré laissant passer le regard : un traitement paysager qualitatif.
- ☐ Un traitement des façades bâties contribue également à constituer un paysage d'entrée de ville de qualité.

Objectif 4. Gérer les problématiques de stationnement

Le nombre de places de stationnements à l'intérieur des parcelles est calculé en fonction des besoins des entreprises, mais des quantités suffisantes doivent être prévues afin qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur le domaine public. Seules quelques places visiteurs peuvent être aménagées de manière longitudinale le long des voies.

Pour les poids-lourds :

Stationnement des poids lourds et aires de manœuvre :

- Le stationnement des poids lourds est interdit sur les espaces publics.
- Une zone de manœuvre est obligatoirement prévue à l'intérieur de chaque parcelle.

Les surfaces de stationnement et de circulation pour les poids lourds sont étudiées au cas par cas, dans le but de minimiser les surfaces imperméabilisées, tout en gardant leur fonctionnalité.

Pour les véhicules légers

Création d'un stationnement par 55m² de surface plancher construite.

⇒ **Implantation des stationnements à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments**

Cela limite la vue sur les parkings depuis l'emprise publique et permet de contribuer à un paysage de qualité au sein de la zone d'activités.



Source : PNR Médoc

⇒ **En végétalisant les poches de stationnement pour les VL**

Les parkings sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, pour masquer les superficies trop étendues de stationnement et limiter l'effet de « nappe ».

Aux places de stationnement doivent être intercalées de surfaces plantées d'arbres, à raison d'une zone plantée toutes les 4 places de stationnement.

Chaque poche de parking est structurée et cadrée, par un projet d'ensemble défini pour la parcelle. La présence de plantations requalifie les parcs de stationnement, et rend lisible les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues est d'une largeur suffisante pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux pluviales de sa surface avec des noues entre les rangs de stationnement.

⇒ **Aménagement de places carrossables perméables et végétalisées**

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Différentes techniques de mise en oeuvre à adapter selon les usages sont possibles : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, bande de roulement en pavés, dalles alvéolées, graviers perméables, etc. Celles-ci doivent être intégrées dans une composition paysagère globale.

Quelle que soit la technique, les effets sur l'environnement sont intéressants : cela limite l'imperméabilisation des sols.

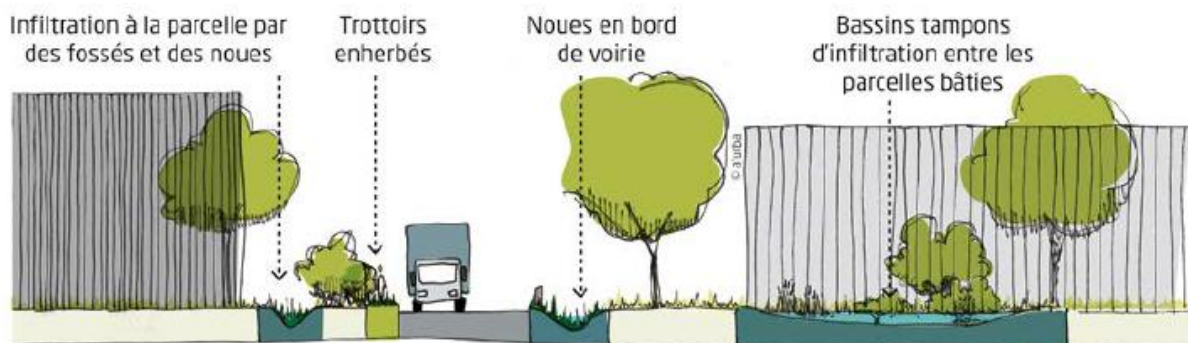


⇒ Recherche de solutions de mutualisation des stationnements privatifs

Cela permet non seulement aux acquéreurs une optimisation des coûts d'aménagement, mais également une limitation du surdimensionnement des parkings privés, du gaspillage foncier et de l'imperméabilisation des sols.

Objectif 5. Gérer les eaux pluviales

L'utilisation de techniques alternatives (noues, bassins de rétention...) pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, voirie interne, parking...) ainsi que les infiltrations à la parcelle, constituent la règle. La végétation doit être capable de supporter un marnage important et une alternance de période sèche et submersion totale.



Source : PNR MEDOC

À l'inverse d'un réseau classique, qui s'efforce d'écouler au plus vite les eaux pluviales, le principe est de stocker les eaux au plus près de leurs lieux de précipitation, de les décanter, puis de les infiltrer dans les espaces réservés à cet effet. Aussi, les surfaces imperméables ne seront autorisées que pour les voies circulées (piétons et stationnement perméables).

La gestion (écoulement et absorption) des eaux pluviales se fait par le biais d'ouvrages superficiels paysagers à ciel ouvert et en gravitaire sans rejet sur le domaine public ou les espaces naturels.

Les bassins et les noues doivent avoir un traitement paysager qualitatif participant ainsi à la qualité du cadre de vie proposé aux travailleurs et favorisant l'essor de la biodiversité en créant des « écosystèmes ».

Les ouvrages d'infiltration doivent être aménagés et maintenus en parfait état de fonctionnement sur chaque parcelle.

Du point de vue qualitatif et afin de prendre en compte les risques de pollution accidentelle, les entreprises doivent mettre en place toutes les mesures adaptées pour éviter les risques de pollution des eaux à la source (stockage sur rétention, maîtrise des effluents chargés confinement, cloison siphonée, ...).

Ces dispositifs de stockage peuvent par ailleurs, moyennant des aménagements spécifiques, être utilisés pour la défense incendie.

Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux.

Objectif 6. Traiter qualitativement les espaces privés de l'opération

Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs. Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..

Enseignes

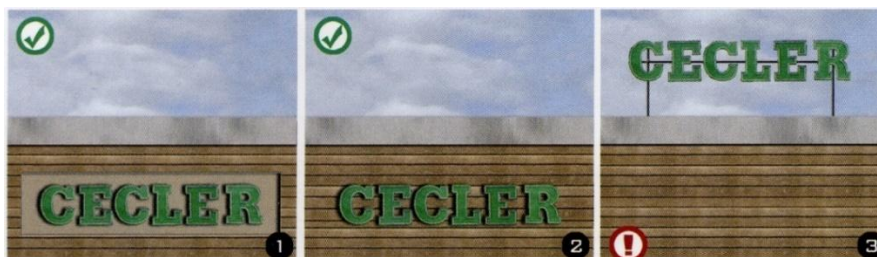
Une réflexion est à rechercher dans le traitement des enseignes de façon à viser une cohérence d'ensemble. Les « totems » sont à éviter.

Les enseignes doivent faire preuve de sobriété esthétique et être intégrées à la conception des façades. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments (absence de surenchère). Leur éclairage est intégré ou indirect. Les enseignes clignotantes et les néons sont interdits.

Des constructions supports de communication

- Des enseignes intégrées aux éléments bâtis (bâtiment, murs, murets, etc.) sans remettre en cause la sobriété du bâtiment.
- Une image véhiculée à travers l'architecture (la façade) et l'aménagement des espaces extérieurs peut aussi jouer un rôle de communication pour l'entreprise

Respect de certaines règles : absence de surenchère, cohérence avec les principes adoptés sur le secteur, rapport d'échelle avec le bâtiment, sobriété esthétique,...



Aucun élément au dessus de la hauteur des constructions. Les informations ne pourront qu'être peintes ou fixées sur la façade principale de la construction.

Leur rapport d'échelle avec le bâtiment est mesuré : les enseignes devront faire moins d'un quart de la hauteur de la façade d'accroche.

Une signalétique sobre

- Un seul type de signalétique sur la zone d'activités avec une seule police.
- Associer la signalétique à la végétation.
- Réglementer le type, les matériaux (nobles), les dimensions...

Publicités et affichages

La publicité est interdite, selon le code de l'environnement. Seul un RLP(i) peut autoriser et encadrer la publicité dans certains secteurs.

Tous affichages sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les panneaux dits de chantier ou commerciaux concernant la réalisation du projet,
- pour les panneaux indiquant qu'un lot ou un bâtiment sont à vendre ou à louer.

Clôtures sur rues :

Les clôtures en contact avec les emprises publiques sont d'un modèle unique et à la charge de l'acquéreur.

Elles sont constituées d'une :

- Clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigide d'une hauteur de 2 m.
- Accompagnée d'une haie vive végétale ou par des massifs arbustifs éventuellement discontinus, sur une bande d'une épaisseur de 3 m minimum.

Clôtures en limites séparatives :

Sur chaque parcelle, les limites séparatives sont plantées d'une haie mellifère, réalisée selon un cadre d'aménagement paysager d'ensemble. Sur cette limite est implantée une haie vive d'essences locales, mellifères d'une épaisseur de 1,50 m minimum doublée d'une clôture en treillis soudé laqué vert en panneaux rigides d'une hauteur 2 m.

Le cumul de deux haies mitoyennes de 1,50 m de large va permettre d'obtenir un « corridor écologique » de 3 m de large minimum, à terme.

Il est nécessaire de garantir le passage de la petite faune sur la partie inférieure de la clôture (surélévation de la clôture, passages ponctuels, trame plus espacée sur la partie inférieure de la clôture...).

Espaces libres et/ou espaces verts

Les espaces végétalisés au-delà d'apporter de la qualité et du confort aux usagés, sont le théâtre de la biodiversité. Les haies et/ou les massifs d'arbustes sont plantés en accompagnement des clôtures et des bassins de rétention des eaux afin de constituer un support au développement de la biodiversité et participer à l'identité de la zone.

Au moins 15% de la surface de la parcelle sont aménagés en espace vert.

Cette surface d'espace vert permet d'intégrer des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur capacité à s'adapter au changement climatique.

Les plantations font l'objet d'un plan de paysage à joindre au volet paysager lors du dépôt du permis de construire, avec une liste de végétaux indiquant les essences et les forces utilisées.

Le plan de plantation est à fournir pour le volet paysager des permis accompagnés de la liste des végétaux.

Entretien des espaces libres

L'acquéreur doit entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) pour les maintenir en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. L'acquéreur est tenu d'entretenir les espaces verts et plantations sur sa parcelle et si nécessaire d'y assurer le débroussaillage.

Il a la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Réduction de la pollution visuelle sur les parcelles

Les locaux techniques, postes de distribution privés et les locaux poubelles sont à intégrer aux constructions principales.

Les zones de stockage de bennes doivent être clairement identifiées au dépôt de permis et font l'objet d'un traitement d'insertion dans les bâtiments.

- ☐ Des espaces de stockage et de manutention dans le prolongement des bâtiments et clos par des murets qui préservent la vue depuis les emprises publiques
- ☐ Des murets ou des haies pour délimiter les espaces techniques (armoires électriques, réseaux, local poubelles, récupérateurs d'eau de pluie, etc.

Traitement des entrées de lots/accès à la parcelle :

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies de la zone, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes sont obligatoirement incrustés dans des murets « d'entrée de lot » (d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m), situés de part et d'autre de l'accès du lot. Une bande au sol traitée en béton désactivé accompagne ces murets.

Objectif 7. Promouvoir un projet durable

L'appréhension de la fonctionnalité écologique du site, la connaissance de la compatibilité des sols pour accueillir un projet d'aménagement, mais également des expertises sur les risques et vulnérabilités seront réalisées par le ou les porteurs de projets, préalablement à tout commencement de travaux.

Chaque porteur de projet devra présenter un projet conforme aux normes en vigueur et prenant en compte les risques identifiés.

Plusieurs pistes, détaillées ci-après, sont préconisées pour atteindre l'objectif :

1. Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accès sécurisé à la parcelle ✓ Optimisation des stationnements VL sur la parcelle ✓ Aménagement de bornes pour véhicules électriques ✓ Présence de parkings pour cycles
2. Santé et confort des employés	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Eclairage naturel des locaux ✓ Ventilation naturelle des locaux ✓ Accès à des espaces de repos extérieurs ✓ Gestion des nuisances sonores internes et/ou externes
3. Paysage et trame verte	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Traitement qualitatif des espaces verts sur la parcelle ✓ Respect de l'identité paysagère de l'Ecoparc ✓ Plan des plantations ✓ Pertinence du choix des espèces végétales proposées
4. Energie et climat	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Passivité énergétique des bâtiments ✓ Orientation bioclimatique des bâtiments ✓ Limitation de la consommation d'énergie ✓ Promotion active du développement des énergies renouvelables
5. Nature et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan de gestion différencié ✓ Plantation d'espèces végétales adaptées au climat (arrosage limité) ✓ Installation de dispositifs d'abris à la biodiversité ✓ Autres mesures en faveur de la biodiversité
6. Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Solutions et dispositifs alternatifs de gestion ✓ Maximisation des espaces de pleine terre pour faciliter l'infiltration ✓ Utilisation eau de pluie pour arrosage ✓ Utilisation eau de pluie pour sanitaires
7. Matériaux et équipements	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Utilisation de matériaux de filières locales ✓ Utilisation de matériaux recyclés ✓ Installation d'équipements pour limiter la consommation d'eau ✓ Choix de matériaux intégrant les impacts environnementaux
8. Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Intégration paysagère des bâtiments ✓ Traitement visuel des stationnements ✓ Traitement visuel des aires de stockages ✓ Gestion des enseignes
9. Qualité architecturale et foncier	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Traitement qualitatif du bâtiment ✓ Modularité et reconversion possible du bâti ✓ Consommation économe du foncier

	✓ Mutualisation des espaces notamment de stationnement
10. Chantier vert	<ul style="list-style-type: none">✓ Plan d'installation de chantier comportant un plan d'organisation✓ Elaboration d'une charte de chantier vert✓ Mise en place d'un chantier à faibles nuisances✓ Stockage des déchets et tri sélectif

Chapitre 2.

O.A.P. THEMATIQUES

Deux OAP thématiques ont également été réalisées : OAP « cœur de ville » et OAP « Trame Verte et Bleue ».

2.1 OAP thématique « Cœur de ville »

2.1.1 Objectifs de l'O.A.P.

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 »**.

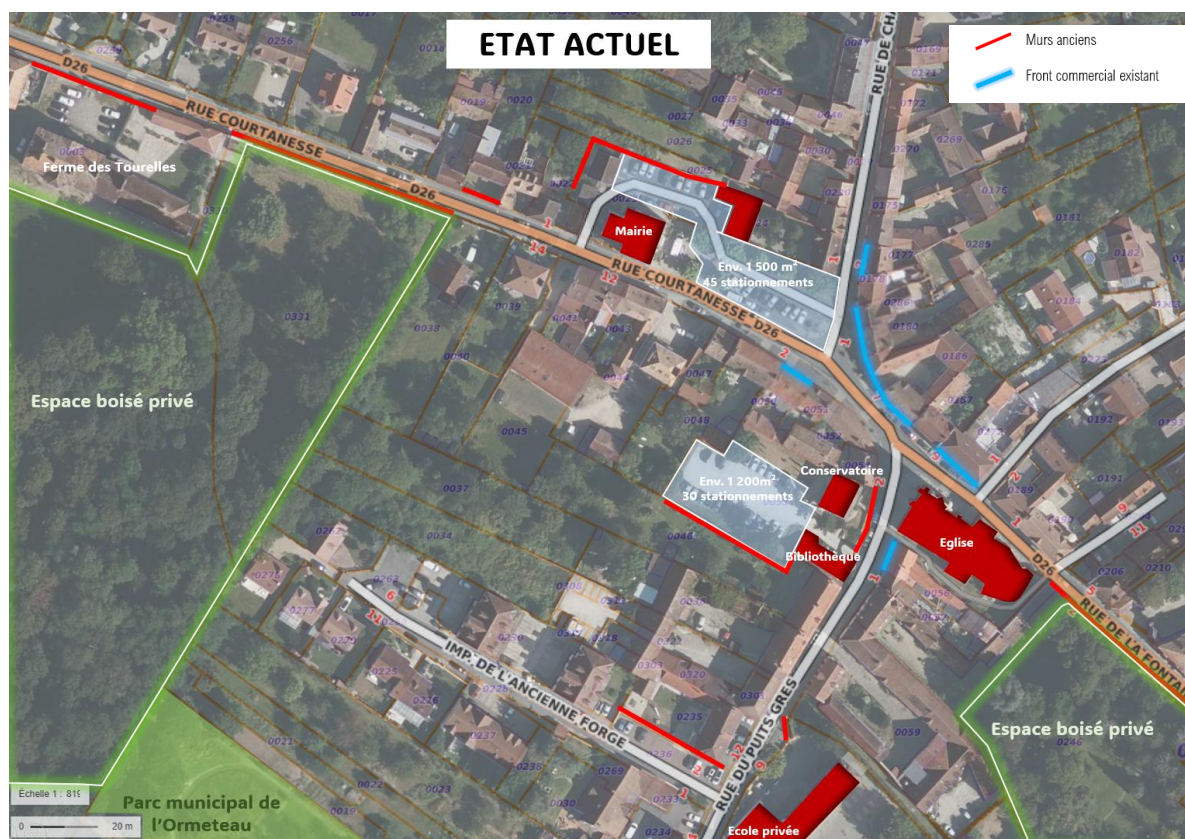
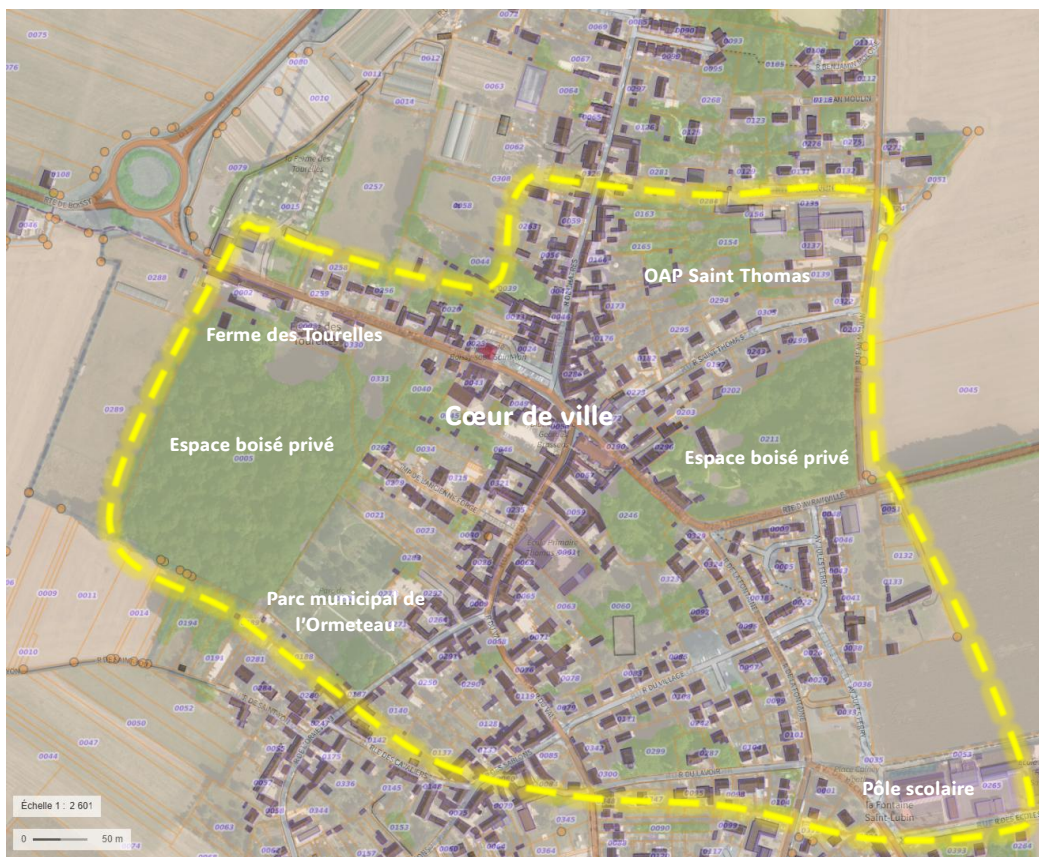
Cet outil doit permettre de définir les lignes directrices nécessaires pour **redynamiser ce secteur stratégique** pour le territoire communal.

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**.



2.1.2 Présentation du secteur de l'O.A.P.

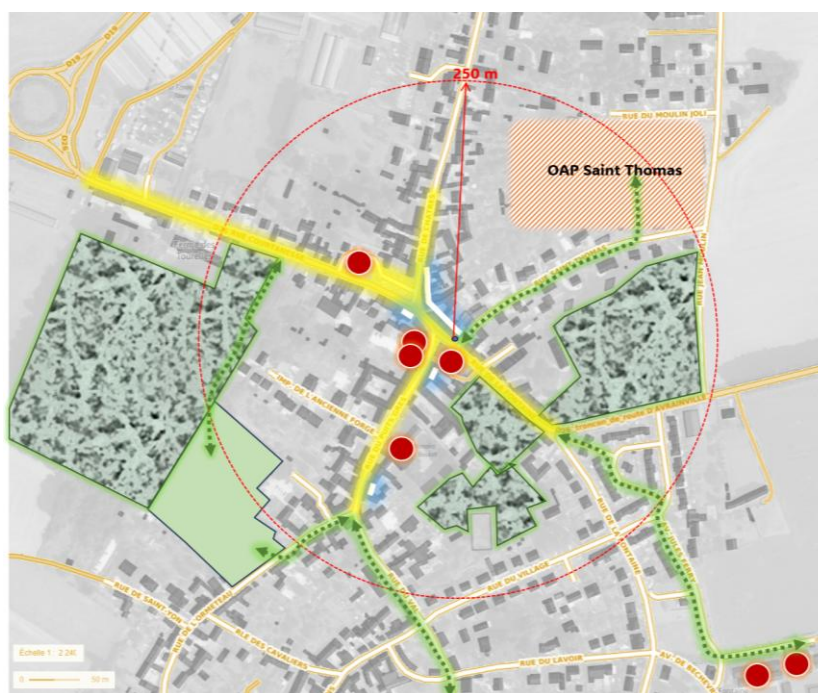


2.1.3 Principes d'aménagement et programmation

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

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

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



-  Equipements publics existants
-  Front commercial existant
-  Parc municipal de l'Ormeteau
-  Espace boisé privé
-  Traitement qualitatif et sécurisé des principaux espaces publics du centre-ville : « espaces partagés »
-  Poursuite du maillage de liaisons douces

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.

2.2 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

2.2.1 Objectifs de l'O.A.P.

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. Cet OAP est concernée par un aléa fort du risque retrait-gonflement des sols argileux, il faudra donc répondre aux demandes du décret n°2019-495 du 22 mai 2019.

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

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.

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.).

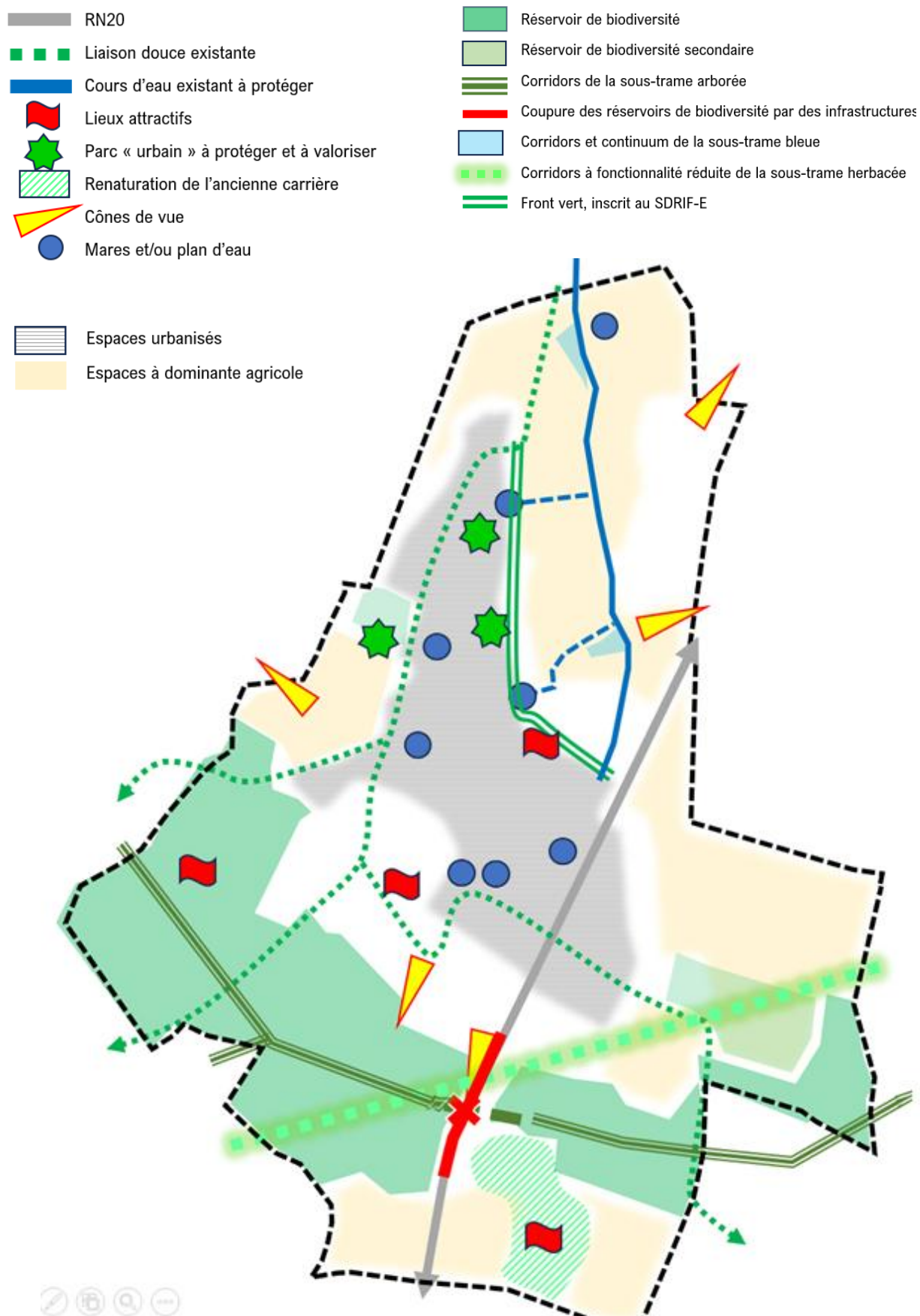
Il s'agit notamment de minimiser l'imperméabilisation des sols, en limitant les surfaces construites et en engageant une reconquête paysagère par la plantation d'arbres fruitiers.

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.

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques.

Sur l'ensemble du territoire, que ce soit dans les zones naturelles et agricoles ou dans les zones bâties, les projets doivent contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du microclimat et à la fabrication d'un paysage de qualité.

2.2.2 Principes d'aménagement et programmation



1. Protéger les massifs boisés, véritable réservoirs de biodiversité

Les boisements au Sud de Boissy, représentent un vaste réservoir boisé pour la biodiversité. Les boisements en tant que tels sont importants, mais leurs interfaces (espaces de lisières) représentent également des secteurs d'échange et de déplacement de la biodiversité particulièrement importants. Les actions à envisager pour tout projet d'aménagement sont les suivants :

- *Objectif : Préserver les grandes entités boisées :*
 - o Prescription : la protection des espaces boisés passe par leur bonne gestion qui doit permettre une régénération des arbres, tout en maintenant la biodiversité qu'ils accueillent. Les grandes entités boisées, coeurs de nature avérés du territoire, sont protégées, et leur emprise est maintenue. Ces espaces sont classés en tant qu'Espaces Boisés Classés.
- *Objectif : Gérer les espaces transition autour des boisements ;*
 - o Prescription : préservation les lisières naturelles (entre zones A et N) en maintenant notamment leur étagement : arboré, arbustive, herbacée, dans une zone « tampon ».
 - o Prescription : interdiction d'implanter des murs pleins en bordure de bois ;
 - o Prescription : plantation de haies vives champêtres d'essences locales sur les secteurs d'interface. Ces dernières peuvent être doublées d'un grillage qui devra être à maille large (10 cm x 10 cm) pour permettre le déplacement de la petite faune sauvage.
 - o Prescription : des aménagements légers, pour la pratique de loisir ou le bon fonctionnement écologique de ces espaces, pourront être envisagés (équipements publics de plein air, cheminements doux, ...), dans le respect de la fonctionnalité écologique.
- *Objectif : Maintenir un maillage boisé « secondaire » ;*
 - o Prescription : en complément des grandes entités boisées, le maillage de petits éléments boisés, qui permettent d'ancrer les corridors entre les coeurs de nature du territoire et forment des corridors, est préservé.
 - o Prescription : le maillage boisé sera développé par la plantation d'éléments végétaux, dans l'objectif de créer des continuités vertes fortes entre les coeurs de nature. Ces plantations se feront en particulier dans les secteurs de projets du territoire.

2. Protéger et/ou restaurer les sites de biodiversité remarquable

- *Objectif : Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR)*
 - o Prescription : espaces classés en Espaces Boisés Classés et/ou en secteurs concernés par l'article L 211-1-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Ne pas faire obstacle au fonctionnement des corridors

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

On distingue ainsi trois types de corridors écologiques :

- les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,...) ;
- les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets,...) ;
- les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).

Sur le territoire de Boissy, 3 types de corridors sont identifiés par le SRCE :

- **Corridor fonctionnel entre réservoirs de biodiversité**

Les corridors sont fonctionnels lorsqu'ils sont empruntés ou susceptibles d'être empruntés par l'ensemble des espèces ou guildes d'espèces de la sous-trame concernée. Ils concernent donc toutes sortes d'espèces ayant des modalités de déplacement différents (terrestre ou aérien) et des exigences plutôt élevées en matière de qualité des habitats. Sur le plan pratique, les corridors fonctionnels ont été dessinés lorsque :

- les habitats favorables étaient en continuité, ou éventuellement discontinus (succession de bosquets, archipel de mares et mouillères, ensembles dispersés de prairies, de friches ou de pelouses calcaires...) mais avec une régularité et une densité telles que la distance entre les fragments d'habitats favorables étaient inférieures aux distances de dispersion des espèces ;
- il n'existe pas de coupure forte sur des longueurs importantes (supérieures aux capacités de dispersion des espèces). Cependant, un corridor peut être qualifié de globalement fonctionnel même s'il croise ponctuellement un obstacle important comme une infrastructure de transport (rupture locale) sous réserve qu'une partie importante des espèces puisse quand même passer, au moins partiellement.

- **Corridor à fonctionnalité réduite entre réservoirs de biodiversité**

Les corridors sont à fonctionnalité réduite lorsqu'ils ne peuvent être empruntés que par une partie des espèces ou guildes d'espèces, généralement par les espèces les moins exigeantes ou à dispersion aérienne. Ce niveau de fonctionnalité « dégradé » a été retenu principalement dans les cas suivants :

- lorsque des sections importantes du corridor présentaient une faible densité d'habitats favorables ;
- en cas de multiplication des obstacles (urbanisation, infrastructures...), le plus souvent en contexte urbanisé.
- **Corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes**
- *Objectif : Prendre en compte ces corridors*
 - o Prescription : Les projets d'aménagement prendront en compte les fonctionnalités de ces corridors (circulation et habitat des espèces par exemple).
 - o Prescription : Par leur aménagement, les jardins privés (coeurs d'îlots, reculs végétalisés...) serviront de support au développement de la biodiversité en favorisant les continuités et en luttant contre les coupures.

4. Préserver et valoriser la trame bleue

Les éléments de la trame bleue sont maintenus. Le développement de nouveaux éléments au gré des opportunités et des projets d'aménagement est favorisé (notamment via les dispositifs de gestion des eaux pluviales).

La protection des cours d'eau et de leurs abords (milieux rivulaires) sera donc à assurer prioritairement.

- *Objectif : Préserver et restaurer les cours d'eau :*
 - o Prescription : maintenir le caractère naturel des cours d'eau.
 - o Prescription : assurer l'écoulement des eaux de ruissellement vers les espaces de pleine terre, en effaçant ou en réduisant les obstacles identifiés pour la continuité en long et le déplacement de la faune aquatique ;
 - o Prescription : améliorer la qualité des cours d'eau et de leur bras, et donc résorber les sources de pollution pour tout projet d'aménagement.
- *Objectif : Gérer les berges afin de garantir les fonctionnalités et continuités écologiques:*
 - o Prescription : préserver les zones d'expansion de crues le long des cours d'eau. Sur les secteurs de dysfonctionnement éventuellement observés, ces zones devront être restaurées ou créées : suppression du drainage, désimperméabilisation des espaces publics,...;
 - o Prescription : maintenir ou restaurer la continuité des berges et des ripisylves, afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses.
 - o Prescription : préserver les boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau. Ces espaces sont globalement classés en tant qu'Espaces Boisés Classés.
- *Objectif : Prévenir le risque d'inondation :*
 - o Prescription : limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales à la source.
 - o Prescription : Intégrer l'écoulement des eaux de ruissellement dans la conception des projets.
- *Objectif : Protéger et restaurer les zones humides :*
 - o Prescription : mettre en œuvre une gestion adaptée des zones humides ;
 - o Prescription : accompagner les projets de restauration de zones humides.

- Objectif : Protéger les mares et/ou plans d'eau :

- Prescription : empêcher leur comblement, ainsi que toute imperméabilisation de leurs abords. Leurs berges doivent ainsi conserver un profil naturel et la végétation typique qui s'y trouve doit être conservée.

5. Pérenniser les espaces agricoles

Dédiés à la production agricole, ces espaces de grandes cultures représentent généralement des ruptures de continuités écologiques. Cependant, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. Les espaces agricoles seront valorisés comme espaces supports de continuités écologiques.

- Objectif : Préserver le potentiel agricole du territoire communal de Boissy :

- Prescription : protéger de toute urbanisation les espaces agricoles pérennes, hors bâtis nécessaires à l'activité agricole. Malgré tout, les bâtis seront implantés de manière à ne pas porter préjudice aux continuités écologiques et des aménagements visant à renforcer ces dernières pourront être envisagés. L'implantation de nouveaux bâtiments sera pensée de manière à ne pas porter préjudice aux continuités écologiques et des aménagements visant à renforcer ces dernières pourront être envisagés.
- Prescription : implanter le bâti agricole dans le respect de son environnement. Les nouvelles constructions agricoles doivent venir s'insérer dans le respect du paysage et de l'environnement. Leur intégration est recherchée, par leur site d'implantation (constructions regroupées au maximum, afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.), leur gabarit et leur aspect extérieur (qui devront permettre une meilleure intégration paysagère). Une couverture végétale, ou des plantations d'arbres et arbustes autour des bâtiments, peuvent par exemple être envisagées.
- Prescription : protéger les éléments de patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole (mares, plans d'eau, remises boisées...) et envisager la plantation de nouveaux éléments (alignements d'arbres, arbres isolés, haies,...) ;
- Prescription : associer des objectifs de qualité paysagère à ces espaces agricoles, en vue notamment d'assurer des transitions douces entre les espaces villageois et naturels : intégration paysagère des franges urbaines, aménagements paysagers, ...

6. Permettre de développer la biodiversité « ordinaire » au cœur des espaces urbanisés

Il s'agit ici d'un espace de rupture de continuités écologiques. Toutefois, la biodiversité peut s'exprimer avec la présence de jardins et d'une végétalisation des espaces publics. Les actions suivantes visent à rendre plus perméables l'espace bâti et faire en sorte qu'il participe aux liens entre les réservoirs naturels de Boissy qui se trouvent autour. Pour valoriser les continuités écologiques et la biodiversité des espaces urbains, plusieurs actions sont à considérer :

- Objectif : *Préserver le patrimoine arboré de Boissy* :
 - Les arbres isolés et alignements d'arbres doivent être préservés. Dans le cas d'un abattage lié à la sécurité public ou à l'état phytosanitaire des arbres, la replantation d'un arbre d'essence locale est souhaitable, dans l'espace public comme privé.
- Objectif : *Développer la place de la nature en ville, dans les espaces publics et privés* :
 - La désimperméabilisation de l'espace public pour réintroduire le végétal en ville et lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains ;
 - Chaque projet, prévoit la création d'espaces extérieurs qualitatifs s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue de la commune, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre.
 - Les espaces de pleine terre devront être maintenus au maximum dans tous les espaces publics et privés, en limitant, ainsi, l'imperméabilisation des sols. Il s'agit de privilégier les revêtements perméables aux eaux de pluie notamment.
 - Pour tous projets, les aménagements paysagers pourront chercher à favoriser la conservation sur le territoire des espèces remarquables présentes. A cet effet, des aménagements réalisés pourront se rapprocher des habitats fréquentés par ces espèces aux cours de leur cycle de vie.
 - La végétalisation des toitures, murs pignons, balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, est recommandée. A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale doit être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions.
 - La voie principale de desserte des nouvelles constructions est accompagnée d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...) et veillera, dans la mesure du possible à rester perméable (stabilisé, terre-pierre,...).
- Objectif : *Adopter une gestion efficace de la biodiversité dans les espaces urbains* :
 - Adopter une gestion écologique des espaces publics pour améliorer la biodiversité en ville (rationalisation des arrosages, gestion différenciée notamment) ;
 - Renouveler les essences exotiques voire invasives existantes par des espèces locales et adaptées au climat local.

7. Préserver, mettre en valeur et en réseau les éléments des patrimoines bâti et naturel, qui font la richesse et la spécificité du territoire

-
- Objectif : *Valorisation du patrimoine paysager et urbain* :
 - Au regard de la qualité de la biodiversité, le premier objectif consiste à maintenir les éléments paysagers existants et à s'appuyer sur la structure paysagère déjà présente;
 - Objectif : *Préserver et mettre en valeur les vues sur le territoire* :
 - Les vues remarquables du territoire doivent être préservées. Les projets d'aménagement qui peuvent concerner ces vues et perspectives doivent donc être conçus de manière à les conserver, ainsi que les éléments qui les constituent (alignements d'arbres, reliefs, éléments de patrimoine, ouvrages particuliers par exemple...) ;

La trame noire

La Trame noire est une démarche qui permet de lutter contre le phénomène de pollution lumineuse à l'échelle d'un territoire (communal, intercommunal, parc naturel, régional). Elle vise à mettre en cohérence et spatialiser les enjeux et les solutions, en s'appuyant sur la notion de continuité écologique nocturne, afin de préserver et de restaurer des espaces naturels (corridors et réservoirs de biodiversité) avec un niveau d'obscurité suffisant la nuit pour garantir le fonctionnement de la biodiversité et les déplacements des espèces.

À l'instar de la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans le contexte d'augmentation de la pollution lumineuse lié à l'expansion du mode de vie urbain. L'Office français de la biodiversité décrit la Trame noire comme "un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité (nocturne)" (Sordello, Paquier et Daloz 2021). Sur le plan conceptuel, la Trame noire est un moyen de reconnaître la dimension temporelle des processus écologiques, en particulier le cycle jour/nuit.

Ces méthodes permettent de mettre en place de démarches de sobriété lumineuse sur un territoire en prenant en compte les problématiques écologiques et les besoins humains.

Dans le cadre de la trame noire, la commune a pris l'engagement de maintenir l'éclairage public coupé, à minima, 5 heures par nuit.