Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.1. Rapport de présentation

Volet 1 : Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

SOMMAIRE

Avant-Propos 4

Objets de la révision du PLU 4

Cadre règlementaire 4

Évolutions du PLU de la commune 6

Première partie : 8

Diagnostic territorial 8

1.1 Les éléments de cadrage 9

1.1.1 Situation générale 9

1.1.2. Le territoire communal 11

1.1.3. Les secteurs de projets d'habitation 13

1.1.4. Les secteurs de projets économiques 15

1.2 Les tendances démographiques 16

1.2.1. Un léger ralentissement du dynamisme démographique 16

1.2.2. Les caractéristiques de la population 20

1.3 Le parc de logements 23

1.3.1. Une croissance du parc de logements 23

1.3.2. Les caractéristiques du parc de logements 23

1.3.3. Un parc de résidences principales essentiellement pavillonnaire 26

1.4 Besoins et perspectives d'évolution du parc de logements 29

1.4.1 Évaluation des besoins en logements à l'horizon 2040 29

1.4.2 Évaluation du potentiel foncier densifiable 31

1.5 Les emplois et la population active 33

1.5.1. La population active 33

1.5.2. L'emploi 34

1.5.3. Niveau de vie 36

1.5.4. Des migrations pendulaires importantes 37

1.6 Les mobilités, dessertes et stationnements 38
1.6.1. La desserte routière et les axes routiers 38
1.6.2. Les flux de circulation 42
1.6.3. Les transports en commun 47
1.6.4. Les circulations douces 54
1.6.6. Le stationnement 58

1.7 L'occupation du sol 59
1.7.1. Un peu d'histoire 59
1.7.2. Les équipements publics 62
1.7.3. Les équipements scolaires 62
1.7.4. Les équipements de santé 64
1.7.5. Les équipements culturels et sportifs 65
1.7.6. Le tissu économique local 66

1.8 Les diagnostics agricole et forestier 70
1.8.1. Les données agricoles 70
1.8.2. Les données forestières 76

Etat initial de l'environnement 78

2.1 Milieu physique 79
2.1.1 Topographie et hydrographie 79
2.1.2 La géologie 83
2.1.4 Eaux souterraines et captages d'eau 85

2.2 L'environnement naturel 90
2.2.1 Diversité des milieux présents sur la commune 90
2.2.2 Les espaces protégés 94

2.3 Paysages 101
2.3.1 Paysages à l'échelle du département de l'Essonne 101
2.3.2 Les éléments paysagers du territoire communal 104
2.3.2 Les paysagers protégés 107

2.4 L'analyse urbaine 109
2.4.1 L'histoire de la commune 109
2.4.2 Le paysage urbain 110

2.4.3 Les entrées de ville 117

2.5 Le patrimoine remarquable 118

2.5.2 Les monuments historiques 118

2.5.2 Le petit patrimoine 119

2.5.3 Le patrimoine végétal 120

2.5.4 Les sites archéologiques 120

2.6 Environnement et gestion durable du territoire 121

2.6.1 L'eau : qualités et usages 121

2.6.2 Exposition aux nuisances et pollutions environnementales 133

2.7 Les risques naturels et technologiques 144

2.7.1 Les risques naturels 144

2.7.2 Les risques technologiques et autres risques 149

2.8 La gestion des nuisances 153

2.8.1 Les nuisances sonores 153

2.8.2 La gestion des déchets 159

2.9 Les énergies 163

2.9.1 La consommation énergétique et émission de gaz à effets de serre 163

2.9.2 les énergies renouvelables 165

2.9.4 Energie géothermique 168

2.9.5 Filière bois-énergie 169

Avant-Propos

Objets de la révision du PLU

Avec 3 800 habitants, la commune de Boissy-sous-Saint Yon est un territoire attractif. Dans ce contexte, des projets immobiliers émergent au sein de l'enveloppe urbaine.

Aussi, dans un souci de maîtrise et d'inscription dans une démarche vertueuse du développement durable, les Elus souhaitent anticiper le devenir de leur territoire et définir les actions à mener pour accompagner avec réussite le développement urbain de la commune.

Parmi ces actions, la révision du PLU en est une.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune pour plusieurs raisons :

- Une mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi Climat & Résilience, promulguée en août 2021.
- Une adaptation des zonages.
- La révision du PLU doit permettre d'adapter le projet communal et d'intégrer les nouvelles orientations municipales en termes de développement et d'aménagement.
- Enfin, la révision est l'occasion de faire évoluer et mettre à jour les dispositions réglementaires pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Cadre règlementaire

- **Principes généraux d'urbanisme : Article L101-2 du Code de l'urbanisme :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

***2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;*

***3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

***5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

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

***7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

***8° La promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

- **Contenu du Plan local d'urbanisme : Article L151-2 du Code de l'urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

- **Contenu du rapport de présentation : Article L151-4 du Code de l'urbanisme :**

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Évolutions du PLU de la commune

- 12 février 2019 : Approbation du PLU par délibération du conseil municipal.

Première partie :

Diagnostic territorial

1.1 Les éléments de cadrage

1.1.1 Situation générale

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est située dans le sud-est du département de l'Essonne (91). Elle se trouve à environ 35km au sud-Est de Paris.

Au 1er janvier 2024, Boissy-sous-Saint-Yon est catégorisée ceinture urbaine, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définis par l'Insee en 2022.

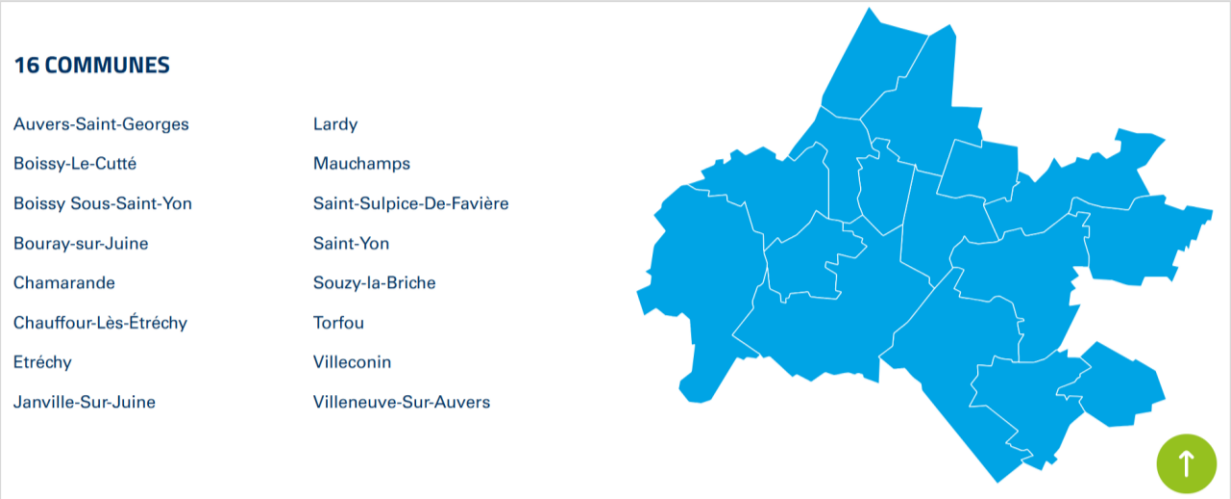
Elle appartient à l'unité urbaine de Boissy-sous-Saint-Yon, une unité urbaine monocommunale constituant une ville isolée. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune de la couronne.

Par ailleurs, la commune se trouve à proximité de grands pôles urbains :

- à 19km au sud-ouest d'Évry-Courcouronnes
- à 14 km au nord-est d'Étampes
- à 5 km au sud-ouest d'Arpajon
- à 10 km au sud-ouest de Montlhéry
- à 13 km au nord-ouest de La Ferté-Alais
- à 15 km au nord-est de Dourdan,
- à 17 km au sud-ouest de Palaiseau,
- à 21 km au sud-ouest de Corbeil-Essonnes,
- vingt-six kilomètres au nord-ouest de Milly-la-Forêt[12].



Boissy-sous-Saint-Yon fait partie de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde constituée de 16 communes : Étréchy, Auvers-Saint-Georges, Auvers-Saint-Georges, Auvers-Saint-Georges, Bouray-sur-Juine, Chamarande, Chauffour-lès-Étréchy, Janville-sur-Juine, Lardy Mauchamps, Saint-Sulpice-de-Favières, Saint-Yon Souzy-la-Briche, Torfou, Villeconin et Villeneuve-sur-Auvers.



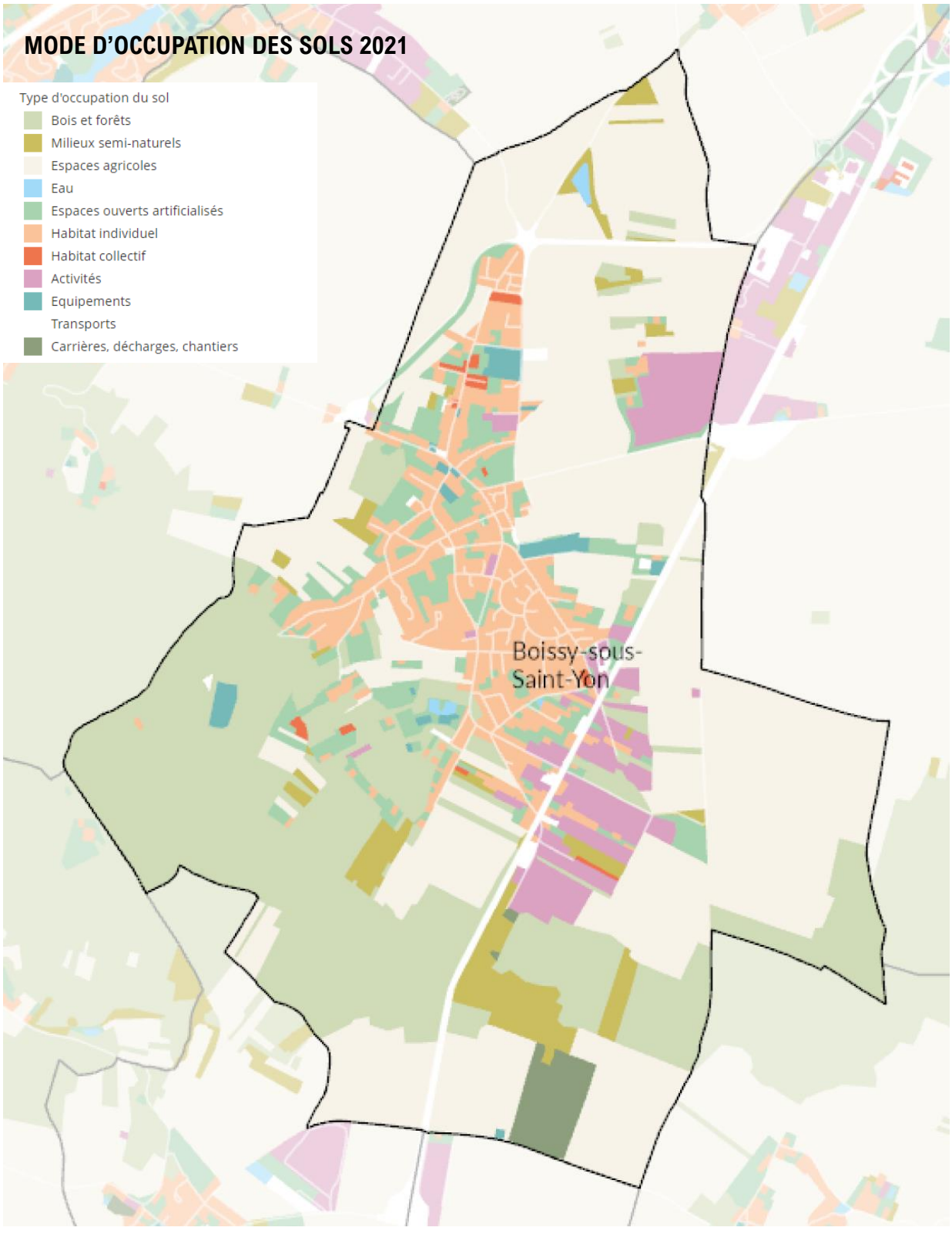
Cette Communauté de Communes, créée par arrêté du préfet de l'Essonne le 27 octobre 2003, par transformation du Syndicat intercommunal d'études et de programmation du canton d'Étréchy (SIEP).
Un nouvel arrêté du 22 décembre 2004 agrandissait la communauté aux communes de Boissy-le-Cutté et Saint-Sulpice-de-Favières.

En 2015, les communes de Boissy-sous-Saint-Yon, Lardy et Saint-Yon ne souhaitant pas participer à la fusion de la Communauté de communes de l'Arpajonnais à laquelle ils appartiennent, avec celle du Val d'Orge, demandent leur rattachement à la communauté de communes Entre Juine et Renarde. Celui-ci est effectif au 1er janvier 2016, faisant passer l'intercommunalité de 16000 à 25 000 habitants environ. En 2021, la CCEJN compte 27763habitants.

1.1.2. Le territoire communal

Boissy-sous-Saint Yon est une commune d'environ **3 855 habitants** (INSEE 2022), qui s'étend sur **812 hectares**.

Les **espaces boisés, naturels et agricoles** représentent près des **3/4 du territoire communal.**



L'urbanisation de Boissy-sous-Saint-Yon s'est faite progressivement.

Historiquement village rural, la commune a connu un essor à partir des années 1960, avec l'arrivée de nouveaux habitants attirés par la proximité de Paris. La commune a connu une forte croissance démographique au cours des années 70 / 80, liée à la réalisation de nombreux lotissements pavillonnaires (phénomène de péri-urbanisation) ainsi que des équipements publics (écoles, gymnase, etc.).

Mode d'Occupation des Sols **(1949)**



Mode d'Occupation des Sols **(2018)**



Source : I.P.R.

Le Centre Bourg

Mode d'Occupation des Sols **(1949)**



Mode d'Occupation des Sols **(2018)**



Aujourd'hui, Boissy conserve un équilibre entre zones bâties et espaces naturels. L'urbanisme est maîtrisé, avec des projets respectueux de l'environnement et du cadre de vie. La commune veille à limiter l'étalement urbain et à préserver son identité.

Le cœur de ville



Le centre-ville de Boissy-sous-Saint-Yon est le cœur historique et administratif de la commune. Il abrite la mairie, située Place Charles de Gaulle, ainsi que des commerces de proximité, des services publics et des équipements culturels et sportifs.

Ce quartier central est caractérisé par une ambiance paisible et un cadre verdoyant, bien desservi par les transports en commun, facilitant les déplacements vers les communes voisines et la région parisienne.

1.1.3. Les secteurs de projets d'habitation

Le secteur Saint Thomas

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

Le secteur 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.



Le périmètre d'études regroupe une vingtaine de parcelles cadastrées, qui couvrent une superficie d'environ 1,6ha.

Le secteur « Clos de la Motte »



Le secteur « Clos de la Motte » d'une superficie d'environ 0,9 ha, 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.

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 « Les Sablons »

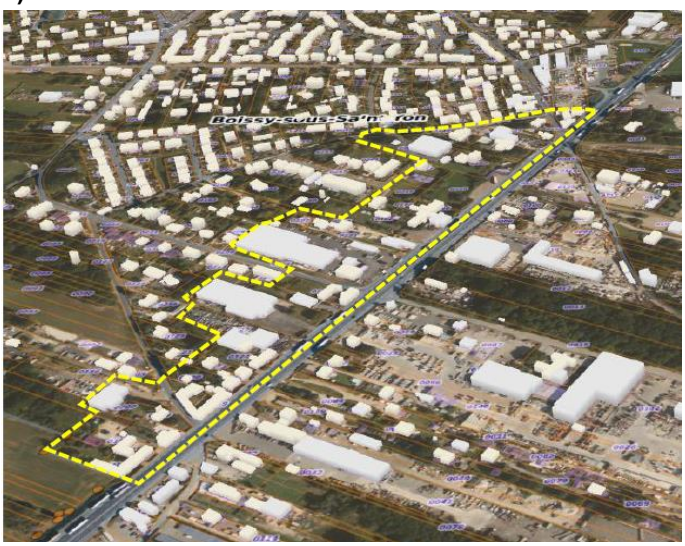


Le secteur « Les Sablons », qui couvre une superficie d'environ 1,35 ha, s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

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.

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

Le secteur « Bas de Torfou » (côté ouest de la RN20)



Le secteur du Bas de Torfou, dont la superficie est d'environ 2,3 ha, présente la spécificité de mêler les usages et occupations des sols.

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.

Ces caractéristiques se retrouvent dans la composition du secteur :

- Un axe routier d'envergure, vecteur de nuisances et de risques, traversant un village sans pour autant lui faire bénéficier des effets de sa fréquentation.
- Des abords supports d'activités économiques, dont certaines sont peu qualitatives ou ne correspondent plus à l'urbanisation du secteur, orientées vers l'artisanat et les P.M.E mais comportant également des poches d'habitation ; ces aspects se conjuguent à une complexité parcellaire certaine (parcellaire en lanière, peu de remembrements, de nombreux propriétaires, pas d'alignement total…).

1.1.4. Les secteurs de projets économiques

Le secteur « Bas de Torfou » (côté est de la RN20)

Situé du côté Est de la RN20, ce secteur qui couvre superficie est d'environ 27ha, présente une occupation des sols hétéroclite : les sols à vocation agricole, les espaces naturels boisés, des constructions à usage d'activités et d'habitations. La desserte du site est assurée par des chemins ruraux non viabilisés.



Le secteur « Marsandes »

Le secteur « Marsandes » couvre une superficie d'environ 10 hectares. La zone est actuellement composée de terres agricoles.

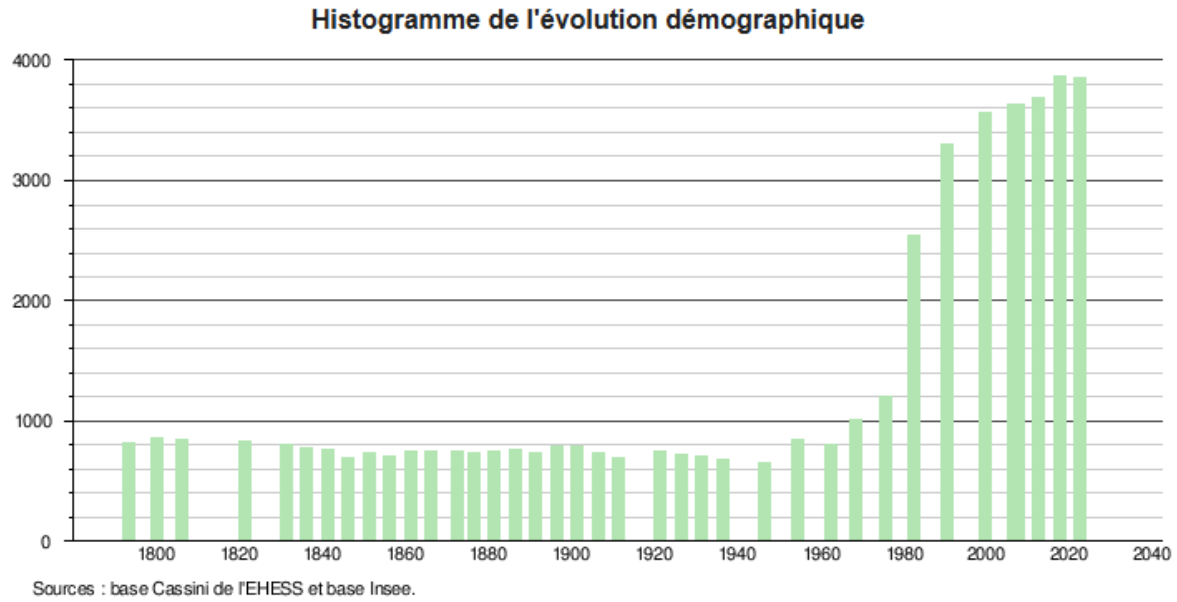
Le secteur est bordé à l'est par la rue Camille Flammarion (aménagée seulement sur la moitié nord du linéaire) qui permet d'accéder à la RD19 au nord.

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.

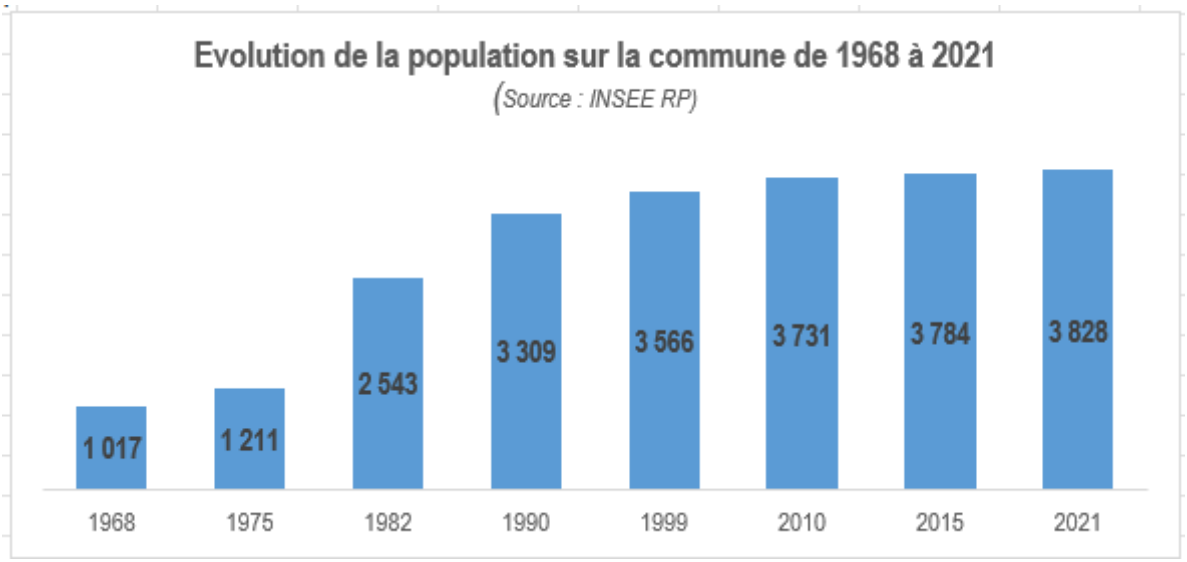


1.2 Les tendances démographiques

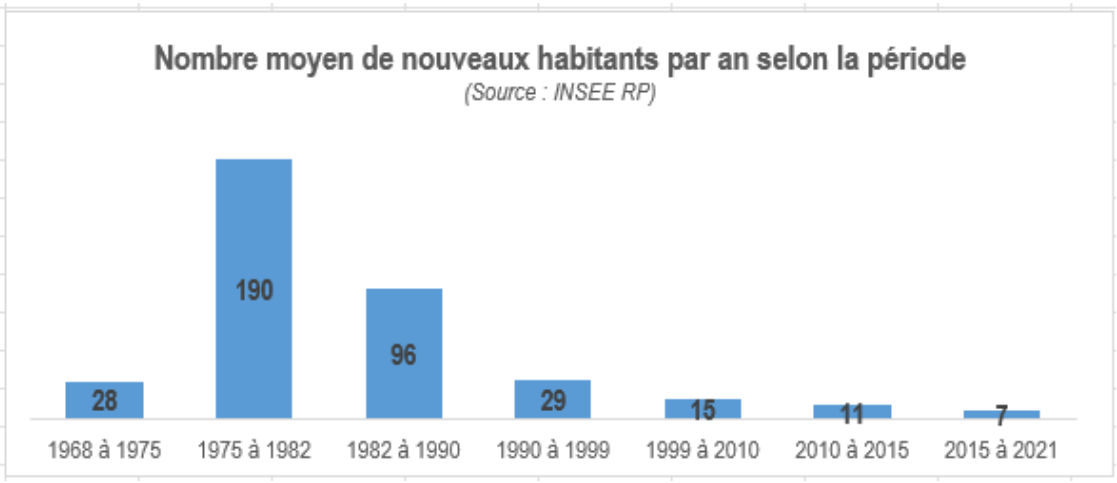
1.2.1. Un léger ralentissement du dynamisme démographique



En 2022, la population communale atteint 3 855 habitants.

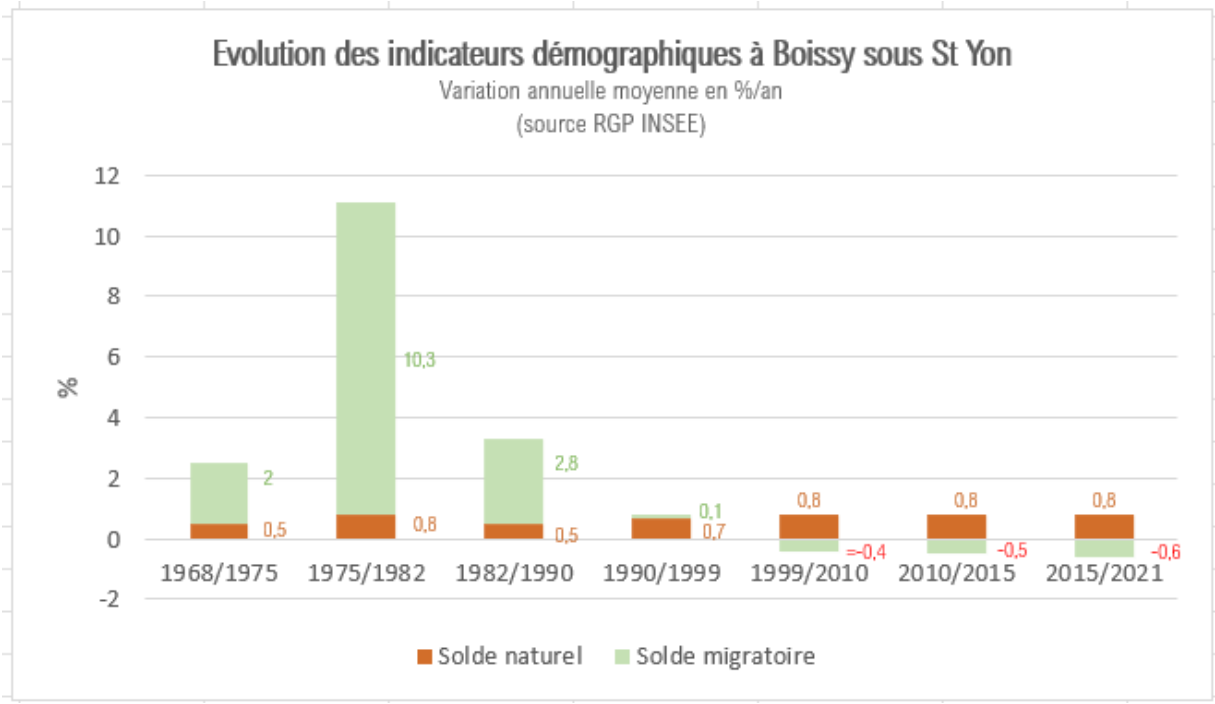


Une population qui a presque quadruplé au cours des 5 dernières décennies… Cependant, depuis les 20 dernières années, la croissance démographique est relativement faible.



Une croissance démographique aujourd'hui assurée par le solde naturel

Une forte croissance démographique au cours des années 70 / 80, grâce à un solde migratoire très excédentaire.



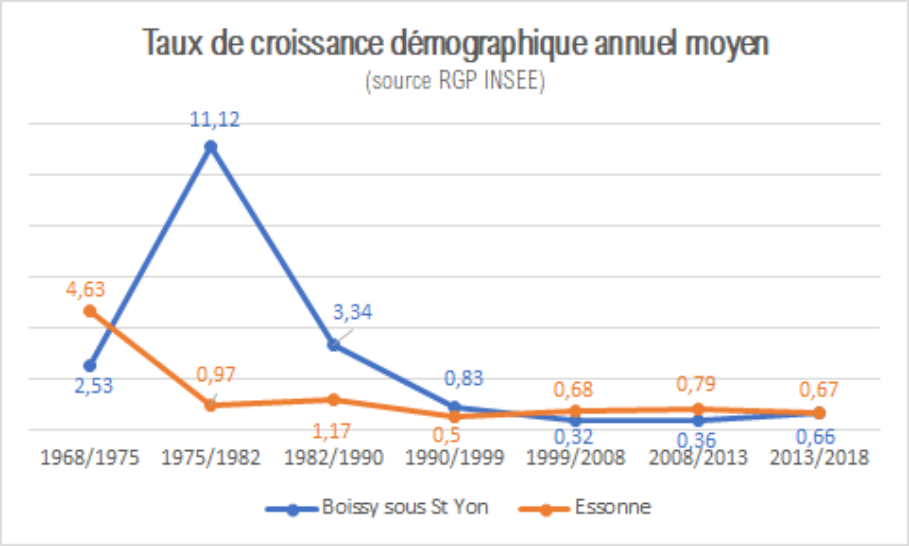
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,5	11,1	3,3	0,8	0,4	0,3	0,2
due au solde naturel en %	0,5	0,8	0,5	0,7	0,8	0,8	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	2	10,3	2,8	0,1	–0,4	–0,5	–0,6

Source : RGP INSEE

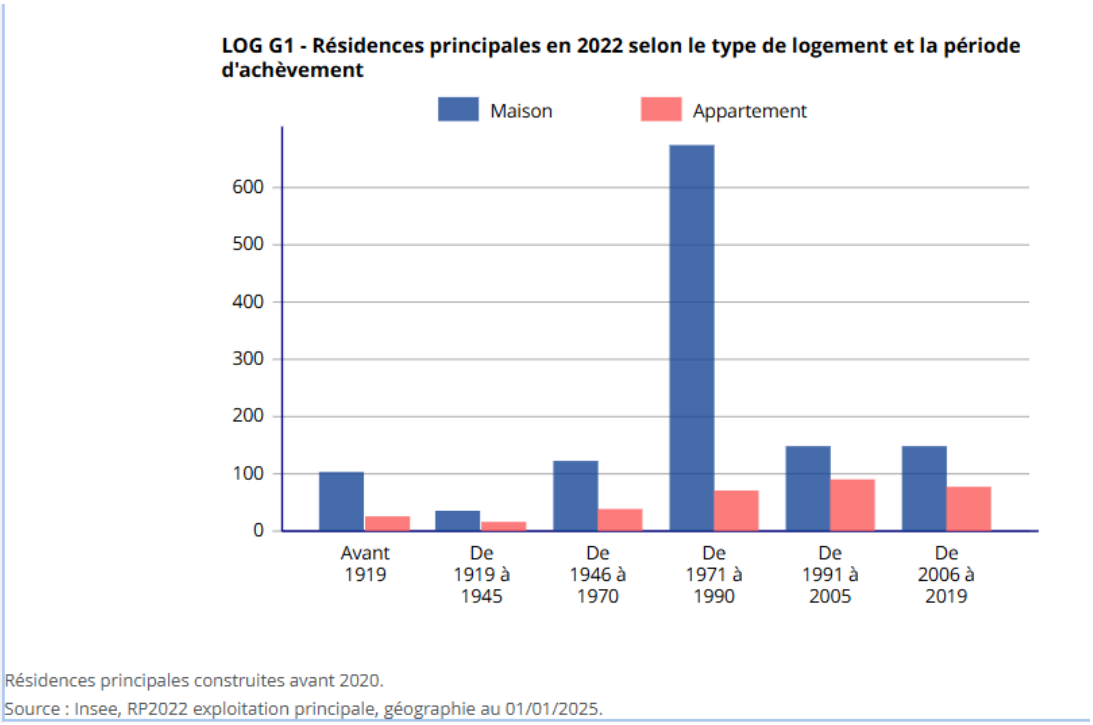
Au cours des 3 dernières décennies, la croissance démographique communale est retombée à des taux plus « normaux » (notamment en comparaison avec l'Essonne).

Cela s'explique par :

- une inversion du solde migratoire (devenu déficitaire au cours des deux dernières décennies),
- un solde naturel qui reste légèrement positif en se maintenant entre 0,5 et 1% par an.



A Boissy, près de 3 logements sur 5 ont été réalisés entre 1970 et 1990 !



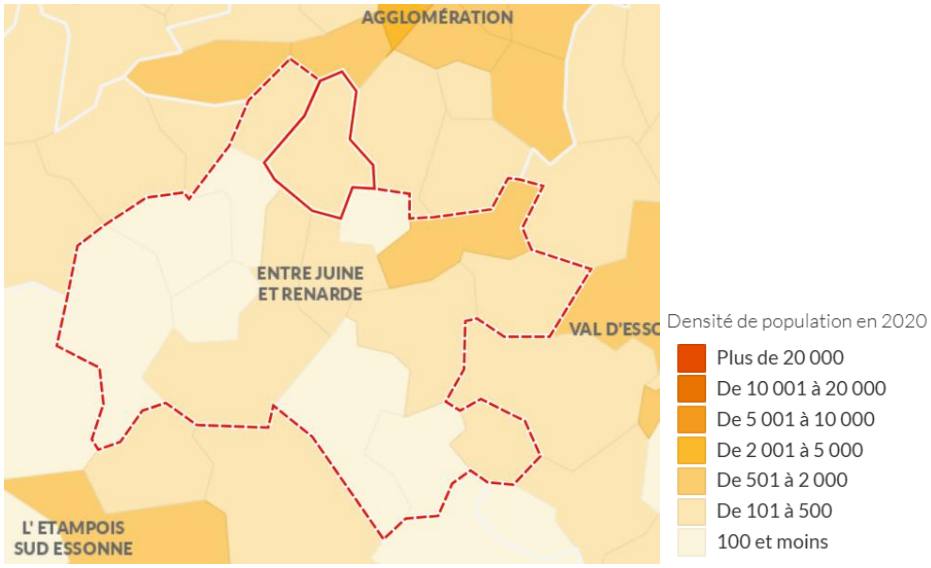
Le solde migratoire est en lien avec la réalisation de nouveaux logements lors d'opérations immobilières, ceux-ci correspondent principalement à des maisons.



Si les périodes de forte croissance démographique sont liés à l'accueil de nouveaux habitants cours des années 70 / 80, depuis la période 1990-1999, les gains de population sont liés au solde des naissances.

Le solde des entrées et des sorties est déficitaire depuis les années 2000.

Densité de population en 2020

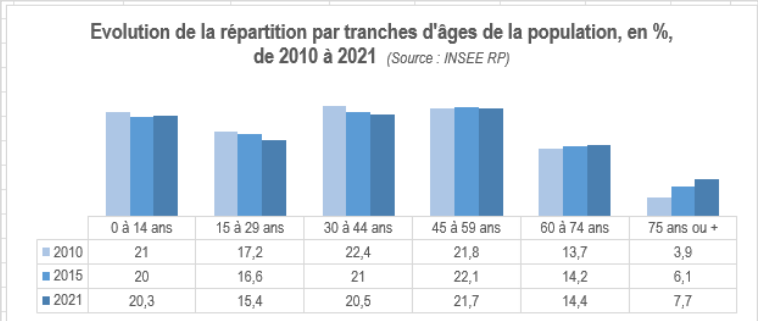


Constat : Dans la commune, les fortes fluctuations du taux de croissance démographique annuel moyen peuvent être liés au développement de pavillons/lotissements autour du centre ancien de la commune.

1.2.2. Les caractéristiques de la population

Une population communale plutôt jeune

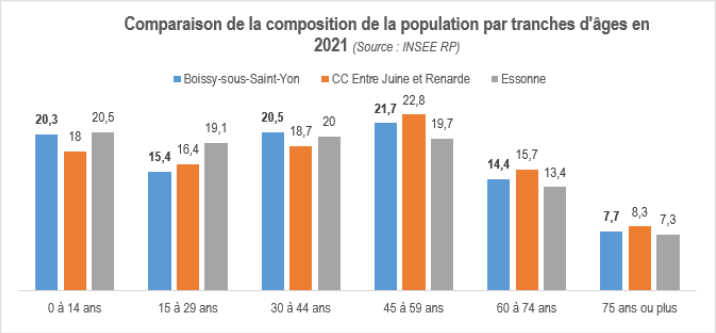
- Un indice de vieillissement parmi les plus faibles comparé à celui de la CCEJR.
- Une population communale dominée par les tranches d'âges intermédiaires (30-59 ans) : 44,2%.



	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +
2010	21	17,2	22,4	21,8	13,7	3,9
2015	20	16,6	21	22,1	14,2	6,1
2021	20,3	15,4	20,5	21,7	14,4	7,7

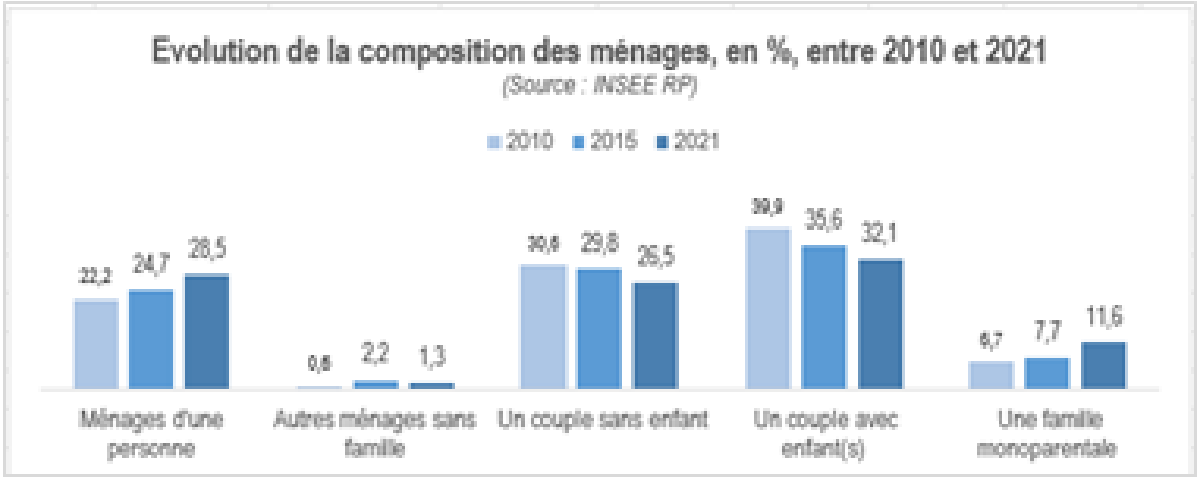
Une tendance au vieillissement entre 2010 et 2021

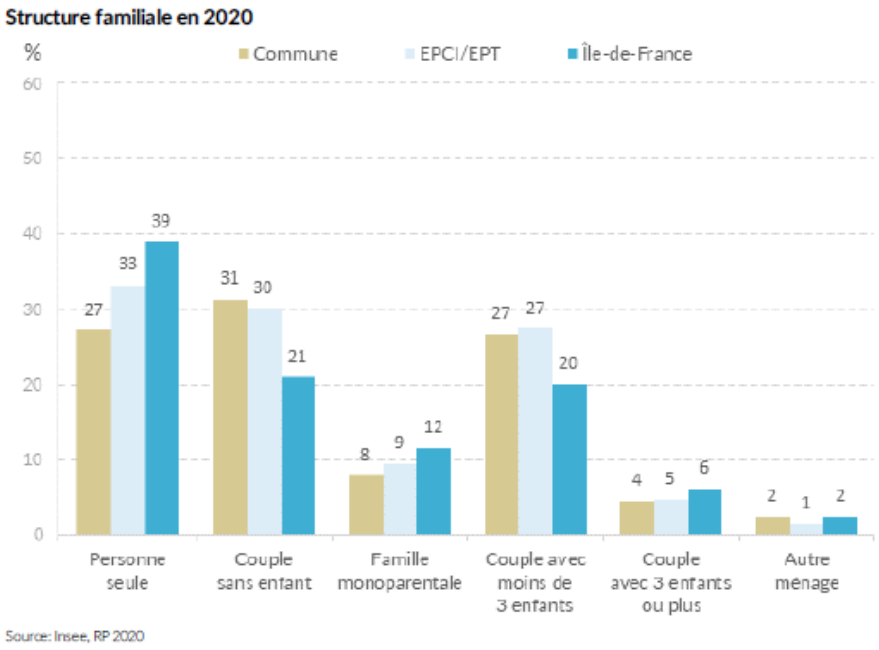
- Une progression nette du poids des tranches d'âges supérieures (au-delà de 60 ans), de 17,6% à 22,1%.
- Un indice de vieillissement qui augmente fortement. Cette tendance au vieillissement de la population communale, n'est cependant pas spécifique à Boissy sous St Yon.



Une prédominance de familles

- En 2021, Boissy-sous-Saint-Yon compte 1 573 ménages.

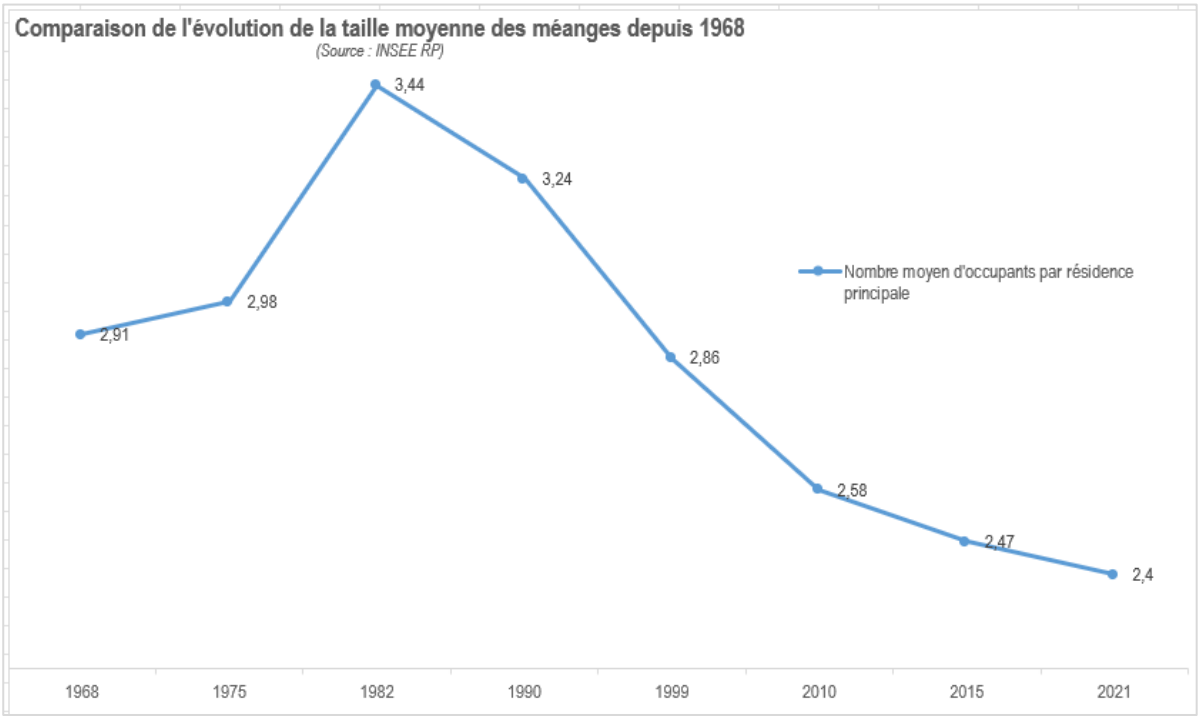




La répartition des ménages en fonction de leur composition laisse apparaître une légère prédominance des ménages sans enfant (56,3% des ménages sont des personnes seules ou des couples sans enfant).

Cette caractéristique est proche de la situation existante à l'échelle de la Communauté de communes entre Juine et Renarde.

Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,91	2,98	3,44	3,24	2,86	2,58	2,47	2,40

- En moyenne, la taille des ménages résidant sur la commune est de 2,6 personnes par ménage. Ce ratio est quasi identique à celui observable à l'échelle de la communauté de communes.
- L'évolution de la taille moyenne des ménages laisse apparaître une diminution progressive du nombre de personnes par ménage depuis 1982. La tendance au vieillissement de la population de la commune s'accompagne d'une diminution progressive de la taille moyenne des ménages (en 1982, la taille moyenne d'un ménage sur la commune était de 3,44 personnes ; en 2021, elle est descendue à 2,4 personnes…)
- Cette diminution correspond à un phénomène de desserrement des ménages en lien avec le vieillissement tendanciel de la population communale.

Constat : Besoins futurs à intégrer dans les réflexions programmatiques :

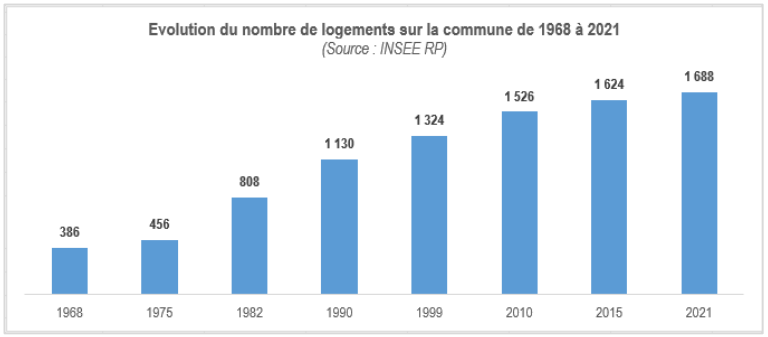
- **logements et/ou structures d'accueil adaptés aux besoins de populations séniors et de jeunes ménages avec enfants.**
- **production de petits logements**

1.3 Le parc de logements

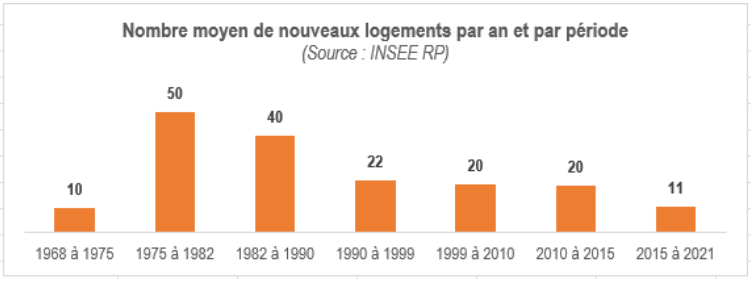
1.3.1. Une croissance du parc de logements

Evolution du parc de logements, un léger ralentissement de la croissance

- En 2021, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comptait 1 688 logements.
- La croissance du parc s'est opérée de façon continue mais irrégulière depuis 1968.



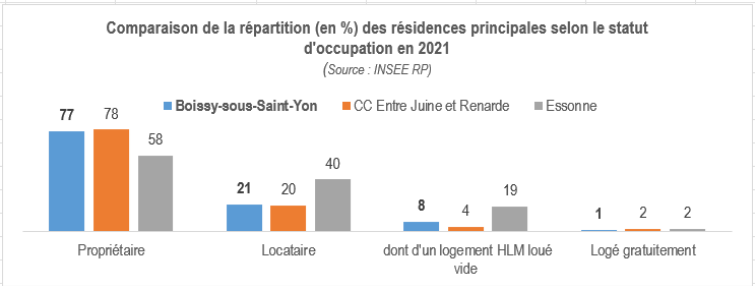
- Sur l'ensemble de la période observée, le nombre annuel moyen de nouveaux logements sur la commune varie de +10 entre 1968 et 1975 à +50 entre 1975 et 1982. Au cours des dix dernières années, la moyenne est de 15 nouveaux logements par an.



1.3.2. Les caractéristiques du parc de logements

Un parc de logements principalement occupé par leurs propriétaires

- Sur la commune de Boissy-sous-Saint Yon, 77% des ménages sont propriétaires, contre 78% sur la CCEJR et 58% en Essonne.
- Les locataires représentent 21% des ménages et les personnes logées gratuitement 1% des ménages



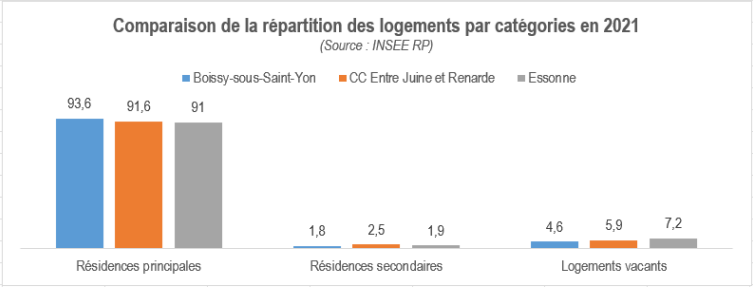
Résidences principales selon le statut d'occupation

	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	1 428	100,0	1 519	100,0	1 579	100,0	3 797	17,1
Propriétaire	1 119	78,4	1 160	76,4	1 227	77,7	3 090	20,1
Locataire	285	19,9	332	21,8	337	21,3	686	6,1
dont d'un logement HLM loué vide	70	4,9	122	8,0	119	7,5	259	8,2
Logé gratuitement	24	1,7	27	1,8	15	0,9	22	13,4

- La part des logements occupés par leur propriétaire a diminué entre 2010 et 2015 au profit des logements locatifs privés et des logements locatifs sociaux qui ont connu une forte croissance de leur poids dans le parc (21,8% du parc en 2015).

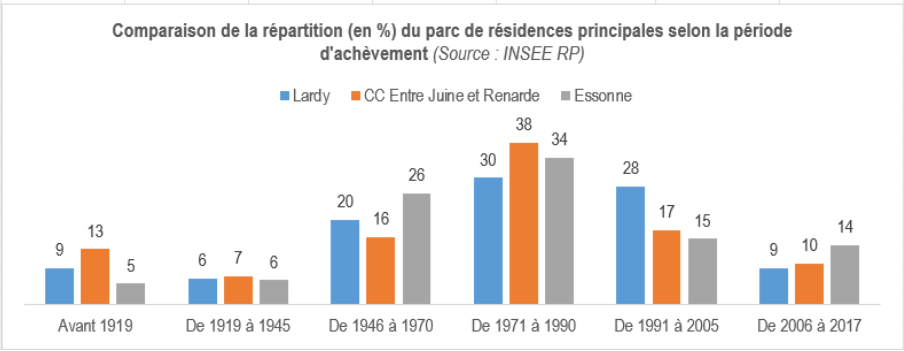
Une part de logements vacants qui tend à augmenter

- En 2020, 93,6% du parc de logements est constitué de résidences principales, 1,8% de résidence secondaire et/ou occasionnelle et enfin 4,6% de logements vacants.



- Le nombre de logements vacants tend à augmenter, passant de 61 unités en 2010 et 78 en 2021 (4,6% du parc, contre 5,9% en moyenne sur la CCEJR et 7,2% sur le Département).
- Il s'agit toutefois d'un taux à relativiser car étant le reflet du parc à un moment précis, il prend donc également en compte les logements mis en vente ou en location.

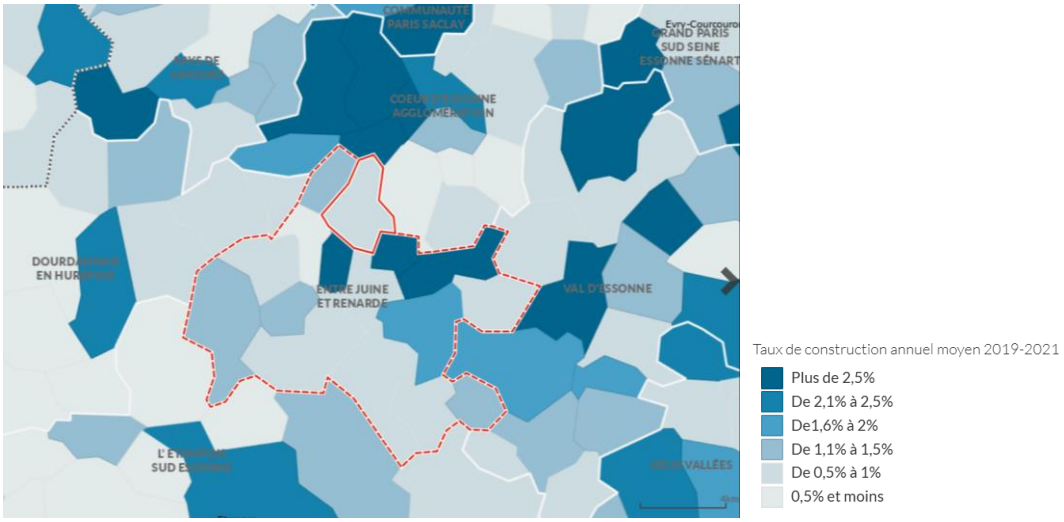
Un parc de logements anciens



- Contrairement à la plupart des communes de la CCEJR ou de l'Essonne, Boissy-sous-Saint Yon n'a pas connu une croissance exponentielle de son parc, restant une commune de taille modeste.
- Une partie du parc existant est composé de logements anciens (15% des logements ont été construits avant 1945 contre 20% sur la CCEJR et seulement 11% en Essonne).
- Cependant, les logements construits entre 1971 et 1990, pendant le développement du modèle périurbain, représentent la majorité du parc, 30%, tout comme sur la CCEJR (28%) ou en Essonne (34%).

➢ **Taux de construction**

Taux de construction annuel moyen 2019-2021



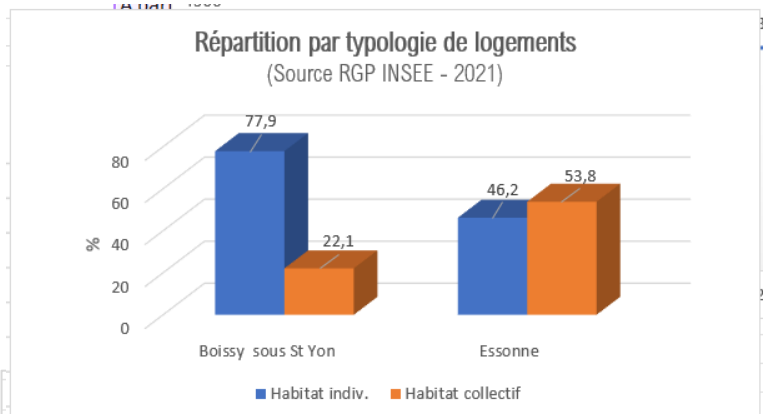
	Taux de construction
2014-2016	1%
2017-2019	0.7%
2020-2022	0.6%

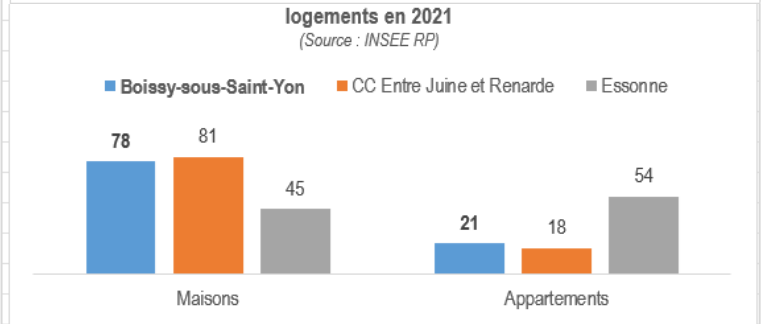
Constat : Le territoire communal de Boissy-sous-Saint Yon se caractérise principalement par la présence de résidences principales, ce qui crée une situation de « tension » sur le marché du logement principalement due au « turn-over » faible du parc de logement. Par ailleurs, le parc résidentiel demeure incomplet (manque de diversification de l'offre de logements) malgré les efforts de la commune.

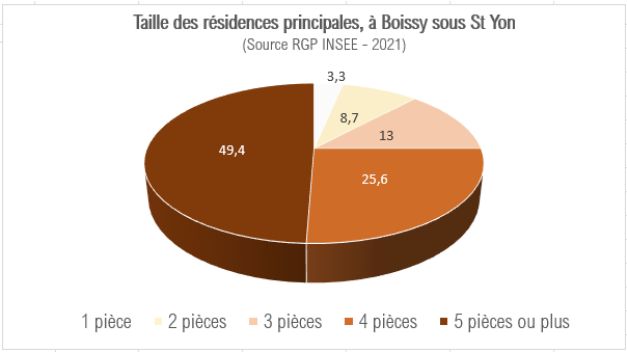
1.3.3. Un parc de résidences principales essentiellement pavillonnaire

Un parc constitué de maisons, de grande taille

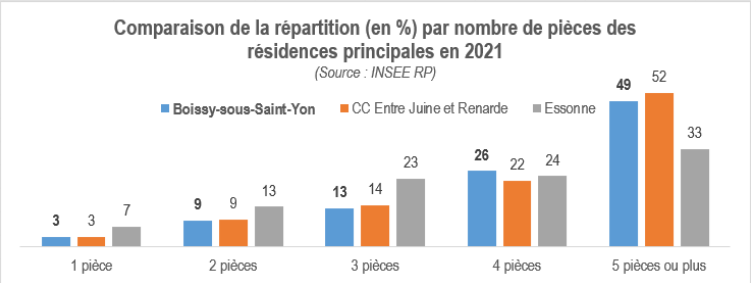
- La commune de Boissy-sous-Saint Yon, tout comme la majorité des communes de la CCEJR, appartient à la catégorie des communes rurales périurbaines, où les logements individuels sont très largement majoritaires.
- Les logements individuels représentent plus des 4/5 des résidences principales sur le territoire communal (au niveau du département, ils représentent 46,2%...)
- 78% du parc est constitué de maisons (81% sur la CCEJR, 45% en Essonne), contre seulement 21% d'appartements (18% sur la CCEJR, 58% en Essonne).







- Les logements sont également de grande taille, en effet 49,4% disposent d'au moins 5 pièces, contre 33% en Essonne, ce qui est toutefois logique car correspondant à la typologie dominante sur la commune (la maison individuelle).
- Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent que 12% des résidences principales de Boissy.



Constat : Le parc de logements actuel ne permet pas des trajectoires résidentielles complètes sur la commune. Il est nécessaire de poursuivre la diversification du parc de résidences principales pour y remédier.

➢ **Les logements sociaux**

La production de logements sociaux et l'article 55 de la loi SRU (source : Porter à connaissance de l'Etat)

- La commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est pas actuellement soumise à l'obligation d'un seuil minimal de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU car elle n'est pas située ni dans le périmètre de l'agglomération parisienne (unité urbaine de Paris) et ni dans un EPCI de plus de 50 000 habitants comptant une commune de plus de 15 000 habitants.
- Jusqu'en 2012 elle était située dans le périmètre de l'agglomération parisienne et était donc soumise à l'article 55 de la loi SRU. L'actualisation de ce périmètre l'a exclu de l'unité urbaine de Paris et donc des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

➢ **Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement fixe un objectif de 140 logements par an pour la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde ».

➢ **L'accueil des gens du voyage**

- Conformément à la loi du 5 juillet 2000, le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté le 15 octobre 2013 par arrêté préfectoral signé conjointement par le Préfet et le président du Conseil départemental.
- Depuis 2017, la communauté de communes Entre Juine et Renarde est en charge de créer des aires d'accueil. L'une d'elles se trouve à Lardy, et une est en projet à Etréchy.
- Pour ce qui concerne les populations sédentaires implantées sur la commune, le PDALPD prévoit les différentes solutions qui peuvent être envisagées selon les cas :
  - Soit l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones non constructibles occupées depuis de nombreuses années par ces familles,
  - Soit l'échange de parcelles,
  - Soit la réalisation de projets d'habitat adapter pour lesquels des financements publics peuvent être obtenus.

➢ **Marché immobilier**

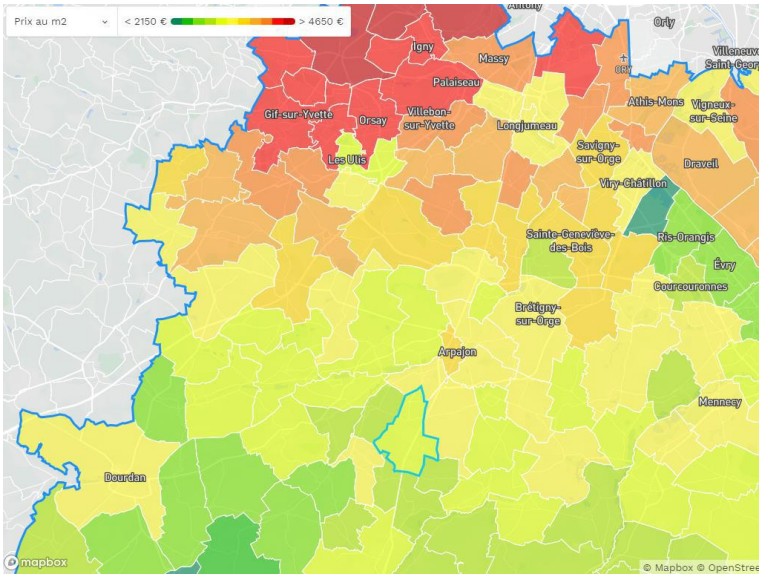
La commune connait une forte pression urbaine, qui ralentit l'arrivée de familles avec enfants, car les prix de l'immobilier augmentent.

Les prix des biens dans l'ancien augmentent également au cours des dernières années.

La rareté d'une offre adaptée aux besoins, un fort intérêt des ménages pour la commune, ainsi que le ralentissement progressif du rythme de production des logements, créent les conditions pour une augmentation des prix de location ou d'acquisition dans le parc de logements anciens.

Le prix immobilier à Boissy-sous-Saint-Yon au 1er mai 2022 est de 2 998 €/m² en moyenne, tous types de biens confondus :

- Prix m² moyen pour les appartements : 3 095 € (entre 1 395 € et 4 860 € en fonction des zones) ;
- Prix m² moyen pour les maisons : 2 901 € (entre 1 788 € et 2 004 € en fonction des zones).

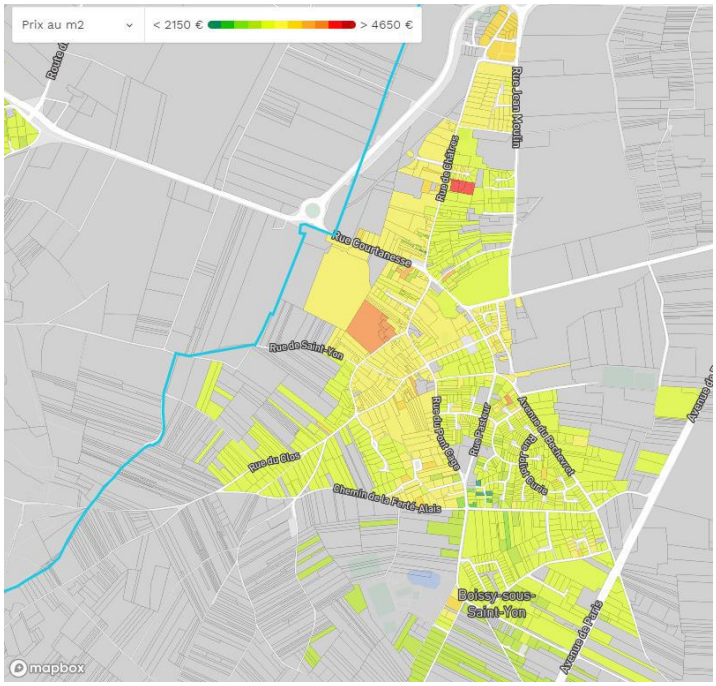


Prix immobilier à Boissy-sous-Saint-Yon (91790)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 mai 2022. Comprendre nos prix

APPARTEMENT
Prix m2 moyen
3 095 €
de 1 395 € à 4 860 €
Indice de confiance

MAISON
Prix m2 moyen
2 901 €
de 1 788 € à 4 002 €
Indice de confiance



1.4 Besoins et perspectives d'évolution du parc de logements

1.4.1 Évaluation des besoins en logements à l'horizon 2040

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient à partir de deux calculs complémentaires :

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

	SCENARIOS BESOINS EN LOGEMENTS 2040			
		Scénario 4800 hab. maxi	Scénario 4600 hab. maxi	Scénario 4400 hab. maxi
1. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU POINT MORT 2020-2040	***DESSERREMENT***			
	Population résidente en 2019	3 828	3 828	3 828
	Nombre de personnes par ménages en 2040 2,23 en 2019	2,40	2,40	2,40
	Nombre de résidences principales en 2019	1 565	1 565	1 565
	Desserrement	30	30	30
	RENOUVELLEMENT CONSTATE			
	Renouvellement	10	10	10
	EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES	*Diminution*	*Diminution*	*Diminution*
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2040	25	25	25
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2019	29	29	29
	Résidences secondaires	-4	-4	-4
	EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS	*Diminution*	*Diminution*	*Diminution*
	Logements vacants 2040	60	60	60
	Logements vacants 2019	73	73	73
	Logements vacants	-13	-13	-13
	RECAPITULATIF POINT MORT 2020-2040			
	Nombre total de logements par an	1	1	1
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	23	23	23
2. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Rappel population en 2019	3 828	3 828	3 828
	Objectif démographique maxi horizon 2040	4 800	4 600	4 400
	Soit nombre d'habitants supplémentaires 2020 - 2040	972	772	572
	Hypothèse taille moyenne des ménages 2040	2,40	2,40	2,40
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	405	322	238
3. TOTAL LOGEMENTS 2020-2040	***TOTAL POINT MORT + OBJ. DEMOGRAPHIQUE 2020-2040***			
	Total logements à réaliser entre 2020 et 2040	428	345	261
	Soit un nombre moyen de logements par an	de l'ordre de 21 unités	de l'ordre de 17 unités	de l'ordre de 13 unités
	RAPPEL : RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 15 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE			

Scénarios de projections

1 - Pour maintenir la population de la commune stable jusqu'en 2040 (« Point Mort »), il est nécessaire de permettre la réalisation d'une vingtaine de logements sur les deux prochaines décennies :

- **Soit 1 à 2 logements par an.**

2 - Pour accueillir, de manière raisonnée et maîtrisée, de nouvelles populations, afin de permettre un certain rajeunissement de la population de Boissy-sous-Saint Yon :

- **Soit environ 15 logements par an avec un seuil maximum de 4 600 habitants à l'horizon 2040.**

Objectifs de la commune

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2 Évaluation du potentiel foncier densifiable

(NOTA : l'étude foncière et le détail des chiffres ci-dessous sont présentés dans le volet 2 du rapport de présentation appelé « Justification des choix »)

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

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

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

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

Potentiel de densification avec le PLU actuellement opposable

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

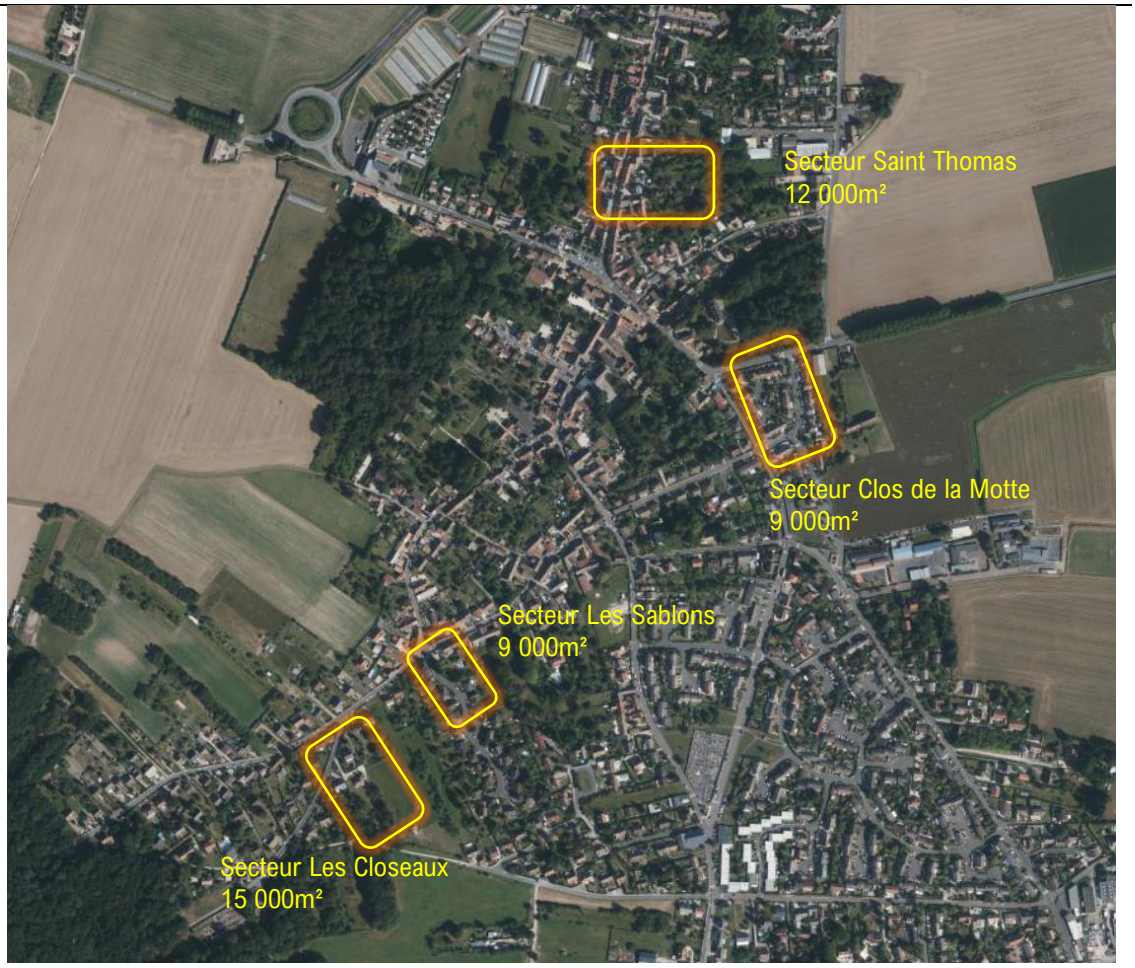
Dans le PLU actuellement opposable, le potentiel de densification est réparti dans 3 catégories :

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

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



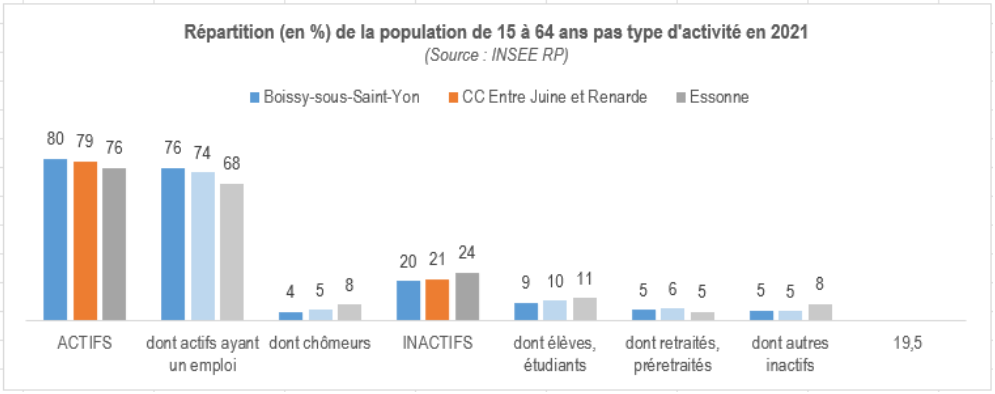
- Catégorie n°3 **: Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



1.5 Les emplois et la population active

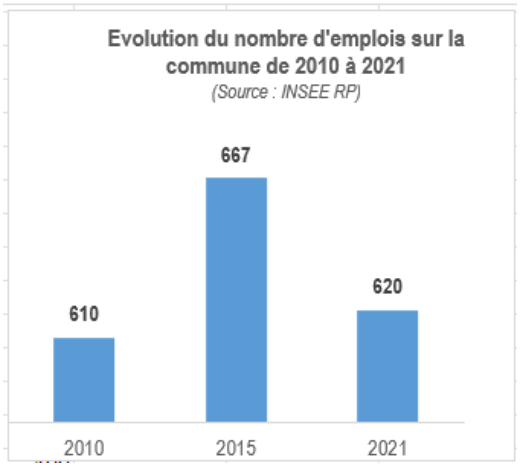
1.5.1. La population active

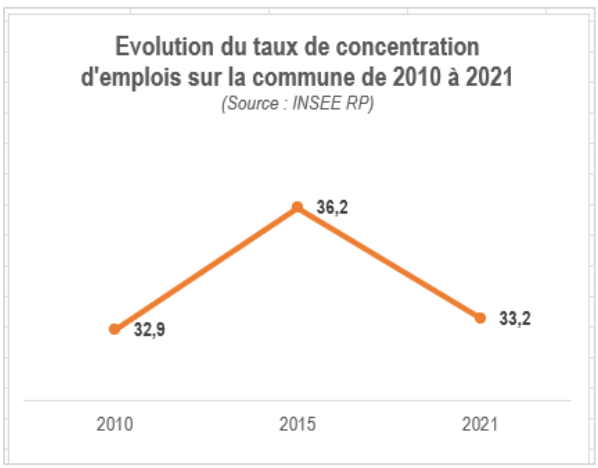
Une population résidente plutôt insérée sur le marché de l'emploi



- Les données de l'INSEE concernant la population de 15 à 64 ans indiquent pour la commune de Boissy-sous-Saint Yon un taux d'actifs de 80 % en 2021, équivalent à celui de la communauté de communes (79 %) et du département (76 %). Cependant, le taux de chômeurs est plus faible sur la commune, 4 %, que sur le département, 8 %.
- Ces données montrent que Boissy-sous-Saint Yon est une commune active, avec un taux de chômage inférieur à celui du département.

Un niveau de l'emploi conforté



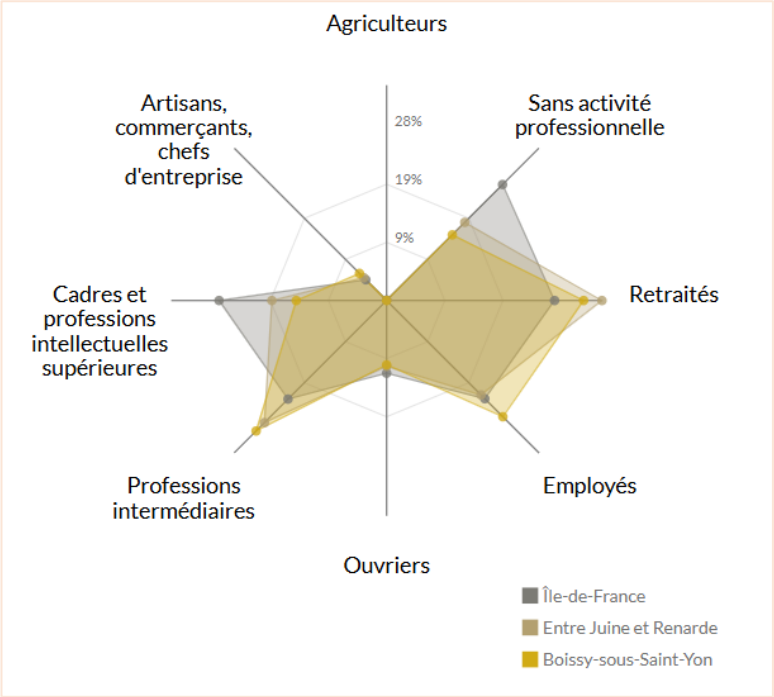


- En 2021, 620 emplois étaient dénombrés sur la commune, en baisse par rapport à 2015 (667 emplois) mais en légèrement en hausse par rapport 2010 (610 emplois).
- L'évolution de l'indicateur de concentration de l'emploi de 33,2% en 2021 contre 32,9 % en 2010, montre que la progression de l'emploi a été plus soutenue que la progression de la population active résidente.

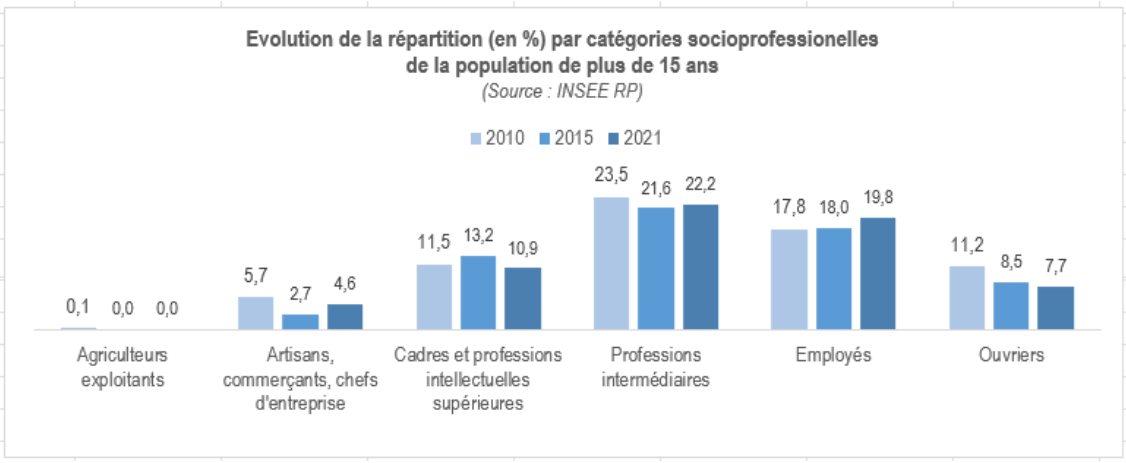
1.5.2. L'emploi

Offre d'emploi

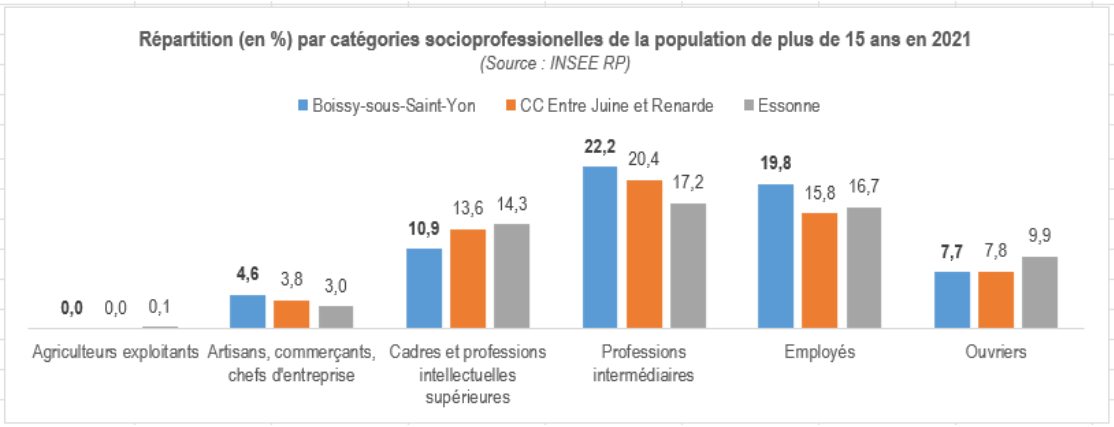
Catégories socioprofessionnelles en 2021



Evolution de la répartition des emplois par catégories socioprofessionnelles entre 2010 et 2021

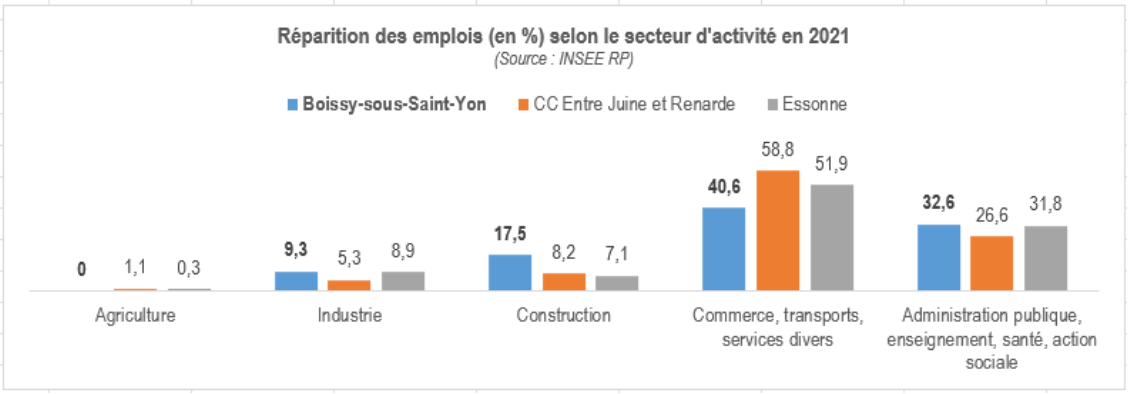


Les emplois relevant des catégories « cadres et professions intellectuelles » et « ouvriers » sont moins représentées qu'à l'échelle de la communauté de communes. Ceci au profit d'emploi « professions intermédiaires », « employés » et « artisans, commerçants, chefs d'entreprises ».

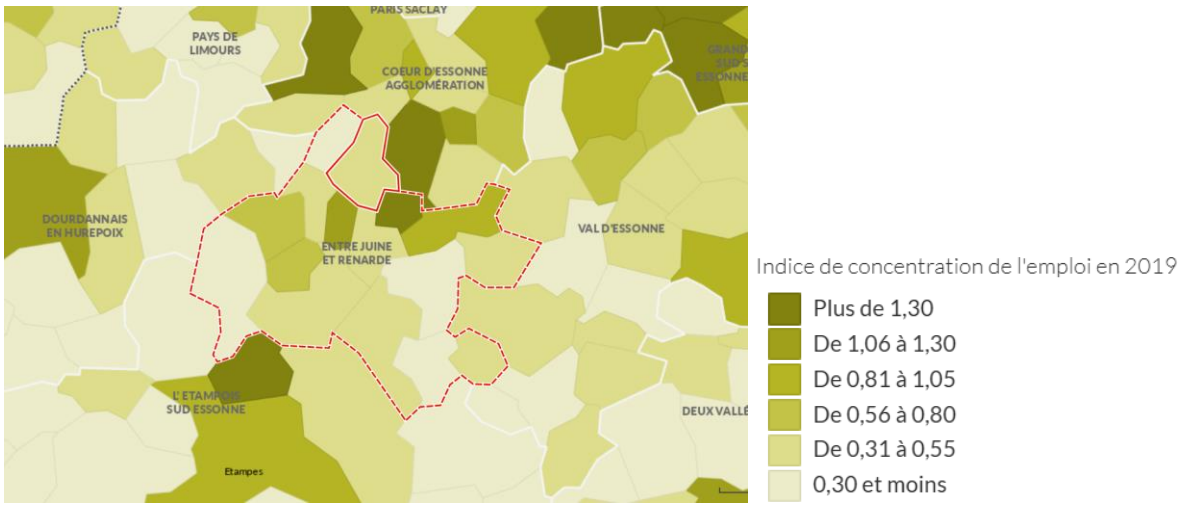


L'offre en emplois liés au secteur public, au secteur de la construction et au secteur industrie est plus importante qu'à l'échelle intercommunale.

Comparaison de la répartition des emplois selon le secteur en 2021

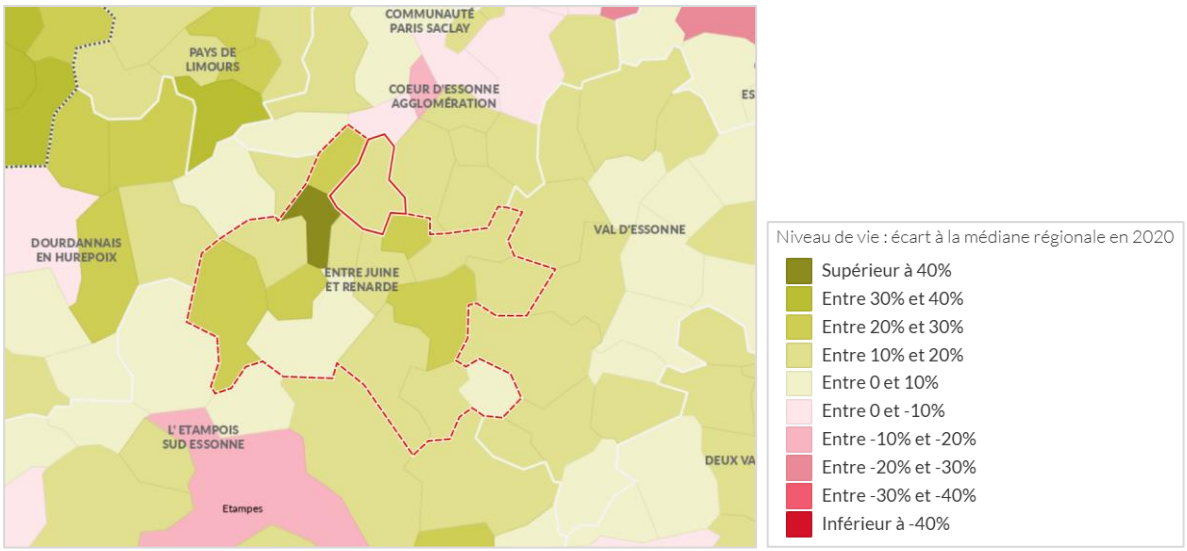


Indice de concentration de l'emploi



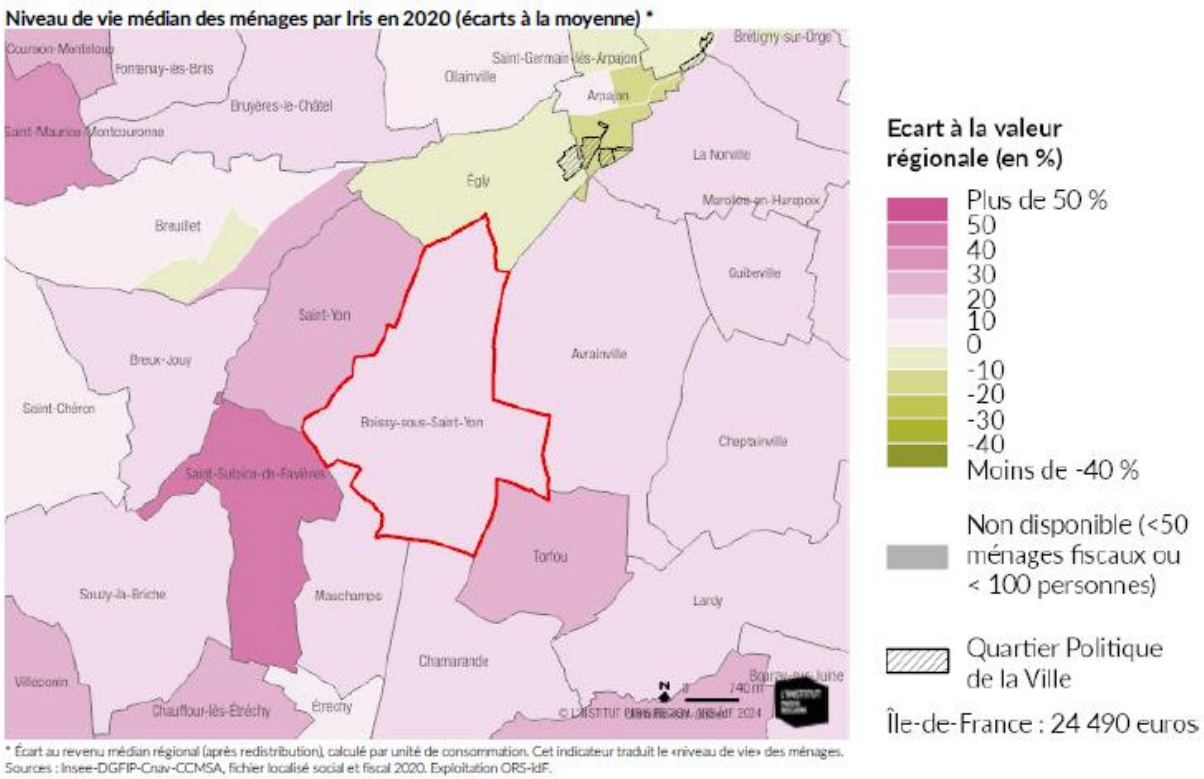
1.5.3. Niveau de vie

Niveau de vie : écart à la médiane régionale en 2020



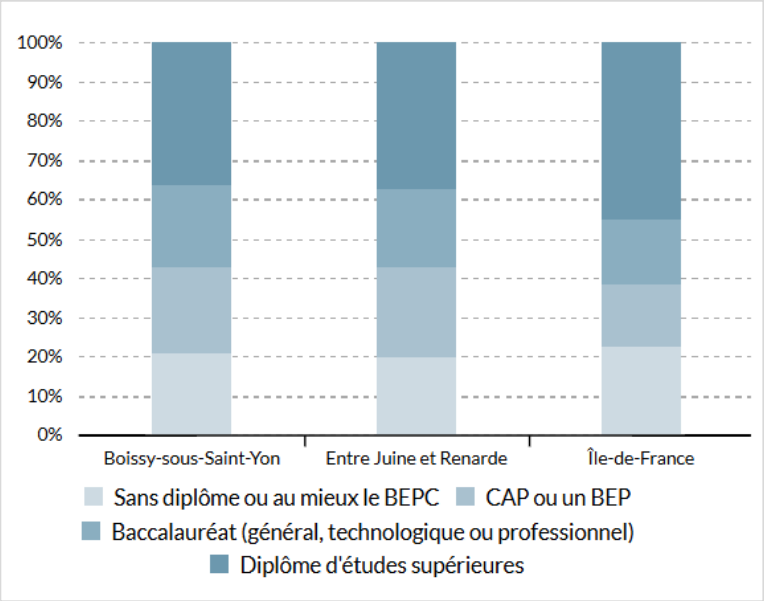
Le niveau de vie correspond au revenu disponible du ménage par unité de consommation, c'est-à-dire le revenu pour consommer et épargner en tenant compte de la composition familiale (nombre et âge des membres de la famille).

Le niveau de vie médian est celui qui partage la population de la commune en deux, tel que la moitié des personnes disposent d'un niveau de vie inférieur et l'autre moitié d'un niveau de vie supérieur.



* Écart au revenu médian régional (après redistribution), calculé par unité de consommation. Cet indicateur traduit le «niveau de vie» des ménages.
Sources : Insee-DGFIP-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2020. Exploitation ORS-idF.

Niveau de diplôme en 2021



Source : RGP INSEE

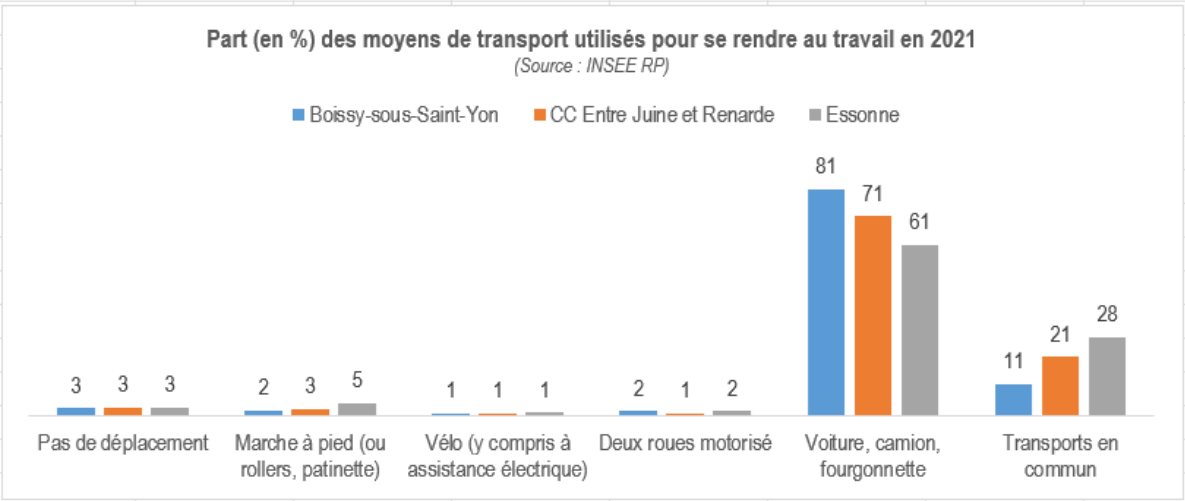
1.5.4. Des migrations pendulaires importantes

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	1 858	100	1 840	100	1 865	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	215	11,6	266	14,5	191	10,2
dans une commune autre que la commune de résidence	1 643	88,4	1 574	85,5	1 675	89,8

Contrairement aux attentes, la commune offre un grand nombre d'emplois, cependant, en 2021, seulement 10,2 % des actifs y travaillent.

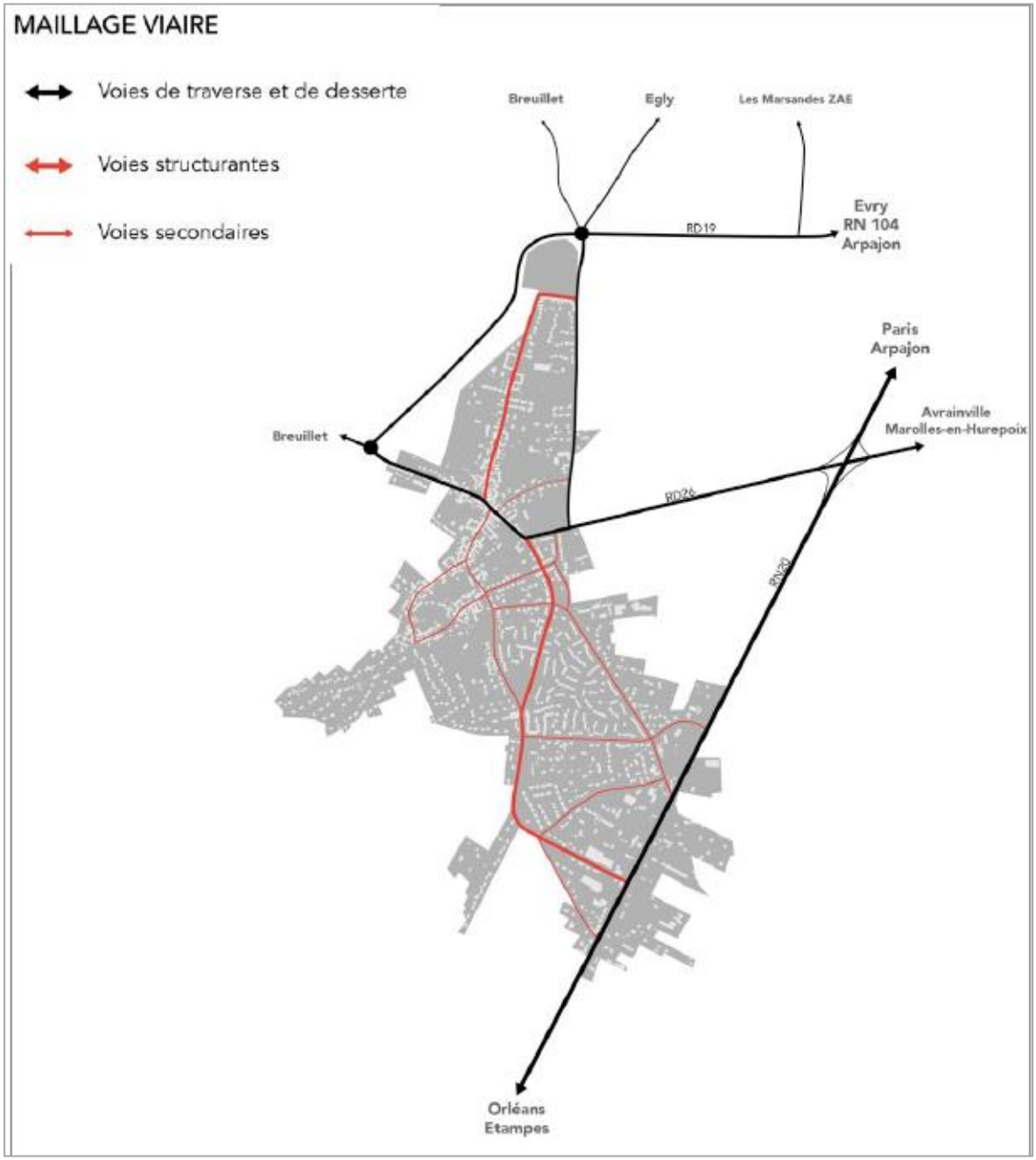
De plus, étant une ville se situant en zone rurale, presque 81% des travailleurs se rendent au travail en voiture.

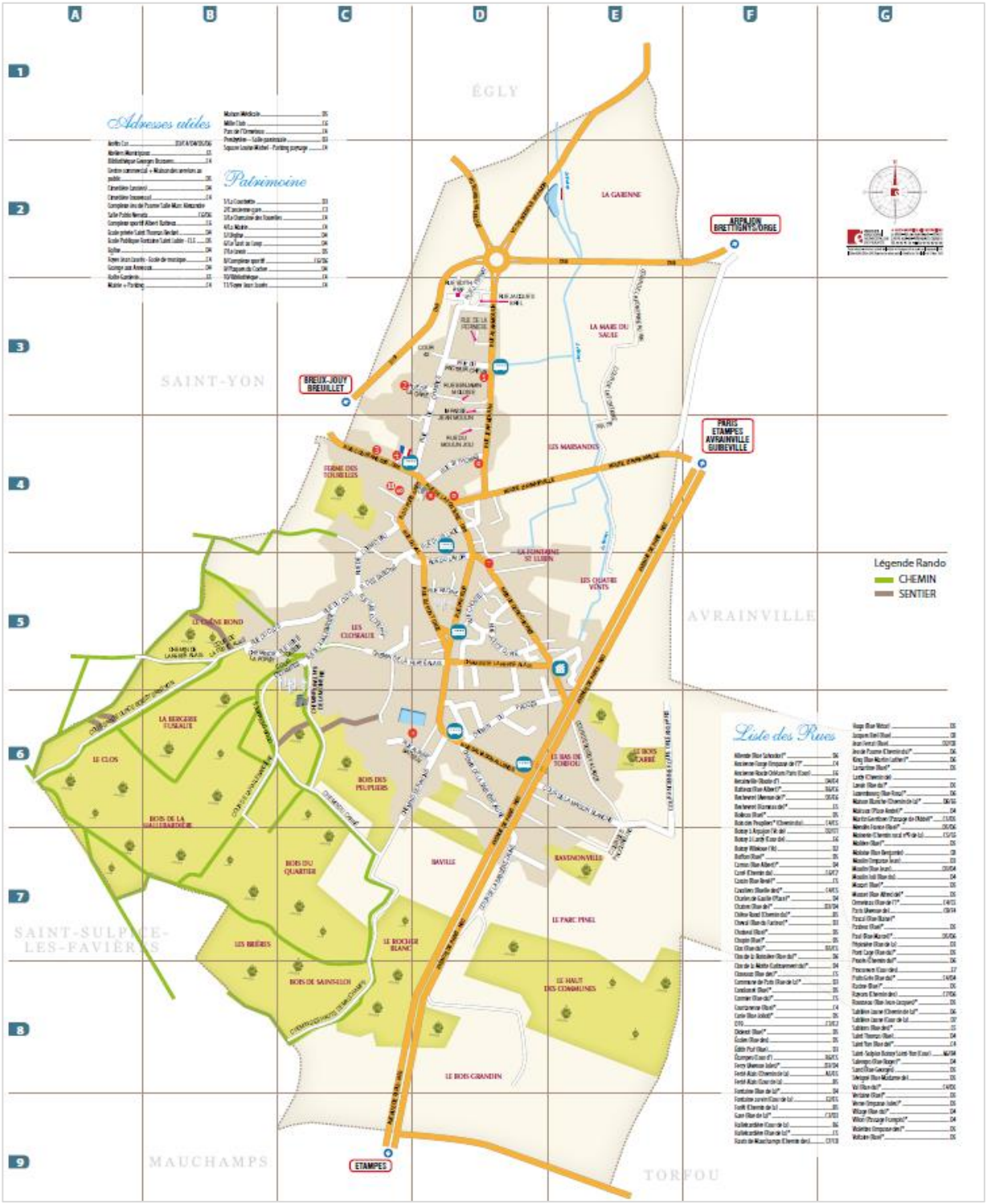


1.6 Les mobilités, dessertes et stationnements

1.6.1. La desserte routière et les axes routiers

Les RN 20 et RD 19 : deux infrastructures majeures du sud Essonne traversent et desservent les territoires de la CCA et de Boissy-sous-Saint-Yon.




A
B
C
D
E
F
G
1
2
3
4
5
6
7
8
9
Adresses utiles
Patrimoine
ÉGLY
SAINT-YON
AVRAINVILLE
SAINT-SULPICE-LES-FAVIÈRES
MAUCHAMPS
TORFOU
LA GARENNE
LA MARE DU SAULE
LES MARSANDES
LES QUATRE VENTS
LES CLOSEAUX
LE CLOS
LA BERGERIE TUSSAULT
BOIS DES PEUPLIERS
BOIS DU QUARTIER
LES BRÉBIS
BOIS DE SAINT-SULPICE
LE ROCHER BLANC
LE PARC PINEL
LE HAUT DES COMMUNES
LE BOIS GRANDIN
LE BAS DE TORFOU
BAVILLE
BAVINONVILLE
BREUX-JOUY BREUILLET
ARPAJON BRETIGNY/ORGE
PARIS ETAMPES AVRAINVILLE DUBEVILLE
ETAMPES
Légende Rando
CHEMIN
SENTIER
Liste des Rues

La RN 20

La RN 20, qui relève de la catégorie 1, assure une liaison vers le nord du département (notamment vers la Francilienne et Massy) et vers le sud de l'Essonne (Etampes, Angerville et, au-delà, vers le Loiret). Il s'agit d'une ancienne route nationale d'intérêt local (RNIL).

La RN 20 relie Paris et Orléans, c'est un axe de portée nationale aménagée en 2x2 voies dont l'accès n'est possible sur la commune qu'à l'échangeur du secteur des Marsandes et par des bretelles à sens unique : du bourg vers la RN 20 rue Salvadore Allende et de la RN 20 vers la zone du Bas de Torfou.

La RN 20 est à l'origine de rupture de continuité de parcours à l'échelle communautaire et communale.

Le quartier du Bas de Torfou connaît des coupures de continuité des déplacements Est-Ouest. Plus généralement, le franchissement de la RN.20 est complexe, peu sécurisé pour l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, agriculteurs, piéton, etc.).

Pour trouver des solutions, qui dépassent totalement les territoires communaux (notamment celui de Boissy sous Saint Yon), l'Etat a signé le 17 octobre 2023 un 9ème projet partenarial d'aménagement (PPA) au format hors norme concernant quatre EPCI fédérés par le Conseil Départemental de l'Essonne.

La commune de Boissy-sous-Saint Yon contribue, dans le cadre du travail en commun avec le département et les différents partenaires, au développement d'un projet vertueux en terme urbains, environnementaux et paysagers. Le projet d'aménagement de la RN20 vise la requalification économique et urbaine de cet axe sur l'ensemble de son linéaire à l'urbanisation hétéroclite et en fort développement.

L'approfondissement de l'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que les propositions de préconisations, tant sur la qualité de l'air que sur les mobilités, notamment à proximité de la RN20, seront effectués lors d'études techniques et environnementales, réalisées ultérieurement dans le cadre de l'avancement du projet de PPA RN20.

La RD 19

La RD 19 relève de la catégorie 2. Elle permet de rejoindre Breuillet, à l'ouest et la zone d'activités de la Croix-Blanche ainsi que la Francilienne, à l'est, en passant notamment par Brétigny-sur-Orge.

La RD 19, dans sa séquence communale, n'est pas à l'origine d'enclavement. C'est un axe routier de traverse très emprunté (6.300 v/j) qui contourne l'Ouest des espaces bâtis. Elle permet de regagner à l'est la RN.20, le sud de la ZAE des Marsandes et la francilienne. A l'Ouest, elle relie la commune aux villages et aux gares RER de la vallée de l'Orge.

Deux fois moins empruntée (3.000 v/j), la RD.26 est la voie principale d'accès au centre-bourg. Elle dessert la ZAE des Marsandes, au niveau de l'échangeur de la RN.20, ainsi que la gare de Marolles-en-Hurepoix et les communes du plateau de l'Hurepoix.

La maille viaire locale est organisée par les rues de Châtre et Jean Moulin. Les rues la Fontaine, Pasteur et Salvadore Allende sont les axes Nord-Sud qui organisent les secteurs résidentiels entre le centre bourg et la RN 20.

Projet RN 20

Sources : Projet partenarial d'aménagement (PPA) – RN20. Délibération n°2022-223
Schéma de Reference de la RN20 de Massy à Boissy-Sous-Saint-Yon

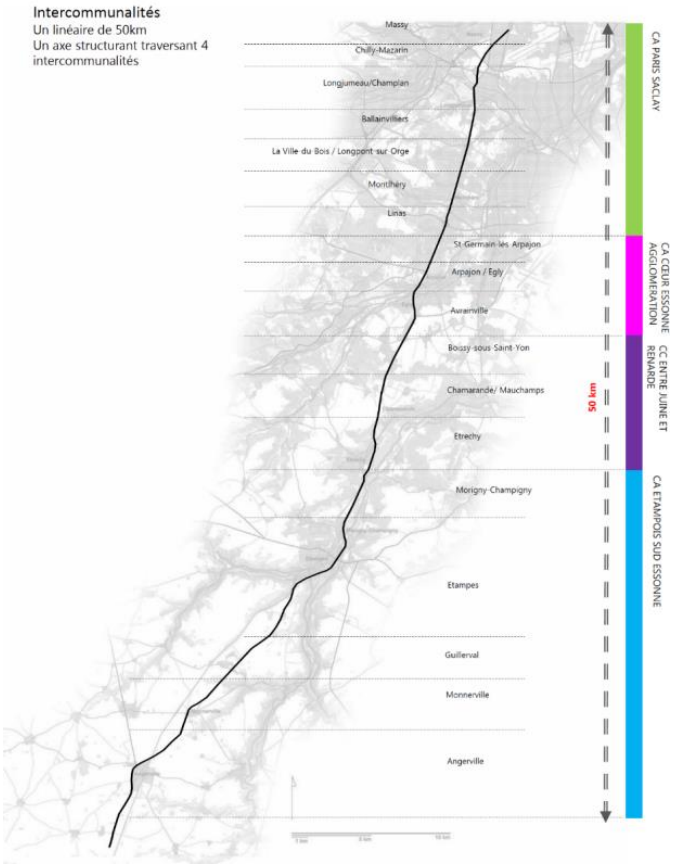
Le Conseil départemental de l'Essonne, les collectivités locales traversées ou fortement impactées par la RN 20 ont décidé de définir un projet d'aménagement de la RN 20 (site propre pour TC , boulevard urbain). Les collectivités ont convenu que l'élaboration d'un schéma de cohérence de la RN 20 se ferait dans le cadre d'un syndicat mixte d'études. Ce syndicat a été créé par arrêté préfectoral le 16 juin 2009. Il est composé du Conseil départemental de l'Essonne, et des Communautés d'Agglomération Coeur d'Essonne et Paris Saclay.

Le projet se déploie sur 26 communes desservies par la route nationale 20. Des études ou des actions sont envisageables à l'échelle des quatre intercommunalités, en particulier pour les questions de mobilité (amélioration de l'offre et des infrastructures de transport en commun, aménagements cyclables) et de pacification, d'amélioration du cadre de vie et de développement urbain.

L'ambition générale du projet partenarial d'aménagement, qui est de réconcilier la RN 20 avec ses territoires pour favoriser leur transition écologique, leur développement et leur renouvellement maitrisé, est déclinée dans un programme de 57 actions articulées autour des 3 axes d'intervention définis par les partenaires :

- Favoriser l'usage multimodal de la RN 20 : une route ouverte à toutes les mobilités ;
- Optimiser le fonctionnement de la RN 20 : une route fonctionnelle, verte et intelligente ;
- Poursuivre la requalification urbaine et économique des territoires traversés par la RN 20.

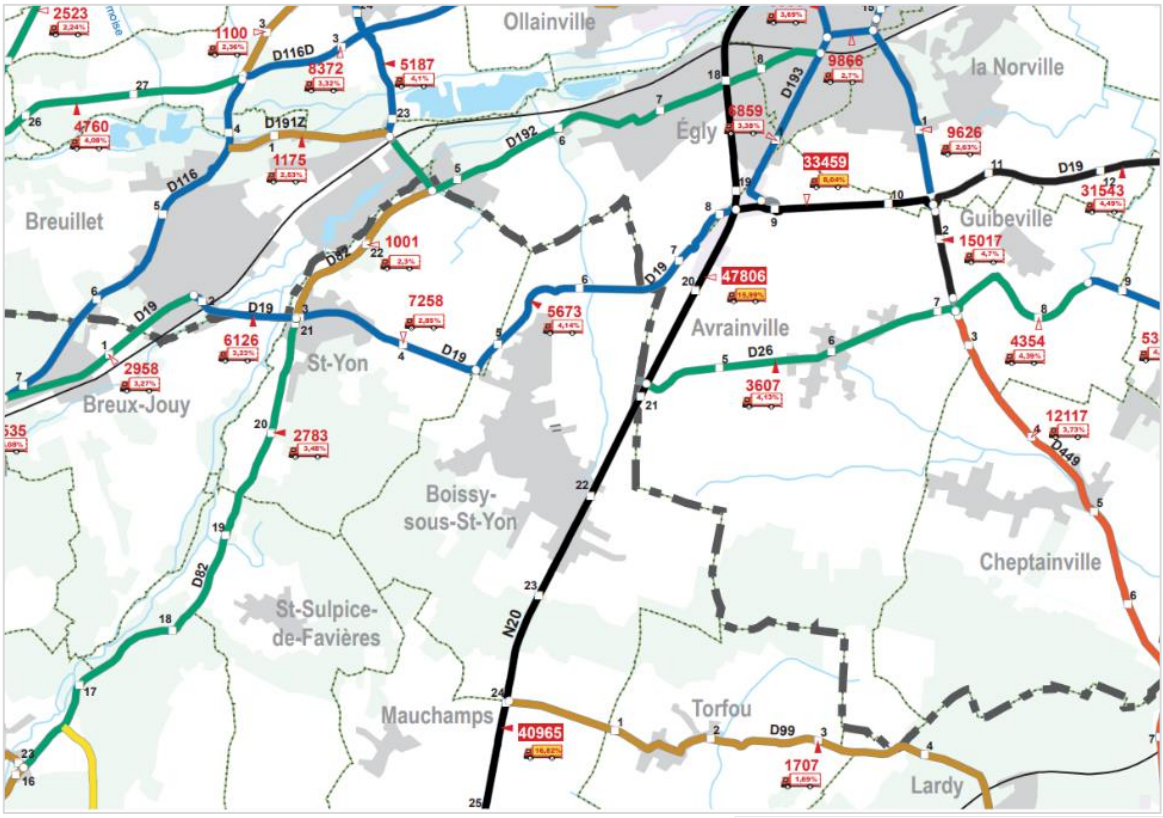
A terme, de nouvelles liaisons douces devraient permettre aux habitants de Boissy-sous-Saint-Yon de rejoindre la station d'Arpajon-sud.



1.6.2. Les flux de circulation

➢ **Trafics**

Extrait de la carte du trafic routier en Essonne – 2022 (Source : CD 91)



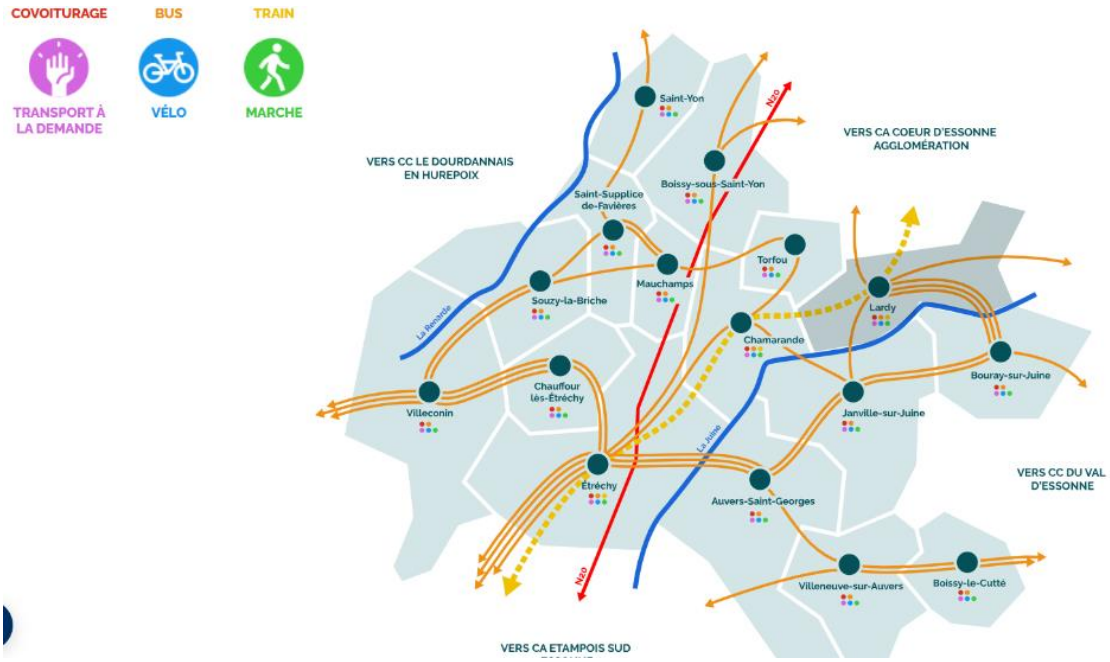


Sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, en 2022, on constate des flux importants sur la RN20. Au sein de la commune, le flux de véhicules par jour est important :

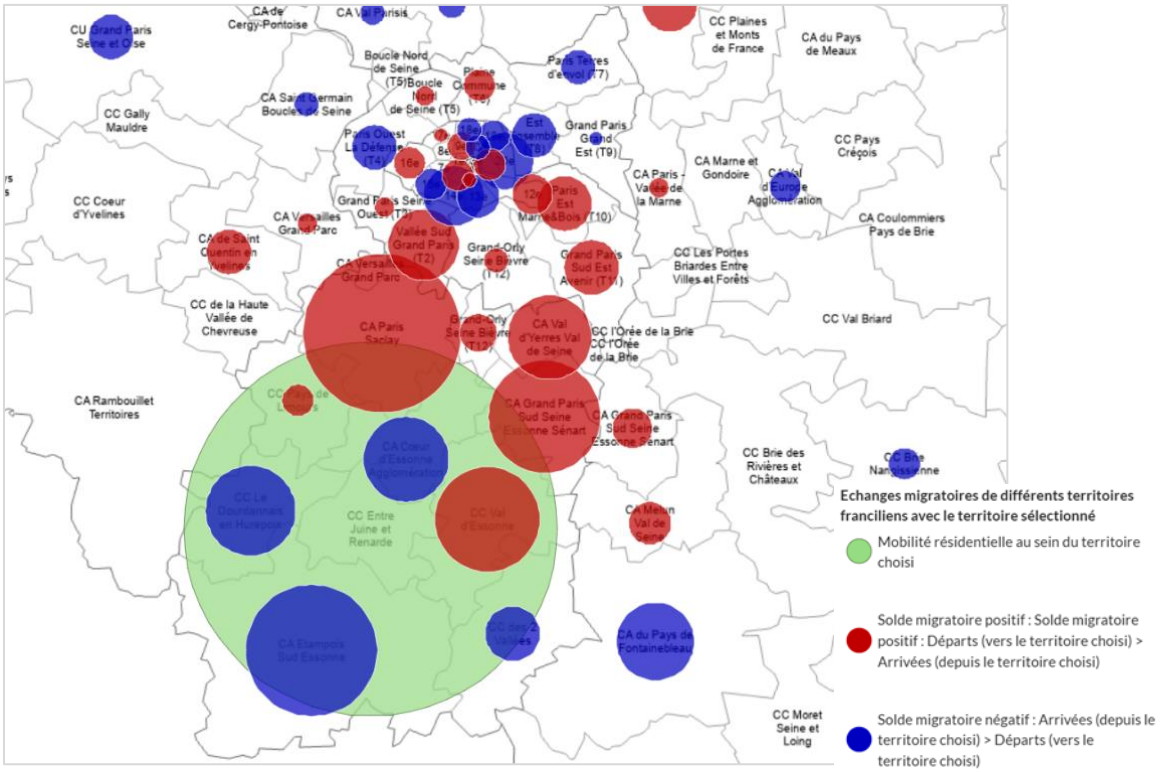
- Sur la RN20 environ 41 000 véhicules circulent par jour dont 16,8 % qui correspond à des poids lourds.
- Sur la RD19 plus de 5 600 véhicules circulent par jour dont 4,14 % qui correspondent à des poids lourds.
- Sur la RD99 qui longe la limite Sud de la commune, plus de 1 700 véhicules circulent par jour dont 1,7% qui correspondent à des poids lourds.

➢ Echanges migratoires dans la CCERJ

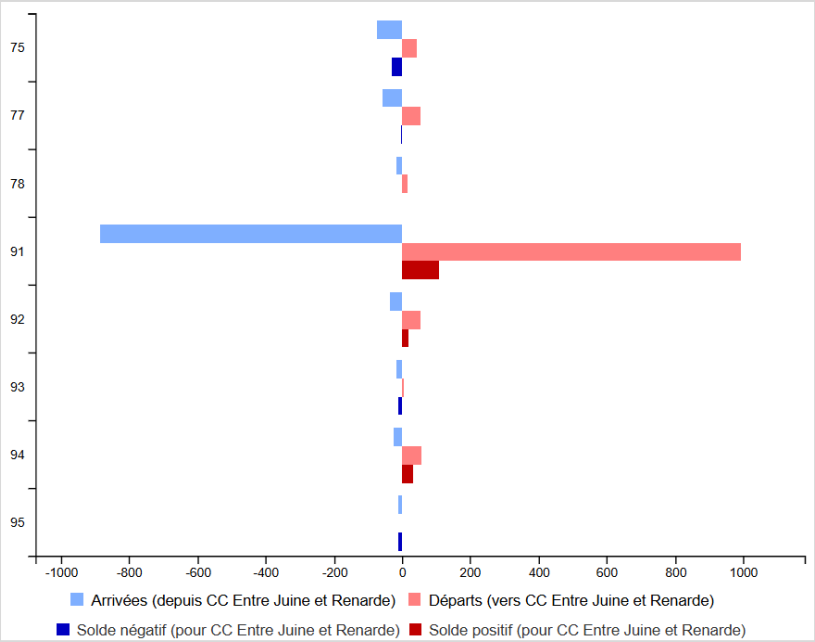
Carte de mobilité de la Communauté de commune entre Juine et Renarde



Echanges migratoires de chaque département francilien avec le territoire CC Entre Juine et Renarde : Ensemble (nombre de Personnes)



Les 10 premiers échanges migratoires significatifs du territoire CC Entre Juine et Renarde avec les autres EPCIs Ensemble (nombre de Personnes))



Territoire	Arrivées (depuis CC Entre Juine et Renarde)	Départs (vers CC Entre Juine et Renarde)	Solde (pour CC Entre Juine et Renarde)
CC Entre Juine et Renarde	685	685	0
CA Cœur d'Essonne Agglomération	347	310	-36
CA Etampois Sud Essonne	230	145	-85
CA Paris Saclay	46	169	123
CC Val d'Essonne	76	130	54
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	33	95	62
CC Le Dourdannais en Hurepoix	75	35	-40
CA Val d'Yerres Val de Seine	10	45	35
Vallée Sud Grand Paris (T2)	14	40	25
Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	23	30	7

➢ **Migrations domicile - travail**

12,1% des actifs résidant à Boissy-sous-Saint-Yon travaillent dans la commune. Ce taux peut paraître faible au regard de la situation de communes avoisinantes mais est en rapport avec la faiblesse de l'offre d'emplois sur la commune.

- Boissy-sous-Saint-Yon est proche de pôles d'emploi actifs tels que Arpajon, Brétigny-sur-Orge, Le Plessis-Pâté, Fleury-Mérogis mais encre Evry, Massy, Orsay ou encore le centre de recherche du CEA-DAM Ile de France à Bruyères-le-Châtel, et le centre d'essais Renault à Lardy.
- D'autres motifs de déplacement doivent également être pris en compte, tel que l'accès aux gares, aux établissements scolaires et aux centres commerciaux qui sont inexistants sur la commune et génèrent des besoins en déplacement.

- Les ménages de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon présentent un taux important de motorisation voire de bi-motorisation, correspondant à ceux observables sur la communauté de communes entre Juine et Renarde.
- Les besoins en déplacements de la population associés à une offre en solutions alternatives à la voiture sont les principales explications à cette situation.
- Le temps de déplacement domicile-travail médian est de 28,5 minutes en heures pleines.

La proximité des pôles économiques structurants, comme Paris Saclay, Massy ou encore Evry, explique l'importance des migrations pendulaires.

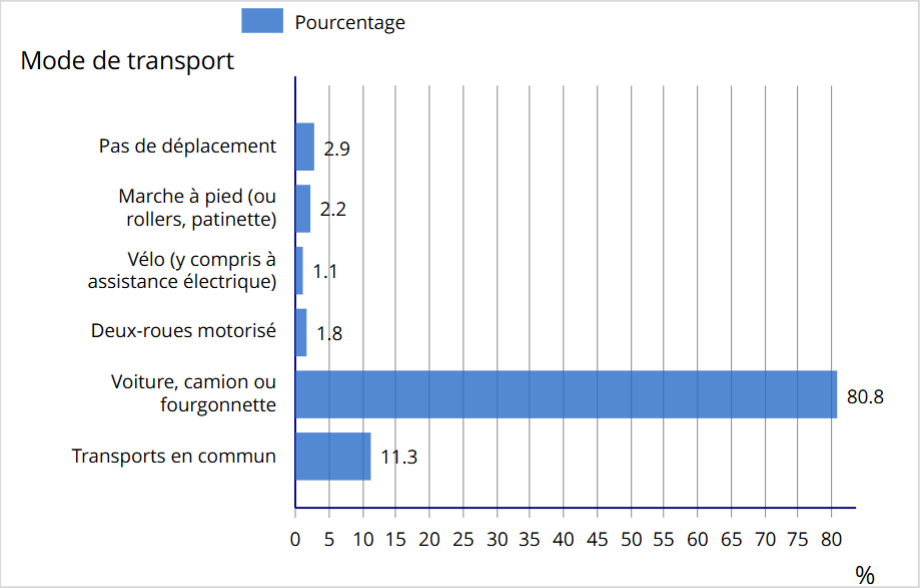
Tissu économique de l'ESSONNE en 2023



➢ **Modes de déplacement**

Boissy-sous-Saint Yon se situant en zone rurale, afin de se rendre au travail, presque 81% des habitants s'y rendent par transport routier (Voiture, camion, fourgonnette, deux-roues motorisé) en 2021.
Les autres modes de déplacement les plus utilisés pour se rendre au travail sont les transports en commun (11,3%) et la marche à pied (2,9% en 2021). Le pourcentage concernant les transports en commun est relativement faible quand on le compare au sein du département (28% en 2021).

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



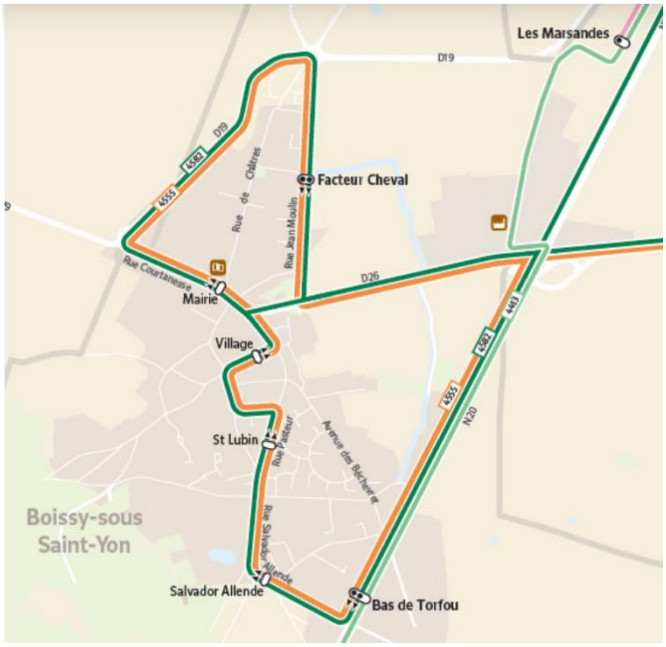
(source : RGP INSEE)

Ile-de-France mobilités assure un transport collectif à la demande en complément des lignes régulières.

1.6.3. Les transports en commun

Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par une offre en transports collectifs assez limitée et concentrée en lien avec les besoins de rabattement vers les gares, les établissements scolaires, les équipements.

Transports urbains



Boissy-sous-Saint-Yon est desservie par 3 lignes de bus qui sont assurées par les transports Ile-de-France Mobilités.

La ligne 4582 et la ligne 4555 assurent 6 arrêts sur la commune et un rabattement vers la gare RER d'Arpajon (principal pôle gare de la communauté de communes) et les établissements scolaires (lycée Cassin et LEP Belmondo à Arpajon, collège Camus à La Norville).

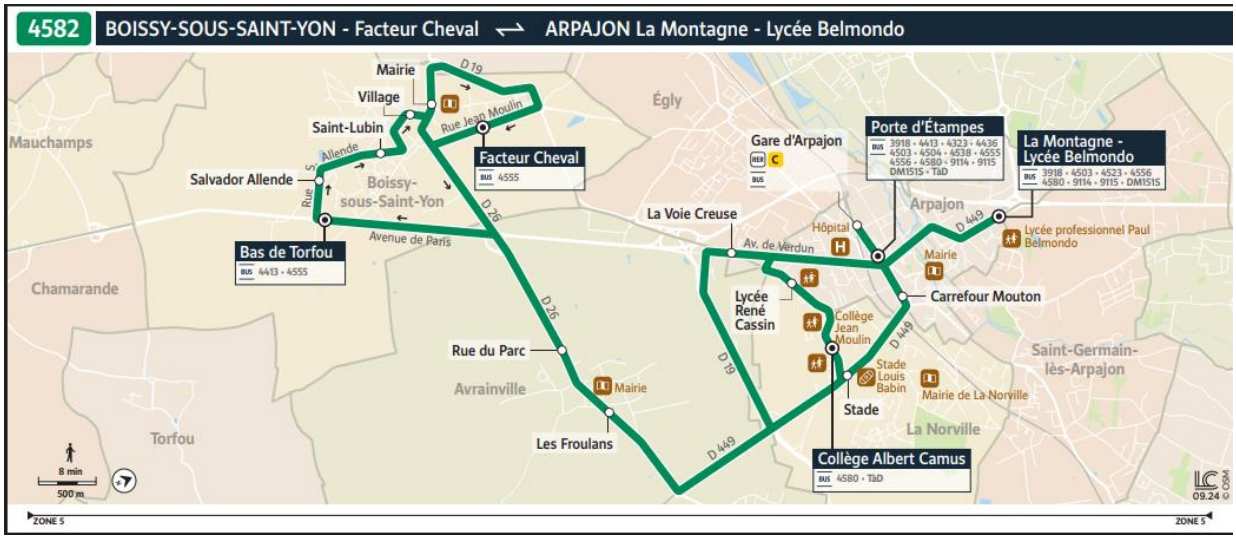
la ligne 4413 assure seulement 1 arrêt sur la commune : Bas de Torfou. La ligne assure aussi un rabattement vers la gare RER Porte d'Etampes à Arpajon et la gare RER Gare d'Etampes à Etampes ainsi que la gare d'Etréchy.

Depuis le 6 janvier 2025, la ligne 685A est devenue la ligne 4582 et la ligne 685B est devenue la ligne 4555.

Depuis le 2 septembre 2024, la ligne 330 est devenue la ligne 4413.

La ligne 4582

BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou => ARPAJON La Montagne - Lycée Belmondo



Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi en période scolaire uniquement					
		LMJV	*	LMJV	Me		
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	7:33	7:39	7:39	.....	8:34	8:46	9:35	16:28
	Salvador Allende	7:35	7:40	7:40	.....	8:35	8:47	9:36	16:29
	Saint-Lubin	7:37	7:43	7:42	.....	8:37	8:49	9:38	16:32
	Village	7:40	7:45	7:44	.....	8:39	8:51	9:40	16:34
	Mairie	7:41	.....	7:45	.....	8:40	8:52	9:41	16:35
	Facteur Cheval	7:45	.....	7:52	7:56	8:46	8:57	9:46	16:39
AVRAINVILLE	Rue du Parc	7:51	.....	7:57	8:02	8:51	9:02	9:51	16:45
	Les Froulans	7:52	.....	7:58	8:03	8:52	9:03	9:52	16:46
	La Voie Creuse	.....	7:52	8:05	8:10	8:59	9:10	9:59	.....
ARPAJON	Lycée René Cassin	.....	7:54	8:08	8:13	9:02	9:13	10:02	.....
LA NORVILLE	Collège Albert Camus	.....	7:57	8:11	8:16	9:05	9:16	10:05	.....
	Stade	7:58	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:52
ARPAJON	Carrefour Mouton	8:00	.....	.....	.....	9:09	.....	10:09	16:54
	Porte d'Etampes	8:02	.....	.....	.....	9:11	.....	10:10	16:56
	Gare d'Arpajon	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
	Gare d'Arpajon	8:04	.....	.....	.....	9:13	.....	10:12	16:58
	La Montagne - Lycée Belmondo	8:11	.....	.....	.....	9:18	.....	10:17	17:04

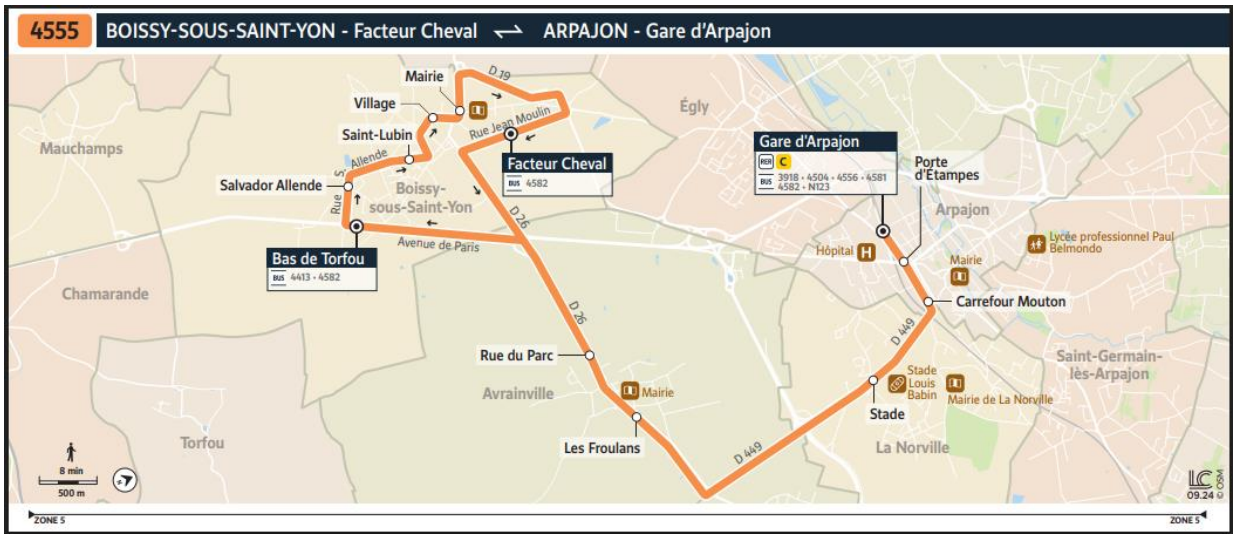
ARPAJON La Montagne - Lycée Belmondo =>BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou

Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi en période scolaire uniquement															
					Me	Me			Me	LMJV			LMJV	LMJV	LMJV			
ARPAJON	La Montagne - Lycée Belmondo	8:17	9:21	10:15	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:00	.....	.....	.....	17:00	.....	18:02
	Gare d'Arpajon	8:25	9:29	10:23	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:08	.....	.....	.....	17:08	.....	18:10
	Porte d'Etampes	8:27	9:30	10:24	11:35	12:35	12:35	13:35	14:35	14:52	15:35	16:10	.....	16:35	.....	17:10	17:35	18:12
	Lycée René Cassin	.....	.....	.....	11:40	12:40	12:40	13:40	14:40	14:57	15:42	.....	.....	16:42	.....	.....	17:42	.....
	Carrefour Mouton	8:28	9:31	10:25	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:12	.....	.....	.....	17:12	.....	18:13
LA NORVILLE	Stade	8:30	9:33	10:27	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	18:15
	Collège Albert Camus	.....	.....	.....	11:43	12:43	12:43	13:43	14:43	15:00	15:46	16:17	16:15	16:46	17:10	17:17	17:46	.....
EGLY	La Voie Creuse	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	14:47	15:04	15:51	.....	.....	16:51	.....	.....	17:51	.....
AVRAINVILLE	Les Froulans	8:37	9:40	10:34	11:49	12:49	12:49	13:49	14:54	15:11	15:58	16:20	16:21	16:59	17:16	17:20	17:59	18:22
	Rue du Parc	8:38	9:41	10:35	11:50	12:50	12:50	13:50	14:55	15:12	15:59	16:21	16:22	17:00	17:17	17:21	18:00	18:23
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	8:42	9:45	10:39	11:54	12:54	12:54	13:54	14:59	15:16	16:03	16:26	16:27	17:05	17:22	17:26	18:04	18:28
	Salvador Allende	8:43	9:46	10:40	11:55	12:55	12:55	13:55	15:00	15:17	16:04	16:27	16:28	17:06	17:23	17:27	18:05	18:29
	Saint-Lubin	8:44	9:47	10:41	11:56	12:56	12:56	13:56	15:01	15:18	16:05	16:28	16:30	17:07	17:25	17:28	18:06	18:30
	Village	8:45	9:48	10:42	11:58	12:58	12:58	13:58	15:02	15:19	16:06	16:29	16:32	17:08	17:27	17:29	18:07	18:31
	Mairie	8:46	9:49	10:43	11:59	12:59	12:59	13:59	15:03	15:20	16:07	16:30	16:33	17:09	17:28	17:30	18:08	18:32
	Facteur Cheval	8:50	9:53	10:47	12:03	13:03	13:03	14:03	15:07	15:24	16:11	16:34	16:37	17:13	17:32	17:34	18:12	18:36

Ligne 4555

BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou => ARPAJON Gare d'Arpajon



Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi													
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	5:36	6:21	6:50	7:17	7:47	8:57	9:59	10:59	11:59	12:59	13:59	14:59	15:57	17:27
	Salvador Allende	5:37	6:22	6:51	7:18	7:48	8:58	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	15:58	17:28
	Saint-Lubin	5:38	6:23	6:52	7:19	7:49	8:59	10:01	11:01	12:01	13:01	14:01	15:01	15:59	17:29
	Village	5:39	6:24	6:54	7:21	7:51	9:01	10:03	11:03	12:03	13:03	14:03	15:03	16:01	17:31
	Mairie	5:40	6:25	6:55	7:22	7:52	9:02	10:04	11:04	12:04	13:04	14:04	15:04	16:02	17:32
	Facteur Cheval	5:44	6:29	6:59	7:27	7:57	9:07	10:08	11:08	12:08	13:08	14:08	15:08	16:07	17:37
AVRAINVILLE	Rue du Parc	5:50	6:35	7:05	7:33	8:03	9:13	10:14	11:14	12:14	13:14	14:14	15:14	16:13	17:43
	Les Froulans	5:51	6:36	7:06	7:34	8:04	9:14	10:15	11:15	12:15	13:15	14:15	15:15	16:14	17:44
LA NORVILLE	Stade	5:56	6:41	7:11	7:40	8:10	9:20	10:21	11:21	12:21	13:21	14:21	15:21	16:20	17:50
ARPAJON	Carrefour Mouton	5:58	6:43	7:13	7:42	8:12	9:22	10:23	11:23	12:23	13:23	14:23	15:23	16:22	17:52
	Porte d'Etampes	5:59	6:44	7:14	7:44	8:14	9:24	10:24	11:24	12:24	13:24	14:24	15:24	16:24	17:54
	Gare d'Arpajon	6:00	6:45	7:15	7:45	8:15	9:25	10:25	11:25	12:25	13:25	14:25	15:25	16:25	17:55

: Circule uniquement en période scolaire
: Circule uniquement pendant les vacances scolaires

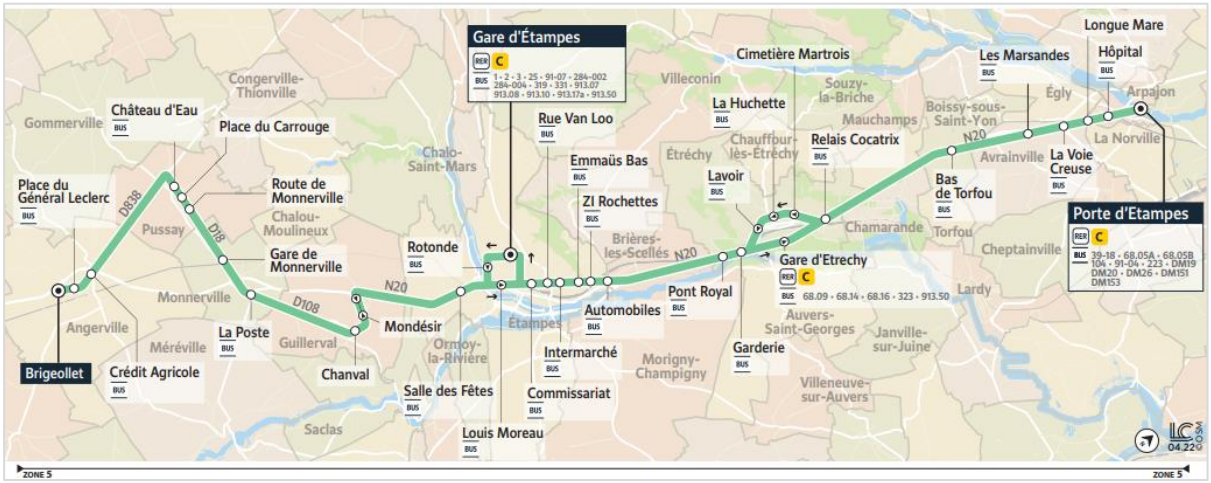
ARPAJON Gare d'Arpajon =>BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou

Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi													
ARPAJON	Gare d'Arpajon	8:33	9:33	10:33	11:33	12:33	13:33	14:33	15:33	16:33	17:52	18:22	18:52	19:22	20:07
	Porte d'Etampes	8:34	9:34	10:34	11:34	12:34	13:34	14:34	15:34	16:34	17:53	18:23	18:53	19:23	20:08
	Carrefour Mouton	8:36	9:36	10:36	11:36	12:36	13:36	14:36	15:36	16:36	17:55	18:25	18:55	19:25	20:09
LA NORVILLE	Stade	8:38	9:38	10:38	11:38	12:38	13:38	14:38	15:38	16:38	17:57	18:27	18:57	19:27	20:11
AVRAINVILLE	Les Froulans	8:44	9:44	10:44	11:44	12:44	13:44	14:44	15:44	16:44	18:03	18:33	19:03	19:33	20:17
	Rue du Parc	8:45	9:45	10:45	11:45	12:45	13:45	14:45	15:45	16:45	18:05	18:35	19:04	19:34	20:18
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	8:50	9:50	10:50	11:50	12:50	13:50	14:50	15:50	16:50	18:10	18:40	19:09	19:39	20:23
	Salvador Allende	8:51	9:51	10:51	11:51	12:51	13:51	14:51	15:51	16:51	18:11	18:41	19:10	19:40	20:24
	Saint-Lubin	8:52	9:52	10:52	11:52	12:52	13:52	14:52	15:52	16:52	18:12	18:42	19:11	19:41	20:25
	Village	8:53	9:53	10:53	11:53	12:53	13:53	14:53	15:53	16:53	18:13	18:43	19:12	19:42	20:26
	Mairie	8:54	9:54	10:54	11:54	12:54	13:54	14:54	15:54	16:54	18:14	18:44	19:13	19:43	20:27
	Facteur Cheval	8:57	9:57	10:57	11:57	12:57	13:57	14:57	15:57	16:57	18:18	18:48	19:17	19:47	20:30

Uniquement en vacances scolaires

La ligne 4413



ANGERVILLE Brigeollet =>ARPAGON Portes d'Etampes

Horaires valables du 3 mars
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi											
ANGERVILLE	Brigeollet	5:06		5:40	6:10	6:40	7:10	7:40	8:10	8:40	11:15	12:15	13:15
	Place du Général Leclerc	5:10		5:44	6:14	6:44	7:14	7:44	8:14	8:44	11:19	12:19	13:19
	Crédit Agricole	5:12		5:46	6:16	6:46	7:16	7:46	8:16	8:46	11:21	12:21	13:21
ÉTAMPES	Gare d'Etampes	|	5:19	|	|	|	|	|	|	|	|	|	|
PUSSAY	Château d'Eau	5:17	|	|	6:21	|	7:21	7:51	|	8:51	11:25	12:25	13:25
	Place du Carrouge	5:19	|	|	6:23	|	7:23	7:53	|	8:53	11:27	12:27	13:27
	Route de Monnerville	5:20	|	|	6:24	|	7:24	7:54	|	8:54	11:28	12:28	13:28
MONNERVILLE	Gare de Monnerville	5:22	|	|	6:26	|	7:26	7:56	|	8:57	11:30	12:30	13:30
	La Poste	5:23	|	|	6:27	|	7:28	7:58	|	8:58	11:32	12:32	13:32
GUILLERVAL	Chanval	5:28	|	|	6:32	|	7:33	8:03	|	9:03	11:37	12:37	13:36
	Mondésir	5:30	|	|	6:34	|	7:35	8:05	|	9:05	11:39	12:39	13:38
ÉTAMPES	Salle des Fêtes	5:38	|	|	6:42	|	7:43	8:14	|	9:13	11:47	12:47	13:46
	Louis Moreau	5:40	|	6:01	6:44	7:02	7:46	8:18	8:33	9:16	11:50	12:50	13:49
	Gare d'Etampes	5:44	|	6:06	6:48	7:07	7:50	8:22	8:38	9:18	11:54	12:54	13:53
	Commissariat	5:46	5:21	6:08	6:50	7:09	7:52	8:24	8:40		11:56	12:56	13:55
	Rue Van Loo	5:47	5:22	6:09	6:51	7:10	7:53	8:25	8:41		11:57	12:57	13:56
	Intermarché	5:48	5:22	6:10	6:52	7:11	7:54	8:26	8:42		11:58	12:58	13:57
	Emmaüs Bas	5:49	5:23	6:11	6:54	7:13	7:56	8:28	8:44		12:00	13:00	13:59
MORIGNY-CHAMPIGNY	Rochettes	5:50	5:25	6:12	6:55	7:14	7:57	8:29	8:45		12:01	13:01	14:00
	Automobiles	5:51	5:25	6:13	6:56	7:15	7:58	8:30	8:46		12:02	13:02	14:01
ÉTRÉCHY	Pont Royal	5:56	5:29	6:18	7:01	7:20	8:03	8:35	8:52		12:07	13:07	14:05
	Garderie	5:57	5:30	6:19	7:02	7:21	8:04	8:36	8:53		12:08	13:08	14:06
	Gare d'Etréchy	5:59	5:32	6:22	7:04	7:24	8:06	8:38	8:56		12:10	13:10	14:08
	Relais Cocatrix	6:00	5:33	6:23	7:05	7:25	8:07	8:39	8:57		12:11	13:11	14:09
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	6:05	5:38	6:28	7:10	7:30	8:12	8:44	9:02		12:16	13:16	14:14
AVRAINVILLE	Les Marsandes	6:09	5:42	6:32	7:14	7:35	8:16	8:48	9:07		12:20	13:20	14:18
	La Voie Creuse	6:12	5:45	6:35	7:17	7:40	8:21	8:52	9:10		12:24	13:24	14:22
ARPAJON	Longue Mare	6:13	5:46	6:36	7:19	7:42	8:23	8:53	9:12		12:25	13:25	14:23
	Hôpital	6:14	5:47	6:37	7:20	7:43	8:24	8:54	9:13		12:26	13:26	14:24
	Porte d'Etampes	6:15	5:48	6:38	7:21	7:44	8:26	8:55	9:14		12:27	13:27	14:25

Horaires valables du 3 mars
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi											
ANGERVILLE	Brigeollet			16:35		17:05	17:35	18:05	18:35	18:38	19:05	19:35	
	Place du Général Leclerc			16:39		17:09	17:39	18:09	18:39	18:42	19:08	19:38	
	Crédit Agricole			16:41		17:11	17:41	18:11	18:41	18:44	19:10	19:40	
ÉTAMPES	Gare d'Etampes	14:44	15:44	|	16:44	|	|	|	|	|	|	|	
PUSSAY	Château d'Eau	|	|	16:45	|	17:16	17:46	18:16	18:46	18:49	19:15	19:44	
	Place du Carrouge	|	|	16:47	|	17:18	17:48	18:18	18:48	18:51	19:17	19:46	
	Route de Monnerville	|	|	16:48	|	17:19	17:49	18:19	18:49	18:52	19:18	19:47	
MONNERVILLE	Gare de Monnerville	|	|	16:50	|	17:21	17:51	18:21	18:51	18:54	19:20	19:49	
	La Poste	|	|	16:52	|	17:23	17:53	18:23	18:53	18:56	19:22	19:50	
GUILLERVAL	Chanval	|	|	16:56	|	17:28	17:58	18:28	18:58	19:01	19:27	19:55	
	Mondésir	|	|	16:58	|	17:30	18:00	18:30	19:00	19:03	19:29	19:57	
ÉTAMPES	Salle des Fêtes	|	|	17:07	|	17:39	18:09	18:38	19:08	19:11	19:37	20:05	
	Louis Moreau	|	|	17:11	|	17:42	18:12	18:40	19:10	19:13	19:39	20:07	
	Gare d'Etampes	|	|	17:15	|	17:46	18:16	18:44	19:14	19:17	19:43	20:11	
	Commissariat	14:46	15:46	17:18	16:46	17:48	18:18	18:46	19:16	19:19	19:45	20:13	
	Rue Van Loo	14:47	15:47	17:19	16:47	17:49	18:19	18:47	19:17	19:20	19:46	20:14	
	Intermarché	14:48	15:48	17:20	16:48	17:50	18:20	18:48	19:18	19:21	19:47	20:15	
	Emmaüs Bas	14:49	15:50	17:22	16:50	17:52	18:22	18:50	19:20	19:23	19:49	20:17	
MORIGNY-CHAMPIGNY	Rochettes	14:50	15:51	17:24	16:52	17:54	18:24	18:51	19:21	19:24	19:50	20:18	
	Automobiles	14:51	15:52	17:25	16:53	17:55	18:25	18:52	19:22	19:25	19:51	20:19	
ÉTRÉCHY	Pont Royal	14:56	15:57	17:31	16:59	18:01	18:31	18:58	19:27	19:30	19:56	20:24	
	Garderie	14:57	15:58	17:32	17:00	18:02	18:32	18:59	19:28	19:31	19:57	20:25	
	Gare d'Etréchy	14:59	16:00	17:34	17:02	18:04	18:34	19:01	19:30	19:33	19:59	20:27	
	Relais Cocatrix	15:00	16:01	17:35	17:03	18:05	18:35	19:02	19:31	19:34	20:00	20:28	
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	15:05	16:06	17:40	17:08	18:10	18:40	19:07	19:36	19:39	20:05	20:33	
AVRAINVILLE	Les Marsandes	15:10	16:11	17:44	17:13	18:14	18:44	19:11	19:40	19:43	20:09	20:37	
	La Voie Creuse	15:13	16:14	17:48	17:16	18:17	18:47	19:14	19:43	19:46	20:12	20:40	
ARPAJON	Longue Mare	15:14	16:15	17:50	17:17	18:19	18:48	19:15	19:44	19:47	20:13	20:41	
	Hôpital	15:15	16:16	17:51	17:18	18:20	18:49	19:16	19:45	19:48	20:14	20:42	
	Porte d'Etampes	15:16	16:18	17:53	17:20	18:22	18:50	19:17	19:46	19:49	20:15	20:43	

: Circule uniquement en période scolaire
: Circule uniquement pendant les vacances scolaires

ARPAGON Portes d'Etampes => ANGERVILLE Brigeollet

Horaires valables du 3 mars
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi												
ARPAJON	Porte d'Etampes		6:05		6:35	7:05	7:35	8:05	8:35	9:05	9:35	11:35	12:35	13:35
	Hôpital		6:06		6:36	7:06	7:36	8:06	8:36	9:06	9:36	11:36	12:36	13:36
	Longue Mare		6:07		6:37	7:07	7:37	8:08	8:37	9:07	9:37	11:37	12:37	13:37
ÉGLY	La Voie Creuse		6:08		6:38	7:08	7:38	8:09	8:38	9:08	9:38	11:38	12:38	13:38
AVRAINVILLE	Les Marsandes		6:11		6:41	7:11	7:42	8:13	8:42	9:11	9:41	11:41	12:41	13:41
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou		6:15		6:45	7:15	7:47	8:17	8:46	9:15	9:45	11:45	12:45	13:45
ÉTRÉCHY	Relais Cocatrix		6:20		6:50	7:20	7:52	8:22	8:51	9:20	9:50	11:50	12:50	13:50
	Cimetière Martrois		6:22		6:52	7:22	7:54	8:24	8:53	9:22	9:52	11:52	12:52	13:52
	La Huchette		6:23		6:53	7:23	7:55	8:24	8:53	9:22	9:52	11:53	12:53	13:53
	Lavoir		6:24		6:55	7:25	7:57	8:26	8:55	9:24	9:54	11:55	12:55	13:55
	Garderie		6:24		6:55	7:25	7:57	8:26	8:56	9:24	9:54	11:55	12:55	13:55
	Pont Royal		6:25		6:56	7:26	7:58	8:27	8:57	9:25	9:55	11:56	12:56	13:56
MORIGNY-CHAMPIGNY	Automobiles		6:29		7:00	7:30	8:02	8:31	9:01	9:29	9:59	11:59	12:59	13:59
	Rochettes		6:30		7:01	7:31	8:03	8:32	9:02	9:30	10:00	12:00	13:00	14:00
ÉTAMPES	Emmaüs Bas		6:31		7:02	7:32	8:05	8:33	9:03	9:31	10:01	12:01	13:01	14:01
	Intermarché		6:32		7:03	7:34	8:07	8:35	9:05	9:33	10:03	12:03	13:03	14:03
	Rue Van Loo		6:33		7:04	7:35	8:08	8:36	9:06	9:34	10:04	12:04	13:04	14:04
	Commissariat		6:33		7:05	7:36	8:09	8:37	9:07	9:35	10:05	12:05	13:05	14:05
	Gare d'Etampes		6:39		7:11	7:42	8:13	8:39	9:09	9:37	10:07	12:11	13:11	14:11
	Gare d'Etampes	5:42	|	6:12	|	|						|	|	|
	Rotonde	5:44	6:41	6:14	7:13	7:44						12:13	13:13	14:13
	Salle des Fêtes	5:45	6:42	6:15	7:14	7:45						12:14	13:14	14:14
GUILLERVAL	Mondésir	5:52	6:49	6:22	7:21	7:52						12:21	13:21	14:21
	Chanval	5:54	6:52	6:24	7:24	7:55						12:23	13:23	14:23
MONNERVILLE	La Poste	5:59	6:57	6:29	7:29	8:00						12:27	13:27	14:27
	Gare de Monnerville	6:00	6:58	6:30	7:30	8:01						12:28	13:28	14:28
PUSSAY	Route de Monnerville	6:03	7:01	6:33	7:33	8:04						12:31	13:31	14:31
	Place du Carrouge	6:04	7:02	6:34	7:34	8:05						12:32	13:32	14:32
	Château d'Eau	6:05	7:03	6:35	7:35	8:06						12:33	13:33	14:33
ANGERVILLE	Crédit Agricole	6:09	7:08	6:39	7:40	8:11						12:38	13:38	14:38
	Place du Général Leclerc	6:10	7:10	6:40	7:42	8:13						12:39	13:39	14:40
	Brigeollet	6:13	7:13	6:43	7:45	8:16						12:42	13:42	14:43

Horaires valables du 3 mars
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi												
ARPAJON	Porte d'Etampes	15:35		16:15	16:45	17:12	17:15	17:45	18:15	18:55	19:25	19:55	20:25	20:55
	Hôpital	15:37		16:17	16:46	17:14	17:17	17:46	18:17	18:57	19:26	19:56	20:26	20:56
	Longue Mare	15:38		16:18	16:48	17:15	17:18	17:48	18:18	18:58	19:27	19:57	20:27	20:57
ÉGLY	La Voie Creuse	15:39		16:19	16:49	17:17	17:20	17:49	18:19	18:59	19:28	19:58	20:28	20:58
AVRAINVILLE	Les Marsandes	15:42		16:22	16:53	17:21	17:24	17:53	18:23	19:02	19:32	20:01	20:31	21:01
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	15:46		16:26	16:57	17:25	17:28	17:57	18:27	19:06	19:36	20:05	20:35	21:05
ÉTRÉCHY	Relais Cocatrix	15:51		16:31	17:02	17:30	17:33	18:02	18:32	19:11	19:41	20:09	20:40	21:09
	Cimetière Martrois	15:53		16:33	17:04	17:32	17:35	18:04	18:34	19:13	19:43	20:11	20:42	21:11
	La Huchette	15:54		16:34	17:04	17:33	17:36	18:05	18:35	19:14	19:43	20:12	20:42	21:11
	Lavoir	15:56		16:36	17:06	17:35	17:38	18:07	18:37	19:16	19:45	20:14	20:44	21:13
	Garderie	15:56		16:36	17:06	17:36	17:39	18:07	18:37	19:16	19:45	20:14	20:44	21:13
	Pont Royal	15:57		16:37	17:07	17:37	17:40	18:08	18:38	19:17	19:46	20:15	20:45	21:14
MORIGNY-CHAMPIGNY	Automobiles	16:00		16:42	17:11	17:42	17:45	18:12	18:42	19:20	19:50	20:18	20:49	21:17
	Rochettes	16:01		16:43	17:12	17:43	17:46	18:13	18:43	19:21	19:51	20:19	20:50	21:18
ÉTAMPES	Emmaüs Bas	16:02		16:44	17:13	17:44	17:47	18:14	18:44	19:22	19:52	20:20	20:51	21:19
	Intermarché	16:04		16:46	17:15	17:46	17:49	18:16	18:45	19:23	19:54	20:21	20:52	21:20
	Rue Van Loo	16:05		16:47	17:17	17:47	17:50	18:17	18:46	19:24	19:55	20:22	20:53	21:21
	Commissariat	16:06		16:48	17:18	17:48	17:51	18:18	18:47	19:25	19:56	20:23	20:54	21:22
	Gare d'Etampes	16:12		16:54	17:22	17:54	17:57	18:22	18:53	19:31	20:00	20:29	20:56	21:24
	Gare d'Etampes	|	15:52	|	|	|	|	|	|	|	|	|		
	Rotonde	16:15	15:55	16:57	|	17:57	18:00	|	18:55	19:33	|	20:31		
	Salle des Fêtes	16:16	15:56	16:58	|	17:59	18:02	|	18:56	19:34	|	20:32		
GUILLERVAL	Mondésir	16:23	16:03	17:05	|	18:07	18:10	|	19:03	19:41	|	20:39		
	Chanval	16:26	16:06	17:08	|	18:10	18:13	|	19:06	19:44	|	20:42		
MONNERVILLE	La Poste	16:30	16:11	17:13	|	18:16	18:19	|	19:11	19:49	|	20:46		
	Gare de Monnerville	16:32	16:12	17:15	|	18:18	18:21	|	19:12	19:50	|	20:47		
PUSSAY	Route de Monnerville	16:35	16:15	17:18	|	18:21	18:24	|	19:15	19:53	|	20:50		
	Place du Carrouge	16:36	16:16	17:20	|	18:23	18:26	|	19:16	19:54	|	20:51		
	Château d'Eau	16:37	16:18	17:22	|	18:25	18:28	|	19:17	19:55	|	20:52		
ANGERVILLE	Crédit Agricole	16:42	16:23	17:27	17:40	18:31	18:34	18:40	19:21	19:59	20:17	20:56		
	Place du Général Leclerc	16:44	16:25	17:29	17:42	18:33	18:36	18:42	19:23	20:01	20:19	20:58		
	Brigeollet	16:47	16:28	17:32	17:44	18:36	18:39	18:44	19:26	20:04	20:21	21:01		

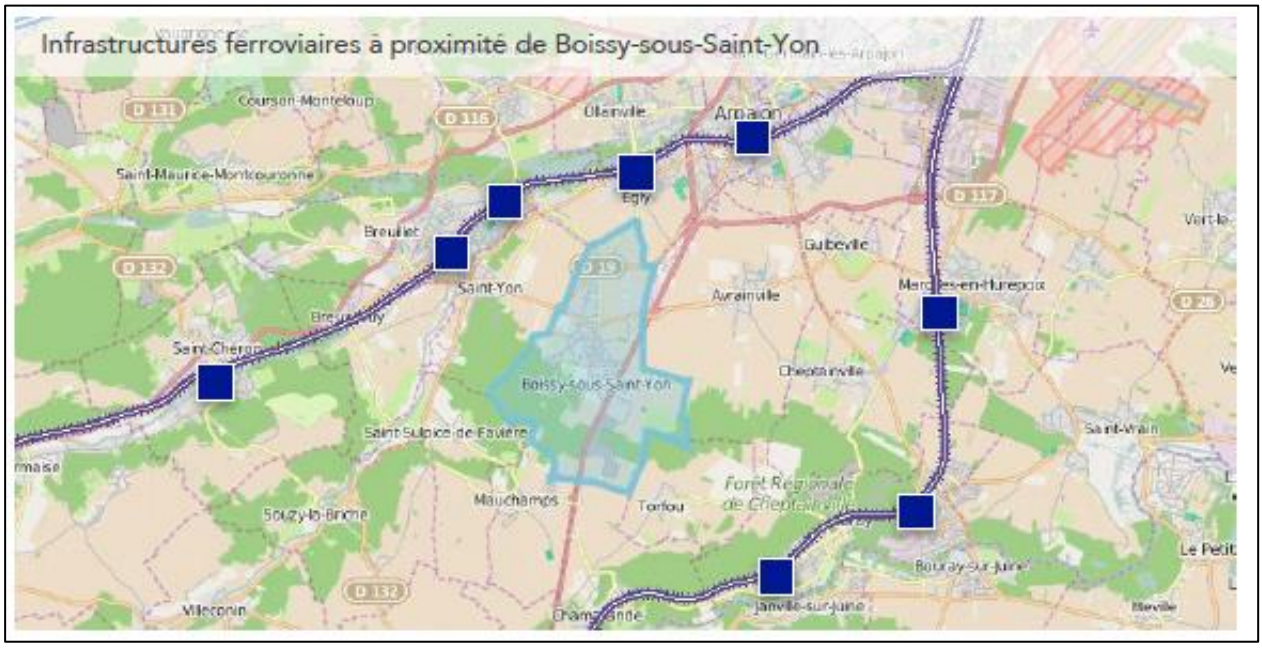
: Circule uniquement en période scolaire
: Circule uniquement pendant les vacances scolaires

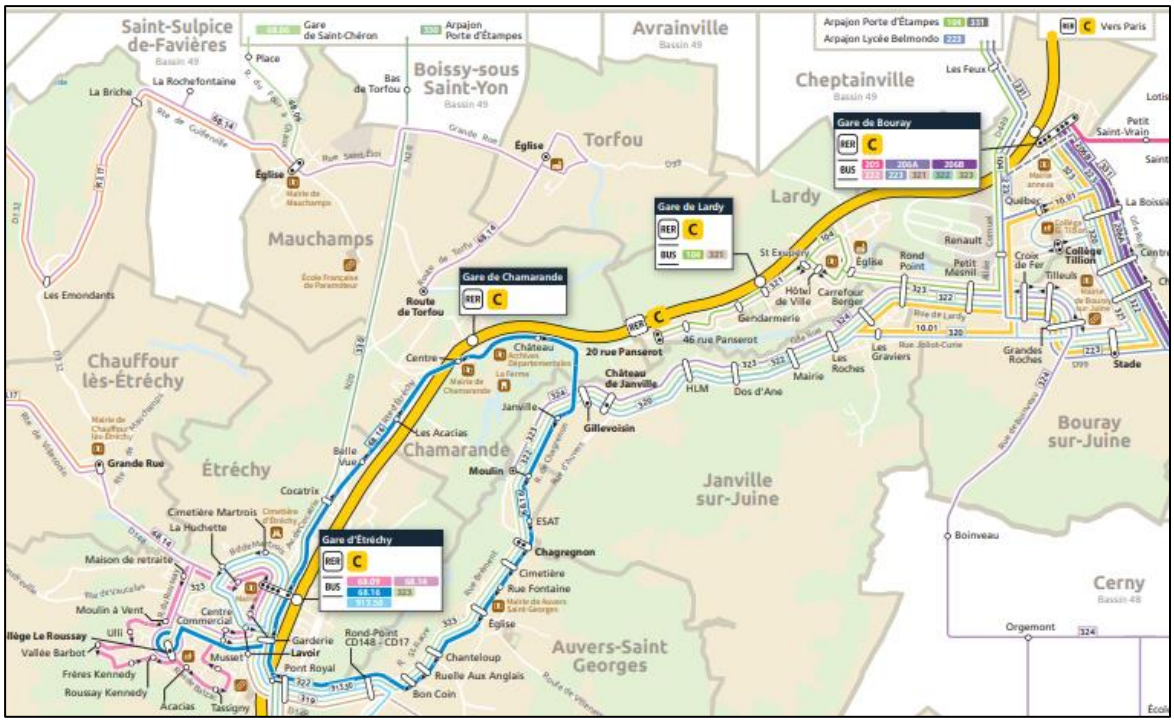
RER C

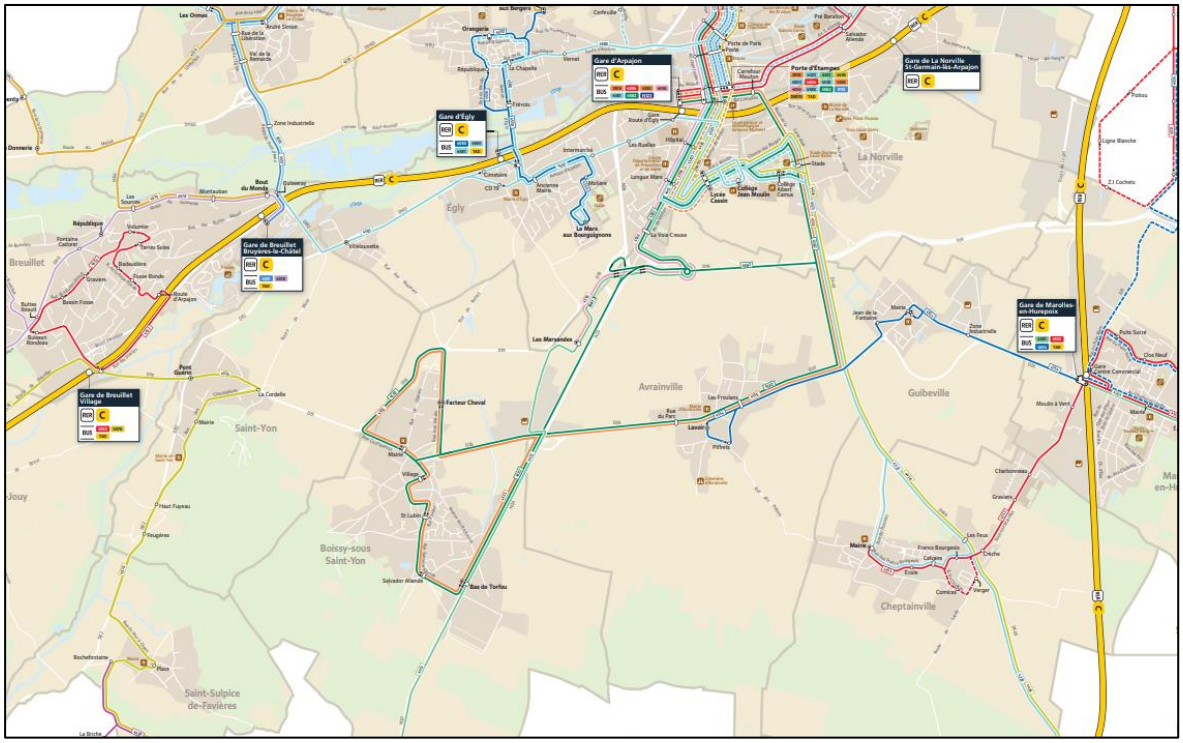
La commune prend place à l'interface des branches Est et Ouest du RER C. Cette position, lui assure un accès à un réseau de gares.



Cependant, l'effet de coupure de la RN 20 tend à orienter les usagers du RER C vers la branche Ouest (pôle d'échanges communautaires Breuillet-Bruyères, pôles d'échanges locaux de Breuillet Village et d'Egly).
La gare de Marolles-en-Hurepoix, (branche Est) demeure cependant bien accessible par la RD 26.




Saint-Sulpice de-Favières
Boissy-sous Saint-Yon
Avrainville
Cheptainville
Torfou
Lardy
Mauchamps
Chauffour lès-Étréchy
Étréchy
Chamarande
Janville sur-Juine
Bouray sur-Juine
Auvers-Saint Georges
Cerny
Gare de Bouray
Gare de Lardy
Gare de Chamarande
Gare d'Étréchy
Vers Paris


Gare d'Egly
Gare d'Arpajon
Gare de La Norville St-Germain-les-Arpajon
Gare de Breuillet Bruyères-le-Châtel
Gare de Breuillet Village
Gare de Marolles en-Hurepoix
Egly
Avrainville
Guibeville
Cheptainville
Saint-Yon
Boissy-sous Saint-Yon
Saint-Sulpice de-Favières

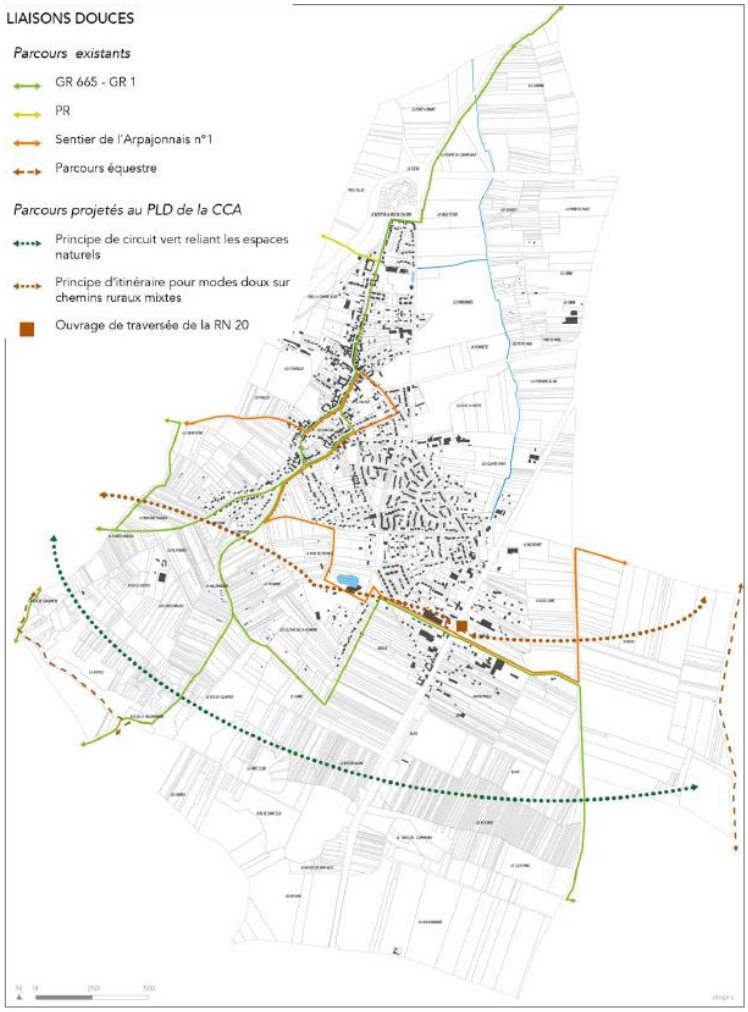
1.6.4. Les circulations douces

➢ Itinéraires cyclables

Boissy-sous-Saint-Yon développe un espace public à usage mixte où cyclistes et automobilistes se partagent la voirie. Des aménagements ponctuels répondent aux enjeux de sécurité et de pacification de la rue : marquage au sol, ralentisseur, rétrécissement, sens unique, instauration d'une limitation de circulation à 30km/h sur le réseau communal aggloméré.

Les abords du groupe scolaire, avenue Bréchet, font l'objet de mesures de restriction de circulation et de stationnement des véhicules pour sécuriser l'entrée et la sortie des écoles.

La RN 20, axe régional et départemental stratégique, dans sa traversée de Boissysous- Saint-Yon et du secteur aggloméré du Bas de Torfou ne fait l'objet d'aucun aménagement spécifique en matière de mobilités douces.



Une nouvelle piste cyclable relie Boissy-sous-Saint-Yon et Saint-Yon

Une nouvelle piste cyclable a été inauguré en novembre 2022. L'ouvrage suit le tracé de la route départementale 19. L'aménagement « est le premier maillon pour l'aménagement de la liaison de rabattement vers la gare de Breuillet-village en provenance de Boissy-sous-Saint-Yon ». Il est poursuivit en 2023 avec un aménagement piétons-cycles entre le carrefour des RD19 et RD82 et le Petit Brétigny sur la commune de Breuillet.

➢ Chemins de randonnée

Boissy-sous-Saint-Yon est traversé par un réseau de liaisons de randonnées qui inscrit la commune dans un maillage d'intérêt communautaire et régional : GR 665, GR 1, sentier pédestre de l'Arpajonnais. Les chemins ruraux et agricoles communaux complètent l'offre des chemins balisés.
Des liaisons communautaires Est-Ouest définies au Plan Local de Déplacements de l'ancienne Communauté de communes de l'Arpajonnais étaient projetées sur la séquence du coteau boisé de Boissy-sous-Saint-Yon (circuit vert) et entre Avrainville – Saint-Yon, via le Bas de Torfou. La réalisation du Plan Local de Déplacements de la communauté Entre Juine et Renarde est envisagée.

La plan vélo de la Communauté de commune Entre Juine et Renarde

La promotion de la pratique du vélo sur le territoire est une priorité pour la Communauté de communes Entre Juine et Renarde. En intégrant dès le plus jeune âge les notions de savoir rouler, tant en milieu urbain que rural, Entre Juine et Renarde souhaite développer une véritable culture du cycle sur son territoire.
L'objectif est d'organiser des déplacements à vélo en dehors des murs de l'école dans toutes les communes de la Communauté de communes, afin de sensibiliser les élèves à la pratique du vélo. Il s'agit notamment de leur faire découvrir très concrètement la réalité de leur environnement, que ce soit en zones urbaines ou rurales, en leur montrant les intersections dangereuses et les difficultés spécifiques. Cela vient en complément des actions de prévention routière du Conseil Départemental qui, dans les écoles élémentaires, permettent d'évaluer le niveau de pratique des élèves de CM2.
Concrètement, il s'agit d'accompagner les enfants dans la construction de leur propre projet :

- choix du circuit : en fonction de leurs besoins présents ou futurs, des lieux d'habitation, des centres d'intérêt, des aménagements cyclables présents sur le territoire, ou, en l'absence de tels aménagements, en prenant en compte les différentes contraintes liées à la circulation ;
- moyens logistiques : prévoir le matériel de sécurité, éventuellement du matériel spécifique, des accompagnateurs, et si nécessaire, en l'absence d'aménagement cyclable, l'intervention de la police municipale intercommunale pour sécuriser une intersection difficile ;
- communication : élaborer une stratégie de communication en amont pour mobiliser les participants et accompagnateurs, pendant pour rendre visible l'action, et en aval pour informer les autres classes, écoles ou habitants ;
- évaluation de l'action : définir des indicateurs par le groupe en fonction de leurs objectifs, en plus des indicateurs définis par la collectivité qui permettront de suivre et d'évaluer l'ensemble de l'action de manière cohérente. Identifier les difficultés rencontrées et les solutions trouvées, et communiquer ces informations aux groupes suivants.

Le Plan vélo départemental d'Essonne

Le Plan vélo départemental adopté en mai 2018 s'articule autour de 5 axes stratégiques :

- Aménager et développer le réseau cyclable pour les besoins réels des usagers ;
- Encourager le développement des services liés à la pratique vélo ;

- Valoriser et promouvoir l'usage du vélo ;
- Encourager la mobilité active solidaire ;
- Élaborer une politique cyclable au service de la cohérence des territoires

Dans ce cadre, le département a l'intention de développer progressivement son réseau cyclable. On peut d'ores et déjà noter que la RD 837 a bénéficié de nouveaux aménagements en faveur du vélo.

Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

Le Conseil départemental a décidé le 30 novembre 1988 la mise en place du PDIPR en Essonne autour des objectifs suivants :

- La protection juridique des chemins ruraux et de l'environnement,
- La promotion de la pratique de la randonnée, en assurant la continuité d'un réseau cohérent d'itinéraires sur l'ensemble du territoire de l'Essonne,
- La découverte du riche patrimoine naturel, culturel et touristique essonnien qui peut être appréhendé grâce à ces chemins.

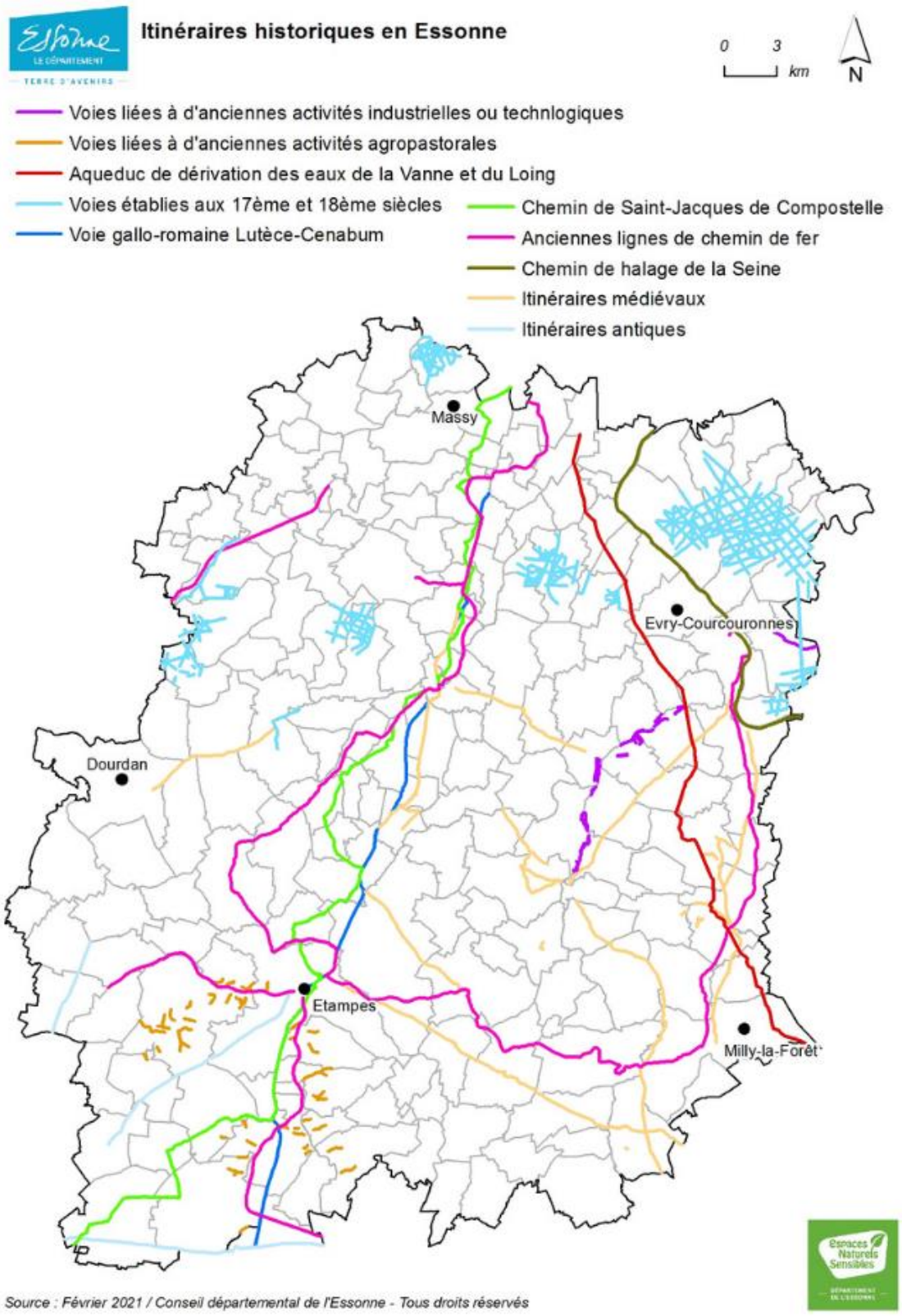
Ces actions sont menées en partenariat étroit avec le Comité départemental du tourisme (CDT), le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP), le Comité départemental de tourisme équestre (CDTE) et les communes traversées.

Au-delà du rôle de protection des emprises, les fonctions attribuées au PDIPR sont multiples :

- Détente et loisirs (promenade locale),
- Découverte éco-culturelle des territoires et sensibilisation à la protection de l'environnement,
- Pratique sportive (randonnée pédestre et équestre, course à pied, VTT, VTC…),
- Fonction sociale permettant de maintenir le lien entre les populations rurales et urbaines,
- Fonction économique au travers du développement de l'écotourisme.

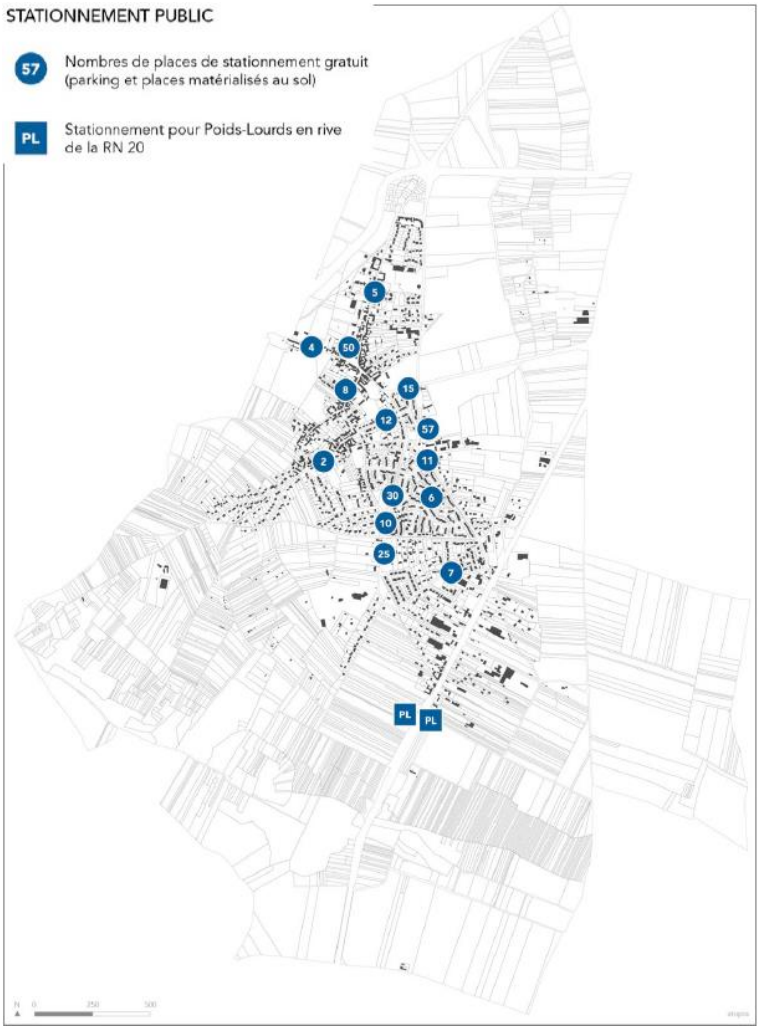
Mis en place progressivement sur le territoire essonnien, ce Plan compte aujourd'hui 2 620 kilomètres de chemins inscrits sur 134 communes, dont 2008 km au titre du volet pédestre et 612 km au titre du volet équestre.

En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien a été réalisée pour le compte du Département.



1.6.6. Le stationnement

Offre de stationnement



Pour répondre aux besoins en stationnement de nombreuses places gratuites sont proposées : places matérialisées sur la chaussée, aires de stationnement dédiées. Au total, quelques 235 places gratuites sont disponibles sur la commune.

Le secteur du Bas de Torfou connaît des difficultés spécifiques. Hormis les deux parkings poids lourds, le stationnement est peu organisé. De nombreux véhicules stationnent sur les voies d'accélération. Contraintes techniques, financières et contraintes de site aidant (cœur villageois dense, faibles disponibilités foncières) une partie du stationnement s'effectue en dehors des espaces dédiés (stationnement sur la voirie) et génère potentiellement des conflits d'usage mesurés notamment dans le cœur le village.

La commune ne propose pas encore de services et d'offre alternatives aux déplacements carbonés (borne de recharge électrique, services et aires de covoiturage. L'Essonne compte 45 aires de covoiturage, représentant 165 places de stationnement, dont 95 créés par le Département.

Les aires départementales sont le plus souvent situées dans les parkings de supermarché, accessibles depuis les routes départementales. Elles sont identifiables par un panneau utilisé partout en France.

1.7 L'occupation du sol

Source : Site internet de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon

Historique de Boissy-sous-Saint-Yon. J.M. Messonier

1.7.1. Un peu d'histoire

Cartes postales illustrant la vie de Boissy au siècle dernier



Au XI et XIIe siècle

Le plus ancien titre mentionnant Boissy remonte à la fin du XIe siècle ou au début du XIIe siècle : il s'agit du cartulaire des religieux de Longpont, qui relate que Lucienne, sœur d'Hugues de Crécy, a donné à ce prieuré la portion des terres qu'elle avait à Boissy et Égly.

Le territoire est d'abord dénommé Buxiam, puis Bussiacum ou Buxiacum (du latin buxus (« buis ») ou du latin boscum (« bois »)).

Les premiers chevaliers y possédant des fiefs sont les seigneurs de Vaugrigneuse, Burchard et Guy. Vers 1200, Yolande d'Anjou, comtesse de la Marche, dame d'Égly et Boissy, donne à ces deux villages 100 arpents de friches.

Au Moyen Age

Dès le Moyen Âge, Boissy appartient à des seigneurs importants. Sa position stratégique en bordure de la route Paris - Orléans en fait une place disputée au cours des incessantes guerres des XIVe et XVe siècles : en 1359, les Anglais minent l'église où se sont retranchés les habitants et les rançonnent de 3 000 moutons.

Devenu possession de Jean de Montagu, confisqué à sa mort en 1409, puis rendu à sa famille, les Malet de Graville, Boissy connaît à la fin de la guerre civile une période d'accalmie que les bandes de pillards, puis à nouveau la guerre civile viennent perturber. En 1458-1462, l'église est « en très mauvais état », le passage des gens de guerre a ruiné le pays.

Au XVe siècle

Le calme revient à la fin du XVe siècle, mais les guerres de Religion provoquent de nouveaux ravages. Marie-Charlotte de Balzac d'Entragues, veuve du maréchal de France François de Bassompierre, restructure le domaine, que rachète en 1659 Guillaume de Lamoignon. Dès 1660, celui-ci y établit un marché par semaine et deux foires par an.

Au XVII et XVIIIe siècle

Les XVIIe et XVIIIe siècles sont des périodes de prospérité dont témoignent les nombreux hôtels que compte la cité.

La mention de la commune voisine de Saint-Yon est ajoutée dans le nom de Boissy par le bulletin des lois en 1801 :

- An II (1793) : Boissy
- Bull. des Lois (1801) : Boissy-sous-Saint-Yon

Au XIXe siècle

Boissy-sous-Saint-Yon, qui conserve sa vocation agricole, devient un lieu de villégiature.

XXe siècle

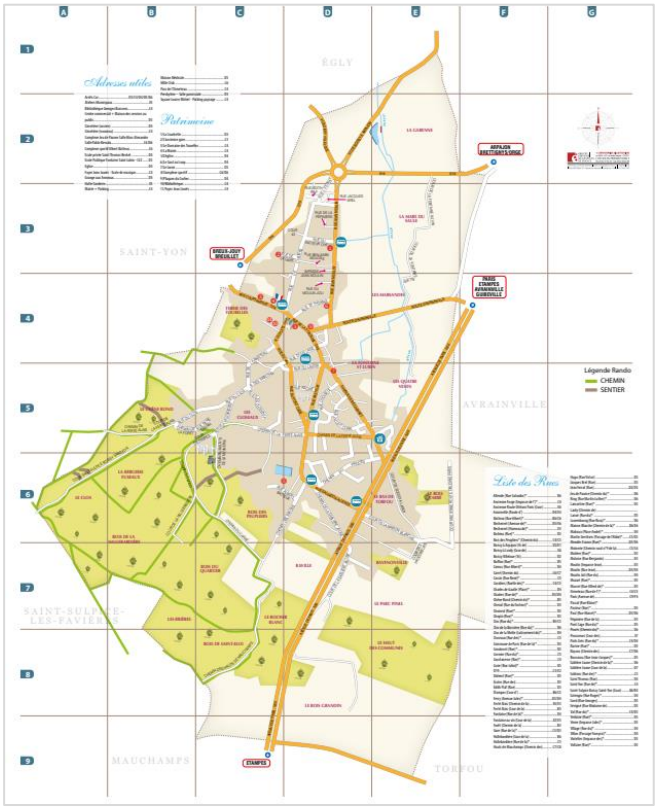
Au début du XXème siècle un petit train, le Tacot (train) circulait entre Arpajon et Étampes, sur une ligne de chemin de fer inaugurée le 11 décembre 1911, qui prolongeait celle du tramway "Paris-Arpajon", des produits maraîchers pouvaient ainsi être transportés de notre village jusqu'aux halles de Paris, ceci jusqu'en 1948. Voilà pourquoi il existe une rue de la gare avec son ancienne gare.

Dans les années 1940, on jouait au ballon sur la route d'Orléans qui était une rue pavée avec des arbres de chaque côté : la future RN 20. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, un avion canadien a été abattu à Boissy, au chemin des vignes, ce qui explique pourquoi 7 militaires canadiens sont enterrés au cimetière de Boissy.

L'éloignement du train constitue un handicap au développement économique de la commune, dont l'essor démographique ne se produit qu'après les années 1950.

Boissy en 1974 compte environ 1000 habitants et c'est encore un petit village. Entre 1975 et 1977, 1000 habitants vont arriver à Boissy, ceci dans le cadre de la construction du lotissement GMF. L'extension du village a permis au commerce local de se maintenir et de résister à la prolifération des supers et hypermarchés.

Plan de la commune





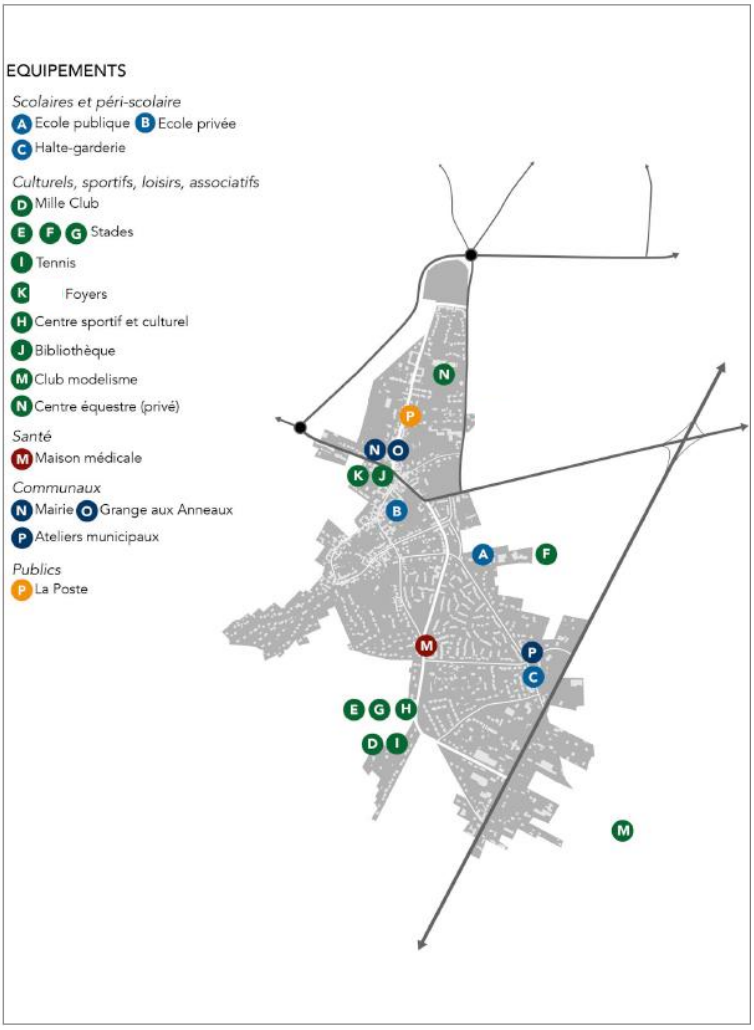
1.7.2. Les équipements publics

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant et adapté en rapport avec son niveau démographique.

Boissy-sous-Saint-Yon dispose d'une large gamme d'équipements de proximité tant sur le plan sportif, socioculturel ou scolaire.

Cette offre répond au dynamisme associatif de la commune. 35 associations sont actives dans les domaines :

- Du sport : équitation, badminton, taekwondo, gymnastique, danse, football, vélo, tennis, judo,…
- De la vie sociale et culturelle : bibliothèque scolaire, paroisse, parents d'élèves…



Dans le centre-ville de la commune, on retrouve aussi :

- La mairie
- La poste
- La police municipale ;

1.7.3. Les équipements scolaires

Boissy-sous-Saint-Yon possède une école publique (école Saint-Lubin) et une école privée (Thomas Becket).

L'école Saint-Lubin propose un groupe scolaire complet pour l'ensemble des classes de la maternelle et du primaire :

- École maternelle Fontaine St Lubin : 5 classes en 2025
- École élémentaire Fontaine St Lubin : 11 classes en 2025

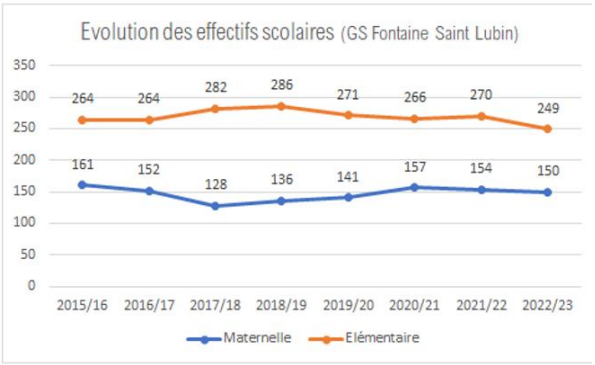
Les effectifs de l'école privée Thomas Becket viennent principalement des communes voisines.

La commune compte un centre de loisirs et un accueil périscolaire (services proposés par la Communauté de communes entre Juine et Renarde).

Ecole publique Fontaine Saint Lubin



	Nbre de classes (sept. 2022)	Effectifs (sept. 2022)	Besoins en classes
Maternelle	6 classes	150 enfants	5,8 classes
Elémentaire	11 classes	249 enfants	9,6 classes



Ecole privée Saint Thomas Becket





	Nbre de classes (sept. 2022)	Effectifs (sept. 2022)	Besoins en classes
Maternelle + Elémentaire	8 classes	220 enfants	8,5 classes

ATOUTS ET POTENTIALITES	INCONVENIENTS ET DYSFONCTIONNEMENTS
Ecole maternelle Ecole rénovée, disposant d'espace pour les différentes activités. Travaux récents sur le bâtiment avec l'implantation d'un nouveau restaurant pour l'école maternelle pouvant accueillir tous les enfants. Capacités actuelles sont suffisantes.	**Ecole maternelle** Réflexion à avoir sur le dortoir : les deux salles de dortoir sont très étroites. Les lits sont obligatoirement superposés pour accueillir les effectifs de petite section.
	
Ecole élémentaire Capacités actuelles sont suffisantes.	**Ecole élémentaire** Certaines classes sont jugées trop exigües. Les besoins sont essentiellement d'améliorer l'état des bâtiments pour l'école élémentaire (infiltrations d'eau, isolation, disposer de salles de classe plus grandes, disposer d'un nouveau préau dans la petite cour...). Ecole élémentaire nécessitant une réflexion globale de rénovation
	

1.7.4. Les équipements de santé

Dans la commune, on retrouve :

- Un centre médical (avec 2 médecins généralistes, 1 infirmière, 3 kinésithérapeutes, un ostéopathe, une nutritionniste et une psychologue)
- Un médecin généraliste
- Un dermatologue
- Un ostéopathe
- Deux psychologues
- Une pharmacie

14- OFFRE ET ACCÈS AUX SOINS PRIMAIRES

Part de l'activité médicale réalisée par des médecins exerçant en secteur 1 (sans dépassement d'honoraires)
commune + voisines : Généralistes : 87.7 % ; Gynécologues : 78.1 % ; Pédiatres : 100.0 % ; Cardiologue : 100.0 %; Psychiatres : 100.0 %

Source : SNDS 2021 - Extractions ARS Île-de-France - Activité des professionnels de santé libéraux ou exerçant en centre de santé

Densité de professionnels de santé libéraux (en effectifs et hors centres de santé) de premier recours sur la commune et les communes voisines en 2015 et 2022

2015 et 2022	Densité* communale		Densité* commune + voisines**	
	2015	2022	2015	2022
Généralistes (y.c. MEP)	7.9	10.5	7.8	5.5
Pédiatres	0.0	0.0	1.6	0.8
Gynécologues	0.0	0.0	1.5	0.8
Ophtalmologistes	0.0	0.0	1.3	0.8
Psychiatres	0.0	0.0	0.3	0.3
Cardiologues	0.0	0.0	0.5	0.8
Dermatologues	0.0	2.6	0.3	0.3
ORL	0.0	0.0	0.3	0.2
Dentistes	2.6	2.6	4.1	3.6
Masseurs-Kiné.	2.6	7.9	5.3	6.1
Infirmiers	5.3	10.5	6.4	9.4

'* Pour 10 000 habitants (10 000 femmes de 15 ans et plus pour les gynécologues et 10 000 enfants de moins de 15 ans pour les pédiatres)
'** Sont considérées la population et l'offre de soins de la commune mais également des communes voisines (de rang 1 et 2) de sorte à calculer des densités médicales lissées pour tenir compte du fait que les habitants s'affranchissent des limites communales pour aller consulter un professionnel de santé.
Sources : FNPS, cartosanté - Traitements ORS Île-de-France.

Taux de recours infra-communal et principale commune de recours

		Généralistes	Dentistes	Infirmiers	Masseurs-kinés
Taux de recours infra-communal	2015	54.4	29.5	67.2	22.8
	2022	49.1	18.9	92.0	39.4
Principale commune de recours	2022	Boissy sous Saint Yon (91)	Boissy sous Saint Yon (91)	Boissy sous Saint Yon (91)	Boissy sous Saint Yon (91)

Sources : SNDS, cartosanté

Dynamiques d'exercice coordonné et/ou regroupé sur la commune
Nombre de centres de santé polyvalents en 2022 : **0**
Nombre de maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP) en 2022 : **0**
Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) au 04/03/2024 : **CPTS en fonctionnement**
Sources : FINESS 2022 - cartosanté (CdS et MSP), ARS - santegraphie (CPTS)

Zonages réglementaires ou conventionnels en vigueur (date de réalisation du zonage) :
Généralistes (2022) :**Zone d'action complémentaire ZAC**
Dentistes (2013) : **Commune jugée sous dotée**
Infirmiers (2020) : **Commune en zone intermédiaire**
Masseurs-kiné (2018) : **Commune en zone intermédiaire**
Orthophonistes (2018) : **Commune en zone intermédiaire**
Sages-Femmes (2020) : **Commune en zone intermédiaire**

Source : ARS Île-de-France

1.7.5. Les équipements culturels et sportifs



Les infrastructures culturelles et sportives de Boissy-sous-Saint-Yon offrent un accès à des équipements modernes, incluant la bibliothèque municipale, le conservatoire communautaire, et un pôle sportif complet.

Le pôle culturel se compose de :

- La bibliothèque Georges Brassens
- Le conservatoire communautaire

Le pôle sportif se compose de :

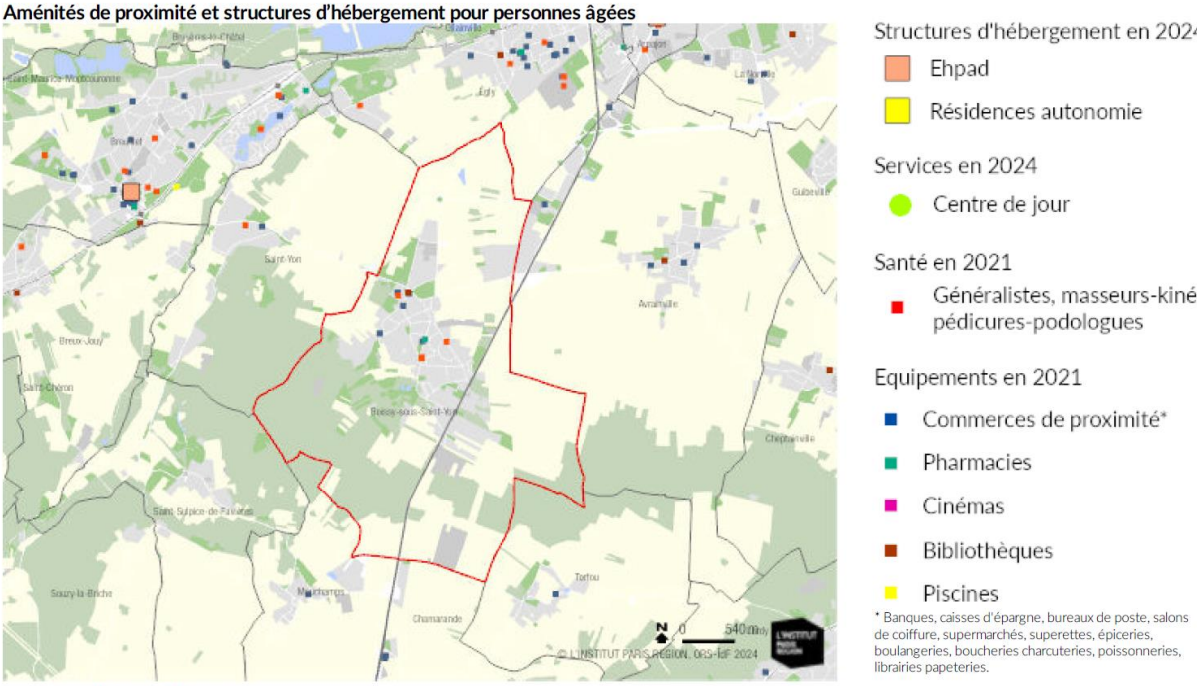
- 2 terrains de football en herbe avec vestiaires,
- 3 cours de tennis dont un court couvert,
- d'une aire multi-jeux,
- d'un gymnase, d'un dojo et de salles de danse
- d'un boulodrome et
- d'un parcours de bicross.



1.7.6. Le tissu économique local

➢ **Les commerces et services**

Aménités de proximité et structures d'hébergement pour personnes âgées



Sources : Insee BPE 2021, ARS Finess 2024

Le commerce à Boissy-sous-Saint-Yon est caractérisé par une diversité de services de proximité et d'activités artisanales, répondant aux besoins quotidiens des habitants tout en soutenant l'économie locale.

Les commerces et services s'organisent autour de deux pôles :

Le premier autour de la place Charles de Gaulle, le long de l'axe Nord-Sud rue de Chatre et rue du Puits Grés.

- Commerces alimentaires de proximité (2), Chocolaterie, Restaurant mobile
- Coiffeur, Boutique de cosmétiques, Institut de beauté, Maître praticien en hypnose
- Boutique de céramique, Entreprise de travaux généraux, Serrurerie, métallerie
- Autoécole, Agence immobilière
- Location de calèche, Garage, Station de lavage

Le second pôle est situé dans un centre commercial situé rue Pasteur.

Cet espace commercial est conforté par la présence d'un pôle médical situé en face du cimetière ainsi que par la présence d'un garage automobile.

D'autres commerces sont présents le long de la RN20 (bar-tabac). Ces commerces ne s'adressent pas directement aux habitants.

Les surfaces commerciales alimentaires (GSM) les plus proches sont situées à Arpajon et Breuillet. Les habitants de Boissy-sous-Saint-Yon bénéficient également des services, restaurants et commerces spécialisés (Aubade, La Pataterie, Mc Donalds, Poivre Rouge, France Menuiserie,…) présents sur la zone des Marsandes le long de la RN20 sur la commune d'Avrainville.

➢ Les établissement économiques

Nombre d'établissements économiquement actifs en 2021

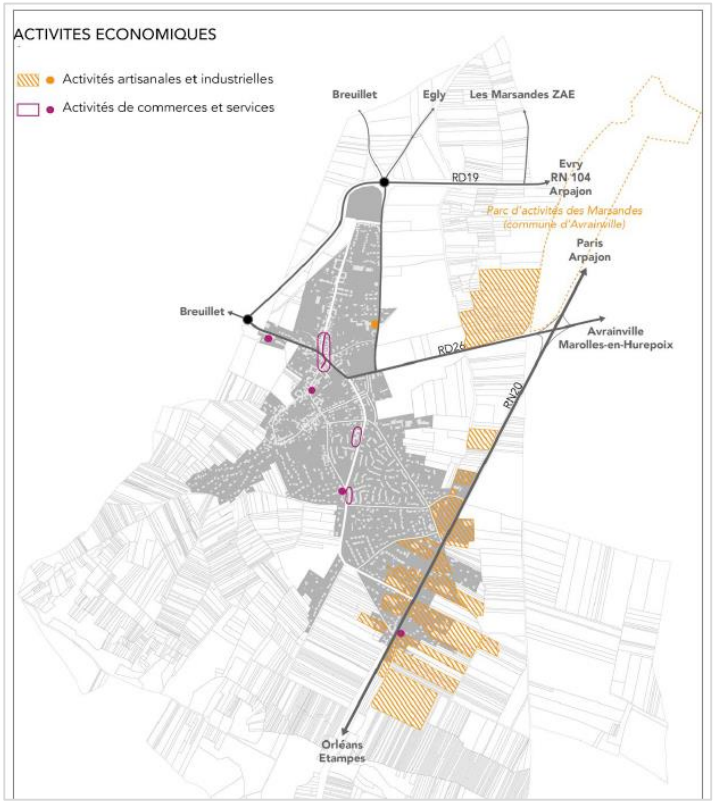
Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	287	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	22	7,7
Construction	36	12,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	83	28,9
Information et communication	6	2,1
Activités financières et d'assurance	9	3,1
Activités immobilières	14	4,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	47	16,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	35	12,2
Autres activités de services	35	12,2

287 entreprises sont recensées sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon en 2021.

La majeure partie des entreprises ont une activité dans le secteur commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (28.9% des établissements).

Les entreprises sont principalement implantées dans le centre-bourg (activités à caractère commercial, services à la personne), ou aux abords de la RN20 (activités artisanales notamment liées au secteur automobile).

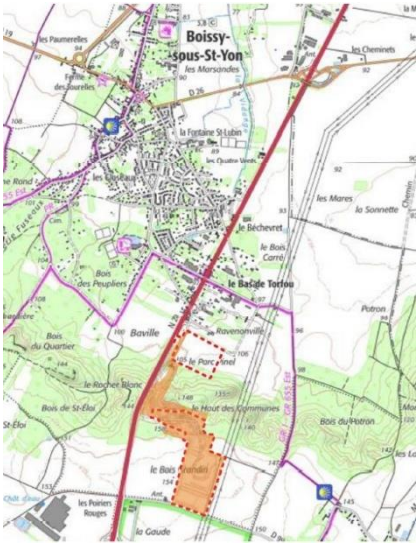
Il n'existe pas de zone d'activités en tant que tel sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon. Cependant, la zone des Marsandes (sur la commune d'Avrainville) jouxte Boissy-sous-Saint-Yon au niveau de l'entrée/sortie de la RN20. La zone couvre une superficie de 14 ha et dispose d'une disponibilité foncière de 5 ha.



➢ Le site de l'ancienne carrière de sablon

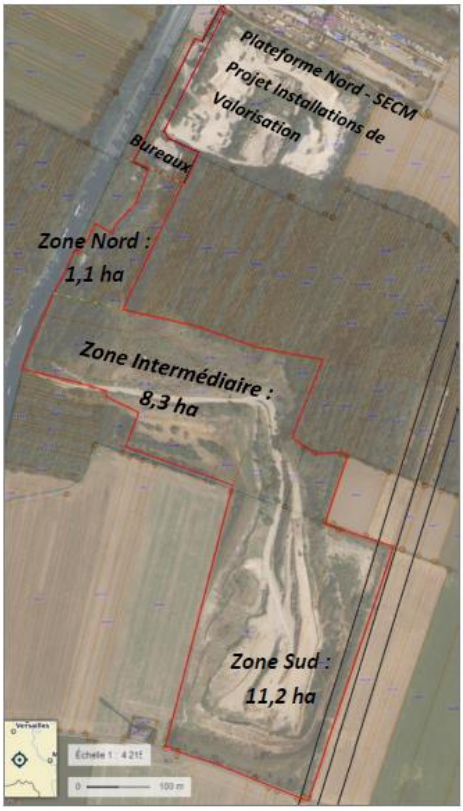
Le site de la carrière est longé au sud par la RD 99. La RN 20 passe à une vingtaine de mètres à l'ouest. L'accès se fait depuis la zone artisanale du Bas de Torfou, depuis la RN 20. Une piste longe ensuite la RN 20 vers le Sud jusqu'à la zone d'étude. La zone est bordée au nord par un boisement et est entourée par des terres agricoles au sud, à l'ouest et à l'est.

La Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité la carrière de sablons en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons pour des usages routiers / VRD et également béton.



Périmètre administratif de l'ancienne carrière

Depuis l'arrêt de l'extraction, la société SECM procède à la remise en état de la carrière par remblaiement à l'aide de matériaux inertes extérieurs. L'objectif visé est une remise à niveau du terrain naturel, par comblement de la fosse sud, puis un régalage de la terre végétale (issue de la découverte initiale et stockée temporairement pendant l'exploitation) afin de restituer une vocation prairial et boisée aux terrains.



La société SECM a depuis quelques années, exprimé sa volonté de pérennisation d'activité et souhaite dans le cadre de son projet :

- effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un « promontoire paysager arboré » en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain naturel initial ; l'aménagement de ce promontoire se ferait sous le régime de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI),
- implanter sur sa plateforme nord, d'une part une nouvelle installation permettant la valorisation des terres inertes entrant sur le site, de manière à en extraire les sables et gravillons et d'autre part une nouvelle installation mobile de concassage-criblage de bétons. L'installation de valorisation aurait un fonctionnement de type lavage-criblage et serait en sus d'une centrale de graves et d'une installation de concassage-criblage déjà présentes sur la plateforme.

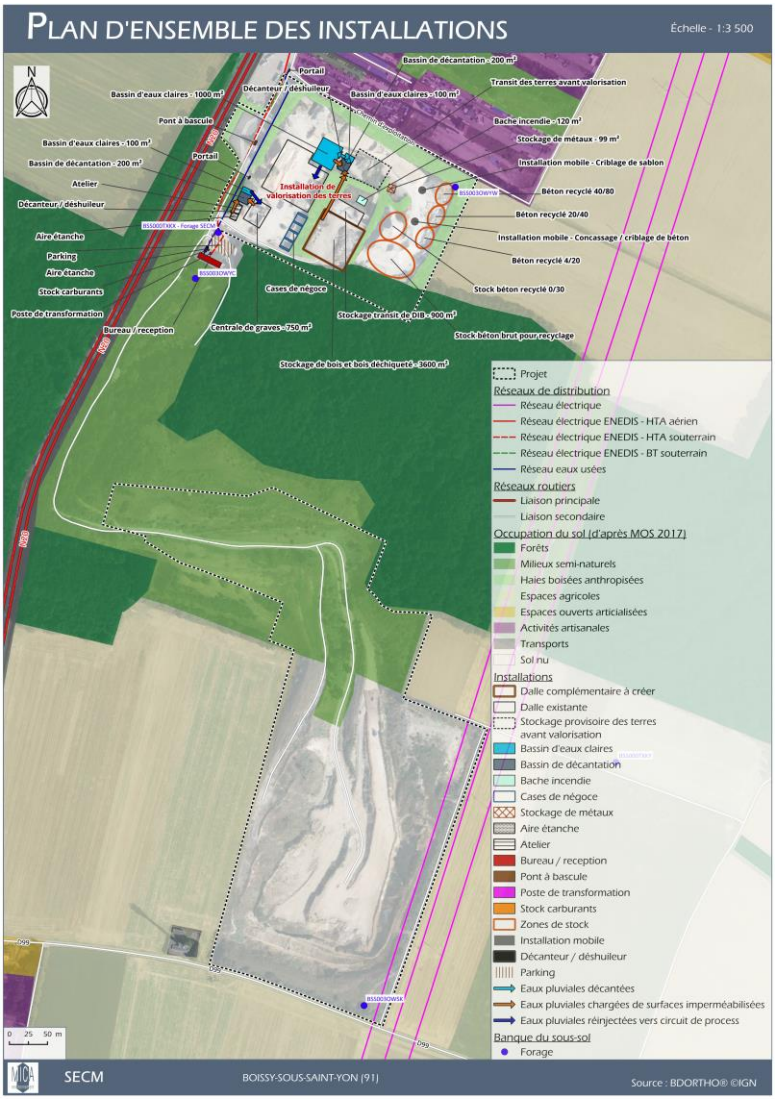
L'emprise du projet couvre une surface totale de 22,54 ha et concerne deux emprises distinctes :

- une partie de l'ancien périmètre d'autorisation de la carrière ;
- la plateforme nord située en bordure Est de l'ancien périmètre d'autorisation de la carrière.

Réaménagement de la fosse sud : L'extraction a cessé depuis mai 2017. Depuis la formalisation de l'APc de mai 2020, l'exploitant procède à la remise en état de sa carrière par comblement de la fosse par apport de matériaux inertes extérieurs.

Activités de la plateforme Nord : La plateforme Nord est une plateforme de tri-transit et traitement de matériaux en activité depuis 2006 avec un fonctionnement administratif décorrélé par rapport à l'activité ICPE de l'ancienne carrière. Cette plateforme Nord se situe en limite nord de l'ancienne carrière. Les activités qui y sont menées sont couvertes par les rubriques ICPE listées ci-dessous, selon leur désignation de l'époque :

- 2515 2.b (D) : « Broyage, concassage de produits minéraux »
- 2517 (D) : « station de transit de produits minéraux solides » avec un volume d'activité de 50 000 m3 ;
- 2714.2 (D) : « installation de transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux » avec un volume d'activité de 500 m3 ;
- L'ex-rubrique 2170-2 (D), aujourd'hui devenue 2780 (D) « fabrication d'engrais et supports de cultures à partir de matières organiques »



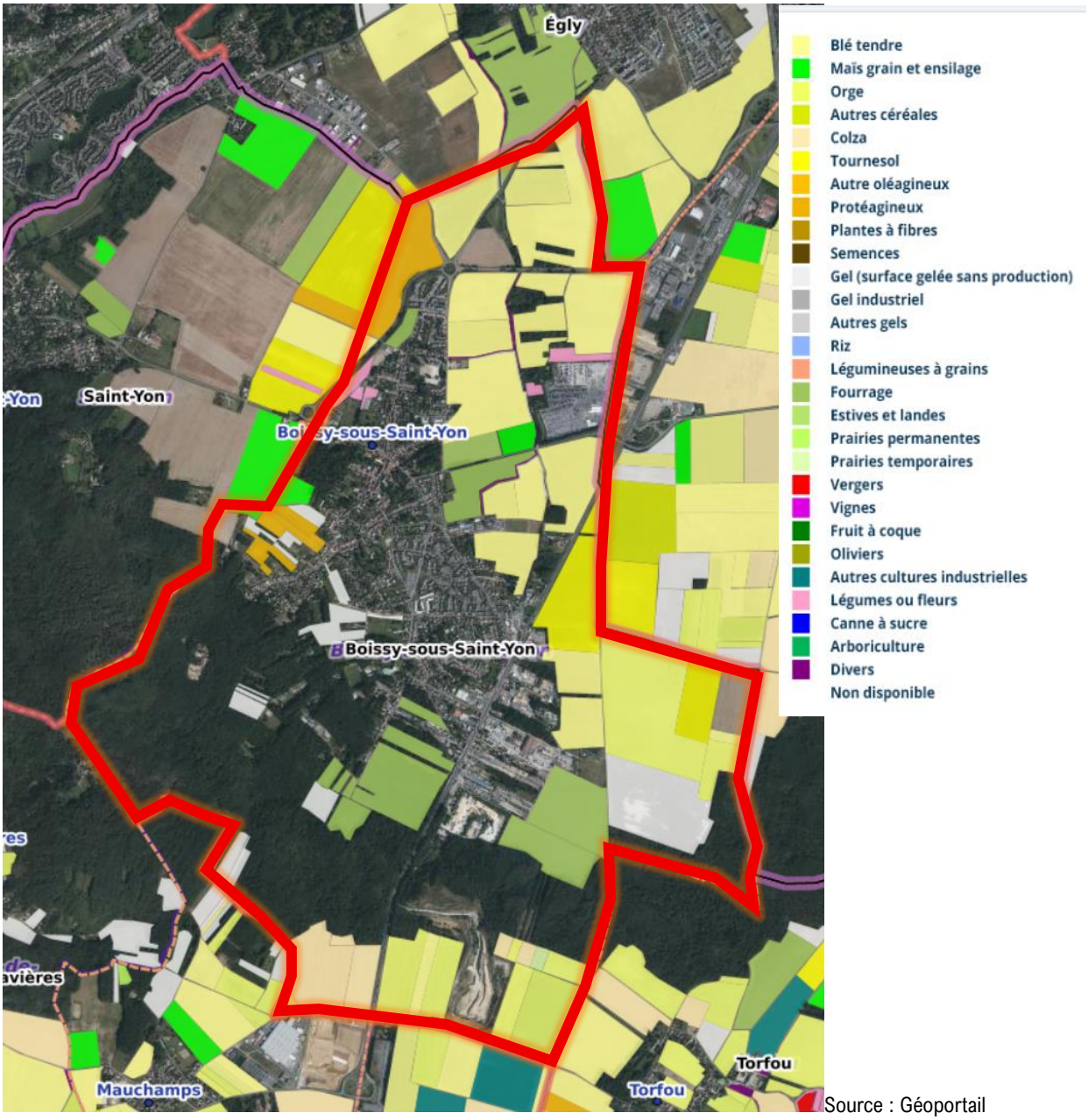
1.8 Les diagnostics agricole et forestier

1.8.1. Les données agricoles

L'activité agricole joue un rôle de premier plan dans le maintien et la valorisation du paysage et des potentialités sur le territoire. Les espaces agricoles couvrent près de 75% du territoire communal.

La commune de Boissy est située dans la région agricole d'Hurepoix. Celle-ci est représentée essentiellement par la culture intensive dont les principales productions sont les céréales notamment le blé, l'orge, le maïs et les oléagineux.

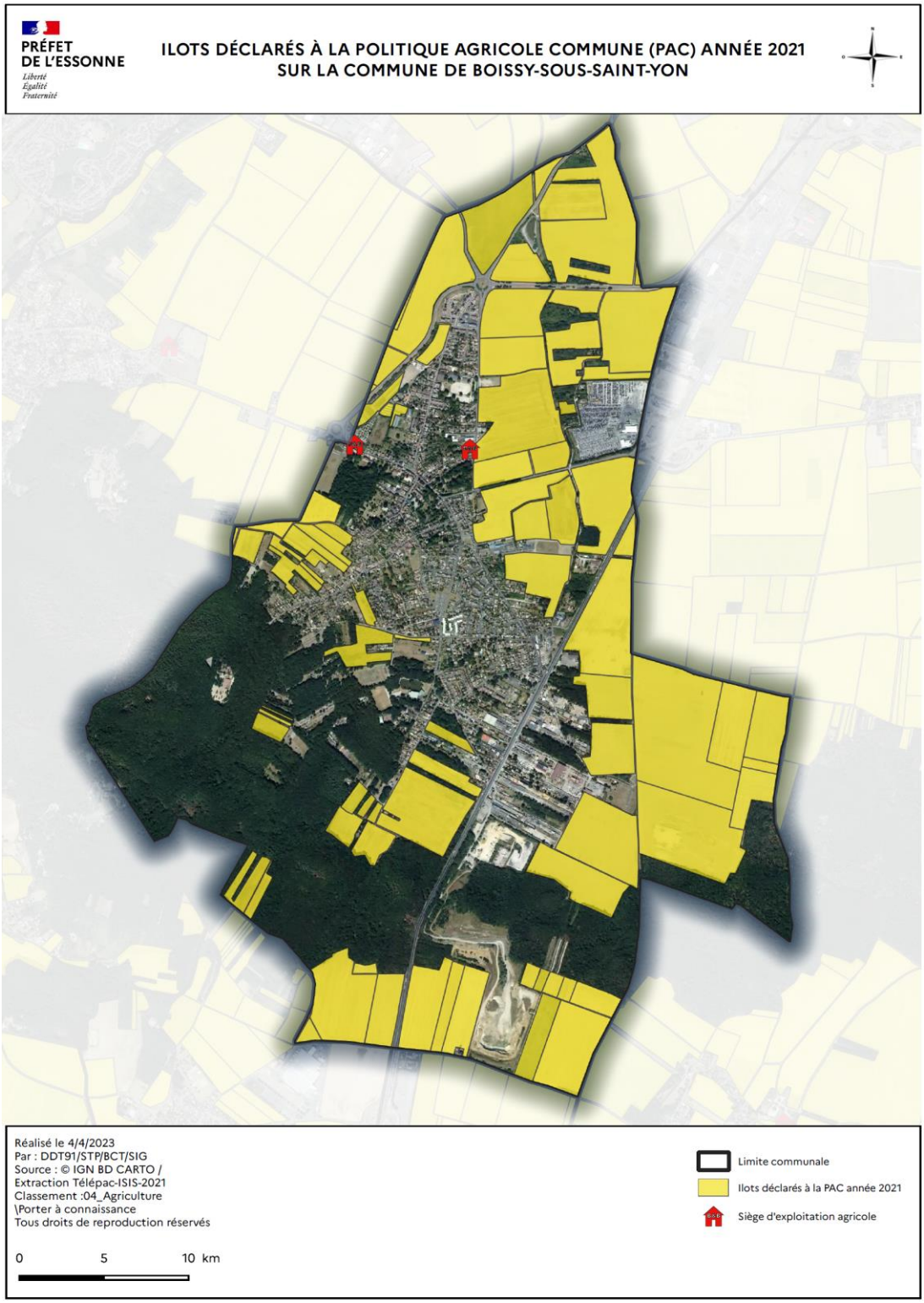
Registre Parcellaire Graphique RGP 2023

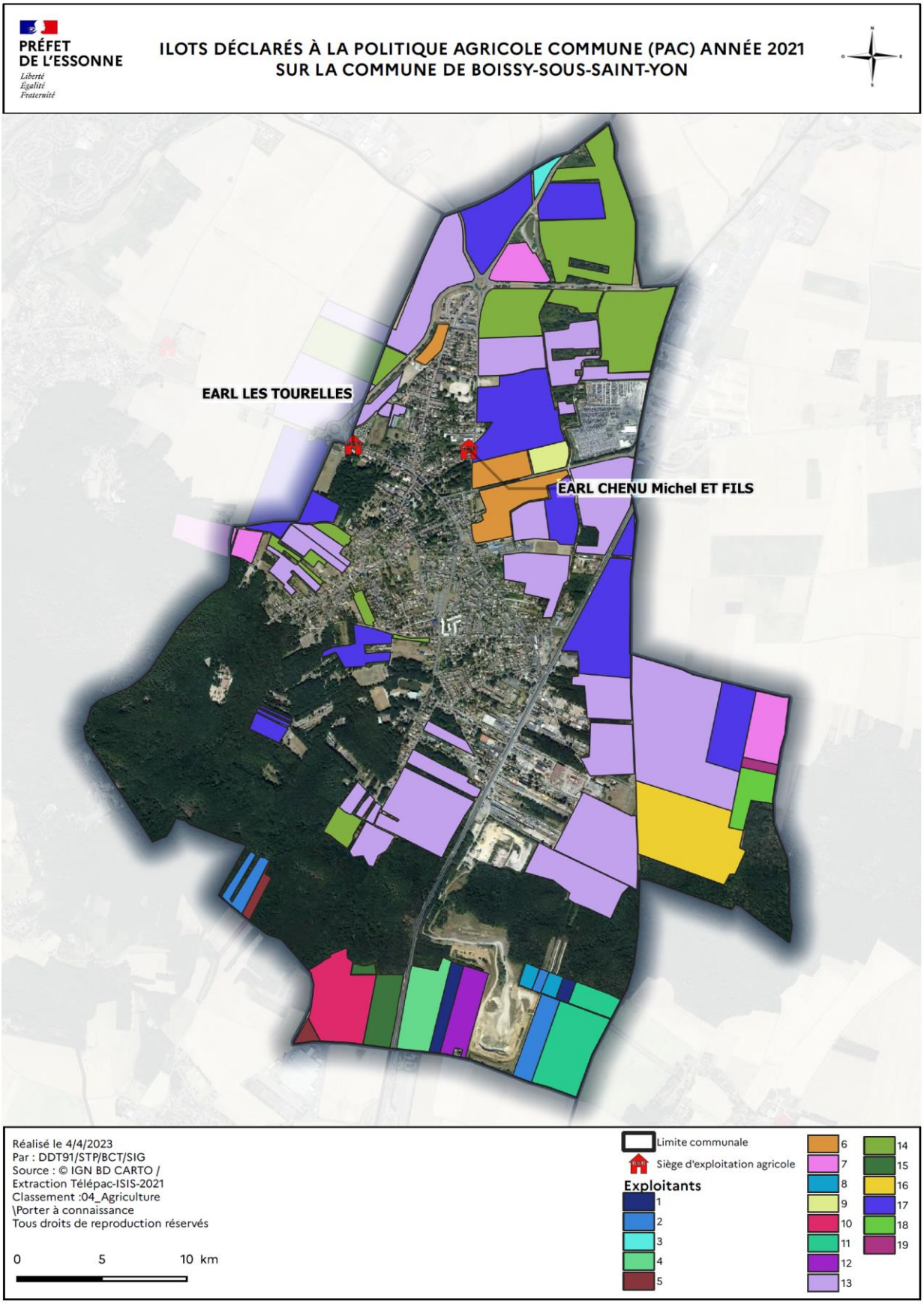


Source : Géoportail

En 2021, 19 exploitants bénéficiaires des aides de la politique agricole commune cultivent des parcelles (essentiellement en grandes cultures) sur cette commune. Un total de 330 ha est déclaré à la PAC dans les limites de la commune.

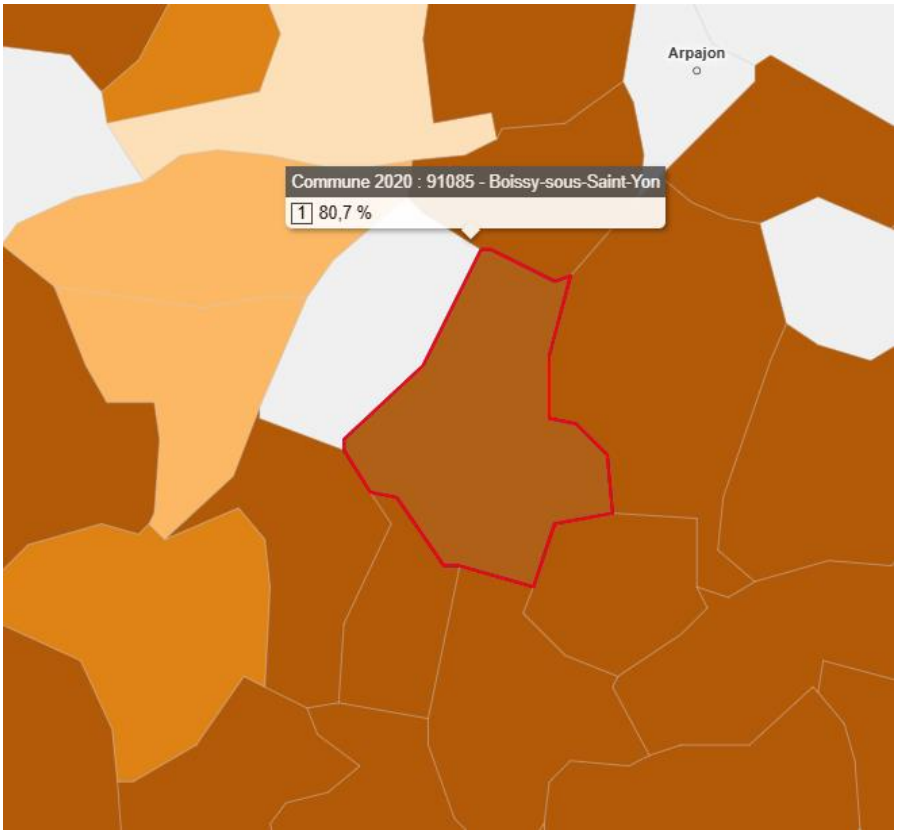
Deux sièges d'exploitation sont recensés sur le territoire de la commune.




PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité
ILOTS DÉCLARÉS À LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE (PAC) ANNÉE 2021
SUR LA COMMUNE DE BOISSY-SOUS-SAINT-YON
EARL LES TOURELLES
EARL CHENU Michel ET FILS
Réalisé le 4/4/2023
Par : DDT91/STP/BCT/SIG
Source : © IGN BD CARTO /
Extraction Télépac-ISIS-2021
Classement :04_Agriculture
\Porter à connaissance
Tous droits de reproduction réservés
0
5
10 km
Limite communale
Siège d'exploitation agricole
Exploitants
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19



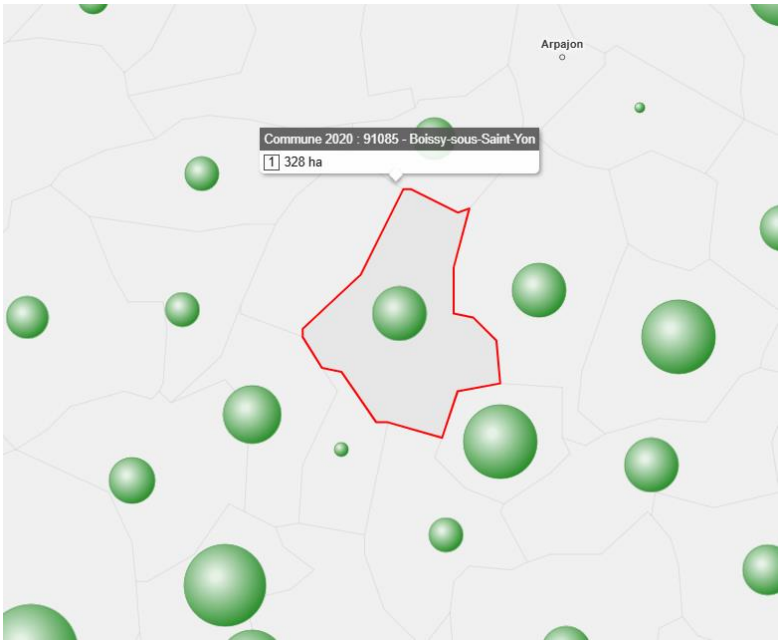
Part des céréales et oléo-protéagineux dans la SAU en 2020



Source : Agreste – Recensements agricoles

Sur la commune, la superficie agricole utilisée (SAU) est de 328 en 2020.

Superficie Agricole Utilisée (SAU) en 2020



Source : Agreste – Recensements agricoles

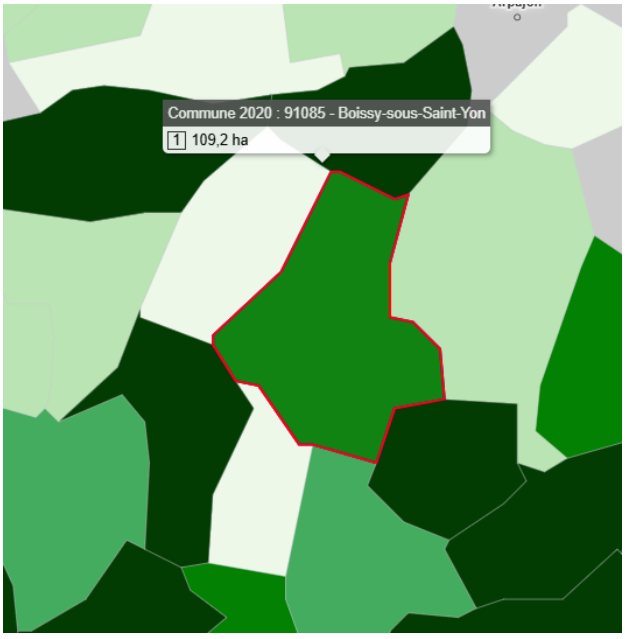
Des exploitations agricoles moins nombreuses

Le RGA fait état entre 2000 et 2020 d'une baisse du nombre d'exploitations agricoles sur la commune. Leur nombre est passé de 3 exploitations en 2000 à 2 en 2025…

Des exploitations agricoles de grande taille

La SAU moyenne en 2020 est de 49 hectares.

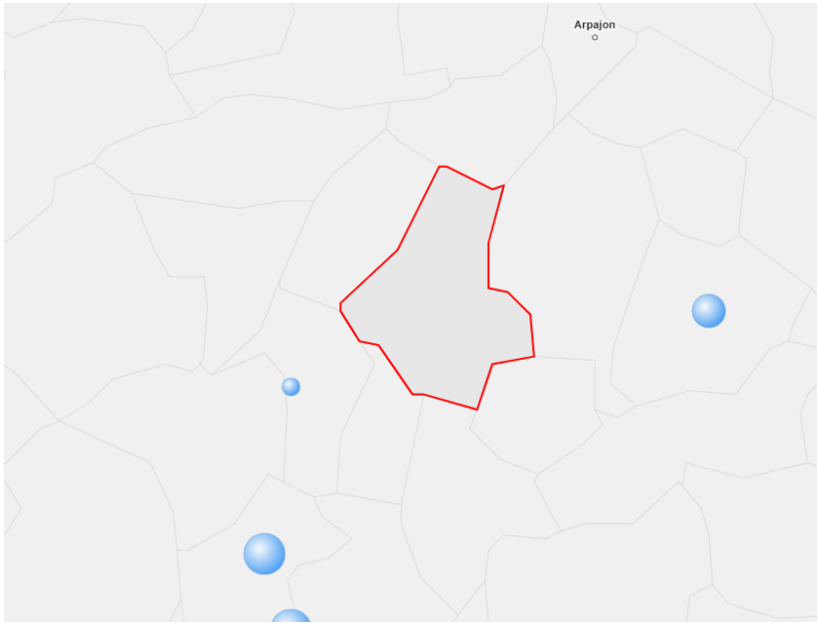
Superficie Agricole Utilisée (SAU) moyenne en 2020



Source : Agreste – Recensements agricoles

Il n'y a pas d'élevage sur le territoire de la commune.

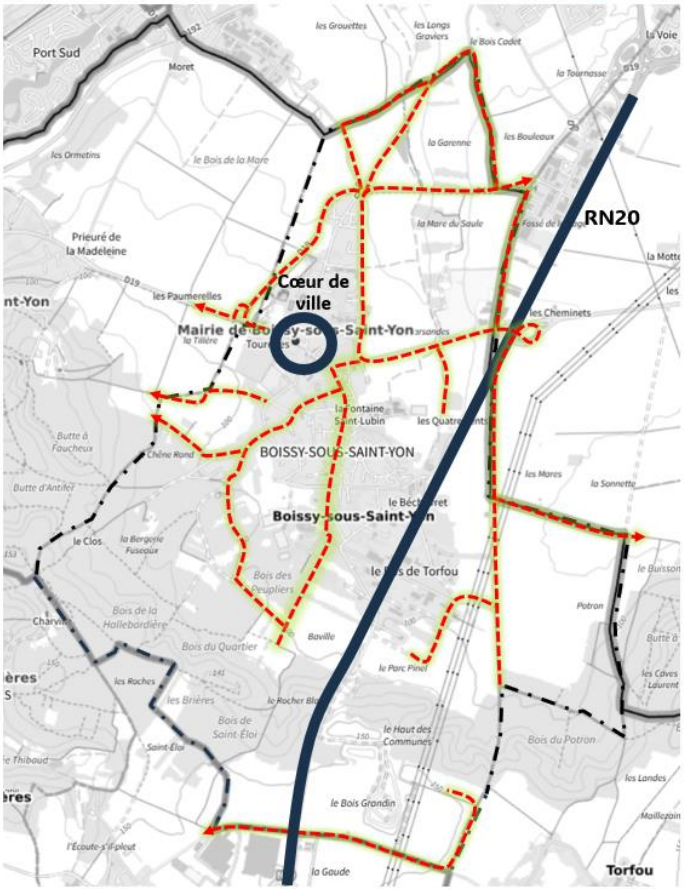
Nombre d'Unité Gros Bétail (UGB) des herbivores en 2020



Source : Agreste – Recensements agricoles

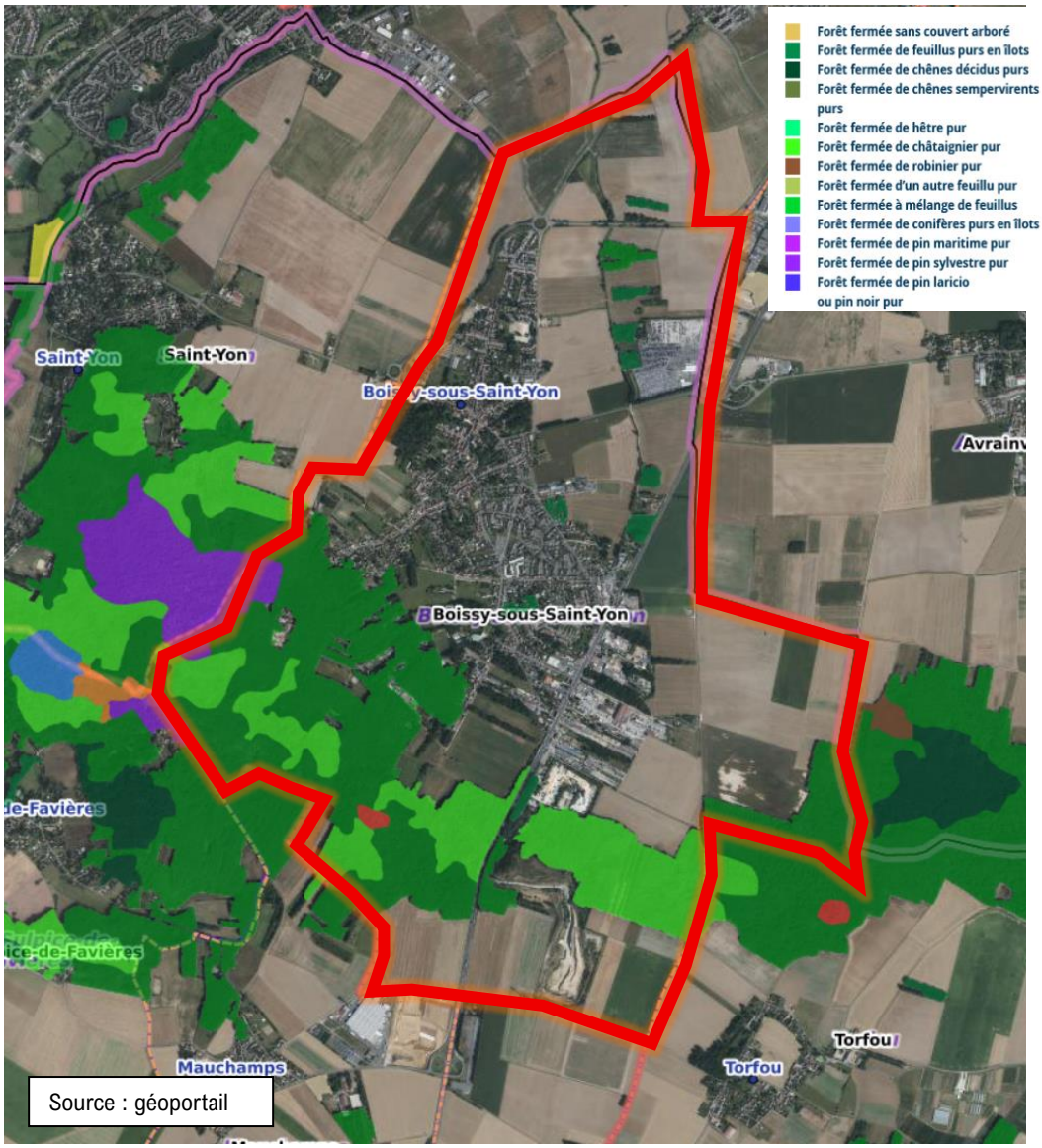
➢ **Circulation d'engins agricoles**

Schéma des circulations agricoles



1.8.2. Les données forestières

Les espaces forestiers couvrent environ 25% de la superficie du territoire communal.



Ils sont essentiellement situés au Sud de la commune.

Le territoire de la commune est riche de 177 hectares de bois et forêts, dont 86% sont des forêts privées ; la répartition donne 240 des propriétaires forestiers qui ont entre 0 et 4 hectares, avec une moyenne individuelle de 0,30 hectare. Par ailleurs, 49% de la surface forestière privée appartiennent à 4 propriétaires qui ont entre 10 et 25 hectares ; 2 forêts sont dotées de Plan Simple de Gestion agréés par le CNPF et en cours de validité ; cela concerne 51 hectares.

Ces forêts sont intégrées au sein de différents périmètres de protection :

- Espaces naturels sensibles (ENS) délimité par le département de l'Essonne, recensement des coteaux boisés comme étant des ENS.

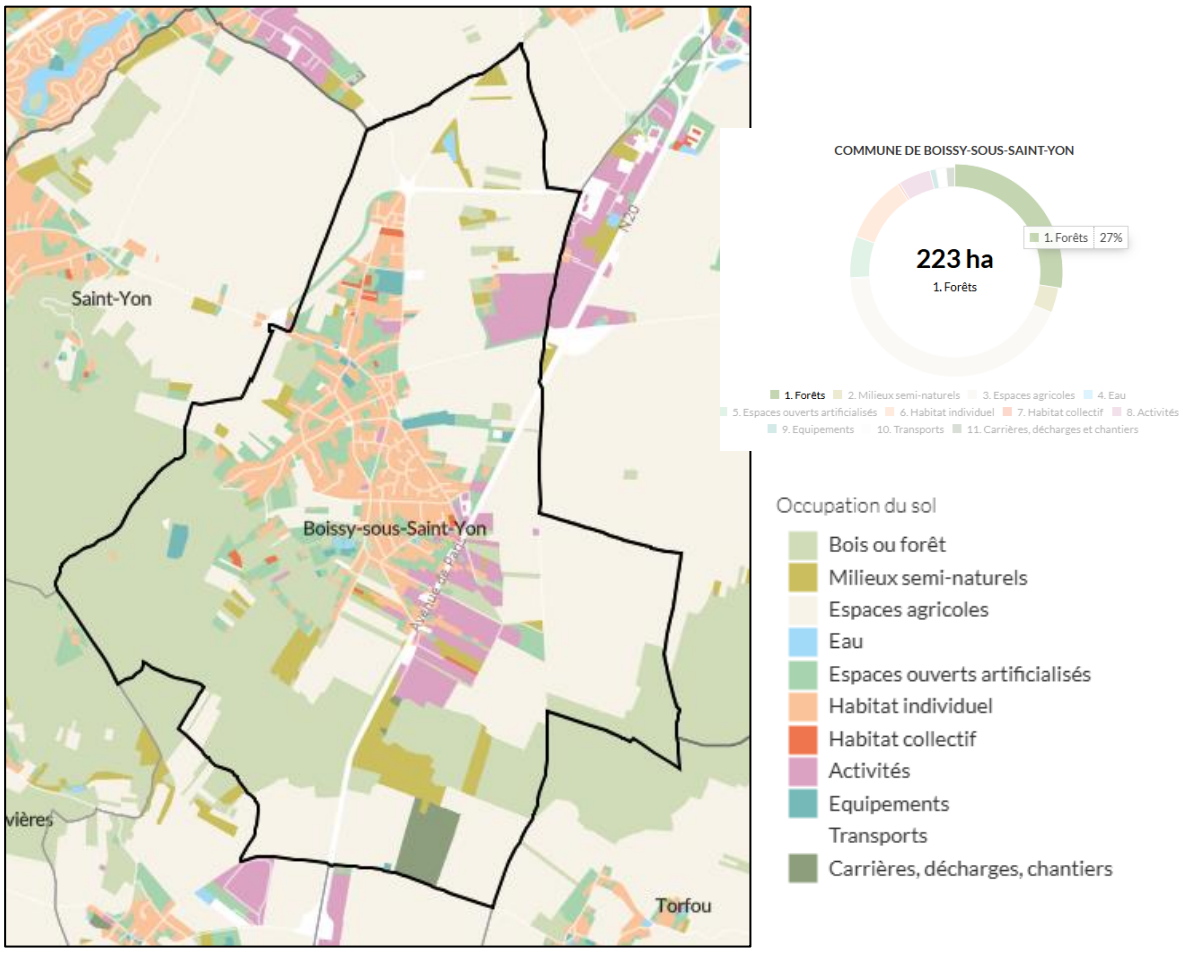
- Une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) : il s'agit d'espaces naturels inventoriés en raison de leur caractère remarquable :

→ Vallée de la Juine d'Etampes à Saint-Vrain, ici de type 2.

Boissy-sous-Saint-Yon — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	223.21	223.21	222.77
Milieux semi-naturels	33.99	32.09	31.78
Espaces agricoles	351.52	346.89	346.4
Eau	1.37	1.37	1.37
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**610.09**	**603.57**	**602.32**
Espace ouverts artificialisés	51.55	52.6	51.92
Habitat individuel	78.39	82.2	83.48
Habitat collectif	2.97	3.09	3.09
Activités	37.89	40.12	40.54
Équipements	7.27	7.27	7.5
Transport	12.88	12.94	12.94
Carrières, décharges et chantiers	11.48	10.71	10.71
Total espaces artificialisés	**202.42**	**208.94**	**210.19**
Total communal	**812.51**	**812.51**	**812.51**

Mode d'Occupation des Sols 2021



Etat initial de l'environnement

2.1 Milieu physique

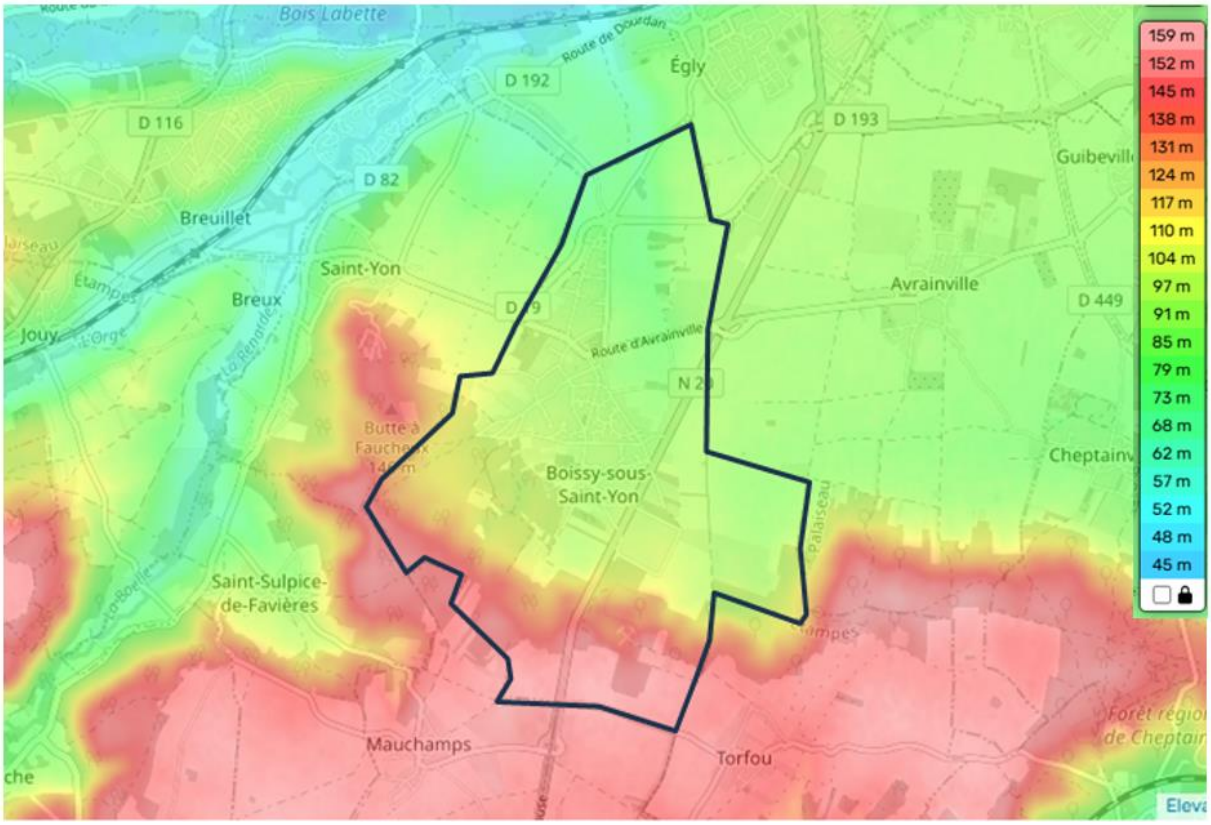
2.1.1 Topographie et hydrographie

➢ **Topographie à l'échelle de la commune**

Les reliefs contribuent de façon importante à différencier les paysages de l'Essonne : très contrastés, alternant plateaux et vallées avec des coteaux raides, ils dessinent des transitions fortes qui délimitent souvent les différentes unités paysagères du département. L'histoire géologique du Bassin Parisien a conduit en la formation de 4 grands plateaux structurant l'Ile-de-France. Le plateau de Beauce, le plus récent, surplombe les plateaux plus anciens de Brie, de la plaine de France et du Vexin français, le plus ancien.

Les plateaux de Beauce et de Brie dessinent en particulier les reliefs identitaires du territoire essonnien. Ces plateaux sont largement entaillés par la vallée de la Seine et par ses vallées affluentes : l'Essonne, la Juine, l'Orge, la Renarde, l'Yvette et la Bièvre.

La majeure partie de la commune se situe se situe sur le plateau de Brie à une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF. La partie Sud du territoire le plateau de Beauce, par ailleurs localement appelé plateau de Torfou, à une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.

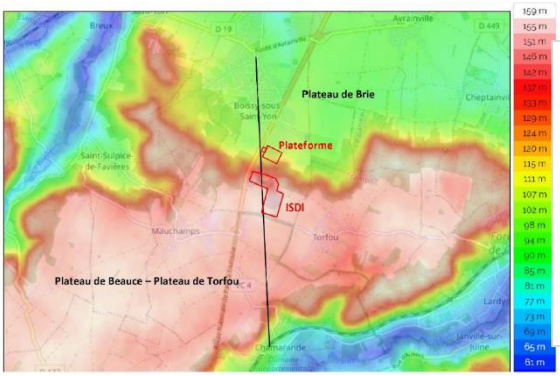


Topographie de l'ancienne carrière de sablon

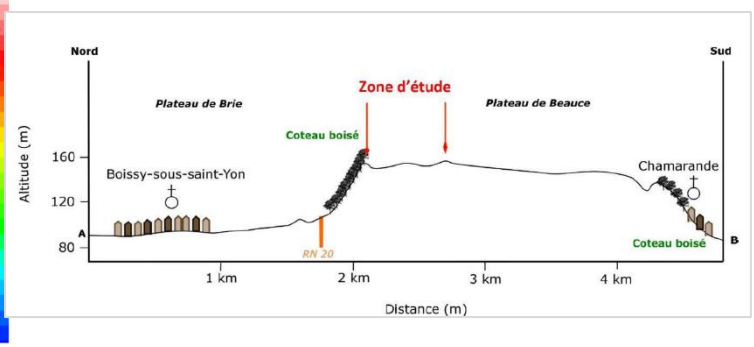
Le site du projet d'ISDI se situe sur le rebord nord du plateau de Beauce, par ailleurs localement appelé plateau de Torfou, à une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.

La plateforme se situe elle, sur le plateau de Brie à une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF.

Carte topographique dans le voisinage du projet



Coupe topographique au voisinage de la zone



Sur le plateau de Torfou, les deux villages les plus proches s'implantent à une cote similaire, Torfou à l'Est s'implante à une cote moyenne de 145 m NGF et Mauchamps à l'Ouest à une cote proche de 150 m NGF. Le village de Boissy-sous-Saint-Yon, dans le plateau de Brie, s'implante à une cote de 85 m NGF en moyenne. A l'opposé, Chamarande au Sud-Est s'implante à flanc de coteau et au sein zde la vallée de la Juine a une cote qui varie entre 120 m et 65 m NGF.

➢ Le réseau hydrographique à l'échelle de la commune

La vallée de l'Orge traverse les départements des Yvelines et de l'Essonne. L'Orge prend sa source à 134 m d'altitude à Saint-Martin-de-Bréthencourt dans les Yvelines, au sud du massif forestier de Rambouillet. Elle conflue avec la Seine en rive gauche à Athis-Mons (91) à 30 m d'altitude, après un parcours de 54,1 km. Son bassin versant a une superficie de 951,9 km², et son débit moyen est de 3,9 m3/s à Morsang-sur-Orge.

L'hydrographie de la commune est peu développée et uniquement constituée du **ru de « la Vidange »** d'une longueur de 3,7 km. Il démarre de la commune et **se jette dans l'Orge** au niveau de Bruyères-le-Châtel. Le régime du fossé est directement lié aux conditions climatiques. Il connaît un débit plus ou moins fort au printemps et en automne, avec des périodes d'étiage en été.



Caractéristiques principales du ru de « la Vidange »

- Longueur : environ 3,7 km
- Régime : pluvial
- Bassin versant : Seine
- Communes traversées : Boissy-sous-Saint-Yon (source), Égly, Bruyères-le-Châtel (confluence)
- Affluents : aucun répertorié

Ce ruisseau est classé comme un cours d'eau de classe 6 (inférieur à 5 km) selon le SANDRE, ce qui signifie qu'il s'agit d'un petit affluent local sans affluent connu.

Selon de syndicat de l'orge, le ru de la Vidange traverse des zones agricoles et naturelles. Un collecteur situé en bord de ce cours d'eau a été mis hors service en raison de son emplacement sous des parcelles agricoles privées, rendant son entretien difficile. Cette situation illustre les défis liés à la gestion des infrastructures en milieu rural.

➢ Les zones humides

Les zones humides sont des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique.

Zones humides avérées et zones humides prioritaires

La carte des zones humides avérées et probables ci-dessous précise l'état de connaissance à la date d'approbation du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon.

e S.D.A.G.E. du bassin de la Seine, ainsi que le S.A.G.E. « Orge-Yvette », visent la préservation des zones humides. Les zones humides contribuent au stockage de ressources en eau, à la régulation des crues et à la préservation de la qualité des eaux. En cas d'opérations ou de travaux portant sur les zones humides (autorisés sous certaines conditions), ces documents imposent des mesures compensatoires, qui consistent à recréer ou restaurer des zones humides d'une surface au moins équivalente à la surface supprimée (à fonctionnalité et qualité équivalentes), voire doublée (à défaut d'équivalence fonctionnelle et qualitative).

La Commission Locale de l'Eau a lancée fin 2015 une étude d'inventaire des zones humides afin de préciser et d'actualiser les enveloppes définies par le SAGE. Elle identifie les zones humides probables et leur enveloppe d'alerte. Sur la cartographie ci-dessus, aucune zone humide avérée (identifiée comme prioritaire) n'est recensée sur le territoire communal par la Commission Locale de l'Eau du Sage Orge–Yvette.

Le territoire communal est concerné par la présence de zones humides.

SAGE ORGE-YVETTE
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Cartographie des zones humides avérées & probables du SAGE Orge-Yvette

BOISSY-SOUS-SAINT-YON

03/10/2019

LEGENDE :

- Zones humides avérées
- Zones humides probables
- Réseau hydrographique

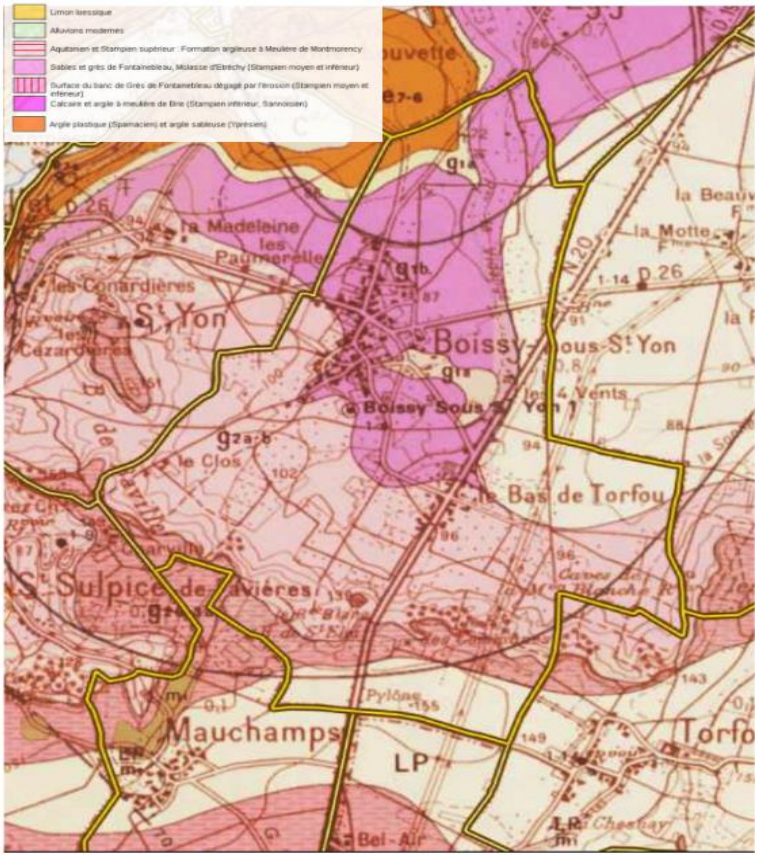
SIAM URBA



2.1.2 La géologie

➢ Les formations

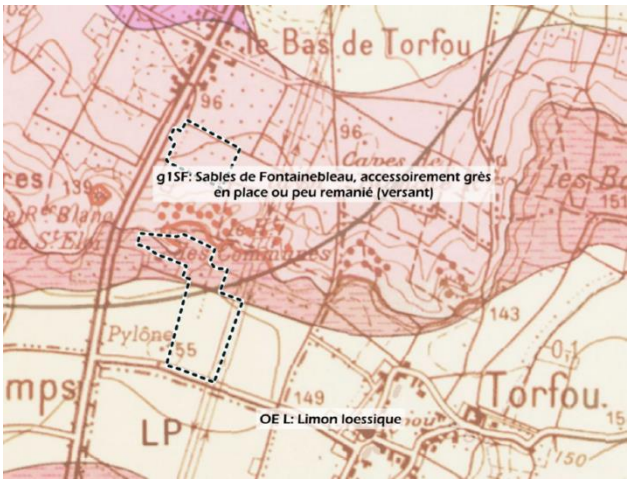
Le territoire communal de Boissy-sous-Saint-Yon se situe à l'interface entre le plateau du Calcaire de Brie au Nord et le plateau des calcaires de Beauce qui le domine au Sud. Régionalement, le secteur est marqué par la présence de plaines et collines où affleurent majoritairement des roches tertiaires allant des sables argileux de Lozère du Burdigalien aux argiles plastiques de l'Yprésien, entre lesquels, la séquence lithostratigraphique suivante est retrouvée (du plus récent au plus ancien) :



- Les calcaires d'Etampes et Argiles à meulières surmontés de la Molasse du Gatinais et les calcaires de Beauce d'âge Chattien ;
- Les calcaires de Brie et les sables de Fontainebleau du Stampien (Rupélien) ;
- Les calcaires de Champigny avec ses marnes infra et supra-gypseuses sommitales du Ludien (Priabonien) ;
- Les calcaires de St-Ouen du Marinésien (Bartonien sup.) ;
- Les sables de Beauchamp de l'Auversien (Bartonien inf.) ;
- Les calcaires et marnes et caillasses du Lutétien ;
- Les sables de Cuise du Cuisien.

Par endroit, principalement dans les vallées incisées par les rivières, la craie du Crétacé (Sénonien) est observable.

Secteur ancienne carrière de Sablons



Les descriptions lithologiques associées à ces dernières sont issues de la feuille géologique n°257 d'Etampes :

- Unité LP « limon loessique » : Cette formation correspond à un matériau poudreux sabloargilo- calcaire recouvrant d'un manteau continu les plateaux de Beauce et de Brie. Son épaisseur est variable. Davantage argileuse au niveau du plateau de Brie, cette formation devient un peu plus sableuse au pied des versant des buttes stampiennes, où elle passe progressivement à une colluvion sableuse au contact du sable de Fontainebleau. Elle est retrouvée en partie sud du secteur de l'ancienne carrière.
- Unité g2c-3a(a) « Aquitanien et Stampien supérieur : Formation argileuse à Meulière de Montmorency » : Cette formation correspond à un ensablement calcaire constituant le substratum du plateau de Beauce. Elle est recouverte de limons et repose soit directement sur les sables de Fontainebleau ou par l'intermédiaire d'un contact de grés massifs. Elle se retrouve dans le secteur de l'ISDI, au nord de l'emprise surfacique de l'unité LP, au niveau de la zone intermédiaire (celle séparant les secteurs sud et nord de l'ancien périmètre administratif de la carrière).
- Unité g2a-b « Stampien moyen et inférieur : Sables et grès de Fontainebleau, Molasse d'Etréchy » : Cette formation est principalement constituée de sables de Fontainebleau, fins, riches en silice et de couleur blanche. Elle est également quelques fois marquée par des niveaux de galets associés à des sables plus grossiers. Cette formation se retrouve dans le secteur de la plateforme.

Schéma départemental des carrières de l'Essonne

Le schéma départemental des carrières de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 mai 2014. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et de milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Il représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement.

2.1.4 Eaux souterraines et captages d'eau

➢ Eaux souterraines à l'échelle de la commune

Masses d'eau souterraines

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE-2000/60/CE) introduit la notion de « masses d'eaux souterraines » qu'elle définit comme « un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères » (article 5 et Annexe II).

Une masse d'eau correspond, d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques), soit par de grands cours d'eau constituant des barrières hydrauliques, ou encore par la géologie.

Dans le Tertiaire du Bassin de Paris, quatre aquifères principaux sont présents au sein des formations du Bassin sédimentaire Parisien et sont datés de l'Oligocène, de l'Eocène moyen et supérieur, de l'Eocène inférieur et du Paléocène. Leur communication évolue latéralement en fonction de la géologie. Les formations de l'Éocène moyen et inférieur renferment un aquifère multicouche composé des calcaires grossiers du Lutétien et des sables du Cuisien ou du Soissonnais de l'Yprésien.
Au nord de la Marne et de la Seine, les réservoirs calcaires et sableux sont séparés par un niveau argileux plus ou moins épais et continu, permettant d'individualiser deux nappes d'eau souterraines. Ces nappes exploitées pour les besoins privés, en eau potable, agricoles et industriels sont étudiées depuis plusieurs décennies.
Plus au sud, les aquifères deviennent continus et la nappe « de l'Eocène moyen et inférieur » est considérée comme unique. Les réservoirs s'enfoncent progressivement sous les formations de l'Eocène supérieur et leur comportement hydrogéologique demeure peu connu.
Le système aquifère multicouche de Beauce, communément appelé « nappe de Beauce », constitue l'un des plus grands réservoirs d'eau souterraine en France. Il est drainé à sa périphérie par des cours d'eau qui se trouvent en position de points bas (Seine, Loing, la Loire, le Loir) et par des vallées peu profondes qui entaillent le massif calcaire (Essonne, Juine).
Le territoire communal est concerné par une nappe aquifère principale groupant les réservoirs du Stampien et du Sannoisien. L'eau souterraine circule dans toute la masse constituée par les sables de Fontainebleau, la Molasse d'Etréchy et la formation de Brie. Les niveaux argileux qui existent parfois vers la base des sables de Fontainebleau ne retiennent que des niveaux d'eau suspendus sporadiques, d'importance négligeable. La vallée de l'Essonne détermine un drainage très marqué de cette nappe, avec un écoulement général vers le confluent de l'Essonne et de la Juine.
D'après le SDAGE Seine-Normandie, **la masse d'eau souterraine « Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce » est codifiée FRGG092.**

Etat chimique et quantitatif de la masse d'eau

Le SDAGE Seine-Normandie fixe les objectifs suivants pour cette masse d'eau souterraine interceptée par la zone d'étude. A noter que l'état des lieux de 2019 ne donne pas de précision sur les états quantitatif et chimique de cette masse d'eau (état « inconnu » d'après le SDAGE).

Masse d'eau souterraine	Etats chimique et quantitatif en 2019	Objectif de bon état chimique Echéance	Objectif de bon état quantitatif - Echéance	Justification du report d'échéance
Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce FRGG092	Inconnu	Objectif Moins Strict (2027) Objectif de non dégradation de la qualité actuelle Bon état chimique à l'exception de certains éléments : pesticides autorisés, pesticides interdits, nitrates	Bon état (2027) Objectif atteint depuis 2021	*Faisabilité technique, coûts disproportionnés, conditions naturelles*

Concernant l'objectif d'atteinte de bon état chimique, un Objectif Moins Strict à 2027 a été considéré, en raison de la faisabilité technique, de coûts disproportionnés, et des conditions naturelles.

Zone de Répartition des Eaux (ZRE)de la nappe de Beauce

La commune est située en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce et parties captives des nappes de l'albien de du néocomien.

Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans une ZRE, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

D'après l'ARS, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est concernée par aucun captage ni aucun périmètre de protection de captage. Le captage actif le plus proche se situe dans la commune de Souzy-la-Briche à environ 5 km et correspond à une source donnant naissance à un petit affluent de la rivière « la Boëlle ».

Le secteur de l'ancienne carrière se situe précisément dans une ZRE en vigueur pour les eaux souterraines, il s'agit de la ZRE de la nappe de Beauce.

- **Points d'eau (BSS)**

Tous les points d'eau référencés sur le territoire communal (forages, piézomètres, puits, sources…) sont listés ci-dessous. Ces données sont issues de la base de données BSS Eau du BRGM dans laquelle chaque ouvrage dispose d'un identifiant national : le code BSS (Banque de données du Sous-Sol). La BSS Eau permet de visualiser la répartition des points et d'accéder à des informations ponctuelles sur le sous-sol, comme le niveau de la nappe ou la coupe géologique de l'ouvrage.

Un inventaire bibliographique des points d'accès à l'eau (puits, sondages, forages et piézomètres) a été élaboré à partir des données disponibles dans la Banque du Sous-Sol (BSS) du BRGM.

Selon la BSS, 8 points d'accès à l'eau sont répertoriés dans la commune. 4 parmi ces derniers appartiennent à SECM et correspondent à des ouvrages de pompage ou de suivi piézométrique.

Aucun puits privé n'est présent à proximité de la zone d'étude.

Les points d'accès à l'eau

Ouvrage	Code BSS	Information
Piézomètre aval ouest SECM	BSS003OWYC	Piézomètre de suivi SECM
Forage SECM	BSS000TXKX	Forage alimentant SECM pour ses besoins en eau
Piézomètre aval est SECM	BSS003OWYW	Piézomètre de suivi SECM
Forage	BSS000TXKY	Sans objet
Forage	BSS000TXJK	Sans objet
Piézomètre amont SECM	BSS003OWSK	Piézomètre de suivi SECM
P	BSS000TXHB	Sans objet
F2007	BSS000TXKZ	Sans objet

➢ Gestion des eaux

S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

En France, comme dans les autres pays membres de l'union européenne, les "plans de gestion" des eaux sont encadrés par le droit communautaire inscrit dans la directive cadre sur l'eau (DCE) de 2000. Ce sont les **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.)**.

Institués par la loi sur l'eau de 1992, ces documents de planification ont évolué suite à la DCE (la directive-cadre sur l'eau). Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de "bon état des eaux". Ils sont au nombre de 12, un pour chaque "bassin" de la France métropolitaine et d'outre-mer.

Le troisième cycle de la D.C.E. a débuté en 2022 pour une période de 6 ans. La quatrième génération de S.D.A.G.E. est approuvée en 2022 pour la période 2022-2027.

Le territoire de la commune est compris dans le périmètre du S.D.A.G.E du bassin de la Seine et les cours d'eau côtiers normands. Le S.D.A.G.E. 2022-2027 a été adopté et approuvé le 23 mars 2022.

Le S.D.A.G.E. planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le S.D.A.G.E.

- **Orientation fondamentale 1 :** Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2 :** Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale 3 :** Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles

- **Orientation fondamentale 4 :** Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5 :** Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

En ce qui concerne les zones humides

Les dispositions 1.1.2. du S.D.A.G.E « Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme » impliquent notamment pour les Plans Locaux d'Urbanisme (et Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux) PLU(i) :

- De fixer, dans leur PADD, OAP et règlement, des objectifs de préservation et de restauration des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau accompagnés de prescriptions. Elles se réfèrent pour cela aux dispositions et règles des SAGE du territoire ;
- D'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides (carte 11, pré-localisation des zones à dominantes humides et inventaires des SAGE, données naturalistes, Natura 2000, bases de données nationales, régionales, inventaires des ZNIEFF, …) et de les compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique ;
- D'identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration (programme de restauration ou mise en œuvre de mesures compensatoires).

Le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau)

La gestion d'une rivière concerne tous les résidents d'une vallée. Ainsi, 65 communes et 10 intercommunalités, sont réunies au sein du Syndicat de l'Orge. Depuis 1945, sa mission est globale : la collecte et le transport des eaux usées, la gestion hydraulique des cours d'eau, la prévention des risques inondation, l'amélioration du fonctionnement des réseaux d'assainissement et la reconquête de la qualité des rivières et des milieux naturels.

Au fil des ans, le Syndicat s'est transformé, élargissant ses domaines de compétences et d'intervention. Depuis plus de 20 ans le Syndicat de l'Orge est engagé dans une démarche de management environnemental et œuvre pour le développement durable de la vallée et « Rendre la rivière vivante ».

Le Syndicat émet également des commentaires sur de la trame verte et bleue dans ses avis sur les autorisations du droit des sols.

Le Syndicat s'est fixé un ambitieux objectif pour 2027 : atteindre un bon état chimique et un excellent potentiel écologique pour la rivière et ses affluents. Pour y parvenir, le Syndicat se mobilise chaque jour en œuvrant pour la prévention des pollutions, la réhabilitation des collecteurs, la mise en conformité des branchements et la restauration des cours d'eau…

Autorisation du Droit des Sols

L'autorisation du droit des sols est l'étude technique qui vise à vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec la réglementation du territoire. Son instruction aboutie à une décision par l'autorité compétente, généralement le Maire, après consultation de différents services et notamment le Syndicat de l'Orge.

Celui-ci s'exprime sur la faisabilité des projets au regard de :

- L'application du **règlement d'assainissement**
    - les Assainissements Non Collectifs (ANC)
    - les Eaux Usées Non Domestiques et assimilées domestiques (EUND)
    - la gestion à la source des eaux pluviales sans rejet au réseau public
    - les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)
- L'application du règlement du Service Public d'Assainissement
- L'existence de zones humides, cours d'eau
- Le plan de prévention du risque inondation, retour expérience crue, les ruissellements
- Les contraintes liées à la présence d'équipements d'assainissement ou ouvrages liés à la gestion du risque, servitude sur la parcelle du projet
- L'application de la stratégie foncière
- Information PFAC

2.2 L'environnement naturel

2.2.1 Diversité des milieux présents sur la commune

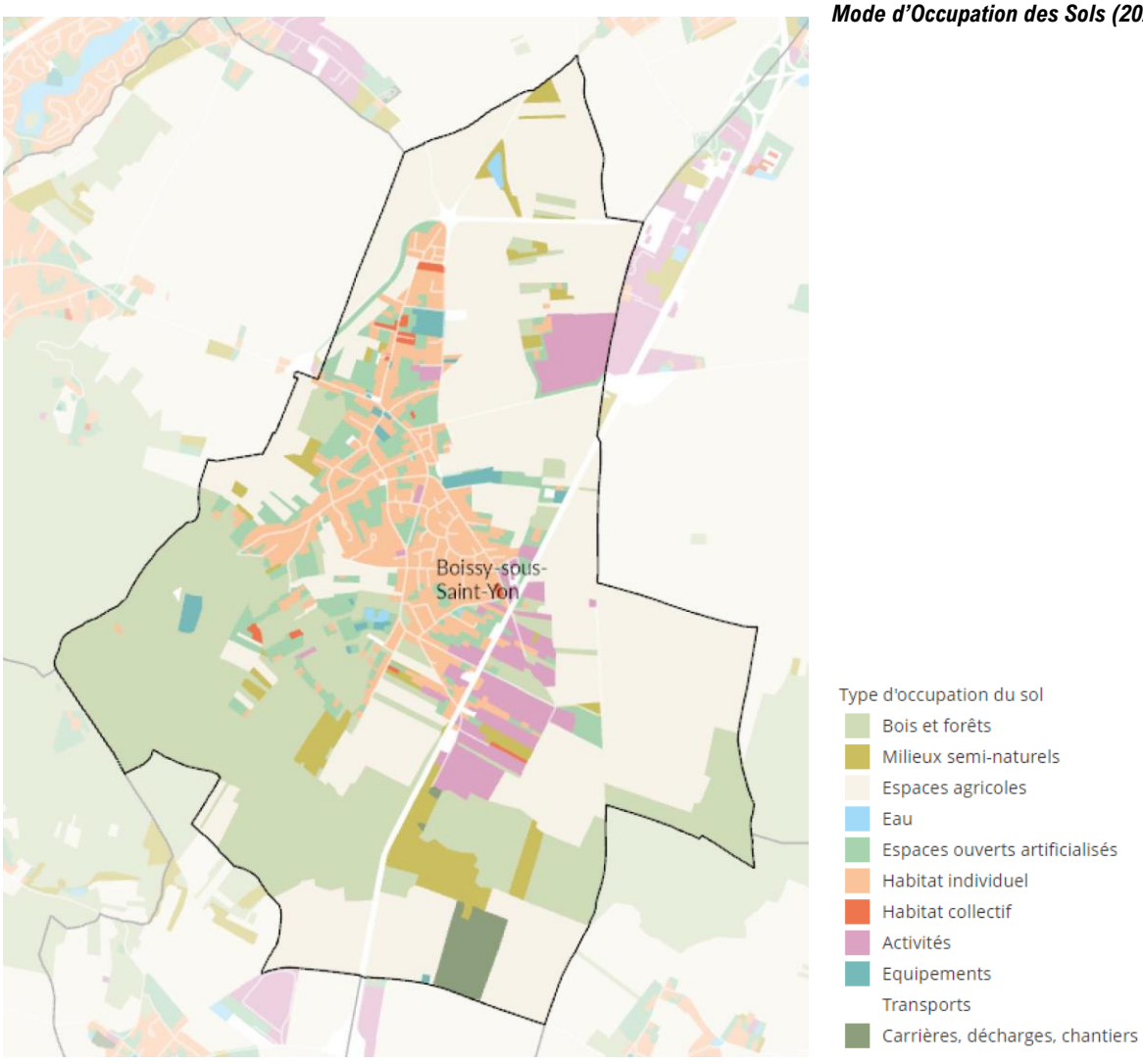
Boissy-sous-Saint Yon s'étend sur **812 hectares**. Les **espaces boisés, naturels et agricoles** représentent près des **3/4 du territoire communal.**

- **Données CORINE Land Cover**

  La diversité des milieux présents sur la commune est représentée selon la typologie Land Cover. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/100 000ème), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

Les espaces boisés, naturels et agricoles représentent 3/4 du territoire communal.

Mode d'Occupation des Sols (2021)



PLU de 2019

Zonage agricole et naturel



➢ **Les grandes entités paysagères**

La commune est caractérisée par quatre entités éco paysagères marquant fortement son territoire :

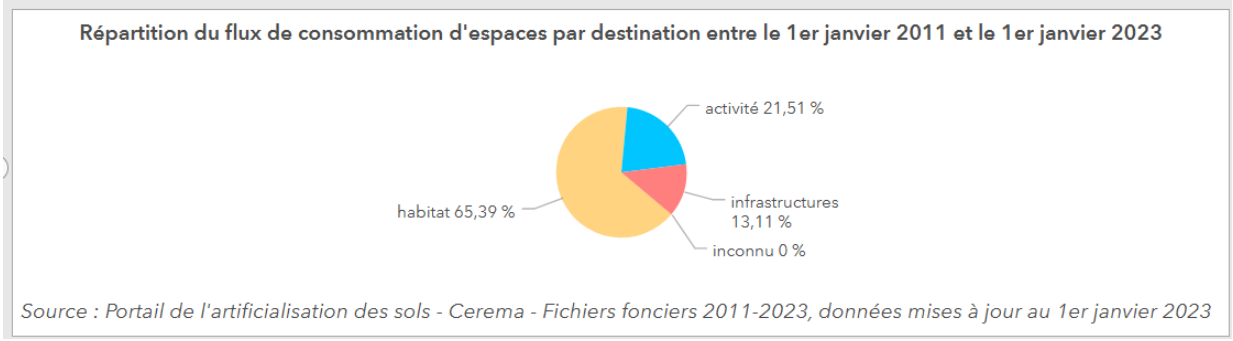
- Une urbanisation concentrée au centre du territoire ;
- De grands espaces forestiers au Sud et au Sud-ouest de cette urbanisation;
- La zone d'activité, d'économie et la carrière à l'Est de la commune ;
- Des espaces agricoles ouverts au Sud de la commune et au Nord-est de l'urbanisation.

➢ **Consommation d'espaces**

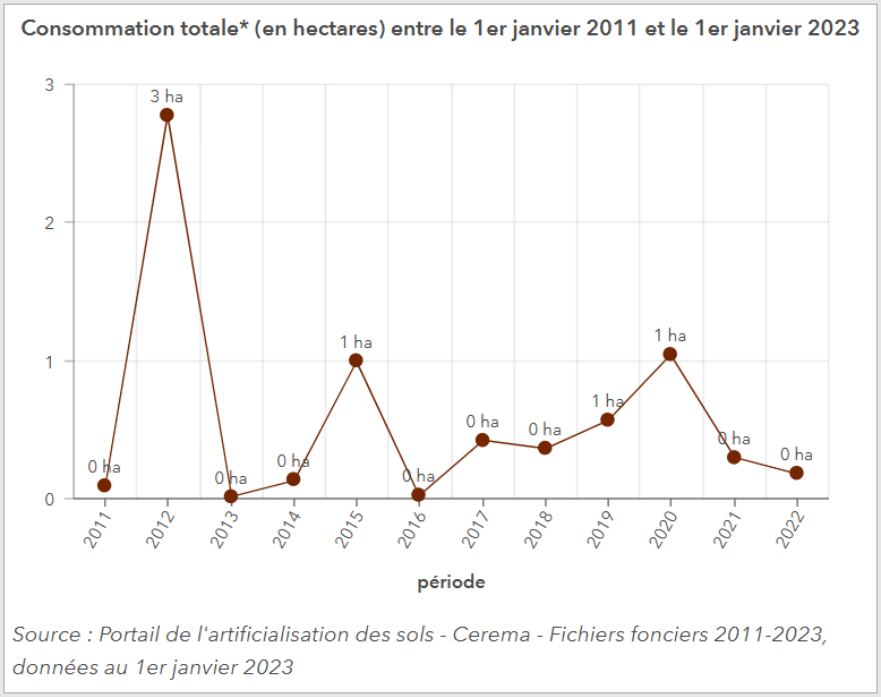
Entre 2011 et 2023 :

- 68 937m² de nouvelles surfaces consommées, soit 0.83% de la surfaces communale nouvellement consommée. Dont :
    - 45 075 m² de surfaces consommées de type habitat
    - 14 825 m² de surfaces consommées de type activité

- 9 036 m² de surfaces consommées de type infrastructures

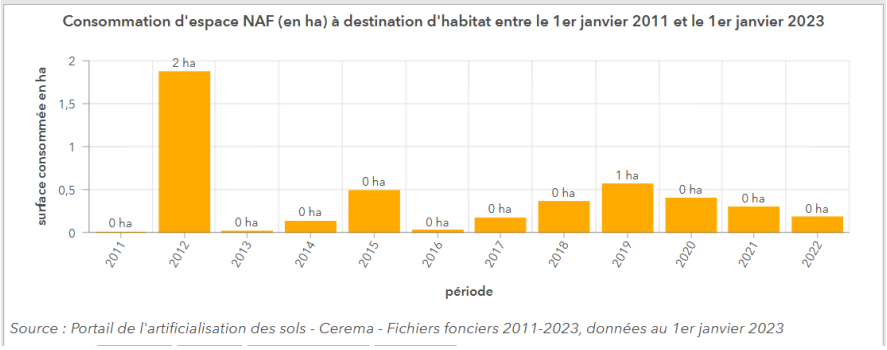


Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023



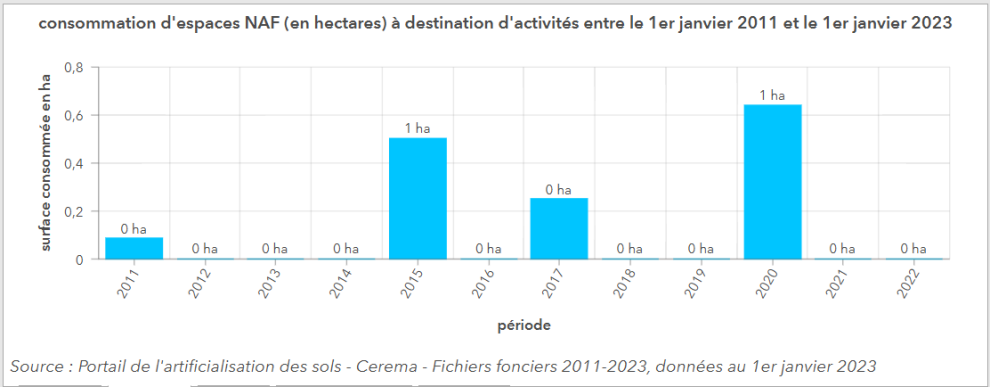
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Habitat



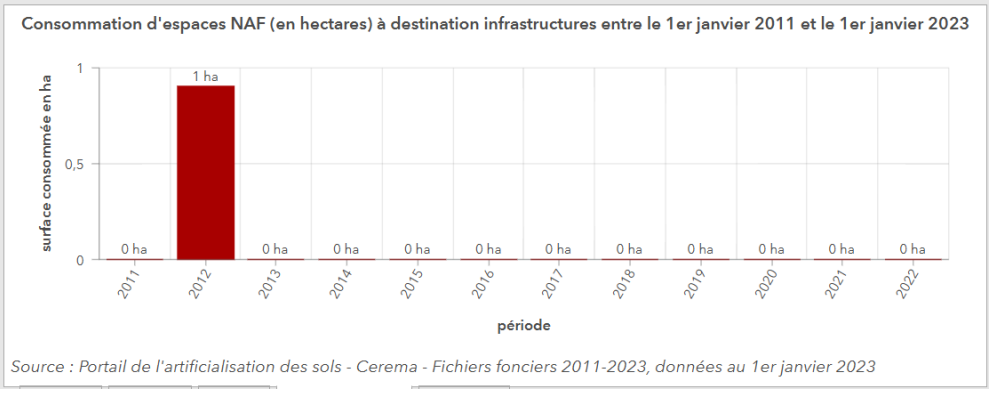
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Activité



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Infrastructures



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

2.2.2 Les espaces protégés

Sources : INPN, PRNGF
Conseil départemental de l'Essonne, rapport d'activité 2016 du Conservatoire des Espaces

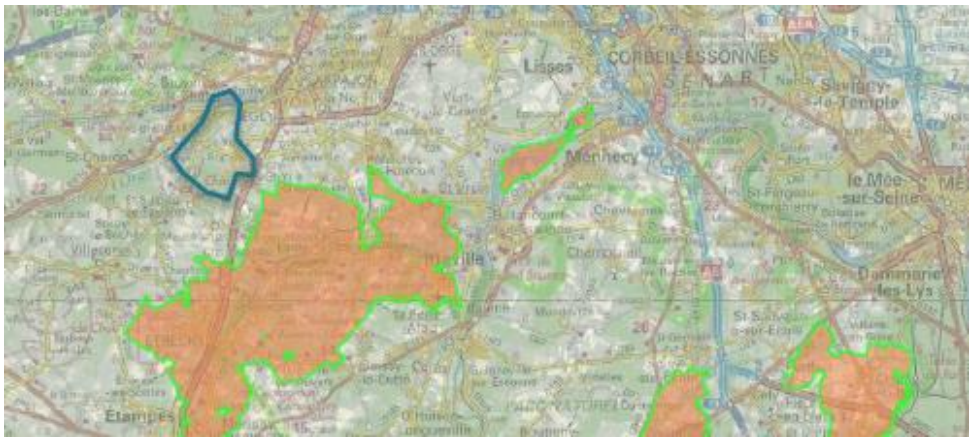
Un environnement biologique riche

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon se situe à l'interface de plusieurs espaces à forte valeur biologique :

- Le Parc naturel régional du Gâtinais Français et le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- Le site « Réserve de la Biosphère Fontainebleau Gâtinais » (UNESCO),
- Des vallées structurantes à l'échelle régionale : l'Orge, à l'Ouest, et la Juine, à l'Est, confère à l'espace dans lequel s'inscrit la commune une fonction d'interface et de connectivité inter-vallées.

Cette situation met particulièrement en avant le rôle d'articulation la fonction d'échanges biologiques Sud-Est / Nord-Ouest qu'assure le territoire communal.

La Réserve de la biosphère Fontainebleau Gatinais



Zone Natura 2000, ZNIEFFS et PNR



➢ Le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels destiné à protéger des espèces et des habitats remarquables tout en maintenant des activités socio-économiques. En France, il existe 1 753 sites Natura 2000.

Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 :

- Les zones de protections spéciales ou ZPS relevant de la directive « Oiseaux » ;
- Les zones spéciales de conservation ou ZSC relevant de la directive « Habitats ».

La commune n'est pas concernée directement par un site Natura 2000.

Les zones Natura 2000 les plus proches se situent sur les communes d'Itteville, Fontenay-le-Vicomte et Angervilliers à plus de 10 kilomètres à vol d'oiseau. Il s'agit des sites :

- ZPS : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte
- SIC : Marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine

Le Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (ZPS FR1110102)

Description générale

Référence	*FR1110102*
Intitulé	*Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte*
Type	*ZPS*
Distance par rapport au projet	*8,2 km*
Superficie	*522 ha*
Altitude moyenne	*50 m*
Région biogéographique	*Atlantique*

Caractéristiques

Le site abrite 1 couple nicheur de Balbuzards pêcheurs ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional et au plan national.

Les grands types d'habitats sont représentés dans le site comme suit :

Code EUNIS	Code Corine	Grand type d'habitats	Recouv. dans le site (%)
C	2	Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30
D	5	Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	30
G4	43	Forêts mixtes	30
G1.C	83.3	Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	10

Vulnérabilités

La pression anthropique se manifeste essentiellement par l'implantation de nombreuses "cabanes" utilisées par les pêcheurs, ainsi que par le développement de la populiculture.

Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (ZSC FR1100805)

Description générale

Référence	*FR1100805*
Intitulé	*Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne*
Type	*ZSC*
Distance par rapport au projet	*8,3 km*
Superficie	*397 ha*
Altitude moyenne	*50 m*
Région biogéographique	*Atlantique*

Caractéristiques

Il s'agit d'un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien, abritant notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de Blongios nain (Ixobrychus minutus) de la région.

Les grands types d'habitats sont représentés dans le site comme suit :

Code EUNIS	Code Corine	Grand type d'habitats	Recouv. dans le site (%)
C	2	Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20
D	5	Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	20
G1	41	Forêts caducifoliées	30
G1.C	83.3	Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	30

Vulnérabilités

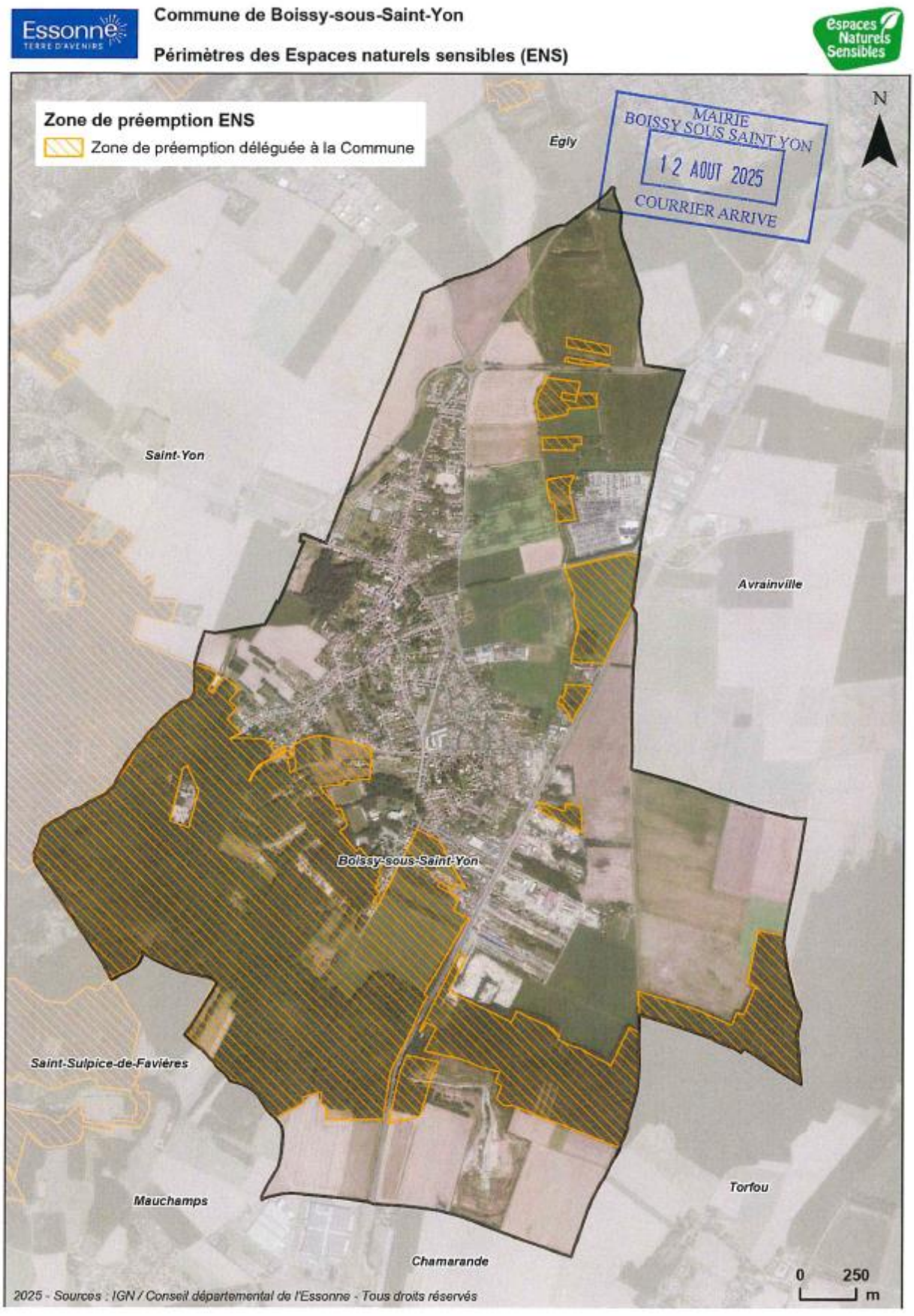
La gestion hydraulique et la qualité des eaux ont des répercussions sur le fonctionnement écologique du marais. En outre, les milieux ont tendance à se fermer sous l'action de la dynamique végétale.

➢ Espaces Naturels Sensibles et Zones de préemption

~~Les zones de préemption au titre des ENS sont des périmètres définis par délibération du Conseil départemental, suite à une phase de concertation. Au sein de ces périmètres, le département peut réaliser des acquisitions foncières en priorité sur toute autre personne morale ou physique. Le droit de préemption peut également être délégué aux communes, ce qui est le cas à Boissy-sous-Saint-Yon.~~

~~Les ENS soumis au droit de préemption concernent principalement les espaces boisés de la commune : les bois de Baville et les boisements situés le long de la Vidange.~~

Tout espace en zonage N au PLU est considéré comme éligible à la politique départementale d'aides financières au titre des ENS. Des subventions peuvent être accordées, sous conditions, pour l'acquisition foncière, la réalisation d'études et l'aménagement des espaces naturels du territoire communal.


Essonne
TERRE D'AVENIRS
Commune de Boissy-sous-Saint-Yon
Périmètres des Espaces naturels sensibles (ENS)
Espaces Naturels Sensibles
Zone de préemption ENS
Zone de préemption déléguée à la Commune
MAIRIE
BOISSY SOUS SAINT YON
12 AOUT 2025
COURRIER ARRIVE
N
Egly
Saint-Yon
Avrainville
Boissy-sous-Saint-Yon
Saint-Sulpice-de-Favières
Mauchamps
Torfou
Chamarande
0
250
m
2025 - Sources : IGN / Conseil départemental de l'Essonne - Tous droits réservés

➢ **Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Il est distingué deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

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

Dans les deux cas, les espaces du territoire communal concernés par l'inventaire ZNIEFF sont boisés. Ils correspondent à des espaces périphériques au coeur des ZNIEFF dont l'intérêt repose principalement sur les milieux associés aux vallées.

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

- Cette zone couvre une superficie de 5 321 ha et concerne le cours de l'Orge et les milieux attenants. Le périmètre initial a été restreint pour ne conserver que les zones d'intérêt.
- L'intérêt de la ZNIEFF est tant floristique que faunistique. Elle regroupe plusieurs plantes déterminantes dont certaines protégées au niveau national et au niveau régional, et des espèces faunistiques déterminantes dont plusieurs protégées. Ce cortège floristique s'enrichit fréquemment d'espèces considérées comme très rares à assez rares.
- Les cours d'eau de cette ZNIEFF ont un rôle important puisqu'ils abritent une population de Truite et de Lamproie de Planer. Les habitats rivulaires (caricaies, roselières, cladiaies) sont favorables à la reproduction de nombreuses espèces faunistiques dont les odonates telles que le Calopteryx virgo qui est une espèce déterminante ZNIEFF et dont le statut est « très rare » dans l'Essonne.

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

- Le périmètre englobe plusieurs boisements qui sont utilisés pour le déplacement de la faune dont l'arc boisé constitué par le bois du Potron (qui concerne Boissy-sous- Saint-Yon), le bois des Roches, la forêt régionale de Cheptainville, le bois de Mongriffard, le bois de Panserot, et le bois l'Abbé. Cette zone occupe 2 755 ha dans laquelle 100 espèces déterminantes pour le classement en ZNIEFF ont été observées.
- Le fond de vallée se démarque par sa richesse en zones humides composées de marais, de prairies humides, de roselières, d'étangs et canaux et de boisements humides. Les coteaux de la vallée présentent

également des habitats remarquables malgré une urbanisation et un développement d'infrastructures importants. Les milieux diversifiés vont de la pelouse sur sables xériques jusqu'à la hêtraie calcicole, formation forestière rare en Essonne et en Île-de-France.

➢ Les continuités écologiques

- **<u>Le schéma régional de cohérence écologique (S.R.C.E.)</u>**

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

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

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE s'impose notamment aux plans locaux d'urbanisme.

S.R.C.E. 2013 - Composantes de la trame verte et bleue



Les enjeux de continuité écologique identifiés sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) reposent principalement sur les espaces boisés situés au Sud du territoire communal.

- Ces boisements constituent un réservoir de biodiversité et sont identifiés comme corridors fonctionnels à préserver.
- Ils sont traversés par la RN20 qui constitue un élément fragmentant ces continuités boisées.
- Le cours d'eau de la Vidange est identifié comme un cours d'eau fonctionnel à préserver ou à restaurer.

A noter également pour l'Occupation du sol les lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares.

SRCE 2013 - Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue



2.3 Paysages

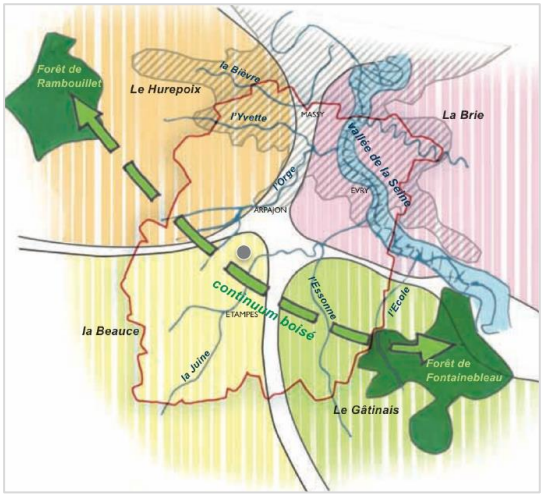
2.3.1 Paysages à l'échelle du département de l'Essonne

Source : Guide des paysages urbains et naturels - Diagnostic – CAUE Essonne

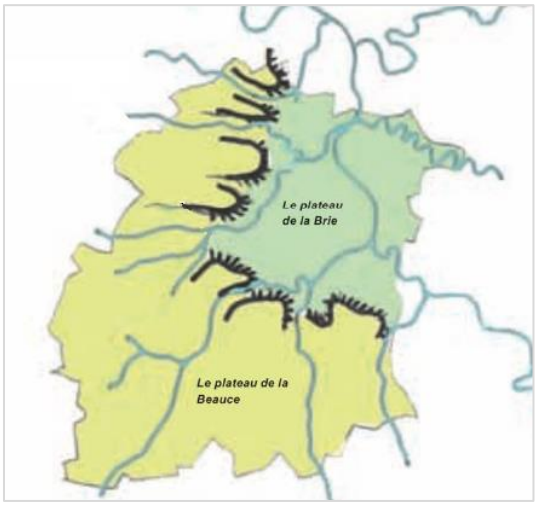
Le paysage d'inscription entre Beauce et Brie

Une première lecture élargie du paysage d'inscription de Boissy-sous-Saint-Yon fait apparaître la rencontre des deux grands plateaux : la Beauce au Sud et la Brie au Nord. Le plateau haut, la Beauce, délimité par une ligne coteaux raides et boisés, surplombe un plateau plus bas, la Brie. Cette ligne de coteaux boisés délimite également deux territoires, deux pays historiques : la Beauce et la Brie.

Un paysage d'inscription à la rencontre de la Beauce et de la Brie



Un paysage de plateau et de coteau



(source : Guide des Paysages Urbains et Naturels de l'Essonne CAUE91)

Sur le territoire de la Beauce, au passage de la vallée de la Rémarde à l'Ouest de Boissy-sous-Saint-Yon, le plateau se divise en deux ensembles distincts : les plateaux du Hurepoix au Nord et les plateaux de la Beauce au Sud. Le plateau Sud est à nouveau subdivisé en deux parties : la Beauce essonnienne très plate et très étendue jusqu'à la vallée de la Juine et la Beauce–Gâtinais.

En se juxtaposant, les deux plateaux forment une ligne de coteaux qui s'allonge en arc de cercle. Ces plateaux sont largement entaillés par la vallée de la Seine et par ses vallées affluentes : l'Essonne, la Juine, l'Orge, la Rémarde...

Un plateau agricole essentiellement dessiné par les grandes étendues de culture rythmées par les saisons ; paysage ponctué essentiellement par des bosquets ou de remises à gibier, et quelques arbres isolés détachés des lisières forestières, qui ponctuent le plateau.

Des plaines et vallées sèches qui constituent des espaces d'approche et de présentation de la ville.

Les paysages urbains du centre Essonne

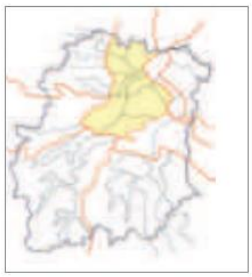
Le département de l'Essonne a publié un guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne dans le souci de préserver la richesse des paysages du territoire.

L'urbanisation du sud du département est discontinue, avec des coupures franches entre les différentes villes et villages. Deux grandes formes d'urbanisation se distinguent dans le sud de l'Essonne :

- les villes dans les vallées
- les villages sur les plateaux agricoles

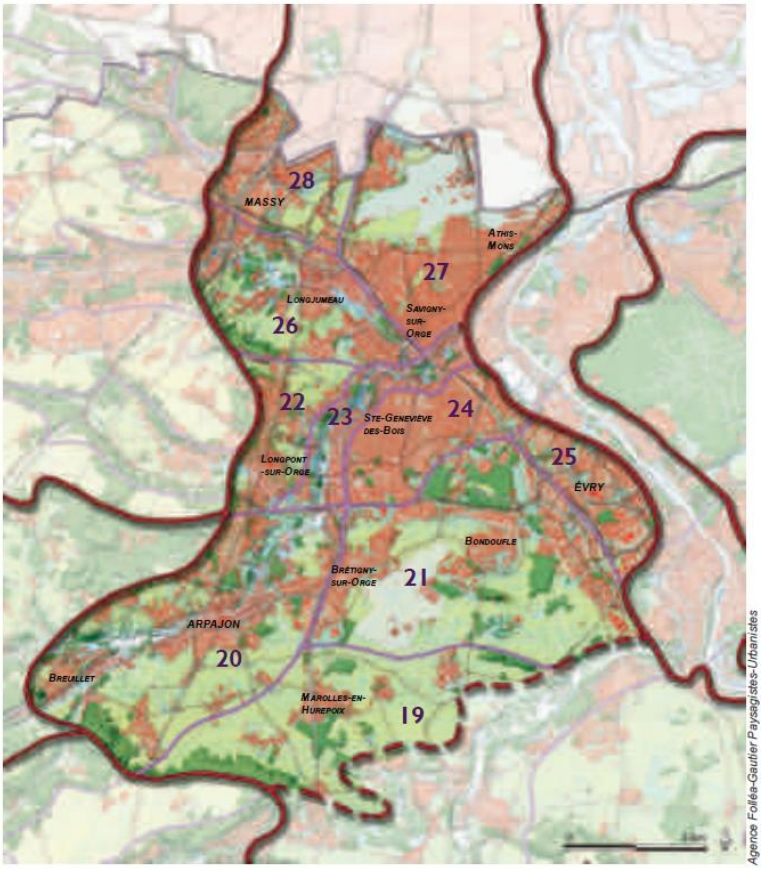
Les communes du sud du département se sont généralement développées en fond de vallée. Elles ont souvent profité des élargissements ponctuels des vallées pour s'installer à l'écart de la zone inondable. C'est là que se concentre la majeure partie du patrimoine architectural et urbain de l'Essonne. Eglises, châteaux, maisons villageoises caractérisent les centres anciens de ces bourgs et donnent leur caractère pittoresque à ces vallées.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est située sur le plateau de Marolles et l'Arpajonnais



On distingue dix unités de paysage en Centre-Essonne :

19. Le plateau de Marolles
20. L'Arpajonnais
21. Le plateau de Brétigny-sur-Orge
22. Les pentes de l'Orge
23. La vallée urbaine de l'Orge
24. La ville pavillonnaire de Sainte-Geneviève-des-Bois
25. La ville nouvelle d'Evry - Ris-Orangis
26. Les pentes de l'Yvette
27. Le plateau d'Orly
28. Le plateau de Massy



Le plateau de Marolles	L'Arpajonnais
Enjeux de préservation Les coteaux boisés du plateau de Beauce : L'ouverture visuelle sur les coteaux sud, la lisière forestière et la relation entre l'espace agricole et l'espace boisé. L'espace agricole : Unité et pérennité des exploitations (mitage et extensions urbaines). «Usage urbain » de l'espace agricole et cheminements. La butte d'Echarcon : Ses lisières forestières et son rapport avec l'espace agricole, sa lisibilité (limite non bâtie), son accessibilité, le panorama sur les paysages du plateau.	**Enjeux de préservation** : Le centre ancien d'Arpajon **:** Son patrimoine historique et son rapport à l'Orge. Les panoramas sur Arpajon depuis la N 20. **Enjeux de valorisation :** L'espace agricole **:** Quelle pérennité pour ces terres enclavées dans l'espace urbanisé ? L'étalement urbain **:** La consommation de l'espace par une urbanisation peu dense. Quartiers peu denses et peu urbains sur les

Enjeux de valorisation : Le poste électrique de Saint-Vrain : Rapport entre les pylônes et l'espace agricole. Qualité des clôtures et lisières du poste électrique. Les lisières urbaines : Relation entre l'espace construit et l'espace ouvert agricole. **Enjeux de réhabilitation :** L'urbanisation linéaire le long des voies, les coupures entre les villages : Queues d'urbanisation entre Leudeville, Marolles-en-Hurepoix et Cheptainville. Urbanisation quasi continue entre ces trois communes. Guibeville et Avrainville encore isolés et facilement identifiables. Les routes du plateau : Leur gabarit, leur mobilier (4 voies, ronds-points, échangeurs...). La descente de la N 20 dans le coteau de Boissy-sous- Saint-Yon : Vue sur le paysage de l'Essonne et, au premier plan, sur la zone d'activité implantée le long de la N 20 au sud de Boissy-sous-Saint-Yon. Les zones d'activités le long de la N 20 et la façade de Boissy-sous-Saint-Yon : Les zones d'activités implantées au nord et au sud de Boissy-sous-Saint-Yon. Le mitage depuis le bas de Torfou jusqu'à Arpajon.	coteaux festonnés de Leuville-sur-Orge ainsi que sur les coteaux de l'Orge à Saint-Germain-lès-Arpajon. Le fond de vallée et les espaces liés à l'eau entre Arpajon et Brétigny-sur-Orge : Continuité, gestion et accessibilité du public au fond de vallée (relation difficile entre Egly et Breuillet et le fond de vallée, en raison de la coupure de la voie de chemin de fer). Gestion des espaces agricoles et boisés. Perméabilité des tissus urbains à la rivière. Espaces d'expansion des crues pour limiter l'inondation en aval. Enfrichement des espaces humides. Le Parc des Joncs Marins : Accessibilité à l'Orge, relation à la rivière et gestion. Lisières forestières. Les centres urbains et leur relation avec la vallée : Leuville-sur-Orge et Brétigny-sur-Orge, les nouveaux quartiers des terrains Clause, les quartiers des gares. **Enjeux de réhabilitation** : L'urbanisation le long de la N 20 : Mitage entre la Francilienne et Arpajon. La confluence de la Rémarde, de l'Orge et de la Renarde Géographie complexe, que les extensions urbaines pavillonnaires rendent d'autant plus difficile à comprendre. Site mité par l'urbanisation. Les dernières coupures urbaines de l'Arpajonnais : Entre Bruyères-le-Châtel et Ollainville, et entre Breuillet et Egly. Les coupures des infrastructures : La N 20, la voie de chemin de fer et la Francilienne.

Les Espaces Naturels Sensibles préemptés et acquis :

L'Essonne compte aujourd'hui plus 2 000 hectares d'ENS (dont près de 1 300 acquis par le Département et plus de 700 hectares acquis par les collectivités).

Cette emprise est principalement constituée par d'importantes zones humides (les marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine, la vallée de l'Orge aval, la haute vallée de l'Essonne et le Val de Seine) ainsi que des zones boisées (buttes du Hurepoix dans le secteur de Saulx-les-Chartreux, Bois des Grais et de la Tête Ronde à Villiers-le-Bâcle, Forêt de la Roche Turpin, Forêt des Grands Avaux).

Le sud du département possède également des ENS de taille plus restreinte, d'intérêt majoritairement géologique (platières de grès, réserves naturelles de sites fossilifères autour d'Étampes), écologique (pelouses sèches...), floristique (champignonnière) ou culturel (vergers...).

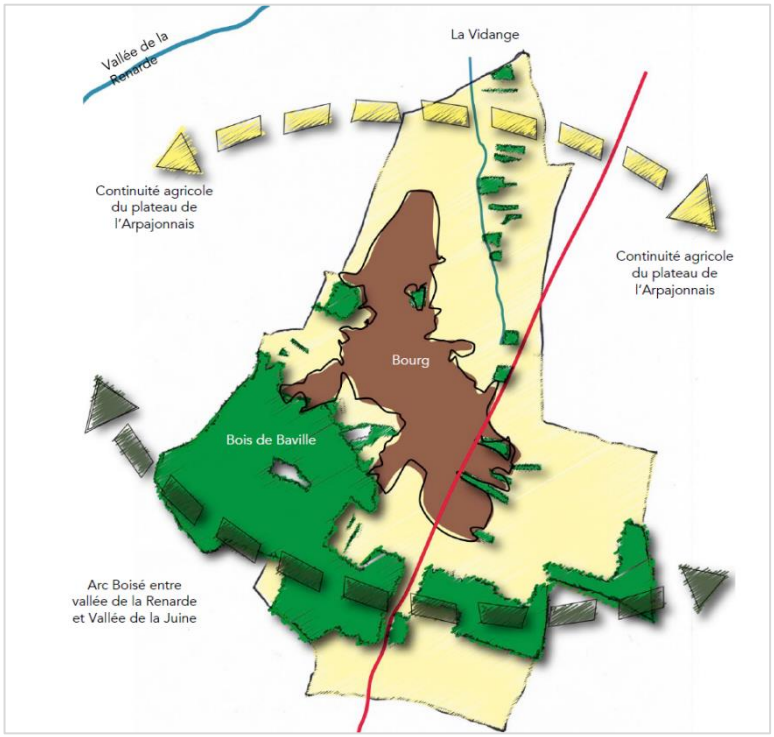
Les principaux espaces boisés préemptés :

- Une grande partie des pentes boisées des vallées du Hurepoix,
- Les coteaux de la vallée de Marcoussis,
- Le rebord sud du plateau de Limours,
- Le rebord boisé du plateau de Beauce à Boissy-sous-Saint-Yon,
- Le rebord du plateau de Videllles-Mondeville à Champcueil,
- D'importants espaces de forêt des rebords de la moyenne vallée de l'Essonne (d'Huisson-Longueville, Vayres-sur-Essonne, la Ferté-Alais...)
- La plupart des espaces boisés du plateau de Chevannes.

2.3.2 Les éléments paysagers du territoire communal

➢ **Paysage de coteau boisé et de plateau cultivé**

Dans un large quadrant Nord – Nord-Est, le plateau de l'Arpajonnais prend en écharpe l'enveloppe bâtie de Boissy-sous-Saint-Yon. Vaste et faiblement animé à l'Est de la RN20, le plateau s'anime vers l'Ouest. Le cours de la Vidange marque une inflexion topographique marquée et soulignée par une végétation de ripisylve. Cette légère dépression annonce l'arrivée sur le village.



Plein Sud, se déroulent les contreforts du coteau boisé du de Baville qui forment l'arrière-plan paysager de la commune et plus largement des marches du plateau agricole de l'Arpajonnais entre vallée de la Juine et vallée de la Renarde.

Le coteau annonce le seuil entre les paysages agglomérés du Centre-Essonne et les paysages ruraux du Sud Essonne. Dominant le plateau agricole de l'Arpajonnais, il forme un repère paysager d'importance et une transition paysagère tangible. C'est en effet, la première commune au Sud d'Arpajon où le regard porte loin, l'horizon se dégage et où les rives de la RN 20 ne sont plus urbanisées de façon continue et laissent apparaître des espaces agricoles.

➢ **Lisières agricoles et lisières forestières.**

Au Sud, les limites urbanisées prennent, en partie, appui sur la lisière boisée. Les limites entre espaces bâtis et espaces boisés sont floues. Les tissus pavillonnaires s'adossent aux boisements, quelques constructions éparses et cabanes isolées investissent les franges boisées. Si l'absence de limite bâtie franche perturbe la lecture du grand paysage, elle témoigne de l'attractivité des boisements dans les choix de développement de l'urbanisation et de la volonté de préserver les grandes pièces agricoles au Nord de la commune.

Les franges agricoles au Sud du village, apparaissent comme une succession de pièces cultivées enkystées entre parcelles bâties, parcelles boisées. Les opportunités foncières ont entamées le glacis agricole entre pied de coteau boisé et le village.


Coteau boisé surplombant le plateau agricole d'Arpajon


Coteau boisé en arrière-plan et végétation ripisylve annonçant la présence du cours de la Vidange


Le coteau boisé forme un arc délimitant les espaces de grande culture


Les boisements dévalent jusqu'au pied de coteau


Un paysage ouvert de grande culture industrielle


L'ancienne Léproserie de La Madeleine

- **<u>Les interfaces grand paysage et enveloppe bâtie</u>**

Implanté sur le plateau agricole ouvert de l'Arpajonnais, le bourg de Boissy-sous-Saint-Yon développe des paysages d'interface entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.

<u>Le paysage agricole de grande culture</u>, caractéristique du plateau de l'Arpajonnais, dévoile largement et sans filtre l'enveloppe bâtie du bourg notamment sur la façade Est du village depuis la RN 20 jusqu'à la RD 19. Associé au mouvement topographique du plateau, le tissu bâti se perçoit pleinement. Les relations entre le village et ses espaces ouverts sont marquées par un maintien de la qualité de l'équilibre entre les pleins et les vides, des jeux d'échelle (immensité des espaces ouverts et échelle contenue des ensembles bâtis).



A l'Ouest, en rive droite de la RD 19, se développe un paysage discret de petite culture, de maraîchage et de pâturage. Ici dominent les paysages de grandes cultures qui se déroulent en direction des vallées et le coteau boisé dominant le village de Saint-Yon.

Au-delà de la RN 20, les franges arrières du Bas de Torfou sont de nature hétéroclite, peu soignées et peu entretenues s'ouvrent un plateau agricole ouvert caractéristique de l'Arpajonnais.

Au Sud, les interfaces bâtis et espaces non bâtis sont une succession d'ambiance et de paysage : lisière boisée habitée, clairière cultivée, lisière agricole ouverte sur des ambiances de grandes cultures rythment la séquence en pied de coteau boisé.

- **Les remises boisées et la végétation ripisylve**

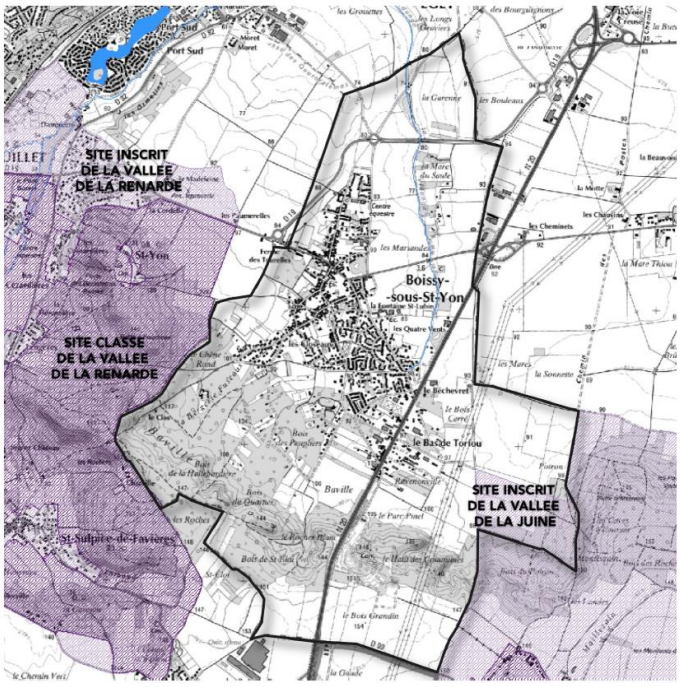
Le revers du cours de la Vidange, dans sa traversée, développe sur sa rive droite une succession de remises boisées. Véritables marqueurs du paysage, ces bosquets donnent de l'épaisseur à la végétation ripisylve qui signale la présence du cours d'eau dans le grand paysage.

Au-delà de sa fonction éco-paysagère qui marque l'inflexion du plateau cultivé, cette succession de boisement masque imparfaitement les activités d'entreposage de la ZAE des Marsandes.

La présence du cours de la Fontaine Saint-Lubin est plus discrète dans le grand paysage. Son tracé est souligné par un végétation herbacée rase au milieu des champs.

2.3.2 Les paysagers protégés

Le site classé de la Vallée Renarde et le site inscrit de la Vallée de la Juine cadrent une large séquence des coteaux boisés Sud de la commune.



La Vallée Renarde

Aux franges Ouest de Boissy-sous-Saint-Yon, sur une séquence du coteau surplombant le plateau agricole, se déploient les fronts boisés du site classé de la Vallée de la Renarde.

La vallée de la Renarde se distingue par son caractère rural bien que située à proximité de la zone densément urbanisée du Nord de l'Essonne.

Le site présente une grande richesse d'unités paysagères remarquables : vallée dotée de nombreux festons, biefs destinés à alimenter les moulins et à irriguer les prairies, couverts forestiers de grande valeur.

L'occupation du sol a historiquement respecté les caractéristiques naturelles du site : champs ouverts sur les "plateaux", petits champs clos à proximité de la rivière, marécages, prairies, alignements d'arbres, fronts boisés dessinant les limites visuelles du site. Le patrimoine urbain des bourgs et des villages lui donne une plus-value.

La Vallée de la Juine

Plein Est, une infime séquence agricole et boisée de la commune est concernée par la site inscrit de la Vallée de la Juine. Elle s'inscrit dans la succession des paysages de coteaux boisés qui forment un promontoire entre plateau agricole de l'Hurepoix et vallée rurale de la Juine.

Le site de la Vallée de la Juine est remarquable par la grande variété de ses paysages : plateaux agricoles, coteaux boisés, fonds de vallée humide, vallée sèche alliée à la présence d'un patrimoine architectural noble. Si la Vallée de la Juine présente une unité fortement ressentie localement et revendiquée, elle constitue pour la commune un paysage de marge.

Paysages protégés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

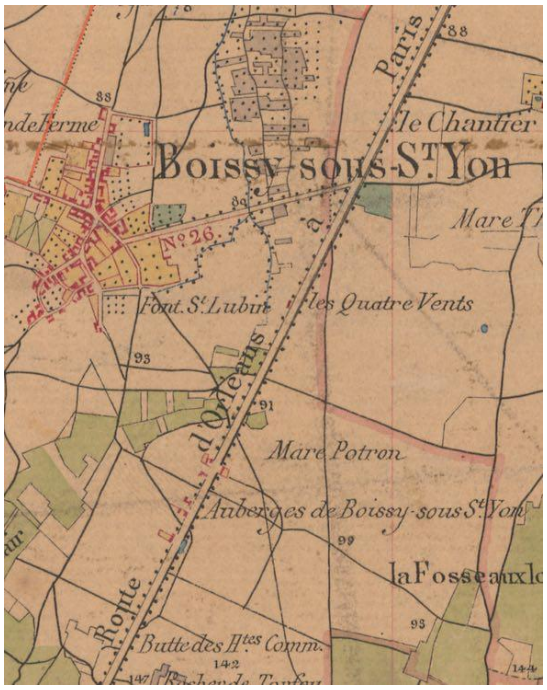
Mise en oeuvre d'outils réglementaires adaptés aux objectifs poursuivis par la commune :

1. Renforcement de la valeur patrimoniale et historique du parc paysager du domaine des Tourelles par une identification paysagère au titre du L151-19 du CU. Cette identification répond au caractère historique du parc datant du XVIIIème siècle. Elle répond à un motif d'ordre culturel, historique ou architectural.
2. Maintien et renforcement de la valeur paysagère des parcs d'agrément situés dans l'enveloppe urbaine au profit d'un sur-zonage adapté (L151-23 du CU). Cette identification vise à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou laremise en état des continuités écologiques.
3. Maintien et renforcement de la valeur paysagère de La Vidange et mise en place au PLU d'un surzonage L151-23 du CU qui se révèle adapté à la protection de la continuité de la trame bleue et l'entretien des berges.
4. Classement des boisements accompagnant les bâtiments du pôle sportif par un classement au titre du L151-23 du CU.



2.4 L'analyse urbaine

2.4.1 L'histoire de la commune



Le cœur historique de Boissy-sous-Saint-Yon présente une organisation initiale de village en étoile.

Les constructions anciennes développent un front bâti quasi continu de part et d'autre des deux axes orientés Nord-Sud (rues de Châtres et de l'Ormeteau) et Est- Ouest (rues de La Fontaine et Courtânesse). Le centre villageois s'organise autour de la place du Général de Gaulle. Principal espace de respiration du centre villageois, les extrémités de la place sont flanquées de l'église et de la mairie.

Dans le cœur villageois ancien, à l'arrière des constructions, une première ceinture d'espaces non bâtis prend place. Les anciens vergers et les petites cultures de proximité laissent aujourd'hui place à des jardins, des potagers, des jardins d'agréments. D'anciens hauts murs de clôture en pierre ceinturent les espaces en creux et les grandes propriétés de rapport créant un effet d'enceinte et de continuité bâtie d'une grande qualité.

Le long de la route d'Orléans, l'actuel secteur du Bas de Torfou est à l'origine constitué d'un tissu bâti lâche et discontinu en rive gauche de la route d'Orléans. Sur la carte, la toponymie « Auberges de Boissy-sous-Yon » confirme sa vocation historique de relais et de halte.

Les tissus bâtis anciens développent une implantation traditionnelle et caractéristique des villages franciliens. Les bâtis sont implantés à l'alignement sur rue et en limite de parcelle. Ils présentent un gabarit relativement contenu. Dans le noyau villageois, les hauteurs des bâtis ne dépassent pas les deux étages avec comble.

Etroitesse des rues anciennes et des espaces publics, hauts murs de clôture, caractère continu des tissus bâtis composent une ambiance où domine le minéral.

A l'arrière des propriétés de rapport, closes de hauts murs, quelques bouquets d'arbres et hauts sujets isolés sont visibles depuis l'espace public. Ils forment des événements visuels et des séquences de respiration dans un environnement à dominante minérale.

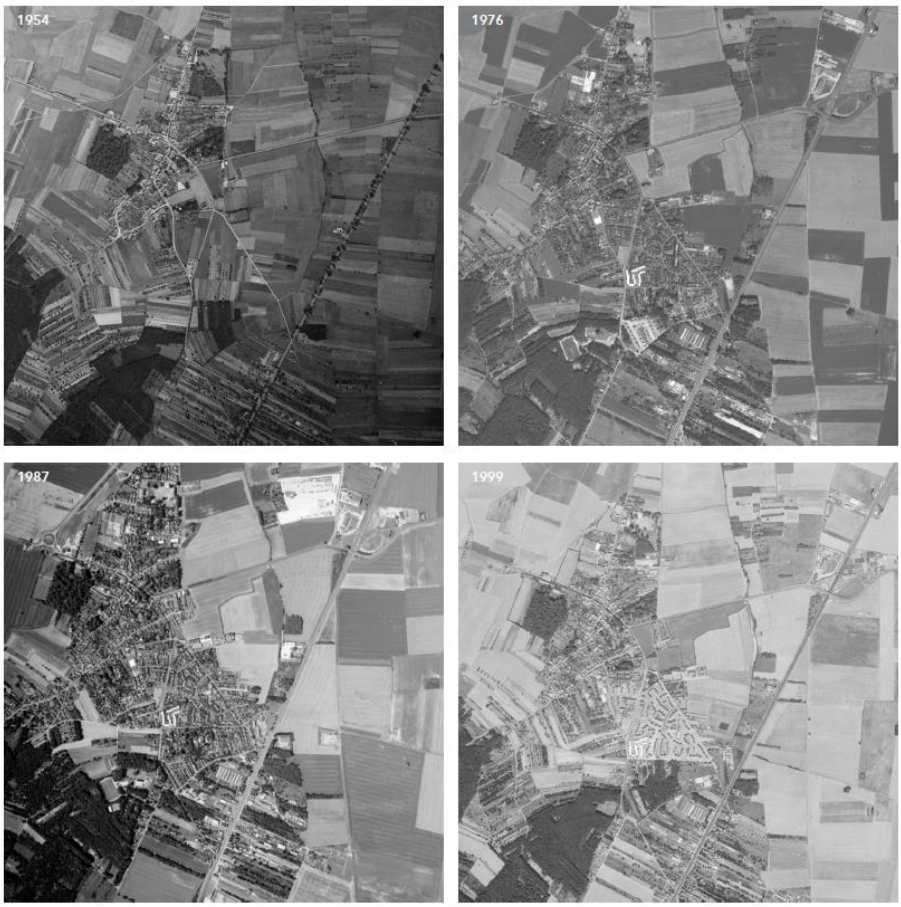
2.4.2 Le paysage urbain

➢ **Lecture historique**

La fin des années 60 annonce le développement résidentiel de Boissy-sous- Saint-Yon à l'image de nombreux villages franciliens et du centre Essonne. Le modèle historique du village agricole ramassé rayonnant sur un vaste environnement cultivé et forestier laisse place à un village rurbain où les opérations pavillonnaires dominent.

Sur la commune, l'amorce du modèle pavillonnaire est annoncée par l'exceptionnelle opération GMF. Le développement pavillonnaire se poursuit, repoussant toujours plus loin les limites bâties de la commune en direction des contreforts boisés du coteau et de la RN 20.

Les photo-aériennes permettent de constater la dilution de l'enveloppe bâtie et la consommation du foncier agricole.



Les constructions pavillonnaires sont implantées différemment selon les périodes de construction et les modes d'aménagement.

Pour les opérations pavillonnaires les plus récentes, les implantations sont normées : distance de retrait des constructions par rapport à la voie et aux limites parcellaires quasi identiques. Coût du foncier s'élevant, contraintes de disponibilités aidant, les implantations en milieu de parcellaire laissent place à une typologie de maisons de ville et de maisons en bande.

Pour les maisons individuelles construites au gré des opportunités foncières, elles se caractérisent par des implantations non standardisées : retrait plus ou moins éloigné des constructions par rapport à la voie, implantation en limites séparatives (en retrait d'une ou des deux limites séparatives).

➢ Trame parcellaire

L'analyse du système parcellaire a permis de définir une typologie organisée autour de quatre principaux motifs parcellaires :

- la trame parcellaire villageoise se singularise par un micro-découpage foncier. L'ensemble des parcelles s'imbrique pour composer un puzzle relativement complexe. La parcelle se caractérise par sa petite, voire très petite dimension, sa forme laniérée et son orientation perpendiculaire par rapport à la voie.
  La permanence de la trame parcellaire villageoise permet de conserver l'homogénéité et l'organisation linéaire et continue du bâti. Le bâti implanté à l'alignement sur rue dégage l'arrière de la parcelle (jardins, potagers) pour former des cœurs d'îlots paysagers et des espaces en creux supports de biodiversité.
- la trame parcellaire d'agrément correspond aux grandes propriétés dont le dessin a peu évolué depuis leur constitution. Cependant, quelques-unes de ces propriétés ont fait l'objet de remaniements fonciers pour être loties.
- la trame parcellaire pavillonnaire, la conquête du terrain libre (c'est-à-dire nu) destiné à être urbanisé a conduit à un bouleversement de la trame parcellaire. La division d'anciennes propriétés agricoles ou d'agrément a conduit à un découpage parcellaire normé dans la forme, à la géométrie parfaite, s'affranchissant des caractéristiques du site.
- la trame parcellaire des opérations spécifiques à vocation d'habitat collectif, d'activités économiques, d'équipements publics : regroupement parcellaire pour dessiner des emprises foncières plus trapues.

Trame parcellaire



➢ **Implantation du bâti**



A Boissy-sous-Saint-Yon, dans le centre ancien l'implantation en limite séparative (mitoyenne) et l'implantation en limite de l'emprise publique (sur rue), constituent la règle des constructions les plus anciennes.

Les demeures et les villas bourgeoises sont systématiquement en retrait par rapport à l'alignement. Les bâtiments annexes sont implantés en limite séparative. A la suite de division foncière, la bâtisse principale peut être sur une des deux limites séparatives.

Les constructions pavillonnaires sont implantées différemment selon leur période de construction et leur mode d'aménagement. Ce "mode d'habiter" qui recherche avant tout l'intimité par rapport aux voisins est difficile a faire évoluer.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les implantations sont normées. Les implantations en limites séparatives traduisent également une recherche d'optimisation foncière (implantation sur une ou deux limites). Un paysage de maison en bande et de maisons de ville caractérise les opérations d'aménagement.

Pour les maisons individuelles construites au gré des opportunités foncières, elles se caractérisent généralement par des implantations non standardisées : retrait plus ou moins éloigné par rapport à la voie, implantation en limites séparatives (en retrait d'une ou des deux limites séparatives, implantation sur les deux limites séparatives).

➢ **Hauteur du bâti**



La représentation symbolique du village repose sur un centre densément bâti où les hauteurs sont plus élevées. Plus nous nous éloignons du centre, plus la hauteur de construction est basse. Esquissée à grands traits, la ligne de faîtage de Boissy-sous- Saint-Yon reprend ce schéma type.

Sur le territoire communal, l'épannelage des hauteurs varie entre rez-de-chaussée (R) et deux niveaux avec comble aménagé (R+2+C). La ligne de faîtage est donc « tenue » et s'inscrit dans un vélum de hauteurs caractéristique d'un bourg francilien.

Les hauteurs les plus élevées se situent dans le centre village : l'église et la mairie, les bâtisses bourgeoises (R+1+C) et quelques collectifs (R+2+C habité). Dans le

centre ancien, les hauteurs des constructions varient en fonction des usages du bâti : R+1 à R+2+C pour les habitations avec parfois un rez-de-chaussée commerçant, R pour les bâtiments annexes, appentis, bâtiments à usage agricole…

Les secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire sont marqués par des hauteurs de constructions au gabarit plus bas. La ligne de faîtage est comprise entre R et R+C.

Les constructions à vocation d'activités et d'équipements (salle des sports), les superstructures (types silos, hangars) présentent des hauteurs généralement plus élevées pour répondre aux besoins de process de production, de stockage et aux activités exercées. Ce type de construction est regroupé aux abords de la RN 20 dans le quartier du Bas de Torfou.

- **Typologie du bâti**

La maison rurale

Très présente dans le paysage du centre village ancien, la maison rurale est destinée à l'origine à répondre aux besoins en logement, liés au travail de la terre. Ce type de bâti présente un volume simple de type rectangulaire, d'une hauteur égale à R+1+C. Des annexes peuvent entre accolées au bâtiment principal ou implantées en arrière de parcelle.






La maison rurale est alignée sur la rue et s'organise souvent sur une cour intérieure dont l'accès est facilité par une porte charretière sous auvent (passage dans oeuvre). La typologie de façade répond à un certain nombre de principes et de règles architecturales (ouverture, ornementation...).

L'ornementation des façades, réduite à sa plus simple expression. Elle répond avant tout à des fonctions techniques : bandeau de toiture et soubassement protègent la façade des eaux et des ruissellements, la chaine horizontale marque le niveau du 1er étage. Tous ces éléments soulignent l'horizontalité du bâti. Les bandeaux d'encadrement (baies, portes charretières) rigidifient les ouvertures, tout en affirmant les proportions entre les pleins et les vides.

La ferme






Les fermes, comme les maisons rurales, ont quasi toute perdu leur vocation agricole. La taille des corps de ferme est corollaire à la superficie exploitées. A Boissy-sous-Saint-Yon, les fermes, hormis la ferme des Tourelles, présentent des surfaces relativement modestes. Elles s'organisent toute autour d'une petite cour centrale qui dessert les différents bâtiments d'exploitation (granges, remises, bâtiments à usage de stockage, bâtiments d'élevage et le logis).

L'accès à la ferme s'effectue par une porte charretière qui s'ouvre sur la cour. De forme rectangulaire, elles permettent les manœuvres, l'entreposage des récoltes et du matériel agricole.

Les bâtiments d'exploitation présentent une architecture sobre et reflètent avant tout la recherche d'une utilisation pratique et fonctionnelle qui doit aux contraintes techniques :

- ouvertures et baies secondaires pour la ventilation et l'éclairage naturel des bâtiments agricoles,
- chartries aux larges et hautes ouvertures pour le passage du matériel.

La maison de bourg






La maison de bourg est en en harmonie avec la maison rurale. La typologie de l'architecture en est peu éloignée : plan rectangulaire, alignement de la façade sur rue, symétrie des ouvertures, toiture a deux pans et matériaux de couverture...

Elle se distingue de la maison rurale par des façades ornementées. Les détails d'architecture sont plus nombreux, mais restent discrets : bandeaux d'encadrement, bandeaux d'égout de toiture, linteaux clavés, barres d'appuis de baies en fer forge ...

Les baies sont percées dans le respect d'une symétrie de la façade sur rue. La façade peut être réalisée en appareillage pierres parfaitement équarries. Parfois, la façade est en briques. Certaines maisons de bourg, plus modestes, présentent une façade en parement enduit, la pierre massive n'est alors utilisée que pour l'entourage des baies, des chaînes d'angles, des corniches et des souches. Les ouvertures de toiture sont peu nombreuses : châssis a tabatière, lucarnes de toit maçonnées.

La maison bourgeoise

La maison bourgeoise se distingue de la maison rurale et de la maison de bourg par son architecture plus élaborée et plus riche et par la qualité et le prestige des matériaux utilisés.






L'originalité de la maison bourgeoise relève de son individualisation par rapport aux constructions voisines et de sa mise en scène. Elle est implantée en milieu de parcelle, en retrait de l'alignement et agrémentée d'une cour sur rue et d'un parc aménagé à l'arrière de la construction.

La façade est soit en pierres de taille, soit en appareillage mixte pierres massives et remplissage de briques. L'ardoise est le matériau de couverture principal. De nombreux détails animent la façade : médaillons en façade, linteaux à arc surbaissé, chaîne horizontale, barres d'appuis des baies en fer forgé... Les baies sont agencées par travées verticales éventuellement soulignées par une lucarne en toiture.

Bien que ces grands traits de composition du bâti assurent la cohérence architecturale, chaque construction se différencie par les éléments surajoutés : jardin d'hiver, perron, marquise, ornementation des façades...

La maison individuelle

La construction pavillonnaire domine le paysage bâti récent. Isolé sur la parcelle, le pavillon contemporain ne présente pas toujours de réelles qualités architecturales et s'inscrit dans un modèle dit « francilien ». Les opérations les plus récentes reflètent une uniformisation de la construction.




Les matériaux utilisés (parpaings enduits, palette de couleurs dominée par le blanc, tuiles mécaniques...) sont normés et produisent des constructions au dessin quasi identique. Les menuiseries en bois sont remplacées par des menuiseries PVC.

Le pavillon se modernise et devient plus confortable : volet roulant, terrasse, les dimensions des ouvertures évolues (larges baies coulissantes...). Les constructions pavillonnaires présentent majoritairement une architecture standardisée.

L'habitat collectif

L'habitat collectif, peut présent, reprend le gabarit et la typologie architecturale de la maison de bourg, ou une réinterprétation de la maison de ville.





Le bâti d'activités

Les bâtiments à vocation d'activités économiques sont regroupés en rive de la RN20 dans le quartier du Bas de Torfou. Ce bâti ne présente pas d'intérêt architectural. Il s'agit de bâtiments à structure métallique légère destinés à la production et au stockage de matériaux.

Les rares bâtiments à vocation d'activité inscrits dans le tissu bâti (garages Peugeot Renault) n'ont pas davantage d'intérêt architectural.

2.4.3 Les entrées de ville

➢ **Des entrées de village à caractère patrimonial**

Les entrées de village depuis la RD 26 conservent leur caractère patrimonial.

A l'Est, route de Boissy, la ferme des Tourelles marque un franchissement de seuil. En rive droite, le haut mur de clôture surmonté de tourelles, le parc paysager du domaine des Tourelles annoncent l'arrivée dans les tissus bâtis villageois. En rive gauche, le bâtiment agricole fait écho à une ambiance rurale et agricole préservée. L'entrée s'inscrit dans une ambiance villageoise et un patrimoine architectural de qualité.


Entrée de village patrimoniale : route de Boissy


Entrée de village patrimoniale : route d'Avrainville

A l'Ouest, depuis la route d'Avrainville, l'alignement d'arbres, les murs de clôture en bordure de route départementale mettent en scène l'arrivée dans Boissy-sous-Saint-Yon. Les boisements du parc, la ceinture des murs de clôtures (rues de la Fontaine, Jean Moulin) annoncent l'entrée dans le centre-ville.

➢ **Des entrées contemporaines**

Village vivant et attractif, Boissy-sous-sous-Yon voit ses entrées de villages prendre une tonalité contemporaine. Les nouvelles opérations résidentielles caractérisent le paysage des entrées de commune :

- la nouvelle opération résidentielle adossée au rond-point de la RD 19 annonce l'entrée Nord de Boissy-sous-Saint-Yon. L'environnement agricole ouvert dégage un large panorama sur un front bâti contemporain et une ambiance à tonalité routière (rond-point, aménagement arbustif…). En arrière-plan, quelques arbres de haut jet s'échappent de la ligne de faîtage.

- depuis la RN 20, les entrées de commune se révèlent peu qualitatives. Le secteur du Bas de Torfou multiplie les faiblesses urbaines qui impactent le paysage bordier de la RN20. La mixité des fonctions et des usages, les abords et les espaces bordiers altérés, la faible qualité architecturale des bâtiments, l'absence d'entretien des propriétés privées, les difficultés de stationnement, les sites d'entreposage, la multiplication de l'affichage publicitaire… composent un paysage d'entrée de ville et de traverse de territoire peu valorisant.


Entrée Nord, rond-point de la RD 26


RN 20

2.5 Le patrimoine remarquable

Sources : Site internet de la Mairie

Identification de sauts de loup à Boissy-Sous-Saint-Yon. D'après une idée de Georges Ménard

2.5.2 Les monuments historiques

Monuments historiques

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon recense deux édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques : l'Eglise Saint-Thomas-Becket et le Domaine des Tourelles.

Les deux monuments font l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres.

Eglise Saint-Thomas-Becket

L'église Saint-Thomas-Becket est inscrite par arrêté du 02 février 1948.L'église a fait l'objet d'un classement par arrêté ministériel n°22 du 6 mai 2015 (source DDT).

L'église primitive du XIIe siècle, placée sous le vocable de sainte Aubierge, est très endommagée pendant les guerres des XIVe et XVe siècles, puis détruite vers 1500. La chapelle bâtie par Thomas de Boissy, mort en 1368, et consacrée à saint Thomas Becket (1117-1170), devient l'église paroissiale. Le plan en croix présente une nef unique.

En 1755, l'abbé Penetti fait restaurer et décorer la chapelle de Saint-Jacques-le-Majeur, au nord, et celle de la Vierge, au sud. Une décoration en pierre blanche sculptée, représentant un désert dans lequel prêche saint Jean Baptiste, orne les fonts baptismaux réalisés vers 1730. Ces chapelles sont prolongées par une « chapelle » de même style, dédiée à sainte Geneviève.

L'église est surmontée d'un clocher avec un toit en bâtière. La cloche de l'église Saint Thomas Becket est décorée d'un calvaire, d'un homme enlaçant la croix du Christ, de la figure d'un évêque « peut-être Thomas Becket » et d'une Vierge à l'Enfant.

Domaine des Tourelles

Le Domaine des Tourelles, situé en rue Courtânesse, est une vaste demeure datant du 16ème siècle. En 1584, François de Balzac d'Entragues acquiert la seigneurie de Boissy. Sa fille Marie-Charlotte l'agrandit.

Les façades et les toitures de la maison de maître, les deux pavillons du domaine ainsi que les restes du portail sur rue entre les deux pavillons sont inscrits par arrêté du 7 septembre 1977.

2.5.2 Le petit patrimoine

Sources : Site internet de la Mairie

Identification de sauts de loup à Boissy-Sous-Saint-Yon. D'après une idée de Georges Ménard.

Murs de clôture

La continuité des murs de clôture dans le village ancien constitue un élément patrimonial de grande qualité. Les hauts murs structurent l'espace public, cadrent les vues et mettent en scène les tissus bâtis. La continuité des murs de clôture compose un paysage minéral prégnant qui participe à l'identité locale. En appareillage de pierres, ils sont de grande hauteur et dépassent les deux mètres.

Le lavoir

La pollution due à la révolution industrielle, les épidémies puis l'hygiénisme entraînent le développement de constructions spécifiques à la fin du XVIIIe siècle qui voit les communes se munir de bassins situés au bas d'une prairie, en bordure d'un ruisseau, ou d'un fleuve où peut être amarré un bateau-lavoir.

La gare (ancienne gare du Tacot)

Depuis 1911, Boissy était désservi par une ligne de chemin de fer départemental dont un rare vestige subsiste. Il s'agit de la gare du "Tacot", transformée aujourd'hui en logement social. La gare à étage (58m²) était la halte vers Etampes d'une prolongation du tramway Paris-Arpajon.

Cette ligne, pratique pour les voyageurs se rendant à Paris (Boulevard St Michel , via le réseau de tramway) était aussi fort utilisée par les maraîchers pour l'approvisionnement des marchés parisiens et en grande partie par les producteurs de cresson, nombreux dans notre région.

Concédée à diverses compagnies (1909-1921-1933), le trafic voyageur cessa en septembre 1948 puis le trafic marchandise en novembre 1948.

Les sauts de loup

Pour la chasse, avant l'époque des armes à feu, on creusait des fossés assez profonds, en travers des chemins, avec des parois bien verticales et on envoyait le gibier vers ces fossés pour les tuer plus facilement. Par la suite, à la renaissance, les châtelains, afin de montrer aux visiteurs qu'ils avaient un grand domaine, aménageaient de grandes allées boisées face aux entrées du château et creusaient un grand fossé maçonné à l'intersection entre les allées et le mur d'enceinte. Par cet aménagement, ils étaient à l'abri des brigands, des amants et des bêtes sauvages, en particulier des loups, tout en préservant le gibier dans leur parc.

6 sauts de loup ont été identifiés à Boissy : Rue Jean Moulin (1), quartier de l'église (1), quartier de la gare (1) et quartier des Tourelles (3).



2.5.3 Le patrimoine végétal

Le végétal est peu visible, est discret dans le centre ancien. Les grands parcs privés et le jardin municipal composent une matrice paysagère de premier plan dans un environnement à dominante minérale. Ils forment un vélum arboré en à l'arrière de l'église, en entrée de village sur la route d'Avrainville, à l'arrière du château des Tourelles.

Les alignements d'arbres sont peu nombreux et ceux de la RN20 ont aujourd'hui disparus. Ponctuellement, les alignements accompagnent l'espace public ou soulignent l'axe d'une rue : alignement route d'Avrainville, mail de tilleuls au droit de la fontaine Saint-Lubin, face à l'ancien cimetière.

2.5.4 Les sites archéologiques

La commune ne possède pas de sites archéologiques. Des traces de l'occupation romaine ont été découvertes dans la région, témoignant de l'ancienneté de l'habitat humain à Boissy-sous-Saint-Yon.

2.6 Environnement et gestion durable du territoire

2.6.1 L'eau : qualités et usages

Eau potable

Sources :
- Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France – Qualité de l'eau distribuée;
- Conseil Général de l'Essonne

La compétence Eau Potable a été transférée au SIARCE.



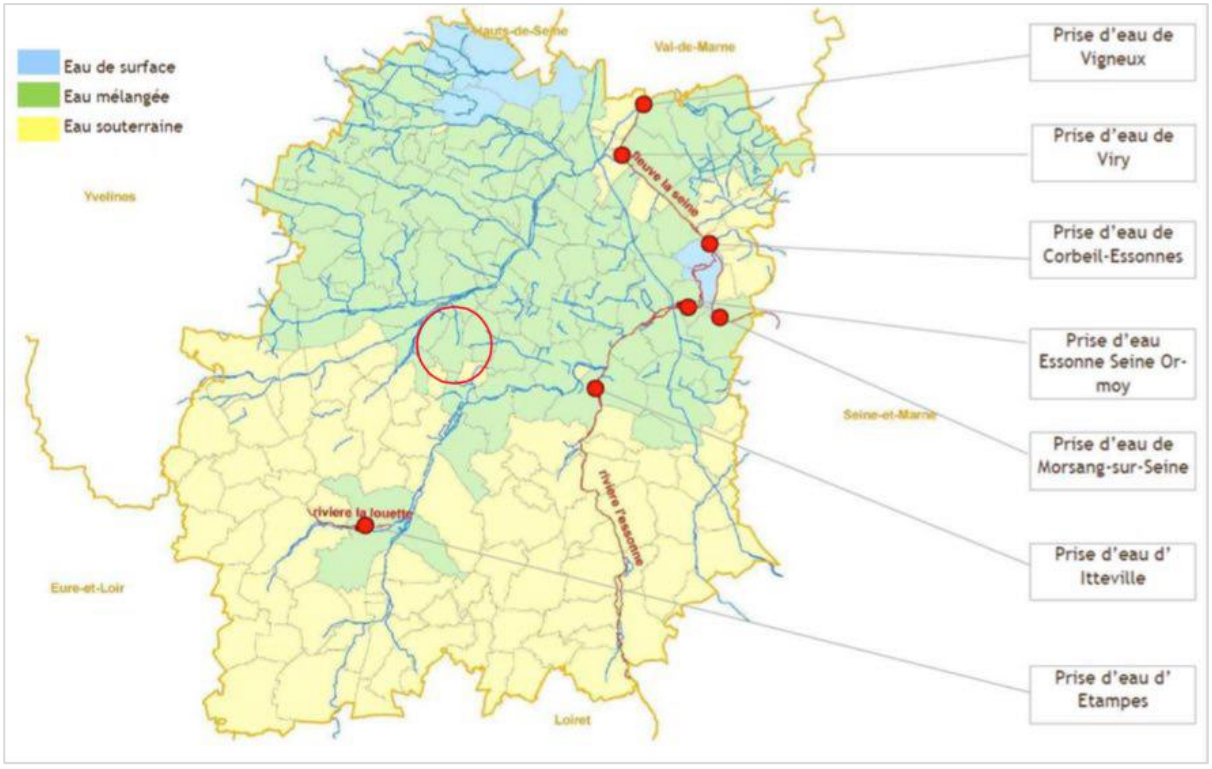
Gestion du service d'eau potable

Le SIARCE (Syndicat intercommunal d'aménagement, de rivières et du cycle de l'eau) a choisi de déléguer les missions de production, de transfert et distribution à l'entreprise VEOLIA dans le cadre d'un contrant signé pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2034. Le SIARCE a lancé, en septembre 2025, un chantier sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon afin de créer un nouveau réseau d'eau potable en remplacement de l'ancien inadapté et vieillissant.

Le territoire communal n'est pas concerné par des captages d'eau potable ou des périmètres de protection de captage. L'ensemble des données des résultats d'EDCH sont disponibles sur le site https://orobnat.sante.gouv.fr Le dossier indique que la commune dispose d'une ressource en eau potable satisfaisante tant en qualité qu'en quantité. Les installations existantes permettraient une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le présent PLU (cf. Annexe sanitaire). Le rendement du réseau AEP est estimé à 90 % (2013). De façon générale, les données présentées mériteraient d'être précisées et actualisées. De plus, dans un contexte de changement climatique, la gestion de la ressource et le rendement peuvent être améliorés par la mise en place de mesures adéquates que le PLU pourrait prescrire (inspection, recherche de fuite, information aux abonnés sur les dispositifs d'économie d'eau…).

Approvisionnement, production et distribution d'eau potable

Origine de l'eau potable



En 2025, l'unité de distribution d'eau potable à Boissy-sous-Saint-Yon est celle du Grand Hurepoix, fournie par l'usine de distribution située sur la commune d'Itteville, exploitée par Veolia. Boissy-sous-Saint-Yon est alimentée par 1 réseau d'eau potable : SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS. L'eau du robinet distribuée est de qualité identique pour tous les Buxéen et Buxéennes.

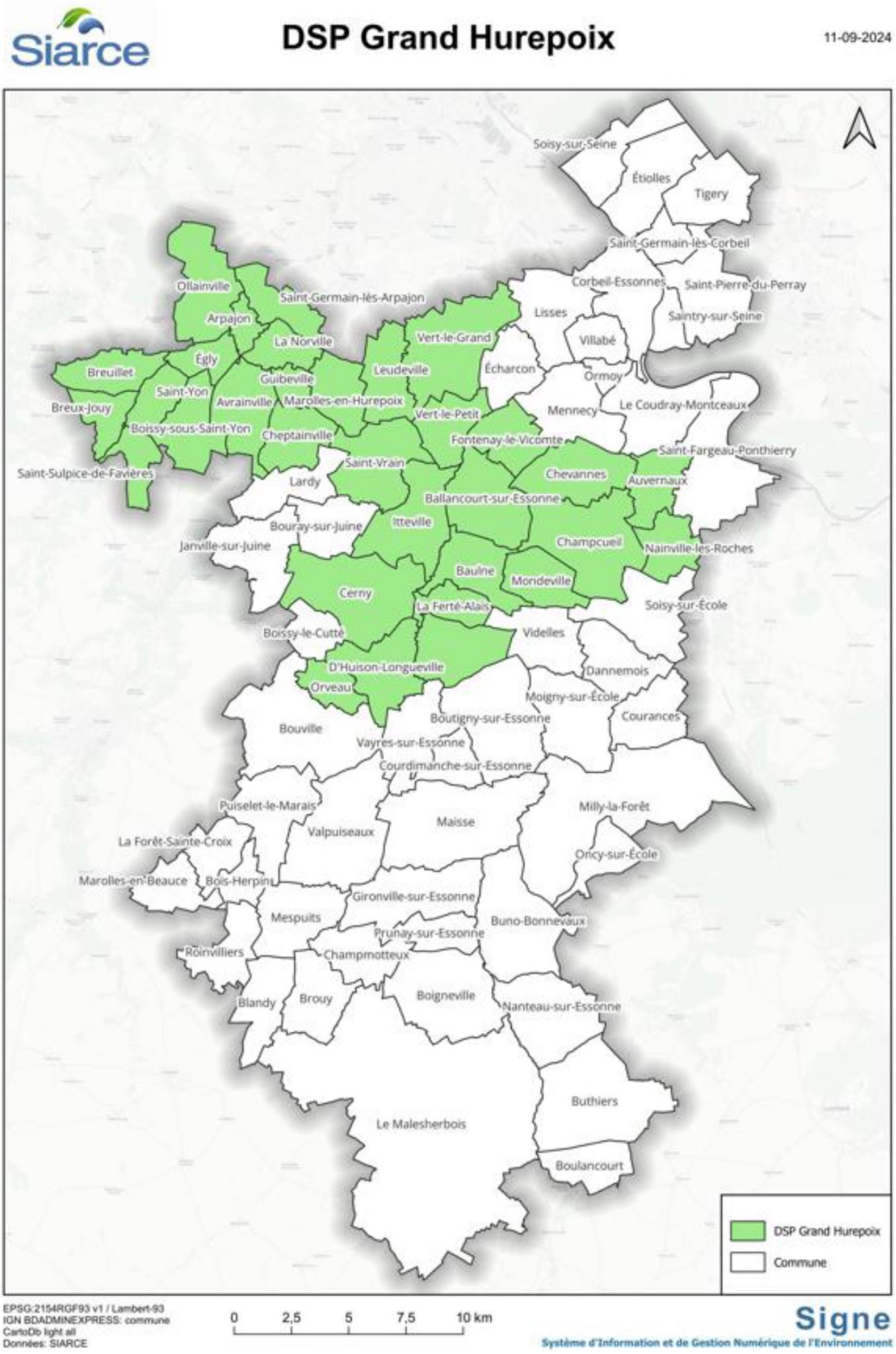
La dureté de l'eau à Boissy-sous-Saint-Yon est de **29.9°f** d'après une analyse du **11/09/2025** sur le réseau SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS. Ce titre hydrotimétrique correspond à une eau dure**.** Le taux moyen de PFAS à Boissy-sous-Saint-Yon est de 0µg/L d'après une analyse du 11/09/2025 sur le réseau SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS. Aucun indicateur ne dépasse la limite réglementaire sur le réseau.

Qualité de l'eau brute

La qualité de l'eau brute est restée parfaitement correcte, malgré les légères pollutions de Sélénium sur l'Essonne, de Baryum sur le champ captant de la Juine et de Fluorure sur le champ captant d'Aubin. Après traitement et mélange, l'eau est potable et conforme aux exigences règlementaires.

La qualité de l'eau produite :

Le délégataire Veolia Eau 91 effectue des contrôles réguliers sur la qualité de l'eau à Itteville et alentours. Des contrôles réglementaires sont également réalisés par les ARS en application des dispositions de la Directive européenne 98/83/CE relative à la pureté des eaux destinées à la consommation
humaine. L'eau distribuée en 2024 sur la commune a été conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.


Siarce
DSP Grand Hurepoix
11-09-2024
Soisy-sur-Seine
Étiolles
Tigery
Saint-Germain-lès-Corbeil
Corbeil-Essonnes
Saint-Pierre-du-Perray
Lisses
Saintry-sur-Seine
Villabé
Ollainville
Saint-Germain-lès-Arpajon
Arpajon
La Norville
Vert-le-Grand
Égly
Breuillet
Guibeville
Leudeville
Écharcon
Ormoy
Saint-Yon
Avrainville
Marolles-en-Hurepoix
Vert-le-Petit
Mennecy
Le Coudray-Montceaux
Breux-Jouy
Boissy-sous-Saint-Yon
Cheptainville
Fontenay-le-Vicomte
Saint-Fargeau-Ponthierry
Saint-Vrain
Chevannes
Auvernaux
Saint-Sulpice-de-Favières
Lardy
Ballancourt-sur-Essonne
Itteville
Bouray-sur-Juine
Champcueil
Nainville-les-Roches
Janville-sur-Juine
Baulne
Mondeville
Cerny
La Ferté-Alais
Soisy-sur-École
Boissy-le-Cutté
Videlles
D'Huison-Longueville
Dannemois
Orveau
Moigny-sur-École
Boutigny-sur-Essonne
Courances
Bouville
Vayres-sur-Essonne
Courdimanche-sur-Essonne
Puiselet-le-Marais
Milly-la-Forêt
Maisse
Valpuiseaux
La Forêt-Sainte-Croix
Oncy-sur-École
Marolles-en-Beauce
Bois-Herpin
Gironville-sur-Essonne
Mespuits
Buno-Bonnevaux
Prunay-sur-Essonne
Roinvilliers
Champmotteux
Blandy
Brouy
Boigneville
Nanteau-sur-Essonne
Buthiers
Le Malesherbois
Boulancourt
DSP Grand Hurepoix
Commune
EPSG:2154RGF93 v1 / Lambert-93
IGN BDADMINEXPRESS: commune
CartoDb light all
Données: SIARCE
0
2,5
5
7,5
10 km
Signe
Système d'Information et de Gestion Numérique de l'Environnement

1.2. Mode de gestion du service



Le service est exploité en Concession **de service public**.

Nature du contrat :

- ✓ Nom du prestataire : VEOLIA
- ✓ Date de début de contrat : 01/01/2019
- ✓ Date de fin de contrat initial : 31/12/2034
- ✓ Nombre d'avenants et nature des avenants :

Avenant n°1 : 19/12/2020 : Avenant n°1 : prolongation un an, ajustements contractuels liés au report des travaux sur l'usine d'Itteville et fourniture d'eau décarbonatée.

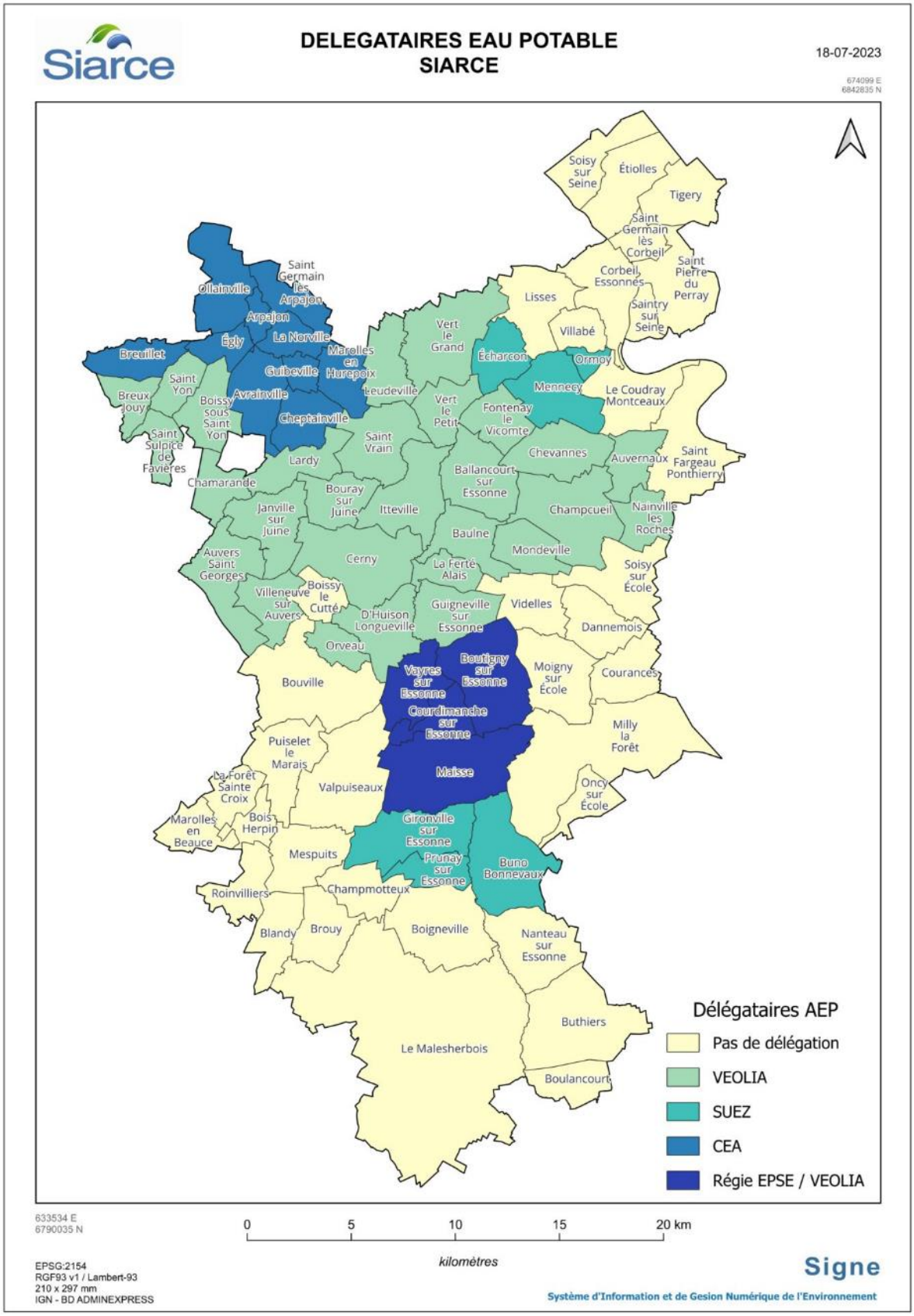
- ✓ Nature exacte de la mission du prestataire :

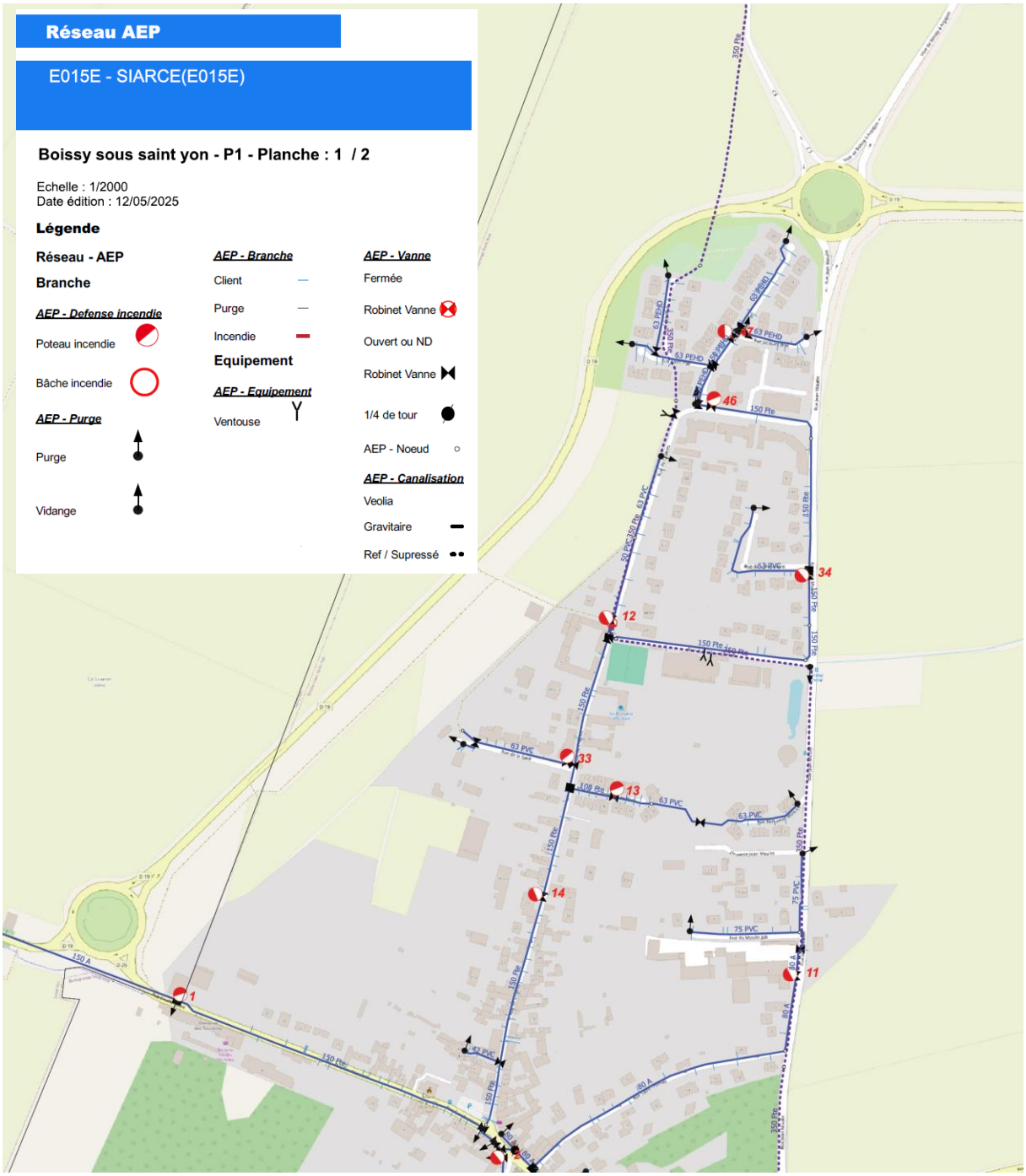
La gestion du service inclut :

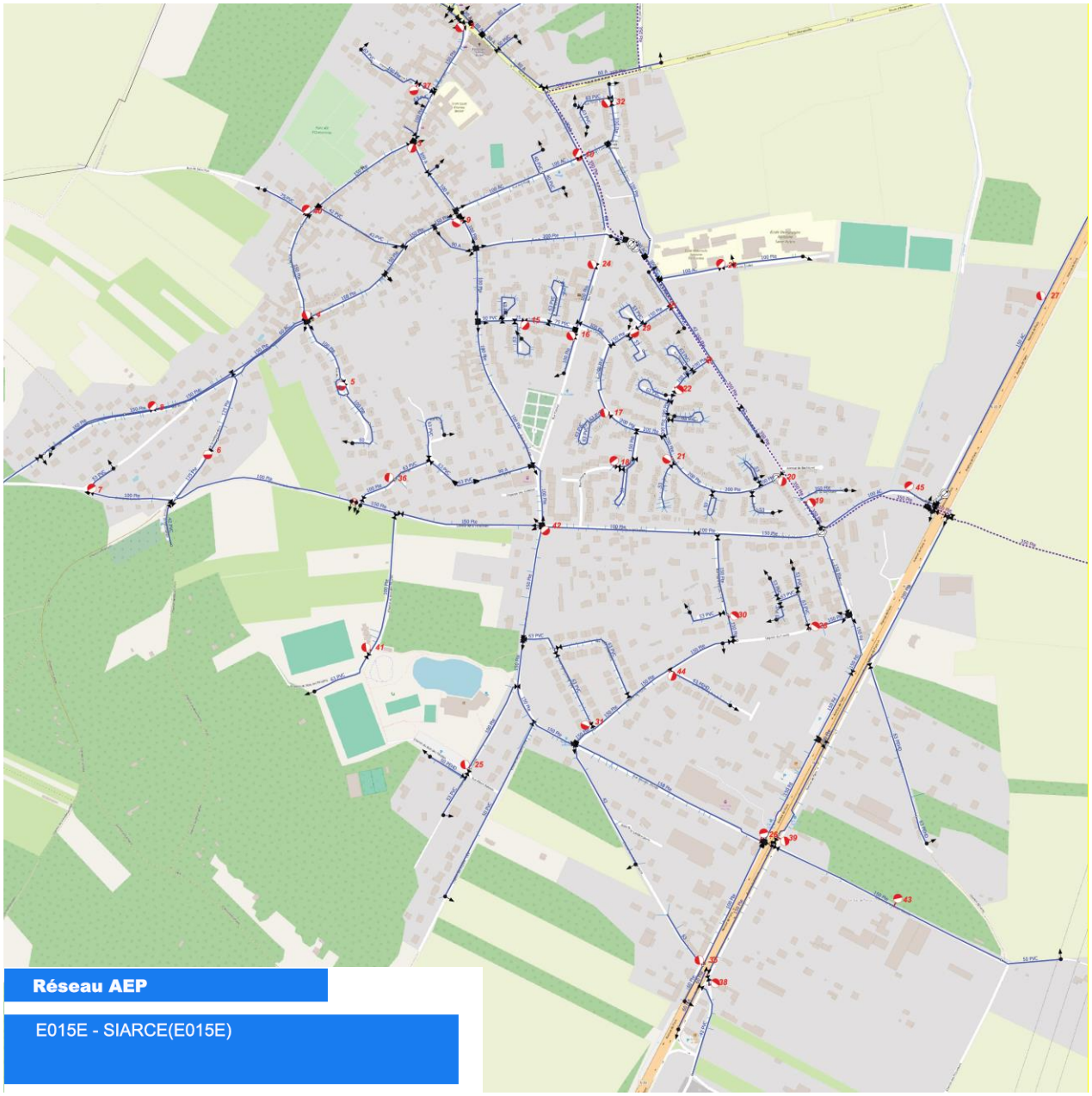
- la gestion des prises d'eau et des ouvrages de production,
- l'entretien et la surveillance des réseaux de distribution d'eau potable et des accessoires de réseau,
- l'entretien et la surveillance des installations de distribution de l'eau potable,
- la surveillance et le contrôle de la qualité de l'eau distribuée, la recherche des anomalies susceptibles de perturber le bon fonctionnement du service et la résorption de ces situations dans les limites définies par le présent contrat,
- la réalisation des travaux mis à la charge du Concessionnaire par le présent contrat et ses avenants ultérieurs,
- la gestion des relations avec les abonnés du service pendant toute la durée du contrat,
- l'obligation pour le Concessionnaire de fournir à la Collectivité les renseignements et conseils relatifs aux ouvrages et au fonctionnement du service nécessaires à cette dernière pour l'élaboration de ses projets de renforcement et d'extension et, plus généralement, pour la maîtrise du service délégué,
- l'obligation d'accompagner la Collectivité pour la visite annuelle des ouvrages.

La Collectivité charge le Concessionnaire d'exécuter les missions nécessaires au passage à l'individualisation des compteurs dans les conditions du décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n ° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Par ailleurs, le Concessionnaire aura à sa charge la gestion des échanges d'eau (achats et ventes en gros, notamment sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération pour la production et le transport, soit 10 communes, à savoir : Arpajon, Avrainville, Breuillet, Cheptainville, Egly, Guibeville, La Norville, Marolles-en-Hurepoix, Ollainville et Saint-Germain-lès-Arpajon.


Siarce
DELEGATAIRES EAU POTABLE
SIARCE
18-07-2023
674099 E
6842835 N
Soisy sur Seine
Étiolles
Tigery
Saint Germain lès Corbeil
Saint Pierre du Perray
Corbeil Essonnes
Saintry sur Seine
Lisses
Villabé
Ollainville
Saint Germain lès Arpajon
Arpajon
Égly
La Norville
Breuillet
Marolles en Hurepoix
Guibeville
Vert le Grand
Écharcon
Ormoy
Menneey
Le Coudray Montceaux
Saint Yon
Breux Jouy
Boissy sous Saint Yon
Avrainville
Cheptainville
Leudeville
Vert le Petit
Fontenay le Vicomte
Saint Sulpice de Favières
Lardy
Saint Vrain
Chevannes
Auvernaux
Saint Fargeau Ponthierry
Chamarande
Ballancourt sur Essonne
Bouray sur Juine
Janville sur Juine
Itteville
Champcueil
Nainville les Roches
Baulne
Mondeville
Auvers Saint Georges
Cerny
La Ferté Alais
Soisy sur École
Villeneuve sur Auvers
Boissy le Cutté
D'Huison Longueville
Guigneville sur Essonne
Videlles
Dannemois
Orveau
Boutigny sur Essonne
Vayres sur Essonne
Moigny sur École
Courances
Bouville
Courdimanche sur Essonne
Milly la Forêt
Puiselet le Marais
Maisse
La Forêt Sainte Croix
Valpuiseaux
Oncy sur École
Marolles en Beauce
Bois Herpin
Gironville sur Essonne
Mespuits
Prunay sur Essonne
Buno Bonnevaux
Champmotteux
Roinvilliers
Blandy
Brouy
Boigneville
Nanteau sur Essonne
Buthiers
Le Malesherbois
Boulancourt
Délégataires AEP
Pas de délégation
VEOLIA
SUEZ
CEA
Régie EPSE / VEOLIA
633534 E
6790035 N
0
5
10
15
20 km
kilomètres
EPSG:2154
RGF93 v1 / Lambert-93
210 x 297 mm
IGN - BD ADMINEXPRESS
Signe
Système d'Information et de Gestion Numérique de l'Environnement


Réseau AEP
E015E - SIARCE(E015E)
Boissy sous saint yon - P1 - Planche : 1 / 2
Echelle : 1/2000
Date édition : 12/05/2025
Légende
Réseau - AEP
Branche
AEP - Defense incendie
Poteau incendie
Bâche incendie
AEP - Purge
Purge
Vidange
AEP - Branche
Client
Purge
Incendie
Equipement
AEP - Equipement
Ventouse
AEP - Vanne
Fermée
Robinet Vanne
Ouvert ou ND
Robinet Vanne
1/4 de tour
AEP - Noeud
AEP - Canalisation
Veolia
Gravitaire
Ref / Supressé



Réseau AEP

E015E - SIARCE(E015E)

Boissy sous saint yon - P2 - Planche : 2 / 2

Echelle : 1/2000
Date édition : 12/05/2025

Légende

Réseau - AEP

Branche

AEP - Defense incendie

Poteau incendie

Bâche incendie

AEP - Purge

Purge

Vidange

AEP - Branche

Client

Purge

Incendie

Equipement

AEP - Compteur

Débitmetre

AEP - Raccord

Cône

AEP - Vanne

Fermée

Robinet Vanne

Ouvert ou ND

Robinet Vanne

1/4 de tour

AEP - Noeud

AEP - Canalisation

Veolia

Gravitaire

Ref / Supressé

Ministère chargé de la santé

Eau potable

ars Agence Régionale de Santé

Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine

Informations générales

Date du prélèvement	14/11/2025 09h05
Commune de prélèvement	ITTEVILLE
Installation	SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS
Service public de distribution	SIARCE VEOLIA
Responsable de distribution	VEOLIA EAU AGENCE DE MELUN
Maître d'ouvrage	SIARCE

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Résultats d'analyses

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	13,3 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Couleur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,10 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,39 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,45 mg(Cl2)/L		
pH	7,8 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,6 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	621 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Fer total	<20,0 µg/L		≤ 200 µg/L
Ammonium (en NH4)	0,023 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Aluminium total µg/l	32,6 µg/L		≤ 200 µg/L

* Analyse réalisée sur le terrain

1.3. Estimation de la population desservie (D101.1)

On entend par « habitant desservi » toute personne – y compris les résidents saisonniers – domiciliée dans une zone où il existe à proximité une antenne du réseau public d'eau potable sur laquelle elle est ou peut être raccordée.
Le service public d'eau potable dessert **49 669** habitants au 31/12/2023 (49 445 au 31/12/2022).

En 2023, on observe une augmentation de 1 % du nombre d'habitant. Ce qui est stable d'une année sur l'autre.

1.4. Nombre d'abonnés

Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables d'une redevance à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.

Le service public d'assainissement collectif dessert **18 123** abonnés au 31/12/2023 (**17 944** au 31/12/2022).

La répartition des abonnés par commune est la suivante :

Commune	Nombre total d'abonnés 31/12/2022	Nombre total d'abonnés au 31/12/2023	Variation en %
Auvernaux	120	125	
Ballancourt-sur-Essonne	2 806	2 817	
Baulne	561	615	
Boissy-sous-Saint-Yon	1 554	1 553	
Breux-Jouy	540	548	
Cerny	1 472	1 489	
Champcueil	904	909	
Chevannes	522	525	
D'Huison-Longueville	631	638	
Fontenay-le-Vicomte	550	548	
Guigneville-sur-Essonne	363	367	
Itteville	1 728	1 730	
La Ferté-Alais	1 362	1 380	
Leudeville	570	573	
Mondeville	359	358	
Nainville-les-Roches	221	225	
Orveau	84	85	
Saint-Sulpice-de-Favières	141	144	
Saint-Vrain	1 244	1 256	
Saint-Yon	391	390	
Vert-le-Grand	845	863	
Vert-le-Petit	948	963	
Total	**17 944**	**18 123**	**1%**

La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement) est de 38,7 abonnés/km au 31/12/2023 (38,32 abonnés/km au 31/12/2022).

Evolution de la volumétrie d'eau potable à Boissy-sous-Saint-Yon

	2020	2021	2022	2023	2024	N/N-1
BOISSY SOUS SAINT YON						
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	3 915	3 907	3 875	3 853	3 872	0,5%
Nombre d'abonnés (clients)	1 523	1 541	1 554	1 553	1 556	0,2%
Volume vendu (m3)	165 156	166 540	170 307	166 925	141 447	-15,3%

• Conclusion

La commune dispose d'une ressource en eau potable satisfaisante tant en qualité qu'en quantité.

Les installations existantes permettent une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le présent PLU.

Assainissement



Le service d'assainissement collectif est assuré en régie sur l'ensemble du SIARCE.

Le Syndicat de l'Orge exerce sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon les compétences « collecte » des eaux usées et des eaux pluviales,« transport» des eaux usées et des eaux pluviales, « traitement » des eaux usées et des eaux pluviales, « assainissement non collectif», « eaux usées assimilées domestiques et non domestiques », « gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) et missions associées» et « milieux naturels et ouverture au public».

Pour rappel, le Syndicat de l'Orge a été créé par l'arrêté interdépartemental n°2018-PREF- DRCL-669 en date du 31 décembre 2018. Son périmètre s'étend sur 65 communes, au sein de 10 intercommunalités, sur 2 départements, qui y adhèrent ou lui délèguent certaines compétences.

Station d'épuration

Les eaux usées de Boissy-sous-Saint-Yon sont gérées par la station d'épuration du Moulin Neuf, située à Ollainville. En activité depuis 2010, elle est de type boues activées et filtration membranaire et a une capacité de 60000 équivalents habitants. Elle gère les eaux usées d'une partie d'Avrainville, de Boissy-sous-Saint-Yon, de Breuillet, de Breux-Jouy, de Bruyères-le-Châtel, de Dourdan, d'Egly, de Mauchamps, d'une partie d'Ollainville, d'une partie de Roinville-sous-Dourdan, de Saint-Chéron, de Sainte-Mesme, de Saint-Martin-de-Bréthencourt, de Saint-Maurice-Montcouronne, de Saint-Sulpice- de-Favières, de Sermaise, de Souzy-la-Briche, d'une partie de Vaugrigneuse et de Villeconin.

En 2021, la station traitait l'équivalent de 3 455 643 m3. Afin de résoudre la saturation de la station, en temps de pluie, un important travail de lutte contre les eaux claires parasites est en cours.

Réseaux d'assainissement

Le règlement d'assainissement collectif et non collectif en vigueur sur la commune de Boissy- sous-Saint-Yon a été approuvé en date du 11 mai 2021.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le Syndicat porte la gestion durable et à la source de ces dernières. Le Syndicat tient à souligner que le futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette et le Schéma Directeur Régionale de l'Ile-de-France (SDRIF-E) développent des prescriptions dans ce sens.

Un schéma directeur d'assainissement d'eaux usées est en cours de réalisation. Un zonage d'assainissement collectif et non collectif est prévu pour fin 2024.

Capacité des réseaux

Sur la commune, le Syndicat ne connaît pas de problème particulier lié au dimensionnement de ses réseaux ou ouvrages d'eaux usées. Aucun projet d'extension n'est prévu à ce jour. Des études ont été réalisées en prévision de travaux sur les réseaux de la rue des Sablons, ainsi que sur les rues Racine, Molière et Boileau. Des travaux sont envisagés sur les réseaux de la rue de la Ferté Alais. Par ailleurs, le Syndicat continue ses investigations afin de déconnecter les eaux parasites des réseaux d'eaux usées.

• Conclusion

La commune dispose d'un réseau d'assainissement satisfaisant les besoins actuels et permettant une augmentation progressive du nombre d'habitants dans les parties urbanisées de la commune, telle que définie dans le présent PLU. Dans les secteurs équipés en assainissement individuel, le Syndicat veille à la conformité des installations, qui devront rester d'envergure limitée, comme le prévoit le présent PLU.

Enfin, une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le cadre du présent PLU, est compatible avec les capacités actuelles et programmées de la station d'épuration.

2.6.2 Exposition aux nuisances et pollutions environnementales

Sources : ARS, Airparif, ATMO, IREP,

Les facteurs environnementaux sont des déterminants importants de la santé des habitants sur lesquels les municipalités et les intercommunalités ont une vraie légitimité d'action. Les expositions environnementales ne sont pas uniformément réparties sur le territoire francilien, peuvent parfois se cumuler et ne touchent pas de manière homogène toutes les catégories de population. Dans le cadre du plan régional santé environnement 3 (2017- 2021), un travail de croisement de différentes données environnementales (pollution de l'air, bruit des transports, pollution industrielle, des sols, de l'eau distribuée ainsi que des composantes du cadre de vie), à l'échelle d'une maille de 500 mètres de côté, a permis de révéler les situations de cumuls d'expositions d'un point de vue géographique. Un score d'environnement a ainsi été produit. Il s'échelonne entre 0 et 100 et a été catégorisé en 6 niveaux. Plus ce score (niveau) est élevé, plus la probabilité de survenue d'effets sanitaires liés à l'environnement est élevée. Ces secteurs appellent une action renforcée pour réduire les expositions.

Par ailleurs, certains groupes de population (les plus jeunes, les plus âgés, les malades chroniques, les moins favorisés) sont plus sensibles aux expositions environnementales. Ainsi lorsque ce score d'environnement est modulé par les caractéristiques de la population, des secteurs particulièrement vulnérables sont mis en exergue.

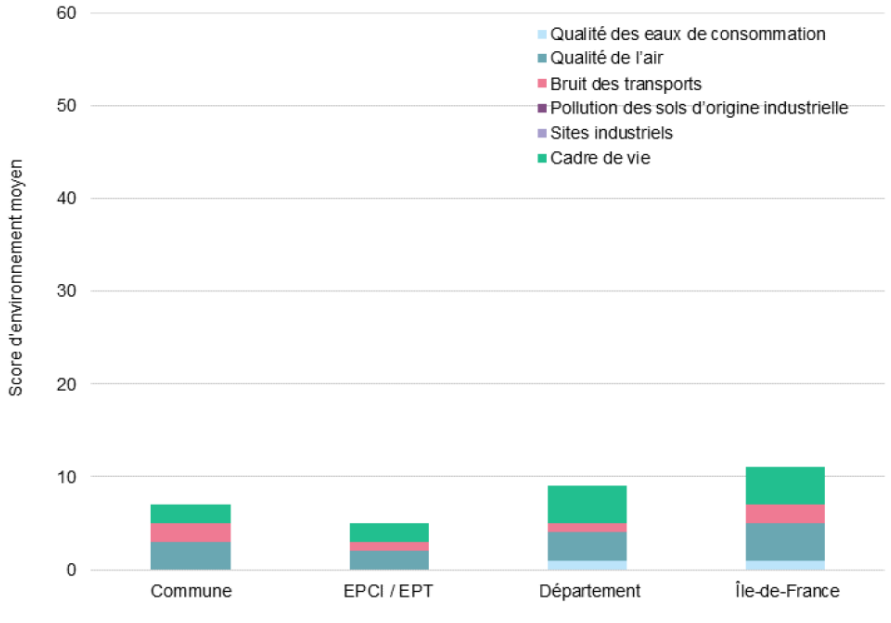
Part de la population communale exposée à un niveau de cumul de nuisances et pollutions environnementales élevé (>= niveau 5) : 0.0 %

Part de la population résidant dans une maille de score cumulé de :

	Commune	EPCI / EPT	Département	Île-de-France
niveau 1	**82.8 %**	46.9 %	15.1 %	10.6 %
niveau 2	**17.1 %**	32.8 %	49.4 %	26.1 %
niveau 3	**0.1 %**	18.8 %	25.8 %	29.0 %
niveau 4	**0.0 %**	1.5 %	5.7 %	17.7 %
niveau 5	**0.0 %**	0.0 %	3.3 %	14.6 %
niveau 6	**0.0 %**	0.0 %	0.7 %	2.0 %

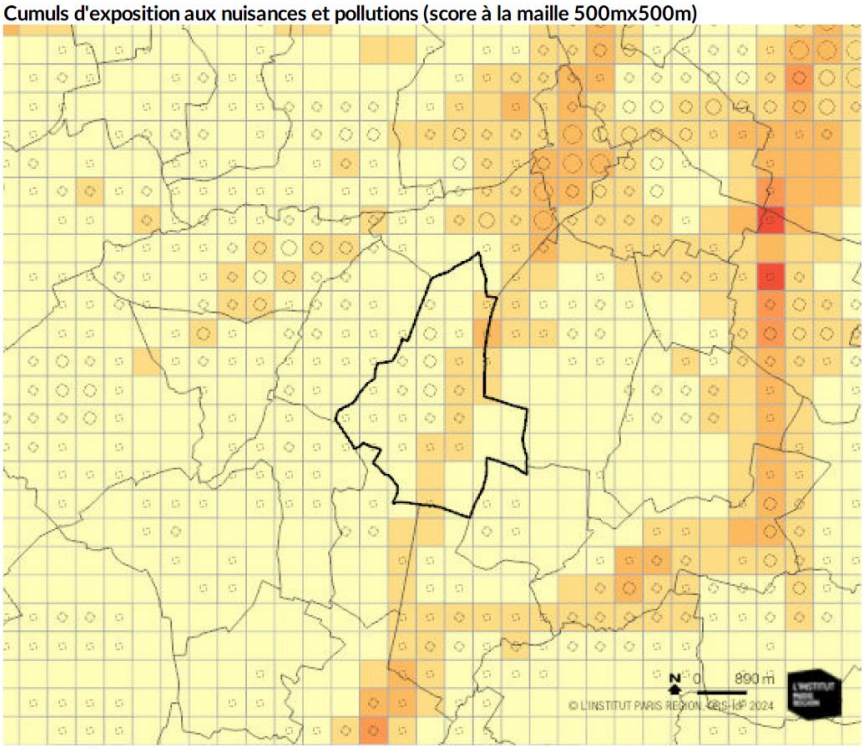
Sources : Insee 2016 et densibâti Institut Paris Region 2017-2018, AirParif 2019, BruitParif 2006-2012, DRIEEA 2020, ARS Île-de-France 2019, Exploitation de l'Institut ORS Île-de-France

Contributions respectives des six composantes au score de cumul



Sources : ORS-ÎdF, Institut Paris Région 2022

Cumuls d'exposition aux nuisances et pollutions (score à la maille 500mx500m)



En savoir plus :

- Cartoviz Institut Paris Region « Multi-expositions environnementales
- Rapport méthodologique ORS Île-de-France, 2022

Niveau de multi-exposition environnementale

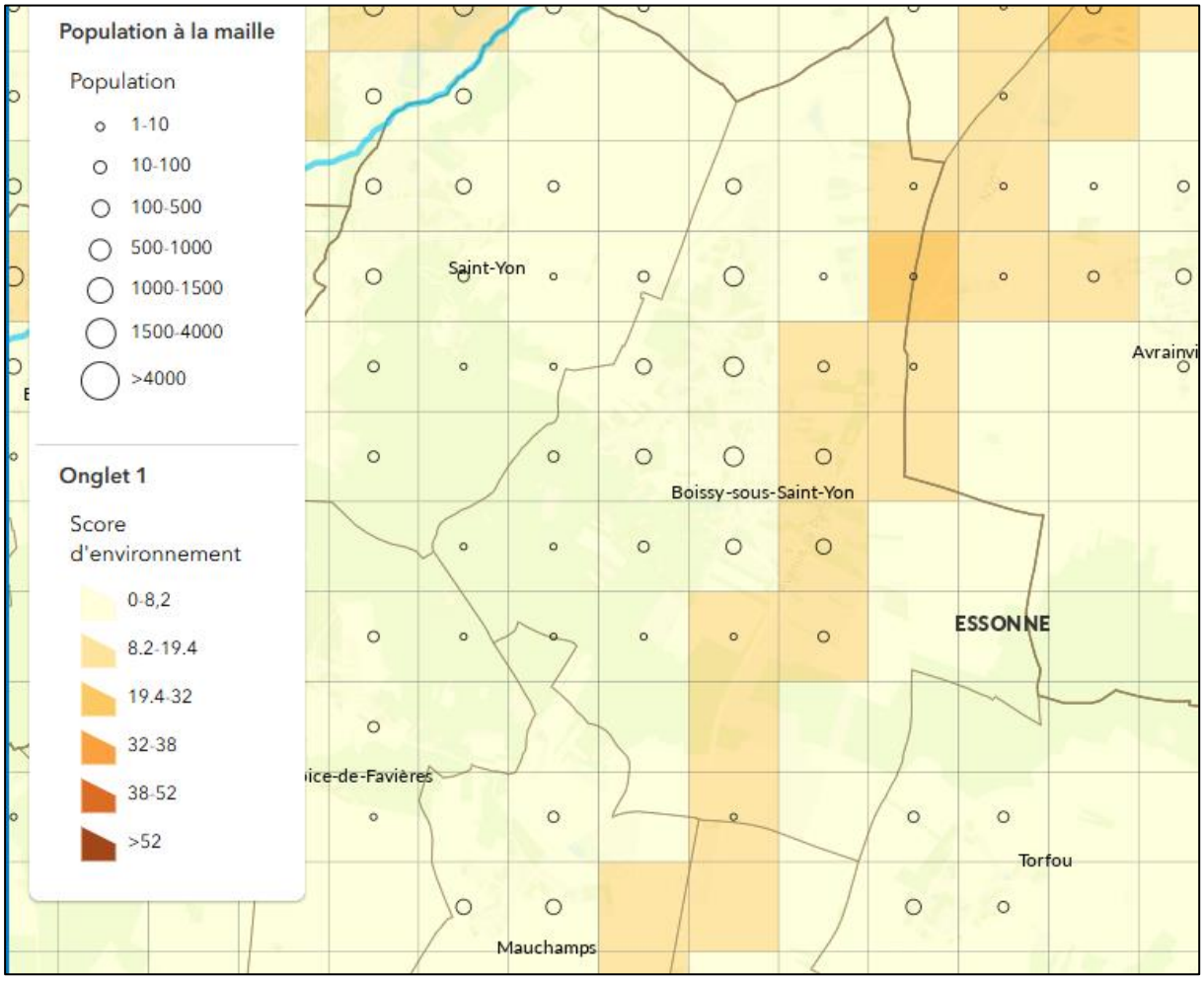
6
5
4
3
2
1

Population 2016 dans la maille

Plus de 4 000
< 1 500
< 1 000
< 100

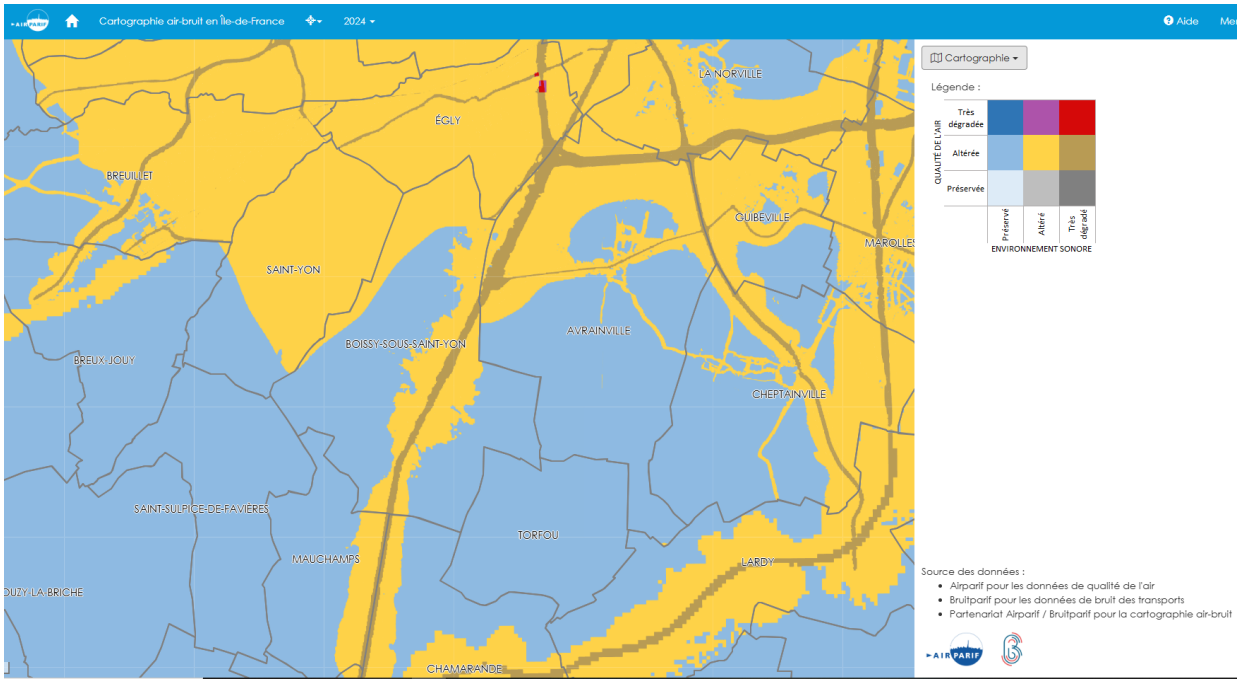
Secteur particulièrement vulnérable

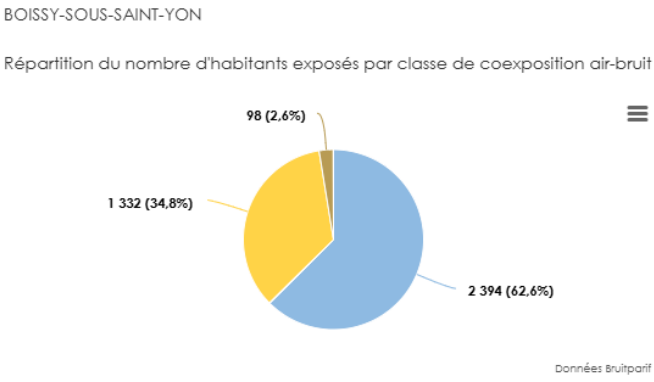
Sources : ORS-ÎdF, Institut Paris Région 2022



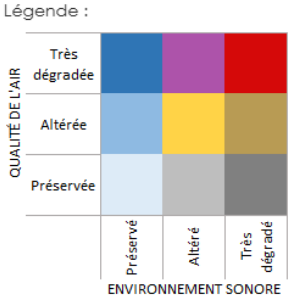
Pour compléter l'état initial, une cartographie croisée pour les enjeux bruit et air a été réalisée par Airparif et Bruitparif. Ainsi, la moitié de la population de la commune est située en zone altérée pour l'environnement sonore et la qualité de l'air, l'autre moitié en zone préservée (air et bruit). En bordure de la RN 20, l'environnement sonore est très dégradé et la qualité de l'air est altérée.

L'ARS attire donc l'attention du pétitionnaire sur les secteurs de cumul des nuisances (nuisances sonores et pollution de l'air) sur lesquels une attention particulière doit être apportée, notamment au bord de la RN20 (ex :OAP « Bas de Torfou »).





Source des données de population : INSEE 2016



Pour la qualité de l'air, des orientations fixées à des échelles supra-communales :

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Ile-de-France

Dans une région dense et urbanisée comme l'Île-de-France, la qualité de l'air est un enjeu sanitaire majeur. L'exposition à la pollution de l'air favorise le développement de pathologies chroniques graves et se traduit par une augmentation de la mortalité, une baisse de l'espérance de vie et un recours accru aux soins.

Face à ces questions de santé publique, un premier plan de protection de l'atmosphère (PPA) a été adopté en 2006, suivi de deux révisions en 2013 puis 2018.

Dans le but d'accélérer la mise en œuvre des dispositions du PPA adopté en 2018, une nouvelle procédure de révision a été lancée début 2022. Le PPA révisé est entré en vigueur le 29 janvier 2025.

Ce quatrième PPA propose 14 mesures déclinées en 32 actions organisées selon 5 axes :

- Se déplacer mieux ;
- Déployer des actions ciblées et renforcées à proximité des sources localisées de pollution ;
- Réduire les émissions du chauffage ;
- Accroître la mobilisation de tous ;
- Renforcer les actions lors des épisodes de pollutions.

L'enquête est conduite par une commission d'enquête, désignée par décision n°E23000002 du Tribunal administratif de Paris, en date du 6 juillet 2023.

Une enquête publique, organisée par le Préfet de la région d'Ile-de-France, Préfet de Paris et portant sur le projet de révision du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) sur l'ensemble du territoire de la région d'Île-de-France, s'est déroulée du lundi 26 février 2024 jusqu'au mercredi 10 avril 2024, à la demande de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) d'Île-de-France, responsable de projet.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air

La Région s'est engagée depuis de nombreuses années contre la pollution de l'air, en particulier au travers du précédent plan régional sur la qualité de l'air, adopté en juin 2016 et dénommé « Changeons d'air en Île-de-France ». Ce plan pluriannuel (2016-2021) avait un triple objectif : mieux connaître la situation en Île-de-France, réduire les émissions et actionner les leviers pertinents.

Pour la période 2022-2028, un nouveau plan a été adopté et qui a pour titre : « Un nouvel air pour l'Ile-de-France ».

Sont identifiés 4 axes, 11 objectifs et 31 actions :

Transversalité

Objectif 1 : Définir des objectifs quantitatifs

Objectif 2 : Coordonner l'action de reconquête de la qualité de l'air au niveau régional

Action G1 : Définir des objectifs quantitatifs de réduction des émissions

Action G2 : Créer et animer une communauté des territoires engagés pour la qualité de l'air

Action G3 : Inscrire la qualité de l'air dans les programmations et les plans régionaux

Action G4 : Renforcer l'exemplarité régionale dans la commande publique

Action G5 : Prolonger l'exemplarité de la Région dans son fonctionnement

Action G6 : Enrichir l'offre de la centrale d'achat en matière de qualité de l'air

Action G7 : Permettre à l'ASP d'accompagner pleinement les politiques publiques décentralisées

Action G8 : S'engager pleinement dans la concertation sur le périphérique

Connaissance et innovation

Objectif 3 : Appuyer les décisions politiques sur de meilleures connaissances scientifiques

Objectif 4 : Améliorer l'information du grand public et des décideurs

Action C1 : Améliorer le système de surveillance et la prévision du risque allergique lié aux pollens

Action C2 : Confirmer notre soutien à la recherche et à la diffusion de la culture scientifique auprès du grand public

Action C3 : Soutenir l'innovation pour la qualité de l'air

Action C4 : Accompagner les agriculteurs dans les innovations visant à réduire les émissions d'ammoniac

Action C5 : Étudier les émissions des transports hors motorisation

Action C6 : Évaluer l'efficacité des mesures prises lors de pics de pollution

Action C7 : S'appuyer sur l'expertise technique d'Airparif

Mobilités

Objectif 5 : Accompagner le développement de mobilités plus propres

Objectif 6 : Aider la décarbonation de la logistique et des transports professionnels

Objectif 7 : Diminuer les nuisances des deux-roues motorisés

Objectif 8 : Dépolluer les enceintes souterraines ferroviaires

Action M1 : Poursuivre l'aide au vélo

Action M2 : Encourager l'usage du vélo pour les professionnels

Action M3 : Continuer à soutenir la transition vers les « véhicules propres »

Action M4 : Mettre en œuvre l'acte 2 de la Stratégie Fret

Action M5 : Améliorer l'efficacité des transports collectifs et diminuer leurs émissions

Action M6 : Améliorer la qualité de l'air des espaces souterrains des transports en communs

Action M7 : Faciliter le rabattement des particuliers de grande couronne vers les transports en commun

Action M8 : Maîtriser la circulation routière

Action M9 : Promouvoir des déplacements plus propres

Action M10 : Poursuivre la démarche du lissage des heures de pointe

Action M11 : Diminuer les émissions au sol de la filière aéroportuaire

Habitat et bâtiments

Objectif 9 : Améliorer la surveillance de la qualité de l'air intérieur

Objectif 10 : Lutter contre la pollution des cheminées

Objectif 11 : Utiliser l'aménagement pour améliorer la qualité de l'air

Action H1 : Lancer un Plan Ventilation pour améliorer la qualité de l'air intérieur

Action H2 : Diminuer la pollution liée au chauffage au bois

Action H3 : Limiter la construction de bâtiments recevant du public sensible dans les zones trop polluées

Action H4 : Prendre en compte les enjeux de qualité de l'air dans la rénovation, la construction et la réhabilitation

Action H5 : Réduire la pollution liée aux groupes électrogènes

Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) 2024-2029

Outre ses missions régaliennes exercées par les services santé environnement dans les délégations départementales (contrôle et inspection, surveillance et avis sanitaires), l'ARS copilote, avec les services de l'Etat et du Conseil Régional, l'élaboration et la mise en œuvre du plan régional santé environnement, dont l'objectif principal est la réduction des expositions environnementales de la population francilienne, au travers de multiples formes d'actions en partenariat avec les acteurs locaux.

Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) est une déclinaison du Plan National Santé Environnement. Comme ce dernier, le PRSE est un outil de planification établi pour une durée de 5 ans, conformément aux articles L.1311-6 et L.1311-7 du code de la santé publique.

Le PRSE reprend les grandes orientations du plan national santé environnement et intègre également les enjeux de santé environnement propres aux spécificités de l'Île-de-France.

Le PRSE constitue un outil d'intervention pour réduire les inégalités territoriales de santé en priorisant sa stratégie d'action vers les territoires et les populations les plus vulnérables.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde

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

Il repose sur une stratégie visant la réduction des émissions de polluants dans tous les secteurs étudiés : résidentiel, tertiaire, industriel, transport et agriculture. La stratégie ainsi développée et les actions mises en œuvre devraient permettre, à l'horizon 2030, d'atteindre les objectifs réglementaires du PREPA, excepté pour le polluant NOX, pour lequel une réduction de 59 % est atteinte contre 69 % attendus.

Cette situation s'explique notamment par la présence de la RN20, sur laquelle le territoire ne peut pas agir directement. Néanmoins, avec un plan d'actions s'étendant jusqu'à l'horizon 2050, la CCRJR est en mesure de préciser que cet objectif pourra être atteint en 2044.

Qualité de l'air

Généralités et réglementation

La pollution de l'air a des effets variés sur la santé et sur l'environnement. C'est un phénomène local, continental et mondial. Les émissions de polluants sont issues du chauffage, de l'évaporation des solvants et des hydrocarbures, des fumées des usines et des gaz produits par les véhicules.

En termes de santé, les personnes les plus sensibles, comme les enfants, les personnes âgées, les grands fumeurs, les malades du cœur ou des poumons, sont les plus concernées par la pollution atmosphérique. Pour celles-ci, la pollution peut favoriser les maladies, en aggraver certaines, et parfois même précipiter le décès.

La pollution de l'air constitue à la fois une atteinte à la qualité de vie et à la santé. En outre, elle dégrade l'environnement et le climat (pluies acides, pollution photochimique, trou de la couche d'ozone, effet de serre…).

Les polluants nombreux sont très variables et ils évoluent en particulier sous les effets des conditions météorologiques lors de leur dispersion (évolution physique et chimique). Aux polluants initiaux (ou primaires) peuvent alors se substituer des polluants secondaires (exemple l'ozone, les aldéhydes, certains aérosols acides…).

En milieu urbain ou suburbain, la qualité de l'air peut être surveillée grâce à l'examen de concentrations en certains gaz ou descripteurs de l'air ambiant (exemple : teneurs particulaires en suspension).

L'efficacité de la surveillance ou du suivi de la qualité de l'air est liée à l'examen d'un nombre « restreint » de descripteurs considérés comme représentatifs, portant le plus souvent sur les paramètres physiques ou chimiques de composition de l'air ambiant.

Les valeurs mesurées sont alors à rapprocher des valeurs-cadres prescrites dans la réglementation en vigueur. Les documents cadres existants se composent, de façon synthétique, de :

- Code de l'environnement (articles L.221-1 et suivants, R.221-1 et suivants) ;
- Directives européennes ;
- Recommandations de l'OMS.

Les objectifs de qualité de l'air ambiant, les seuils de recommandation, d'information ou d'alerte et les valeurs limites (critères nationaux) sont présentés dans le tableau en page suivante.

Polluant	Valeur limite	Objectif de qualité	Seuil de recommandation et d'information du public	Seuil d'alerte
NO_2 **Dioxyde d'azote**	En moyenne annuelle : 40 µg/m^3 En moyenne horaire : 200 µg/m^3 à ne pas dépasser plus de 18 heures par an (soit 0,2% du temps).	En moyenne annuelle : 40 µg/m^3	En moyenne horaire : 200 µg/m^3	En moyenne horaire : - 400 µg/m^3 dépassé sur 3 heures consécutives - 200 µg/m^3 si dépassement de ce seuil la veille, et risque de dépassement de ce seuil le lendemain.

SO_2 **Dioxyde de soufre**	En moyenne annuelle : (pour les écosystèmes) 20 µg/m^3 En moyenne journalière : 125 µg/m^3 à ne pas dépasser plus de 3% du temps (0,8% du temps). En moyenne horaire : 350 µg/m^3 à ne pas dépasser plus de 24 heures (0,3% du temps).	En moyenne annuelle : 50 µg/m^3 En moyenne horaire : 350 µg/m^3	En moyenne horaire : 300 µg/m^3	En moyenne horaire : 500 µg/m^3 dépassé pendant 3 heures consécutives.
Pb Plomb	En moyenne annuelle : 0,5 µg/m^3	En moyenne annuelle : 0,25 µg/m^3		
PM_{10} **Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 micromètres**	En moyenne annuelle : 40 µg/m^3 En moyenne journalière : 50 µg/m^3 à ne pas dépasser plus de 35 jours (9,6% du temps).	En moyenne annuelle : 30 µg/m^3	En moyenne journalière : 50 µg/m^3	En moyenne journalière : 80 µg/m^3
$PM_{2,5}$	En moyenne annuelle : 25 µg/m^3	En moyenne annuelle : 10 µg/m^3		
CO **Monoxyde de carbone**	Maximum journalier de la moyenne sur 8 heures : 10 000 µg/m^3			
C_6H_6 **Benzène**	En moyenne annuelle : 5 µg/m^3	En moyenne annuelle 2 µg/m^3		
O_3 **Ozone**		Seuil de protection de la santé, pour le maximum journalier de la moyenne sur 8 heures : 120 µg/m³ pendant une année civile Seuil de protection de la végétation,	En moyenne horaire : 180 µg/m³	Seuil d'alerte pour une protection sanitaire pour toute la population : 240 µg/m³ en moyenne horaire sur 1 heure. Seuil d'alerte pour la mise en œuvre progressive des mesures d'urgence, en moyenne horaire : 1er seuil : 240 µg/m³ dépassé

		AOT 40 de mai à juillet de 8h à 20h : 6 000 µg/m³.h		pendant 3 h consécutives 2e seuil : 300 µg/m³ dépassé pendant 3 h consécutives 3e seuil : 360 µg/m³

Qualité de l'air à Boissy-sous-Saint-Yon en 2023 – Indice ATMO

L'indice ATMO a été développé par les Associations agréées de surveillance de la qualité de l'air (AASQA), ils calculent et publient chaque jour un indice de la qualité de l'air appelé indice ATMO. Il a été conçu en 1994 mais a été revue en 2021 afin de remplacer l'ancien indice CITEAIR.

L'indice ATMO se rapproche de l'indice européen de la qualité de l'air en prenant en compte les mêmes 5 polluants : l'ozone, le dioxyde d'azote (NO2), le dioxyde de soufre (SO2) et les particules en suspension (PM10 et PM2.5).

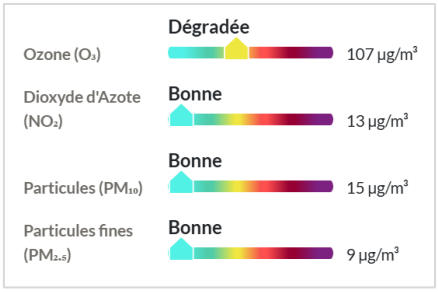
Les seuils sont également identiques tout comme les qualificatifs associés : « bon », « moyen », « dégradé », « mauvais », « très mauvais », « extrêmement mauvais ».

		Bon	Moyen	Dégradé	Mauvais	Très mauvais	Extrêmement mauvais
Moyenne journalière	PM2.5	0-10	10-20	20-25	25-50	50-75	>75
Moyenne journalière	PM10	0-20	20-40	40-50	50-100	100-150	>150
Max horaire journalier	NO2	0-40	40-90	90-120	120-230	230-340	>340
Max horaire journalier	O3	0-50	50-100	100-130	130-240	240-380	>380
Max horaire journalier	SO2	0-100	100-200	200-350	350-500	500-750	>750

Source : ATMO France

Source : ATMO France

Le 13 mai 2025 la qualité de l'air par polluant est :



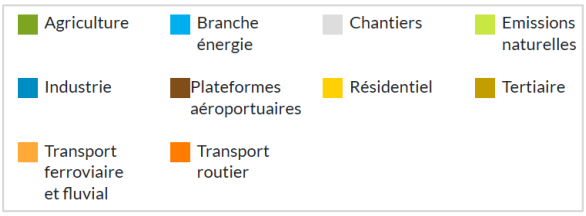
La concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote était de 7 µg/m3 (la valeur limite pour la santé est de 40 µg/m3).

En 2023, la concentration moyenne annuelle de particules à était de 14 µg/m3 (la valeur limite pour la santé est de 40 µg/m3).

En 2023, le nombre de jours supérieurs à 120µg/m³ pendant 8 heures d'ozone à était de 17 jours.

Les émissions de la CCEJR en 2021

Code couleur pour les émissions



Les émissions de **NO_x** sont de **57 840 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **158,7 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :



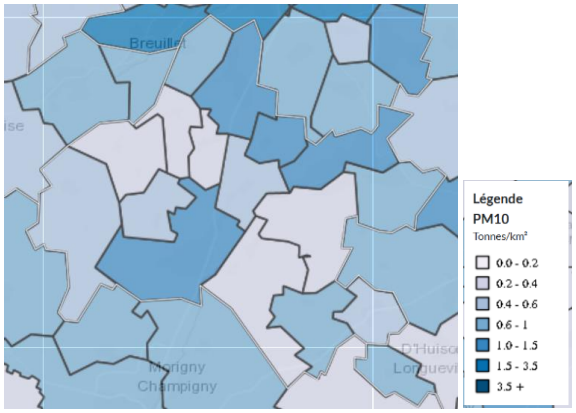
63% des émissions en NO_x provient de transports routiers.

Les émissions de **PM_{10}** sont de **14 420 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **77 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :

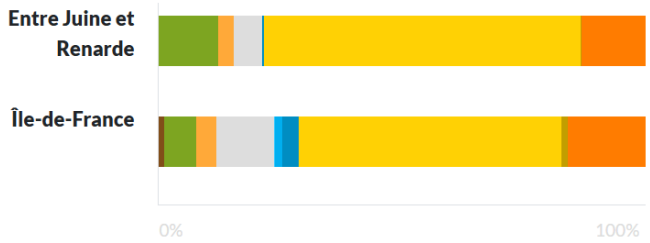


34% des émissions en PM_{10} provient de l'agriculture

36% des émissions en PM_{10} provient du résidentiel

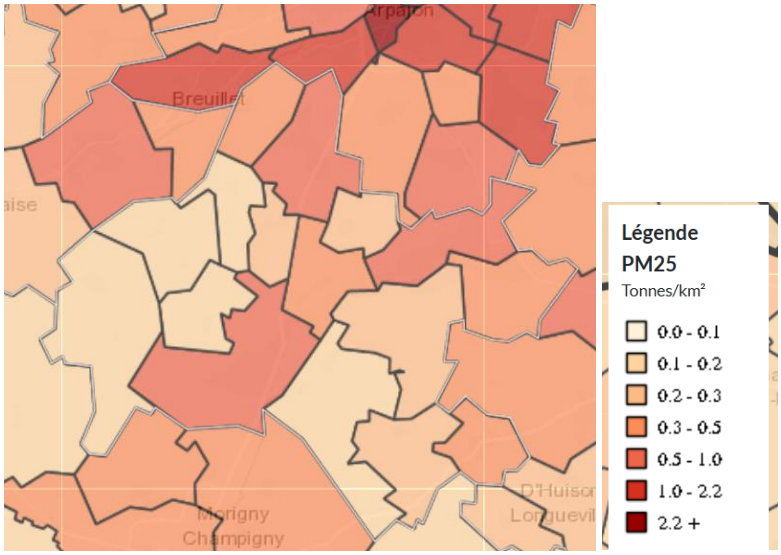


Les émissions de **$PM_{2.5}$** sont de **8 780 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **45 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :



65% des émissions en $PM_{2.5}$ provient du résidentiel.

Les émissions de $PM_{2.5}$ sont entre 0,3 et 0,5 Tonnes/Km² pour Boissy-sous-Saint-Yon.



2.7 Les risques naturels et technologiques

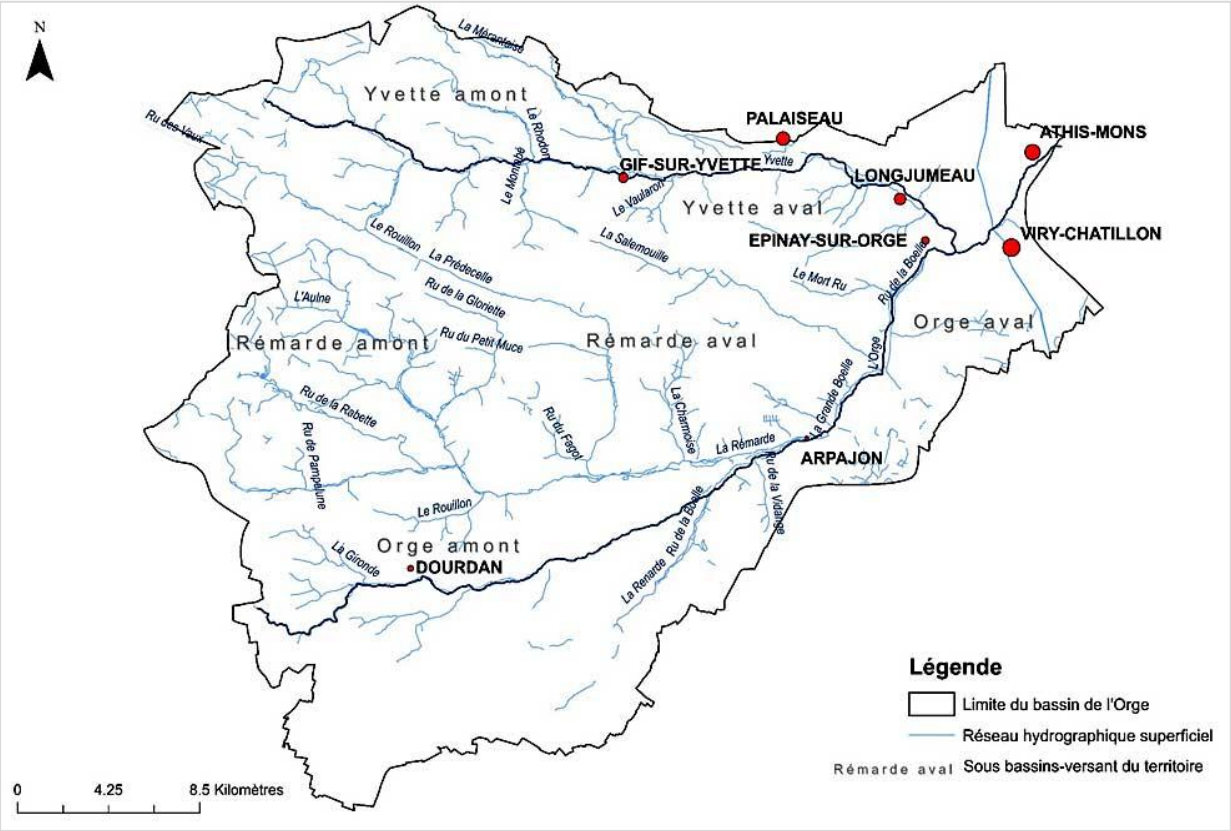
2.7.1 Les risques naturels

Sources : DDRM Essonne, prim.net,
Géorisques
Syndicat de l'Orge

Le risque inondation

Les inondations, bien qu'induites par des événements pluvieux intenses, sont largement exacerbées par l'évolution de l'aménagement du territoire.

Dans la vallée de l'Orge, l'urbanisation croissante et l'augmentation des surfaces imperméabilisées, combinées à la simplification des paysages due aux changements dans les pratiques agricoles, intensifient le risque d'inondation et la vulnérabilité des populations et des activités.



Les principaux risques sur ce territoire sont liés aux débordements de cours d'eau ainsi qu'aux phénomènes de ruissellement, tant urbains qu'agricoles. Pour atténuer ces dangers, le Syndicat s'engage activement dans l'aménagement des cours d'eau et de leurs bassins versants, en particulier à travers le Programme d'Action de Prévention des inondations (PAPI) Orge-Yvette, mais également avec l'aide d'outils règlementaires comme les PPRI.

Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie, le P.G.R.I. fixe aux collectivités compétentes en urbanisme des objectifs et ambitions qui doivent être affichés dans les documents d'urbanisme :

Ainsi, le PLU identifie et doit permettre de préserver les cours d'eau, les zones d'expansion des crues et les zones humides (objectifs 1C1 et 2C1). La disposition 1D1 du PGRI, commune au SDAGE, précise que l'aménagement du territoire communal ne doit pas compromettre les capacités d'expansion des crues. Pour satisfaire ce principe, une réflexion doit être menée sur l'implantation des nouveaux aménagements et leur conception.

- Le PLU doit également concourir à préserver les écoulements naturels via une gestion adaptée des eaux pluviales et du ruissellement (objectifs 1E commun au SDAGE et 2E2). Dans cette logique le PLU peut notamment identifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Sur la base de ce zonage, les collectivités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau (articles L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et R.151-43 du code de l'urbanisme).
- Le PLU, au titre du PGRI, doit également afficher des ambitions en matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable (objectif 1C2). Pour les projets d'aménagements dans le lit majeur des cours d'eau, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée (objectif 1D1). Afin de s'inscrire dans l'objectif général de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones urbanisées ou à urbaniser, les réflexions portant sur la planification du territoire résilient aux inondations qui peuvent aller jusqu'à la recomposition spatiale du territoire sont encouragés en priorité dans les territoires à risque important d'inondation (objectif 1C3).
- L'élaboration d'un PLU peut également être l'occasion d'améliorer la connaissance des enjeux exposés et de la vulnérabilité globale des territoires, via la réalisation de diagnostic de vulnérabilité du territoire. Il peut s'agir de diagnostiquer des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités économiques dans les secteurs à enjeux (objectifs 1A3 et 1B). Par ailleurs, le PLU tenant lieu de PLH doit être compatible ou rendu compatible avec les objectifs de réduction de la vulnérabilité et d'aménagement résilient face aux inondations (objectif 1B8).

Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI)

Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) permet de définir une gestion intégrée des risques inondations à l'échelle du bassin versant en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économique et l'environnement.

C'est un outil opérationnel de contractualisation entre l'Etat et les collectivités qui permet d'élaborer une politique globale intégrant les enjeux liés à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ainsi qu'à la préservation de milieux naturels. Il définit les actions et travaux à réaliser à l'échelle du bassin versant Orge-Yvette.

Le PAPI doit contribuer aux objectifs et dispositions du PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation), des SLGRI (Stratégie locale de gestion des risques d'inondation) ainsi que, du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux).
Le PAPI est l'outil opérationnel de déclinaison du volet Inondation du SAGE Orge-Yvette.

Objectifs du PAPI d'intention Orge-Yvette

Le PAPI d'intention, labellisé en octobre 2018, a pour but de :

- Élaborer une stratégie locale de gestion du risque inondation à l'échelle du bassin versant.
- Réaliser des études préalables nécessaires à la mise en œuvre d'un PAPI complet.
- Renforcer la culture du risque auprès des acteurs locaux et des habitants.
- Préparer la réalisation d'actions concrètes pour réduire la vulnérabilité du territoire.

Ce programme est porté par le SIAHVY (Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette), en partenariat avec le SYORP (Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle), les collectivités locales, les services de l'État et d'autres partenaires.

Axes d'intervention et actions principales

Le PAPI d'intention comprend 35 actions réparties sur plusieurs axes :

- **Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque** : études hydrauliques, diagnostics de vulnérabilité, cartographie des zones inondables.
- **Surveillance, prévision et alerte** : mise en place de réseaux de suivi des hauteurs d'eau et des débits, développement d'outils de prévision.
- **Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens** : actions de sensibilisation, accompagnement des communes dans l'élaboration de Plans Communaux de Sauvegarde.
- **Prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire** : intégration des enjeux dans les documents d'urbanisme, promotion de solutions fondées sur la nature.
- **Gestion des écoulements** : études sur la gestion des eaux pluviales, identification des zones à enjeux.

Le risque inondation par remontée de nappes

Le territoire communal est concerné par le risque de remontée de nappes par débordement de nappes et aux inondations de caves.
Une zone « sensible aux remontées de nappes » est un secteur, dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte…) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères… Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

La commune n'est pas soumise à un PPRN mouvement de terrain.

Risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

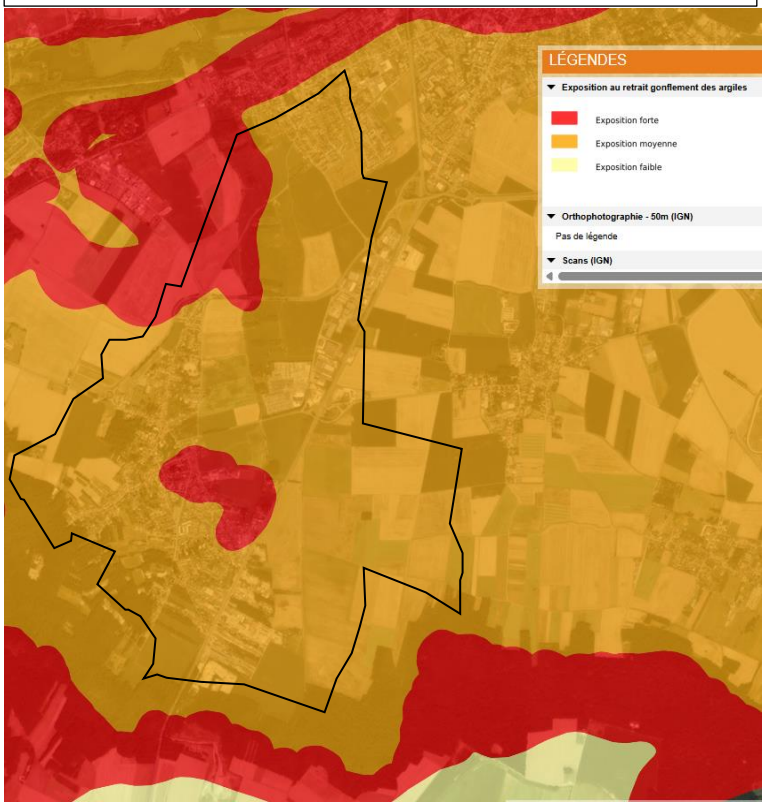
Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

C'est un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies.

La carte d'aléa du retrait-gonflement de la DRIEAT, permet de visualiser le faciès hétérogène que présente le territoire de Boissy-sous-Saint Yon vis-à-vis de cette thématique :

- La partie ouest Nord de la commune est concernée par un aléa moyen avec une localisation en zone d'aléa fort au Nord Est ;
- Toute la partie centrale et Est de la commune se localisent en zone d'aléa moyen avec une localisation en zone d'aléa fort à l'est de la partie urbanisée ;
- La partie Sud et Ouest de la commune, s'inscrit dans une zone soumise à un aléa faible avec une localisation en zone d'aléa moyen ;

Aléa Retrait-Gonflement des argiles à Boissy-sous-Saint-Yon. *Source – Infoterre BRGM*



Risques de mouvement de terrain liés à l'effondrement de cavités

Le DDRM 91 fait état d'un risque de cavités souterraines.

La connaissance de ce risque dans le département de l'Essonne s'appuie sur deux inventaires :

- Un inventaire réalisé par l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Cette liste est mise à jour chaque année sur la base de nouvelles cavités repérées par les communes et inspectées par l'IGC. Cette liste n'est pas officielle ni réglementaire.
- Un inventaire réalisé par le CEREMA (ex CETE) en 2012 sur tous les types de cavités souterraines et notamment les anciennes carrières souterraines. Cette étude s'est appuyée notamment sur les archives de la DDT, de la DRIEAT et du CEREMA. Malgré ses limites (reprise des données bibliographiques, souvent

anciennes et aucune visite de cavité souterraine effectuée) cet inventaire a vocation à élargir la connaissance des cavités sur le département en complément de celle de l'IGC.

Dans l'inventaire IGC, la commune n'est pas concernée par le risque carrières souterraines ou cavités abandonnées.

Risque sismique :

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- Une zone de sismicité très faible où il n'existe aucune prescription parasismique particulière ;
- Quatre zones de sismicités faible, modérée, moyenne ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'environnement.

Ces zonages impliquent le respect de normes de construction parasismique pour les bâtiments qui se répartissent en deux classes : bâtiments à risque normal et bâtiments à risque spécial (les installations classées au titre du code de l'Environnement par exemple).

Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante : de la catégorie I à faible enjeu, à la catégorie IV, qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique, mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

Ce zonage identifie la commune en zone d'aléa très faible (niveau 1 sur 5). Ce classement en zone d'aléa sismique faible n'implique la mise en œuvre d'aucune règle de construction parasismique spécifique.

La commune n'est pas concernée par un PPRN séisme.

Le risque feu de forêt

La forêt couvre une surface de 40 000 hectares dans l'Essonne, soit 22 % de la surface du département. L'indicateur « ID Rff », calculé selon les critères de la Direction Générale de la Sécurité Civile et de la Gestion des Crises (DGSCGC), montre que le risque feu de forêt en Essonne est classé comme « très faible ».

La présence d'ambroisie

L'ambroisie est une espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement, signalée dans le département. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021- VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambroisie à feuilles d'armoise, de l'ambroisie à épis lisses et de l'ambroisie trifide. La présence d'ambroisie n'est actuellement pas observée sur la commune.

Lutte antivectorielle

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

2.7.2 Les risques technologiques et autres risques

Source : DDRM Essonne, installationsclassées.developement-durable.gouv.fr

Le Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.
Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (1/3 du trafic) ; la voie d'eau (maritime et les réseaux de canalisation) et la voie aérienne participent à moins de 5 % du trafic. Sur la route, le développement des infrastructures de transports, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplient les risques d'accidents.
Le risque lié au TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne ou fluviale, ou par canalisation.
Un accident dû au TMD peut entraîner, selon sa nature, une explosion, un incendie, des fuites ou des émanations toxiques. Les fuites peuvent engendrer la pollution des sols, des nappes et peuvent avoir de lourdes répercussions sur l'environnement et les activités de la commune. Il s'agit du premier risque en Ile de France.

La commune, traversée par la RN20, est soumise au risque d'exposition lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière.

Les sites et sols susceptibles d'être pollués

Sources : Bases de données BASIAS et BASOL.

Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM. Cette base de données recense de façon large et systématique tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement ;
- BASOL : base de données recensant les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Remarque : Il est à noter que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à cet endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site, et que les sols peuvent donc avoir été souillés.

Risque de pollution lié aux activités : le BRGM a mis en place une base de données des anciens sites industriels et activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de services appelée BASIAS. 6 sites BASIAS sont répertoriés.

Sites basias (source : brgm)

Etablissement	Etat d'occupation du site	Activité
SOUDEX	En activité	Fabrique de colle
PETROREP	En activité	Hydrocarbure de type carburant
RENOIR et Cie	Ne sait pas	Fabrique et réparation de moteurs
Bourdin et Chausse	En activité	Garage
Jame	Ne sait pas	Garage
La Porte	Activité terminée	Garage

Le risque industriel : les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Source : http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/

Le risque industriel est lié à la potentialité de survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates et graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une règlementation stricte et à des contrôles réguliers. Il s'agit d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), car leur activité peut être source de nuisances ou de risques pour l'environnement et le voisinage.

Le risque peut avoir deux conséquences :

- Des conséquences directes :
    - Dans le cas d'une explosion : choc avec des étincelles, mélange de produits. Il peut y avoir des traumatismes provoqués par l'effet de souffle ou l'onde de choc (effet domino possible en cas de stockage de produits) ;
    - Dans le cas d'un incendie : risques de brûlures, d'asphyxie, effet domino possible ;
    - Dans le cas d'émanations, c'est-à-dire de dispersion dans l'air de produits dangereux, il peut y avoir des intoxications, des irritations par inhalation etc.
- Des conséquences indirectes : En cas de fuites ou d'épandage de produits toxiques, les sols peuvent être pollués, ainsi que les nappes et l'eau.

Toutes les communes sur lesquelles sont présentes des installations classées sont soumises à un risque industriel.



7 établissements soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune. Ils se concentrent dans le secteur du Bas de Torfou, de part et d'autre de la RN 20.

Aucune activité classée SEVESO II n'est présente sur la commune.

Installations classées (source : installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr)

Nom établissement	Etat d'activité	Activité
ABC Négoce	En fonctionnement	Stockage, dépollution, démontage de VHU
Allo Cars Casse	En fonctionnement	Commerce et réparation automobiles et motocycles
PETROREP	En fonctionnement	Liquides inflammables dépôt
SCEM	En fonctionnement	Exploitation de carrières
Sphinx international	En fonctionnement	Caoutchouc, élastomères, (dépôts usagés)
STOP auto 91	En fonctionnement	Métaux (stockage, activité de récupération)
TRANSAC Auto	En fonctionnement	Stockage, dépollution, démontage de VHU

- **La carrière de sablons**

La société S.E.C.M. exploitait jusqu'en 2017 une carrière de sablons, localisée sur la commune de Boissy-sous-saint-Yon. La dernière décennie d'exploitation a été marquée par un contexte économique en berne qui a ralenti les cadences d'extraction et a retardé d'environ 6 ans :

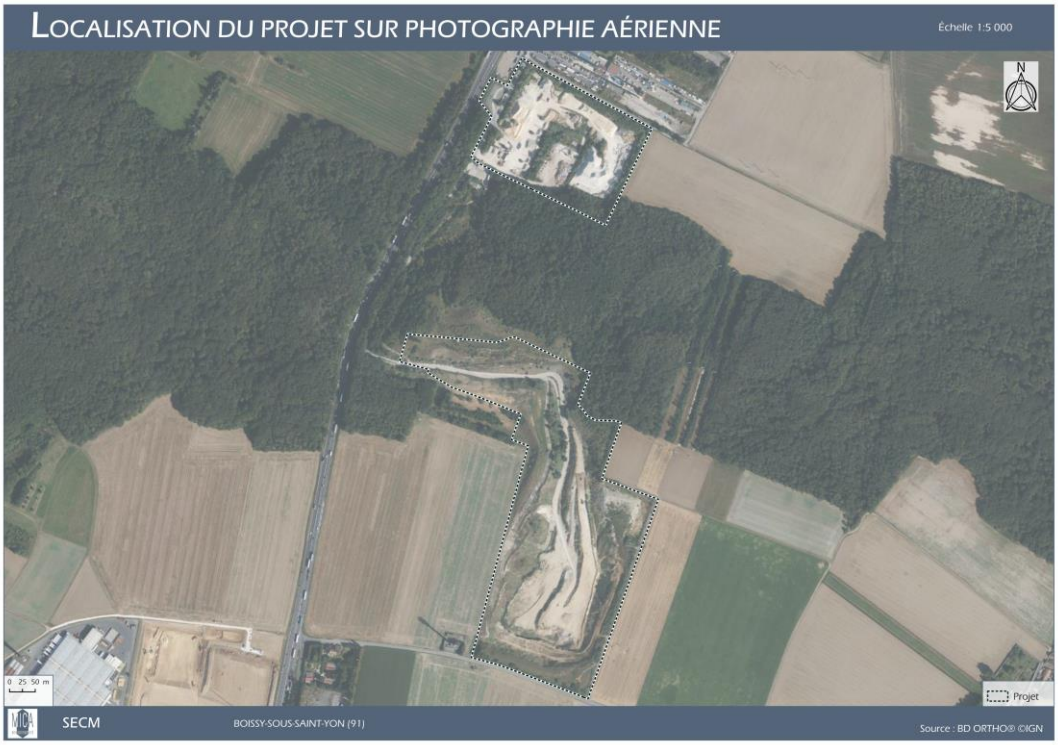
- la fin de l'extraction ;
- la remise en état du site (remblaiement de la carrière avec des remblais inertes extérieurs dont l'approvisionnement dépendait fortement de l'avancement de l'extraction).

L'arrêté préfectoral de 1999, accordant le droit à la S.E.C.M d'exploité le site de Boissy-sous-saint-Yon sur une période défini. Cette autorisation d'exploitation a été prolongée par arrêté préfectoral du 7 mai 2020 jusqu'au 5 août 2025.

Par la suite, l'arrêté préfectoral complémentaire du 31 janvier 2023 a rendu possible de réceptionner des matériaux avec une réhausse des seuils d'acceptation des déchets inertes fixés par l9AM du 12 décembre 2014.

La remise en état de la carrière ne sera pas achevée en aout 2024 compte-tenu des circonstances économiques de marché, ces dernières années. SECM cherche par ailleurs à pérenniser son activité à moyen terme. La société sollicite ainsi une autorisation administrative afin que l'activité "carrière" au sens de la rubrique ICPE 2510 soit relayée par une activité "ISDI (sous couvert de la rubrique 2760) pour une durée de 8 années. L'aménagement final consistera en la réalisation d'un promontoire paysager et d'un verger conservatoire.

La S.E.C.M. souhaite étudier à nouveau la possibilité de rehausser les seuils d'acceptation des déchets inertes visés par l'Annexe II de l9AM du 12/12/2014 pour le remblaiement du site avec des matériaux inertes considérant un nouveau modelé. Cette demande est liée aux matériaux du sous-sol francilien qui présentent régulièrement des dépassements d'origine naturelle par rapport aux seuils fixés par l'Arrêté Ministériel cité précédemment.


LOCALISATION DU PROJET SUR PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE
Échelle 1:5 000
N
0 25 50 m
Projet
SECM
BOISSY-SOUS-SAINT-YON (91)
Source : BD ORTHO® ©IGN

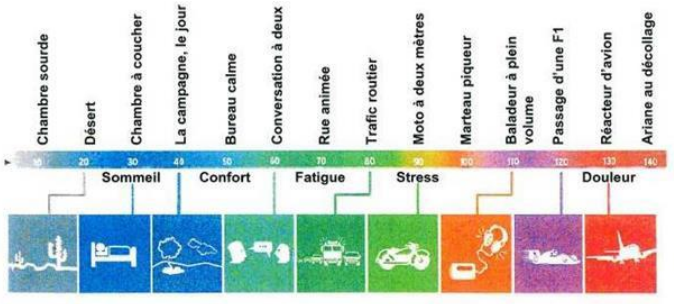
2.8 La gestion des nuisances

2.8.1 Les nuisances sonores

Généralités

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il est caractérisé par :

- Sa fréquence, exprimée en Hertz (Hz), qui correspond au caractère aigu ou grave d'un son. Un bruit est composé de nombreuses fréquences qui constituent son spectre ;
- Son intensité ou niveau de pression acoustique, exprimée en décibel (dB), généralement pondéré : le décibel A. Il correspond au niveau de bruit corrigé par une courbe de pondération notée A, afin de tenir compte de la sensibilité de l'oreille humaine, inégale aux différentes fréquences. Le niveau sonore exprimé en dB(A) représente ainsi la sensation de bruit effectivement perçue par l'homme.



Les niveaux de bruit sont régis par une arithmétique particulière (logarithme) qui fait qu'un doublement du trafic, par exemple, se traduit par une majoration du niveau de bruit de 3 dB(A).

La gêne vis à vis du bruit est affaire d'individu, de situation, de durée ; toutefois, il est admis qu'il y a gêne, lorsque le bruit perturbe les activités habituelles (conversation, écoute de la TV, repos).

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée. Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. La réglementation relative au classement sonore ne vise donc pas à interdire de futures constructions ni à réglementer leur implantation, mais à faire en sorte que celles-ci soient suffisamment insonorisées.

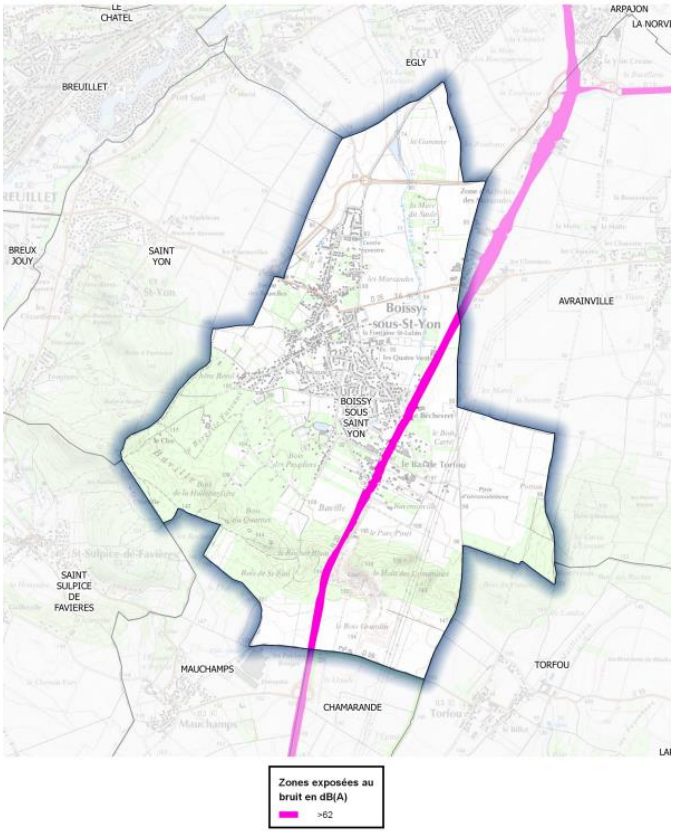
Ce n'est pas un règlement d'urbanisme mais elle se traduit par une règle de construction, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

Conformément à l'arrêté du 19 avril 1999, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et au décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitat.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Estimation sur la période nocturne – dépassement des valeurs imites

Carte de type C (Ln) : Réseau routier départemental dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an



Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement ont vocation à prévenir les effets du bruit et à réduire les niveaux de bruit des infrastructures de transports terrestres. Ces documents s'appuient sur les cartes de bruit stratégiques et recensent les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations identifiées où les valeurs limites d'exposition au bruit sont dépassées.

Les cartes stratégiques de bruit

La Directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement demande à toutes les grandes aires urbaines de réaliser, à brève échéance, une cartographie stratégique du bruit sur leur territoire. Ces cartes sont constituées de courbes de niveaux sonores qui permettent d'évaluer l'exposition des populations aux bruits des infrastructures de transport et des activités industrielles.

Les indicateurs de niveau sonore représentés sont exprimés en dB(A) mais ils traduisent une notion de gêne globale ou de risque pour la santé :

- Le Lden est le niveau d'exposition au bruit durant 24 heures ;
- Le Ln est le niveau d'exposition au bruit nocturne.

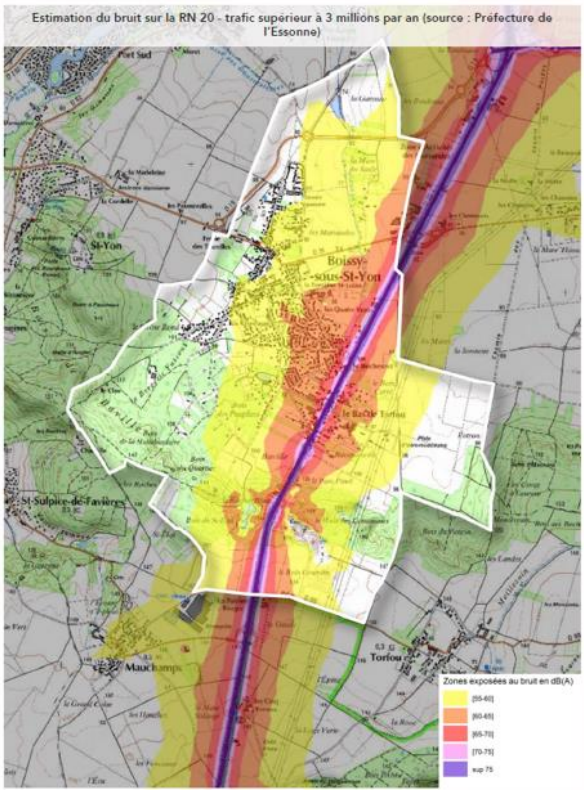
A noter : les cartes de bruit stratégiques doivent être interprétées comme une évaluation du bruit à partir de modèles numériques et non pas comme une situation réelle. Les cartes de bruit ne représentent en aucun cas une mesure du bruit effectivement constatée.

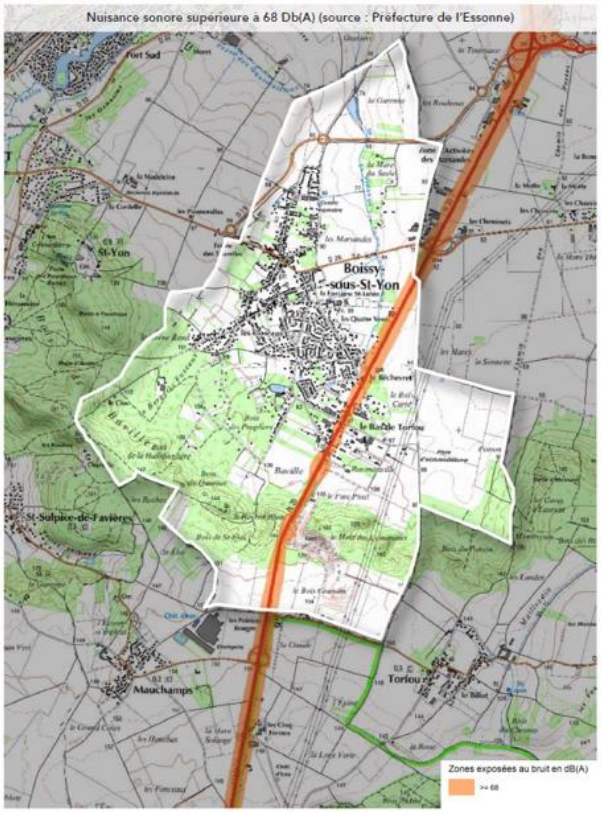
Les cartes stratégiques de bruit existent pour trois échéances :

- La première échéance concerne les infrastructures de transport dont le trafic est supérieur à 6 millions de véhicules par an ou 60 000 passages de trains. Ces cartes ont été approuvées le 14 octobre 2010.
- La 2ème échéance concerne les infrastructures de transport dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an ou 30 000 passages de trains. Elles ont été approuvées le 12 août 2014.
- La 3ème échéance constitue un réexamen et une révision des cartes produites en 1ère et 2ème échéance, comme l'exigent les articles L. 572-5 et L. 572-8 du code de l'environnement. Concernant le réseau routier, la 3ème échéance concerne les grandes infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions de véhicules par an. Ces cartes ont été réexaminées, et le cas échéant, révisées. Elles ont été approuvées par l'arrêté préfectoral n°2018-DDT-SE-n°489 du 20 décembre 2018 pour le réseau national et le réseau départemental, et par l'arrêté préfectoral n°2019-DDT-SE-n°114 du 26 février 2019 pour le réseau communal.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a été approuvé le 25 avril 2016 par arrêté préfectoral 2016-DDT-SE n°449

Les cartes stratégiques de bruit dites de troisième échéance :





Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Source : Préfecture de l'Essonne

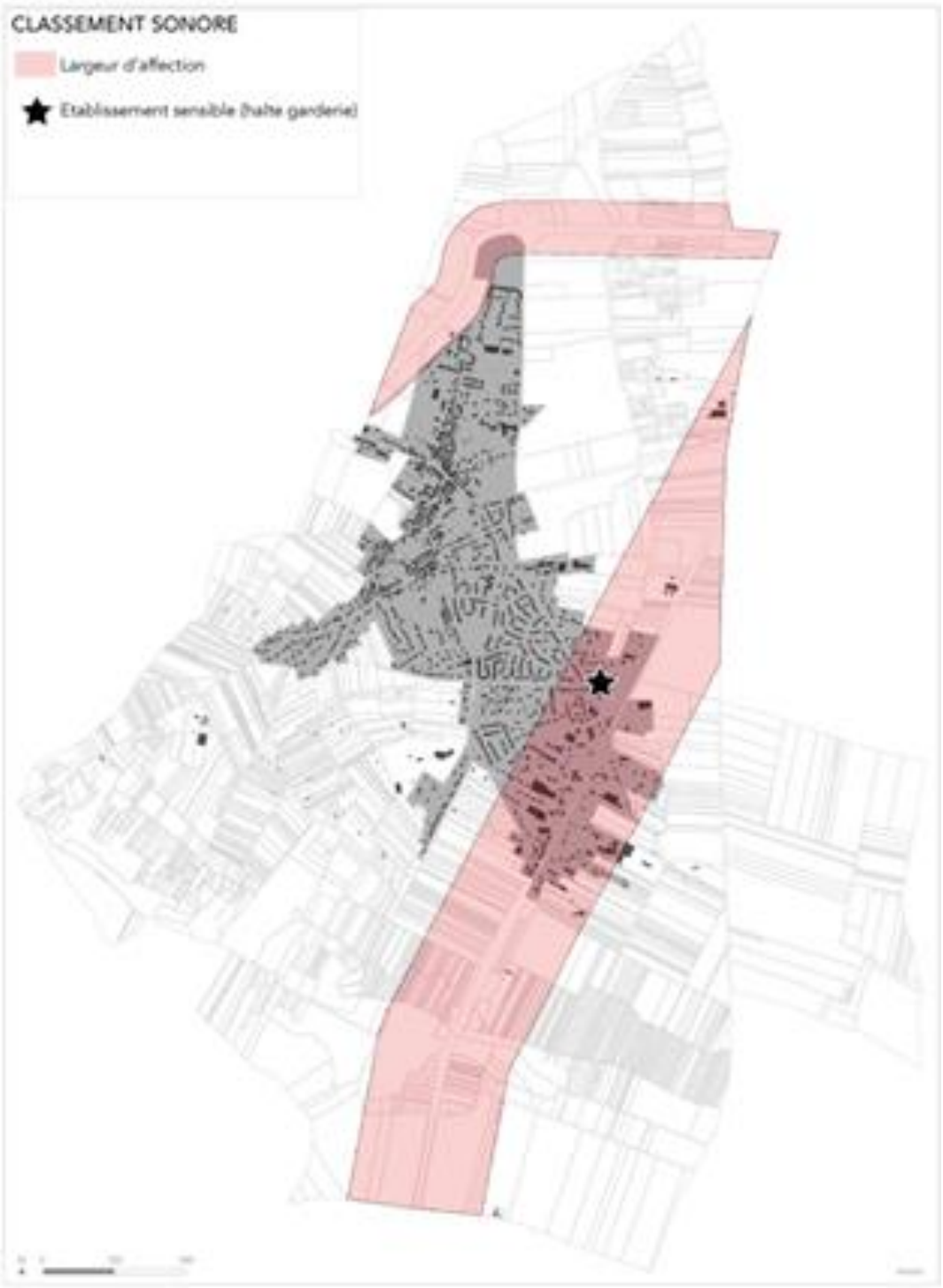
Par un décret en date du 31 août 2006, des dispositions réglementaires relatives à l'atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme par le bruit ont été introduites dans le code de la santé publique. "*Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité*". Telle est la teneur des articles R. 1334-30 et suivants du code de la santé publique.
La circulaire interministérielle du 23 décembre 2011 relative à la réglementation applicable aux établissements ou locaux recevant du public (ERP) et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée a également été publiée.Les routes et les voies ferroviaires les plus bruyantes sont ainsi classées en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic.

Les tronçons d'infrastructures homogènes du point de vue de leur émission sonore sont classés en cinq catégories, en fonction du niveau sonore calculé ou mesuré à leurs abords. Des secteurs dits « affectés par le bruit » sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées, destinés à couvrir l'ensemble des territoires où une isolation acoustique renforcée est nécessaire, en raison d'un niveau sonore moyen de jour supérieur à 60 dB(A). Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonores (Laeq) des infrastructures pour les périodes diurne (6h00 à 22h00) et nocturne (22h00 à 6h00). Les niveaux sonores sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, pourcentage de poids lourds, géométrie de la voie, etc.) selon des méthodes normalisées.
Un secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, dont la largeur est variable selon la catégorie de l'infrastructure (Tableau ci-dessous) :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300 m
2	76<L<81	71<L<76	250 m
3	70<L<76	65<L<71	100 m
4	65<L<70	60<L<65	30 m
5	60<L<65	55<L<60	10 m

Le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon est traversé par deux voies routières classées comme infrastructures sonores.

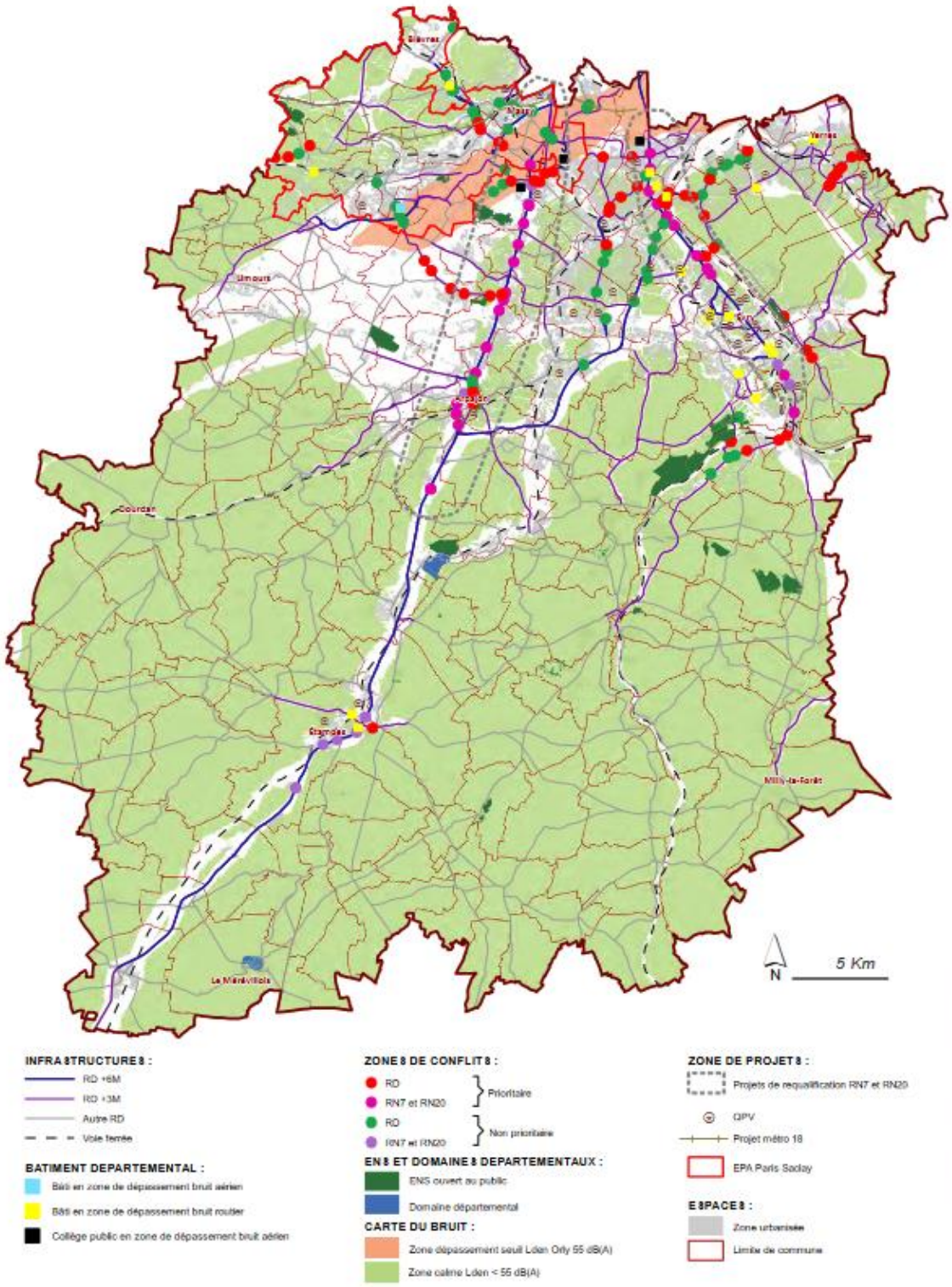
- La RN 20 est répertoriée, en totalité, comme infrastructure de catégorie 2. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres (arrêté préfectoral n° 2003-109 du 20 mai 2003).
- La RD 19, depuis Saint-Yon jusqu'Avrainville, est classée en catégorie 3. Cet axe supporte un trafic journalier d'environ 22 880 véhicules. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres (arrêté préfectoral DDE-SEPT n° 085 du 28 février 2005).



En dehors des habitations inscrites dans la bande des 250 mètres de part et d'autre de la RN 20, seule la halte-garderie est située dans l'emprise cette bande, rue Béchevret et est identifiée comme établissement d'action sociale sensible au bruit.

Sur la commune, la population vivant dans les habitations affectées par les nuisances sonores de la RN20 est estimée à environ 3 110 habitants (voir carte page suivante), environ 150 personnes sont affectées par des nuisances sonores supérieures à 68 dB.

Carte de synthèse des enjeux en matière de nuisances sonores



2.8.2 La gestion des déchets

Sources : - Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés, Communauté de Communes des Deux Vallées ;
Rapport d'activité et rapport sur le prix et la qualité du service public SIREDOM.

La collecte des déchets

La collecte des déchets est gérée par la Communauté de Commune Entre Juine et Renarde CCEJR.

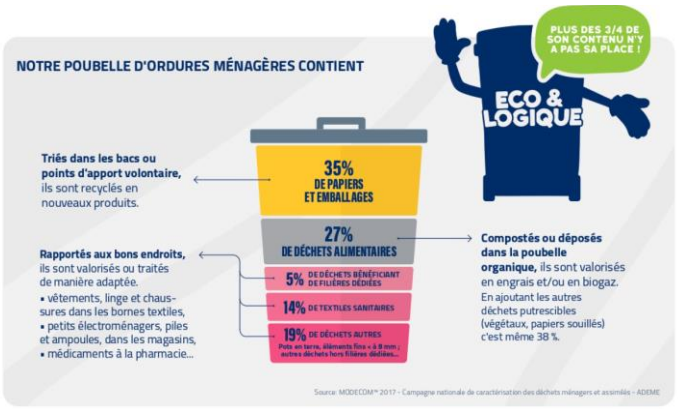
Ordures Ménagères

Depuis 2003, la Communauté de communes Entre Juine et Renarde gère la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les Ordures Ménagères (OM), ou déchets ménagers sont les déchets issus de l'activité quotidienne des ménages. Le ramassage et le traitement des OM constituent des services publics essentiels, organisés et gérés par les collectivités territoriales.

Sur le territoire ce sont les syndicats intercommunaux qui ont la compétence de collecte et de traitement des OM :

- le S.I.R.T.O.M. Sud Francilien (Syndicat Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères du Sud Francilien) garantit la collecte des déchets ;
- le S.I.R.E.D.O.M. (Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Elimination des Déchets et Ordures Ménagères) assure leur traitement.



Encombrants

Les habitants doivent se rendre directement à la déchèterie. L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.

Un système est mis en place pour créer un " compte personnel" en ligne pour obtenir un badge.

Verre et papier

La commune possède plusieurs points de collecte (containers) pour déposer les verres et papiers :

- Rue du clos (à l'orée de la forêt)
- Rue de la gare
- Angle Rue Salvador Allende et Rue Martin Luther King

- Rue Jules Ferry (parking à côté de l'école Fontaine Saint Lubin)
- Rue de la moinerie (parking du nouveau cimetière)
- R.N. 20 au niveau du passage souterrain (sens Province / Paris)

La collecte des encombrants à lieu deux fois par an.

Déchèterie (éco-centre)

La commune ne possède pas de déchèterie mais deux écocentres sont présents sur des communes voisines : Egly et Etréchy. L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.

Le traitement des déchets

Les différents flux de déchets collectés sur le territoire sont valorisés de différentes manières par le Syndicat intercommunal pour la Revalorisation et l'Elimination des Déchets et des Ordures Ménagères (SIREDOM).
Le SIREDOM est en charge de la gestion d'un réseau de 27 éco-centres (déchèteries), de la collecte des déchets en porte-à-porte.



Source : SIREDOM

Les caractéristiques et la localisation des unités de traitement des déchets présentes sur le territoire du SIREDOM sont détaillées ci-dessous :

UNITÉ DE TRAITEMENT / MODE DE VALORISATION	DÉCHETS CONCERNÉS													
	Ordures Ménagères Résiduelles	Recyclables Secs	Déchets Végétaux	Encombrants	Déchets des Services Techniques	Tout Venant Valorisable	Tout Ventnant Enfouissable	Gravats et Inertes	Ferrailles	Déchets d'Equipement Electrique et Electronique	Déchets Diffus Spécifiques	Plâtres	Pneux	Déchets d'Elément d'Ameublement
Ecosite Sud Essonne / **Centre de transfert**	✓	✓												
Centre de tri de Vert le Grand / CITD / **Tri**		✓												
Centre de tri DAE de Vert le Grand / SEMAVAL / **Tri**				✓		✓			✓				✓	✓
Plateforme de Vert le Grand / SEMAVERT / **Compostage**			✓											
Plateforme de Moigny-sur-Ecole / Compost du Gatinais / **Compostage**			✓											
Plateforme de Boissy-le-Sec / Compost Sud Essonne / **Compostage**			✓											
Plateforme de Saclay / Compomar / **Compostage**			✓											
Centre des Terres Polluées de Vert le Grand / Biogénie / **Traitement**					✓									
Plateforme des déchets du BTP / Vert le Grand / SEMATERRE / **Tri**								✓				✓		
Démantèlement et Recyclage / ECOLOGIC / **Tri**										✓				
Traitement des Pneumatiques / ALIAPUR / **Tri**													✓	
Unité de Valorisation énergétique de Vert le Grand / CITD / **Incinération** avec récupération d'énergie	✓													
Centre de Stockage et de Tri / TRIADIS SECHE / **Enfouissement**											✓			
Centre de Stockage des Déchets Ultimes / SEMAVERT / **Enfouissement**	✓				✓	✓	✓	✓				✓		

Localisations des unités de traitement des déchets (Source : SIREDOM)



Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets d'Ile-de-France a été adopté en novembre 2019. Il permet de coordonner, à l'échelle régionale, les actions de l'ensemble des parties concernées par la prévention et la gestion des déchets. Il concourt à la mise en œuvre des objectifs nationaux de prévention, de réduction et de gestion des déchets (recyclage, réemploi, valorisation...).

2.9 Les énergies

2.9.1 La consommation énergétique et émission de gaz à effets de serre

Source : https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/bilan_energif/#
Energif – Base de données Rose

Consommation énergétique

En 2019, la consommation énergétique finale totale sur la commune a été de 128GWh, soit 33 % % de la consommation finale de la CCEJR.

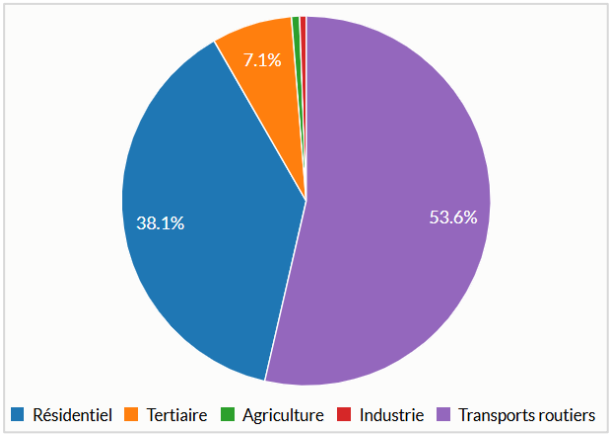
Consommations énergétiques totales

Chiffres clés	Boissy-sous-Saint-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
Consommations Totales (GWh)	71	627	23 169	99 031	195 260

Source : Energif – Base de données Rose

Celle-ci se répartit de la façon suivante :

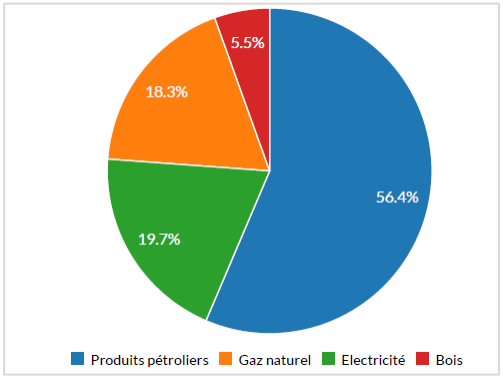
Consommations énergétiques finales par secteur d'activité (GWh)

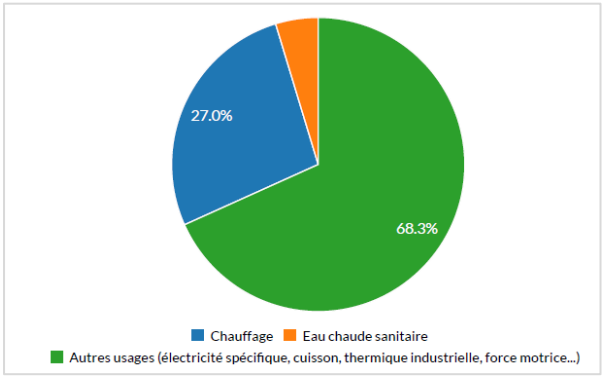


Chiffres clés	Commune	Interco.
Consommations Totales (GWh)	71	627
Consommations Résidentiel (GWh)	27	233
Consommations Tertiaire (GWh)	5	92
Consommations Industrie (GWh)	0,4	126
Consommations Agriculture (GWh)	0,5	5,9
Consommations Transport routier (GWh)	38	171
Consommations Totales par Habitant+Emploi (kWh / hum)	15 652	18 118
Consommations Résidentiel par Habitant (kWh/habitant)	7 037	8 459
Consommations Résidentiel par Logement (kWh/logement)	16 159	19 022
Consommations Tertiaire par Emploi Tertiaire (kWh/emploi)	14 914	26 454

ENERGIF

Consommations énergétiques finales par type d'énergie ou par usage (GWh)





ENERGIF

En 2019, la consommation totale d'énergie totale par habitat et emploi a été de 15 652 kWh/hum pour la commune.

Consommations énergétiques finales totales par hab+emploi

Chiffres clés	Boissy-sous-St-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
Consommations Totales par Habitant+Emploi (kWh / hum)	15 652	18 118	13 228	6 562	8 851

Source : Energif – Base de données Rose

Emissions gaz à effet de serre

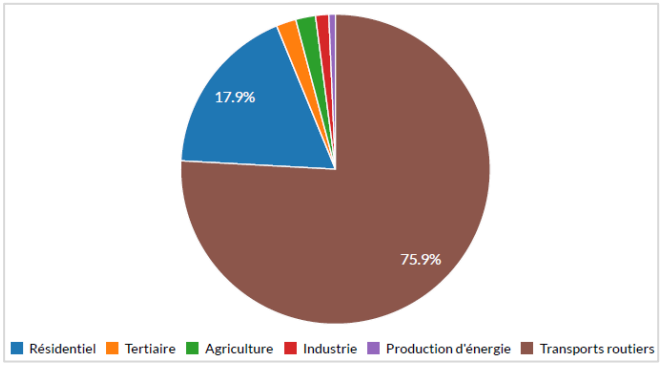
En 2019, les émissions de gaz à effet de serre de la commune s'élèvent à 15ktCO2eq. Les principaux postes sont les transports routiers et les résidentiel/industrie.

Emissions de GES

Chiffres clés	Boissy-sous-Saint-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
Emissions de GES (Scopes 1et2) - périmètre SRCAE (ktCO2eq.)	22	76	4 677	16 936	37 921

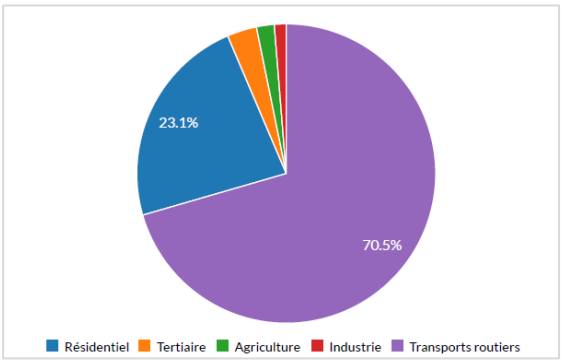
Émissions de GES : CO2, CH4, N2O et Gaz fluorés (ktCO2eq.)

Émissions de GES SCOPE 1



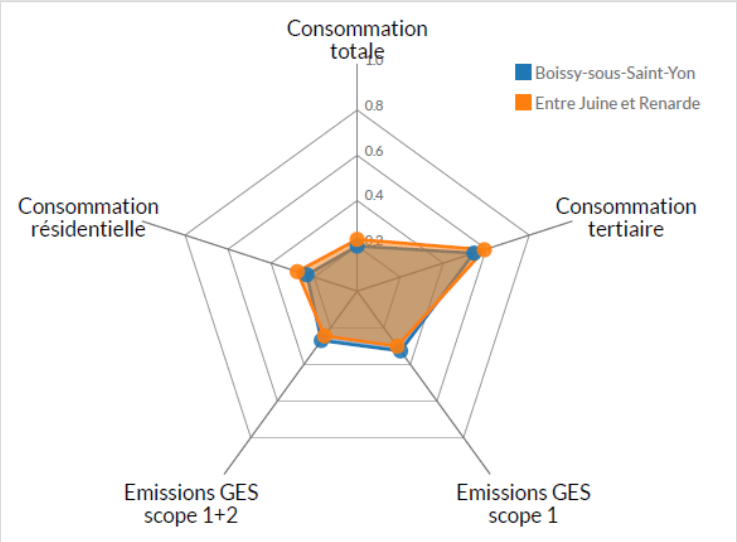
Chiffres clés	Commune	Interco.
Emissions de GES (Scopes 1et2) - périmètre SRCAE (ktCO2eq.)	15	101
Emissions de GES (Scopes 1et2) par Pop+Emploi (tCO2eq./personne)	3,4	2,9
Emissions de GES (Scope 1) (ktCO2eq.)	14	91
Emissions de GES (Scope 1) par Pop+Emploi (tCO2eq./personne)	3,1	2,6
Emissions de GES (Scope 1) Production d'énergie (ktCO2eq.)	0,1	0,5
Emissions de GES (Scope 1et2) Résidentiel (ktCO2eq.)	3,6	32
Emissions de GES (Scope 1et2) Tertiaire (ktCO2eq.)	0,5	14
Emissions de GES (Scope 1et2) Industrie (ktCO2eq.)	0,2	1,4
Emissions de GES (Scope 1et2) Déchets (ktCO2eq.)	0	0
Emissions de GES (Scope 1et2) Transports routiers (ktCO2eq.)	11	48

Émissions de GES SCOPE 1&2



ENERGIF ENERGIF

Comparaisons territoriales



ENERGIF

Pour chaque chiffre clé du radar ci-dessous, les valeurs 2019 de la commune et de son intercommunalité sont positionnées sur un axe de performance : plus on se rapproche du centre du radar, plus la performance est bonne pour l'indicateur considéré par rapport à l'échantillon francilien.

Consommation totale = consommation énergétique rapportée à la population + emplois
Consommation résidentielle = consommation énergétique du secteur résidentiel par logement
Consommation tertiaire = consommation énergétique du secteur tertiaire par emploi tertiaire
Emissions GES scope 1+2 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) et indirectes liées à la consommation d'énergie (scope 2) rapportées à la population + emplois
Emissions GES scope 1 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) rapportées à la population + emplois

2.9.2 les énergies renouvelables

Pour répondre aux objectifs de maîtrise des consommations d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, un recours plus important aux énergies renouvelables est nécessaire. L'article 4 de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 dessine les grands enjeux énergétiques pour la France à court et moyen terme, à savoir :

- La réduction des consommations dans les constructions neuves : basse consommation (<50kWh/m²/an) en 2012 et énergie positive en 2020 ;
- La réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020, avec un audit pour tous les bâtiments publics à compter de 2010.

Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, la biomasse (bois énergie, biocarburant, biogaz) et la mer. Leur exploitation n'engendre pas ou peu de déchets ou de gaz à effet de serre.

Différentes sources d'énergies renouvelables sont potentiellement mobilisables sur le territoire de la commune : l'éolien, le solaire et la géothermie.

Le SRCAE de la région Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), socle de la transition énergétique en Ile-de-France, définit les objectifs et orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables et de récupération et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) dans la plupart des Régions, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) perdure en tant que document de planification distinct en Ile-de-France.

Il est élaboré conjointement par le préfet de région et le président du conseil régional d'Ile-de-France.

Le SRCAE définit les orientations et objectifs permettant notamment :

- D'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter ;
- De diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- De prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets…

Il comprend notamment, en annexe, un schéma régional éolien qui définit les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne.

Energie éolienne

Le préfet de la région d'Ile de France et le président de la Région Ile-de-France ont approuvé, le 28 septembre 2012, le schéma régional éolien d'Ile-de-France, qui établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens.

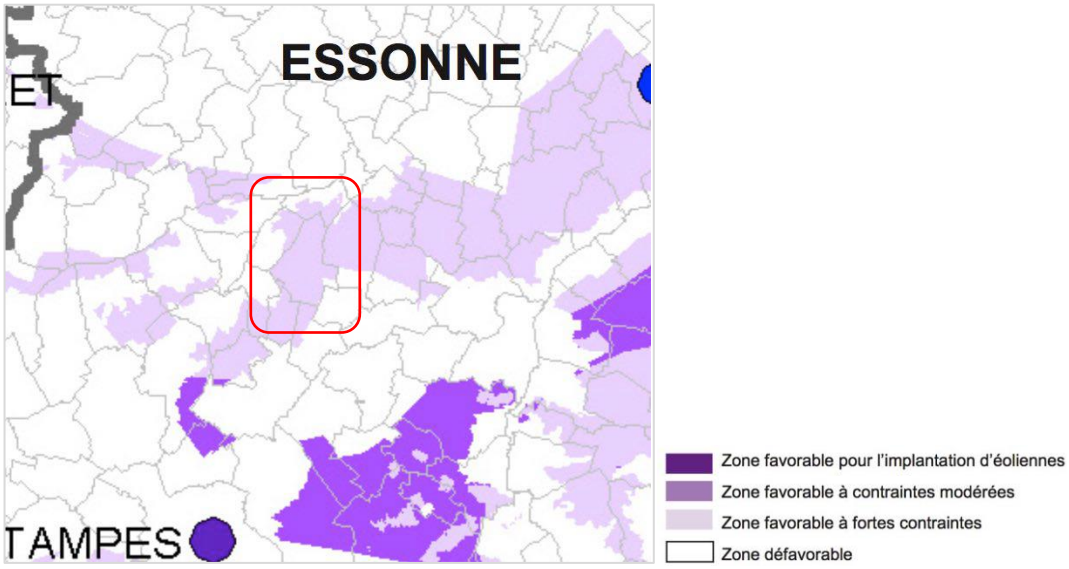
Le Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France (prévu par les lois Grenelle) définit la contribution de la région Île-de-France à l'atteinte de l'objectif national de 19 000 MW de puissance éolienne terrestre à mettre en œuvre sur le territoire à l'horizon 2020. Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de cette énergie compte tenu d'une part, du potentiel et d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

Ce Schéma Régional Eolien a été annulé, en première instance, par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La Ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015, auprès de la cour administrative d'appel de Paris. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours. Dans l'attente, l'étude qui a été menée afin de permettre l'identification des parties du territoire favorables au développement de l'éolien reste toutefois une source d'information utile.

Ainsi, le document propose une carte du gisement éolien en Ile-de-France, mais également une carte des zones favorables pour l'implantation d'éoliennes. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Ile de France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien.

Boissy-sous-Saint-Yon figure dans le Schéma régional éolien (annexe du SRCAE) dans une zone favorable à l'éolien, tout en étant située dans une zone « à fortes contraintes ».

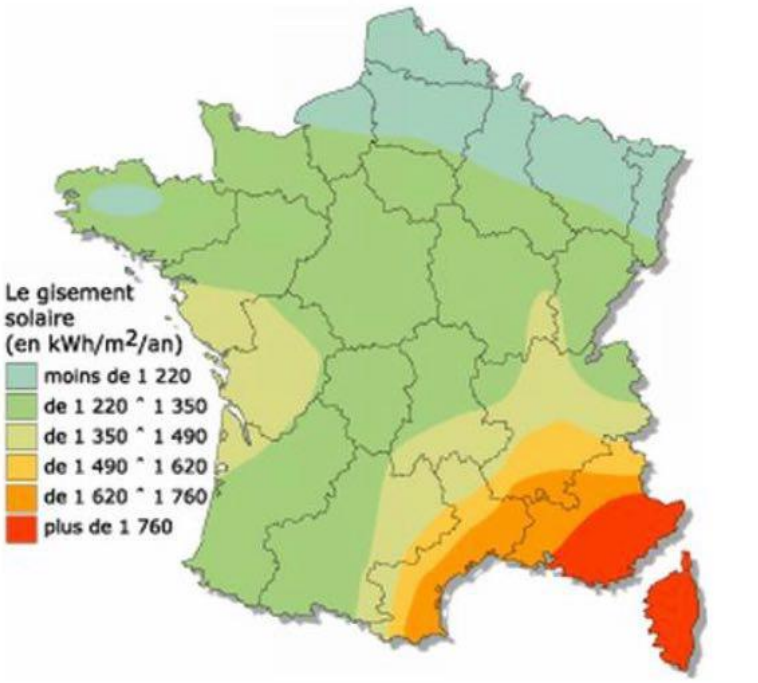
Localisation des zones favorable à l'implantation d'éoliennes



Energie solaire

Le département de l'Essonne présente un potentiel de développement de la production d'énergie d'origine solaire plutôt moyen.

Avec près de 1 800 heures de soleil par an en moyenne sur la station météorologique de Melun-Villaroche entre 1991 et 2020, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon est localisée dans une zone qui bénéficie d'un assez bon ensoleillement.



Le potentiel d'énergie solaire de la commune situe entre 1220 kWh/m² et 1350 kWh/m2 en moyenne annuelle : il s'agit d'une potentialité modérée pour l'utilisation de cette énergie, mais néanmoins non négligeable.

Pour des panneaux solaires thermiques, une installation peut couvrir 50 % des besoins en eau chaude d'une famille (un peu moins si l'on passe sur système combiné eau chaude et chauffage au sol). Il est donc intéressant d'utiliser le soleil pour produire une partie de sa consommation d'énergie.

Le solaire photovoltaïque et thermique pourrait être potentiellement développé (en théorie sans limite) notamment sur les toitures des bâtiments communaux.

2.9.4 Energie géothermique

Le principe de la géothermie consiste à extraire l'énergie souterraine pour l'utiliser sous forme de chauffage ou pour la transformer en électricité. Par rapport à d'autres énergies renouvelables, la géothermie présente l'avantage d'être une source d'énergie quasi-continue ne dépendant pas des conditions atmosphériques (soleil, pluie, vent). Elle n'est interrompue que par des opérations de maintenance. Les gisements géothermiques ont une durée de vie de plusieurs dizaines d'années. On distingue deux types de systèmes géothermiques :

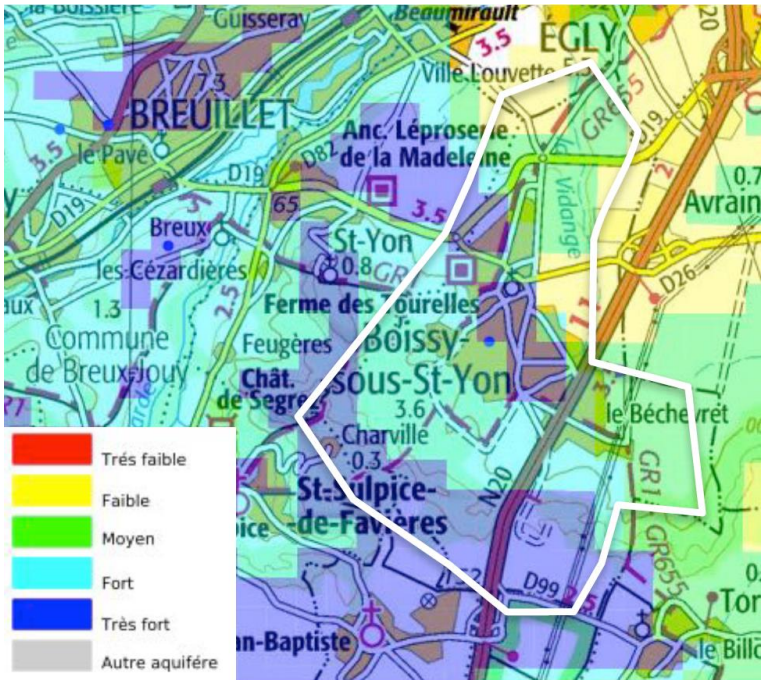
- Sur champ de sondes : ce système dispose d'un ou plusieurs forages constitués de tubes. Il n'y a pas de prélèvement de matières, simplement un échange thermique avec le sol. Une pompe à chaleur doit être utilisée pour atteindre des températures supérieures adaptées au chauffage ;
- Sur nappes aquifères : ce système consiste à utiliser la ressource présente dans les nappes d'eau souterraines. Ce système dispose d'un puits de pompage et d'un puits de réinjection : il y a prélèvement de matière (eau de l'aquifère). Suivant l'emplacement, on dispose d'un potentiel de récupération plus ou moins important. On peut distinguer trois catégories de géothermie sur aquifère :
    - Géothermie très basse énergie : pompe à chaleur (température de l'eau <40°C) ;
    - Géothermie basse énergie : échangeur de chaleur (température de l'eau >50 °C et <80°C) ;
    - Géothermie profonde : production d'électricité (température de l'eau >100 °C).

Le territoire communal présente un potentiel géothermique aquifère « très basse énergie » :

- Fort à très fort dans les secteurs bâtis de la commune,

- Moyen à faible dans les secteurs cultivés.

Caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère



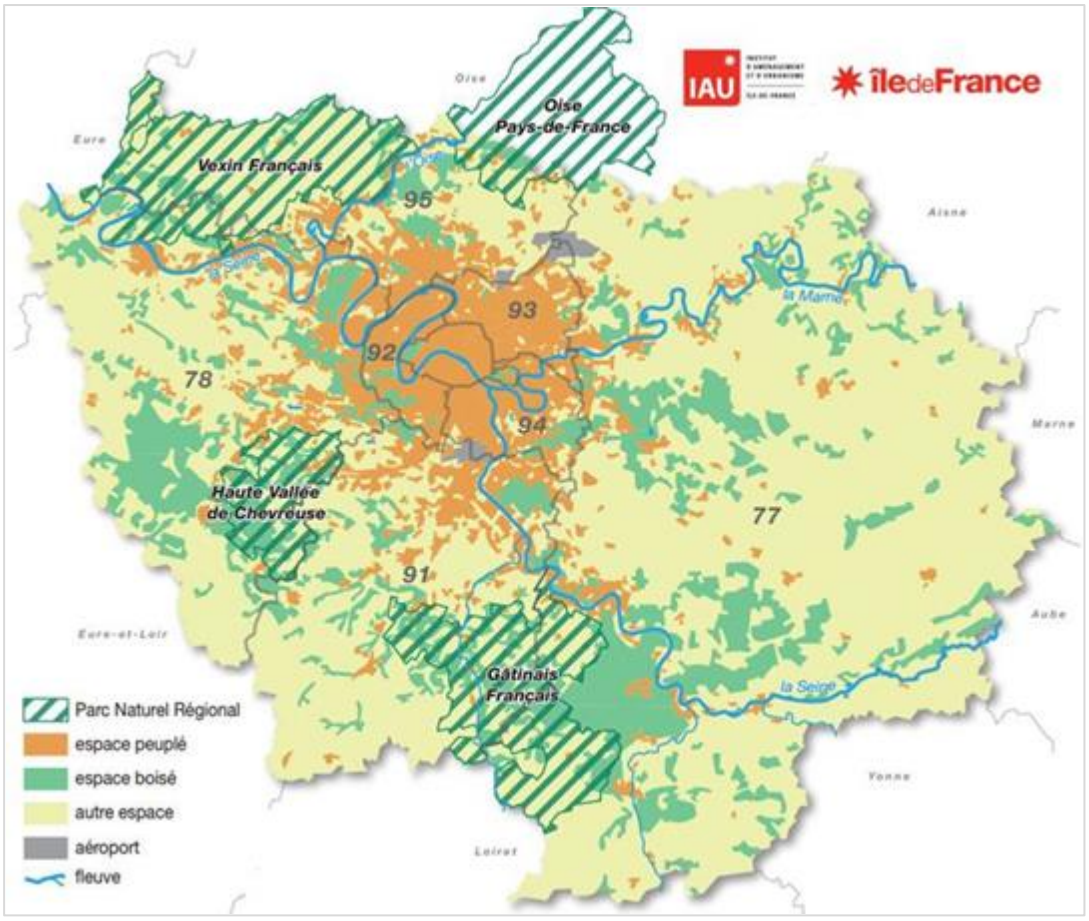
(source : www.geothermie-perspectives.fr - BRGM)

2.9.5 Filière bois-énergie

Selon l'inventaire forestier national (IFN), la forêt francilienne s'étend sur une surface d'environ 260 000 ha, ce qui représente un taux de boisement de 21%. De ce fait, le bois a une place majeure à prendre dans la région, à condition de structurer la filière, d'organiser la demande et de mettre en place les infrastructures et les aménagements nécessaires à l'importation et à la transformation du bois en Ile-de-France.

La répartition spatiale de la forêt est très hétérogène: quelques très gros massifs forestiers (notamment ceux de Fontainebleau et de Rambouillet) émergent au milieu d'une forêt dispersée dans le territoire rural de la Grande Couronne. Les départements du noyau central urbain sont les plus pauvres en espaces boisés.

Répartition géographique de la forêt francilienne



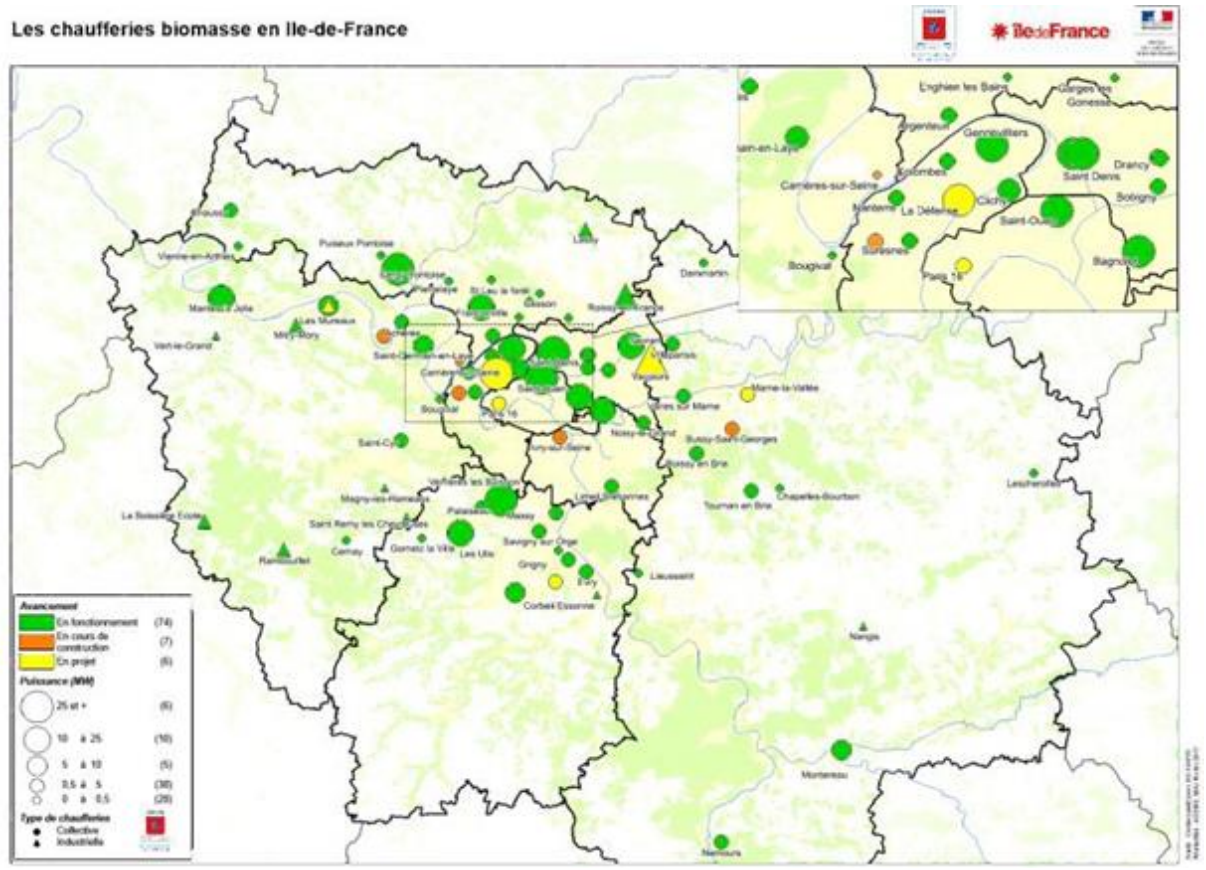
(Source : biomasse énergie Ile de France)

Malgré son caractère urbain, la forêt progresse, en Ile-de-France, de 0,7% par an en moyenne entre 2005 et 2013. La production brute globale est estimée à 1,4 million de m³ par an pour une surface forestière de production de 253 000 ha. La production moyenne régionale est de 5,53 m³/ha/an.

Le bois-énergie est à l'heure actuelle de plus en plus utilisé pour le chauffage des bâtiments publics, des locaux industriels et tertiaires ou des logements. Par le biais de chaufferies bois, l'alimentation, la combustion et l'évacuation des cendres sont entièrement automatisées.

L'Ile-de-France compte plus de 80 chaufferies biomasse en fonctionnement, en construction ou en projet. Ces installations, d'une puissance totale cumulée de plus de 240 MW, permettent la production de près de 100 ktep d'origine renouvelable, se substituant au gaz naturel, au fioul voire au charbon. Ces chaufferies sont situées en majorité dans les zones périurbaines. Leur taille est très variable et 50% d'entre elles ont une puissance supérieure à 720 kW.

Localisation des chaufferies biomasse en Ile-de-France,



(Source : biomasse énergie Ile-de-France)

La Communauté de Communes entre Juine et Renarde n'accueille pas de producteur de bois-énergie sous forme de plaquette sur son territoire. En ce qui concerne les installations, il n'existe pas de chaufferie biomasse sur le territoire intercommunal.

	SYNTHESE/A RETENIR	Force/faiblesse + / -	Niveau enjeux	Evolutions sans mise en œuvre de la révision du PLU (Tendances au fil de l'eau -PLU 2019) ↑Amélioration/↓Dégradation	Enjeux et leviers d'actions
LE MILIEU PHYSIQUE	La majeure partie de la commune a une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF. La partie Sud du territoire présente une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.	+		↓La pression anthropique risque d'entrainer la dégradation de la nappe et des eaux superficielles. ↑Limitation de la dégradation des zones humides (prescriptions spécifiques zones humides au sein du règlement) ↑Limitations de l'augmentation des eaux pluviales de ruissellement par l'interdiction des rejets dans le domaine public et par la mise en place de seuils minimales de surface non imperméabilisées au sein du règlement pour l'infiltration des eaux pluviales. ↑Limitation des points de rejets d'eaux usées grâce au raccordement obligatoire au réseau pour les projets.	Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités. Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés. Veiller au maintien des haies. Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.
	Le territoire est particulièrement riche sur le plan géologique (sables, grès, calcaires, etc.) et comporte des formations remarquables (Géosites).	+			
	Vulnérabilité intrinsèque des eaux souterraines de très faible à très forte.	-			
	La commune est traversée du sud au nord par le ru de « la Vidange ».	-			
	Le territoire communal est concerné par la présence de zones humides.	+			
	Des marres et des étangs sont présents sur la commune.	+			
	Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce et parties captives des nappes de l'albien du néocomien.	-			
	8 points d'accès à l'eau sont répertoriés dans la commune.	+			
	Climat qualifié d'océanique altéré.	-			

LE MILIEU NATUREL ET LES PROTECTIONS DE L'ENVIRONNEMENT	La commune est concernée par 2 ZNIEFFs de type II : la « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » et la « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »	+		↓Consommation d'espaces boisés (ENS). ↓Risques d'aménagements sur continuités écologiques et milieux humides (SRCE) ↑Limitation de la dégradation des zones humides (prescriptions spécifiques zones humides au sein du règlement) = Le milieu naturel bénéficie de mesures de protection (ZNIEFF, ENS, PNR, zones N PLU…).	Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques. Protéger les espaces boisés non protégés. Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique. Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs. Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets. L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale. Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).
	Une séquence agricole et boisée de la commune est concernée par le site inscrit de la Vallée de la Juine.	+			
	La forêt de Fontainebleau est classée comme forêt de protection.	+			
	Les ENS « les bois de Baville » et les boisements situés le long de la Vidange sont soumis au droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département de l'Essonne.	+			
	Les massifs boisés présents sur la commune sont soumis à la règle de protection des lisières issue du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).	+			
	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France identifie des continuités écologiques, des éléments fragmentant et des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur le territoire communal.	+			
	Au niveau local, il est distingué les entités paysagères suivantes : plateaux agricoles, plaines et vallées sèches, coteaux boisés et vallée en eau. Le revers du cours de la Vidange, dans sa traversée, développe sur sa rive droite une succession de remises boisées.	+		↓ Urbanisation en extension.	Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques. Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par

LES PAYSAGES ET PATRIMOINES	Le paysage agricole de grande culture dévoile largement et sans filtre l'enveloppe bâtie du bourg sur la façade Est du village depuis la RN 20 jusqu'à la RD 19.	+		↓Consommation d'espaces boisés. = Prise en compte des caractéristiques typo-morphologiques du tissu urbain de la zone. = Le patrimoine bénéficie de mesures de protection (classements et inscriptions aux monuments historique, PLU, sites). = Zones A et N	rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité. Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets). Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures. Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.
	Le sud du territoire est fortement marqué par la présence de boisements importants.	+			
	L'entité urbaine de la commune est composée d'un bourg localisé dans la vallée et de quelques entités bâties ponctuelles, essentiellement des fermes de plateau.	+			
	Au-delà de la RN 20, les franges arrière du Bas de Torfou sont de nature hétéroclite, peu soignées et peu entretenues	+			
	Vue sur le paysage de l'Essonne et, au premier plan, sur la zone d'activité implantée le long de la N 20 au sud de Boissy-sous-Saint-Yon.	+			
	Deux immeubles sont inscrits au titre des Monuments historiques	+			
	Un site inscrit sur le territoire communal.	+			
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	La qualité de l'air est satisfaisante.	+		↓Risque d'augmentation de la population dans des secteurs à risques (aménagements dans le lit du ru, sur des secteurs de ruissellement). ↓La pollution de l'air, sonore et le risque TMD routier risquent d'augmenter suite à l'augmentation du trafic routier.	Ne pas dégrader la qualité de l'air. Protéger les espaces boisés. Préserver les zones humides. Ne pas dégrader la qualité des eaux. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets. Réduire les rejets de GES.
	La commune est soumise au risque inondation.	-			
	Présence d'axes de ruissellement.	-			
	Le territoire communal est concerné par le risque de remontée de nappes.	-			
	Le territoire communal est répertorié pour des risques retrait/gonflement d'argile aléa fort, moyen et faible.	-			
	L'ancienne carrière a été remise e état en 2024.	-			
	Sept ICPE soumises à autorisation/enregistrement sont localisées sur la commune. Aucune Seveso.	+			

	La commune, traversée par la RN20, est soumise au risque d'exposition lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière.	-		↓Augmentation de la population le long des voies classées (sonore). ↓Le changement climatique et l'anthropisation croissante des espaces risquent d'aggraver les effets des phénomènes naturels. Des épisodes plus importants ou plus longs de pluies torrentielles sont susceptibles d'amplifier le risque inondation. ↓Des épisodes plus fréquents de sécheresse sont à prévoir et sont susceptibles d'amplifier le risque retrait/gonflement des argiles. →Limitation de l'urbanisation dans les secteurs à proximité des ICPE soumises à autorisation et du risque TMD (zones A, N ou UY).	Préserver la population des nuisances sonores. Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations.
	L'inventaire BASIAS recense 6 sites potentiellement pollués sur la commune.	-			
	Le réseau routier départemental comporte des voies bruyantes de catégories 2 et 3. La RN20 est concernée par des dépassements des valeurs limites (cartes stratégiques de bruit).	-			
	La commune est située en zone calme (PPBE).	+			
DECHET, ASSAINISSEMENT ET COUVERTURE NUMERIQUE	La Communauté de communes Entre Juine et Renarde gère la collecte et le traitement des déchets ménagers.	+		↓L'augmentation de la population va augmenter la production des déchets et la contrainte pour la collecte. ↓L'augmentation de la population va augmenter la production d'eau usée. ↓L'augmentation de la population va augmenter la demande numérique.	S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation. Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre. Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants. Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.
	La collecte du verre se fait en apport volontaire.	-			
	L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.	+			
	Accès réseau fibre pour 100% des logements, accès au Très Haut Débit. 3 antennes 5G actives.	+			
		+			

ENERGIE ET RESSOURCES	L'eau distribuée en 2024 sur la commune a été conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.	+		↓Augmentation de la demande en énergie dû à l'augmentation de la population et au développement économique. ↓Augmentation des émissions de GES dû à l'augmentation de la population et au développement économique. ↓Augmentation des besoins en déplacements du fait de l'augmentation de la population attendue.	Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre. Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité Environnementale et paysagère du territoire. Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune. Réduire les émissions de gaz à effet de serre. Maîtriser la consommation en eau. Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations.
	En 2019, la consommation énergétique finale totale sur la commune a été de 128GWh, soit 33 % % de la consommation finale de la CCEJR.	-			
	En 2019, les émissions de gaz à effet de serre de la commune s'élèvent à 15ktCO2eq. Les principaux postes sont les transports routiers et les résidentiel/industrie.	+			
	Boissy-sous-Saint-Yon figure dans le Schéma régional éolien dans une zone favorable à l'éolien, tout en étant située dans une zone « à fortes contraintes ».	+			
	Le territoire communal présente un potentiel géothermique aquifère « très basse énergie » : - Fort à très fort dans les secteurs bâtis de la commune, - Moyen à faible dans les secteurs cultivés	+			
	La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est localisée dans une zone qui bénéficie d'un assez bon ensoleillement.	+			

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.2. Rapport de présentation

Volet 2 : Justifications des choix retenus

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

SOMMAIRE

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

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

1.1 Un PADD récent, actualisé et complété

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

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023)
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

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

Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune

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

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

Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eléments de compréhension :
*Le texte en rouge surligné en jaune dans la colonne de gauche du tableau ci-*dessous (Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU) *synthétise les évolutions du PADD entre 2019 et 2025.*
Le texte en **orange gras** *indique les thématiques traitées dans le PADD 2025 et qui ne l'étaient pas en 2019.*

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

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baville ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal. Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF. Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées. La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée). ▯ <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u> La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple). En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides. ▯ **<u>Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…)</u>** **En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les**	Ces boisements structurent un panorama de fond pour les paysages communaux et **marquent profondément l'identité paysagère de la commune**. Les espaces boisés confèrent un caractère qualitatif, valorisent l'image et le cadre de vie offert par la commune. Par ailleurs, il s'agit d'espaces refuge pour les espèces animales et participent au développement des espèces végétales. Dès lors, il apparaît nécessaire de s'appuyer sur ces espaces pour renforcer les qualités paysagères et biologiques de la commune : - **en protégeant ces espaces forestiers** en tant qu'élément structurant des paysages communaux et en tant que réservoir biologique ; - **en renforçant la présence des espaces naturels et du végétal au sein des espaces bâtis** afin d'en améliorer la perméabilité biologique ; - **en préservant et en remettant en état les continuités écologiques**. De la même manière, la Vidange et les milieux qui lui sont associés participent à l'animation des paysages et à la diversité des espaces ruraux**. Les secteurs de zones humides** participent au bon fonctionnement et à la régulation quantitative et qualitative du **réseau hydraulique**. Le cortège d'espaces arborés qui l'accompagne inscrit le cours d'eau dans le paysage et renforce son rôle de continuité écologique entre les bois de Baville et la vallée de l'Orge. Il s'agit d'espaces naturels stratégiques à préserver et à valoriser pour organiser un accueil du public respectueux des qualités patrimoniales des sites mais qui soutienne les activités de loisirs, de sensibilisation et de découverte de la nature sur la commune (randonnée équestre, pédestre, cycle,…).

espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local. **Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :** **- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;** **- Protéger certains cœurs d'Îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;**	
Objectif 1.2. **EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG** Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec une OAP thématique « cœur de ville » et un inventaire du patrimoine bâti et architectural (selon l'article L151-19 du CU). ▯ Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain. La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes. Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs…). Tous ces éléments (aménagement des artères principales, des espaces publics dont espaces verts, stationnements, commerces et services, équipements publics, liaisons douces…) s'inscrivent dans une	**Orientation 2.2 :** **Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité** L'affirmation du centre-bourg s'appuie sur un **confortement de son offre résidentielle et sur une politique de valorisation patrimoniale respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères**. L'évolution de son tissu bâti s'inscrit en faveur d'un accroissement de l'offre en logements permettant de soutenir la **montée en puissance du centre-bourg**. Les reconversions patrimoniales du tissu bâti ancien sont recherchées (nouveaux logements, activités, services, tourisme…). Les **réhabilitations** sont attentives au maintien des caractéristiques architecturales, historiques et répondent aux enjeux de réhabilitation thermique.

véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg, retranscrite dans une OAP thématique. ▯ Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux…) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations…). **Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé conformément à l'article L151-19 du CU et annexé au PLU.**	
Objectif 1.3. **EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES** Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU. ▯ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires - Préserver les caractéristiques actuelles de ces quartiers en encadrant les nécessaires évolutions répondant aux besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, changements de destination etc.). - Favoriser ces évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques (eaux pluviales, rénovation énergétique, énergies renouvelables, lutter contre les îlots de chaleur…). ▯ Aménager et valoriser les principales entrées de ville Embellir et valoriser les entrées de villes en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local (entrée de ville Ouest marquée par le	**Orientation 3.2. :** **Une cohérence et une qualité urbaines renforcées pour une valorisation des trames bâties** Les évolutions urbaines envisagées par le projet de développement s'inscrivent en compatibilité avec un objectif de préservation de l'identité bâtie de la commune. L'intensification urbaine et le développement des capacités résidentielles et économiques de la commune visent un renforcement de la cohérence des perceptions et des paysages urbains. Sans exclure les formes contemporaines intégrées, les morphologies urbaines et les caractéristiques architecturales traditionnelles de la commune doivent être préservées afin de maintenir et de renforcer son identité architecturale et urbaine. La qualité des entrées de bourg est également portée par le maintien des paysages agricoles locaux.

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

▯ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ». Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels. Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…). Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ». Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU. Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025). Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification : - Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur	Cependant pour satisfaire les besoins résidentiels et économiques, **la réalisation du projet communal nécessite la mobilisation au maximum de 6 hectares**. Ce qui correspond à un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.

ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ; - Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…). La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien. ▯ <u>Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace</u> Le SDRIF de 2013 autorise la consommation de 7,78 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre décembre 2013, mois de promulgation du SDRIF, et l'année 2030. Entre décembre 2013 et décembre 2024, la consommation d'espaces NAF sur le territoire communal s'est élevée à 4,95 hectares. Cela laisse des possibilités d'extensions urbaines de 2,8 hectares d'ici 2030. Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 170 hectares au MOS 2021 x 2%, soit un potentiel d'extension de 3,4 hectares sur la période 2024-2040.	

Aussi, sur la période 2025-2040, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque seulement 0,22 ha / an en moyenne (4 hectares sur 18 années) devraient être consommés. Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021. <u>Secteurs à vocation habitat</u> A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années. La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité. Besoins en logements (horizon 2040) = Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne) □ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine = Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP) □ Potentiel des extensions urbaines : Aucun logement Conclusion : besoins en logts (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU <u>Secteurs à vocation équipements</u> Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples. La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares. <u>Secteurs à vocation économique</u>	

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

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

Foyer J. Jaurès, anciens locaux techniques, Kasétimus, bibliothèque… ▯ Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins Bien que le niveau d'équipements publics soit satisfaisant, le PLU doit permettre l'implantation de nouveaux équipements, afin de répondre aux besoins futurs de la population, notamment au niveau du : O Pôle éducatif et culturel - Secteur Clos de la Motte O Pôle sportif – Secteur Bois des Peuples ▯ Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés Les programmes de constructions neuves devront tenir compte des capacités des réseaux existants. ▯ Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité… des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain Tenir compte des problématiques et des incidences de chaque projet en terme de déplacements et de stationnement en lien avec le plan de circulation de la ville.	**Orientation 2.3 :** **Un centre-bourg accessible à tous** L'attractivité du centre-bourg est renforcée par une accessibilité améliorée pour l'ensemble des habitants et des visiteurs de la commune : - les **aménagements sécurisés permettent de favoriser l'accès par les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite** ; - la **création de nouveaux espaces de stationnement aux abords du centre-bourg** permettent de maintenir les capacités d'accueil et de pacifier les espaces publics centraux.
Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune	
Objectif 3.1. **EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE** Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU, mais un paragraphe est rajouté : *« Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs »*	**Orientation 4.1.** **Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver** **Les espaces et les paysages agricoles** de Boissy-sous-Saint-Yon appartiennent à un ensemble stratégique

Par ailleurs, un paragraphe du PLU 2019, qui n'apparaissait pas dans le projet, est intégré : *« Accompagner et valoriser la production sylvicole ».* ▯ Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Boissy-sous-Saint Yon. Dans un souci de respect de la transition écologique et d'intégration paysagère, la Municipalité souhaite permettre le développement des exploitations existantes et faciliter l'implantation de nouvelles exploitations, afin de rechercher l'autonomie alimentaire (développement des « circuits courts »). Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole. Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. ▯ **Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs** **Le développement de l'urbanisation ne doit pas aller à l'encontre du fonctionnement des exploitations agricoles notamment :** - **en ne gênant pas la circulation des engins agricoles.** - **en maintenant les chemins ruraux et itinéraires des exploitations.**	d'espaces cultivés du sud Essonne. Cet espace présente une fonctionnalité pour les exploitations agricoles et assure une fonction de seuil paysager au-delà des espaces urbains agglomérés associés à la RN20. Indispensables à son économie locale et à son identité rurale, il s'agit, pour la commune, de préserver ses grands espaces agricoles : la coupure entre le secteur des Marsandes et les entrées Nord et Est du bourg, les espaces maraîchers à l'Ouest et les espaces d'anciens vergers au Sud aujourd'hui cultivés.
Objectif 3.2. **EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES**	**Orientation 2.1 :** **Un centre bourg commerçant qui allie proximité et convivialité**

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

Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes…), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales. Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement. A terme, il s'agit de répondre aux besoins croissants des usagers du centre ville, mais également de faciliter la valorisation des espaces publics du village.	
Objectif 3.3. **EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS** Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU, avec une actualisation des perspectives de développement et des principes d'aménagement, intégrés dans de nouvelles OAP. Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR 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.	**Orientation 1.2 :** **Un bourg aux fonctions complètes et diversifiées : favoriser le développement de l'emploi local** L'objectif est de renforcer le nombre d'emplois disponible d'au moins 10% à l'horizon 2025. **Le développement des activités présentes et l'accueil de nouvelles entreprises** sont envisagés à travers la valorisation des capacités urbaines existantes dans le centre bourg, mais surtout, dans le secteur du Bas de Torfou : - en envisageant, à long terme, la reconversion du site des Marsandes ; - en prévoyant l'accueil d'activités en complémentarité et en confortement avec la zone économique de Mauchamps ; - en assurant la reconquête du Bas Torfou, et en limitant les pollutions visuelles et la pollution des sols des abords de la RN20.

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU. Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre le développement d'acteurs existants et l'accueil de nouvelles activités en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens. ▯ <u>Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »</u> La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA. La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales. A terme, les objectifs recherchés sont : - Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,	

- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent, - Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée, - Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes, - Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale, - Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble, Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU. **Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E** **Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.** **Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.** **Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.**	

Objectif 3.4. **EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE** Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU. Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne par le Syndicat Mixte Ouvert Essonne Numérique Le développement du très haut débit est prévu selon les schémas et programmes supra-communaux. La commune entend poursuivre et assurer le développement de réseaux numériques et de technologies en fibre optique : - en veillant au respect des moyens et délais de déploiement du très haut débit, en lien avec les opérateurs et partenaires compétents, - et en déployant un réseau de boucle locale en fibre optique. Ne pas entraver le développement des communications numériques très haut débit par les règles d'urbanisme.	**Orientation 3.3.** **Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants** Le développement des **communications électroniques** est recherché. Il contribue à l'évolution des modes de vie et des besoins, à l'accompagnement d'une nouvelle approche des mobilités (télémédecine, e-administration, e-formation…) et aux enjeux économiques locaux.
Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux	
Objectif 4.1. **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES** Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019. **- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines**	

plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). **- Créer et préserver des ilots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.** **- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.** **- Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire.** **- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…).** **- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…).** **- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier…** **- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.** **- Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.** **- Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables** **- Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques**	

- Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : **- cheminements pédestres,** **- parcours de santé,** **- préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air…** **Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée.**	
Objectif 4.2. **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU. Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun… … En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet). Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.	**Orientation 3.1 :** **Des axes animés et partagés qui redonnent une cohérence à la composition urbaine** L'armature viaire du bourg constitue un point d'appui pour une nouvelle cohérence urbaine entre coeur ancien, secteurs résidentiels, RN 20 et nouveaux quartiers. Dans cette perspective, l'intervention est priorisée sur les axes qui supportent les pôles d'animation communaux existants ou futurs : - rues Fontaine – Pasteur – Salvador Allende et avenue du Béchevret reliant les pôles actifs du bourg - rues de Châtres – du Puits Grés – de l'Ormeteau – Sablons (tracé du GR655) assurant la liaison entre le centre-bourg et les grands espaces boisés récréatifs. Sur ces axes il s'agit : - de favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements en faveur des s cycles et les piétons ; - de requalifier le traitement des espaces publics pour plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et écologique ; - d'améliorer l'accès et le fonctionnement de la desserte par les transports collectifs ; - de renforcer l'offre en équipements publics, services et commerces pour une meilleure articulation des pôles de proximité ;

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.	- de renouveler la composition urbaine aux abords des voies. La réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme constitue aussi des opportunités pour un renforcement du réseau de liaisons et une amélioration de la continuité des itinéraires à l'échelle des quartiers. Sur ces axes il s'agit : - de favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements en faveur des s cycles et les piétons ; - de requalifier le traitement des espaces publics pour plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et écologique ; - d'améliorer l'accès et le fonctionnement de la desserte par les transports collectifs ; - de renforcer l'offre en équipements publics, services et commerces pour une meilleure articulation des pôles de proximité ; - de renouveler la composition urbaine aux abords des voies. La réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme constitue aussi des opportunités pour un renforcement du réseau de liaisons et une amélioration de la continuité de itinéraires à l'échelle des quartiers
Objectif 4.3. **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS** Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019. **Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales** **Limiter drastiquement les imperméabilisations (chaussées, constructions…) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;**	

Créer, maintenir et entretenir les dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ; **Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.** **Inciter à la récupération des eaux de pluies, notamment pour des usages d'arrosage.** **Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables** **Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives.** **Valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables et faciliter le tri sélectif.** **Sensibiliser au tri sélectif dans nos espaces publiques, dans nos services municipaux, école….** **Favoriser la création de jardins partagés.** **Développer le compostage individuel.**	
Objectif 4.4. **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES** Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019. **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…)** **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques** **La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal.**	

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

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

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

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

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 1.3. du PADD :

« EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 2.3. du PADD :

« EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 4.3. du PADD :

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 4.4. du PADD :

« EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 1.2. du PADD :

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 3.1. du PADD :

« EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 1.1. du PADD :

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

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 1.1. du PADD :

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

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

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

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

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 2.2. du PADD :

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

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 4.2. du PADD :

« EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 4.1. du PADD :

« EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES »

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

Thématique traitée dans l'objectif 3.4. du PADD :

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

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 3.2. du PADD :

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 3.3. du PADD :

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

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

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

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

Thématique traitée dans l'objectif 2.1. du PADD :

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

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

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

2.1 Une production de logements nécessaire pour répondre aux besoins locaux

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

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

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

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

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

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

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

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

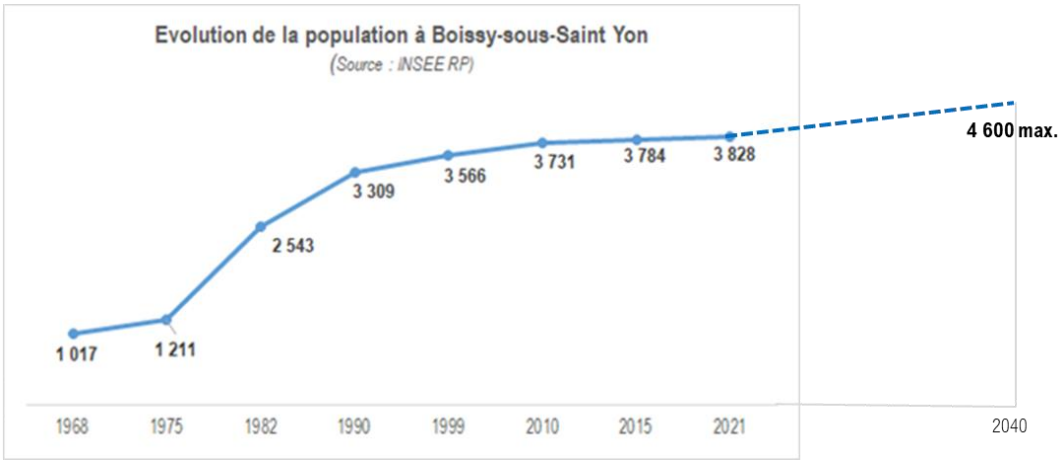
La loi indique également que le SRHH fixe les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement, en articulation avec la politique du logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement et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

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

Pour la **CC Entre Juine et Renarde**, EPCI dans lequel se trouve Boissy sous Saint Yon, l'objectif de production de logements diversifiés est de **120 unités par an**.
Sur une population communautaire de 27 615 habitants, le poids démographique de Boissy sous Saint Yon représente 14% (soit 14% de 120 logements = **environ 17 logements par an minimum à produire**).

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

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



SIMULATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2040

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

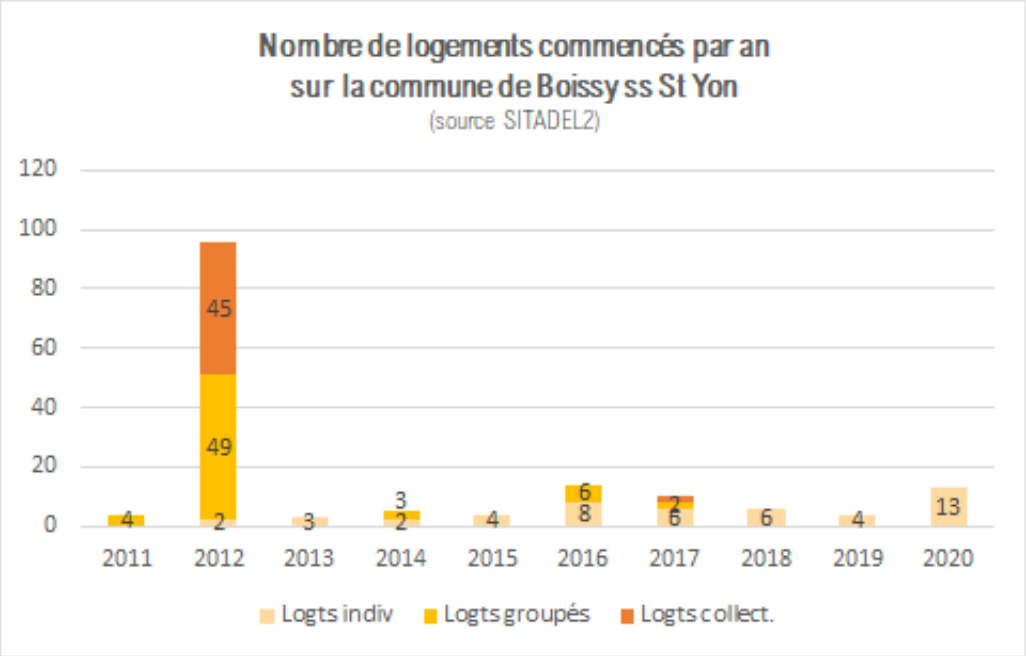
Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements s'apprécient à partir de 2 calculs complémentaires :

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

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

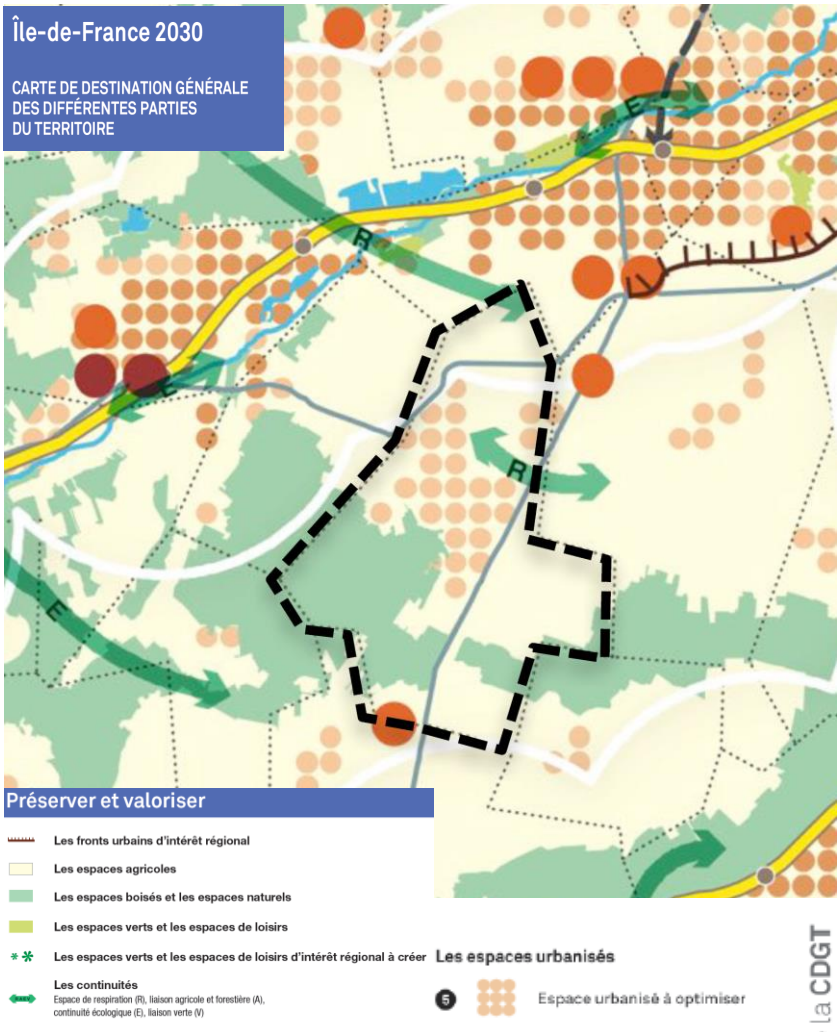
Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040.** Ce rythme permet de répondre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

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



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

2.2.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030



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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'engagement de la Région, lors de la conférence des parties (COP) Île-de-France des 16 et 17 septembre 2020, de tendre vers une région ZAN, ZEN et circulaire pour prendre en compte les enjeux climatiques et écologiques, et les premiers enseignements de la crise sanitaire, ainsi que les termes de la loi climat et résilience, ont conduit à la mise en révision du SDRIF de 2013 par délibération du 17 novembre 2021 du conseil régional.
Cette délibération, qui vise l'élaboration d'un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E), a porté trois orientations au débat:

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

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

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



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

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

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

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

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

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

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

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

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

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

Potentiel de densification avec le PLU actuellement opposable

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

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

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

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

Commune de Boissy-sous-St Yon ETUDE STRATEGIQUE — Potentiel de densification dans le PLU

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 1





Zone UB au PLU

La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

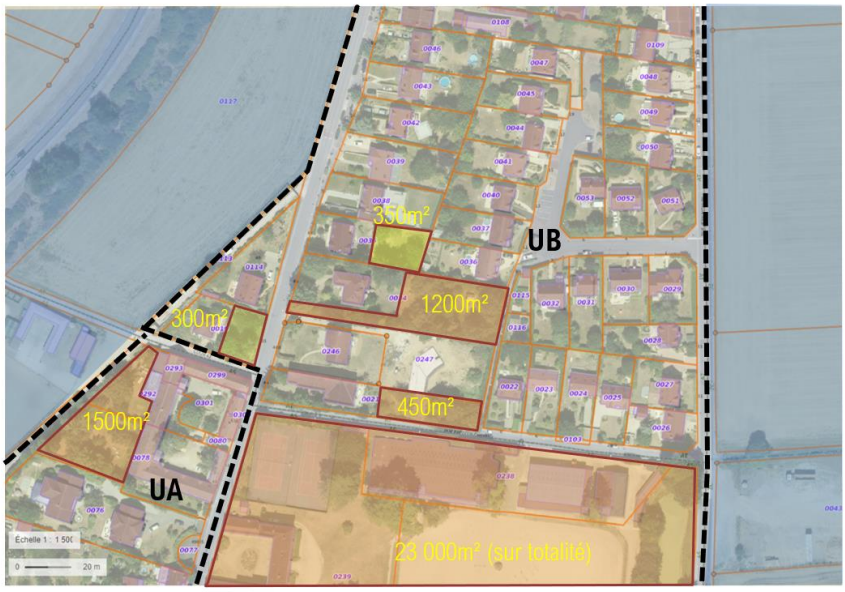
Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B		-
C	400 m²	1

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 2





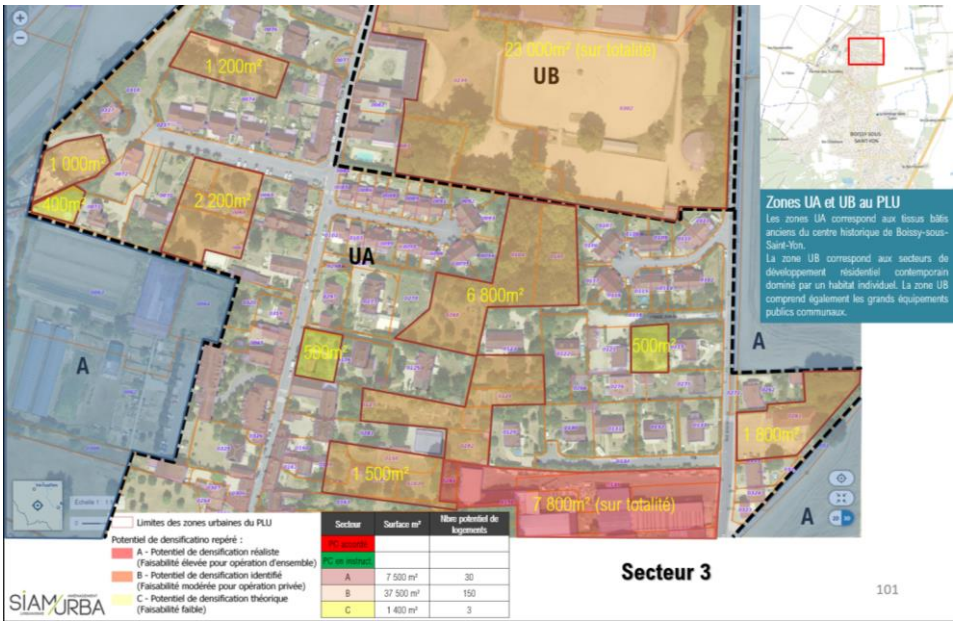
Zones UA et UB au PLU

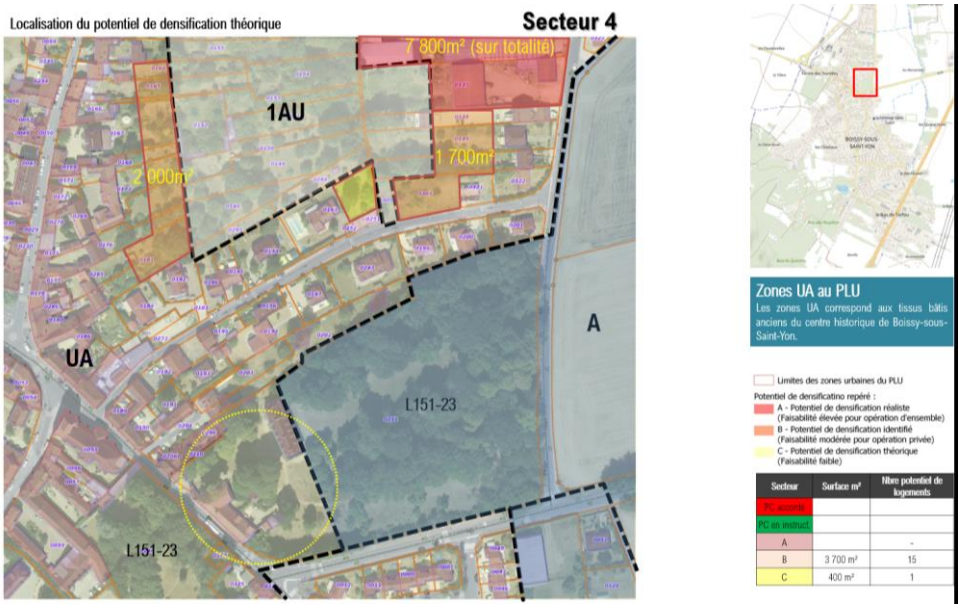
Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.
La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

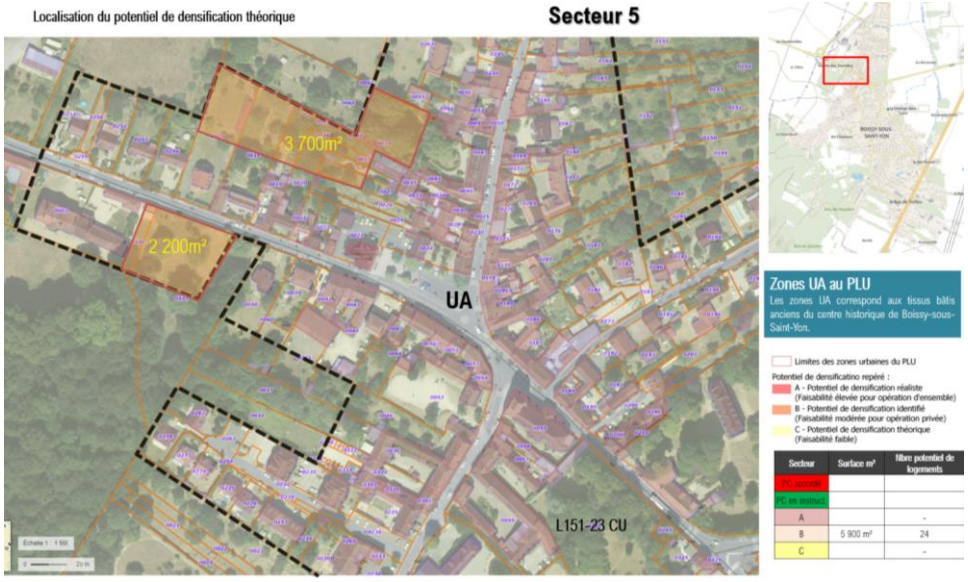
Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B	3 150 m²	12 (40 logts/ha)
C	650 m²	2

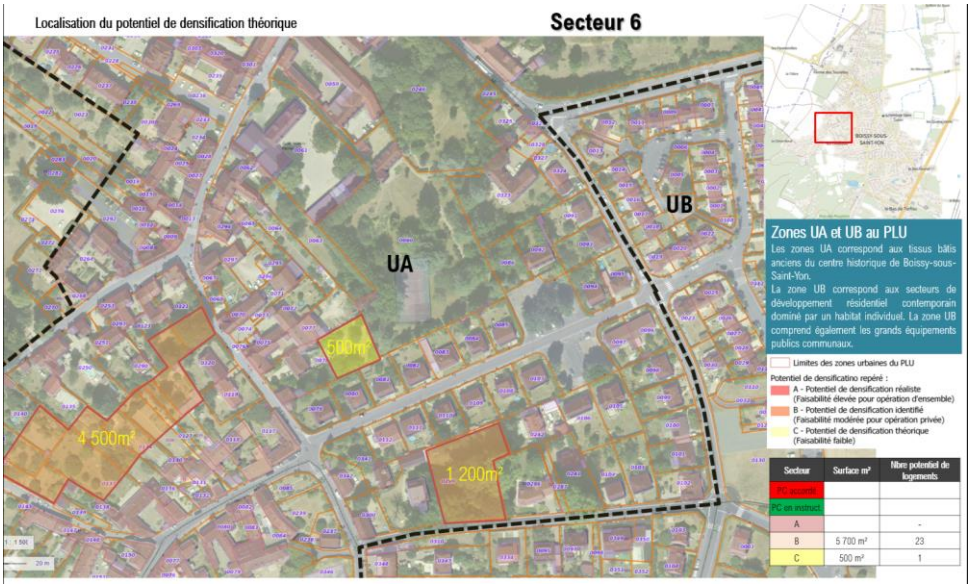

1 200m²
23 000m² (sur totalité)
UB
1 000m²
400m²
2 200m²
UA
6 800m²
A
500m²
500m²
1 800m²
1 500m²
7 800m² (sur totalité)
A
Zones UA et UB au PLU
Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.
La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.
Limites des zones urbaines du PLU
Potentiel de densificatino repéré :
A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)
Secteur | Surface m² | Nbre potentiel de logements
PC accordé
PC en instruct.
A | 7 500 m² | 30
B | 37 500 m² | 150
C | 1 400 m² | 3
SIAM URBA
Secteur 3
101


Localisation du potentiel de densification théorique
Secteur 4
7 800m² (sur totalité)
1AU
1 700m²
2 000m²
A
UA
L151-23
L151-23
Zones UA au PLU
Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.
Limites des zones urbaines du PLU
Potentiel de densificatino repéré :
A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)
Secteur | Surface m² | Nbre potentiel de logements
PC accordé
PC en instruct.
A | -
B | 3 700 m² | 15
C | 400 m² | 1


Localisation du potentiel de densification théorique
Secteur 5
3 700m²
2 200m²
UA
L151-23 CU
Zones UA au PLU
Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.
Limites des zones urbaines du PLU
Potentiel de densificatino repéré :
A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)
Secteur | Surface m² | Nbre potentiel de logements
PC accordé
PC en instruct.
A | -
B | 5 900 m² | 24
C | -

Localisation du potentiel de densification théorique

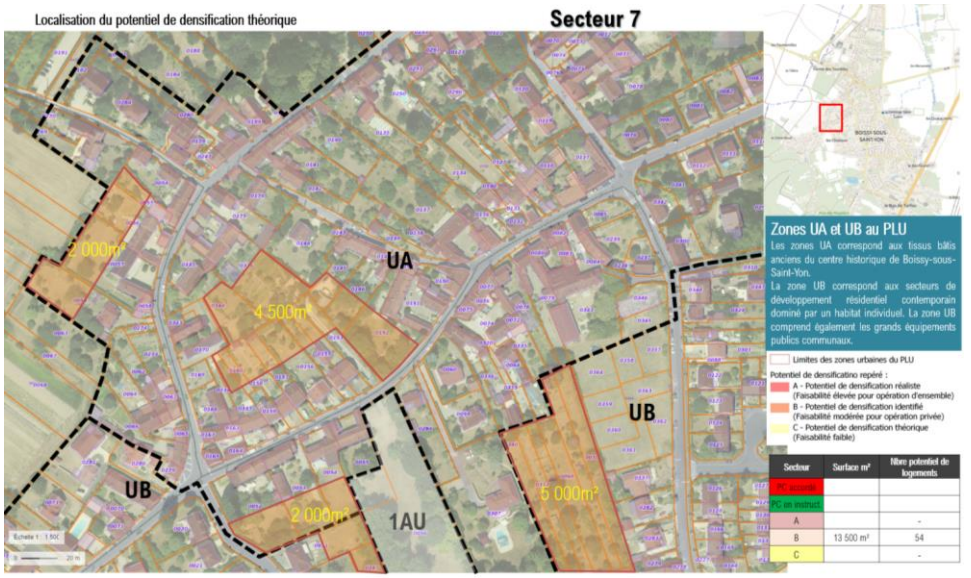
Secteur 6



Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B	5 700 m²	23
C	500 m²	1

Localisation du potentiel de densification théorique

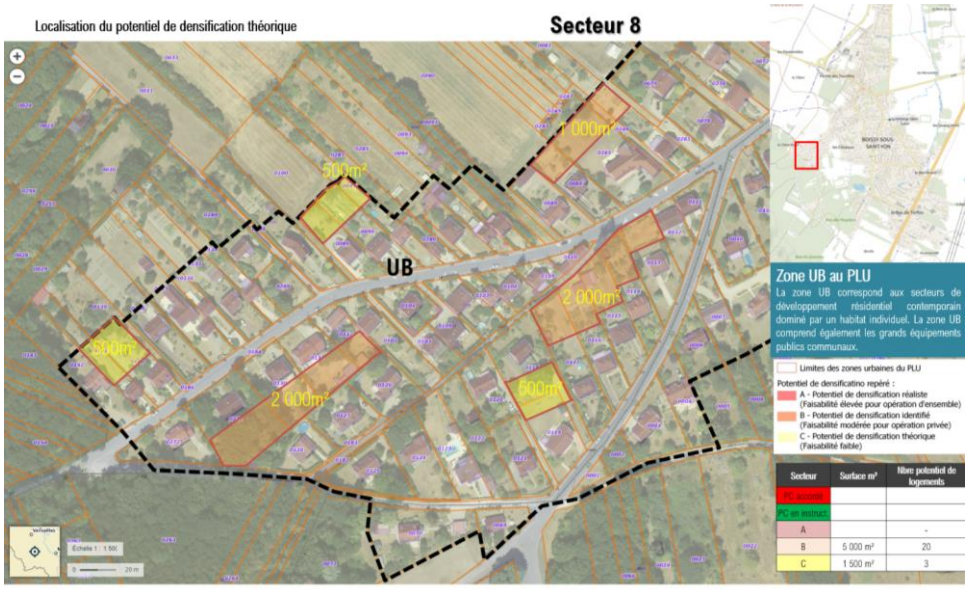
Secteur 7



Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B	13 500 m²	54
C		-

Localisation du potentiel de densification théorique

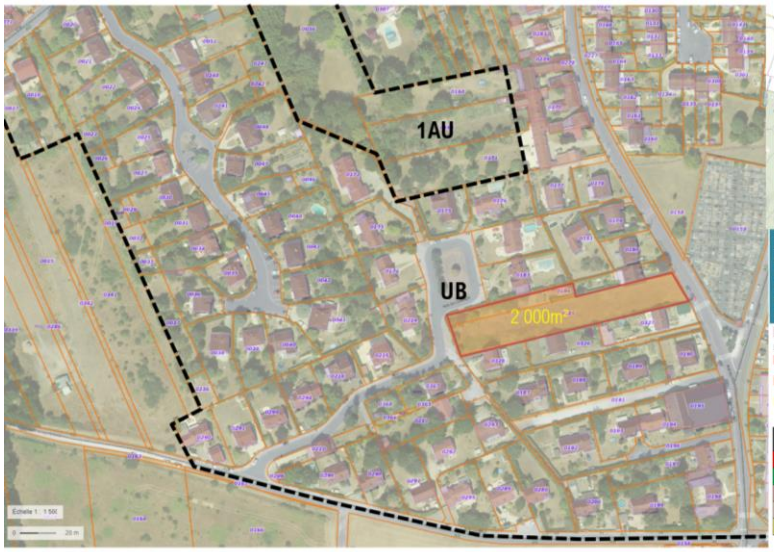
Secteur 8



Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B	5 000 m²	20
C	1 500 m²	3

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 9





Zone UB au PLU

La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct		
A		-
B	2 000 m²	8
C		-

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 10





Zone UB au PLU

La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

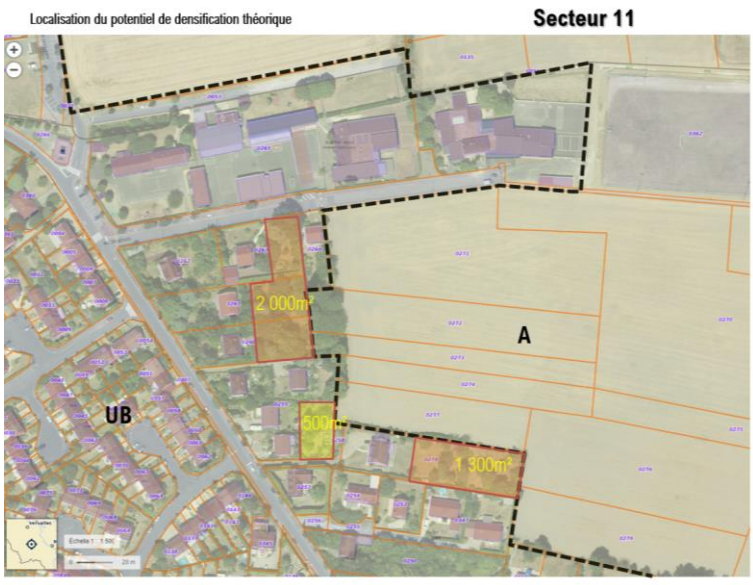
Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct		
A		-
B	3 000 m²	12
C		-

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 11





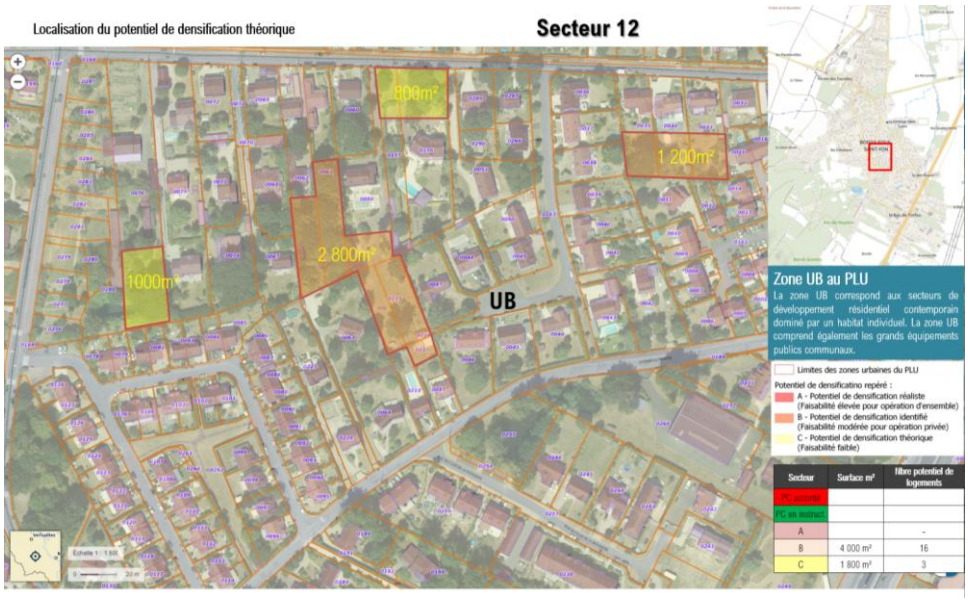
Zone UB au PLU

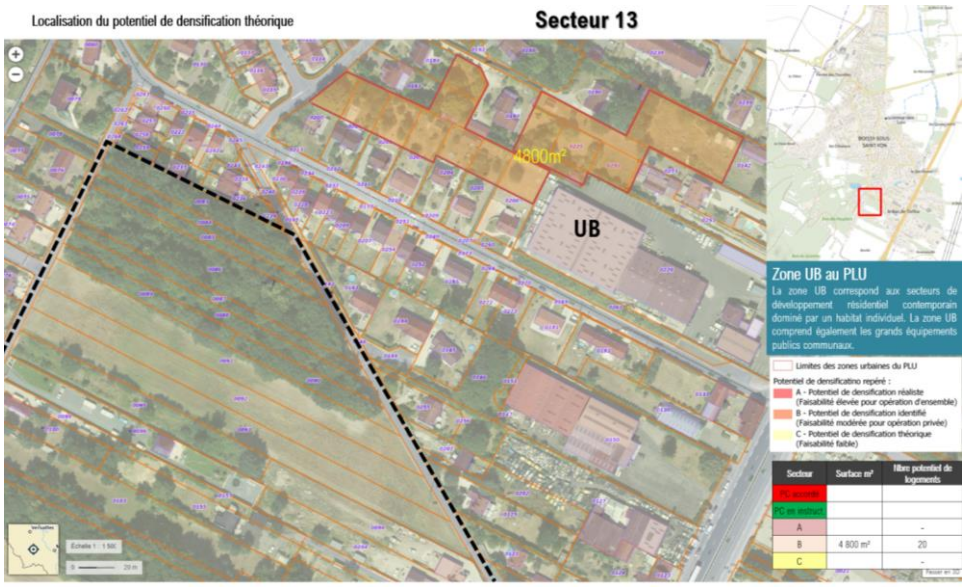
La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

Limites des zones urbaines du PLU

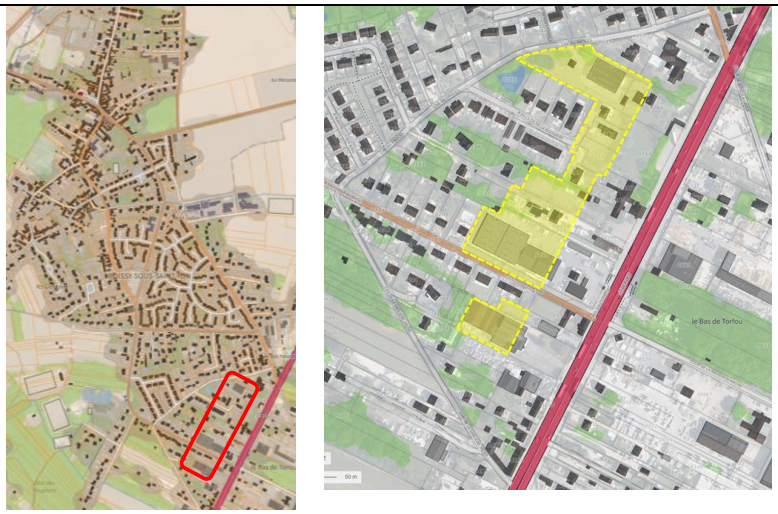
Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct		
A		-
B	3 300 m²	13
C	500 m²	1

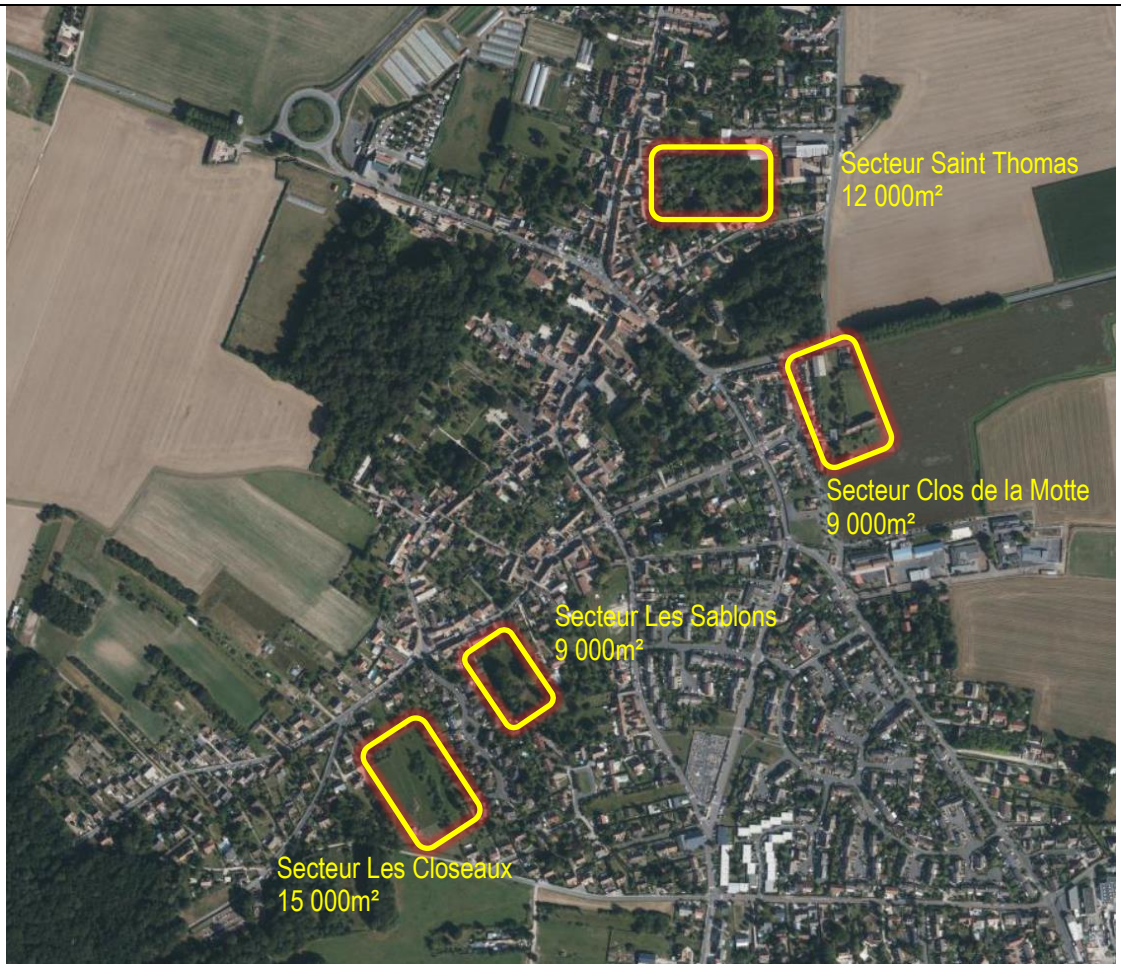




Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20



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



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

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

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».
Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

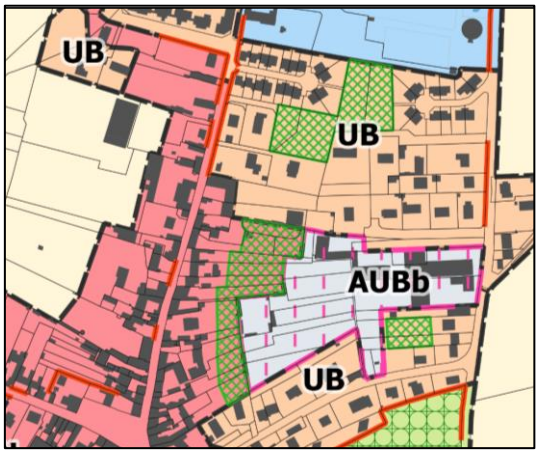
Il s'agit d'**autoriser une intensification au sein des zones urbanisées,** pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

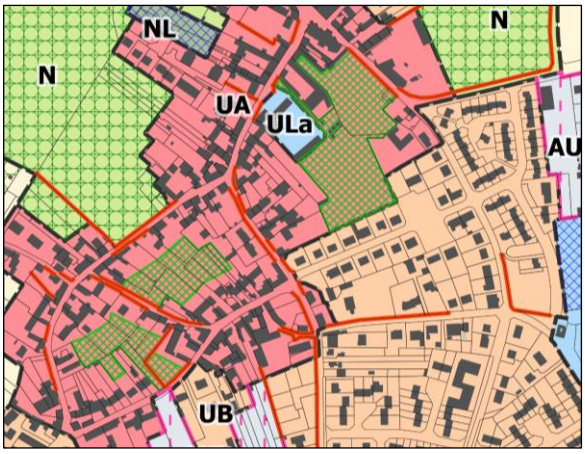
Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».
Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

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

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

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

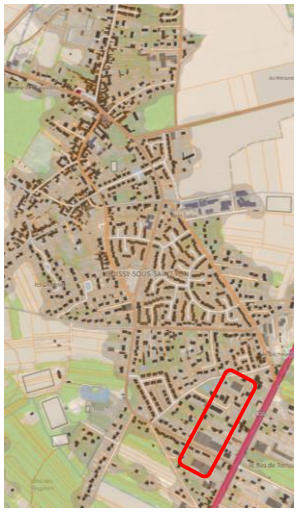


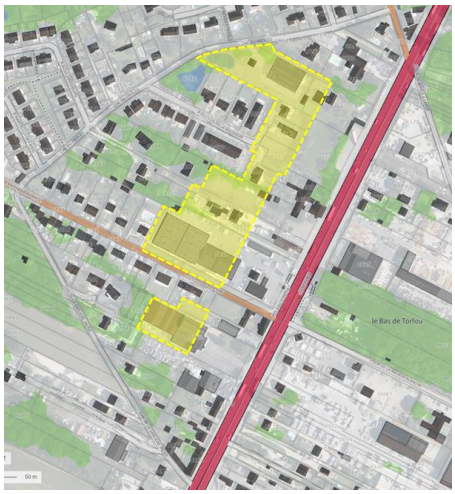


Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)

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

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





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



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

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

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

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

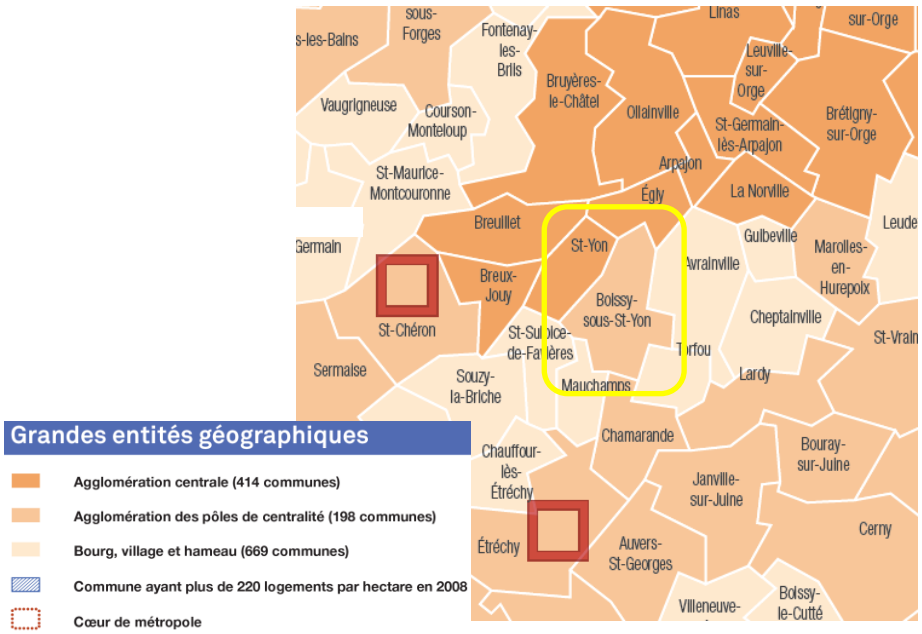
CONCLUSION : Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

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

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

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

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

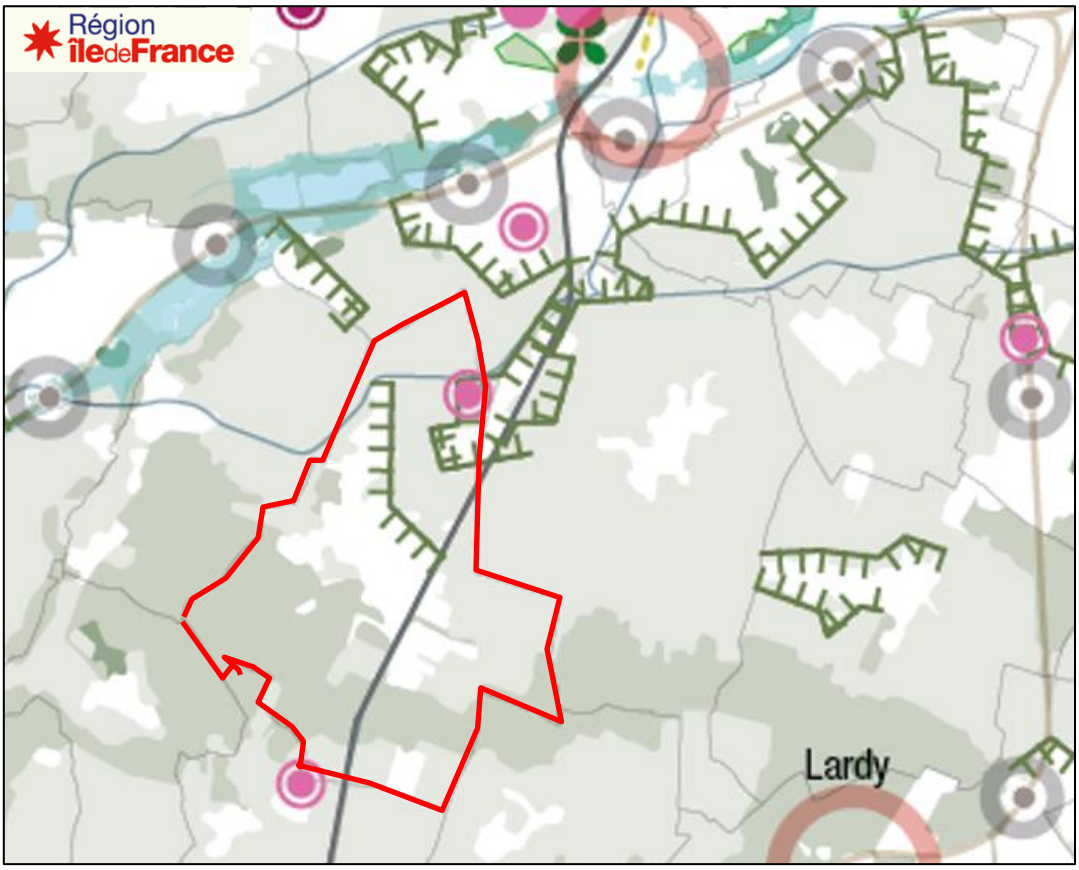


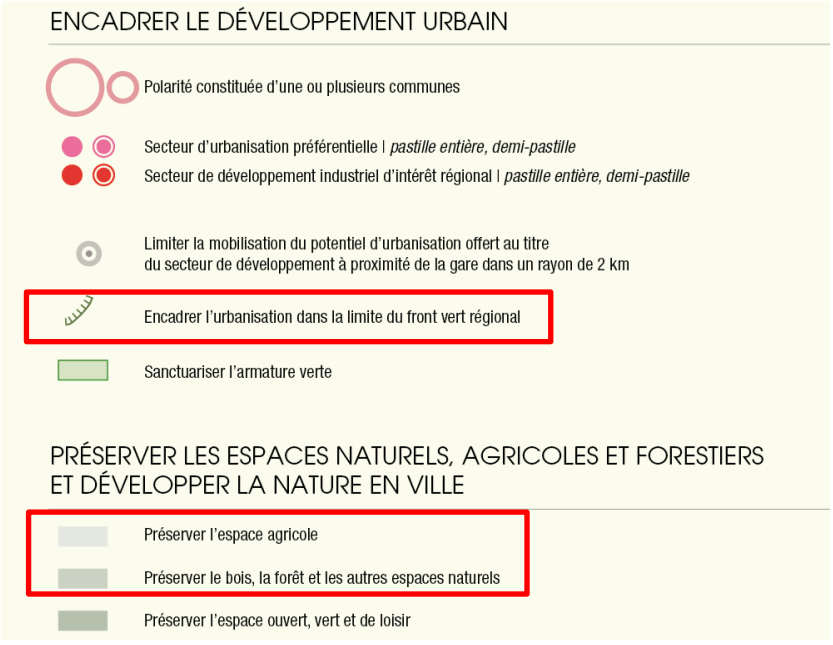
Possibilités d'extension urbaine attribuées par le SDRIF 2030 = 155,60 hectares x 5% = **7,78 hectares maximum sur la période 2013 – 2030.**

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

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

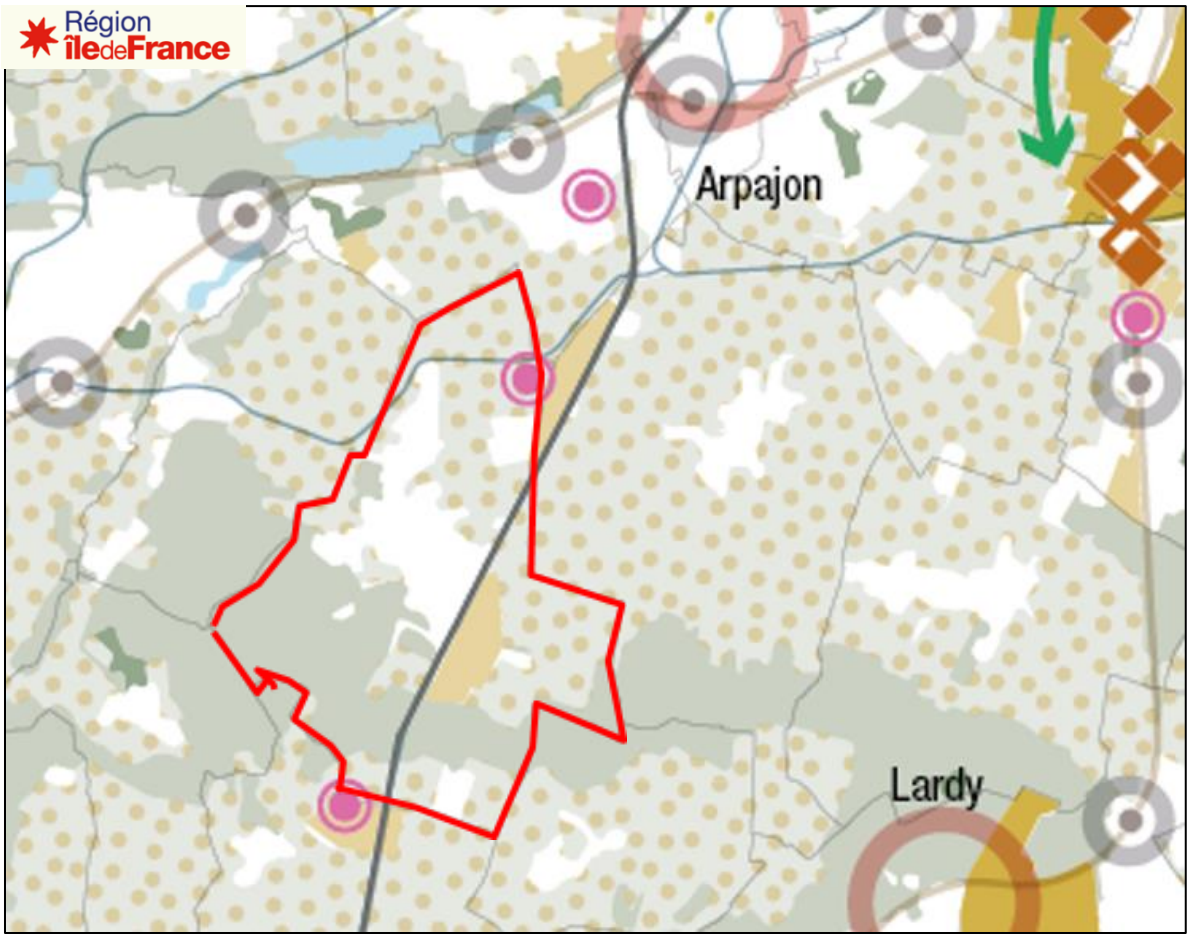
Carte « Maitriser le développement urbain »





Source : SDRIF-E

Carte « Développer l'indépendance productive régionale »



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

Requalifier/moderniser le site économique existant

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

Préserver l'espace agricole

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E

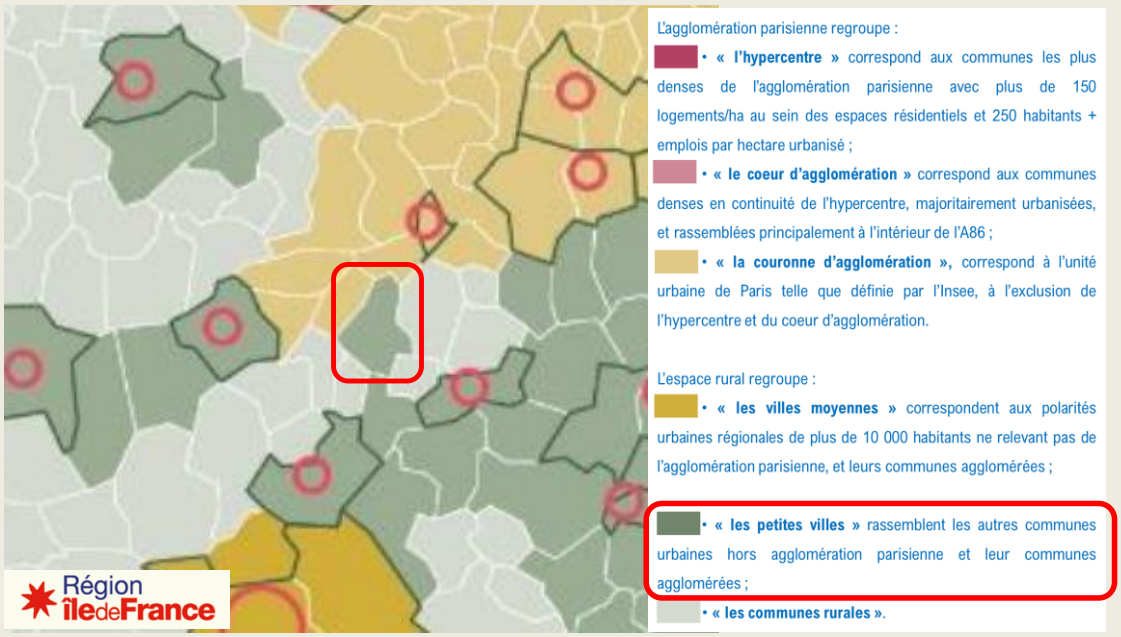
❷ La commune dispose également d'une **capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes ».**

SDRIF-E : POSSIBILITÉS D'EXTENSIONS URBAINES

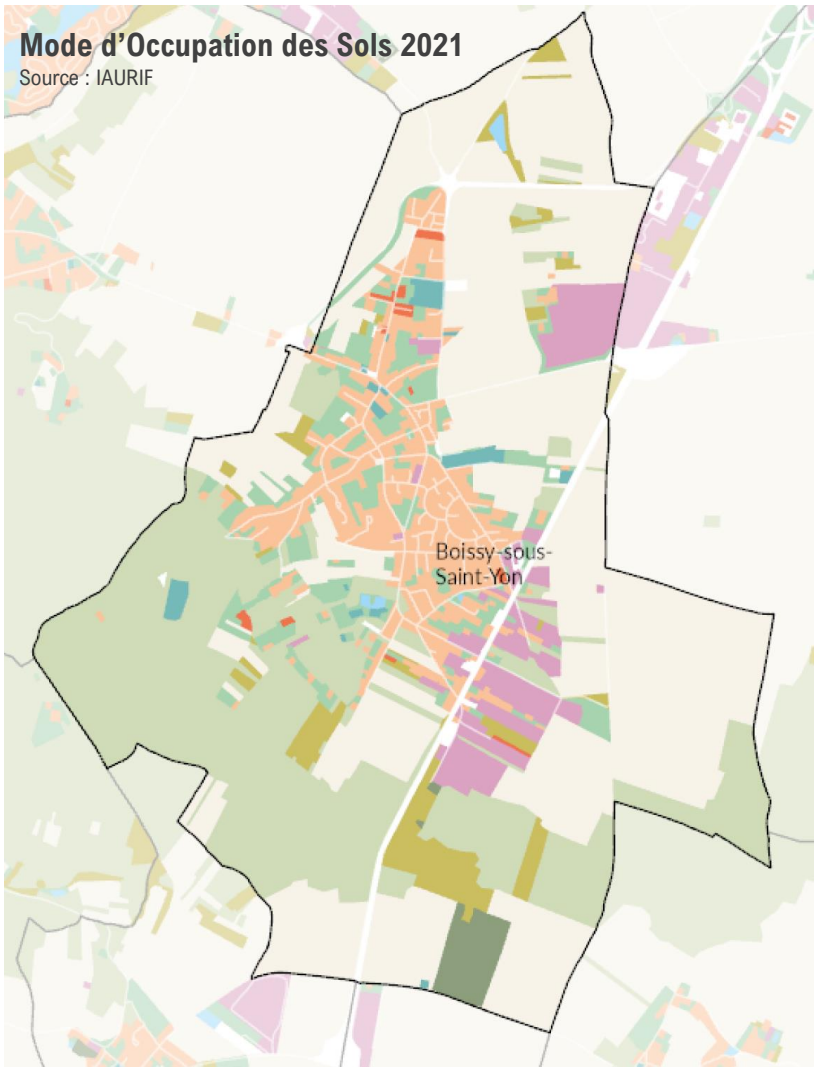
Région îledeFrance

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

SIAM URBA



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



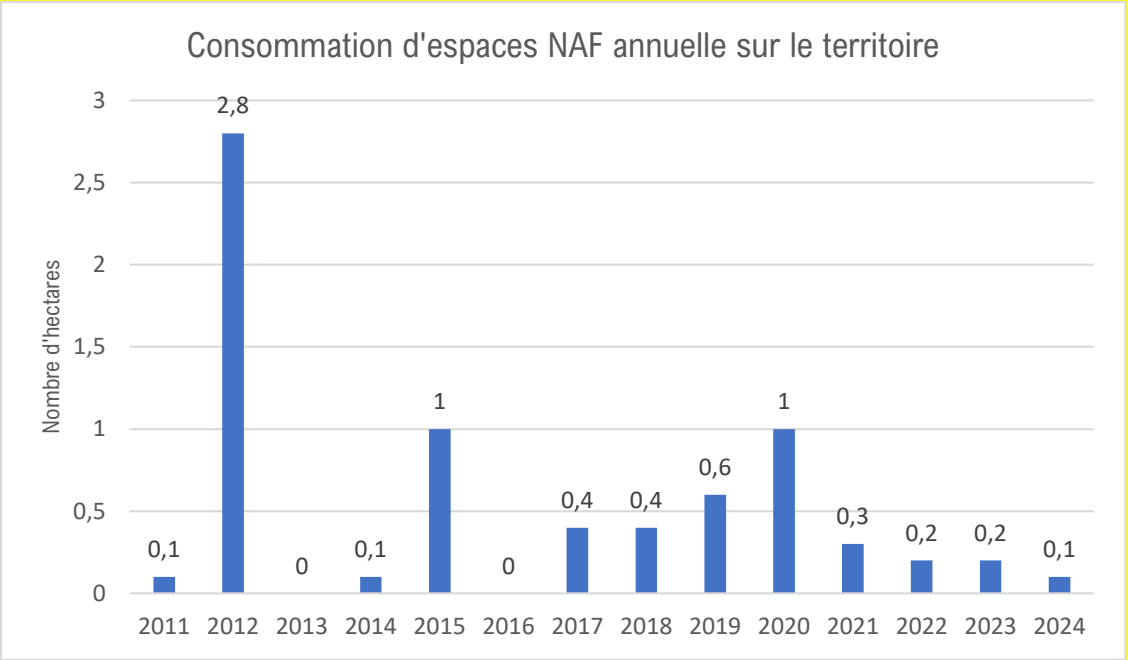
Boissy-sous-Saint-Yon

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

Source : IAURIF

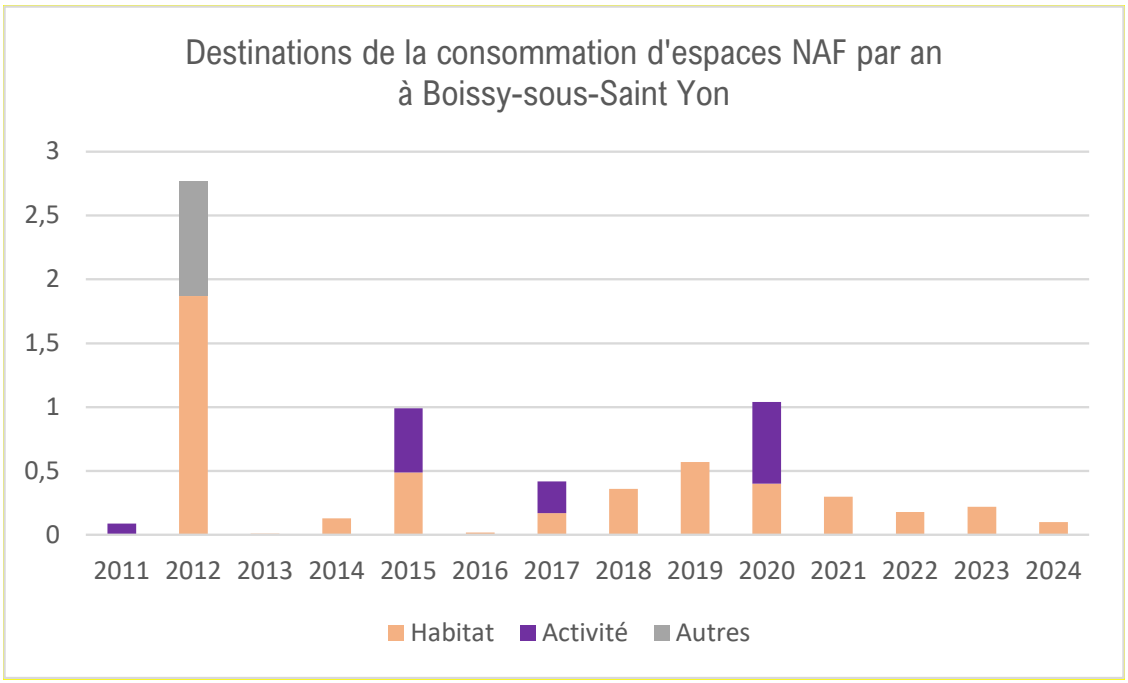
2.4 Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d'espaces

2.4.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation

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



Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation

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

Localisation des principales opérations 2011-2024

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

2024 2011



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

2024 2011



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

2024 2011



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

2024 2011



Source : I.P.R.

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

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

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

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

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

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

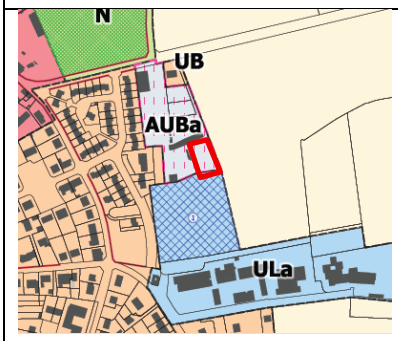
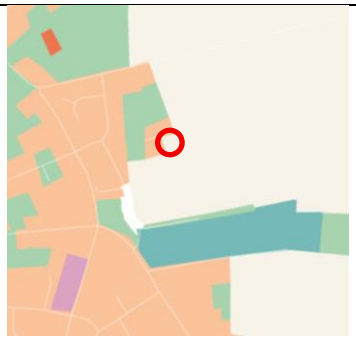
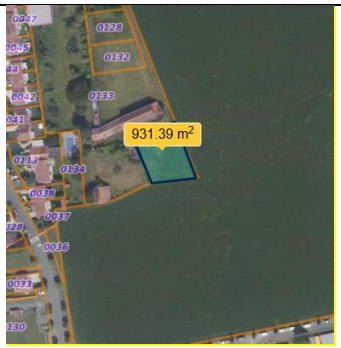
Rappel : 0,51 hectare / an en moyenne au cours de la période 2011-2024.

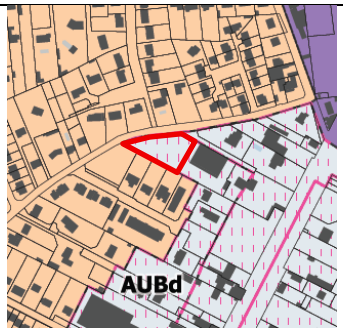
Secteurs à vocation habitat

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

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

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

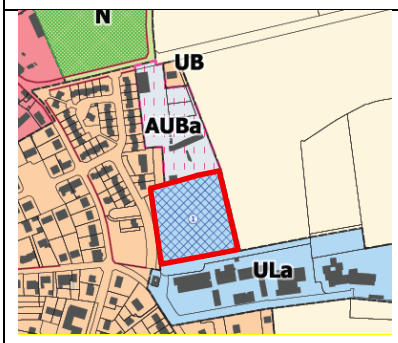
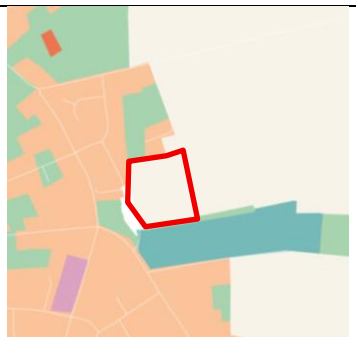
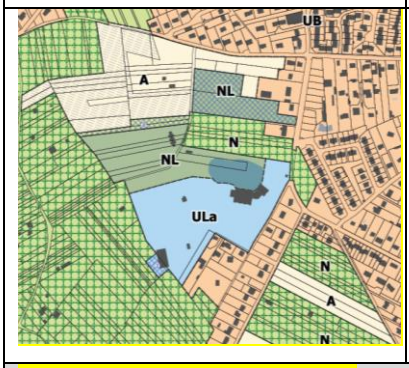
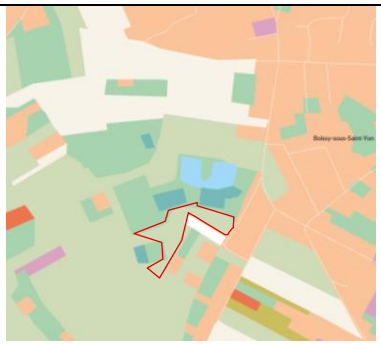
PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 930 m²		

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

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

Secteurs à vocation équipements

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

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

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

Secteurs à vocation économique

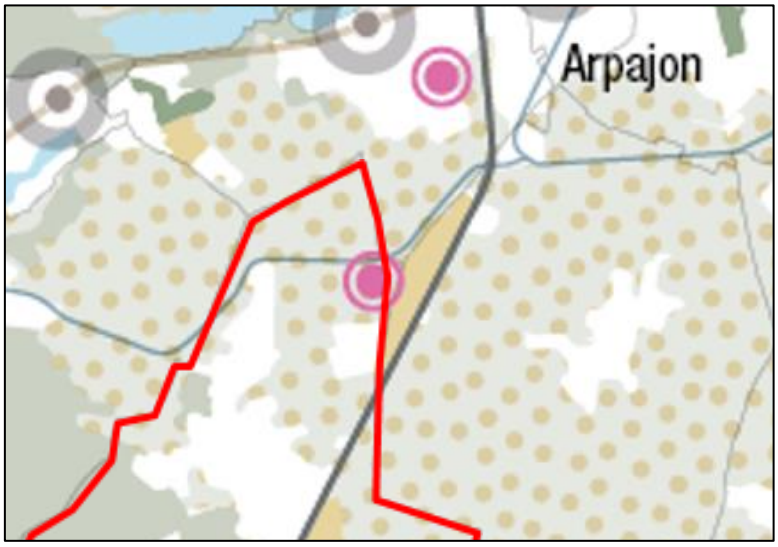
Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec **une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares**.

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

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

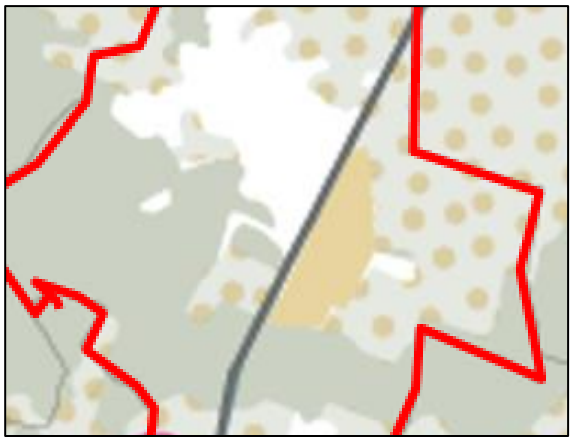
- **Près des 4/5èmes du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités ».**
- **Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.**

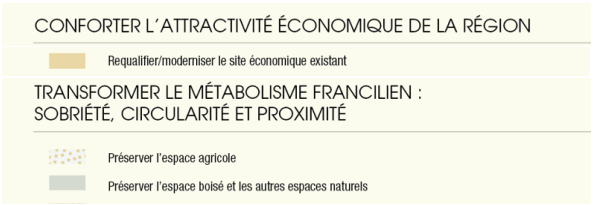
Carte « Développer l'indépendance productive régionale » (source : SDRIF-E)

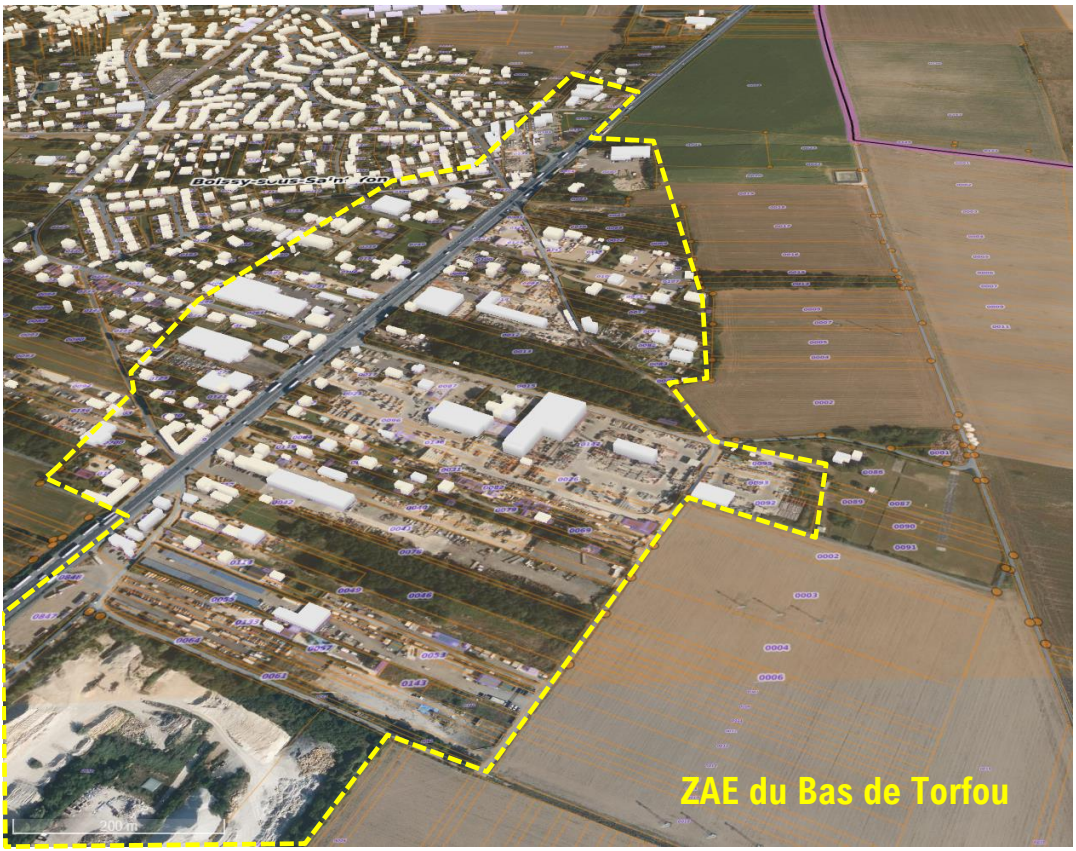




Pour ce qui concerne la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou, cette dernière est identifiée au SDRIF-E comme étant un site existant à « requalifier / moderniser ».

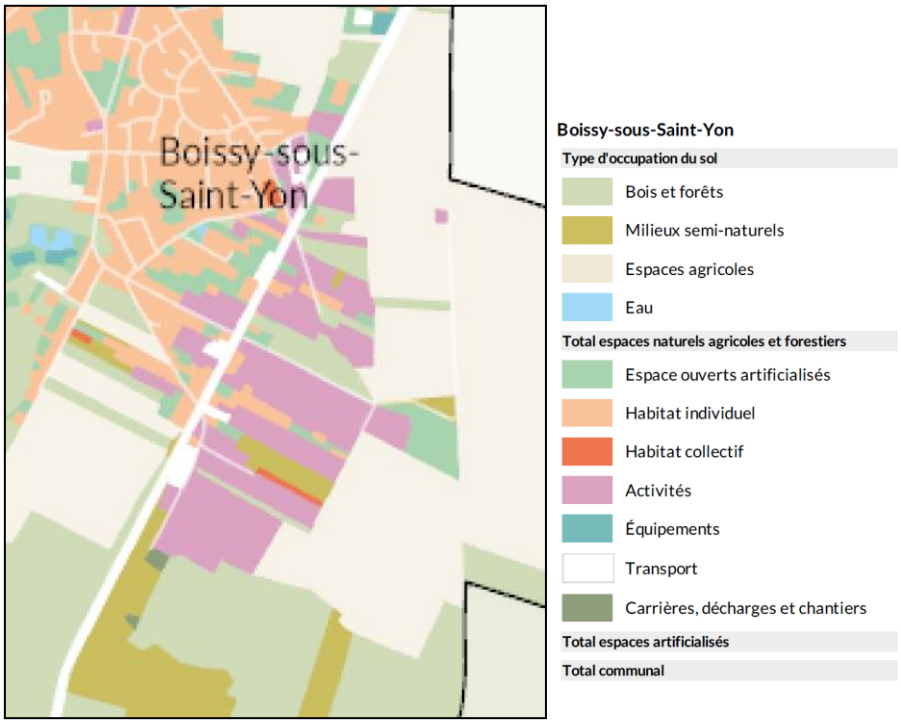






La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

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



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



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

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

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



Rappel des ENAF au MOS 2021 : 6,32 hectares

EVITER : Espaces verts préservés (2,47 ha environ)

REDUIRE : Artificialisation d'ENAF (- 3,85 ha environ)

COMPENSER : Renaturation d'espaces artificialisés (+1,7 ha environ)

\+

COMPENSER : Renaturation avec traitements paysagers des franges de l'opération (+ 2,15 ha environ)
(25 m de large)

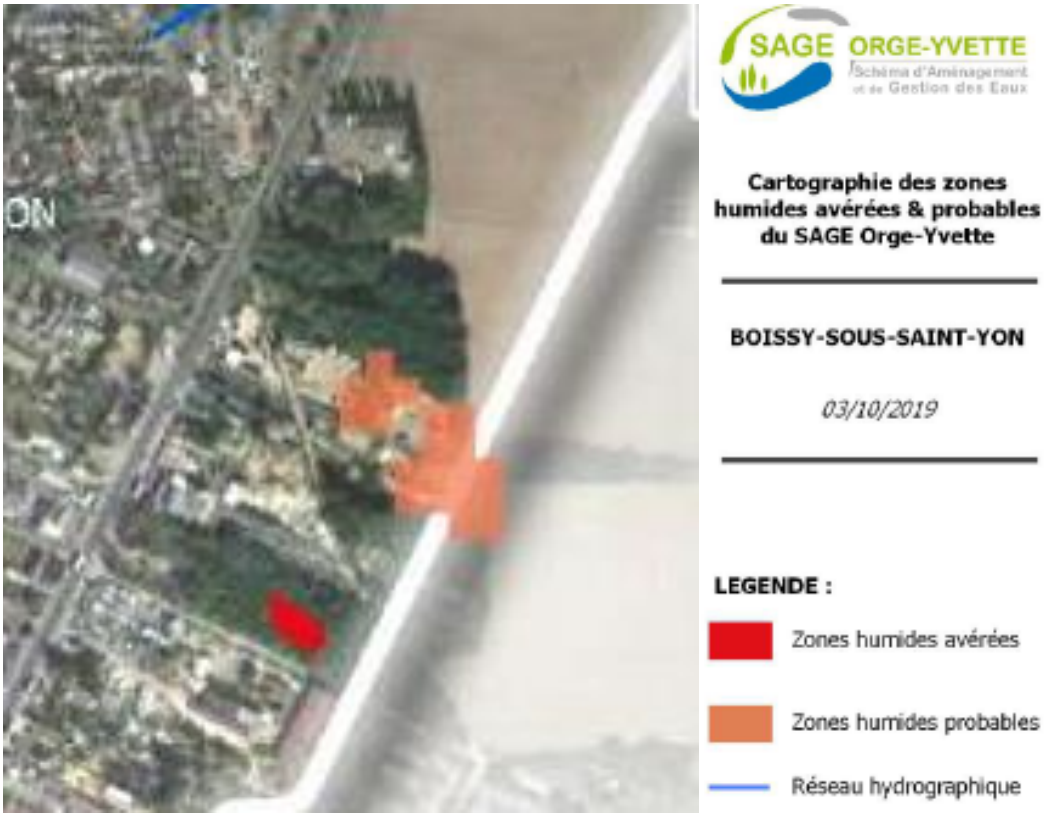
Zone humide avérée (SAGE Orge – Yvette)

Zone humide probable (SAGE Orge – Yvette)

Synthèse

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

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



Secteur avec zone humide avérée

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

Secteur avec zone humide probable

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

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

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- L'affouillement, exhaussements

- La création de plans d'eau artificiels, le pompage

- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement

- L'imperméabilisation des sols

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ».

Retranscription dans le PLU



EVITER : Espaces verts préservés (2,47 ha environ)

REDUIRE : Artificialisation d'ENAF (- 3,85 ha environ)

COMPENSER : Renaturation d'espaces artificialisés (+1,7 ha environ)

\+

COMPENSER : Renaturation avec traitements paysagers des franges de l'opération (+ 2,15 ha environ)
(25 m de large)

Zone humide avérée (SAGE Orge – Yvette)

Zone humide probable (SAGE Orge – Yvette)

2.5 Compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux

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

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

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

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

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

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

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE

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

	➔ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques ➔ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	**Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine** ➔ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable ➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif ➔ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ➔ Inciter à la réhabilitation du bâti existant **Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines** ➔ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	**Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables** ➔ A l'échelle de la commune : ➔ A l'échelle des projets : ➔ A l'échelle des constructions existantes **Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets**
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	**Sans objet**

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

SAGE « ORGE YVETTE »

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

Les enjeux du SAGE Orge Yvette portent sur :

• la qualité des eaux ;

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

• la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides ;

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

• la gestion quantitative ;

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

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

SAGE « NAPPE DE BEAUCE »

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

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

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

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

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

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

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

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

• Préserver les milieux naturels ;

•Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

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

SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)	▯ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…) ▯ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

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

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

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

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

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

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

Dans le PADD

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

Dans les autres pièces du PLU

Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le règlement du PLU, il est indiqué *:*

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

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

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

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

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le MOBIDF

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

Règlement :

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

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, « l'*action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
« 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

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

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est élaboré conjointement par l'État et la région et a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du préfet de la région Île-de-France. L'article L.371-3 du Code de l'environnement, modifié par Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, se présente comme suit :
« e) Les mesures prévues pour accompagner la mise en oeuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.
Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales, sont compatibles avec les schémas régionaux de cohérence écologique dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme, et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification sont susceptibles d'entraîner. »

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

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

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

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

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

©Natureparif SRCE-IDF 2013

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

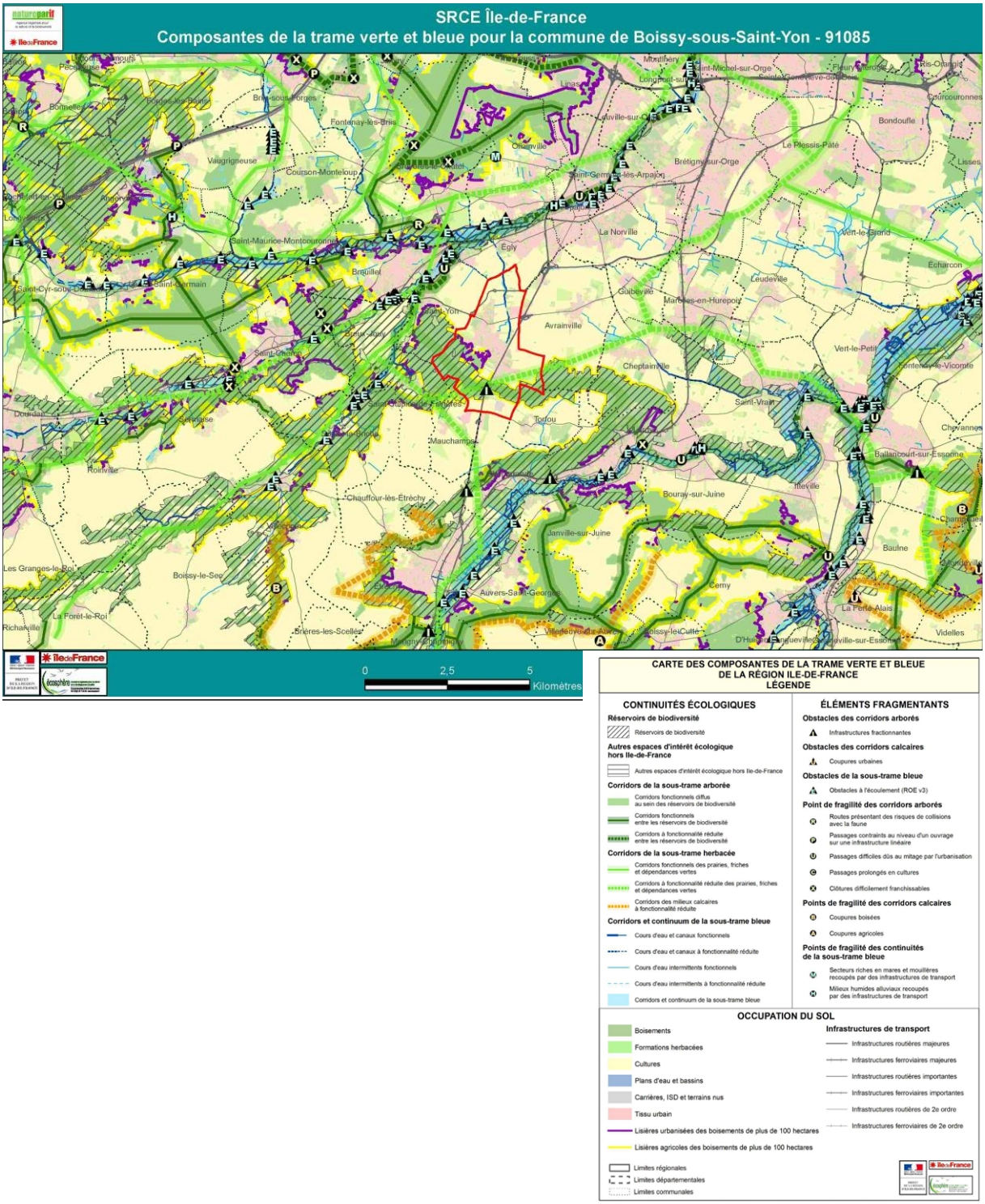
<u>1) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des composantes :</u>

- Un réservoir de biodiversité est présent au sud de la commune.

- Un corridor de la sous-trame arborée fonctionnels au sud de la commune et des lisières des boisements de plus de 100 ha s'y articulent.

- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite.

- Cependant, un obstacle au corridor arboré : infrastructure fractionnante (la RN20).



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

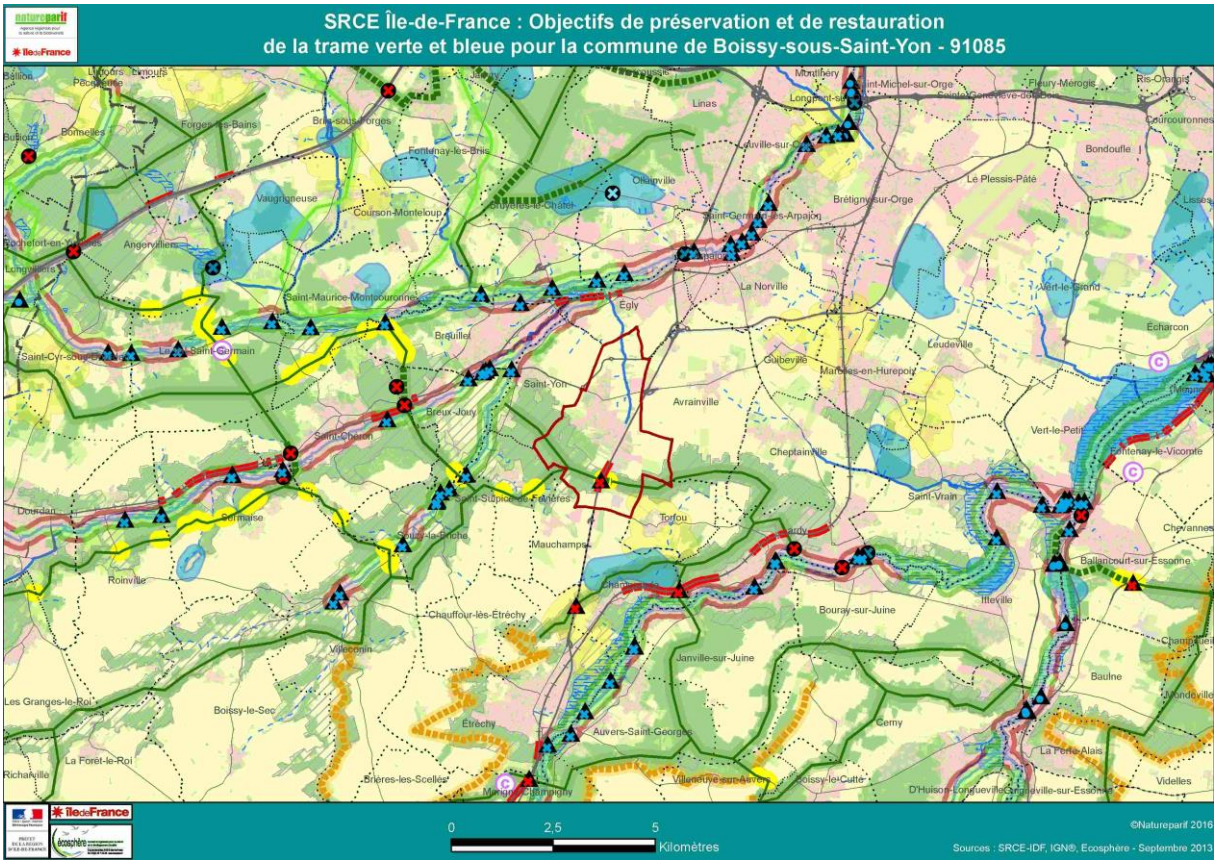
- Le réservoir de biodiversité est à préserver.

- Le corridor de la sous-trame arborée est à préserver.

- Un cours d'eau (la Vidange) à préserver et/ou à restaurer.

- Les réservoirs de biodiversité et les milieux humides sont des éléments à préserver.

- Cependant, il existe une coupure d'un réservoir de biodiversité par la RN20.





Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE

AXE 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Objectif 1.1.

EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux

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

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

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

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

Identifier et préserver les trames vertes et bleues

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

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

Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…)

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

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

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

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

Objectif 2.1.

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

Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectif 4.1.

EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Objectif 4.2.

EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

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

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

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

Objectif 4.4.

EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

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

 Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques

Dans les autres pièces du PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 – Plan vélo

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

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

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

2 – Plan de sobriété des bâtiments

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

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

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

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

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

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

3 – Qualité de l'air

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PCAET

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
1 – Plan vélo	**Objectif 4.2.** **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.
2 – Plan de sobriété des bâtiments	**Objectif 4.1.** **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES**

	- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques
3 – Qualité de l'air	**Objectif 4.1.** **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES** - Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). - Créer et préserver des ilots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine. - Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées. - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…).

	- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques - Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : - cheminements pédestres, - parcours de santé, - préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air… Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée **Objectif 4.2.** **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** □ <u>Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun</u>… … En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet). □ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…).

	- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. ▯ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u> Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.

<u>Autres pièces du PLU</u>

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

Règlement :

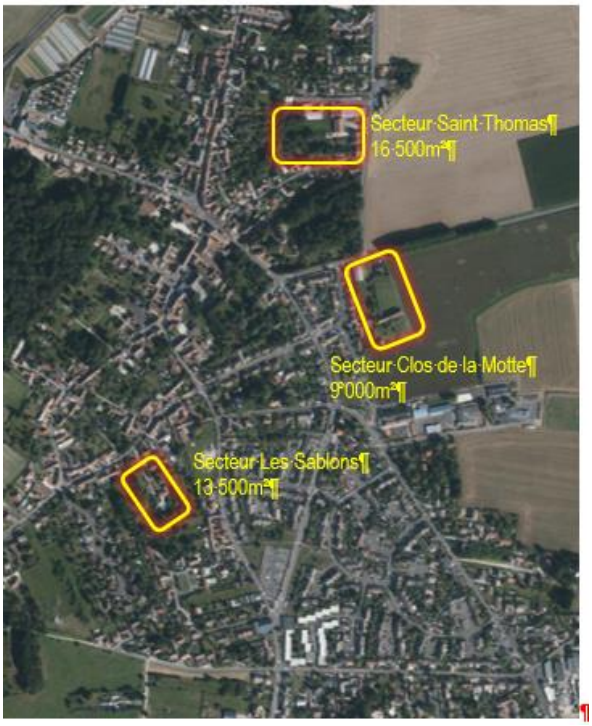
Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

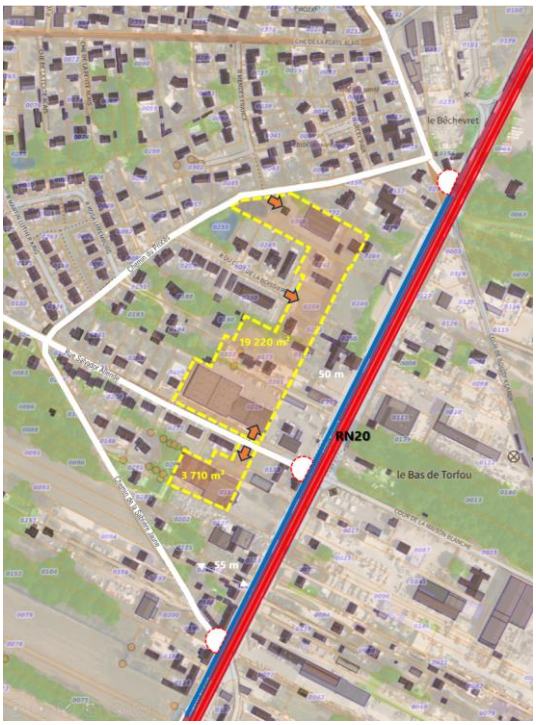
Le règlement comporte par ailleurs, des recommandations en faveur du développement durable, en incitant notamment, pour les nouvelles constructions, à l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; à l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ainsi qu'à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

3. Justifications pour établir les OAP

3.1 Quatre OAP à vocation habitat

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





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

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

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.
Il s'agit de permettre au sein des zones urbanisées, des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers intégrant des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».
Des dispositions doivent donc être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

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

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

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

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

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

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

Les OAP doivent permettre d'atteindre ces objectifs.

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

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

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

  OAP Clos de la Motte (court terme)

  OAP Saint Thomas (court - moyen – long termes)

  OAP des Sablons (moyen – long termes)

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

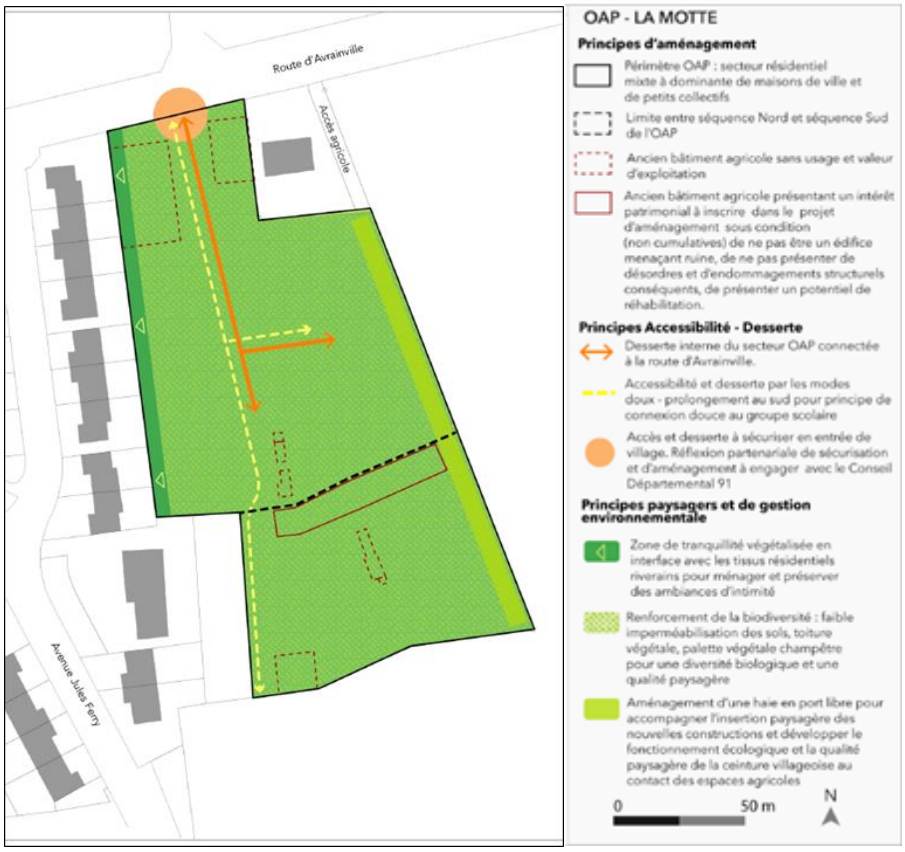
Objectifs de l'OAP « Clos de la Motte » (2025 – 2030)

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



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

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

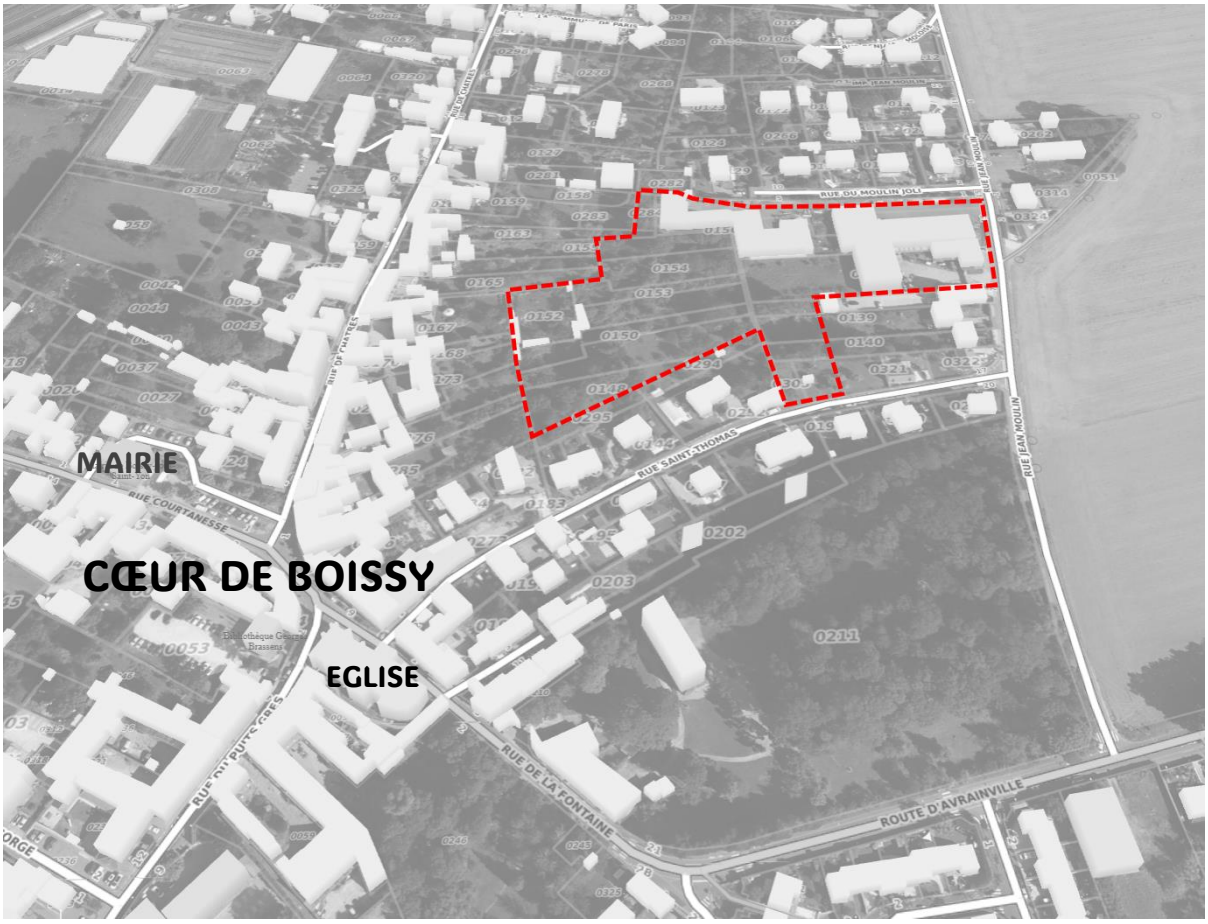


Objectifs de l'OAP « Saint Thomas » (2025 – 2040)

L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares.
Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.
Dans le cadre de la révision de 2024, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.

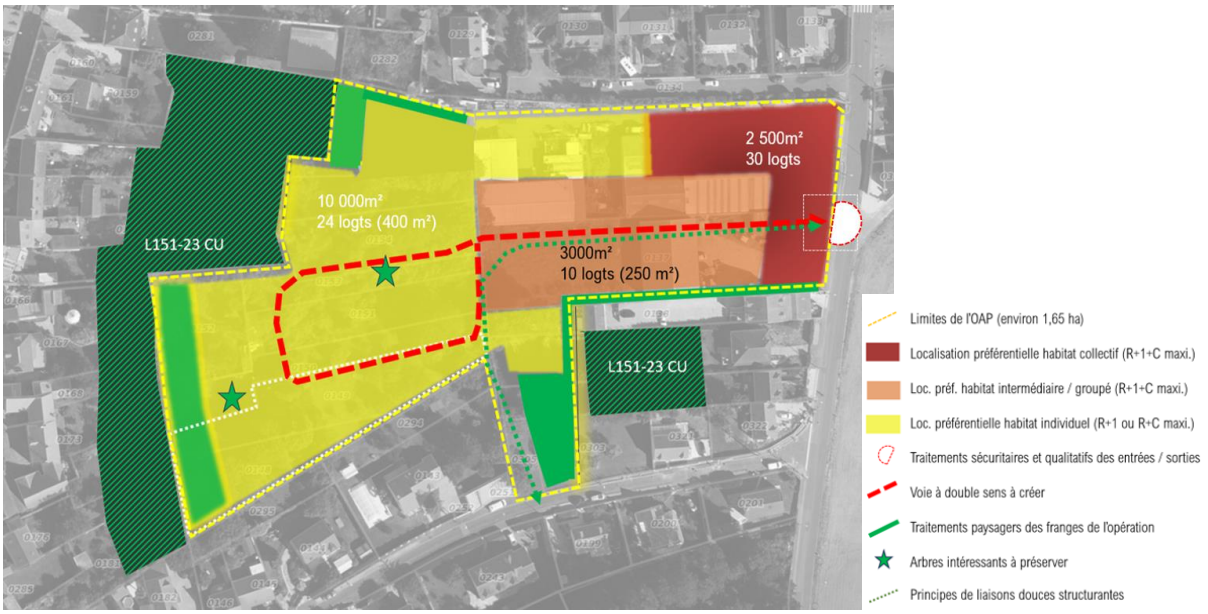
L'OAP doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'ilot (composé de fonds de parcelles étroites et lanièrées, et de quelques entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine), dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est «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

Une situation à proximité immédiate du cœur du centre-ville



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

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



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

Objectif 1. Diversifier le parc de logements

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

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

Objectif 4. Elaborer un projet intégré dans son environnement urbain

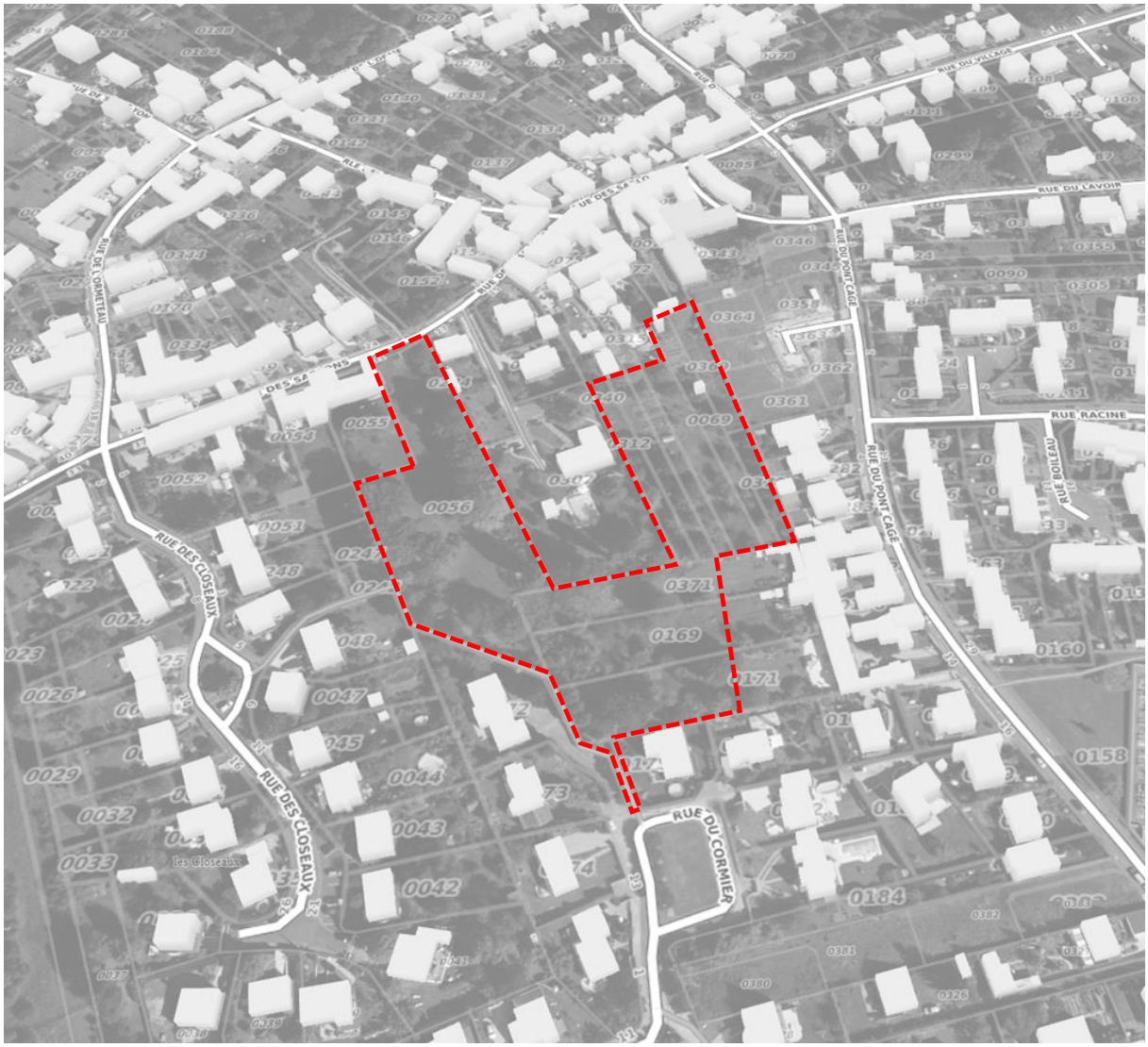
Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable

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

Objectifs de l'OAP « Les Sablons » (2030 – 2040)

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

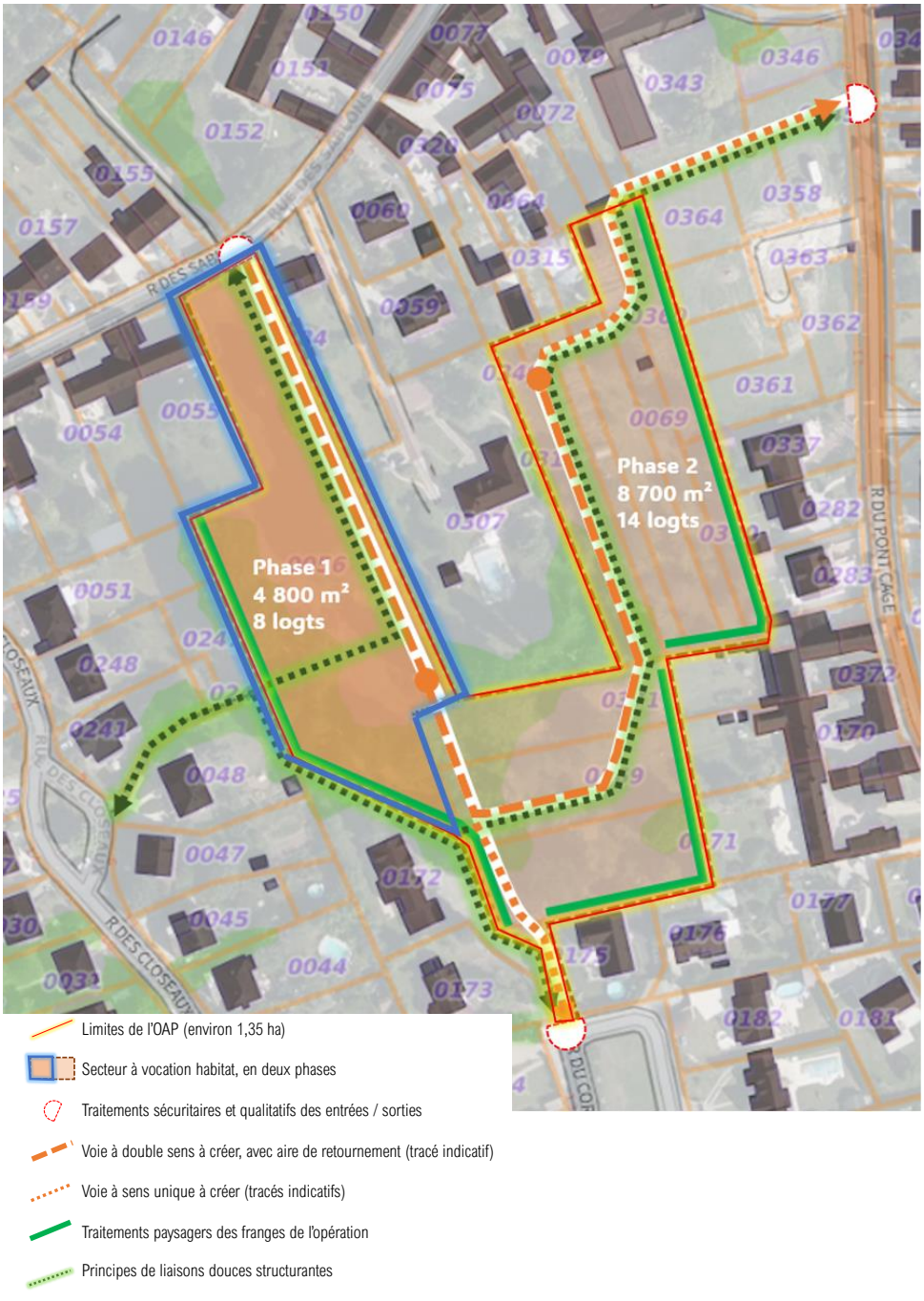
Un site au cœur de la zone agglomérée de Boissy



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

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

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



La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

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

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

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

Objectif 4. Elaborer un véritable plan paysager à l'échelle du quartier, afin de traiter avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions ;
Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable
Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles

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

Une OAP « Bas de Torfou » existe déjà dans le PLU de 2019. Cependant, le découpage de cette dernière, tout comme le plan de zonages actuellement opposable, n'intègre pas l'ensemble des constructions existantes.
Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.

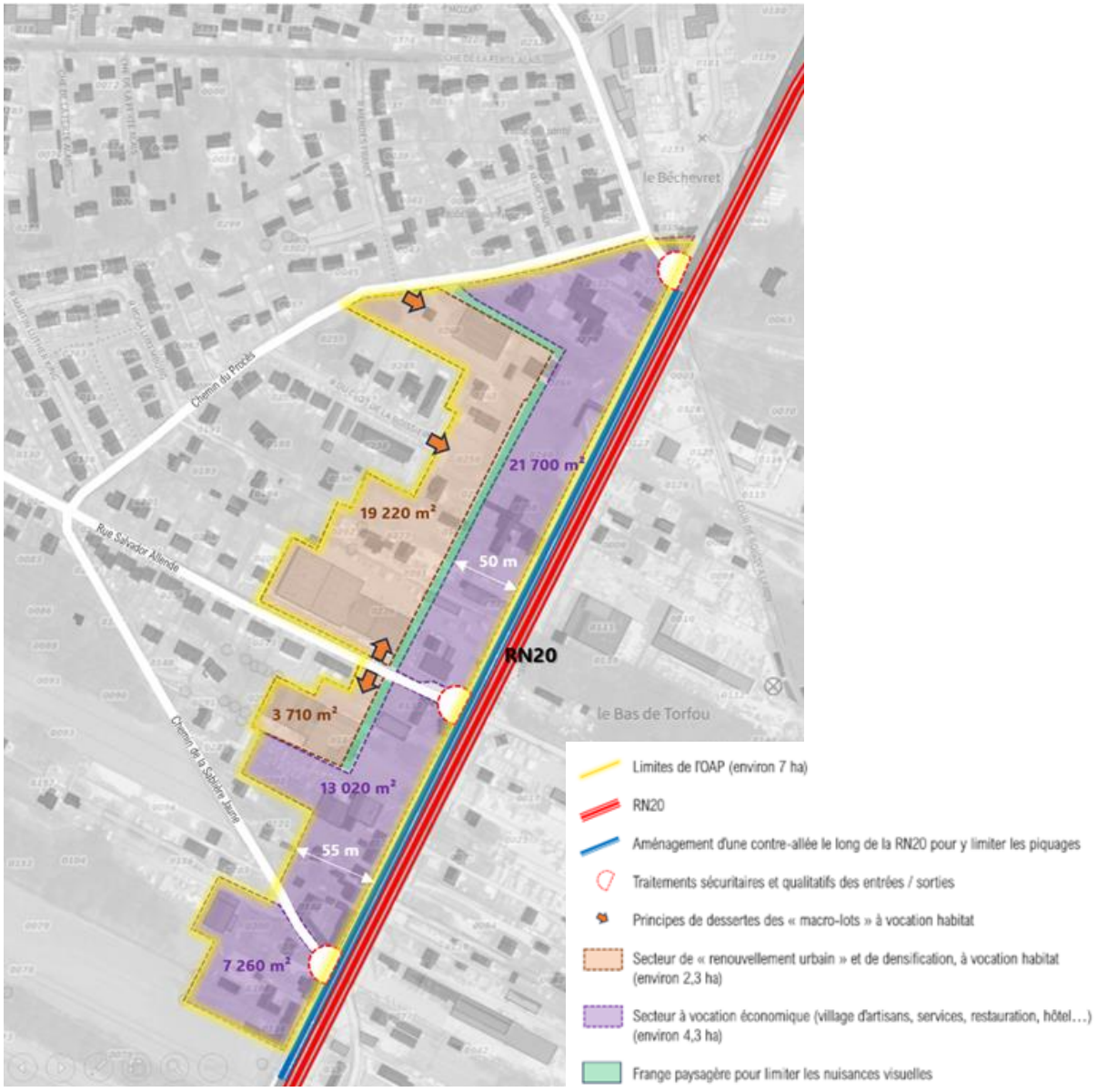
Si le site présente une certaine dureté foncière, il se révèle particulièrement stratégique dans le contexte de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

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

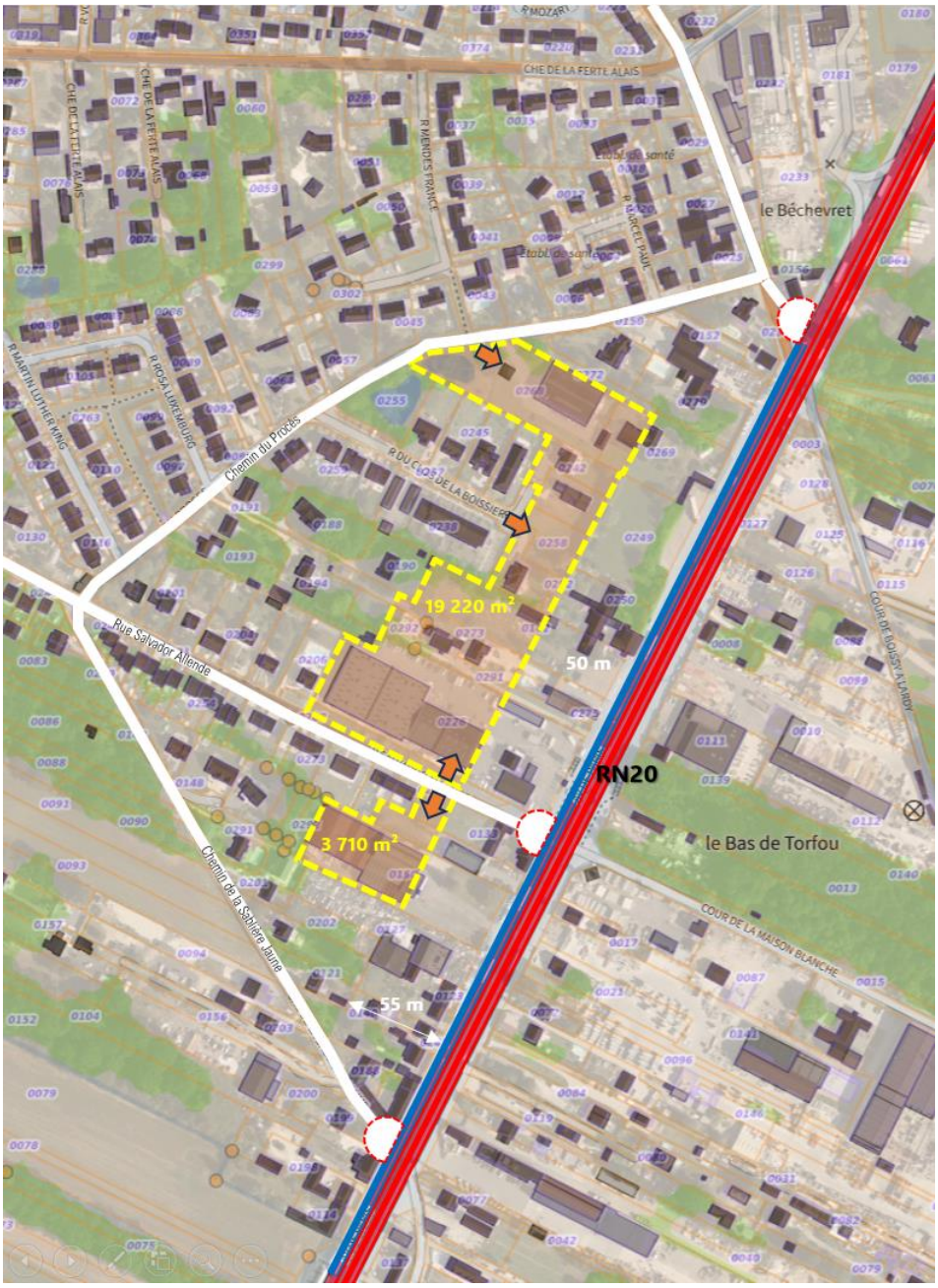


En effet, avec la raréfaction du foncier dans les années à venir, le secteur du Bas de Torfou, situé à l'ouest de la RN20 et dans la continuité de la zone urbanisée de Boissy, a vocation à devenir un secteur de « renouvellement urbain ». L'OAP doit permettre de donner les grandes orientations d'un projet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

La finalité est, à terme, de développer, en premier rideau par rapport à la RN20, une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie…activités non concurrentielles avec celles du centre-ville).
En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.



Périmètre de « renouvellement urbain » à vocation habitat, à terme



La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

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

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

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

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

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

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

CONCLUSION :

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

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

Orientations du P.A.D.D.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientations du P.A.D.D.

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

➔ ***Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle***

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

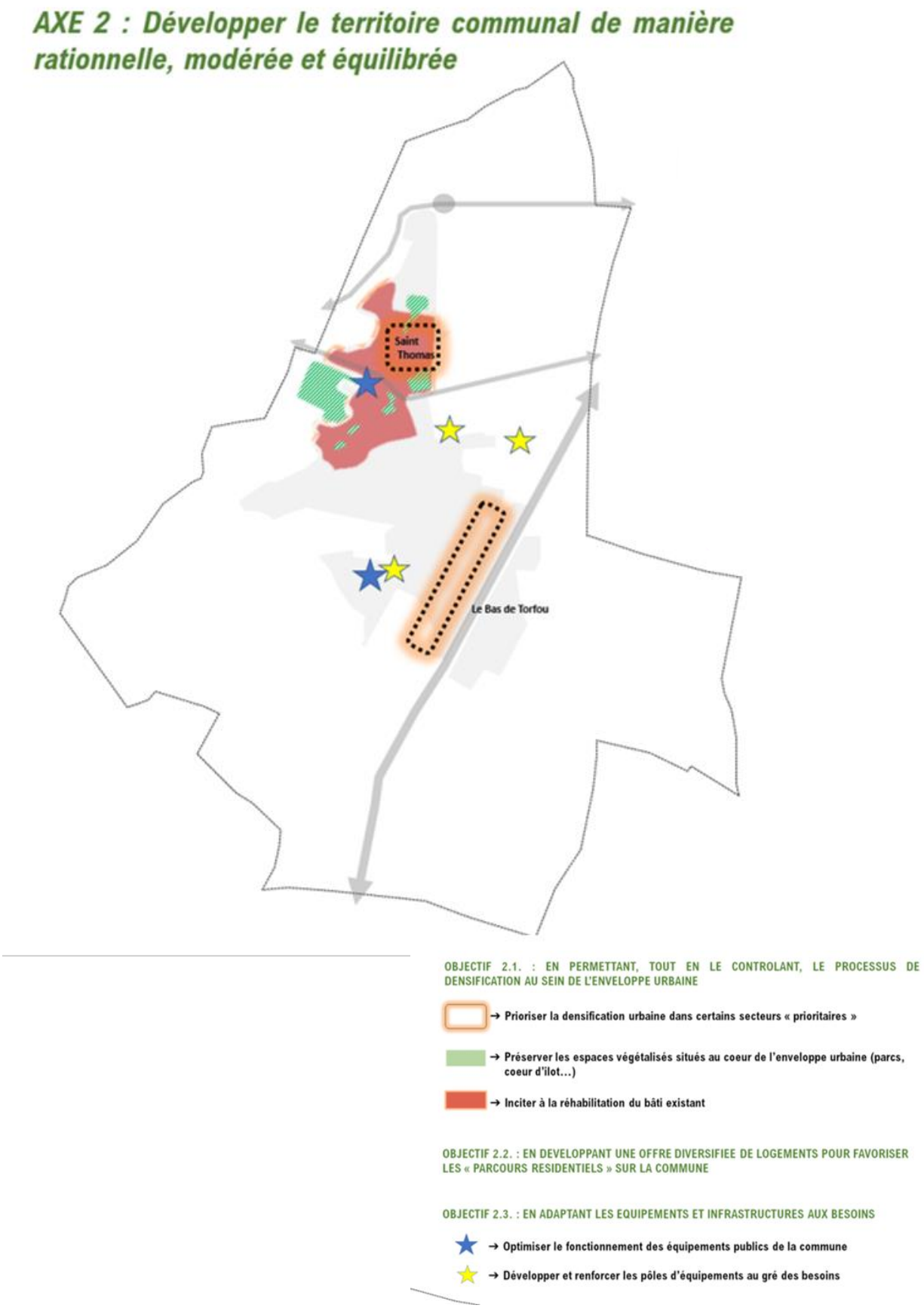
➔ ***Promouvoir la mixité des typologies de logements***

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

➔ ***Produire des logements permettant la mixité sociale***

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

Extrait du PADD



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

Orientations du PADD

➔ ***A l'échelle des projets :***

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

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

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

Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Orientations du P.A.D.D.

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

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

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

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

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

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

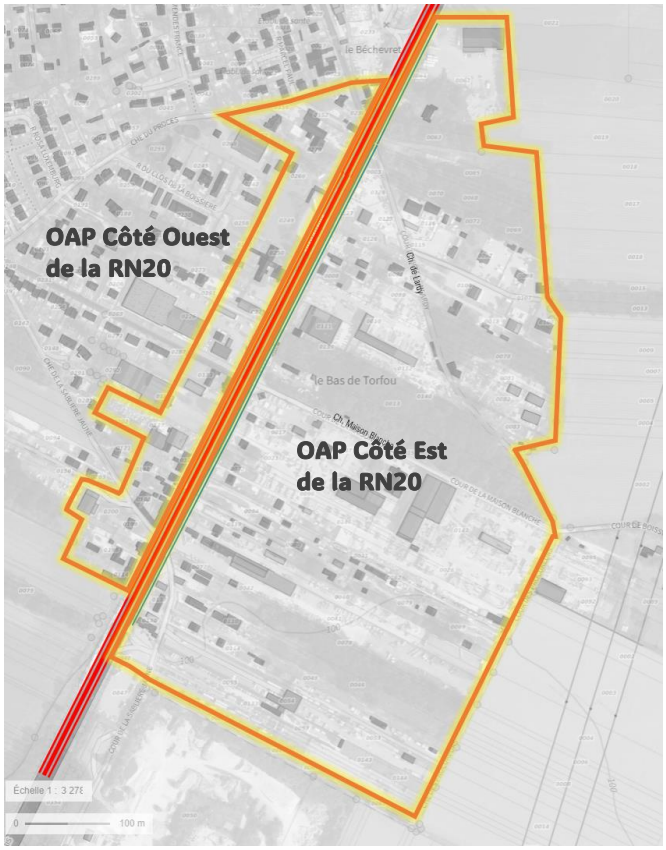
- *préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,*
- *adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,*
- *aménager des poches de stationnement pour les vélos,*
- *préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement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

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

3.2 Deux OAP à vocation économique

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

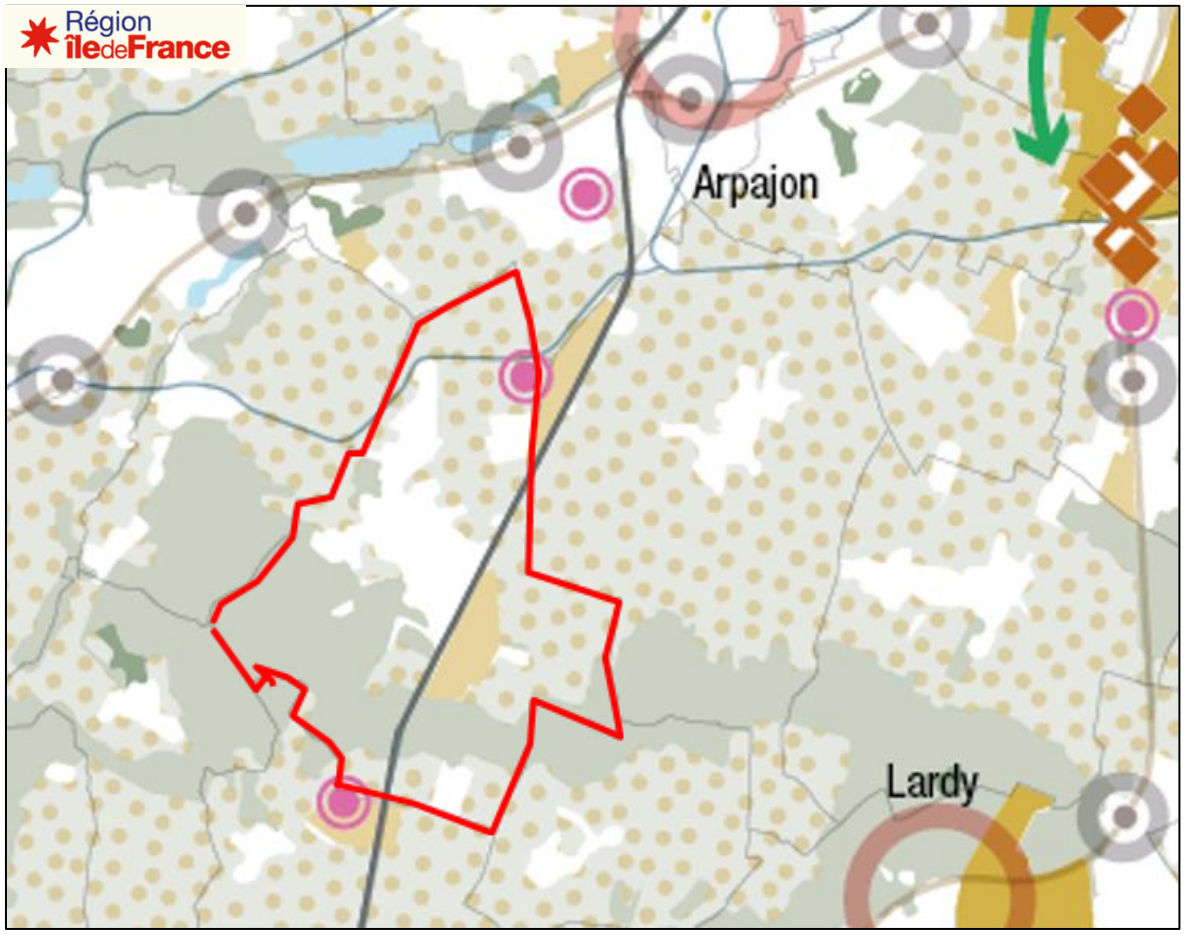
Périmètre de l'OAP du Bas de Torfou à vocation économique (côtés ouest et est de la RN20)



Périmètre de l'OAP des Marsandes



Carte « Développer l'indépendance productive régionale »



Source : SDRIF-E

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

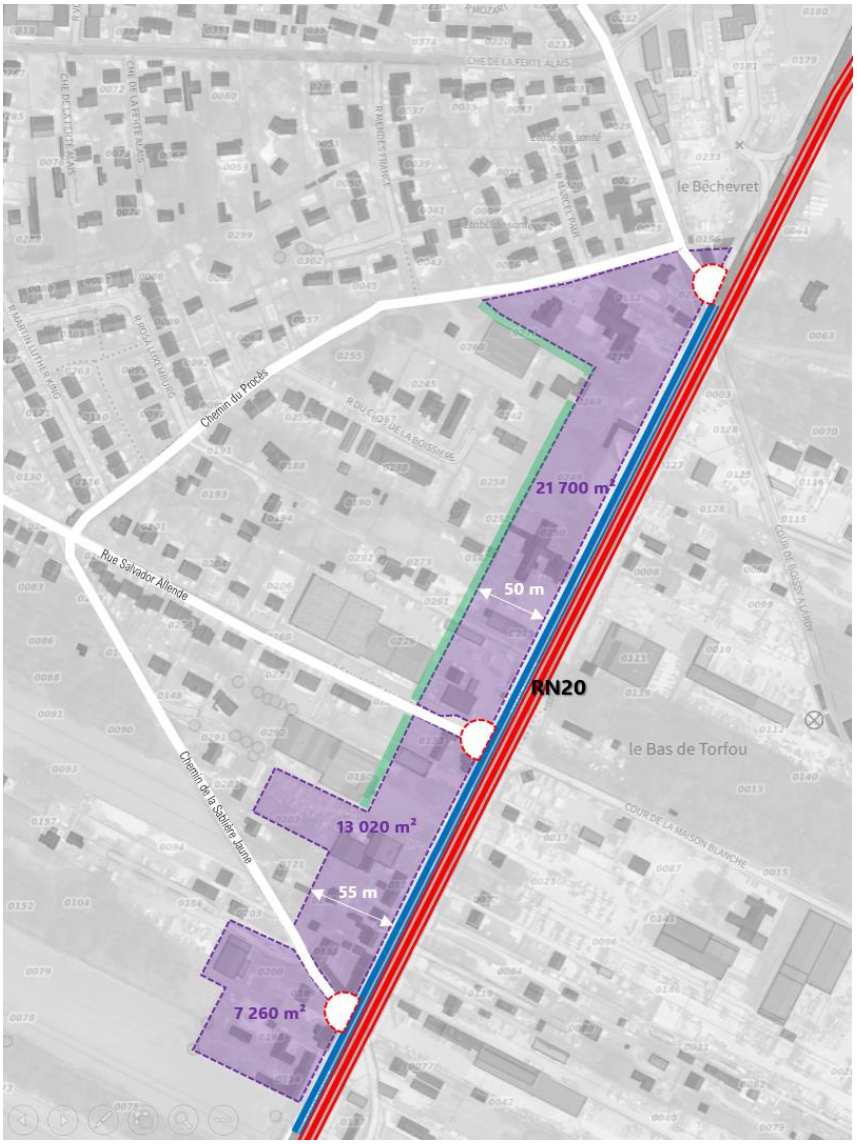
Les principes retenus sont les suivants :

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

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

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

Côté Ouest de la RN20



RN20

Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20 pour y limiter les piquages

Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties

Secteur à vocation économique (village d'artisans, services, restauration, hôtel…) (environ 4,3 ha)

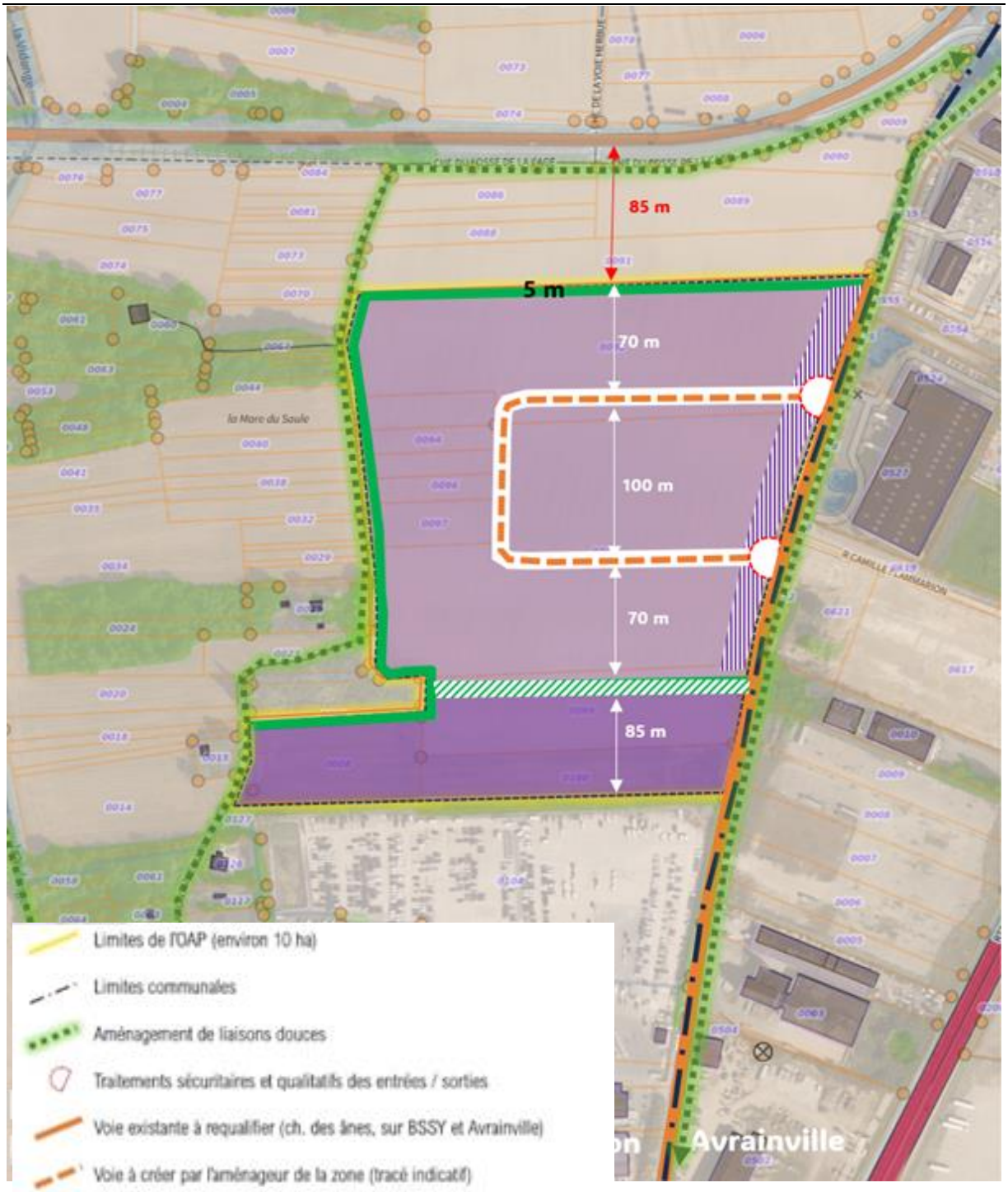
Frange paysagère pour limiter les nuisances visuelles

Côté Est de la RN20



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

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



- Limites de l'OAP (environ 10 ha)
- Limites communales
- Aménagement de liaisons douces
- Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
- Voie existante à requalifier (ch. des ânes, sur BSSY et Avrainville)
- Voie à créer par l'aménageur de la zone (tracé indicatif)
- Secteur à vocation économique (environ ha)
- Emprise réservée pour agrandissement (env. 2,5 ha), **avec obligation d'une emprise au sol des constructions minimum de 55%**
- Traitement qualitatif du front bâti donnant sur la rue Flammarion au nord et le Chemin des Anes au sud
- Traitements paysagers des franges de l'opération (« compensations ») (5 m de large au nord et à l'ouest)
- Bande paysagère cloisonnant les 2 phases opérationnelles

CONCLUSION :

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

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

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

Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire.
Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.
La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU.
Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre de pérenniser des activités économiques présentes sur le territoire communal, en facilitant leur développement et leur croissance mais parallèlement en les obligeant à avoir une trajectoire vertueuse en terme de développement durable, afin que les projets se fassent en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.

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

La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.
La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.
A terme, les objectifs recherchés sont :
- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,

- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,

- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,

- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,

- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

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

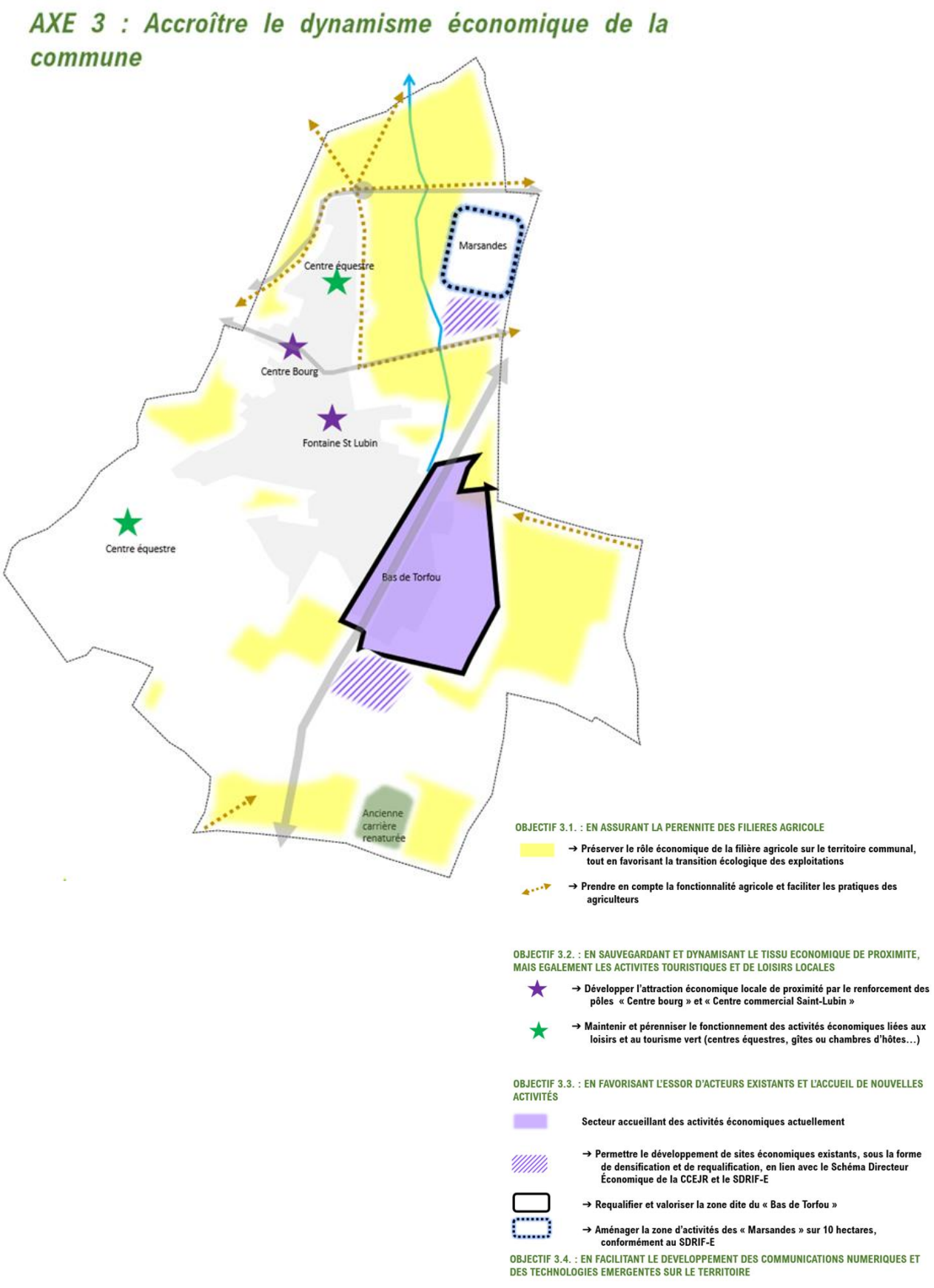
➔ *Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E*

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

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

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

Extrait du PADD



3.3 OAP thématique « Cœur de ville »

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

En effet, afin de maitriser 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 :

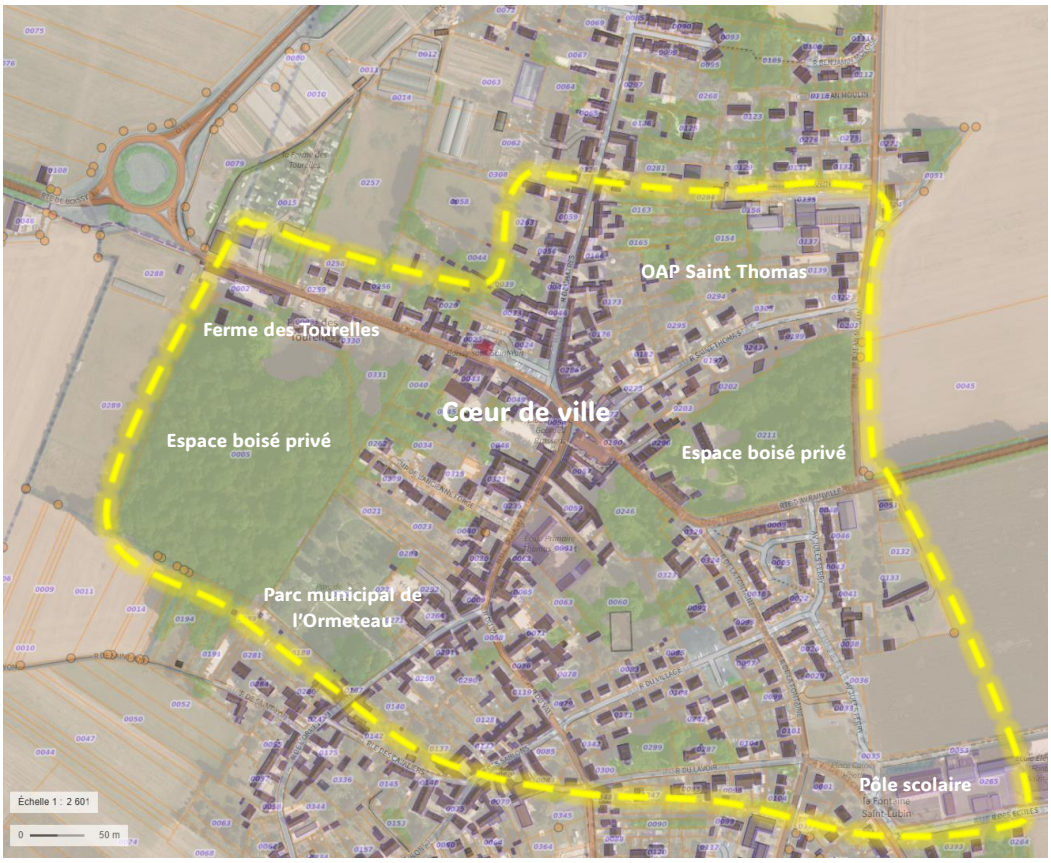
- Le soutien aux **commerces et services de proximité** ;
- La valorisation des **espaces publics**, avec notamment l'aménagement « d'espaces partagés » ;
- La gestion du **stationnement des véhicules motorisés** ;
- La poursuite du développement des **liaisons douces** vers les pôles structurants de 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.**

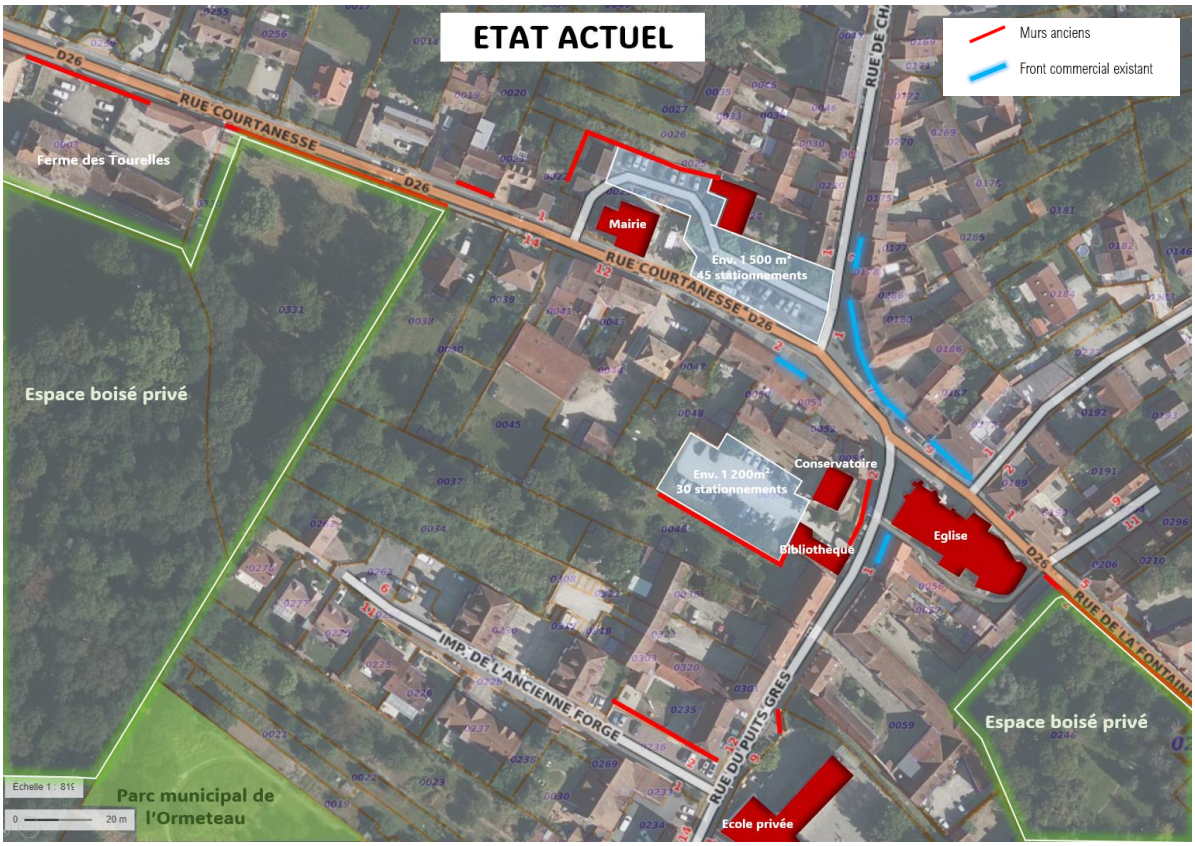




Place de la Mairie 1908

Présentation du secteur de l'O.A.P.



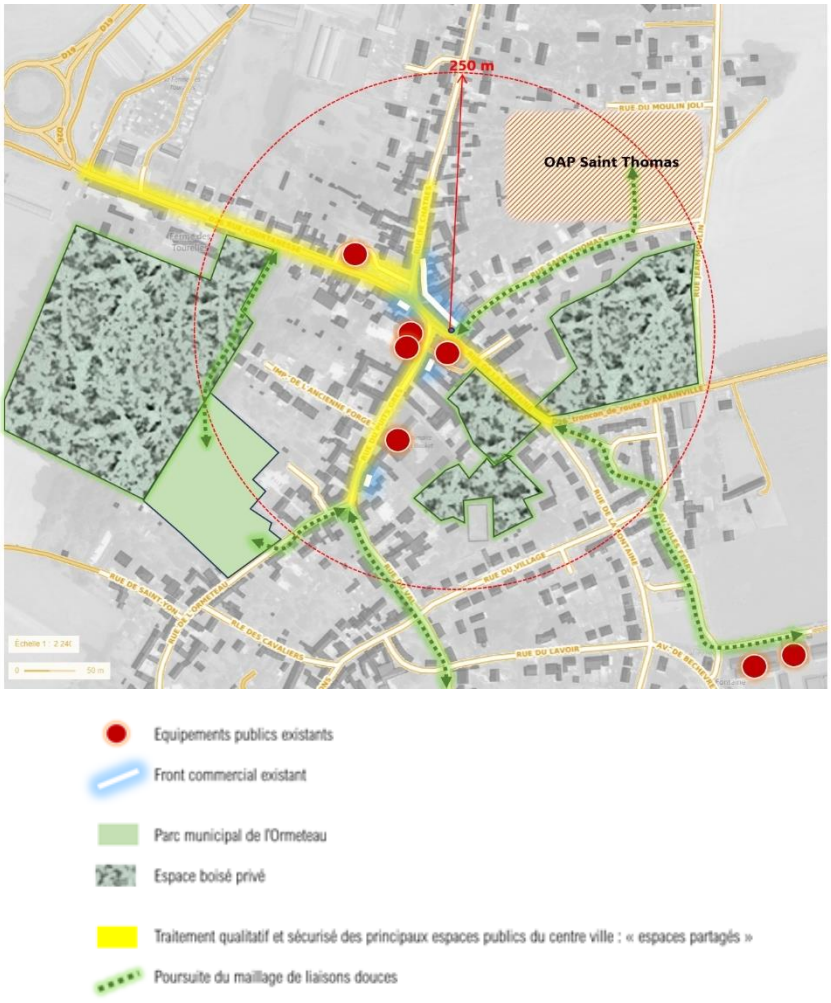


Principes d'aménagement et programmation

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

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

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



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

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

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

- Accroitre 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.

CONCLUSION :

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

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

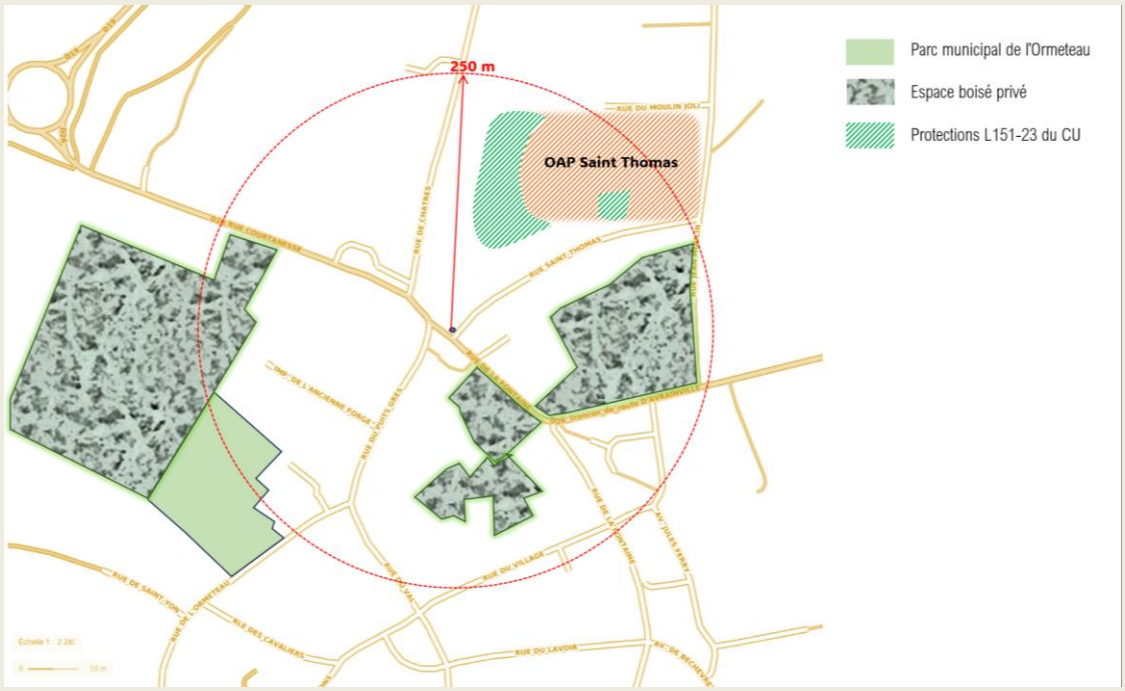
Orientations du P.A.D.D.

➔ Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…)

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

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

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



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

Orientations du P.A.D.D.

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

Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain.

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

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

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

➔ *Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable*

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

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

Orientations du P.A.D.D.

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientations du P.A.D.D.

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

➔ *Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle*

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

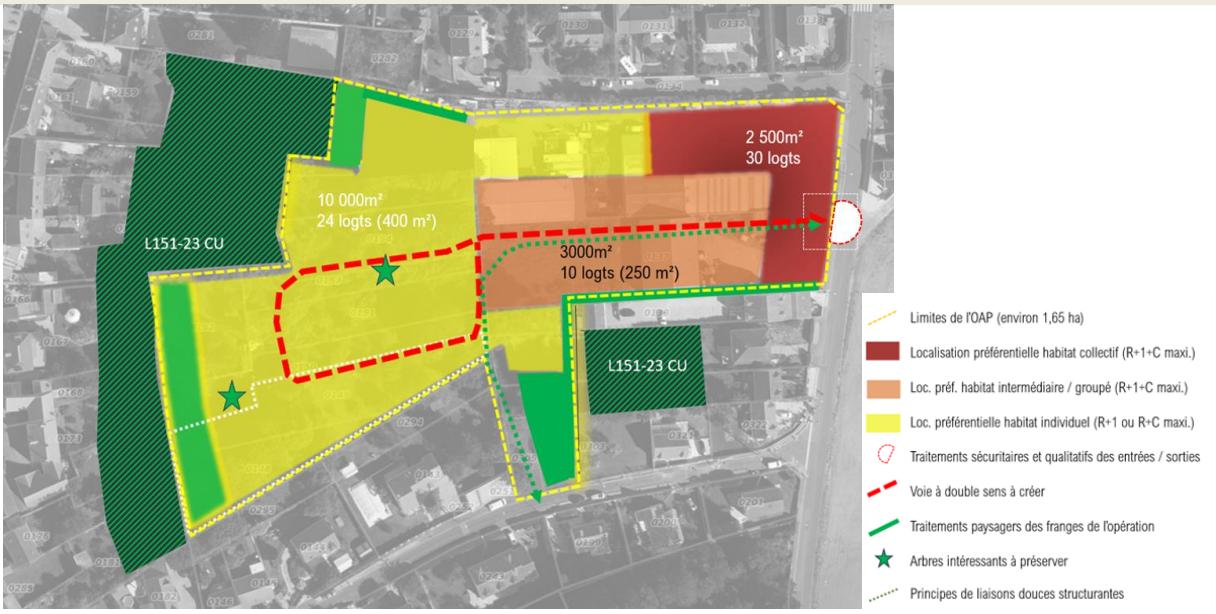
➔ *Promouvoir la mixité des typologies de logements*

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

➔ *Produire des logements permettant la mixité sociale*

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

Exemple de l'OAP Saint Thomas



Objectif 2.3. EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

Orientations du P.A.D.D.

➔ *Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune*

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

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

➔ *Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité… des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain*

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

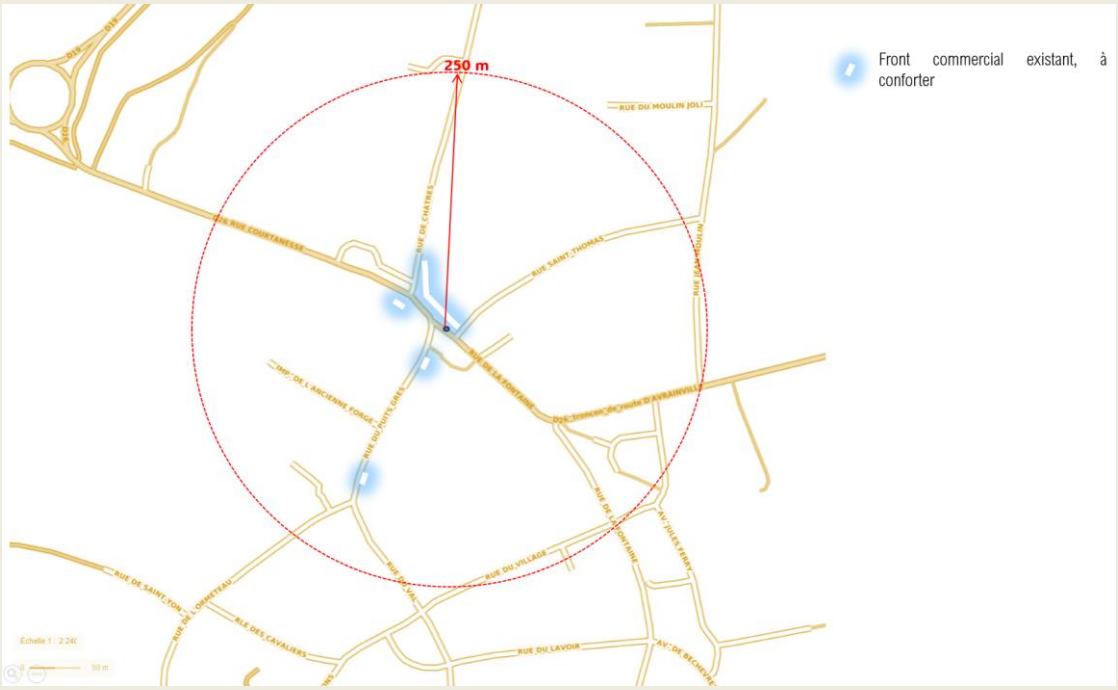
Objectif 3.2. EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

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

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

création d'activités. Pour autant ces pôles existent réellement, contribuent largement à la vie locale et répondent en partie aux besoins de la population.

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



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

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

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

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

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

Orientations du PADD

➔ A l'échelle de la commune :

*- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'**énergie renouvelable** pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…).*

- Créer et préserver des ilots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.

- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.

- Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire.

- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…).

- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…).

➔ A l'échelle des projets :

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

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

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

Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Orientations du P.A.D.D.

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

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

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

- *Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales*

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

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

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

- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,

- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,

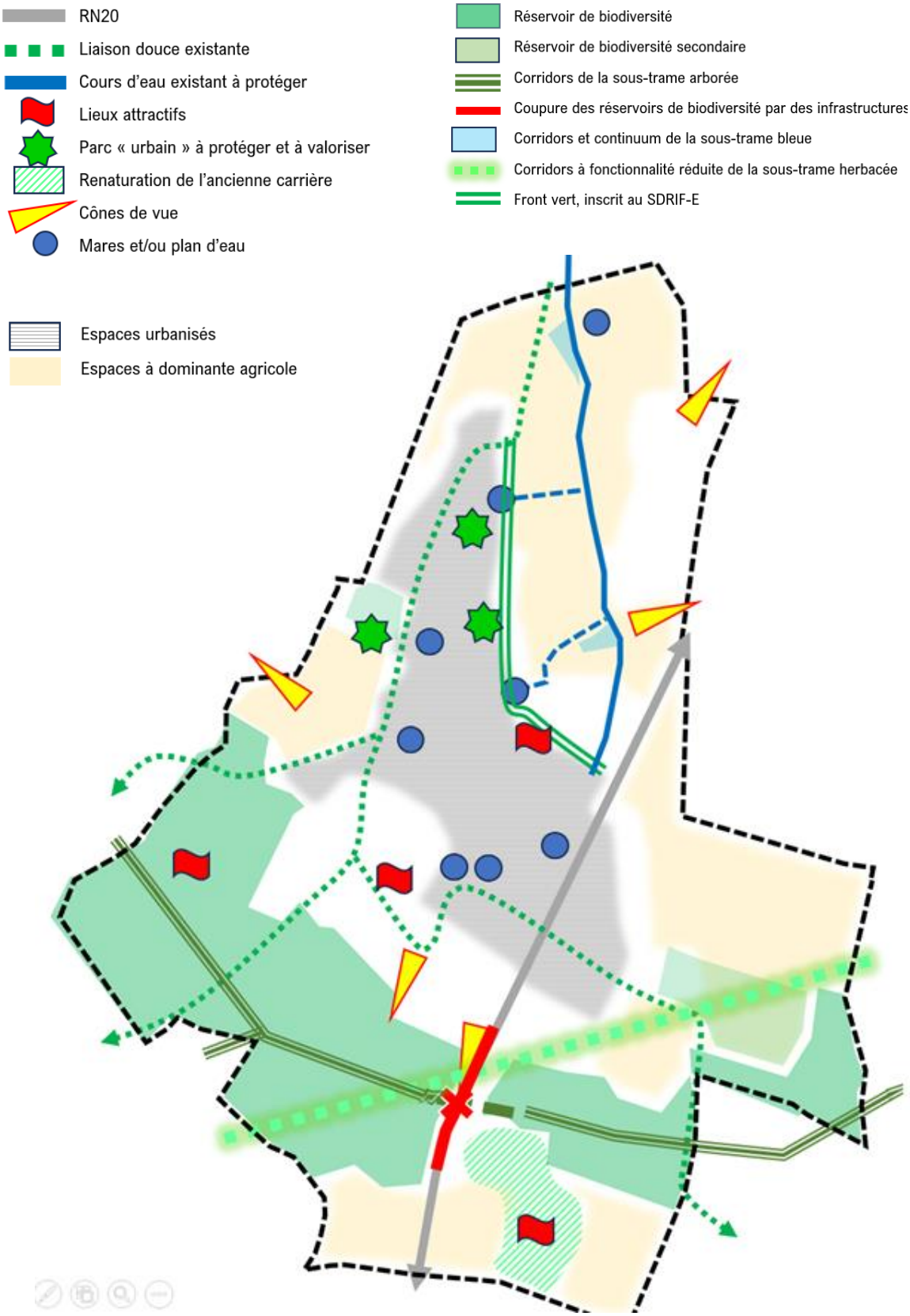
- aménager des poches de stationnement pour les vélos,

- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,

- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,

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

3.4 OAP thématique « Trame verte et bleue »



4. Choix retenus pour établir la délimitation des zones

4.1 Un zonage plus proche de la réalité du terrain

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

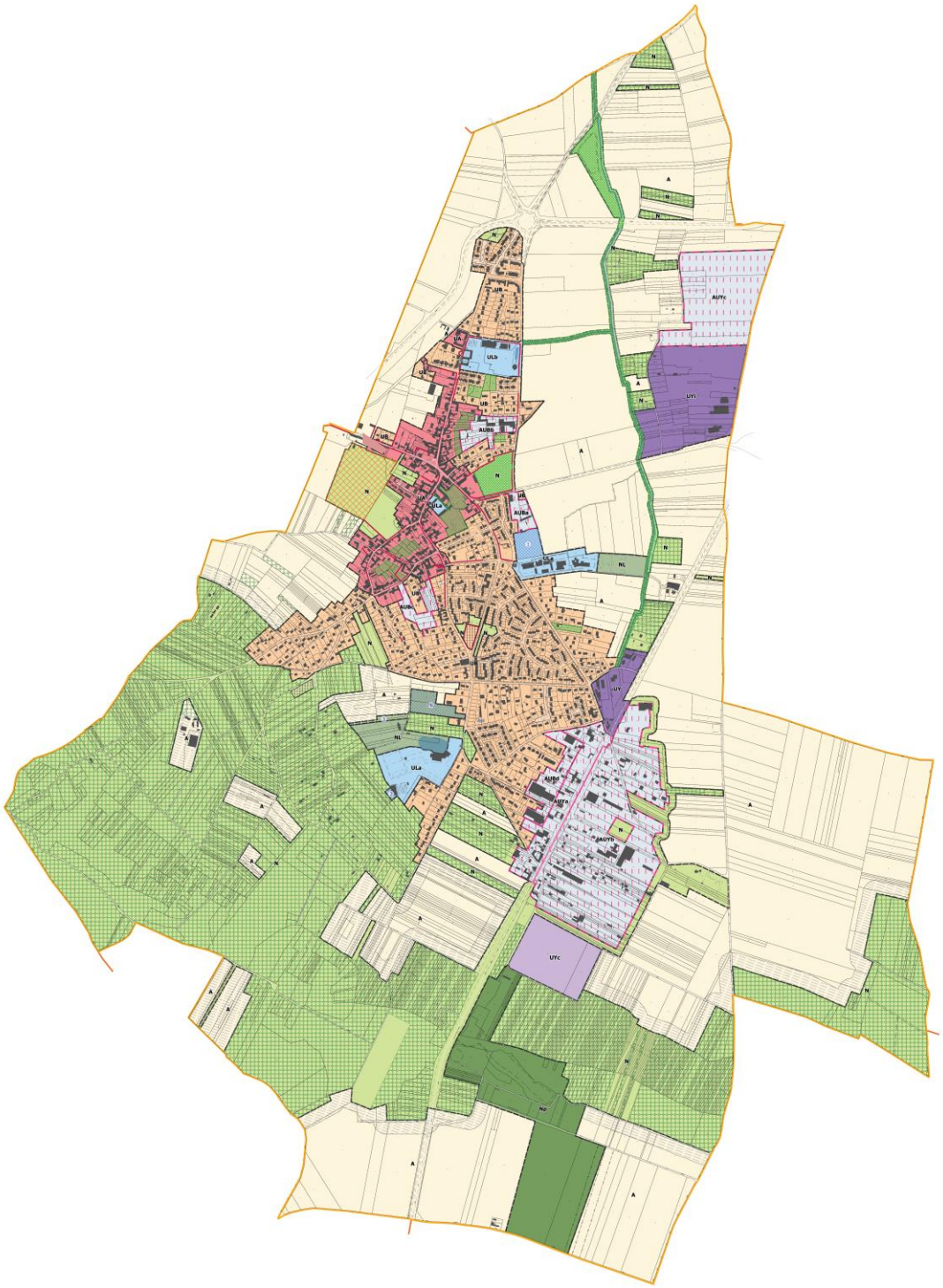
PLU opposable		Projet de PLU	
1AU	**« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »**	**AUB**	**Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur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

Principales évolutions des zonages :

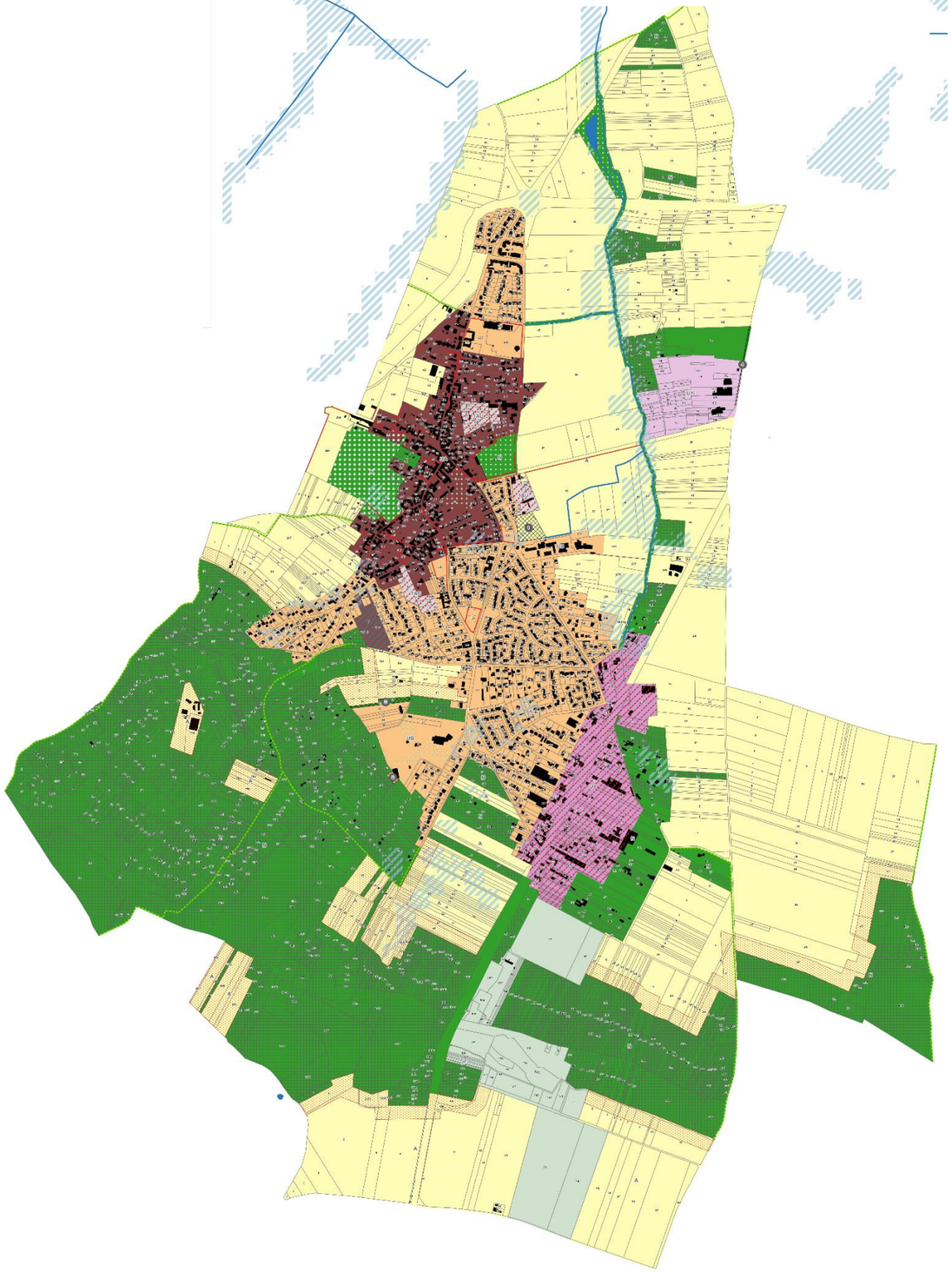
- Classement en zone UA uniquement des secteurs sur lesquels se trouve **uniquement** du bâti ancien.
- Création d'un zonage UL spécifique pour les équipements.
- Création d'une zone UYc pour les installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme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

4.2 Les évolutions du plan de zonages

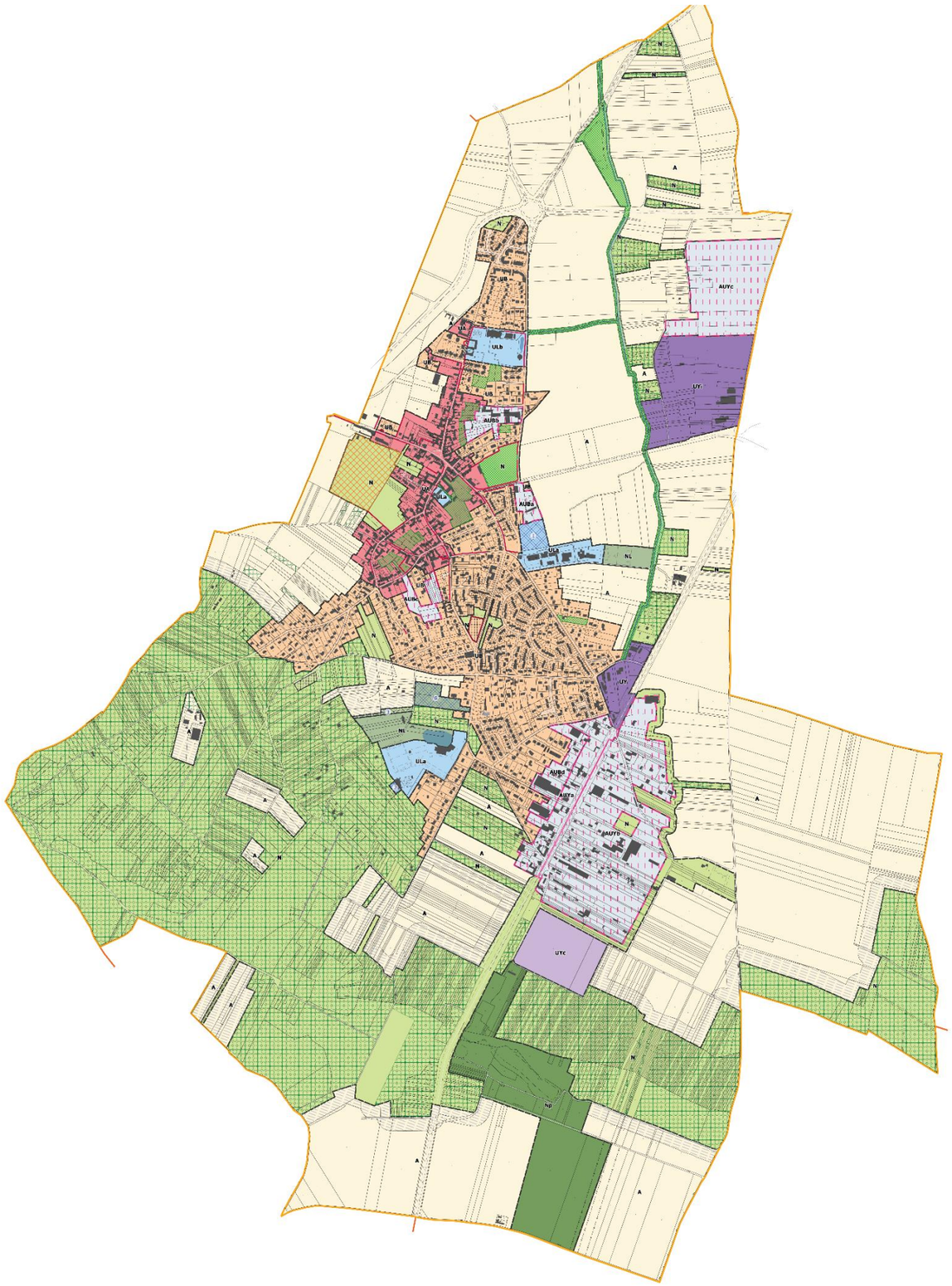
Le plan de zonages révisé en 2025



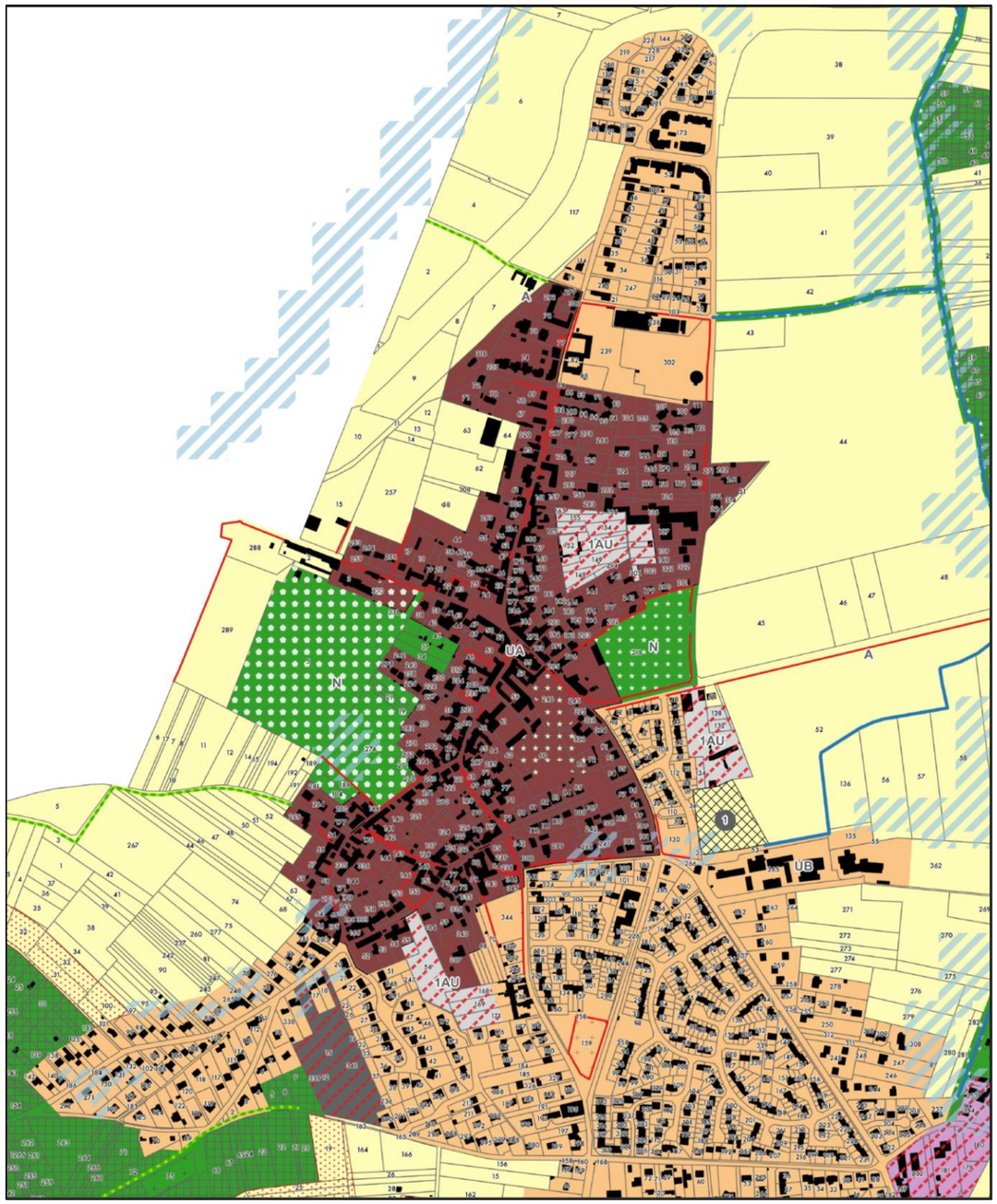
PLU opposable



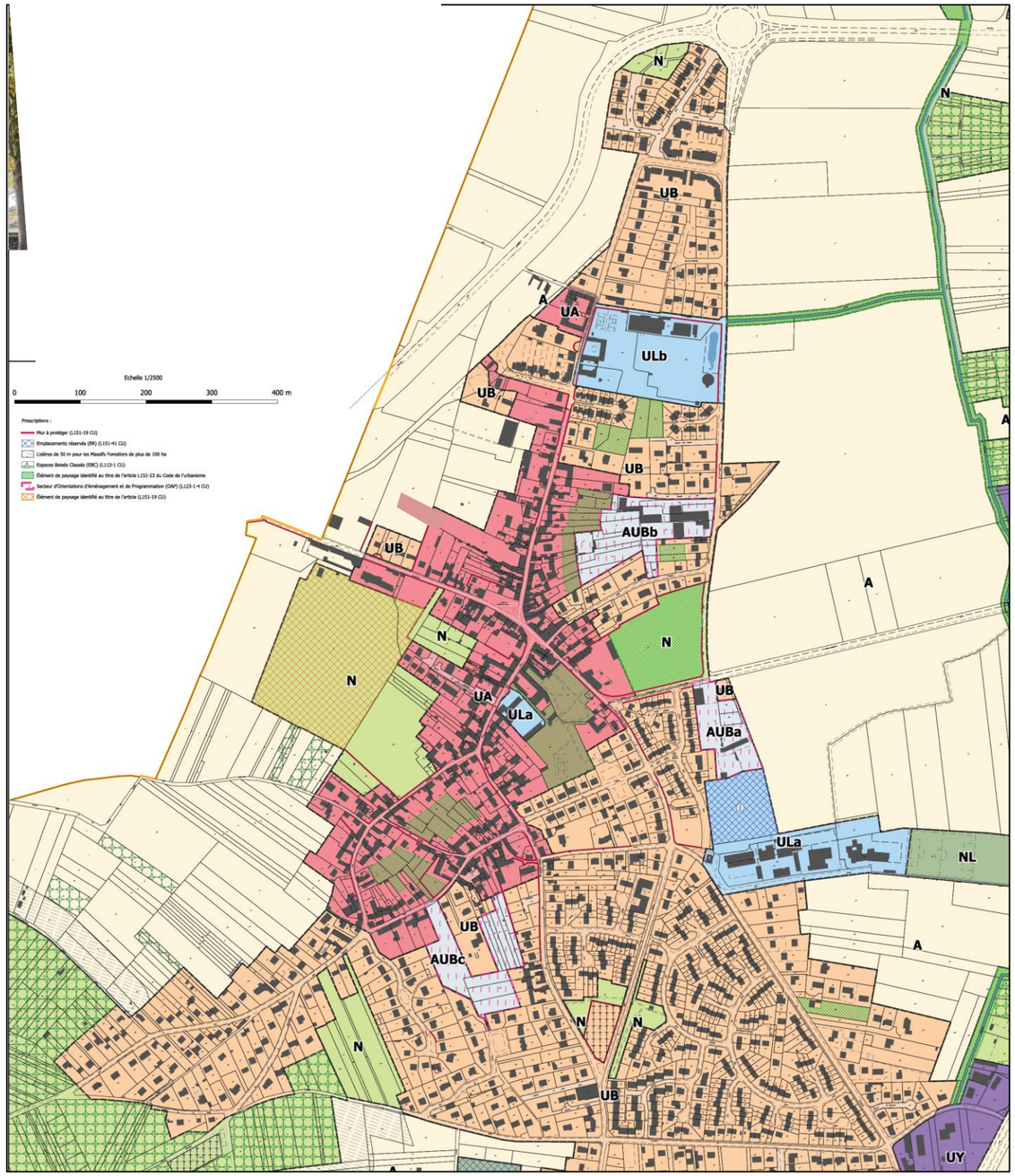
PLU révisé en 2025



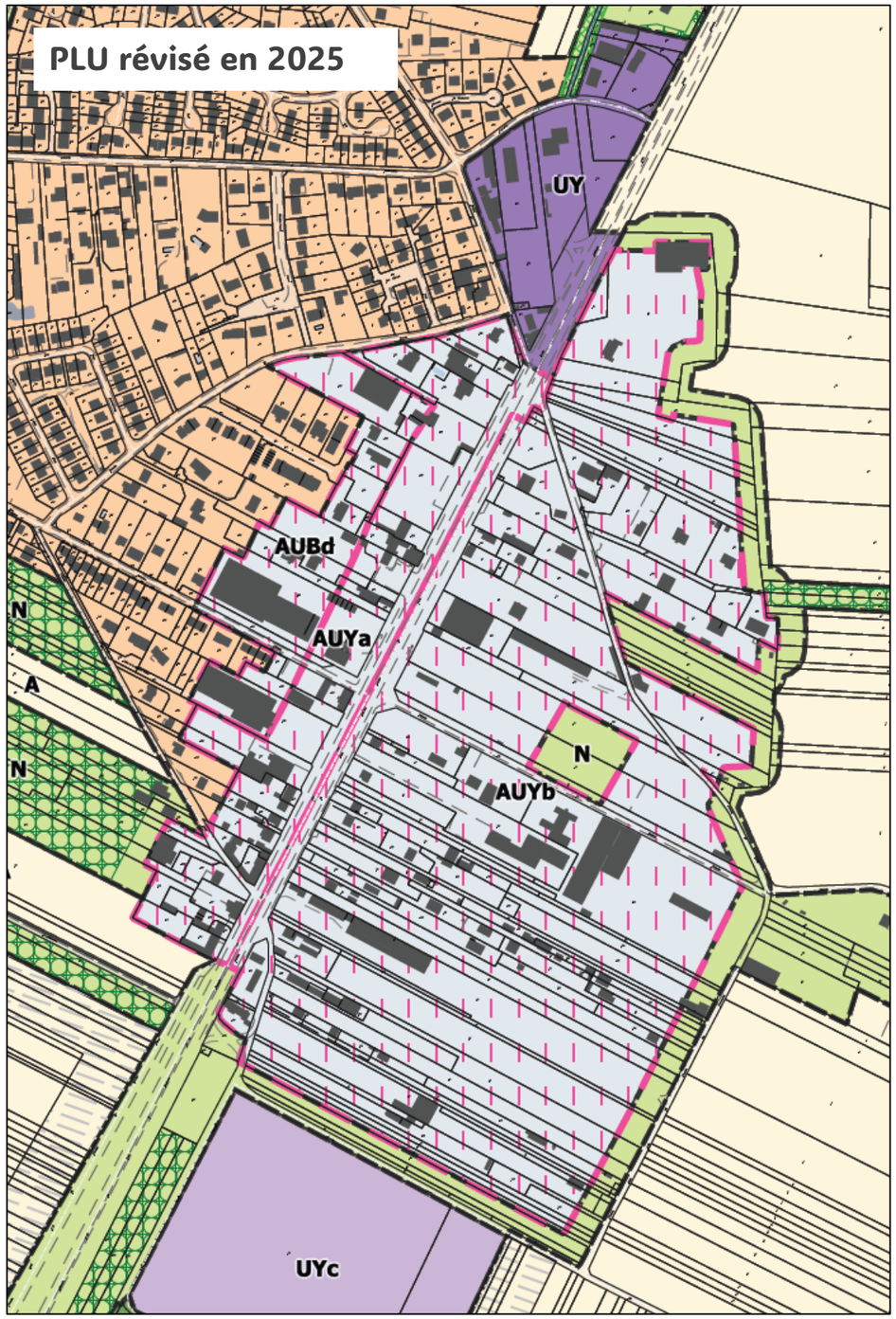
PLU opposable



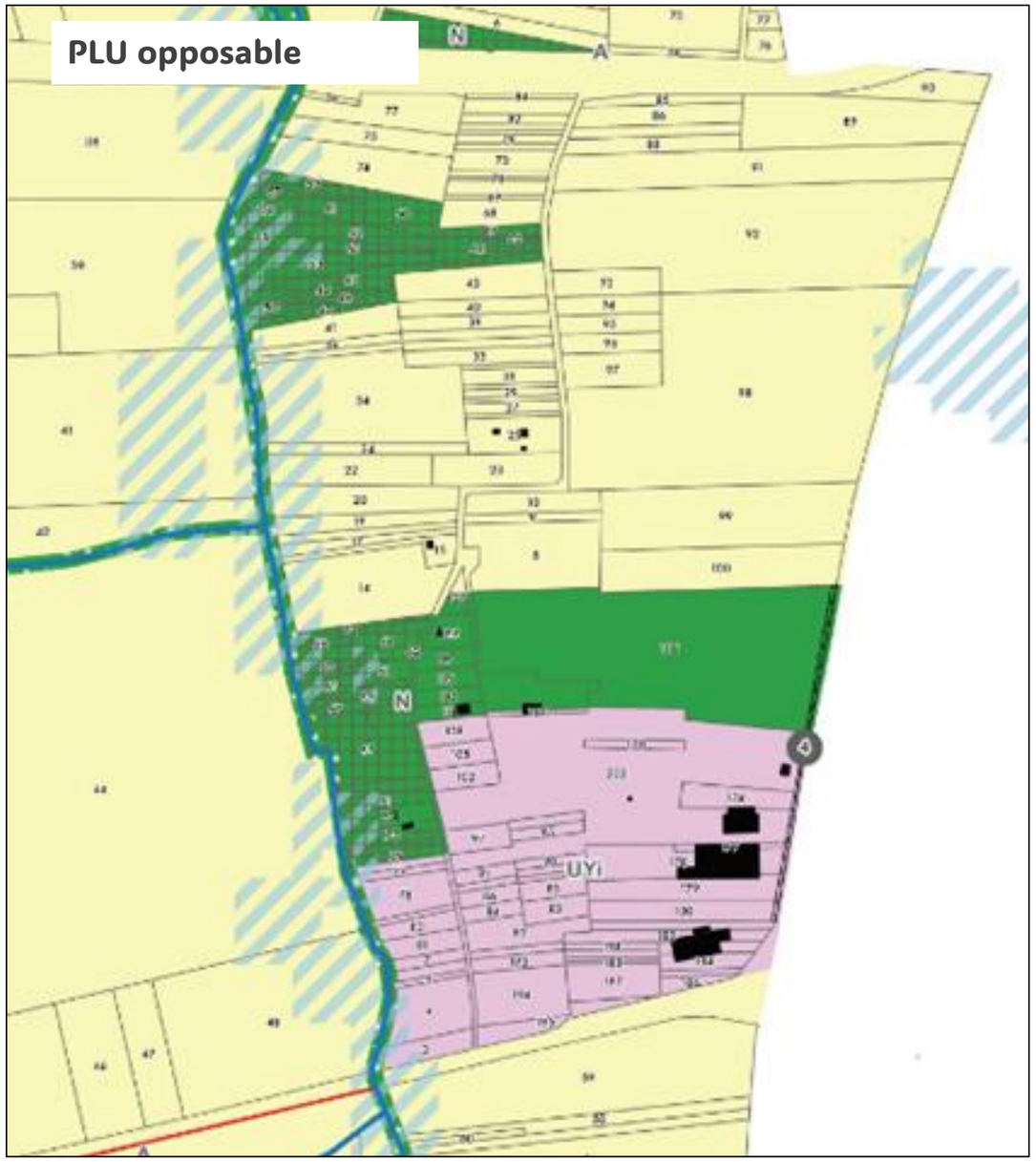
PLU révisé en 2025



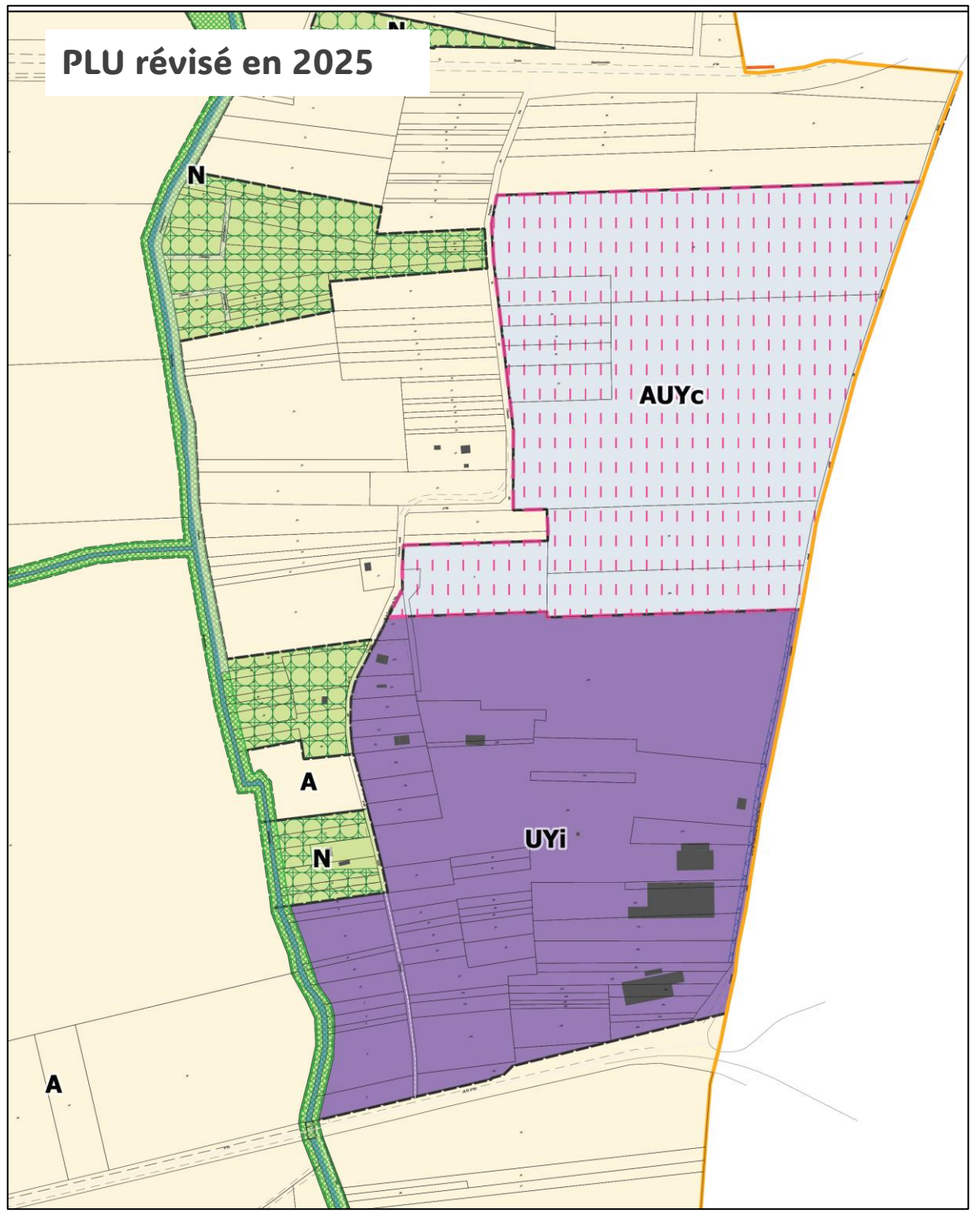

PLU opposable
UY
15,3ha
N
A
N


PLU révisé en 2025
UY
AUBd
AUYa
N
AUYb
N
A
N
UYc

PLU opposable



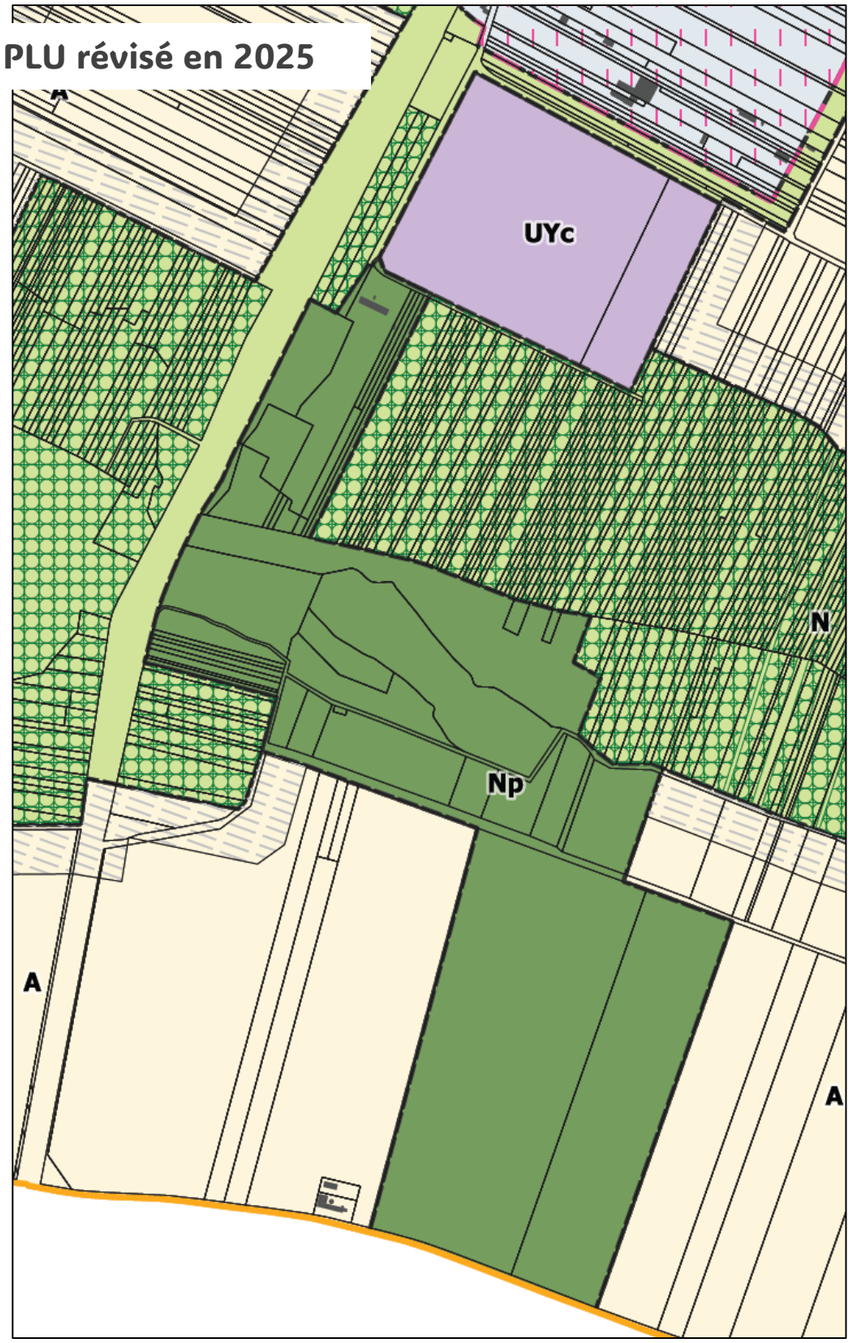
PLU révisé en 2025



PLU opposable



PLU révisé en 2025



4.3 Description de la vocation des zones

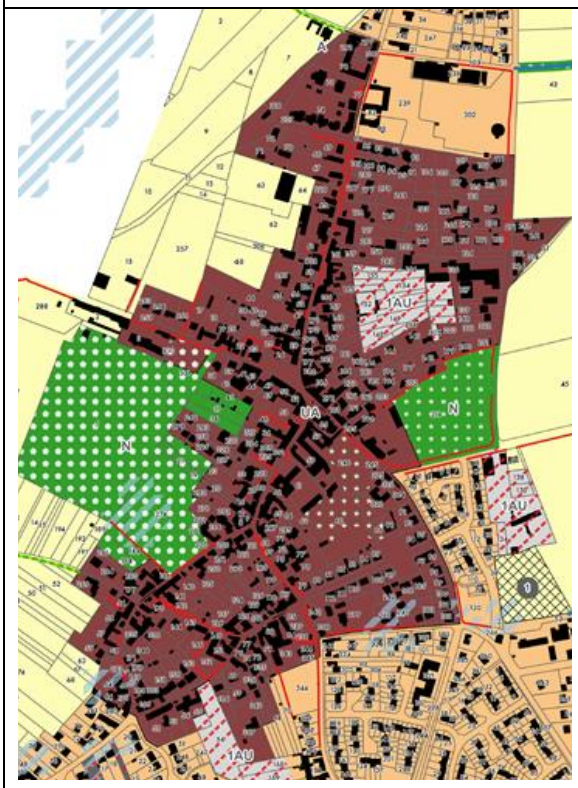
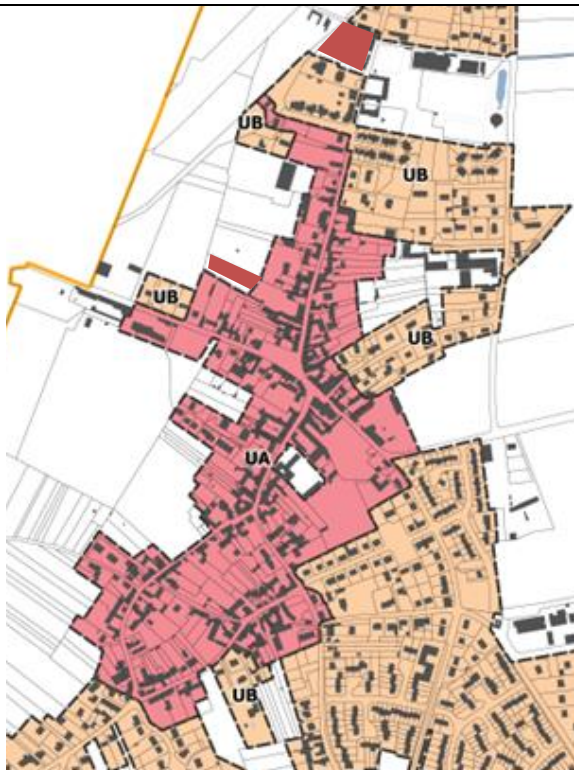
Zone UA : Coeur de ville, avec tissu bâti ancien

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

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

Objectifs des dispositions règlementaires :

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

PLU 2019	PLU 2025
	

Evolution entre 2019 et2025 :

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

Zone UB : Formes contemporaines des extensions de la commune

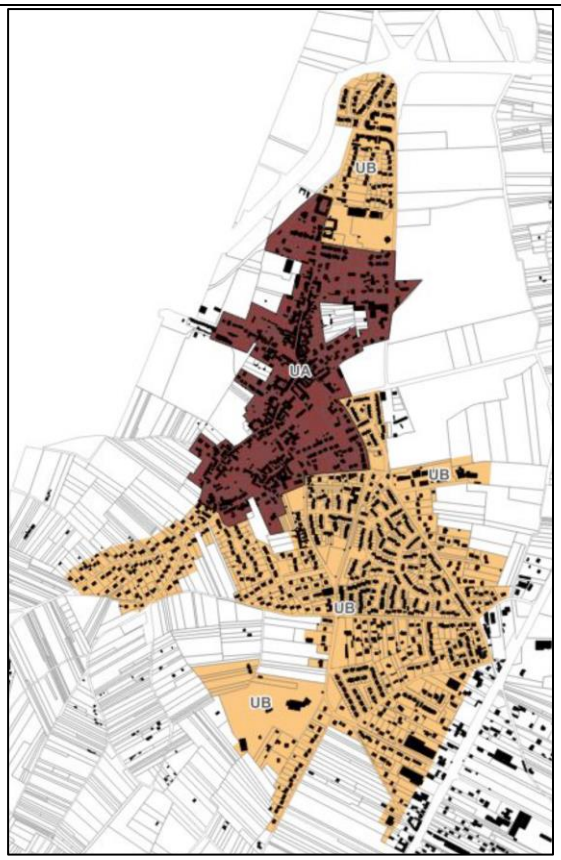
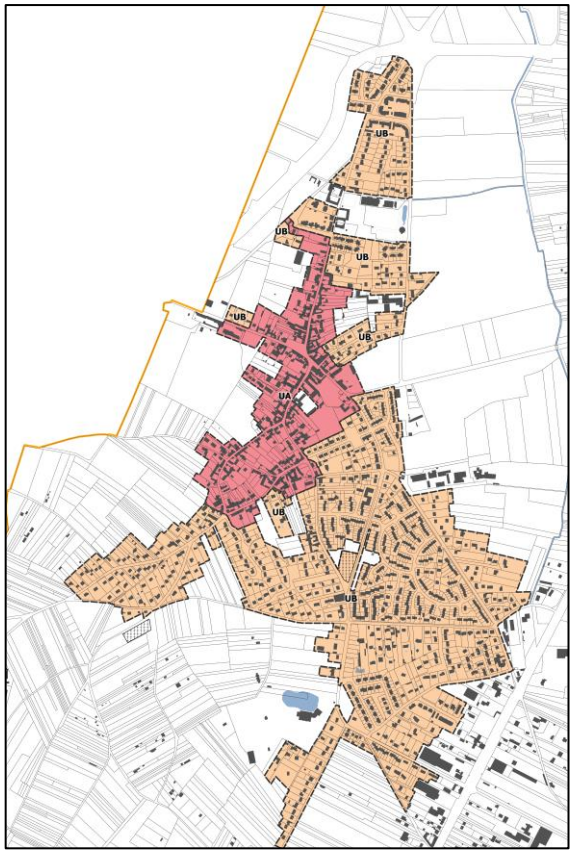
La zone UB correspond aux extensions sous formes pavillonnaires, plus ou moins récentes. Elle accueille de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, bureaux...).

Objectifs des dispositions règlementaires :

Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâtis.

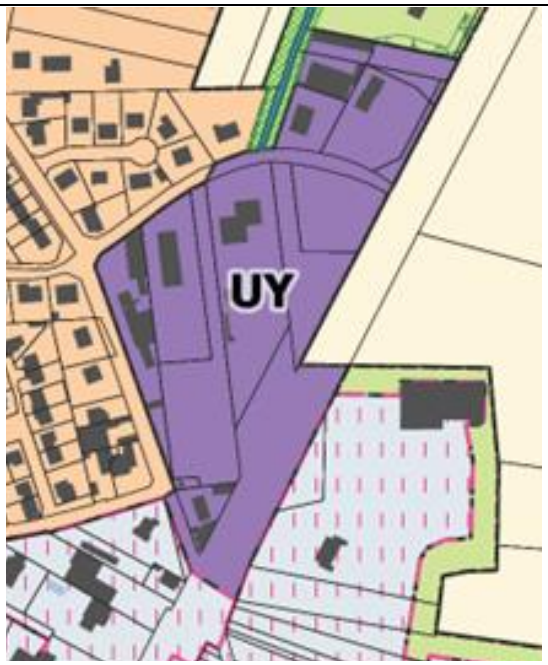
Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.

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

PLU 2019	PLU 2025
	

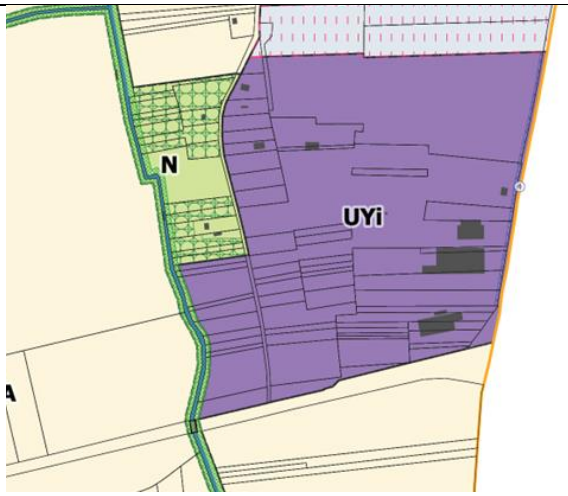
Zone UY : Zone à vocation économique

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

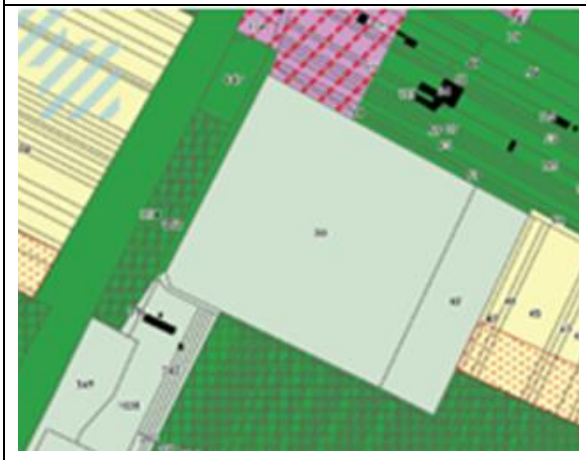
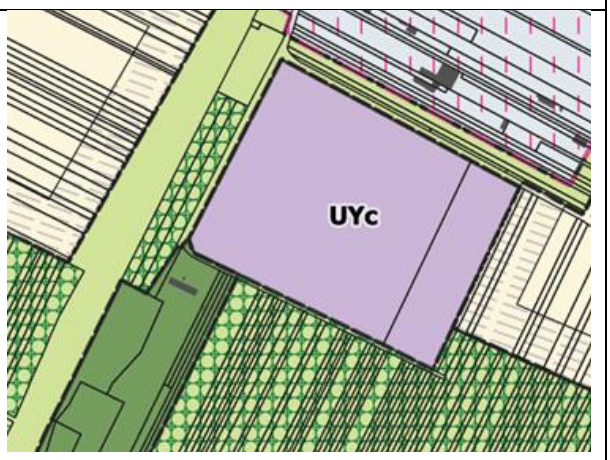
PLU 2019	PLU 2025
	

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

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

PLU 2019	PLU 2025
	

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

PLU 2019	PLU 2025
	

Objectifs des dispositions règlementaires :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs des dispositions règlementaires :

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

Zone AU : Zone à urbaniser

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

Quatre secteurs sont identifiés :

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

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

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

Trois secteurs sont identifiés :

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

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

Zone A : Zone à vocation agricole

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

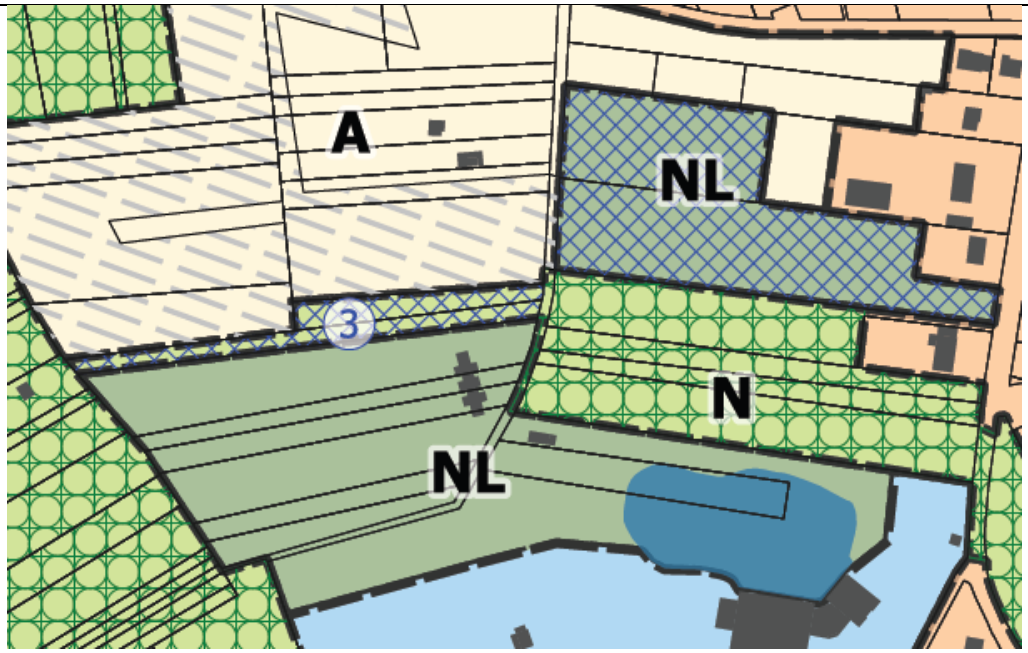
Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation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

Zone N : Zone naturelle à protéger

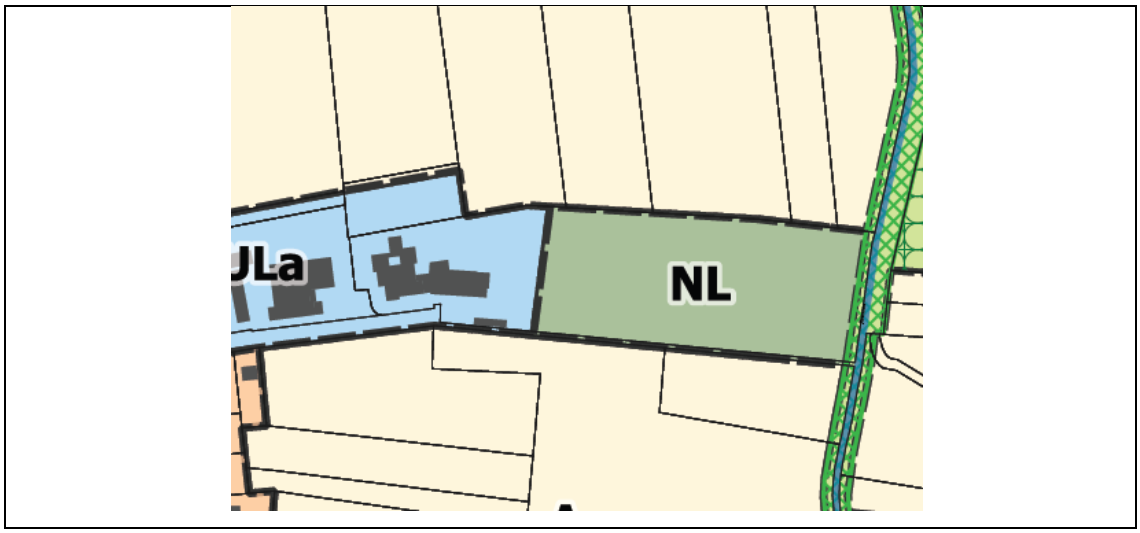
La zone N est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces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

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

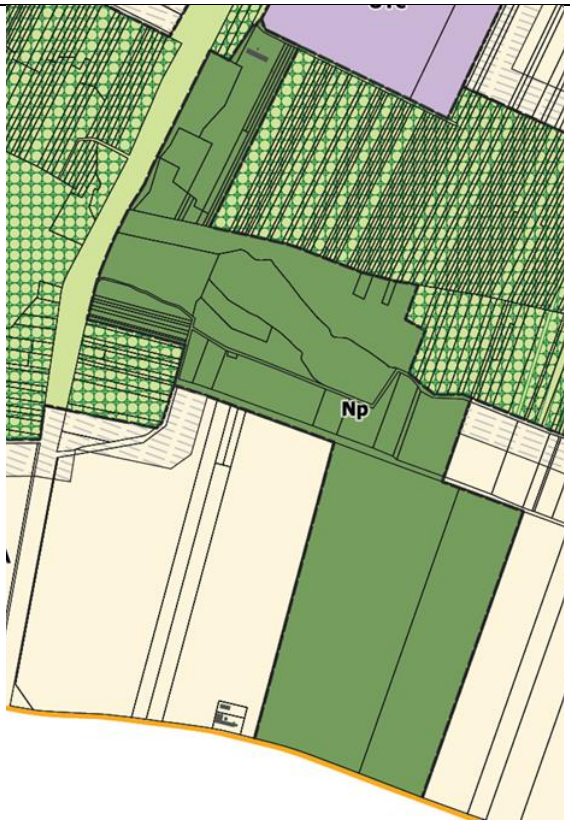
PLU 2025



La zone NL au sud permet de reconnaitre les équipements sportifs existants (stade, aire de jeux…) et la zone NL (avec ER) au nord doit être un espace sur lequel est donnée la possibilité d'autoriser du stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation.
Issu des échanges qui ont eu lieu avec les services de l'État sur le sujet, la commune affirme sa volonté de ne pas artificialiser le site et de ne pas porter atteinte à la lisière dans le cadre de ce projet.



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

PLU 2019	PLU 2025
	

La société S.E.C.M (Société d'Exploitation de Carrières et Matériaux) exploite une carrière de sablon sur le territoire de la commune de Boissy sous Saint-Yon. Cette carrière est actuellement en phase de réaménagement par remblayage avec des terres et gravats inertes.
Son exploitation répond aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/081 du 07 mai 2020. Cet arrêté préfectoral prévoit un retour des terrains à leur topographie d'origine.

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

• À effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un promontoire paysager en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain initial,

• A effectuer un aménagement d'intérêt communal sur l'emprise exploitée,

• A rétrocéder à la Collectivité à l'issue de l'aménagement, les terrains concernés et leur aménagement (une vingtaine d'hectares) dont S.E.C.M. est propriétaire.

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Autres prescriptions du plan de zonage

Les espaces boisés classés (EBC)

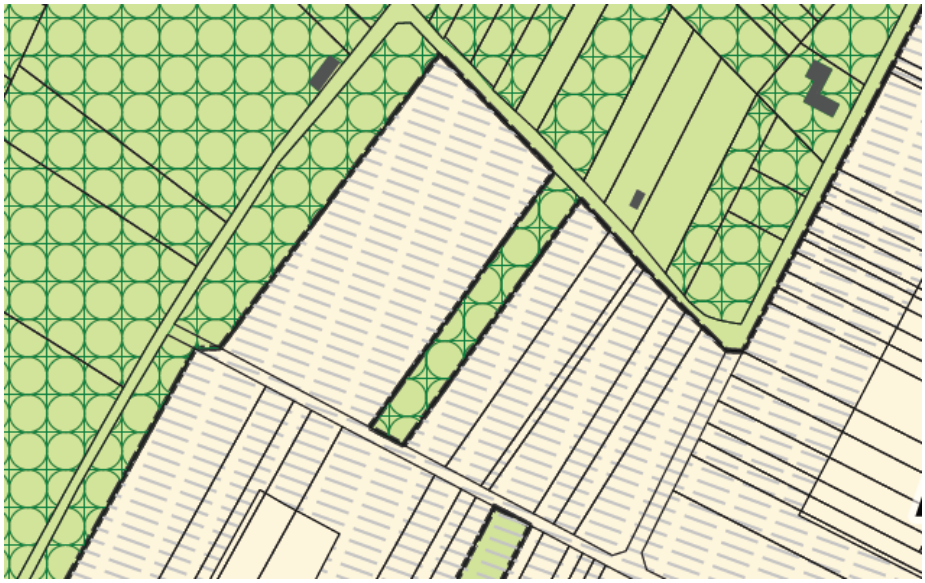
Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende « EBC ». Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

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

Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

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

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



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

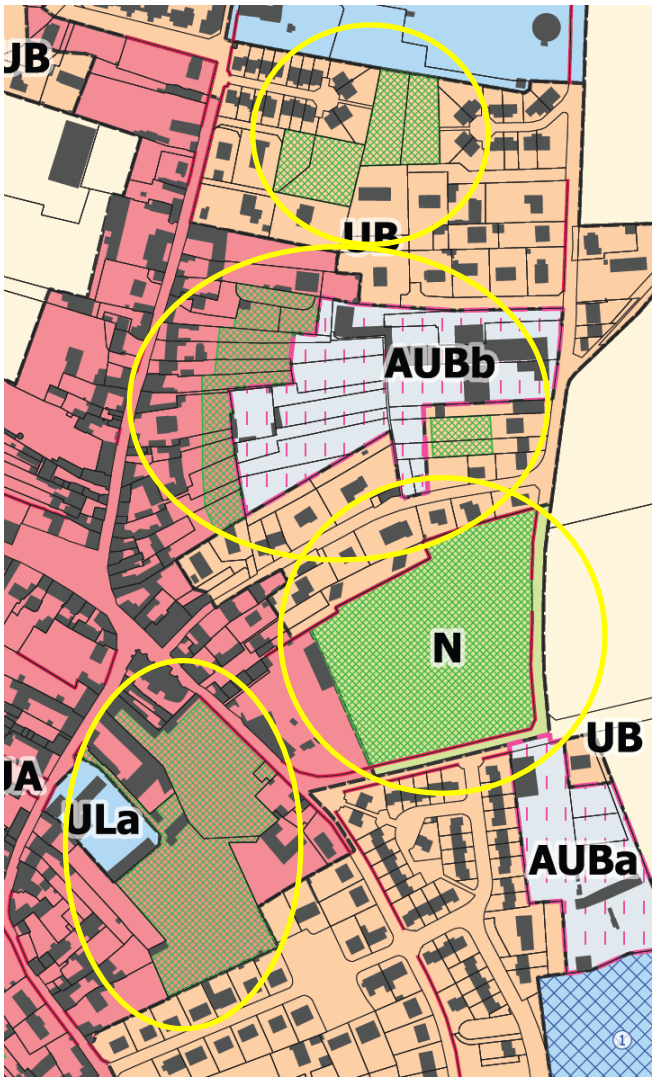
La commune possède de nombreuses traces patrimoniales de son histoire et de son héritage rural. En effet, le bourg se caractérise par la présence encore importante de bâtiments ou édifices historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes : bâtiments historiques, murs de pierres etc.

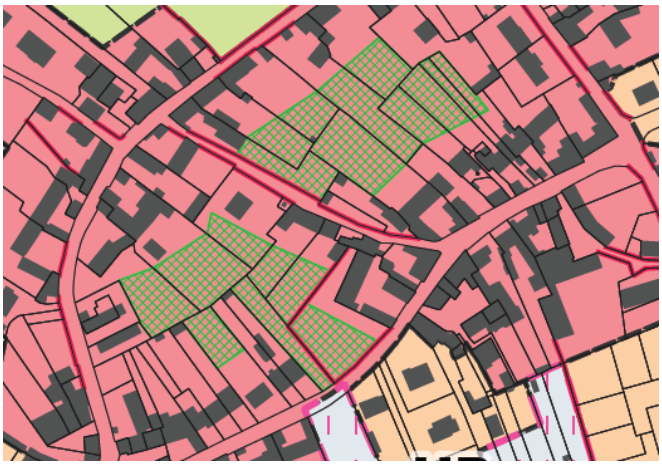
Privés ou publics, ces édifices présentent pourtant un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement. Un certain nombre d'entre eux sont répertoriés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

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

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

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



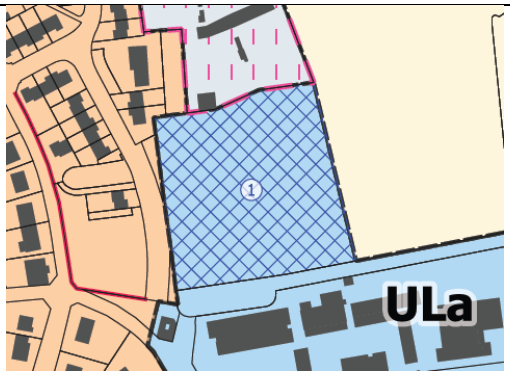
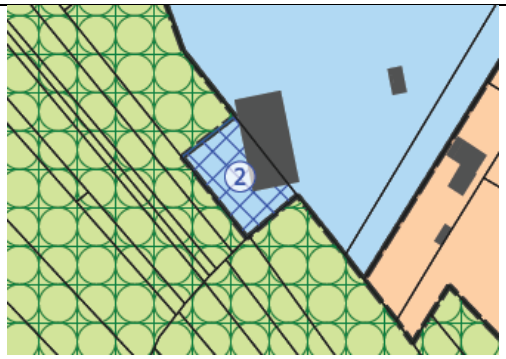
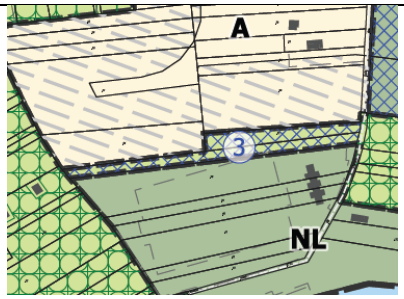


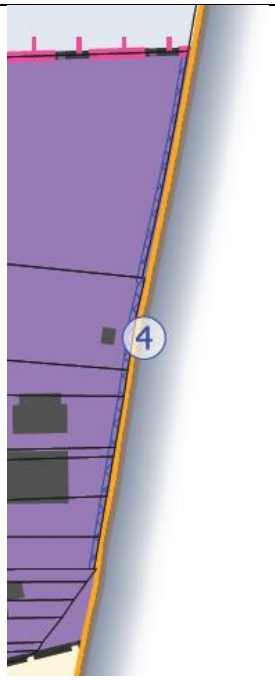
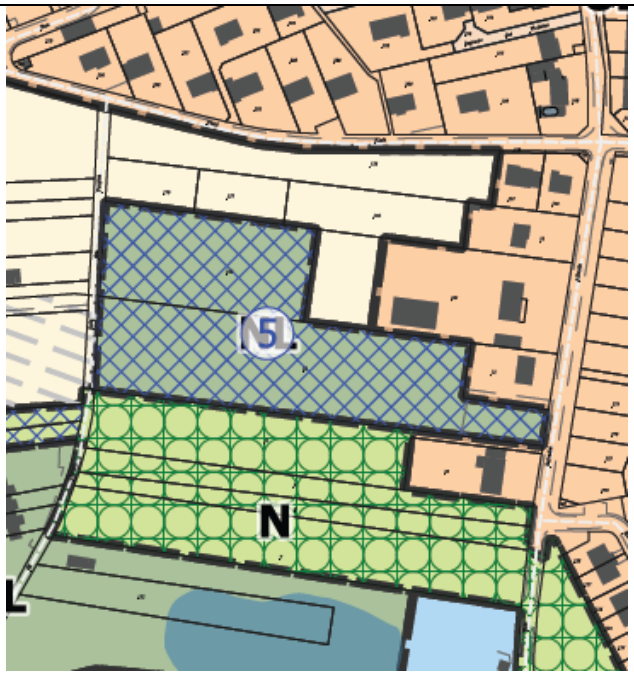
Les emplacements réservés

Quatre emplacements réservés étaient répertoriés dans le PLU 2019

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

Cinq emplacements réservés sont envisagés dans le PLU 2025

	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	 Equipement public	9 270 m²	Commune
2	 Equipement sportif	1 038 m²	Commune
3	 Agrandissement du pôle sportif	2 904 m²	Commune

4	 Elargissement du Chemin des Anes	1 015 m²	CCEJR
5	 Stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation	11 780 m²	Commune

4.5 Évolution des surfaces des zones

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

PLU en vigueur			PLU révisé 2025			
Zones urbaines	**142,46**	**17,50%**	**Zones urbaines**	**125,92**	**15,46%**	
UA	30,88		**UA**	19,52		Ajustement zonages à la réalité du terrain
UB	80,66		**UB**	74,56		
UY	22,28		**UY**	2,96		-20 ha classt en AUY **(UY > AUY)**
UYi	8,60		**UYi**	12,42		+4 ha régularisation existant
			UYc	6,10		+6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			ULa	7,49		
			ULb	2,87		
Zones à urbaniser	**4,57**	**0,56%**	**Zones à urbaniser**	**46,40**	**5,69%**	
1AU	3,15					
2AU	1,42					
			AUB	6,58		
			AUY	39,82		**+40 ha Bas de Torfou & Marsandes**
Zones agricoles et naturelles	**667,18**	**81,94%**	**Zones agricoles et naturelles**	**641,89**	**78,85%**	
A	368,97		**A**	355,58		-10 ha Marsandes **(A > AUY)**
N	268,42		**N**	256,92		-10 ha Bas de Torfou **(N > AUY)**
Nc	29,79		**Np**	23,72		-6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			NL	5,67		
TOTAL (en hectares)	**814,21**	**100%**	**TOTAL (en hectares)**	**814,21**	**100%**	

5. Explications des dispositions du règlement

5.1 Évolution de la rédaction du règlement

Evolution de la formalisation du règlement

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

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

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

5.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
● Autorisés sous conditions particulières
× Interdit

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

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

Orientations du PADD	Principales traductions règlementaires
Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Objectif 1.1. EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE	
Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux	- Les espaces boisés sont classés en zone N, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent. - Les dispositions générales du règlement rappellent que les espaces boisés classés sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC. Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme. - Le règlement graphique identifie les lisières des milieux boisés structurants à préserver. - Les dispositions générales du règlement rappellent : - Que la préservation des zones humides avérées doit être assurée selon le principe « EVITER, REDUIRE, COMPENSER » - Qu'en cas de zone humide potentielle identifiée, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide.
Identifier et préserver les trames vertes et bleues	Une OAP « Trame Verte et Bleue » est intégrée dans le PLU.
Objectif 1.2. EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG	
Respecter les caractéristiques bâties traditionnelles du bourg **Inventorier, protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et bâti local**	- **Le plan de zonage identifie les éléments de patrimoines protégés** au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. - Le règlement rappelle qu'en ce qui concerne les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme : Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

	- **La zone UA correspond au bâti ancien**. Le règlement reconnaît et préserve l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics. - **L'article 5 Insertion urbaines, architecturales et environnementales des constructions** rappel : L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte: au caractère des lieux avoisinants ; aux sites et paysages naturels. - **Les dispositions** générales rappellent que les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de **Monuments historiques**.
AXE 2. Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée	
	A travers les OAP et leurs dispositions réglementaires, il s'agit pour la Municipalité de maîtriser la production de logements diversifiés répondant aux besoins de jeunes ménages avec enfants.
Objectif 2.3. EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS	
	La zone UL permet de réaliser à terme de nouveaux équipements. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°1 va permettre à la commune de pouvoir acquérir un bâtiment ancien au cœur du village pour en faire à terme un équipement public.
Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune	
Objectif 3.1. EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE	
Pérenniser les terres cultivées sur le plateau en interdisant tout mitage et ainsi préserver le grand paysage (perspectives visuelles lointaines)	Environ 85 % du territoire communal est occupé par des espaces agricoles. Cette importance quantitative lui confère une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable. Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en

	valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune. Ils seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.
Objectif 3.2. **EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES**	
	Création d'un zonage ULb qui permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.
Objectif 3.3. **EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS**	
	□ Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou » La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA. La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales. A terme, les objectifs recherchés sont : - Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon », - Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent, - Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée, - Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes, - Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,

	- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble, Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU. Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville. Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée. Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.
AXE 4. Promouvoir des pratiques durables et environnementales plus vertueuses	
Objectif : Encourager les démarches durables et éco-responsables	
	L'article 5 énonce les dispositions en faveur de l'environnement. 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. … tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
Objectif : En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets	
	- Article 9.1/9.2 : Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement - Article 4.1 : Volumes et implantations des constructions, emprise au sol maximale - Article 9.2 : Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux

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

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.3. Rapport de présentation

Volet 3 : Evaluation environnementale

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

Sommaire

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

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

Chapitre 1 : Avant-Propos

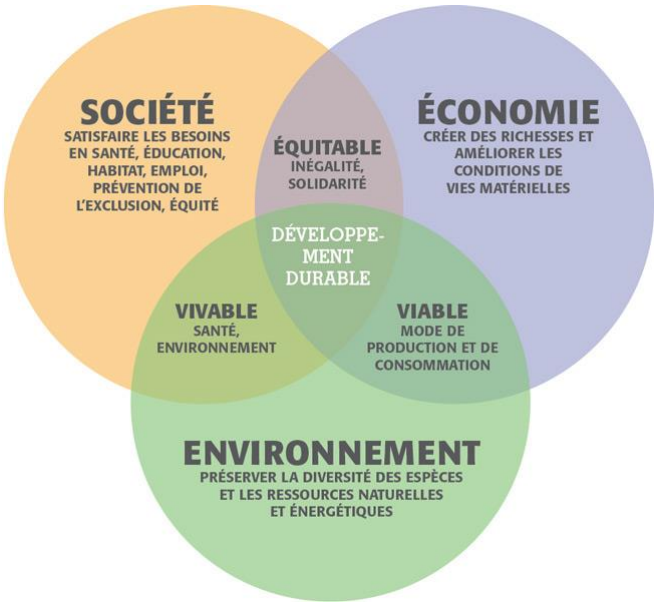
1.1. Préambule

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

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

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

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



Principe du Développement Durable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Le rôle de l'évaluation environnementale

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

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

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

I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

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

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

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

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

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

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

1.3. Les principes de l'évaluation environnementale

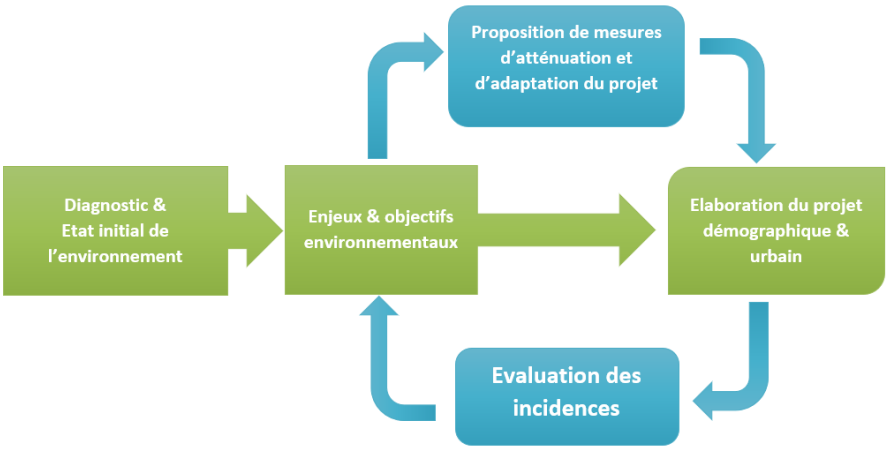
1.3.1. La démarche générale : une démarche itérative

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

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

1.3.2. Les étapes de l'évaluation environnementale

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



Principe de la démarche itérative en évaluation environnementales

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

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

Cette étape a permis d'identifier les premiers enjeux environnementaux qui ont servi de base à la réflexion pour la suite de la réalisation du PLU.

1.3.4. Les perspectives d'évolution du territoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse de l'état initial de l'environnement

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

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

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

2.1. Le cadre du projet

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

• un enrichissement des objectifs généraux du code de l'urbanisme devant être pris en compte par le SDRIF et l'ensemble des documents d'urbanisme,

• l'élargissement de la liste des personnes publiques associées à l'élaboration du SDRIF, ainsi que des personnes consultées pour avis, en application de la (loi n° 015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »),

• la couverture complète de l'Île-de- France par des établissements publics à fiscalité propre suite à la loi NOTRe, et la création de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux qui la composent, dotés d'un statut particulier,

• l'obligation de concerter avec la population, depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

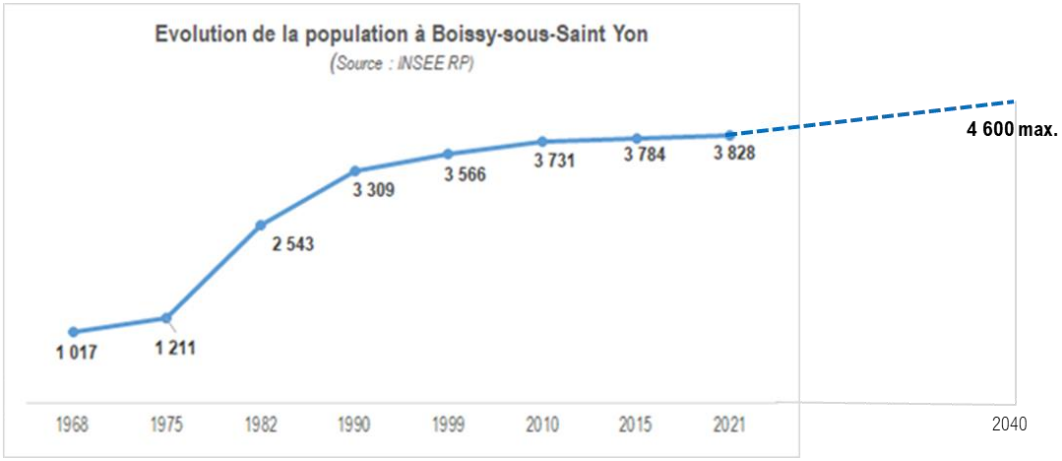
• la définition d'une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, d'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). Pour la décennie 2021-2031, cette diminution du rythme de l'artificialisation se traduit obligatoirement par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, par rapport à la consommation constatée lors de la décennie précédente.

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

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

2.2. Scénario choisi au regard des critères environnementaux

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



SIMULATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2040

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

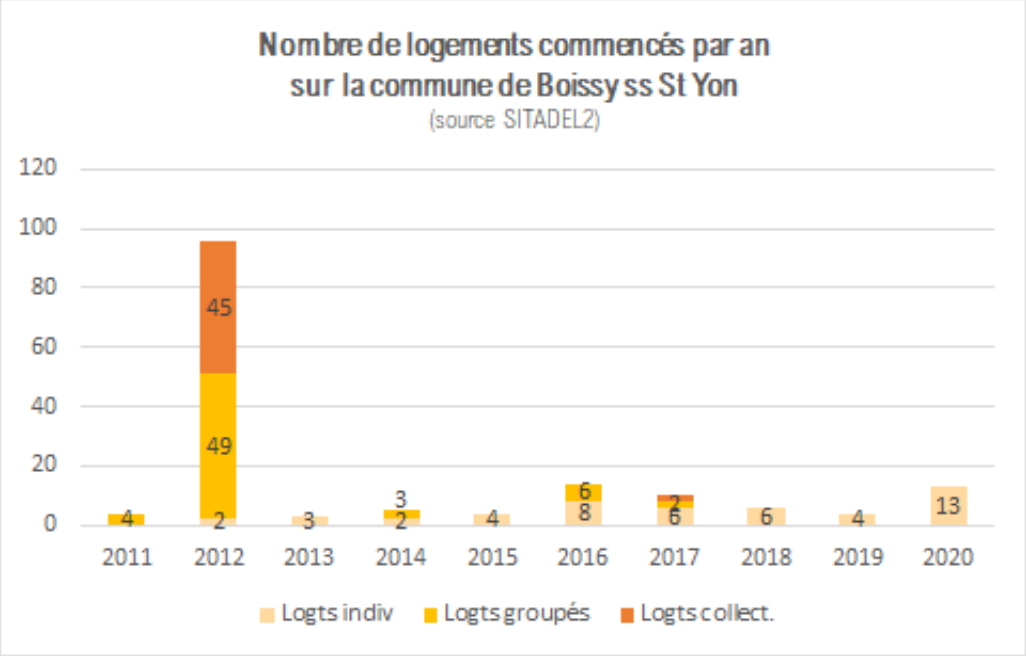
Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements s'apprécient à partir de 2 calculs complémentaires :

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

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

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

Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2010-2020.**

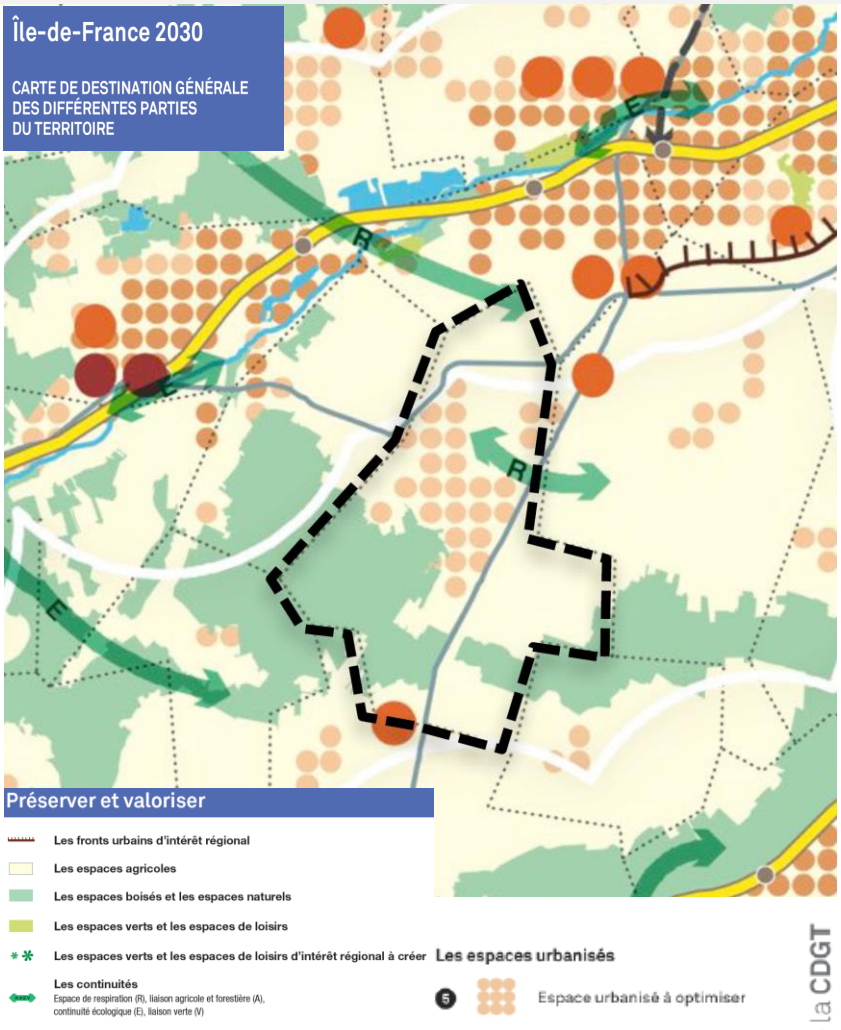


La commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi avant tout une préservation globale des terres agricoles et naturelles dès le début des réflexions en évitant la consommation de ces dernières. Par ailleurs, il a été, dès le début de la révision, question de protection du patrimoine végétal de la commune,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

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

2.3. Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

2.3.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030



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

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

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

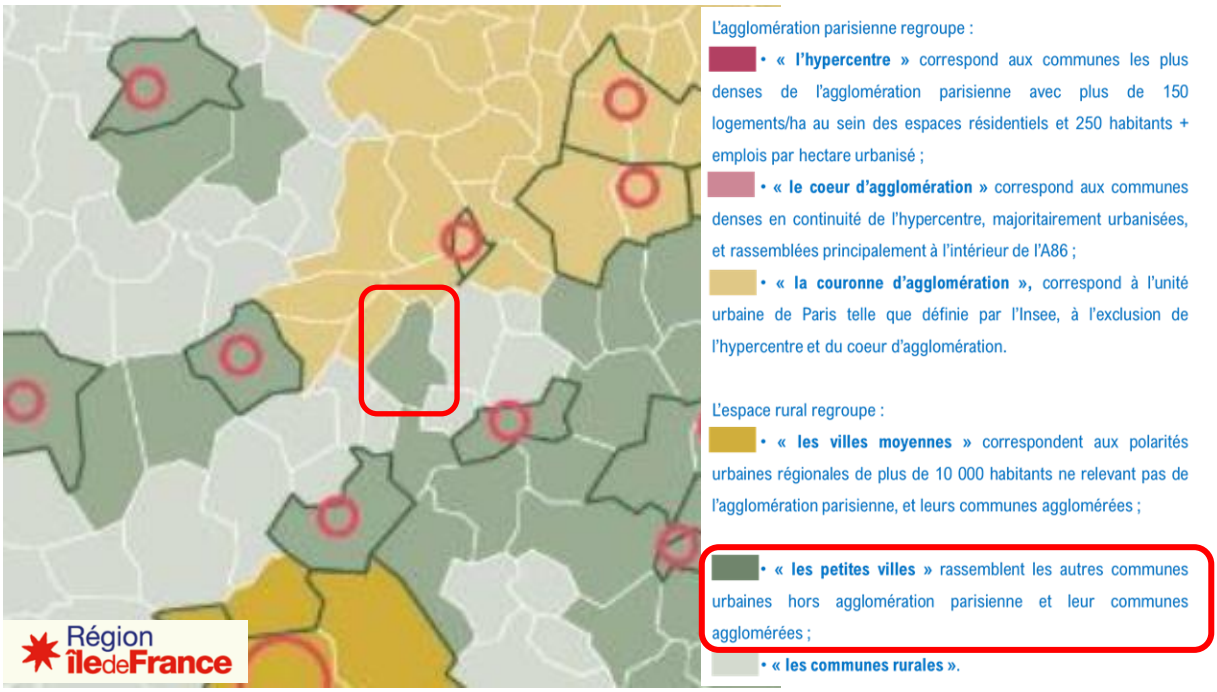
- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)

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

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

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

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



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

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

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

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

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

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».
Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

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

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».
Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Axe 1. **Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen**
Axe 2. **Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée**
Axe 3. **Accroître le dynamisme économique de la commune**
Axe 4. **Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux**

2.6. Le règlement graphique et écrit

Le règlement graphique distingue quatre types de zones :

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Objectifs internationaux, européens et nationaux

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

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

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

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

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

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
la protection de la nature	animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation et des ressources qui peuvent valoriser les territoires ». Elle ajoute qu'il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine dans lequel il vit et de contribuer à la protection de l'environnement.	<u>Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux</u> Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baville ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal. Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF. Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées. La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée). <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u> La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).
Loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite « loi Barnier »	Cette loi instaure l'inventaire départemental du patrimoine naturel, qui est établi par l'Etat dans chaque département. Il recense les sites, paysages et milieux naturels, ainsi que les mesures de protection de l'environnement, les moyens de gestion et de mise en valeur qui s'y rapportent. La loi vise également à protéger les populations exposées aux risques naturels.	
Directive du Conseil Européen n°92/43 dite « Habitats » du 21 mai 1992	Elle a pour objet de contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen des Etats membres où le traité s'applique. Un réseau écologique européen cohérent de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dit Natura 2000 est constitué.	
Circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 relative aux zones naturelles d'intérêt écologique,	L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance du patrimoine naturel de France. Sans instaurer une protection, il constitue une des bases scientifiques majeures de la politique de protection de la nature. Dans ces	

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
faunistique et floristique (ZNIEFF)	zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques en tenant compte du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.	En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides. ▯ Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…) En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local. Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de : - Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ; - Protéger certains cœurs d'Îlots dans les secteurs déjà urbanisés.
La loi Grenelle II de juillet 2010	Elle introduit la notion de continuité écologique et de trames verte et bleue. L'objectif est la lutte contre la perte de biodiversité en favorisant le déplacement de la faune et donc, le brassage génétique des espèces ainsi qu'un accès facilité aux espaces de repos, de chasse.	
Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages	Cette loi vise la reconquête de la biodiversité en renforçant la protection des paysages « ordinaires » source de biodiversité, la protection de la faune et flore sauvage, les sanctions contre la destruction de la biodiversité ou encore la lutte contre les pesticides et les espèces invasives.	
Risques, nuisances, énergie		
La Loi sur l'air 96-1236 du 30 décembre 1996	La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie datée de 1996, reprise dans le Code de l'Environnement, affirme le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et fonde les conditions de la surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public. Cela se traduit par des actions visant à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, et à préserver la qualité de l'air.	Le développement urbain prévu dans le PLU révisé se base sur le principe d'une urbanisation axée sur la modération de la consommation foncière. **Il n'est d'ailleurs pas envisagé de zone d'extension urbaine dans la révision du PLU par rapport au PLU de 2019. Ainsi, le développement se fera au sein de l'enveloppement urbaine.** Le PLU entend **promouvoir des démarches durables et environnementales**, notamment en incitant à **l'économie d'énergie et à l'emploi d'énergie propres et renouvelables**. Il est

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

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
l'inscription des monuments historiques	et aux jardins. Il s'agit de l'instauration des monuments classés et inscrits.	<u>Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien</u> Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain. La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes. Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs…). Tous ces éléments (aménagement des artères principales, des espaces publics dont espaces verts, stationnements, commerces et services, équipements publics, liaisons douces…) s'inscrivent dans une véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg, retranscrite dans une OAP thématique. <u>Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable</u> Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux…) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de
Loi du 2 mai 1930 instaurant les sites classés et inscrits	Une liste est établie par la commission départementale des sites, comportant les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Il s'agit des sites inscrits et classés.	
Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « paysage »	Cette loi instaure la protection et la mise en valeur des paysages d'intérêt général. Chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant du paysage dans le cadre de ses compétences et doit à ce titre en assurer la protection et la mise en valeur.	

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
		valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations…). Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé conformément à l'article L151-19 du CU et annexé au PLU.

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

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

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

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

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

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

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable

- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE

Axes du SDAGE	Axes du PADD 2025 de Boissy SSY
Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	**Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune** ➔ Identifier et préserver les trames vertes et bleues
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	**Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques** ➔ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques ➔ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	**Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine** ➔ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable ➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif ➔ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ➔ Inciter à la réhabilitation du bâti existant **Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines** ➔ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	**Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables** ➔ A l'échelle de la commune :

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

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

SAGE « ORGE YVETTE »

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

Les enjeux du SAGE Orge Yvette portent sur :

• la qualité des eaux ;

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

• la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides ;

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

- Concerter localement les acteurs afin d'identifier et de mettre en œuvre les mesures adaptées pour préserver ces milieux

• la gestion quantitative ;

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

• Sécurisation de l'alimentation en eau potable ;

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

SAGE « NAPPE DE BEAUCE »

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

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

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

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

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

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

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

- Atteindre le bon état des eaux ;
- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource ;
- Préserver les milieux naturels ;
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	Axes du PADD 2025 de BSSY
SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux **SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux**	**Objectif 1.1.** **EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE** Identifier et préserver les trames vertes et bleues **Objectif 4.3.**

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

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

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

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

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

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

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

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

Dans le PADD

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

Dans les autres pièces du PLU

Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le règlement du PLU, il est indiqué *:*

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

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

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

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

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le MOBIDF

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

Règlement :

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

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, « l'*action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à*
atteindre les objectifs suivants :
« 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

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

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est élaboré conjointement par l'État et la région et a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du préfet de la région Île-de-France. L'article L.371-3 du Code de l'environnement, modifié par Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, se présente comme suit :
« e) Les mesures prévues pour accompagner la mise en oeuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.
Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales, sont compatibles avec les schémas régionaux de cohérence écologique dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme, et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification sont susceptibles d'entraîner. »

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

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

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

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

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

©Natureparif SRCE-IDF 2013

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

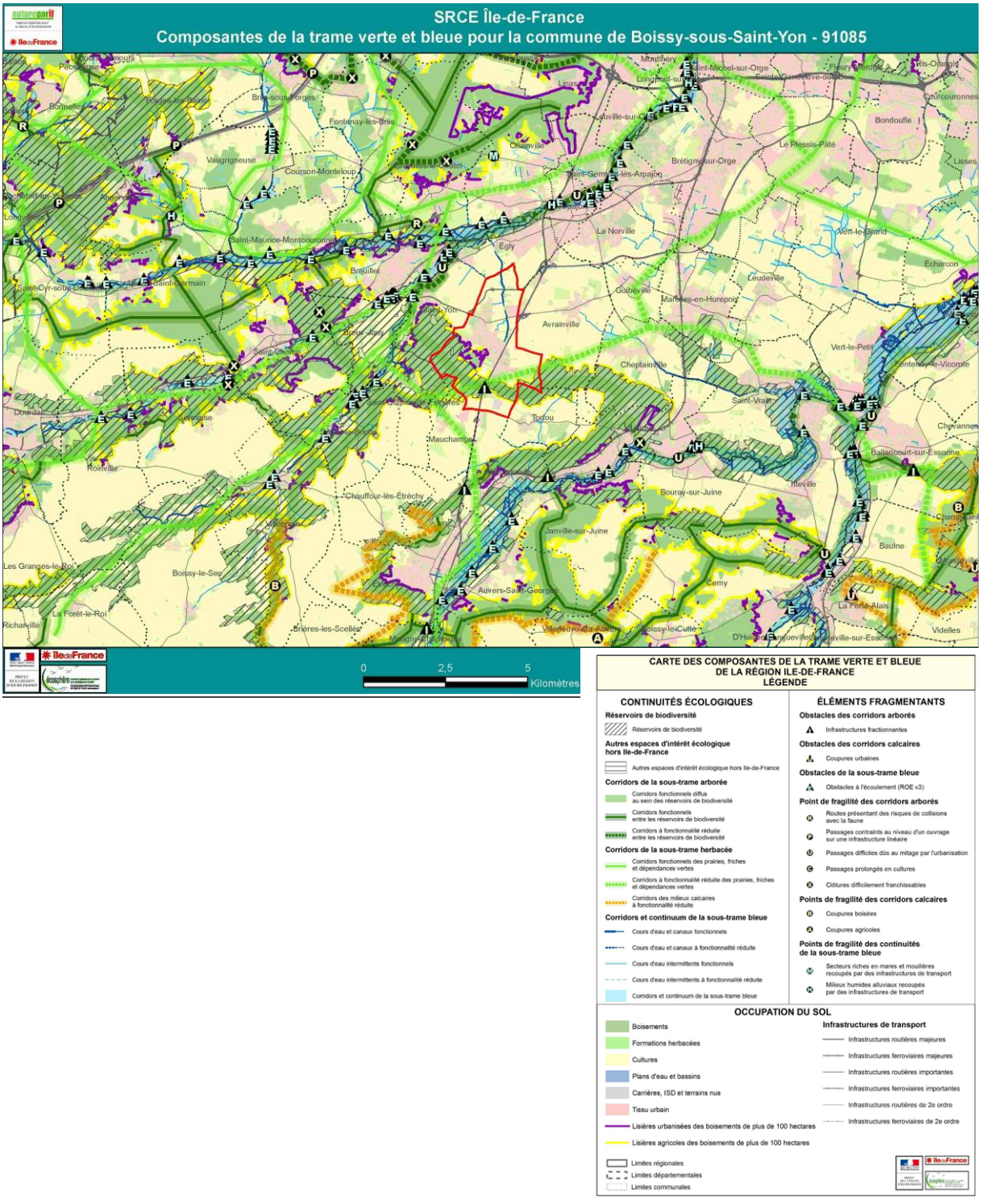
<u>1) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des composantes :</u>

- Un réservoir de biodiversité est présent au sud de la commune.

- Un corridor de la sous-trame arborée fonctionnels au sud de la commune et des lisières des boisements de plus de 100 ha s'y articulent.

- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite.

- Cependant, un obstacle au corridor arboré : infrastructure fractionnante (la RN20).



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

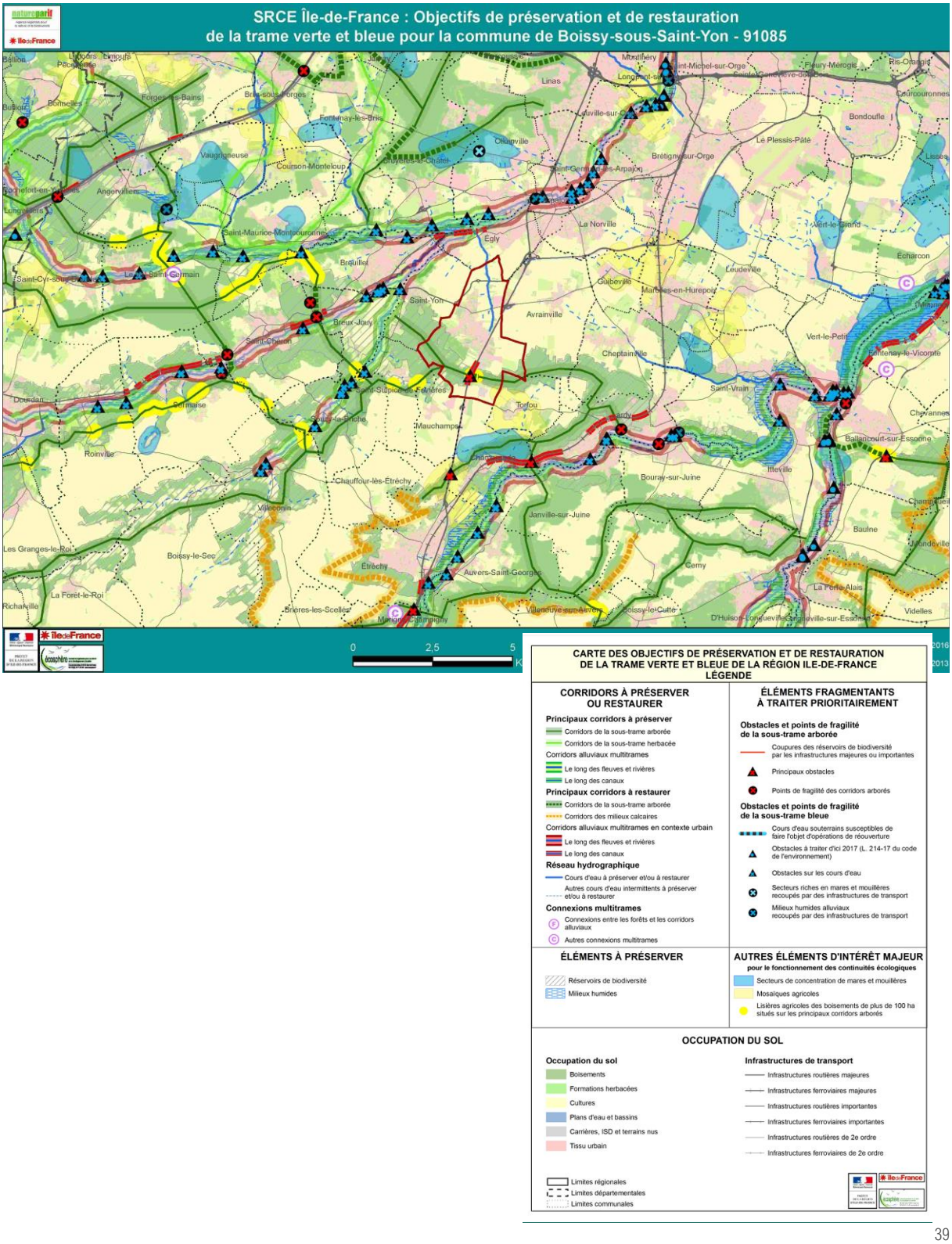
- Le réservoir de biodiversité est à préserver.

- Le corridor de la sous-trame arborée est à préserver.

- Un cours d'eau (la Vidange) à préserver et/ou à restaurer.

- Les réservoirs de biodiversité et les milieux humides sont des éléments à préserver.

- Cependant, il existe une coupure d'un réservoir de biodiversité par la RN20.



Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE

AXE 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Objectif 1.1.

EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux

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

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

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

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

Identifier et préserver les trames vertes et bleues

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

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

Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…)

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

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

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

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

Objectif 2.1.

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

Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AXE 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux
Objectif 4.1. **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES**
Objectif 4.2. **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** **Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun…** **Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces** (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). **Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.**
Objectif 4.4. **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES** **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…)** **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques**

Dans les autres pièces du PLU

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

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

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

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

Enfin, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment, à travers des actions d'identification et de préservation des espaces en eau, des espaces boisés et de leurs lisières, ainsi que le patrimoine végétal en milieu urbain.
Les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la préservation d'espaces naturels existants, la végétalisation des franges, etc. Ces principes paysagers trouveront une résonnance écologique dans la composition de la trame urbaine.

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

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

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

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

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

1 – Plan vélo

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

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

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

2 – Plan de sobriété des bâtiments

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

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

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

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

La stratégie de sobriété énergétique de la Communauté de communes repose sur un principe simple et fondamental: « Connaître et optimiser. » Pour mener des actions cohérentes et efficaces, la maîtrise des données est indispensable. Que ce soit dans les domaines de l'automobile, du tertiaire ou de l'informatique, des actions de consolidation préliminaires seront nécessaires. La sobriété passera également par des gestes d'optimisation et des changements comportementaux quotidiens, visant à repenser notre manière de consommer l'énergie sous toutes ses formes.

3 – Qualité de l'air

Au niveau européen, la directive (UE) 2016/2284 du 16 décembre 2016 établit des objectifs ambitieux de réduction des émissions de polluants par rapport aux niveaux de 2005, pour les horizons 2020 et

2030, intégrant les objectifs du Protocole de Göteborg. Ces obligations se traduisent par la nécessité de mettre en place :

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

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

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

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

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

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

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

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

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PCAET

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
1 – Plan vélo	**Objectif 4.2.** **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** □ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. □ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.
2 – Plan de sobriété des bâtiments	**Objectif 4.1.** **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES** - Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques

	(formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques
3 – Qualité de l'air	**Objectif 4.1.** **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES** - Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). - Créer et préserver des ilots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine. - Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées. - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…).

	- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques - Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : - cheminements pédestres, - parcours de santé, - préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air… Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée **Objectif 4.2.** **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** □ <u>Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun</u>… … En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet). □ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé

	- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. ▯ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.

Autres pièces du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

Règlement :

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

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

Chapitre 4. Les perspectives d'évolution du territoire

4.1. Le scénario « au fil de l'eau »

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

Au niveau de l'habitat

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

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

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

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

Au niveau économique

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

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


PLU en vigueur
15,3ha


MOS 2021
Boissy-sous-
Saint-Yon



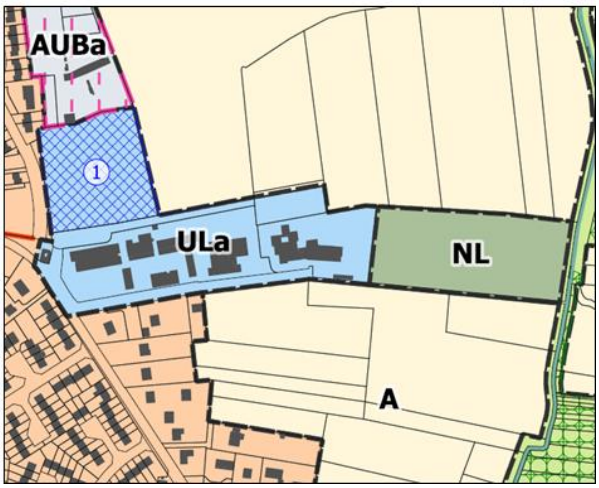
Au niveau des équipements publics

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

PLU en vigueur



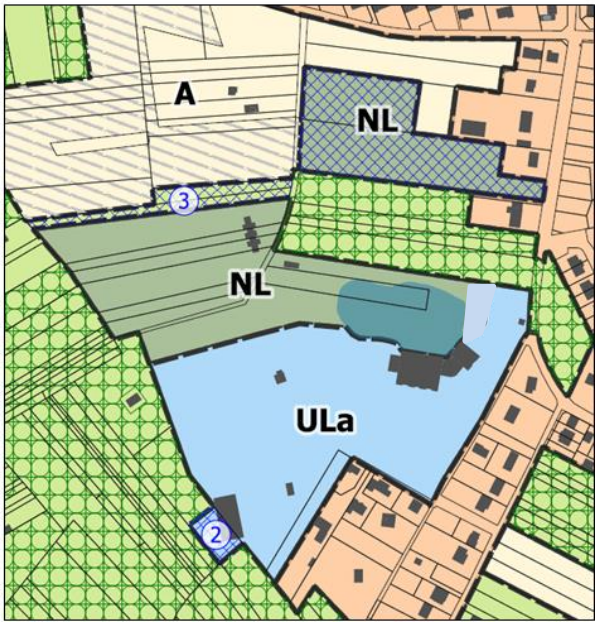
Projet de PLU 2025



PLU en vigueur



Projet de PLU 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Eléments d'analyse généraux

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

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

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

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

4.2.2. Analyse de la consommation foncière attendue

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

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

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;

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

- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 170hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 3.4 hectares sur la période 2024-2040**.

Aussi, **sur la période 2025-2040**, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque **seulement 0,15 ha / an en moyenne** (2.34 hectares sur 16 années) devraient être consommés.

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

Rappel : 0,51 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.

Secteurs à vocation habitat

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

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

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

Secteurs à vocation équipements

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

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

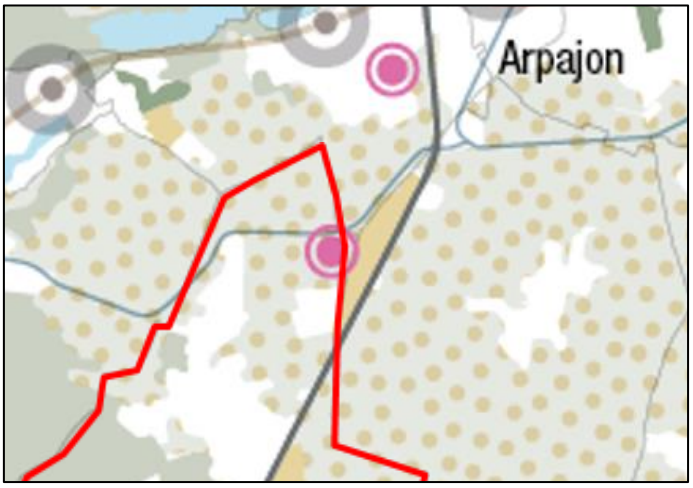
Secteurs à vocation économique

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

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

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

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



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





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

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

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

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

Chapitre 5. Evaluation des incidences des documents composant le PLU

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

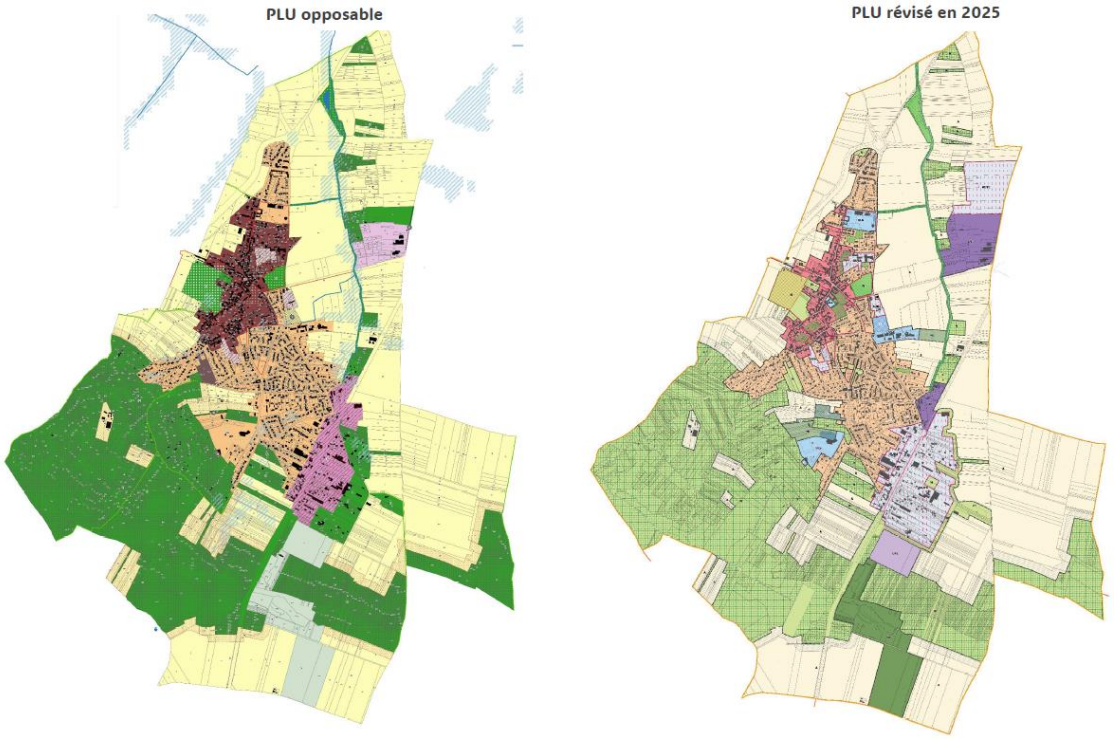
Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Axe I : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Objectifs : cet axe vient intégrer la notion de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques. Il rappelle également que les terres agricoles jouent un rôle primordial dans le paysage communal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

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

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

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

5.2 Incidences du règlement graphique (plan de zonage)



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

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés.

La zone UA correspond au coeur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel qu'il s'agit, autant que possible, de préserver.
C'est une zone à vocations multiples où l'on retrouve des logements, des équipements publics, des commerces et services…

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

La zone UY correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, aux abords de la RN20, destinés à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.
Deux sous-secteurs correspondent à deux sites d'activités économiques existants, notoires sur le territoire communal.
Un sous-secteur UYi permet d'accueillir des installations liées à la base de stockage de véhicules.
Un sous-secteur UYc permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres.

La zone UL correspond aux secteurs destinés à accueillir des équipements.
Le sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics.
Le sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.

Evolution des zones U entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025			
Zones urbaines	**142,46**	**17,50%**	**Zones urbaines**	**125,92**	**15,46%**	
UA	30,88		**UA**	19,52		Ajustement zonages à la réalité du terrain
UB	80,66		**UB**	74,56		
UY	22,28		**UY**	2,96		-20 ha classt en AUY **(UY > AUY)**
UYi	8,60		**UYi**	12,42		+4 ha régularisation existant
			UYc	6,10		+6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			ULa	7,49		
			ULb	2,87		

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

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

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

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

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

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

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

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

Point d'attention : Le sous-secteur UYc, qui n'existait pas dans le PLU 2019 (classement en zone Nc), permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. La Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité une carrière de sablons sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (91) en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons d'une épaisseur de l'ordre de 55 mètres, pour des usages routiers / VRD (remblayage de tranchées) et également béton (sables correcteurs).

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

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

L'emprise des zones U régressent.

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

Zone AU : Zone à urbaniser

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

Quatre secteurs sont identifiés :

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

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Zone AUY : Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante économique.

Trois secteurs sont identifiés :

- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen termes)
- AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long termes)
- AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen-long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Evolution des zones AU entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
Zones à urbaniser	**4,57**	**0,56%**	**Zones à urbaniser**	**46,40**	**5,69%**
1AU	3,15				
2AU	1,42				
			AUB	6,58	
			AUY	39,82	

Dans le PLU 2019, les zones 1AU correspondent aux 3 secteurs à OAP, à vocation habitat : Clos de la Motte, Saint Thomas et Sablons. La zone 2AU correspond au secteur des Closeaux.

Dans le PLU 2019, il n'y a pas de zone AUY.

Du coup, entre 2019 et 2025, le nombre d'hectares passe de 4,57 à 46,40…

Incidence positive : Dans le PLU 2025, la zone 2AU est supprimée du fait de l'existence d'une zone humide.

Incidence positive : Les trois autres secteurs sont confirmés et actualisés, tant au niveau des périmètres que des intentions.

Incidence positive : Par ailleurs, un quatrième secteur (« renouvellement urbain ») est inscrit dans le PLU 2025 : Secteur du Bas de Torfou (ouest de la RN20), d'environ 2,3 hectares, ayant actuellement une vocation mixte (habitat + activités).

Point d'attention : Comme il a été précisé précédemment, la forte augmentation de la superficie de la zone AUY s'explique par le transfert de l'essentiel des zones UY (PLU 2019) en AUY (PLU 2025) pour le Bas de Torfou et la reconnaissance de l'existant (zone d'activité classée en zone N dans le PLU de 2019)

Point d'attention : Pour le projet d'aménagement de la zone économique des Marsandes, sur 10 hectares (demi-pastille au SDRIF-E), la future zone d'implantation est également classée en AUY (initialement classées en zone A).

L'augmentation des emprises AU s'explique pour l'essentiel par le basculement de zones U en zones AU. L'effet positif réside dans le fait que le développement des secteurs s'inscrit dans le cadre d'opérations globales, avec OAP élaborées sur la base de réflexions d'ensemble.

5.2.2 Incidences de l'évolution des zones agricoles (A) et naturels (N)

La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Un sous-secteur Nl correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé, parc paysager avec stationnements…) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.
Un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.
La société S.E.C.M (Société d'Exploitation de Carrières et Matériaux) exploite une carrière de sablon sur le territoire de la commune de Boissy sous Saint-Yon. Cette carrière est actuellement en phase de réaménagement par remblayage avec des terres et gravats inertes.
Son exploitation répond aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/081 du 07 mai 2020. Cet arrêté préfectoral prévoit un retour des terrains à leur topographie d'origine.

La SECM a présenté à la Commune un projet destiné à pérenniser l'activité de la société au-delà de 2024 et qui consisterait :

• À effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un promontoire paysager en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain initial,

• A effectuer un aménagement d'intérêt communal sur l'emprise exploitée,

• A rétrocéder à la Collectivité à l'issue de l'aménagement, les terrains concernés et leur aménagement (une vingtaine d'hectares) dont S.E.C.M. est propriétaire.

Le terme final de l'aménagement serait à l'horizon 2032. Cela dit, une emprise significative (5 ha) pourrait être achevée dans un délai plus court (2027) et mise à disposition de la Commune par anticipation et ce, afin d'engager le projet.

La Commune de Boissy-Sous-Saint-Yon, soucieuse de la pérennité d'une entreprise sur son territoire et intéressée par un réaménagement du site permettant un projet communal sur les terrains concernés, a confirmé être favorable à l'étude de ce projet par la Société S.E.C.M.

L'inscription dans un processus de travail destiné à déterminer les conditions de réalisation de ce projet et à préciser le type de réaménagement à usage communal a été mis en place.

Dans le cadre de ce processus de travail et d'études du projet, la SECM a proposé de compléter le cycle de traitement des matériaux inertes par l'installation d'une centrale de valorisation permettant d'en recycler une grande partie en lieu et place de leur mise en remblai.

Le projet global ainsi élaboré par la SECM présente des éléments reconnus d'intérêt général par la Commune :

- Réaménagement d'une carrière par le remblaiement en terres et gravats inertes et la réalisation d'un promontoire paysagé.
- Possibilité de rétrocession des parcelles ainsi réaménagées à la Commune permettant toutes activités à caractère naturel et écologique. (Zones naturelles, activités agricoles, loisirs, production d'énergie verte...).
- Développement d'une filière d'économie circulaire par la création d'un cycle vertueux de traitement des terres et gravats par le recyclage d'une partie des tonnages normalement destinés à une simple mise en remblai.
- Pérennisation d'une entreprise implantée de longue date sur la Commune.
- Préservation et développement du taux d'emploi local.
- Projet s'inscrivant parfaitement dans les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision engagée du Plan Local d'urbanisme (PLU).

Ce projet nécessite une adaptation du document d'urbanisme de la commune, notamment pour les parcelles concernées par les activités ISDI et de valorisation des terres et gravats inertes.

Evolution des zones naturelles entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
Zones agricoles et naturelles	**667,18**	**81,94%**	**Zones agricoles et naturelles**	**641,89**	**78,85%**
A	368,97		**A**	355,58	
N	268,42		**N**	256,92	
Nc	29,79		**Np**	23,72	
			NL	5,67	

Point d'attention : La réduction de l'emprise A s'explique pour l'essentiel à l'ouverture à l'urbanisation des 10 hectares de la zone des Marsandes.

Point d'attention : La réduction de l'emprise N s'explique pour l'essentiel par la reconnaissance de l'existant au niveau de l'artificialisation existante de la zone du Bas de Torfou, notamment à l'Est de la RN20.

Les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole. Les zones naturelles sont associées aux boisements du territoire et aux espaces naturels. Le zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

Synthèse

PLU en vigueur			PLU révisé 2025			
Zones urbaines	**142,46**	**17,50%**	**Zones urbaines**	**125,92**	**15,46%**	
UA	30,88		**UA**	19,52		Ajustement zonages à la réalité du terrain
UB	80,66		**UB**	74,56		
UY	22,28		**UY**	2,96		-20 ha classt en AUY **(UY > AUY)**
UYi	8,60		**UYi**	12,42		+4 ha régularisation existant
			UYc	6,10		+6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			ULa	7,49		
			ULb	2,87		
Zones à urbaniser	**4,57**	**0,56%**	**Zones à urbaniser**	**46,40**	**5,69%**	
1AU	3,15					
2AU	1,42					
			AUB	6,58		
			AUY	39,82		**+40 ha Bas de Torfou & Marsandes**
Zones agricoles et naturelles	**667,18**	**81,94%**	**Zones agricoles et naturelles**	**641,89**	**78,85%**	
A	368,97		**A**	355,58		-10 ha Marsandes **(A > AUY)**
N	268,42		**N**	256,92		-10 ha Bas de Torfou **(N > AUY)**
Nc	29,79		**Np**	23,72		-6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			NL	5,67		
TOTAL (en hectares)	**814,21**	**100%**	**TOTAL (en hectares)**	**814,21**	**100%**	

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

5.2.3 Incidences de l'évolution des prescriptions complémentaires et les emplacements réservés

Les prescriptions complémentaires

En outre, le règlement graphique fait apparaître les outils ayant une portée environnementale. Toutes ces prescriptions ont des incidences positives sur l'environnement. Il s'agit de protections environnementales plus ou moins strictes mais visant une réelle valorisation du cadre de vie communal. Ces outils étaient déjà valorisés dans le PLU initial et ont été repris et actualisés dans la révision.

On distingue :

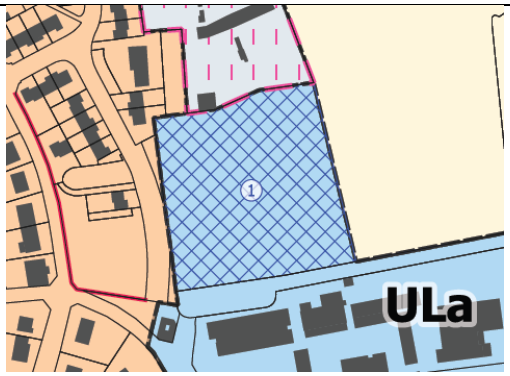
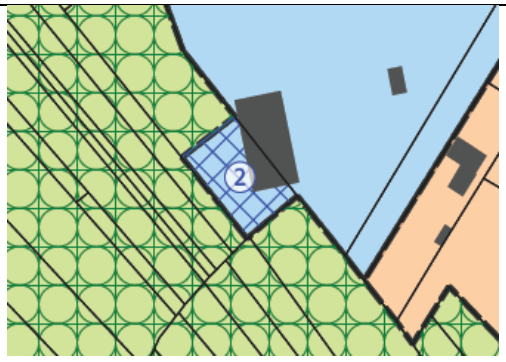
- **Les Espaces Boisés Classés** (EBC) : l'application de cet outil sur les espaces boisés permet d'assurer le maintien de la vocation forestière de ces espaces. Ce classement interdit le défrichement et permet de valoriser les boisements au travers de leur fonctionnalité au sein de la Trame Verte du territoire, de promouvoir une gestion durable des forêts et de pérenniser la ressource en bois pouvant, notamment, servir pour la production énergétique. Les EBC sont appliqués sur l'ensemble des espaces boisés significatifs.

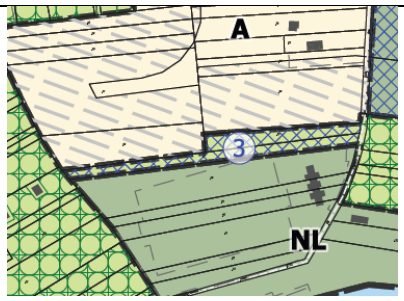
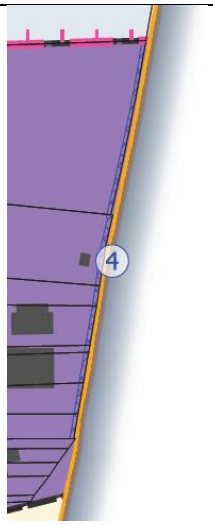
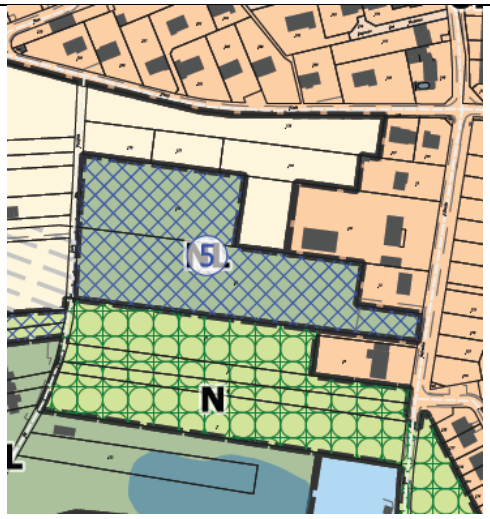
  Point d'attention : Suppression de certains EBC de la commune pour reconnaissance de l'existant et pour permettre un projet de Bike-Park. Pour ce dernier, une partie de l'EBC est retirée sur la parcelle B1059 appartenant à la commune. Cette suppression n'a pas pour objectif de rendre la zone constructible : elle demeure classée en zone N, la volonté de la commune étant de préserver les bois et les plantations qui la composent. En revanche, cette modification vise à ouvrir les bois aux activités sportives, notamment pour la création d'un Bike-Park accessible aux usagers de la forêt communale. Ce projet n'implique pas de travaux susceptibles de porter atteinte aux arbres présents sur la parcelle. Il prévoit également un entretien renforcé des bois afin de garantir la sécurité des utilisateurs du Bike-Park.

- **Le patrimoine bâti protégé** : il s'agit des éléments de paysage bâtis ayant un intérêt pour le maintien du cadre de vie communal : bâtiments, murs, … Ils sont identifiés pour une protection au titre des articles L151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement intègre des prescriptions environnementales et architecturales visant au maintien et à la pérennité de ces éléments du patrimoine. Le classement délimite d'une part les murs, d'autre part, le bâti ancien :
  - De bon état de conservation et d'architecture typique du territoire dont l'architecture doit être conservée,
  - Dont les rénovations ont altéré le caractère architectural du bâti et qui nécessite un travail pour retrouver l'architecture d'origine.

- **La protection des lisières** est matérialisée sur le plan de zonage, elles sont protégées dans ce cadre, autour des plus importants boisements de la commune. Ce secteur est inconstructible pour permettre de favoriser le déplacement de la faune sauvage.
- **Les sites et secteurs à protéger pour des raisons écologiques** sont matérialisés dans le plan de zonage du PLU. Il s'agit des espaces préservés pour leur qualité paysagère et environnementale au sein des espaces bâtis. Cette protection permet, notamment, d'éviter la sur densification de secteurs urbains pour respecter le cadre de vie, la perméabilité des terrains, l'écologie urbaine et la diminution de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Pour cette raison, ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et référencés au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Les emplacements réservés

	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	 Equipement public	9 270 m²	Commune
2	 Equipement sportif	1 038 m²	Commune

3	 Agrandissement du pôle sportif	2 904 m²	Commune
4	 Elargissement du Chemin des Anes	1 015 m²	CCEJR
5	 Stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation	11 780 m²	Commune

Incidences positives sur le milieu humain : Les 5 emplacements réservés doivent permettre :

- De réserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements publics (ER n°1, 2 et 3) ;
- De prévoir du stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation (à proximité du centre-ville et à proximité du pôle sportif) (ER n° 5) ;
- De réserver une bande pour élargir la voirie afin de créer une liaison douce (ER n°4).

5.3 Incidences du règlement écrit

5.3.1 Incidences des dispositions générales

Le règlement écrit définit les règles applicables à l'ensemble des zones définies dans le règlement graphique.

L'article 4 des dispositions générales présente les règles liées aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui sont indiqués sur le règlement graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. L'article précise les situations où les EBC se sont pas assujettis à autorisation de défrichement.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : le règlement vise à préserver les secteurs boisés au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels.

L'article 5 assure la préservation des zones humides, car le territoire fait l'objet d'une identification d'enveloppes d'alerte des zones humides réalisée par la DRIEAT et des zones humides (hors espaces bâtis) potentielles ou avérées, délimitée par le SAGE. Il précise que tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit puis indique les occupations du sol autorisées ou interdites. Le cas échéant, la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » est rappelée et doit être appliquée sur les zones humides avérées.

Incidence positive sur le milieu physique et naturel : le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire.

L'article 6 assure la prise en compte du risque de retrait-gonflement d'argile et précise que les futures constructions implantées dans les secteurs sensibles à ce risque doivent faire l'objet de précautions adaptées, indiquées en annexe.

Incidence positive sur le milieu physique et risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles identifié sur le territoire.

L'article 6 assure la prise en compte des nuisances sonores liées au bruit des voies routières et ferrées.

Incidence positive sur pour le cadre de vie et les risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des nuisances sonores générées par les infrastructures classées identifiées sur le territoire.

L'article 10 porte sur la règlementation sur l'archéologie préventive. Cette règlementation prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Elle annonce que tous travaux susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive.

Incidence positive sur le patrimoine : Ces dispositions tiennent compte des sensibilités archéologiques du territoire et du cadre réglementaire national.

L'article 14 concerne les servitudes liées aux lignes électriques et rappelle les recommandations à respecter à leurs abords.

Incidence positive sur le cadre de vie et les risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des lignes de transport d'électricité

5.3.2 L'affectation et la destination des constructions

Dans les règles liées aux différentes zones, toutes les règles de destinations fixent des autorisations, sous conditions, ou interdictions pour les catégories listées par le Code de l'urbanisme. Aucune destination n'est autorisée de fait, elles sont à minima « *autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances* », « *autorisées sous conditions particulières* » ou « *interdites* ».

Concernant les destinations autorisées, en zone U où les possibilités de construction sont plus souples (zone urbaine), toutes les zones sont à minima conditionnée à une prise en compte des sols argileux et de la présence d'infrastructures bruyantes.

En zone UA et UB, la prise en compte du patrimoine répertorié comme élément remarquable du paysage au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme est indiquée plus particulièrement. Les nouveaux bâtiments « doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt ».

Il en est de même pour la zone A en général, où seules les activités d'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de prendre en compte les nuisances, risques et le patrimoine identifié. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m² supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

En zone N, les conditions sont identiques et seules les exploitations forestières sont autorisées de fait. Pour les destinations autorisées sous condition, elles sont globalement possibles, « sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes », ce qui permet d'éviter des incidences sur l'environnement. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 20 m² supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU..

Effet positif pour le milieu humain : au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs. Le raccordement aux réseaux existants est impératif. Aucune destination n'est autorisée de fait, elles sont nécessairement soumises à des conditions liées à l'environnement et nécessite une attention particulière pour les risques, nuisances et le patrimoine.

5.3.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux

Ces règles viennent assurer une harmonie globale des nouvelles constructions avec le tissu bâti existant : volumes, implantations, hauteurs, emprise au sol, clôtures, insertion paysagère, stationnement, …

Dans le règlement des zones U :

Volumes et implantations : L'emprise au sol des constructions est limitée par un pourcentage maximal, permettant d'assurer un caractère végétal général du cadre de vie, d'améliorer l'écologie urbaine et d'assurer l'infiltration des eaux de pluies sur les parcelles (50% en UA, 40% en UB). Ce point n'est pas réglementé pour la zone UL puisqu'il s'agit d'une zone d'équipement.

Par contre la zone UY, l'emprise au sol est minimale, ce qui oblige les investisseurs économiques à optimiser l'occupation de leur parcelle et ainsi réduire le « gaspillage » foncier et l'étalement urbain.

Des règles d'implantations viennent assurer une harmonie générale des futures constructions avec les formes urbaines en place.

Incidence positive sur le milieu humain : en général, il s'agit de s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune mais également l'harmonie paysagère et architecturale du bâti existant.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : il s'agit également d'améliorer l'écologie urbaine, de préserver un cadre de vie et de veiller à maintenir une perméabilité des sols, en limitant la densification potentielle.

Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions : Le règlement indique des règles concernant les toitures, couleurs et règles architecturales nécessaires à la bonne cohérence des futures constructions dans le paysage existant. Il s'agit de respecter de manière globale les aspects extérieurs pour ne « *pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage* ».

Les clôtures sont également réglementées, elles doivent s'inscrire en harmonie avec la construction principale et l'environnement immédiat. Lorsqu'une haie est réalisée, il est inscrit qu'elle sera d'essences locales.

Les règles spécifiques en matière de protection du patrimoine recensé sont rappelées dans le règlement.

Enfin, des dispositions en faveur de l'environnement sont directement inscrites pour les zones UA et UB. Ces règles visent à « *privilégier l'emploi de dispositifs :*

- *préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.);*
- *limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;*
- *de construction avec des matériaux économes ou renouvelables*

… tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant. ».

On retrouve également des règles pour inciter au développement des énergies renouvelables dans le respect du paysage. Les installations destinées à la production d'énergies renouvelables sont autorisées voire incitées, sous réserve de ne pas nuire à la qualité architecturale de l'environnement bâti. De manière générale, il est rappelé que *« Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande ».*

Ce chapitre du règlement indique également les attendus en matière d'insertion paysagère et aménagement des abords. En zones U, les terrains libres de constructions doivent réserver des espaces de pleine terre, à hauteur de 35% en zone UA, 40% en zone UB.

En ce qui concerne le stationnement, les règles permettent d'assurer l'intégration d'un nombre de place suffisant pour ne pas générer de nuisances et de proposer un traitement paysager.

Incidence positive sur l'environnement en général : Ces règles ont pour but de permettre de maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : les accès doivent être sécurisés et adaptés à l'aménagement pour ne pas gêner la circulation sur le territoire, mais également pour satisfaire l'accès aux services de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures notamment.
Les aménagements futurs doivent gérer leurs eaux pluviales à la parcelle et seul un débit de fuite peut être accepté si un réseau d'eau pluvial collectif est présent. Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.
Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal conforme aux attentes du SAGE.
En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.
En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
Incidence positive et point d'attention pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture. Notons cependant que le projet démographique communal reste modéré et compatible avec les documents supra-communaux.

Dans le règlement des zones AU :

Les zones AU, qu'elles à vocation habitat ou à vocation économique, sont dotées d'un règlement minimaliste qui renvoie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux secteurs.
Les dispositions présentées dans les OAP précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la Commune.

Dans le règlement de la zone A, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement :

Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'emprise au sol des constructions nouvelles, à usage d'habitation, ainsi que les annexes, ne doit pas excéder 150 m² et celle des extensions ne doit pas excéder 15 m². Mais, elle est non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.
Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement architectural est imposé. Dans tous les cas, « *les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur*

architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte : au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ».

Il est également indiqué que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie à dominante rurale et favorable à la faune sauvage.

Le stationnement est réglementé pour éviter le stationnement sur les voies publiques. Il est précisé que les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Incidence positive sur le milieu humain : la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : il s'agit globalement des mêmes règles qu'en zone U. Il est précisé que les accès privés directs sur les routes départementales sont interdits pour assurer une meilleure sécurité routière.

Incidence positive sur le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

Dans le règlement de la zone N, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement, en sachant que la zone N n'autorise que très peu de constructions :

Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de maintien des espaces libres de pleine terre viennent appuyer l'intérêt naturel et paysager de ces secteurs. Il est rappelé que les lisières forestières identifiées ne peuvent recevoir de constructions. En N2 (Golf et parc du château) l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75m². Dans tous les cas, « *les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte : au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels* ». Il est également indiqué que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Le maintien du patrimoine végétal est également indiqué dans cette partie du règlement sur l'ensemble des zones N.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : il s'agit des mêmes règles qu'en zone U.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels, en limitant fortement les possibilités de construction.

Par contre, les zones Nl et Np sont disposent d'un règlement permettant la réalisation des projets identifiés : stade, aire de stationnements paysagers, comblement et renaturation de l'ancienne carrière.

Les annexes

Les annexes donnent une portée réglementaire aux documents qui y sont inscrits. De ce fait, en matière d'environnement, ces annexes permettent une meilleure prise en compte de l'environnement et des risques et ont donc un effet positif. On y retrouve notamment des recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.

5.4 Incidences des OAP

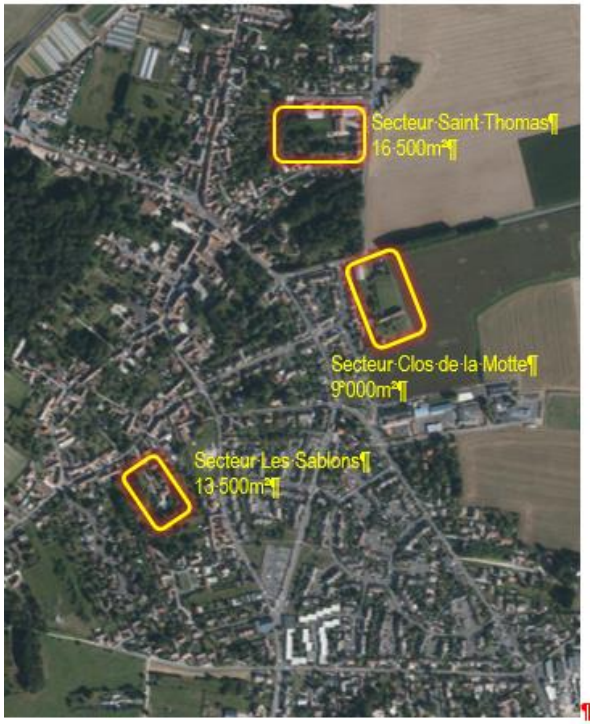
Six secteurs font respectivement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon. Quatre d'entre eux sont destinés à la création de logement et les deux autres portent sur du développement économique.
L'ensemble du territoire fait aussi l'objet d'une OAP thématique concernant la « Trame Verte et Bleue » et le centre-ville d'une OAP thématique « Cœur de ville ».

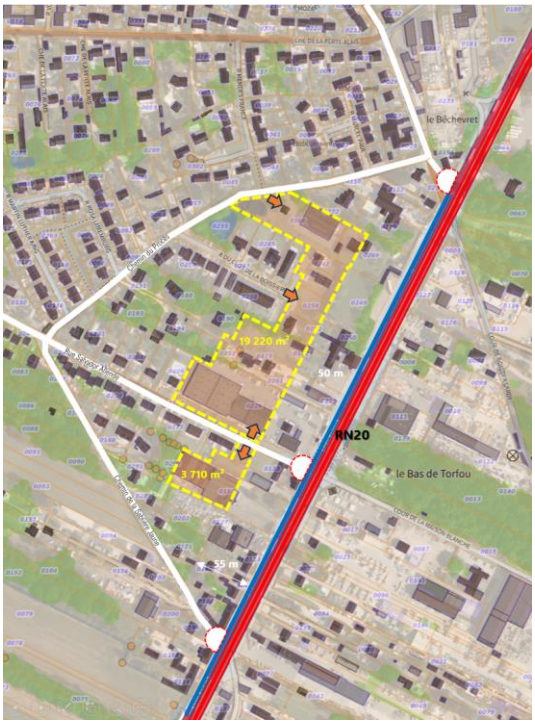
L'analyse des incidences de chaque OAP est réalisée ci-après. Les différents critères pris en compte sont évalués, par thématiques, sous forme de code couleur à 3 niveaux pouvant être traduits de manière suivante :

	L'enjeu est faible. L'OAP va dans le sens du critère environnemental en préservant les sensibilités environnementales présentes, voire en ayant une incidence positive.
	L'enjeu est moyen. L'OAP répond en partie au critère environnemental. Néanmoins, certains points de vigilance ou des questionnements subsistent quant à la prise en compte de certains impacts potentiels.
	L'enjeu est fort. Les réponses apportées par l'OAP ne semblent pas suffisantes pour répondre à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en oeuvre du projet en question.

Quatre OAP sectorielles à vocation habitat

Trois se situent dans le centre bourg et la quatrième dans le Bas de Torfou (côté ouest de la RN20). Elles ont vocation à permettre la production de logements diversifiés.





A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière et de l'évolution démographique.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maitrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser notamment le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles, des autres équipements publics et de garantir le flux nécessaire aux commerces de proximité.

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.
Il s'agit de permettre au sein des zones urbanisées, des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers intégrant des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».
Des dispositions doivent donc être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040.

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification:

- Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune :

- Des logements en primo-accession et/ou en locatif aidé pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- Des logements à prix maîtrisés (accession ou location, individuel ou collectif, Bail réel solidaire);
- Des logements « autonomie » ou intergénérationnels.

Les OAP doivent permettre d'atteindre ces objectifs.

Dénomination des OAP	Superficie	Programmation envisagée
OAP Clos de la Motte (AUBa) – *Densification*	9 000 m²	Env. 30 logements mixtes
OAP Saint Thomas (AUBb) - *Densification*	16 500 m²	Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et individuels
OAP des Sablons (AUBc) - *Densification*	13 500 m²	Env. 22 logements groupés et individuels
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) - *Densification*	23 000 m²	Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »
	62 000 m²	**Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est privé**

Les OAP doivent permettre à la commune de maîtriser le devenir des 4 sites identifiés, en terme de :

- **gestion des accès et dessertes, notamment en ce qui concerne les problématiques de sécurité routière** : par exemple, les piquages sur le réseau viaire existant seront limités et sécurisés ;
- **mixité des typologies de logements.**
- **gestion du stationnement ;**
- **connexion des opérations avec le maillage existant des liaisons douces ;**
- **maîtrise de l'échéancier de réalisation** :

  OAP Clos de la Motte (court terme)

  OAP Saint Thomas (court - moyen – long termes)

  OAP des Sablons (moyen – long termes)

  OAP du Bas de Torfou (ouest RN20) (court - moyen – long termes)

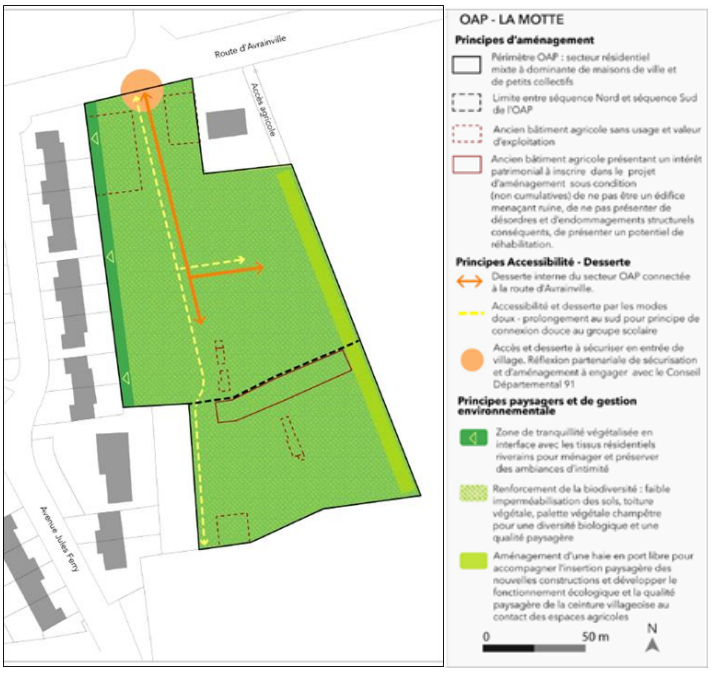
OAP « Clos de la Motte »

L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019 et couvre une superficie d'environ 0,9 hectare. Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.



Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25-30 logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, il s'agit de reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019 à cet endroit de la commune.



Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Incidence positive : Site accessible depuis la route d'Avrainville, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie. Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact faible
Paysage et patrimoine	Sur la première phase opérationnelle (nord du site), les anciens bâtiments agricoles existants présents sur le site, ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial, peuvent être démolis. Dans la partie sud, la question de la préservation, ou non, de la grange se pose.	Impact moyen
Milieux naturels et biodiversité	Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation éléments paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Point d'attention Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact faible
Energie et climat	Point d'attention L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.	Impact faible

	De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB). R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).
Paysage et patrimoine	E : Conserver les bâtiments pouvant présenter un intérêt patrimonial R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ; R : les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol R : Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction
Milieux naturels et agricoles	R : l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP). R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUB et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUB) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).

	R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP « Saint Thomas »

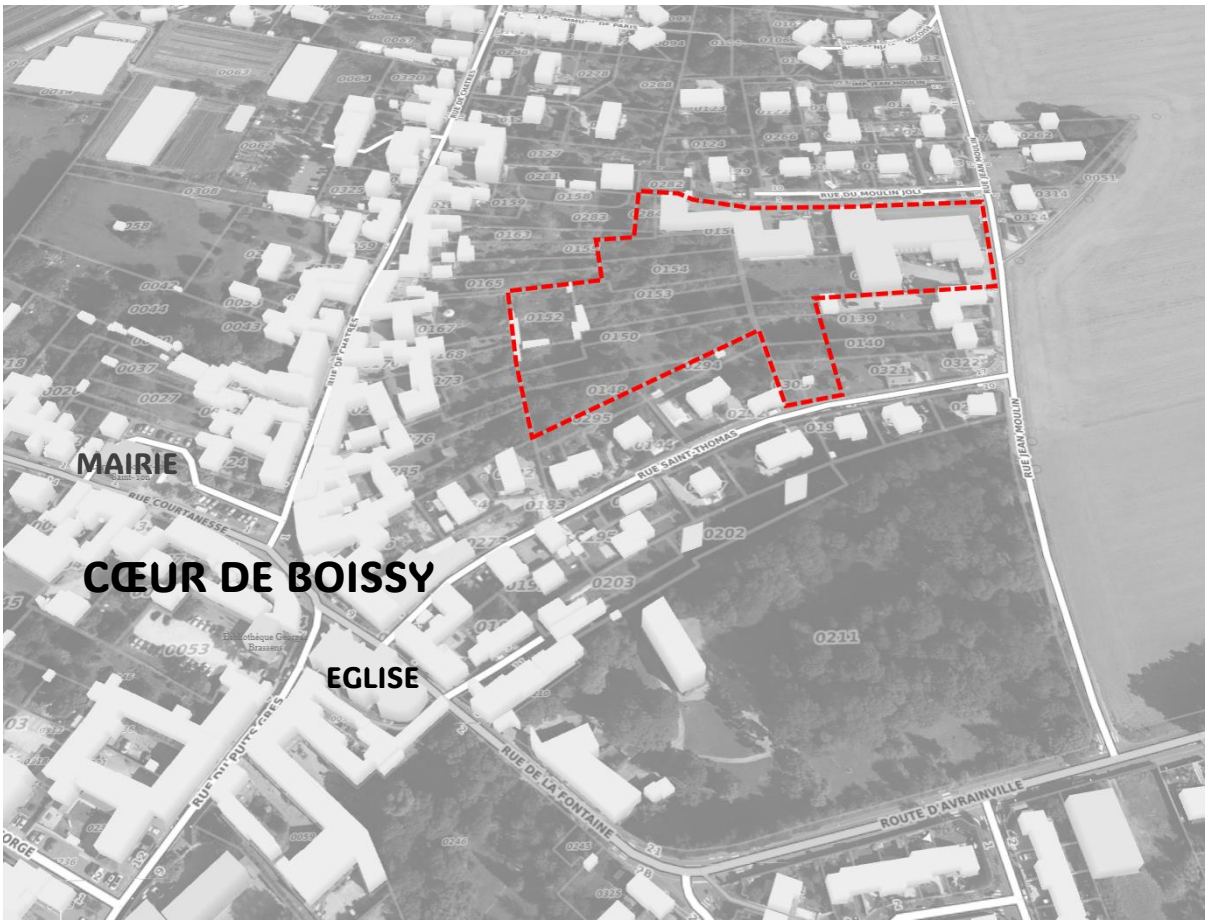
L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.

Dans le cadre de la révision de 2024, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.

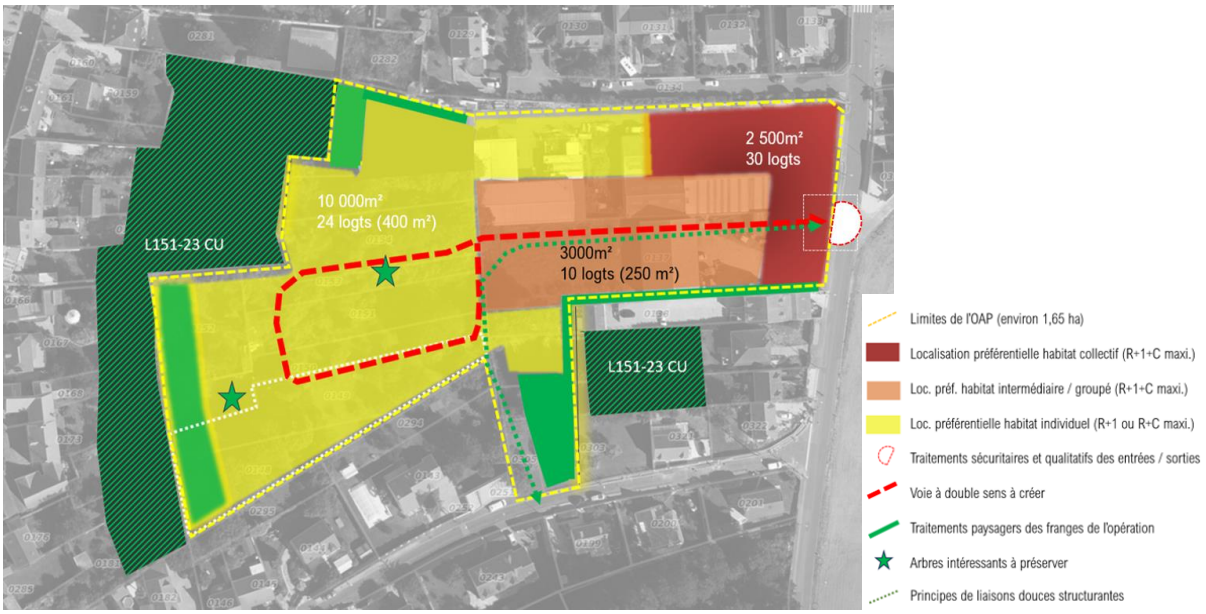
L'OAP doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'ilot (composé de fonds de parcelles étroites et lanièrées, et de quelques entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine), dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est « stratégique ».

Une situation à proximité immédiate du cœur du centre-ville



Afin d'obtenir un projet cohérent dans sa globalité, la Municipalité souhaite, pour éviter plusieurs permis déposés successivement, qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit présentée dans le cadre de l'OAP avec cependant un phasage en deux séquences opérationnelles.

Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques d'intégration paysagère et architecturale, de mixité des fonctions, de mixité de l'habitat, mais également à celles d'accessibilité.



Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Milieux physiques	Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible
Accessibilité et mobilité	Incidence positive : Site accessible depuis la rue Jean Moulin, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie. Aucun piquage sur la rue du Moulin Joli, même pour des liaisons douces. Une connexion sur la rue Saint Thomas est envisagée, mais **uniquement sous la forme d'une liaison douce**. Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact faible
Paysage et patrimoine	Sur le site, au nord-est, sont implantés (sur près de 40% du site) des bâtiments à vocation économique, sans cachet architectural (bardage, architecture basique…). Ils sont accessibles depuis la rue Jean Moulin. Pour les riverains, notamment ceux de la rue du Moulin Joli, la présence de bâtiments impacte d'ors et déjà la perception visuelle. Sur les 60% restants, il s'agit de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus et/ou en friche.	Impact moyen

	Incidence positive : Les aménagements vont changer l'image d'un quartier d'entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine. Point d'attention : Incidences sur le paysage du secteur avec la transformation de fond de jardins. Cependant, il faut rappeler qu'aujourd'hui, le site de l'OAP est, aujourd'hui, occupé par des bâtiments à vocation économique. L'impact visuel est déjà présent pour les riverains. Incidence positive : Sur le site, il existe quelques murs qu'il serait intéressant, autant que possible, de préserver, sans remettre en cause les principes d'aménagement préconisés dans l'OAP. Dans le cadre des études préalables aux futurs aménagements menées par le futur porteur de projet, une expertise architecturale sur la pertinence de préserver ou non ces derniers devra être remise, pour avis, à la commune.	
Milieux naturels et biodiversité	Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges. Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le futur porteur de projet, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Point d'attention : Le projet est susceptible de provoquer un dérangement d'espèces lors des travaux. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Incidence positive : Par ailleurs, afin de préserver les riverains situés à l'ouest du site, l'article L151-23 du CU est utilisé pour renforcer les franges, **hors OAP**. Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.	Impact faible

	La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le futur porteur de projet, sera attendue. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents. Point d'attention : La création de nouvelles activités va provoquer une augmentation des nuisances sonore liées aux activités et au trafic automobile	
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

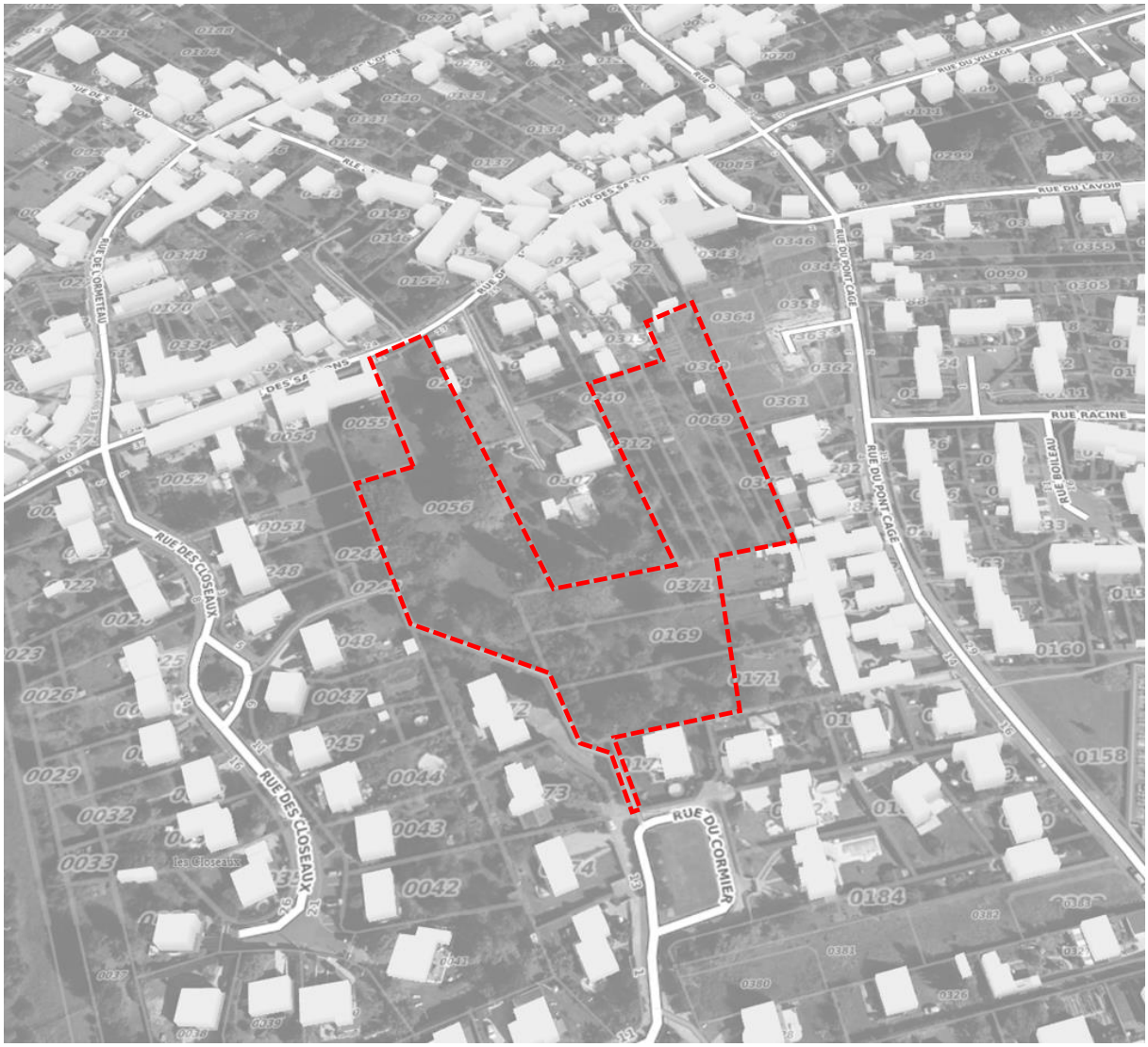
Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB). R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).
Paysage et patrimoine	R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ; R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...). R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours. R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).

	R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB). R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. R : Habitat individuel à l'ouest (OAP).
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP « Les Sablons »

Le secteur OAP « Les Sablons » s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

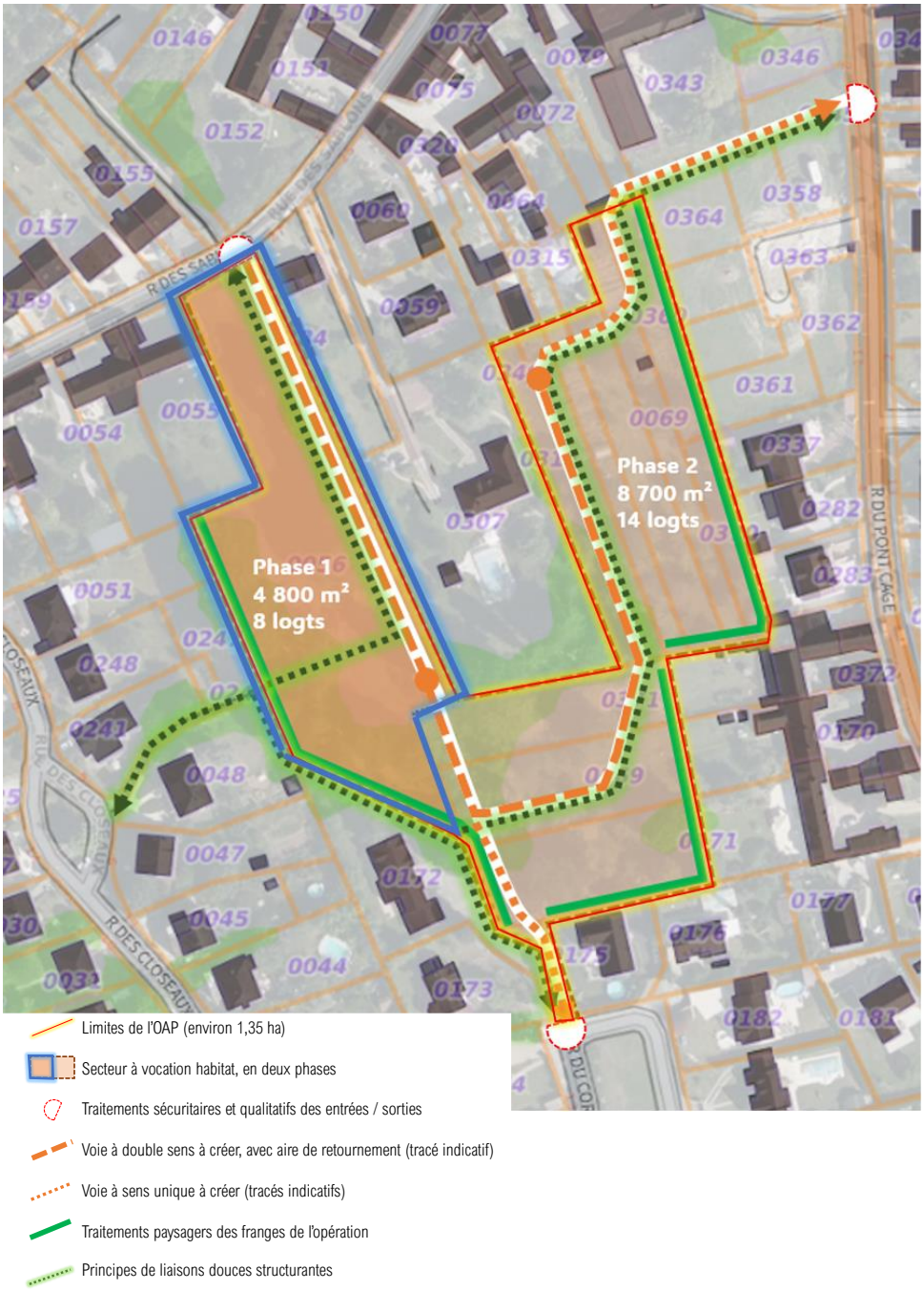
Un site au cœur de la zone agglomérée de Boissy



L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 0,9 hectare.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ une douzaine de logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.



Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Point d'attention / Incidence positive :: Les propriétés de la rue des Sablons, déjà très encombrée, nécessiteront une attention particulière sur le principe viaire du projet consistant à réaliser, pour desservir les 8 logements dans un premier temps : • 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. Incidence positive : Des piquages sécurisés et esthétiques sur les rues du Pont Cage à l'est ou du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable. Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact moyen
Paysage et patrimoine	Le site se compose de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus ou en friche. Point d'attention : Les aménagements vont changer les perspectives visuelles vers le site qui compte de jardins arborés.	Impact faible
Milieux naturels et biodiversité	Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges. Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Point d'attention Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible

Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact faible
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions (une vingtaine seulement), lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB). R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AU).
Paysage et patrimoine	R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ; R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...). R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours. R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions

	R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB). R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20)

Une OAP « Bas de Torfou » existe déjà dans le PLU de 2019. Cependant, le découpage de cette dernière, tout comme le plan de zonages actuellement opposable, n'intègre pas l'ensemble des constructions existantes.

Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.

Si le site présente une certaine dureté foncière, il se révèle particulièrement stratégique dans le contexte de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

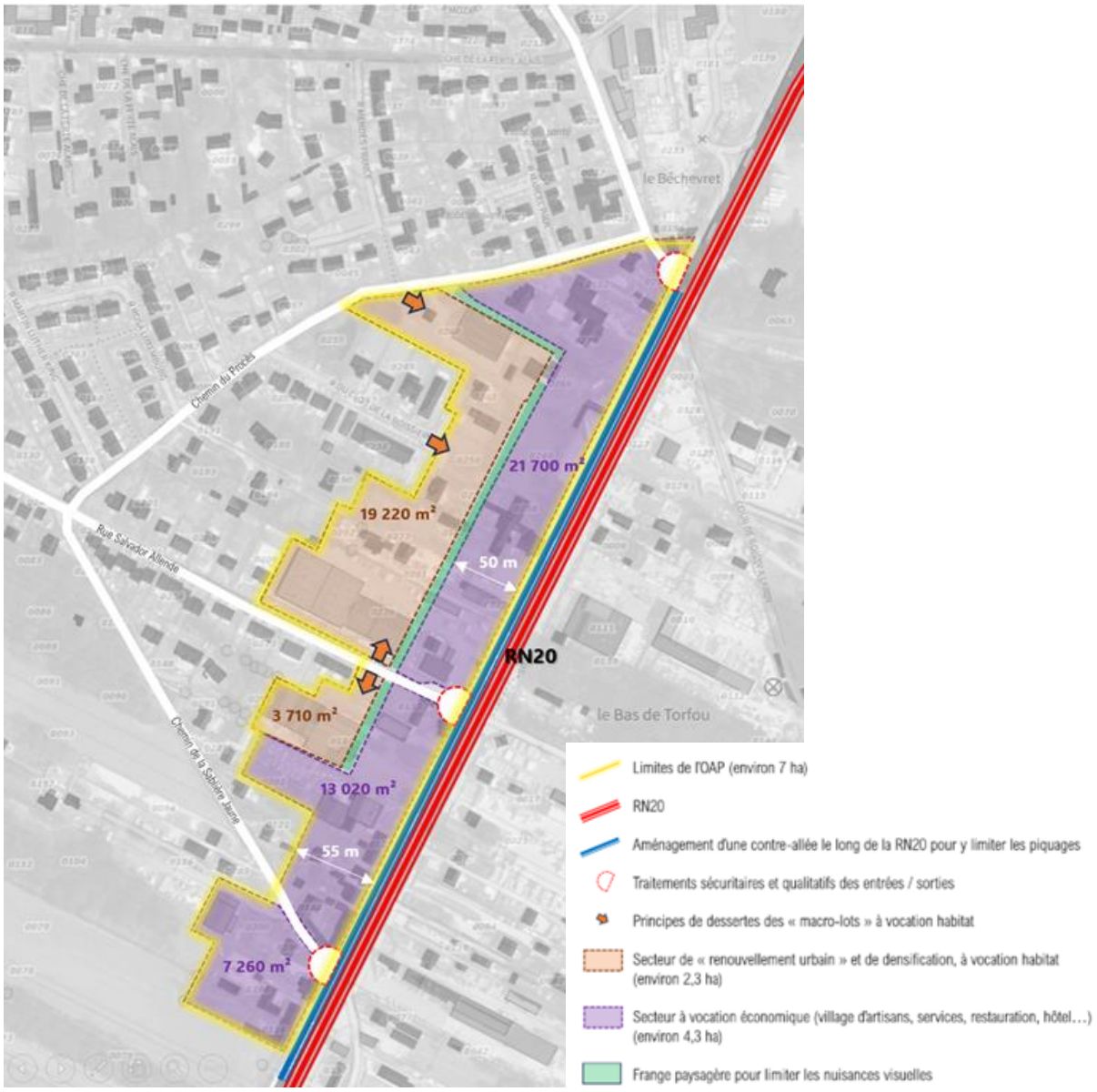
Un véritable secteur de « renouvellement urbain », ayant vocation à accueillir des logements, à terme



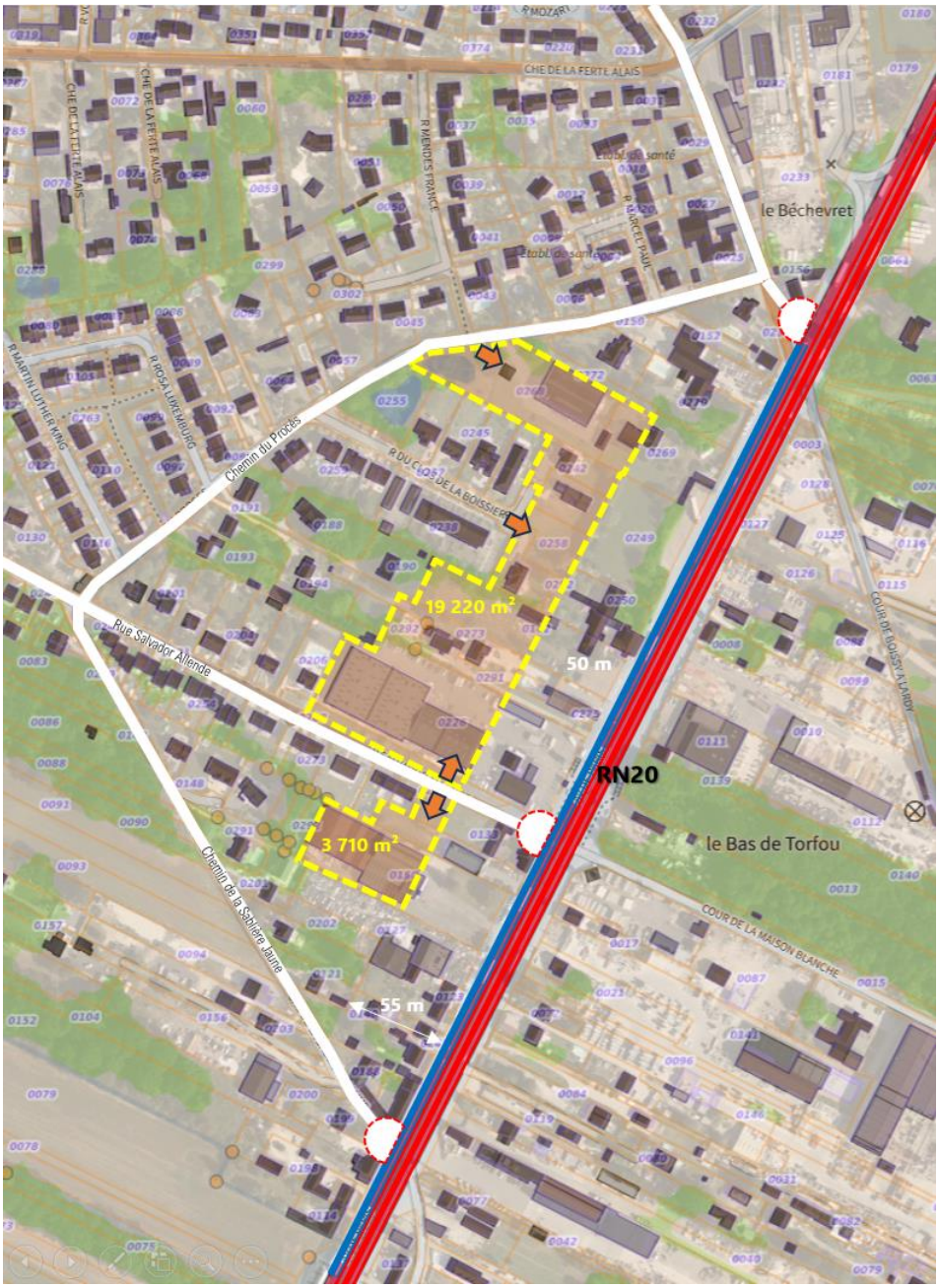
En effet, avec la raréfaction du foncier dans les années à venir, le secteur du Bas de Torfou, situé à l'ouest de la RN20 et dans la continuité de la zone urbanisée de Boissy, a vocation à devenir un secteur de « renouvellement urbain ». L'OAP doit permettre de donner les grandes orientations d'un projet qui

ne pourra se faire que sur un temps long, en fonction des mutations. Foncières. Cependant, l'ambition est, à terme, de requalifier le quartier en organisant son urbanisme (urbanisme de projet) et en évitant les constructions réalisées au gré des opportunités, sans cohérence d'ensemble (urbanisme d'opportunités).

La finalité est, à terme, de développer, en premier rideau par rapport à la RN20, une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie…activités non concurrentielles avec celles du centre-ville).
En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.



Périmètre de « renouvellement urbain » à vocation habitat, à terme



La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

Objectif 1. Valoriser l'entrée de ville de Boissy, grâce à un projet de « renouvellement urbain » ambitieux

Objectif 2. Promouvoir un projet permettant d'organiser et d'optimiser les occupations des sols

Objectif 3. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les voies existantes

Objectif 4. Connecter le secteur au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces

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

Objectif 6. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable

Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Incidence positive : Site accessible depuis la rue Salvador Allende, la rue du Clos de la Boissière et le Chemin du Procès, avec à terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie. Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le porteur de projet, une étude de trafics et de circulation sera réalisée par un cabinet spécialisé. Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact moyen
Paysage et patrimoine	Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis… De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées… Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètre de haut… Incidence positive : Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux (en second rideau par rapport à la RN20, notamment au plus près des emplois de la commune, avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels. Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.	Impact positif
Milieux naturels et biodiversité	Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Point d'attention : Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.	Impact faible

	Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Point d'attention : La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact moyen
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Deux OAP sectorielles à vocation économique

La première concerne la requalification de la zone du Bas de Torfou et la seconde porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Marsandes (inscrite dans le SDRIF-E), dans le prolongement de la zone du même nom sur la commune d'Avrainville.
Il s'agit de trouver des complémentarités d'occupations et de vocations entre les deux zones.

Les principes retenus sont les suivants :

- **Développer une offre de produits diversifiés et adaptés aux sites ;**
- **Gérer la temporalité des projets ;**
- **Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant les projets au maillage de circulation environnant ;**
- **Intégrer les projets dans leur environnement, grâce à des projets paysagers ;**
- **Optimiser la gestion des eaux pluviales ;**
- **Traiter qualitativement les espaces publics des futurs projets ;**
- **Traiter qualitativement les espaces privatifs des opérations ;**

OAP « Bas de Torfou »

Périmètre de l'OAP du Bas de Torfou à vocation économique (côtés ouest et est de la RN20)



La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État,

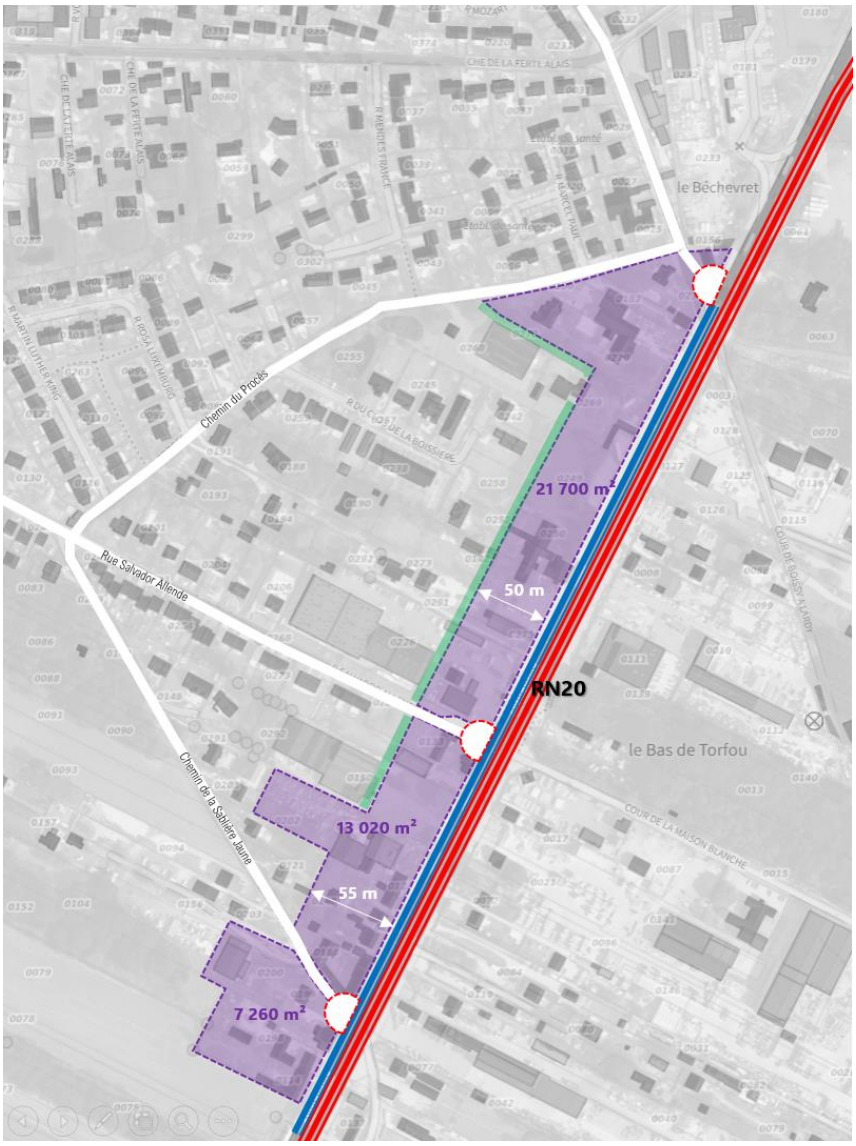
Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.

La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.

A terme, les objectifs recherchés sont :
- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,
- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,
- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,
- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,
- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

Côté Ouest de la RN20



RN20

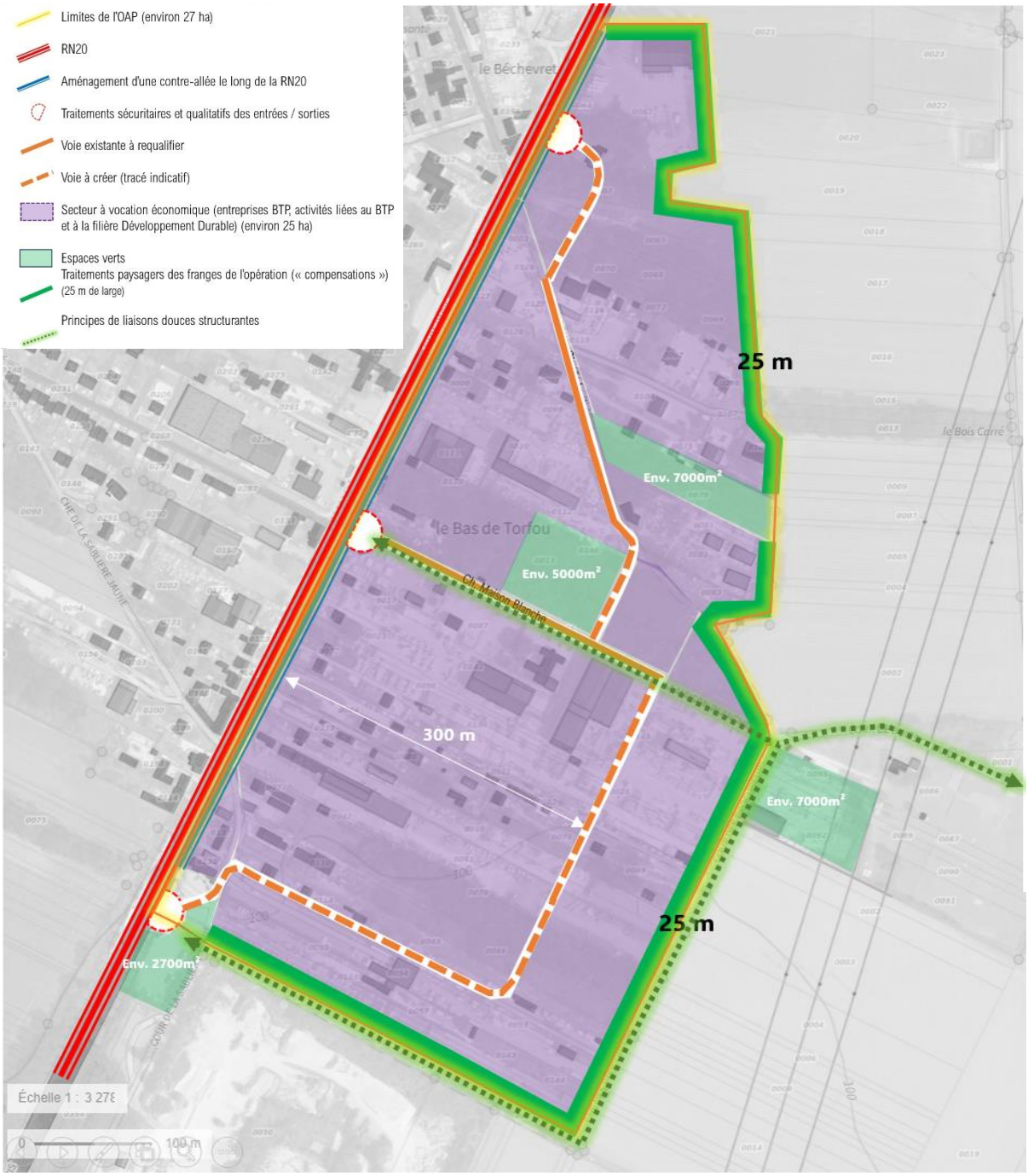
Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20 pour y limiter les piquages

Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties

Secteur à vocation économique (village d'artisans, services, restauration, hôtel…) (environ 4,3 ha)

Frange paysagère pour limiter les nuisances visuelles

Côté Est de la RN20 : Principes d'aménagement et programmation

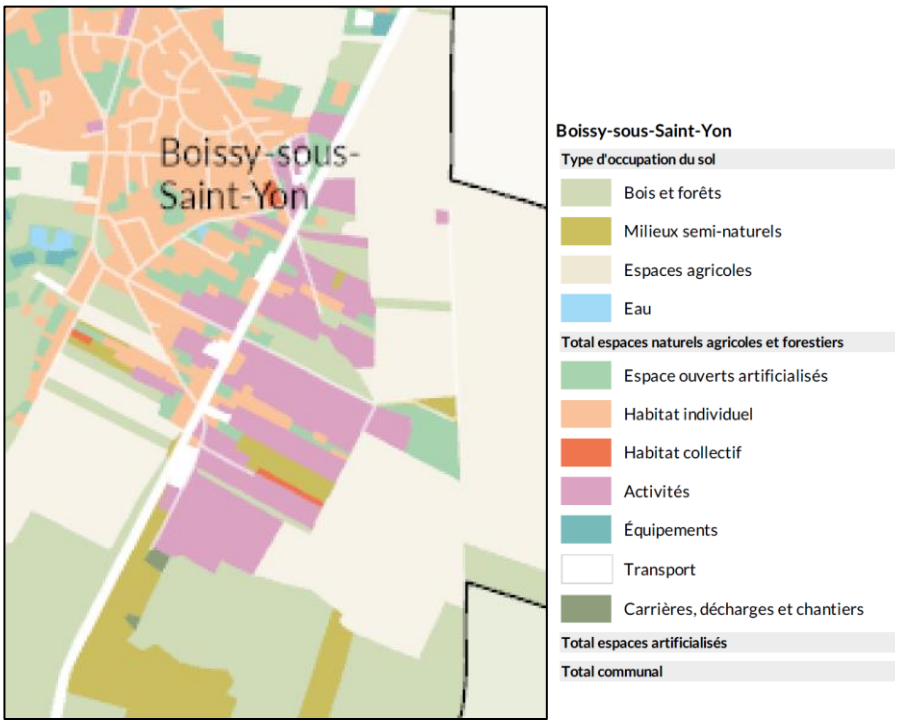


Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Site accessible depuis une contre-allée, parallèle à la RN20. Incidence positive : A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie. Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact positif
Paysage et patrimoine	Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis… De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées… Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètres de haut… Incidence positive : Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, des activités diversifiées pour répondre aux besoins locaux et valoriser l'entrée de ville. Cela passe par une densification de fonciers sous - occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels. Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.	Impact positif
Milieux naturels et biodiversité	Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Point d'attention : Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges. Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.	Impact faible, **sauf au niveau du secteur concerné par la zone humide avérée**

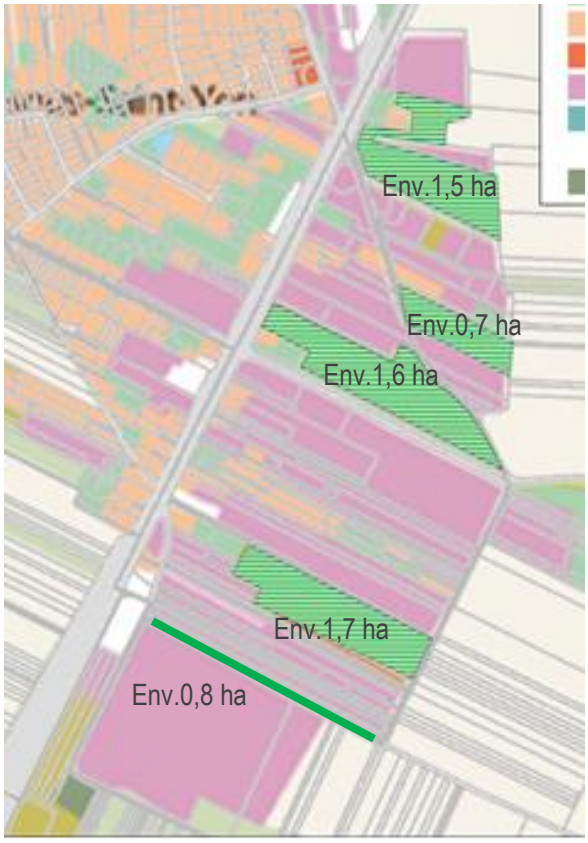
	Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques, sauf au cœur de la zone Est, sur la parcelle boisée, où est identifiée une zone humide avérée par le SAGE ORGE YVETTE. Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra : - Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) - Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) - S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.	
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Point d'attention : La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact moyen
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- **Près des 4/5èmes du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités »**.



- **Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.**



Dans le cadre de l'OAP, il s'agit de ne pas consommer d'ENAF :

- **Non seulement en préservant partiellement certains espaces naturels existants et identifiés au MOS 2021 : <u>environ 2,47 hectares d'ENAF sauvegardés</u>,**
- **Mais également en compensant (à 1 pour 1) la destruction de certains autres (estimée à 3,85 hectares) par une renaturation de secteurs artificialisés** (notamment un secteur avec suspicion de zone humide probable) **et des franges du site** (bandes paysagères de 25 mètres de large, permettant non seulement le développement de la biodiversité mais également jouant un rôle de rideau paysager limitant l'impact visuel des constructions depuis le plateau agricole).

Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)



Mesures appliquées

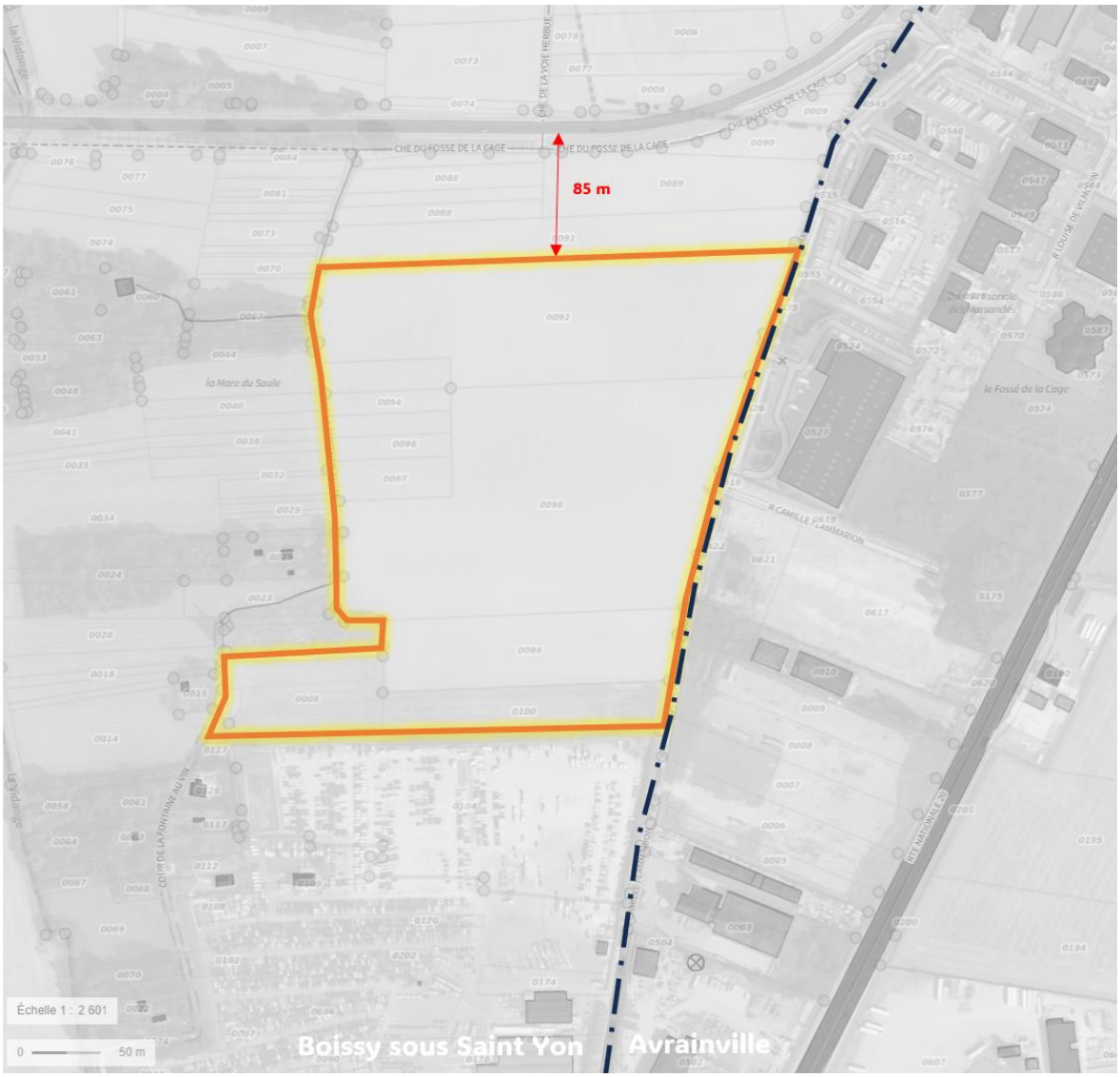
Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY). R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).
Paysage et patrimoine	R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble R : Traitement végétale des stationnements (règlement AU). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AU). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AU). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AU). R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY). R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP). R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AU). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.

	R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

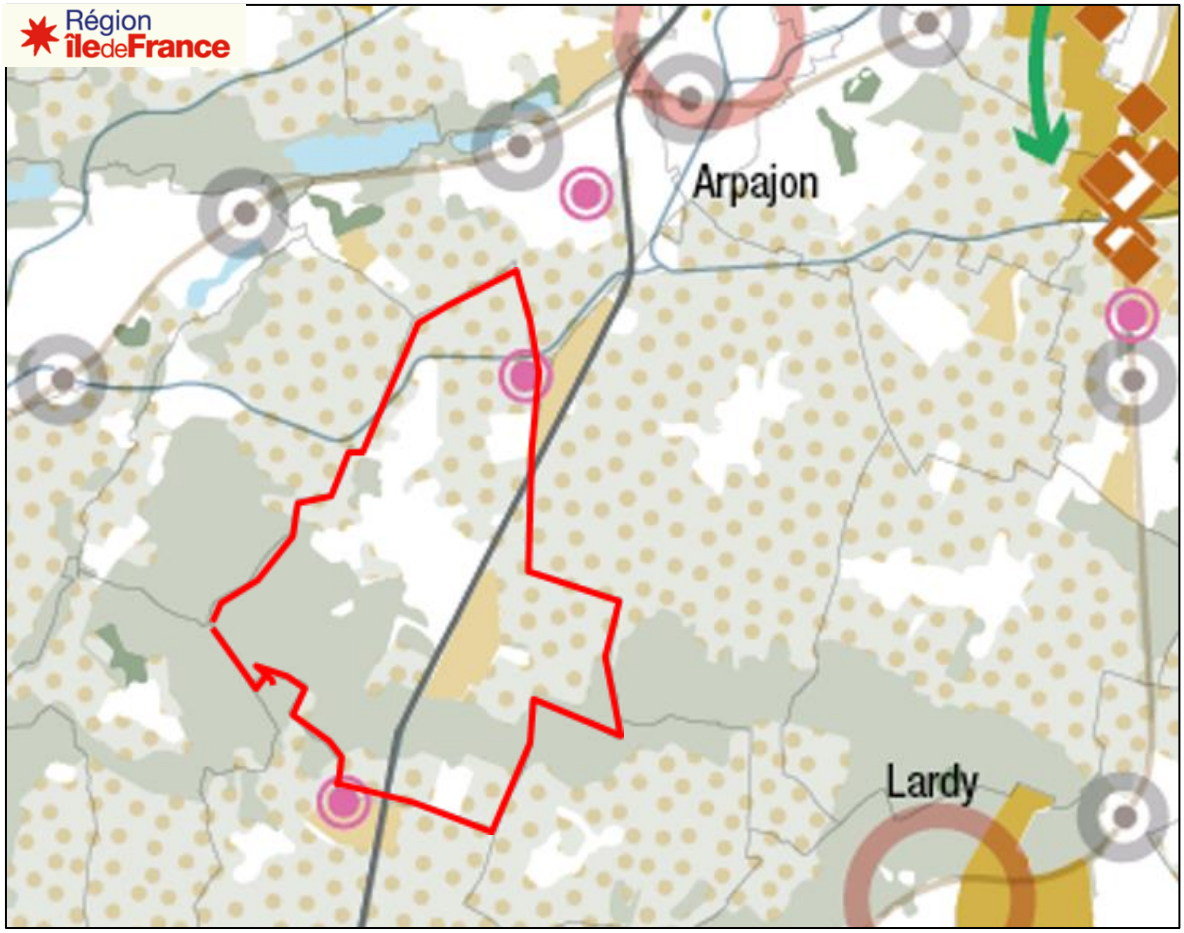
OAP « Marsandes »

Périmètre de l'OAP des Marsandes



Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.
Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.
Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

Carte « Développer l'indépendance productive régionale »



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

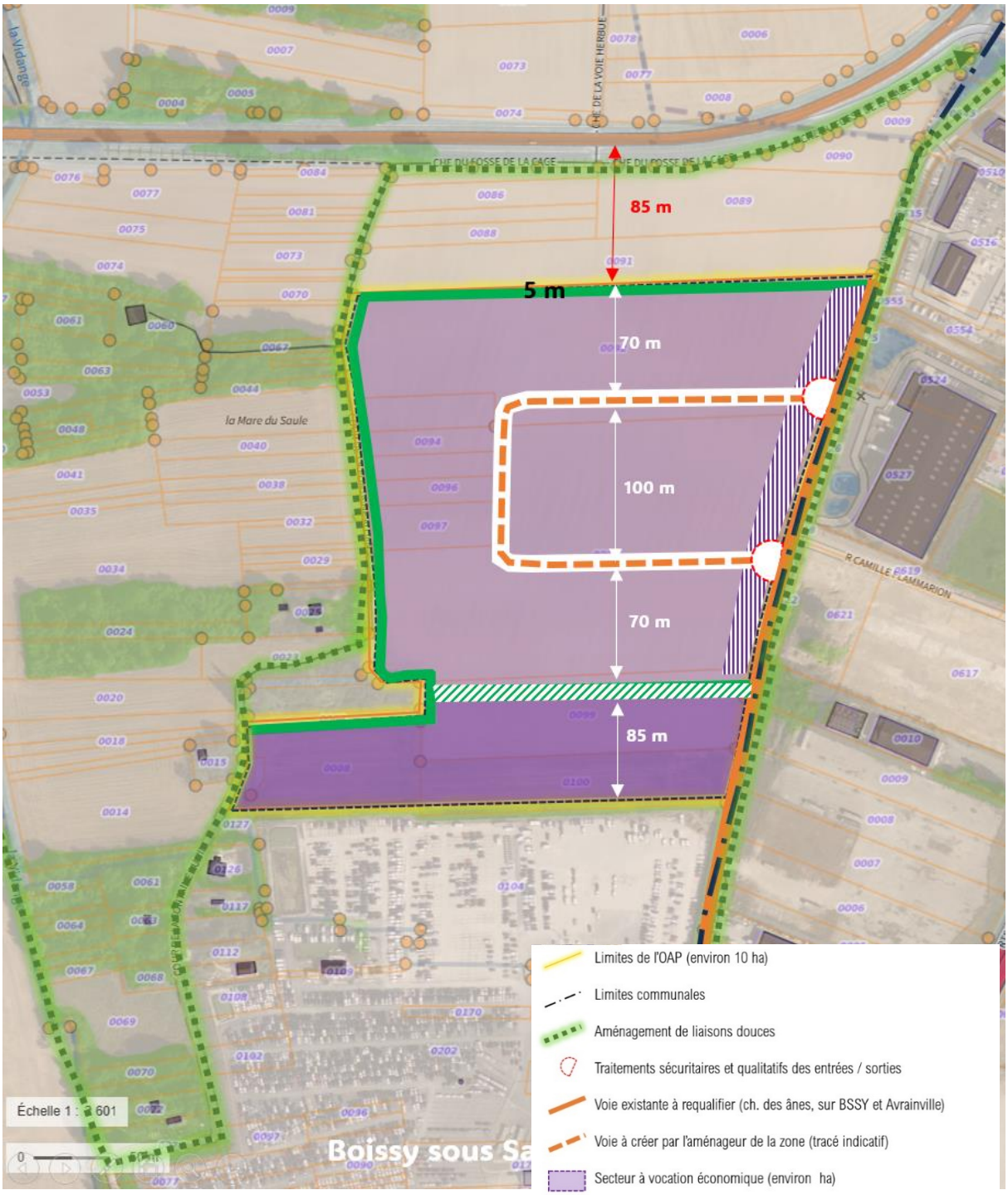
Requalifier/moderniser le site économique existant

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

Préserver l'espace agricole

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E


85 m
5 m
70 m
100 m
70 m
85 m
la Mare du Saule
R CAMILLE FLAMMARION
Échelle 1 : 1 601
0
Limites de l'OAP (environ 10 ha)
Limites communales
Aménagement de liaisons douces
Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
Voie existante à requalifier (ch. des ânes, sur BSSY et Avrainville)
Voie à créer par l'aménageur de la zone (tracé indicatif)
Secteur à vocation économique (environ ha)
Emprise réservée pour agrandissement (env. 2,5 ha), avec obligation d'une emprise au sol des constructions minimum de 55%
Traitement qualitatif du front bâti donnant sur la rue Flammarion au nord et le Chemin des Anes au sud
Traitements paysagers des franges de l'opération (« compensations »)
(5 m de large au nord et à l'ouest)
Bande paysagère cloisonnant les 2 phases opérationnelles

Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Site accessible depuis le nord par la rue Flammarion et depuis le sud par le chemin des Anes. Incidence positive : A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie. Un élargissement du chemin des Anes est à envisager dans le cadre du projet, en cofinancement entre la CCEJR, la CACEA et l'éventuel porteur de projet, pour notamment permettre le prolongement de la liaison douce existante au nord. Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact faible
Paysage et patrimoine	Le site de l'OAP est aujourd'hui agricole. Incidence positive : Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU. Le site s'inscrit dans la continuité immédiate de la zone économique des Marsandes. Il bénéficie d'une forte visibilité depuis des axes structurants tels que la RD19 et se trouve en limite d'espaces agricoles. Incidence positive : L'OAP prévoit une insertion paysagère soignée, avec la création d'une lisière périphérique arborée et arbustive assurant une transition harmonieuse avec le milieu agricole. Un traitement qualitatif des clôtures est également attendu afin de garantir une intégration paysagère réussie. Incidence positive : Par ailleurs, l'OAP impose des prescriptions rigoureuses en matière de qualité architecturale, afin de préserver l'identité locale et d'assurer une parfaite insertion du projet dans son environnement. Cela est notamment le cas sur le traitement des entrées de lots et des accès à la parcelle (boites aux lettres, coffrets concessionnaires, enseignes…). Incidence positive : Enfin, les espaces de stationnement (véhicules légers) feront l'objet d'une végétalisation soignée, permettant à la fois d'atténuer l'impact visuel des surfaces minéralisées et de limiter l'effet de nappe. De plus, ils s'implanteront à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments afin de contribuer à un paysage de qualité.	Impact faible
Milieux naturels et biodiversité	Le site ne présente pas de caractéristiques écologiques notables, n'étant ni classé parmi les espaces sensibles d'un point de vue écologique ni intégré à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Incidence positive : L'OAP prévoit une forte végétalisation afin de renforcer le cadre écologique du secteur.	Impact faible

	Point d'attention : Néanmoins, l'OAP supprime 6ha d'espace agricole (A) et 2,5ha de zone naturelle (N). Incidence positive : Une mise en valeur paysagère des franges du site est exigée, incluant la plantation obligatoire de haies vives ou de massifs arbustifs en bordure des rues et des parcelles (limites séparatives), ainsi que l'implantation de haies composées d'essences locales. Incidence positive : Afin de favoriser la circulation de la petite faune, les clôtures en limites séparatives devront comporter un passage libre à leur base. Incidence positive : De manière globale, l'OAP engage une végétalisation structurante de l'ensemble des franges du projet, offrant ainsi des refuges propices à la biodiversité. Point d'attention : Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Le site ne comporte pas de milieux humides.	
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact faible
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Incidences prévisibles et mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY). R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).
Paysage et patrimoine	R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY). R : 10 % de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY). R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. C : Une étude de compensation agricole sera réalisée par le porteur de projet.
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création et valorisation de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP). - R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.

	R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP). R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUY). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP thématique « Cœur de ville »

Dans le cadre de son PLU 2025, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon souhaite définir les ambitions pour son **« Cœur de ville 2040 ».**

En effet, afin de maitriser le développement du secteur à court, moyen et long termes, la commune souhaite intégrer une **OAP « Cœur de ville ».**

Cet outil doit permettre de définir les lignes directrices nécessaires pour **redynamiser ce secteur stratégique** pour le territoire communal.

La redynamisation du Cœur de ville et le renforcement de son attractivité suppose d'actionner plusieurs leviers :

- Le soutien aux **commerces et services de proximité** ;
- La valorisation des **espaces publics**, avec notamment l'aménagement « d'espaces partagés » ;
- La gestion du **stationnement des véhicules motorisés** ;
- La poursuite du développement des **liaisons douces** vers les pôles structurants de la commune
- La création de nouveaux **équipements publics structurants et polarisants ;**
- La possibilité de produire des **logements diversifiés** dans le cadre d'opération d'ensemble (notamment avec le projet Saint Thomas) ;
- La valorisation du **patrimoine** et du **cadre de vie.**

Présentation du secteur de l'O.A.P.



Principes d'aménagement et programmation

Incidences positives :

Dans un premier temps, il s'agit de définir la « feuille de route » pour **la redynamisation et le renforcement de l'attractivité du Cœur de ville**, avec la priorisation des actions à engager :

- Définition des besoins et du programme pour **un ou plusieurs équipements structurants** à réaliser dans le secteur de la bibliothèque / conservatoire / foyer ou sur le secteur de la Motte.
- Poursuite des réflexions sur le secteur de l'OAP Saint Thomas pour réaliser **des logements diversifiés** dans le cœur de ville. La valorisation du cœur du ville, qui doit s'inscrire dans une réflexion globale, est une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins de la population.
- Mise en place de leviers pour soutenir les **commerces et services de proximité** dans le Cœur de ville (droit de préemption, étude commerciale, arrêts-minute…).

Parallèlement à l'émergence de ces projets et intentions, il est nécessaire de traiter **la problématique du stationnement**

- Accroitre le nombre de places de stationnement pour répondre aux besoins des « consommateurs », des utilisateurs du centre-ville et des riverains = acquisition de foncier aux abords de l'hypercentre pour aménager des poches de stationnement : ACTION PRIORITAIRE
  Ces nouvelles places de stationnements sont d'autant plus nécessaires qu'elles vont répondre aux besoins :
  - Des utilisateurs des équipements publics actuels et futurs implantés dans le Cœur de ville
  - Des consommateurs des commerces et services de proximité
  - Des habitants du Cœur de ville sans accès à des stationnements au sein des parcelles privées
- Une fois les poches de stationnements réalisées, réduire les possibilités de stationnement sur la place de la mairie et aux abords immédiats (avec maintien d'une dizaine de places et de quelques places pour des « arrêts-minute » = fin de l'hypercentre dédié à la voiture…

Dans un second temps, il s'agira de valoriser **les espaces publics du cœur de ville**

- Intervenir pour requalifier et aménager les espaces publics, libérés des véhicules légers = bénéfices pour l'image de l'hypercentre, valorisation du patrimoine bâti, revégétalisation de l'espace urbain, création d'un espace libre dédié à d'autres activités (commerciales, événementielles…).
- En terme de circulations, aménager des « espaces partagés » dans le Cœur de ville, pacifié.

- Enfin, des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux espaces ou équipements publics devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.

L'intégration de l'OAP dans les PLU s'inscrit dans un projet global d'aménagement du territoire visant à croiser les enjeux écologiques, sociaux et économiques afin de trouver un équilibre.

L'OAP « Cœur de ville » permet de répondre à des objectifs divers :

- Réduction des risques naturels (zone d'expansion des crues) ;
- Amélioration de la qualité des eaux (filtration des eaux par les sols) et de l'air (captage du CO2 par les arbres) ;
- Réduction des îlots de chaleur urbain et la régulation du climat;
- Amélioration du cadre de vie ;
- …

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal.

Incidences positives : Gestion des problématiques de stationnements de véhicules motorisés dans le cœur de ville (Place de la Mairie et ses abords).

Point d'attention : aménagement d'une voie de circulation douce dans l'espace boisé imperméabilisation du sol et des nuisances s'y rattachant (augmentation de la production des déchets…).

OAP thématique « Trame Verte & Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Incidences positives :

Cette OAP permet la préservation des grands espaces communaux constituant des réservoirs de biodiversité à Boissy-sous-Saint-Yon :

- Les espaces boisés,

- Les espaces naturels anthropisés (parc du château, golf, parc animalier),
- Les milieux aquatiques et humides,
- Les espaces de transition : urbains et agricoles.

Il s'agit également de l'identification d'un espace venant marquer des ruptures de continuités écologiques. Il s'agit d'une grande infrastructure de transport : RN20.

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement de Boissy-sous-Saint-Yon. Cette application locale se veut utile à la trame verte et bleue du grand territoire, notamment en ce qui concerne l'écologie urbaine et la trame verte en milieu agricole. Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de l'ensemble de la commune. Ces éléments constituent aussi le paysage et le cadre de vie de Boissy-sous-Saint-Yon.

La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion, etc.).

Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de Boissy-sous-Saint-Yon.

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. **Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal et a donc un effet positif sur le milieu naturel et le paysage.**

5.5. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. Tous les choix retenus dans le cadre du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon sont susceptibles d'avoir une incidence négative ou positive sur l'environnement.
L'analyse thématisée des incidences du PLU sur l'environnement consiste en l'étude des différentes caractéristiques du contexte territorial qui ont été abordées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement.

Ces caractéristiques du territoire sont confrontées au projet d'urbanisme incarné par le PLU. Il s'agit notamment d'évaluer, au regard des enjeux identifiés sur le territoire, les incidences potentielles du PLU au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels…), de ses composantes naturelles, mais également en matière de patrimoine, et de cadre de vie (santé, déplacements, énergie, déchets…).

Les tableaux suivants analysent les incidences attendues du projet de PLU sur l'ensemble des thématiques de l'environnement. Pour chaque thématique, les enjeux sont rappelés ainsi que les incidences attendues et les mesures prises. Le niveau d'incidence est noté de « - » à « + » équivalent à une incidence négative, nulle ou positive.

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX PHYSIQUES	Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités. Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés. Veiller au maintien des haies. Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.	+L'augmentation démographique prévisionnelle a diminué par rapport au PLU approuvé en 2019. 255 logements contre 420 logements. La pression sera donc moins importante. -Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg -Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg -Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive) -La densification et le recours aux extensions de l'urbanisation, de même que l'augmentation de l'emprise au sol sur certaines zones entraînent une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités. -Toute construction nouvelle aura également une incidences la consommation d'énergie et l'utilisation de la voiture. -De nouvelles activités industrielles peuvent s'implanter sur le territoire.	Plan de zonage : (E) Maintien des espaces boisés protégés en zone N et des espaces agricole en zone A (sauf zone AUYc). Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N. (E) Maintien des EBC. Règlement (E) Général : protection des zones humides. Zones UA, UB : (R) 35 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables. Zone UA, UB, UY, UL (E) Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement. (R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. (E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. (R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; -limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. Zones UY et UL : (E) Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau. Zone A : (R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols. Zone AU : (R) Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la

			superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. (R) Les circulations douces devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur. (E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. (R)L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement (R) L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. (E) Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. <u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> (R) L'aménagement de la voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles. (R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles. (A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques. Protéger les espaces boisés non protégés. Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.	+Préservation du patrimoine architecturale du territoire. +Limite la consommation des espaces boisés et agricoles. +Principe de densification. +OAP mises en place. -Les extensions de l'urbanisation sont susceptibles d'avoir un impact sur les points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune. -Suppression d'EBC.	<u>Règlements</u> (E) Identification des éléments bâti et naturels en application de la loi Paysage. (R) Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle. (E) les espaces boisés classés sont conservés. (R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. -(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. (R) Obligation en matière de traitement des espaces libres. (R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.

	Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs. Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets. L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale. Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).		(R)Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran en zone N. (R)Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant en zone UY. (R)Les installations techniques, les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant en zone UY. (R) Prescriptions architecturales. <u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> (R) Traitements paysagers en périphérie ; (R)Prise en compte du tissus environnement pour la disposition des zonages programmatiques (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole). (R) Traitement paysager périphérique. (R) Espace tampon entre la forêt ou les zones agricoles et les habitations.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES	-Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques. Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité.	-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg -Classement de parcelles de zone A en zone N à l'Est du bourg pour reconnaissance de l'existant -Création d'une zone NL initialement en zone A à l'est de la commune. Il s'agit d'agrandir l'emplacement réservé N3 « équipement public et d'intérêt collectif » -Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg -Création d'une zone NL initialement en zone A à l'Est du bourg -Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)	<u>Plan de zonage</u> : (E) Maintien des espaces boisés protégées en zone N et des espaces agricole en zone A. Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N. (E) Maintien des EBC. <u>Règlement</u> (R) Général : protection des zones humides. (R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. (R) Obligation en matière de traitement des espaces libres. (R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement. (R) Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations

	Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets). Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures. Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.		équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent (R) Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences locales. En zone N (R) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. (E) La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP (R) Traitements paysagers en périphérie. (R) Traitement paysager périphérique. (R) Aménager un espace vert en préservant notamment une partie de la végétation existante ; (R) Espace tampon entre la forêt, la zone agricole et les habitations. (R)Entretenir et poursuivre la végétalisation du merlon existant. (A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	-Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune -Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre. -Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.	-L'augmentation démographique va entrainer une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la consommation énergétique et des transports entrainant une augmentation des GES. +OAP mises en place.	Mesures à travers les règlements (R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. (R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; -limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. (R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos. (R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP :

	-Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune. -Réduire les émissions de gaz à effet de serre. -Maîtriser la consommation en eau. -Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. -Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations		(R) Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces. (R)Promouvoir la mixité des fonctions au sein du futur quartier (habitat, activités et équipements), en complémentarité avec celles du centre-ville ; (R)Desserte connectée avec les alentours par des liaisons douces.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	-Ne pas dégrader la qualité de l'air. -Protéger les espaces boisés. -Préserver les zones humides. -Ne pas dégrader la qualité des eaux. -Limiter les eaux pluviales de ruissellement. -Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets. -Réduire les rejets de GES. -Préserver la population des nuisances sonores. -Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations	-Densification de l'urbanisation en zone d'espace de mobilité du cours d'eau. -L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles). +Les nouvelles extension de l'urbanisation en dehors des zones de risques inondations et des nuisances sonores.	Règlement (R) protection des zones humides. (R) superficie de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables. (R) Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée. (R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. (E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. (R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
DECHETS ET ASSAINISSEMENT	-S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation. -Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre. -Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants. -Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.	-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement. +Extensions en continuité des réseaux existants. +Prise en compte des développements de la commune par les stations d'épuration.	(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols. (E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP (R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles.

5.6. Analyse géographique : les secteurs sensibles

➢ *Le plateau agricole*

Les enjeux de ce secteur

Le plateau agricole s'étend sur une majeure partie du territoire communal.

Les espaces agricoles jouent un rôle important dans le paysage de la commune. Les paysages ouverts des plateaux sont caractéristiques des ceux du grand territoire. Par ailleurs, les secteurs de grandes cultures sont souvent considérés comme des obstacles aux continuités écologiques. A Boissy, peu de boisements ponctuent l'espace agricole et sont donc peu propices au déplacement de la grande faune sauvage du fait de leur distance.

Les effets du PLU

Effet positif sur les plateaux agricoles :

Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles. Les secteurs cultivés sont maintenus en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Cette mesure de préservation est aussi accompagnée par la mise en place d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les espaces agricoles et précise le rôle de ces espaces dans les continuités écologiques du territoire. Bien que les parcelles agricoles soient généralement des ruptures de continuités écologiques, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. L'OAP permet la valorisation des espaces agricoles comme espaces supports de continuités écologiques en présentant des actions à réaliser, notamment la protection du patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole, la plantation de nouveaux éléments mais aussi que l'implantation de nouveaux bâtiments ne porte pas préjudice aux continuités écologiques. L'OAP met aussi des actions à envisager : la plantation de nouveaux éléments (arbres isolés, bosquets, haies…) et à réaliser : ne pas entraver les continuités écologiques en menant une réflexion sur l'implantation de nouveaux bâtiments.

Les quelques espaces boisés implantés en espaces agricoles bénéficient d'une protection en tant qu'EBC. De plus, la protection des lisières des grands espaces boisés (en continuité avec la forêt régionale de Cheptainville) est maintenue dans la révision du PLU. Ceci ayant un effet positif pour les continuités écologiques en milieu agricole.

➢ *Les massifs boisés*

Le territoire est fortement marqué par la présence de boisements importants qui ont de tous temps caractérisés la région malgré leurs évolutions.

Les principaux boisements présents sur la commune sont situés sur les coteaux, dont deux espaces majeurs sont facilement identifiables, celui constitué par les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Eloi et de Baville et le second, de l'autre côté de la RN 20, le bois le Haut des Communes.

Les enjeux

- Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel ;
- Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques ;
- Protéger les espaces boisés non protégés ;
- Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).

Le PLU protège les espaces boisés à travers le classement EBC (Espace Boisé Classé). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements.

Le PLU protège les massifs forestiers ainsi que leurs lisières via leur classement :

- en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- l'inscription de la bande de protection des lisières (issue du SDRIF) dans les documents réglementaires : en dehors des sites urbains constitués il est proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

➢ *Les ZNIEFF*

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par deux ZNIEFF de type II : « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » recouvrant les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baville, et « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain » recouvrant le bois le Haut des Communes.

- La ZNIEFF « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents »

Cette zone couvre une superficie de 5 321 ha et concerne le cours de l'Orge et les milieux attenants. Le périmètre initial a été restreint pour ne conserver que les zones d'intérêt.

La révision du PLU ne modifie par le zonage. Les espaces concernés sont historiquement des espaces de pâture, utilisés par intermittence. Le PLU prend acte de l'usage traditionnel de cet espace, compatible avec l'intérêt écologique du site.

- La ZNIEFF « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »

Cette zone occupe 2 755 ha dans laquelle 100 espèces déterminantes pour le classement en ZNIEFF ont été observées.

Le PLU, par un classement en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC), contribue à la protection des espaces naturels et boisés, sans entraver les actions de gestion. La révision du PLU ne modifie par le zonage des EBC en ZNIEFF.

De plus, en application du SDRIF, le PLU proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

➢ *Les zones humides*

La commune est concernée par la présence de zones humides. La Commission Locale de l'Eau a lancée fin 2015 une étude d'inventaire des zones humides afin de préciser et d'actualiser les enveloppes définies par le SAGE. Elle identifie les zones humides probables et leur enveloppe d'alerte.

Au cœur de la zone Est de l'OAP « Bas de Torfou », sur la parcelle boisée, est identifiée une zone humide avérée par le SAGE Orge Yvette. Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur cette zone humide avérée.

La localisation et la délimitation des zones à urbaniser (AU) tient compte de cette étude. En effet, dans la cadre de la révision du PLU, l'OAP « Le Closeaux » a été supprimée et a été classée en zone N.

La zone N tient compte du caractère marécageux ou humide de certains terrains situés en bordure du ru La Vidange.

la zone ULa touche sur une zone hydromorphe recensée. Le périmètre de la zone humide devra être établie avant tout aménagement.

5.7. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

➢ *Le site Natura 2000 concerné*

Il n'existe aucune zone Natura 2000 dans la commune de Boissy ou sur les territoires des communes limitrophes. La Zone Natura 2000 la plus proche est celle du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (Directive Habitats, n°FR1100805), l'espace naturel est aussi concerné par une Directive Oiseaux : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (n° FR1110102), il se situe à 5,3 km au sud-est de la commune de Boissy.

L'intérêt écologique de ce secteur est lié aux milieux aquatiques, humides et aux boisements qui les bordent, notamment en lien avec la rivière de la Juine. Si ces derniers jouent un rôle écologique plus local, ils ont aussi un rôle plus important sur la trame bleue à grande échelle.

➢ *Incidences possibles du PLU sur les sites Natura 2000*

Au vu de la distance entre la commune et ce site Natura 2000, les incidences sont fortement limitées (plus de 6 km de distance). En effet la révision du PLU d'Avrainville n'a aucune incidence sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000. En préservant les grands bois, remises et bosquets du territoire, le PLU révisé continue donc d'œuvrer pour la protection de la trame verte à grande échelle. De ce fait, on considèrera ses incidences comme neutres voire positives sur le site Natura 2000.

Chapitre 6 : Suivi des incidences et de l'évolution du territoire

6.1. Le suivi des mesures

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis en fonction des enjeux du territoire. Ceci pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme.

Attention, il est important de noter qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Ces indicateurs ciblent avant tout les potentiels impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau suivant, les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

6.2. Les indicateurs retenus

Ces indicateurs sont ceux qui permettent de suivre l'évolution du territoire d'un point de vue environnemental, ils sont complémentaires d'autres indicateurs de suivi de son évolution urbaine, économique et sociale.

Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique - mesure
Type	Source	Unité de mesure		
Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	1 ha ou plus – obligation de reboiser
Boisements créés	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide renaturée	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide détruite	Mairie	m²	Tous les ans	Obligation de compenser
Nombre de bâtiments patrimoniaux recensés, disparus ou dégradés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
Nombre de bâtiments patrimoniaux altérés, remis en état	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision pour intégrer les secteurs touchés comme secteurs non constructibles dans le PLU
Nombre d'habitations touchées par une inondation par ruissellement	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des mesures particulières
Nombre de logements construits dans une zone impactée par des nuisances sonores	Mairie	Nombre	Durée du PLU	Néant
Part de la construction de logements neufs et de locaux d'activités accueillie en renouvellement du tissu urbain et en extension urbaine	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Part des surfaces imperméabilisées dans les opérations d'aménagement	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Obligation de compenser par de la renaturation
Evolution des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers : nombre d'hectares artificialisés par an en moyenne	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	1 ou plus – compensation à réaliser
Surfaces des espaces de nature en zone urbanisée	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'emplacements réservés liés aux déplacements (doux et motorisés) aménagés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'accidents routiers	Mairie	Nombre	Tous les ans	-

6.3. Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. Certains indicateurs nécessitent une organisation particulière pour la collecte et la conservation des données en vue d'une restitution annuelle à son « observatoire ».

La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs (sauf exception).

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs que s'est fixée la commune dans son PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Par exemple, ce ne sera pas seulement grâce à l'application du PLU que la qualité de l'eau s'améliorera, d'où des difficultés d'analyser les impacts propres à ce PLU. Les indicateurs, pour être suivis, doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre. Les indicateurs complexes montrent leurs limites dans leur application et leur interprétation. Enfin, des indicateurs synthétiques (ou regroupement d'indicateurs) peuvent permettre, comme les objectifs de qualité des eaux, de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.

Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.

Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies non protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faîte, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.

Chapitre 7 : Résumé Non Technique

Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement présenté dans le document 1.1 définit les principaux enjeux de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, à savoir :

- *Des espaces bâtis sur un **plateau agricole relativement peu contraignant** en matière de topographie et avec des sols propices à des activités agricoles et à la présence de milieux naturels intéressants.*
- *Une commune qui est **peu impactée par des risques d'origine naturelle**, grâce à sa situation de plateau. Cependant, l'artificialisation peut entrainer des ruissellements à l'avenir et la présence de sous-sols argileux peut entrainer un phénomène de retrait-gonflement.*
- *Une fracture physique qui entaille le territoire : **la RN20**.*
- *Des **milieux naturels riches** composés des bois sur les coteaux, un patrimoine végétal notamment dans et en pourtour des espaces urbanisés, et des mares.*
- *Des **paysages sensibles**.*
- *Un **potentiel pour le développement des énergies renouvelables** dans le respect du patrimoine bâti, pour la performance énergétique globale des nouvelles constructions et de la réhabilitation de l'ancien, nécessaire pour une adaptation au changement climatique.*

Le projet d'avenir : les choix retenus

Scénario choisi au regard des critères environnementaux

*A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants.** Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive**, **axée sur la modération de la consommation foncière.***

*Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040.** Ce rythme permet de répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune et surtout de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.*

Il permet également à la commune d'avoir un projet compatible avec les prescriptions du SRHH 2024-2030.

*Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2010-2020.***

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi avant tout une préservation globale des terres agricoles et naturelles dès le début des réflexions en évitant la consommation de ces dernières.

De ce fait, les choix opérés ont surtout pour but de maintenir le cadre de vie de la commune, tout en tenant compte des contraintes du territoire (infrastructures notamment).

Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030

Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

*- **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés)*

*Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne **31 habitants et emplois par hectare** en 2030, ce qui implique, **au minimum, l'accueil de 4 805 habitants et emplois à l'horizon 2030**, dans l'enveloppe urbaine existante.*

*- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)*

*Soit la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de **158 logements minimum en densification sur la période 2013 – 2030**, pour répondre aux objectifs du SDRIF.*

Or, entre 2013 et 2025, 120 logements ont déjà été réalisés en densification ; il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 pour atteindre les obligations liées au SDRIF 2030, en terme de densification, objectif qui devrait être atteint avec un rythme de 15 logements par an en moyenne....

Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040

*La commune de Boissy-sous-Saint Yon est identifiée comme **« petite ville »** au SDRIF-E.*

Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

*Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, **le nombre de logements au sein des espaces urbanisés <u>à la date d'approbation du SDRIF-E</u> doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040**.*

En 2024, année d'adoption du SDRIF-E, le nombre de logements sur le territoire communal était de 1 688 unités. Aussi, à l'horizon 2040, il faudrait qu'<u>au moins 220 logements</u> soient réalisés au sein des espaces urbanisés (soit à minima 13% des 1 688 logements répertoriés en 2021).

Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- ***Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »,*** *conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme*
- ***Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »****: secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas….*



Sites « stratégiques » de densification

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U. afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

A Boissy-sous-Saint Yon, dans le PLU 2025, ***avec l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger la biodiversité au sein de « cœurs d'ilot » identifiés****, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain est estimé à environ 390 logements.*

Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants…), on estime ***le potentiel « réaliste » sur les 15 prochaines années, à environ 255 logements (application d'un coefficient de rétention).***

CONCLUSION : Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Les axes du P.A.D.D.

Le diagnostic a permis de définir les axes stratégiques pour l'avenir du territoire communal. Ces axes sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui traduit le projet de développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

A la lecture du diagnostic croisé et itératif de l'environnement urbain, économique et environnemental de la commune, le PADD a défini les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection

des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe également les objectifs démographiques de la commune, dans un souci de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comporte les 4 axes suivants :

- ***Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen***
- ***Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée***
- ***Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune***
- ***Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux***

Le règlement graphique et écrit

PLU opposable		Projet de PLU	
UA	**Cœur historique**	**UA**	**Cœur historique**
UB	**Zone pavillonnaire**	**UB**	**Zone pavillonnaire**
UY	**Zone économique Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules**	**UY**	**Zone économique Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules Sous-secteur UYc : installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres**
		UL	**Secteur destiné à accueillir des équipements. Sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. Sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.**

PLU opposable		Projet de PLU	
1AU	**« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »**	**AUB**	**Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (court – moyen - long termes)**
		AUY	**- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen - long termes) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (court - moyen - long termes) - AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen termes)**
2AU	**« Les Closeaux »**		
A	**Zone agricole**	**A**	**Zone agricole**
N	**Zone naturelle**	**N**	**Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé…) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière**

Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE*

Axes du SDAGE	*Axes du PADD 2025 de Boissy SSY*
Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	*Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune*
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	*Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques*
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	*Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine* *Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines*
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	*Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables* *Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets*
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	*Sans objet*

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge Yvette » et « Nappe de Beauce »

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	***Axes du PADD 2025 de BSSY***
SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux *SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux*	*Objectif 1.1.* *En protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune* *Objectif 4.3.* *En préservant / valorisant les ressources*
SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource *SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative*	*Objectif 2.1.* *En permettant, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine* *Objectif 4.3.* *En préservant / valorisant les ressources*
SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource *SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable*	*Objectif 4.3.* *En préservant / valorisant les ressources*
SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels *SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides*	*Objectif 1.1.* *en protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune*
SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement *SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)*	*objectif 4.4.* *en sensibilisant sur la prise en compte des risques*

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

Dans le PADD : Via le quatrième axe du PADD « promouvoir les démarches durables et environnementales », qui préconise la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maintien et l'entretien des dispositif de collecte (fossés, bassins, noues…), ainsi que la limitation de l'accélération du ruissellement des eaux.

Dans les autres pièces du PLU : Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU. En matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée Des règles renforcent la prise en compte de la ressource en eau sur le territoire, notamment l'emprise au sol des constructions qui est limitée et les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 : le MOBIDF

Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du MOBIDF, notamment :

- *limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux : Dans le règlement du PLU, il est indiqué : « Pour les bureaux, il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de Surface de Plancher. »*
- *le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.*

Les OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons/vélos, des principes d'aménagement visant la réorganisation du maillage et de la trame viaire, ainsi que la problématique de la gestion du stationnement.

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE :

Objectif 1.1. : En protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune

Objectif 2.1. : En permettant, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables

Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives à la voiture

Objectif 4.4. : En sensibilisant sur la prise en compte des risques

Dans les autres pièces du PLU

Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. Par ailleurs, des secteurs concernés par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont également été mis en place sur certains « cœur d'ilots ». L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment et les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations.

Éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat

Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le PCAET

Axes du PCAET	*Axes du PADD 2025 de BSSY*

1 – Plan vélo	*Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives a la voiture*
2 – Plan de sobriété des bâtiments	*Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables*
3 – Qualité de l'air	*Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables* *Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives a la voiture*

Autres pièces du PLU

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant notamment, des liaisons douces, ainsi qu'une trame végétalisée en accompagnement des projets urbains.

Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Les perspectives d'évolution du territoire

Le scénario « au fil de l'eau »

Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU

Au niveau de l'habitat : avec le PLU actuellement opposable, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements. Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention », on estime le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements.

Au niveau économique : Le PLU de 2019 en l'état ne permet pas un développement optimisé de la commune. Sur le secteur du Bas de Torfou, près d'1/3 de la zone d'activités existante est classée en zone N alors que le secteur est déjà artificialisé.

Au niveau des équipements publics : Au niveau des équipements publics, dans le PLU 2019, il n'existe pas de zonage spécifique pour accueillir ce type de construction et/ou d'installation. Cela ne permet pas d'avoir une vision prospective en termes de politique d'équipement.

Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales

La Municipalité souhaite maîtriser le devenir de son territoire, notamment la densification urbaine, afin de préserver le caractère villageois de Boissy-Sous-Saint-Yon. Deux types de mesures sont envisagées :

- *Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »*
- *Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires : secteur de « renouvellement urbain ». La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du PLU.*

Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre

Analyse de la consommation foncière attendue

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon ***à respecter la trajectoire régionale*** *suivante :*

- *une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;*

Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

- *une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;*
- *une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;*
- *une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.*

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 200 hectares au MOS 2021 x 2%, soit ***un potentiel d'extension de 4 hectares sur la période 2024-2040****.*

Aussi, ***sur la période 2025-2040****, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque* ***seulement 0,22 ha / an en moyenne*** *(4 hectares sur 18 années) devraient être consommés.*

Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.

Secteurs à vocation habitat

Besoins en logements (2025 - 2040)	*Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)*
❶ *Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine*	*Environ 255 logts « réalistes »* *(dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)*
❷ *Potentiel des extensions urbaines*	*Aucun logement*
Conclusion : besoins en logements (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU	

Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples. La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares.

Secteurs à vocation économique

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR. Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares.

Les incidences des pièces du PLU

Incidences du PADD

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Axe I : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Effet positif : Protection du cadre de vie et de l'identité du territoire, notamment les espèces locales, le paysage, les milieux naturels et les formes urbaines, gages du caractère villageois de Boissy-sous-Saint-Yon. Effet positif : Préservation des espaces naturels, espaces boisés et espaces humides qui sont reconnus d'intérêt écologique sur le territoire. Effet positif : Préservation des lisières des grands boisements mais aussi des espaces urbanisés pour en améliorer la perméabilité écologique. Effet positif : Cet axe indique également na nécessité d'affirmer les continuités écologiques remarquables en limitant l'imperméabilisation, en reconstituant le patrimoine paysager naturel et en engageant des réflexions sur la traversée de la RN20, véritable entaille physique. Effet positif : Protection de l'activité agricole locale par la préservation des espaces agricoles et de leurs paysages. Effet positif : Valorisation du paysage par la préservation de cônes de vue remarquables… Effet positif : Intégration paysagère des constructions par un cadrage architectural souhaité pour préserver les formes urbaines, tons et couleurs. Effet positif : Protection et mise en valeur du patrimoine local. Effet positif : Préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens, particulièrement dans le cœur de bourg.	- Protection des patrimoines naturels et bâtis pour une valorisation globale de l'environnement et du paysage de Boissy-sous-Saint-Yon. - Activités agricoles implantées dans les zones A dédiées. Limiter les nuisances avec l'habitat et inversement. - Potentiels dans le changement de destination compatibles avec l'environnement agricole. - Patrimoine bâti et paysager valoriser dans le PADD. - Mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte patrimoniale et paysagère du projet communal.
Axe II : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée	
Effet positif : Modération de la consommation d'espace naturel ou agricole en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés (dents creuses, parcelles mutables). Effet positif : Limitation de l'extension urbaine qui permet la préservation des espaces naturels et agricoles. Effet positif : Urbanisation progressive basée sur la modération de la consommation foncière. Effet positif : Mobilisation de logements au sein de l'existant (logements vacants, retour de résidences secondaires en résidences principales, changement de destination de bâtiments). Effet positif : Adaptation de l'offre de logements à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel : diversification.	- objectif démographique cohérent avec le cadre de vie du territoire, avec les équipements existants et permet de limiter les incidences sur le quotidien. - localisation est en secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux et axes principaux. - permettre une bonne gestion des équipements, déchets, réseaux, … - valoriser le territoire est un atout pour maintenir un cadre de vie de qualité.
Axe III : Accroître le dynamisme économique de la commune	
Effet positif : Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR Effet positif : Requalification et valorisation de la ZAE existante du Bas de Torfou. Effet positif : Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E Effet positif : Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives…) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales…). Effet positif : Accompagnement de la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.	- Maintenir une attractivité communale sans promouvoir un développement incohérent avec le cadre de vie local. - Incitation aux mobilités douces ou décarbonées pour gérer au mieux les déplacements.

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Effet positif : Développement de l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ». *Effet positif : Amélioration de l'accessibilité du bourg et de l'ensemble du territoire.* *Effet positif : Incitation au développement des transports en commun et des modes doux afin de limiter l'usage de la voiture.*	
Axe IV : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux	
Effet positif : Incitation à l'économie d'énergie pour l'éclairage, les déplacements, le chauffage,… *Effet positif : Limitation de l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion efficace du cycle de l'eau (ruissellements, collecte, assainissement).* *Effet positif : Attention portée à la limitation des déchets produits en optimisant le ramassage et en valorisant les déchets verts.* *Effet positif : Protection des secteurs contraints par des nuisances significatives (nuisance sonore, vitesse,…).*	- *Bonne gestion des ressources, du cycle de l'eau et des nuisances.* - *Viser la résilience du territoire face à ces enjeux.*

Incidences du règlement graphique

Evolution des zones U entre PLU 2019 et PLU 2025

Effets positifs : L'emprise des zones U régressent.

Points d'attention : Une partie des zones U (notamment pour les secteurs économiques du Bas de Torfou) sont reclassées en zones AU. Cependant, les effets restent globalement positifs car le développement économique du territoire s'inscrit dans une démarche globale, dans le cadre de réflexions d'ensemble.

Evolution des zones AU entre PLU 2019 et PLU 2025

Effets positifs : L'augmentation des emprises AU s'explique pour l'essentiel par le basculement de zones U en zones AU. L'effet positif réside dans le fait que le développement des secteurs s'inscrit dans le cadre d'opérations globales, avec OAP élaborées sur la base de réflexions d'ensemble.

Evolution des zones naturelles entre PLU 2019 et PLU 2025

Effet positif : les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole.

Effets positifs : les zones naturelles sont associées aux boisements du territoire et aux espaces naturels. Ce zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

Les prescriptions complémentaires dans le zonage

Les Espaces Boisés Classés (EBC), le patrimoine bâti protégé, la protection des lisières, les sites et secteurs à protéger pour des raisons écologiques

Les emplacements réservés

Effet positif pour le milieu humain : Les 5 emplacements réservés doivent permettre :

- *De réserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements publics (ER n°1 & 2) ;*
- *De prévoir des poches de stationnements paysagers et perméables (à proximité du centre-ville et à proximité du pôle sportif) (ER n°3 & 5) ;*
- *De réserver une bande pour élargir la voirie afin de créer une liaison douce (ER n°4)*

Incidences du règlement écrit

Les dispositions générales

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : le règlement vise à préserver les secteurs boisés au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels.

Effet positif pour le milieu physique et naturel : le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire.

Effet positif pour le milieu physique et risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles identifié sur le territoire.

Effet positif pour le cadre de vie et les risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des nuisances sonores générées par les infrastructures classées identifiées sur le territoire.

Effet positif pour le patrimoine : le règlement tient compte des sensibilités archéologiques du territoire et du cadre réglementaire national.

Effet positif pour le cadre de vie et les risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des lignes de transport d'électricité

L'affectation et la destination des constructions

Effet positif pour le milieu humain : au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs.

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux

***Dans le règlement des zones U** :*

Effets positifs pour le milieu humain : s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune mais également l'harmonie paysagère et architecturale du bâti existant.

Effets positifs pour les milieux naturels et le milieu physique : améliorer l'écologie urbaine, préserver un cadre de vie et veiller à maintenir une perméabilité des sols, en limitant la densification potentielle.

Effet positif pour l'environnement en général : maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Effet positif et point d'attention pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture. Notons cependant que le projet démographique communal reste modéré et compatible avec les documents supra-communaux.

Dans le règlement des zones AU :

Règlement minimaliste qui renvoie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux secteurs. Les dispositions présentées dans les OAP précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la Commune.

Dans le règlement de la zone A,

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie à dominante rurale et favorable à la faune sauvage.

Le stationnement est réglementé pour éviter le stationnement sur les voies publiques.

Effet positif pour le milieu humain : la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

Effet positif pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

Dans le² règlement de la zone N,

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels, en limitant fortement les possibilités de construction.

Par contre, les zones Nl et Np sont disposent d'un règlement permettant la réalisation des projets identifiés : stade, aire de stationnements paysagers, comblement et renaturation de l'ancienne carrière.

Les annexes

Effet positif. On y retrouve notamment des recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.

Incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs.

Dénomination des OAP	***Superficie***	***Programmation envisagée***
OAP Clos de la Motte (AUBa) – Densification	*9 000 m²*	*Env. 30 logements mixtes*
OAP Saint Thomas (AUBb) - Densification	*16 500 m²*	*Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et ind.*
OAP des Sablons (AUBc) - Densification	*13 500 m²*	*Env. 22 logements groupés et individuels*
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) - Densification	*23 000 m²*	*Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »*
Total	***62 000 m²***	***Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est privé***

OAP « Clos de la Motte »

Reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019

Incidences prévisibles

Incidences s	***Evaluation des incidences***	***Synthèse des impacts résiduels***
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis la route d'Avrainville* *Plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale.* *Promouvoir les modes de déplacements alternatifs*	*Impact faible*
Paysage et patrimoine	*Bâtiments agricoles existants ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial* *Préservation, ou non, de la grange se pose.*	*Impact moyen*

Milieux naturels et biodiversité	*Le site ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Réalisation d'éléments paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces.* *Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques.*	*Impact faible*
Risques, pollutions et nuisances	*Risque moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.* *Attention particulière à apporter à la gestion globale des eaux du site.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée.*	*Impact faible*
Energie et climat	*Augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. L'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *Le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Mesures appliquées

Incidences sur	*Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)*
Milieux physiques	*R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).*
Paysage et patrimoine	*E : Conserver les bâtiments pouvant présenter un intérêt patrimonial* *R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;* *R : les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol* *R : Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction*
Milieux naturels et agricoles	*R : l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).* *R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUB et OAP).* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUB)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).*
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP « Saint Thomas »

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis la rue Jean Moulin, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie.* *Aucun piquage sur la rue du Moulin Joli, même pour des liaisons douces.* *Une connexion sur la rue Saint Thomas est envisagée, mais* ***uniquement sous la forme d'une liaison douce****.* *L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.* *De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).*	*Impact faible*
Paysage et patrimoine	*Sur le site, au nord-est, sont implantés (sur près de 40% du site) des bâtiments à vocation économique, sans cachet architectural (bardage, architecture basique…). Ils sont accessibles depuis la rue Jean Moulin. Pour les riverains, notamment ceux de la rue du Moulin Joli, la présence de bâtiments impacte d'ors et déjà la perception visuelle.* *Sur les 60% restants, il s'agit de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus et/ou en friche.* *Sur le site, il existe quelques murs qu'il serait intéressant, autant que possible, de préserver, sans remettre en cause les principes d'aménagement préconisés dans l'OAP. Dans le cadre des études préalables aux futurs aménagements menées par le futur porteur de projet, une expertise architecturale sur la pertinence de préserver ou non ces derniers devra être remise, pour avis, à la commune.*	*Impact moyen*
Milieux naturels et biodiversité	*Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.* *Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.* *Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le futur porteur de projet, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.* *L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.* *Par ailleurs, afin de préserver les riverains situés à l'ouest du site, l'article L151-23 du CU est utilisé pour renforcer les franges,* ***hors OAP****.* *Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.*	*Impact faible*
Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.* *Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.* *La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le futur porteur de projet, sera attendue.*	*Impact faible*

	Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Mesures appliquées

Incidences sur	***Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)***
Milieux physiques	*R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).*
Paysage et patrimoine	*R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;* *R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).* *R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.* *R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions* *R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.*
Milieux naturels et agricoles	*R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB).* *R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.* *R : Habitat individuel à l'ouest (OAP).*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).*
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP « Les Sablons »

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*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 ou du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable.* *L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.* *De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).*	*Impact moyen*
Paysage et patrimoine	*Le site se compose de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus ou en friche.*	*Impact faible*
Milieux naturels et biodiversité	*Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.* *Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.* *Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.* *L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.* *Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.*	*Impact faible*
Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.* *Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.*	*Impact faible*
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions (une vingtaine seulement), lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Mesures appliquées

Incidences sur	*Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)*
Milieux physiques	*R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AU).*
Paysage et patrimoine	*R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, … ;* *R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, …).* *R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.* *R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions* *R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.*
Milieux naturels et agricoles	*R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB).* *R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).*
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20)

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis la rue Salvador Allende, la rue du Clos de la Boissière et le Chemin du Procès, avec à terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.*	*Impact moyen*

	Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le porteur de projet, une étude de trafics et de circulation sera réalisée par un cabinet spécialisé. *Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.* *De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).*	
Paysage et patrimoine	*Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis… De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées… Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètre de haut…* *Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux (en second rideau par rapport à la RN20, notamment au plus près des emplois de la commune, avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.* *Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.*	*Impact positif*
Milieux naturels et biodiversité	*Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.* *Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.* *Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.* *L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.*	*Impact faible*

	Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	
Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.* *Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.* *La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.*	*Impact moyen*
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

OAP « Bas de Torfou »

Côté Est de la RN20

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis une contre-allée, parallèle à la RN20.* *A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.* *Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.* *De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).*	*Impact positif*
Paysage et patrimoine	*Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout*	*Impact positif*

	comme les dépôts de permis… De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées… Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètres de haut… *Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, des activités diversifiées pour répondre aux besoins locaux et valoriser l'entrée de ville. Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.* *Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.*	
Milieux naturels et biodiversité	*Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.* *Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.* *Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.* *L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.* *Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques**, sauf au cœur de la zone Est, sur la parcelle boisée, où est identifiée une zone humide avérée par le SAGE ORGE YVETTE**.* ***Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :*** ***- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)*** ***- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)*** ***- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.***	*Impact faible,* ***sauf au niveau du secteur concerné par la zone humide avérée***
Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.*	*Impact moyen*

	Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. *La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.*	
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)



Mesures appliquées

Incidences sur	*Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)*
Milieux physiques	*R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).*
Paysage et patrimoine	*R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole* *R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AU).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AU).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AU).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AU).* *R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Milieux naturels et agricoles	*R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).* *R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY).* *R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP).* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.* *R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).* *R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AU).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY).*

	R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP « Marsandes »

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis le nord par la rue Flammarion et depuis le sud par le chemin des Anes. Aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés au niveau des points d'entrée et de sortie. Un élargissement du chemin des Anes pour permettre le prolongement de la liaison douce existante au nord. Un maillage de liaisons douces est envisagé*	*Impact faible*
Paysage et patrimoine	*Le site agricole s'inscrit dans la continuité immédiate de la ZAE des Marsandes et se trouve en limite d'espaces agricoles. Forte visibilité depuis la RD19* *Insertion paysagère soignée avec la création d'une lisière périphérique arborée et arbustive assurant une transition harmonieuse avec le milieu agricole. Un traitement qualitatif des clôtures est également attendu afin de garantir une intégration paysagère réussie.* *Prescriptions rigoureuses en matière de qualité architecturale, afin de préserver l'identité locale et d'assurer une parfaite insertion du projet dans son environnement.* *Les espaces de stationnement feront l'objet d'une végétalisation soignée, permettant à la fois d'atténuer l'impact visuel des surfaces minéralisées et de limiter l'effet de nappe. De plus, ils s'implanteront à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments afin de contribuer à un paysage de qualité.*	*Impact faible*
Milieux naturels et biodiversité	*Le site n'est ni classé parmi les espaces sensibles d'un point de vue écologique ni intégré à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *L'OAP prévoit une forte végétalisation. Mise en valeur paysagère des franges du site, incluant la plantation obligatoire de haies vives ou de massifs arbustifs en bordure des rues et des parcelles, ainsi que l'implantation de haies composées d'essences locales.* *Afin de favoriser la circulation de la petite faune, les clôtures en limites séparatives devront comporter un passage libre à leur base. L'OAP engage une végétalisation structurante offrant ainsi des refuges propices à la biodiversité. Dans le cadre des études préalables un inventaire sur la biodiversité sera réalisé* *Le site ne comporte pas de milieux humides.*	*Impact faible*

Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.* *Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.*	*Impact faible*
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Mesures appliquées

Incidences sur	*Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)*
Milieux physiques	*R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).*
Paysage et patrimoine	*R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole* *R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY).* *R : 10 % de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Milieux naturels et agricoles	*R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).* *R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).*

	R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY). *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY).* *R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création et valorisation de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP). -* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.* *R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).* *R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUY).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).*
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP thématique « Trame Verte & Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX PHYSIQUES	Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités. Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés. Veiller au maintien des haies. Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.	+L'augmentation démographique prévisionnelle a diminué par rapport au PLU approuvé en 2019. 255 logements contre 420 logements. La pression sera donc moins importante. -Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg -Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg -Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive) -La densification et le recours aux extensions de l'urbanisation, de même que l'augmentation de l'emprise au sol sur certaines zones entraînent une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités. -Toute construction nouvelle aura également une incidences la consommation d'énergie et l'utilisation de la voiture. -De nouvelles activités industrielles peuvent s'implanter sur le territoire.	Plan de zonage : (E) Maintien des espaces boisés protégés en zone N et des espaces agricole en zone A (sauf zone AUYc). Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N. (E) Maintien des EBC. Règlement (E) Général : protection des zones humides. Zones UA, UB : (R) 35 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables. Zone UA, UB, UY, UL (E) Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement. (R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. (E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. (R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; -limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; - réduction de l'usage des produits phytosanitaires -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. Zones UY et UL :

			(E) Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau. Zone A : (R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols. Zone AU : (R) Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. (R) Les circulations douces devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur. (E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. (R)L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement (R) L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. (E) Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. <u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> (R) L'aménagement de la voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles. (R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles. (A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. Maintenir les réservoirs de biodiversité et	+Préservation du patrimoine architecturale du territoire. +Limite la consommation des espaces boisés et agricoles. +Principe de densification.	<u>Règlements</u> (E) Identification des éléments bâti et naturels en application de la loi Paysage. (R) Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.

	renforcer les corridors écologiques. Protéger les espaces boisés non protégés. Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique. Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs. Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets. L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale. Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).	+OAP mises en place. -Les extensions de l'urbanisation sont susceptibles d'avoir un impact sur les points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune. -Suppression d'EBC.	(E) les espaces boisés classés sont conservés. (R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. -(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. (R) Obligation en matière de traitement des espaces libres. (R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement. (R)Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran en zone N. (R)Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant en zone UY. (R)Les installations techniques, les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant en zone UY. (R) Prescriptions architecturales. <u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> (R) Traitements paysagers en périphérie ; (R)Prise en compte du tissus environnement pour la disposition des zonages programmatiques (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole). (R) Traitement paysager périphérique. (R) Espace tampon entre la forêt ou les zones agricoles et les habitations.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
MILIEUX NATURELS	-Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.	-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg	<u>Plan de zonage</u> : (E) Maintien des espaces boisés protégées en zone N et des espaces agricole en zone A. Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.

	- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques. Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité. Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets). Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures. Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.	-Classement de parcelles de zone A en zone N à l'Est du bourg pour reconnaissance de l'existant -Création d'une zone NL initialement en zone A à l'est de la commune. Il s'agit d'agrandir l'emplacement réservé N3 « équipement public et d'intérêt collectif » -Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg -Création d'une zone NL initialement en zone A à l'Est du bourg -Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)	(E) Maintien des EBC. Règlement (R) Général : protection des zones humides. (R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. (R) Obligation en matière de traitement des espaces libres. (R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement. (R) Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent (R) Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences locales. En zone N (R) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. (E) La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP (R) Traitements paysagers en périphérie. (R) Traitement paysager périphérique. (R) Aménager un espace vert en préservant notamment une partie de la végétation existante ; (R) Espace tampon entre la forêt, la zone agricole et les habitations. (R)Entretenir et poursuivre la végétalisation du merlon existant. (A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	-Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les	-L'augmentation démographique va entrainer une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la	Mesures à travers les règlements (R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

	enjeux paysagers et écologiques de la commune -Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre. -Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. -Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune. -Réduire les émissions de gaz à effet de serre. -Maîtriser la consommation en eau. -Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. -Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations	consommation énergétique et des transports entrainant une augmentation des GES. +OAP mises en place.	(R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; -limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. (R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos. (R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP : (R) Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces. (R)Promouvoir la mixité des fonctions au sein du futur quartier (habitat, activités et équipements), en complémentarité avec celles du centre-ville ; (R)Desserte connectée avec les alentours par des liaisons douces.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	-Ne pas dégrader la qualité de l'air. -Protéger les espaces boisés. -Préserver les zones humides. -Ne pas dégrader la qualité des eaux. -Limiter les eaux pluviales de ruissellement. -Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de	-Densification de l'urbanisation en zone d'espace de mobilité du cours d'eau. -L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles). +Les nouvelles extension de l'urbanisation en dehors des zones de risques inondations et des nuisances sonores.	Règlement (R) protection des zones humides. (R) superficie de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables. (R) Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée. (R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. (E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

	ces derniers dans le cadre de projets. -Réduire les rejets de GES. -Préserver la population des nuisances sonores. -Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations		(R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. (R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
DECHETS ET ASSAINISSEMENT	-S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation. -Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre. -Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants. -Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.	-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement. +Extensions en continuité des réseaux existants. +Prise en compte des développements de la commune par les stations d'épuration.	(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols. (E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP (R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles.

Analyse géographique : les secteurs sensibles

Le plateau agricole

Effet positif sur les plateaux agricoles : Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles. Les secteurs cultivés sont maintenus en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Cette mesure de préservation est aussi accompagnée par la mise en place d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les espaces agricoles et précise le rôle de ces espaces dans les continuités écologiques du territoire. L'OAP permet la valorisation des espaces agricoles comme espaces supports de continuités écologiques en présentant des actions à réaliser, notamment la protection du patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole, la

plantation de nouveaux éléments mais aussi que l'implantation de nouveaux bâtiments ne porte pas préjudice aux continuités écologiques.

Les quelques espaces boisés implantés en espaces agricoles bénéficient d'une protection en tant qu'EBC. De plus, la protection des lisières des grands espaces boisés (en continuité avec la forêt régionale de Cheptainville) est maintenue dans la révision du PLU. Ceci ayant un effet positif pour les continuités écologiques en milieu agricole.

Les massifs boisés

Effet positif sur les massifs boisés: Le PLU protège les espaces boisés à travers le classement EBC (Espace Boisé Classé). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements.

Le PLU protège les massifs forestiers ainsi que leurs lisières via leur classement :

- *en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC) ;*
- *l'inscription de la bande de protection des lisières (issue du SDRIF) dans les documents réglementaires : en dehors des sites urbains constitués il est proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.*

Les ZNIEFF

Effet positif sur les ZNIEFF : Le PLU, par un classement en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC), contribue à la protection des espaces naturels et boisés, sans entraver les actions de gestion. La révision du PLU ne modifie par le zonage des EBC en ZNIEFF.

De plus, en application du SDRIF, le PLU proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les zones humides

Effet positif sur les zones humides : Le localisation et la délimitation des zones à urbaniser (AU) tient compte de cette étude. En effet, dans de la révision du PLU, l'OAP « Le Closeaux » a été supprimée et a été classée en zone N. La zone N tient compte du caractère marécageux ou humide de certains terrains situés en bordure du ru La Vidange

Point sensible : la zone ULa touche sur une zone hydromorphe recensée. Le périmètre de la zone humide devra être établie avant tout aménagement.

ENAF au MOS 2021	ENAF préservés EVITER	ENAF artificialisés REDUIRE	ENAF renaturés COMPENSER
	+2,47 ha	-3,85 ha	Renaturation : +1,70 ha
			Franges paysagères : +2,15 ha
6,32 ha	2,47 ha		3,85 ha

Deux secteurs sont, soit maintenu en ENAF, soit « renaturé », du fait de la présence de zones humides, avérée pour l'une et probable pour la seconde (source : SAGE Orge – Yvette)

Secteur avec zone humide avérée Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, qui s'applique sur ce territoire, prévoit dans son futur règlement un certain nombre de règles, dont une règle relative à l'interdiction de destruction de zones humides avérées.

Secteur avec zone humide probable « Dans les secteurs identifiés comme "zones humides probables", tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme doit être accompagné d'une expertise écologique confirmant ou

infirmant la présence d'une zone humide au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement. En cas de confirmation, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent. »
Les zones humides sont protégées dans le PLU via l'article 5 du règlement : « Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est 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 ».

Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

Incidences possibles du PLU sur les sites Natura 2000

Il n'existe aucune zone Natura 2000 dans la commune de Boissy ou sur les territoires des communes limitrophes. La Zone Natura 2000 la plus proche est celle du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne, l'espace naturel est aussi concerné par une Directive Oiseaux : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte se situe à 5,3 km de la commune de Boissy.
Au vu de la distance entre la commune et ce site Natura 2000, les incidences sont fortement limitées. La révision du PLU n'a aucune incidence sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000. En préservant les grands bois, remises et bosquets du territoire, le PLU révisé continue donc d'œuvrer pour la protection de la trame verte à grande échelle. De ce fait, on considèrera ses incidences comme neutres voire positives sur le site Natura 2000.

Suivi des incidences et de l'évolution du territoire

Les indicateurs retenus

Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique - mesure
Type	Source	Unité de mesure		
Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	1 ha ou plus – obligation de reboiser
Boisements créés	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide renaturée	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide détruite	Mairie	m²	Tous les ans	Obligation de compenser
Nombre de bâtiments patrimoniaux recensés, disparus ou dégradés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
Nombre de bâtiments patrimoniaux altérés, remis en état	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision pour intégrer les secteurs touchés comme secteurs non constructibles dans le PLU
Nombre d'habitations touchées par une inondation par ruissellement	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des mesures particulières
Nombre de logements construits dans une zone impactée par des nuisances sonores	Mairie	Nombre	Durée du PLU	Néant
Part de la construction de logements neufs et de locaux d'activités accueillie en renouvellement du tissu urbain et en extension urbaine	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Part des surfaces imperméabilisées dans les opérations d'aménagement	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Obligation de compenser par de la renaturation
Evolution des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers : nombre d'hectares artificialisés par an en moyenne	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	1 ou plus – compensation à réaliser
Surfaces des espaces de nature en zone urbanisée	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'emplacements réservés liés aux déplacements (doux et motorisés) aménagés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'accidents routiers	Mairie	Nombre	Tous les ans	-

Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs.

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs du PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Les indicateurs doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre.

Des indicateurs synthétiques peuvent permettre de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.
Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.
Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies non protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faîte, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.1. Rapport de présentation

Volet 1 : Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

SOMMAIRE

Avant-Propos 4

Objets de la révision du PLU 4

Cadre règlementaire 4

Évolutions du PLU de la commune 6

Première partie : 8

Diagnostic territorial 8

1.1 Les éléments de cadrage 9

1.1.1 Situation générale 9

1.1.2. Le territoire communal 11

1.1.3. Les secteurs de projets d'habitation 13

1.1.4. Les secteurs de projets économiques 15

1.2 Les tendances démographiques 16

1.2.1. Un léger ralentissement du dynamisme démographique 16

1.2.2. Les caractéristiques de la population 20

1.3 Le parc de logements 23

1.3.1. Une croissance du parc de logements 23

1.3.2. Les caractéristiques du parc de logements 23

1.3.3. Un parc de résidences principales essentiellement pavillonnaire 26

1.4 Besoins et perspectives d'évolution du parc de logements 29

1.4.1 Évaluation des besoins en logements à l'horizon 2040 29

1.4.2 Évaluation du potentiel foncier densifiable 31

1.5 Les emplois et la population active 33

1.5.1. La population active 33

1.5.2. L'emploi 34

1.5.3. Niveau de vie 36

1.5.4. Des migrations pendulaires importantes 37

1.6 Les mobilités, dessertes et stationnements 38
1.6.1. La desserte routière et les axes routiers 38
1.6.2. Les flux de circulation 42
1.6.3. Les transports en commun 47
1.6.4. Les circulations douces 54
1.6.6. Le stationnement 58

1.7 L'occupation du sol 59
1.7.1. Un peu d'histoire 59
1.7.2. Les équipements publics 62
1.7.3. Les équipements scolaires 62
1.7.4. Les équipements de santé 64
1.7.5. Les équipements culturels et sportifs 65
1.7.6. Le tissu économique local 66

1.8 Les diagnostics agricole et forestier 70
1.8.1. Les données agricoles 70
1.8.2. Les données forestières 76

Etat initial de l'environnement 78

2.1 Milieu physique 79
2.1.1 Topographie et hydrographie 79
2.1.2 La géologie 83
2.1.4 Eaux souterraines et captages d'eau 85

2.2 L'environnement naturel 90
2.2.1 Diversité des milieux présents sur la commune 90
2.2.2 Les espaces protégés 94

2.3 Paysages 101
2.3.1 Paysages à l'échelle du département de l'Essonne 101
2.3.2 Les éléments paysagers du territoire communal 104
2.3.2 Les paysagers protégés 107

2.4 L'analyse urbaine 109
2.4.1 L'histoire de la commune 109
2.4.2 Le paysage urbain 110

2.4.3 Les entrées de ville 117

2.5 Le patrimoine remarquable 118

2.5.2 Les monuments historiques 118

2.5.2 Le petit patrimoine 119

2.5.3 Le patrimoine végétal 120

2.5.4 Les sites archéologiques 120

2.6 Environnement et gestion durable du territoire 121

2.6.1 L'eau : qualités et usages 121

2.6.2 Exposition aux nuisances et pollutions environnementales 133

2.7 Les risques naturels et technologiques 144

2.7.1 Les risques naturels 144

2.7.2 Les risques technologiques et autres risques 149

2.8 La gestion des nuisances 153

2.8.1 Les nuisances sonores 153

2.8.2 La gestion des déchets 159

2.9 Les énergies 163

2.9.1 La consommation énergétique et émission de gaz à effets de serre 163

2.9.2 les énergies renouvelables 165

2.9.4 Energie géothermique 168

2.9.5 Filière bois-énergie 169

Avant-Propos

Objets de la révision du PLU

Avec 3 800 habitants, la commune de Boissy-sous-Saint Yon est un territoire attractif. Dans ce contexte, des projets immobiliers émergent au sein de l'enveloppe urbaine.

Aussi, dans un souci de maîtrise et d'inscription dans une démarche vertueuse du développement durable, les Elus souhaitent anticiper le devenir de leur territoire et définir les actions à mener pour accompagner avec réussite le développement urbain de la commune.

Parmi ces actions, la révision du PLU en est une.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire d'adapter le document d'urbanisme de la commune pour plusieurs raisons :

- Une mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi Climat & Résilience, promulguée en août 2021.
- Une adaptation des zonages.
- La révision du PLU doit permettre d'adapter le projet communal et d'intégrer les nouvelles orientations municipales en termes de développement et d'aménagement.
- Enfin, la révision est l'occasion de faire évoluer et mettre à jour les dispositions réglementaires pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Cadre règlementaire

- **Principes généraux d'urbanisme : Article L101-2 du Code de l'urbanisme :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

***2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;*

***3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

***5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

***6° La protection des milieux** naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

***7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

***8° La promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

- **Contenu du Plan local d'urbanisme : Article L151-2 du Code de l'urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

- **Contenu du rapport de présentation : Article L151-4 du Code de l'urbanisme :**

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Évolutions du PLU de la commune

- 12 février 2019 : Approbation du PLU par délibération du conseil municipal.

Première partie :

Diagnostic territorial

1.1 Les éléments de cadrage

1.1.1 Situation générale

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est située dans le sud-est du département de l'Essonne (91). Elle se trouve à environ 35km au sud-Est de Paris.

Au 1er janvier 2024, Boissy-sous-Saint-Yon est catégorisée ceinture urbaine, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définis par l'Insee en 2022.

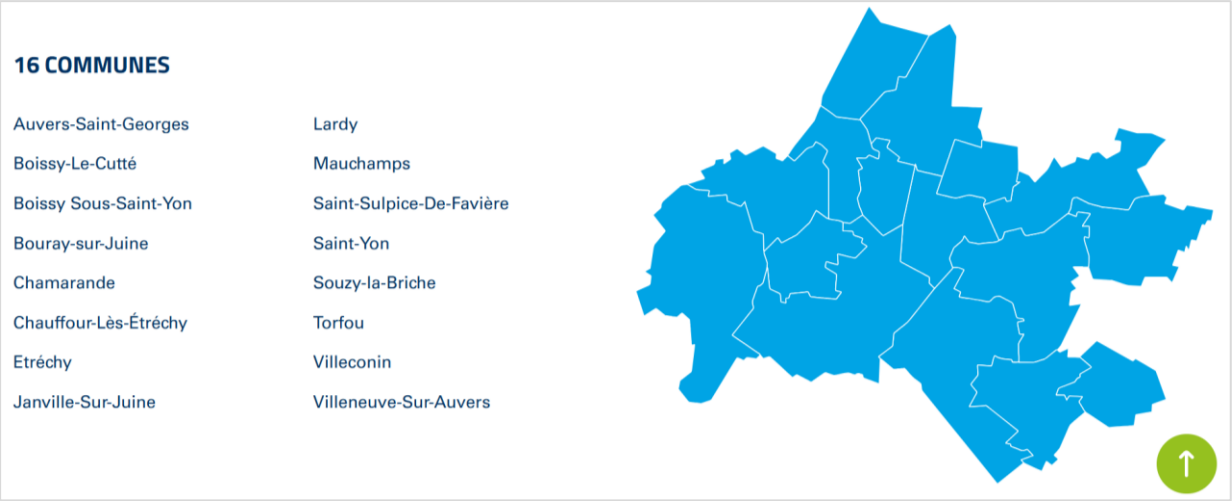
Elle appartient à l'unité urbaine de Boissy-sous-Saint-Yon, une unité urbaine monocommunale constituant une ville isolée. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune de la couronne.

Par ailleurs, la commune se trouve à proximité de grands pôles urbains :

- à 19km au sud-ouest d'Évry-Courcouronnes
- à 14 km au nord-est d'Étampes
- à 5 km au sud-ouest d'Arpajon
- à 10 km au sud-ouest de Montlhéry
- à 13 km au nord-ouest de La Ferté-Alais
- à 15 km au nord-est de Dourdan,
- à 17 km au sud-ouest de Palaiseau,
- à 21 km au sud-ouest de Corbeil-Essonnes,
- vingt-six kilomètres au nord-ouest de Milly-la-Forêt[12].



Boissy-sous-Saint-Yon fait partie de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde constituée de 16 communes : Étréchy, Auvers-Saint-Georges, Auvers-Saint-Georges, Auvers-Saint-Georges, Bouray-sur-Juine, Chamarande, Chauffour-lès-Étréchy, Janville-sur-Juine, Lardy Mauchamps, Saint-Sulpice-de-Favières, Saint-Yon Souzy-la-Briche, Torfou, Villeconin et Villeneuve-sur-Auvers.



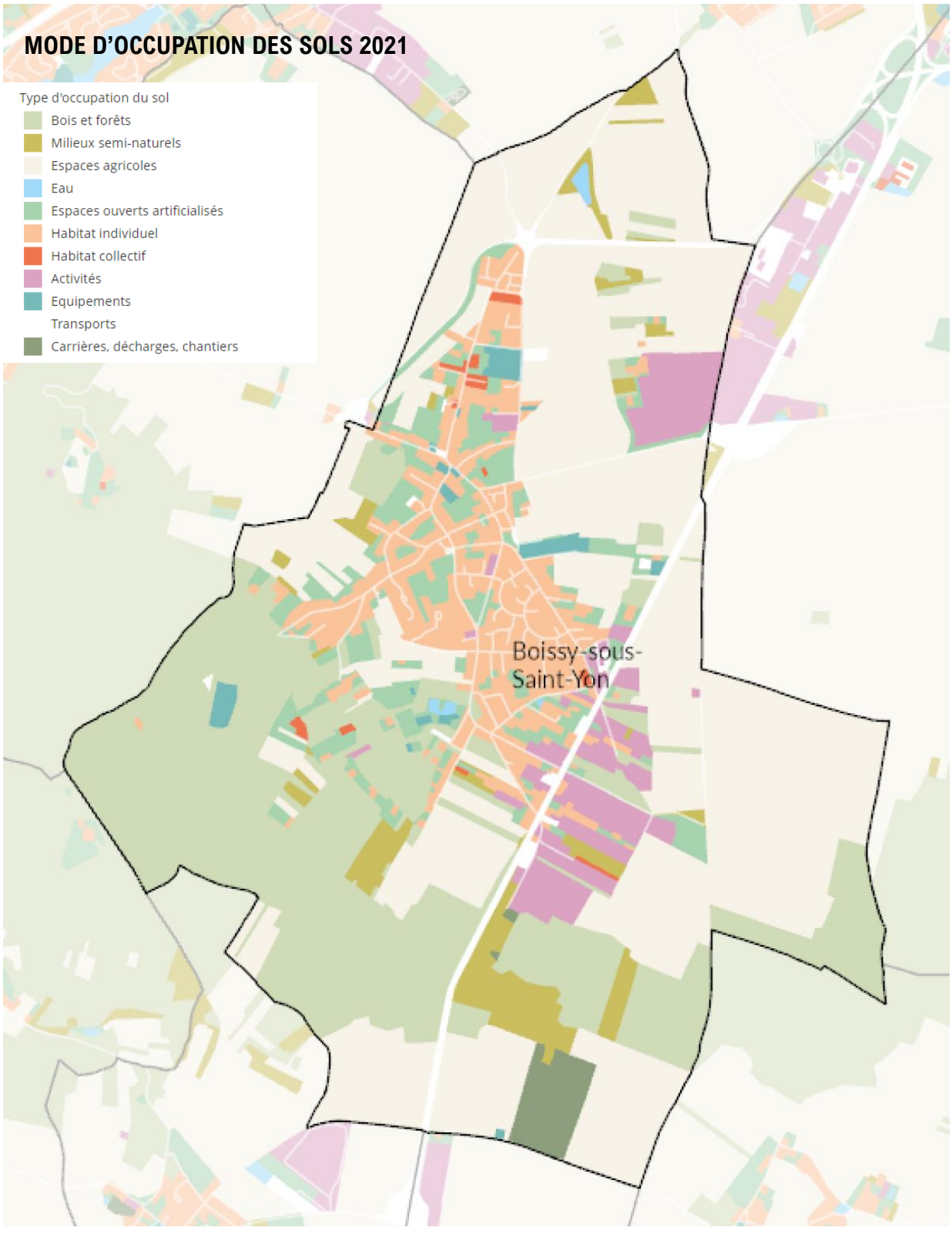
Cette Communauté de Communes, créée par arrêté du préfet de l'Essonne le 27 octobre 2003, par transformation du Syndicat intercommunal d'études et de programmation du canton d'Étréchy (SIEP).
Un nouvel arrêté du 22 décembre 2004 agrandissait la communauté aux communes de Boissy-le-Cutté et Saint-Sulpice-de-Favières.

En 2015, les communes de Boissy-sous-Saint-Yon, Lardy et Saint-Yon ne souhaitant pas participer à la fusion de la Communauté de communes de l'Arpajonnais à laquelle ils appartiennent, avec celle du Val d'Orge, demandent leur rattachement à la communauté de communes Entre Juine et Renarde. Celui-ci est effectif au 1er janvier 2016, faisant passer l'intercommunalité de 16000 à 25 000 habitants environ. En 2021, la CCEJN compte 27763habitants.

1.1.2. Le territoire communal

Boissy-sous-Saint Yon est une commune d'environ **3 855 habitants** (INSEE 2022), qui s'étend sur **812 hectares**.

Les **espaces boisés, naturels et agricoles** représentent près des **3/4 du territoire communal.**



L'urbanisation de Boissy-sous-Saint-Yon s'est faite progressivement.

Historiquement village rural, la commune a connu un essor à partir des années 1960, avec l'arrivée de nouveaux habitants attirés par la proximité de Paris. La commune a connu une forte croissance démographique au cours des années 70 / 80, liée à la réalisation de nombreux lotissements pavillonnaires (phénomène de péri-urbanisation) ainsi que des équipements publics (écoles, gymnase, etc.).

Mode d'Occupation des Sols **(1949)**



Mode d'Occupation des Sols **(2018)**



Source : I.P.R.

Le Centre Bourg

Mode d'Occupation des Sols **(1949)**



Mode d'Occupation des Sols **(2018)**



Aujourd'hui, Boissy conserve un équilibre entre zones bâties et espaces naturels. L'urbanisme est maîtrisé, avec des projets respectueux de l'environnement et du cadre de vie. La commune veille à limiter l'étalement urbain et à préserver son identité.

Le cœur de ville



Le centre-ville de Boissy-sous-Saint-Yon est le cœur historique et administratif de la commune. Il abrite la mairie, située Place Charles de Gaulle, ainsi que des commerces de proximité, des services publics et des équipements culturels et sportifs.

Ce quartier central est caractérisé par une ambiance paisible et un cadre verdoyant, bien desservi par les transports en commun, facilitant les déplacements vers les communes voisines et la région parisienne.

1.1.3. Les secteurs de projets d'habitation

Le secteur Saint Thomas

Situé dans la continuité du cœur de ville, au nord de ce dernier, le secteur Saint Thomas est « cerné » par des habitations traditionnelles de centre-ville à l'ouest, des pavillons au nord comme au sud et des espaces agricoles à l'est.

Le secteur 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.



Le périmètre d'études regroupe une vingtaine de parcelles cadastrées, qui couvrent une superficie d'environ 1,6ha.

Le secteur « Clos de la Motte »



Le secteur « Clos de la Motte » d'une superficie d'environ 0,9 ha, 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.

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 « Les Sablons »

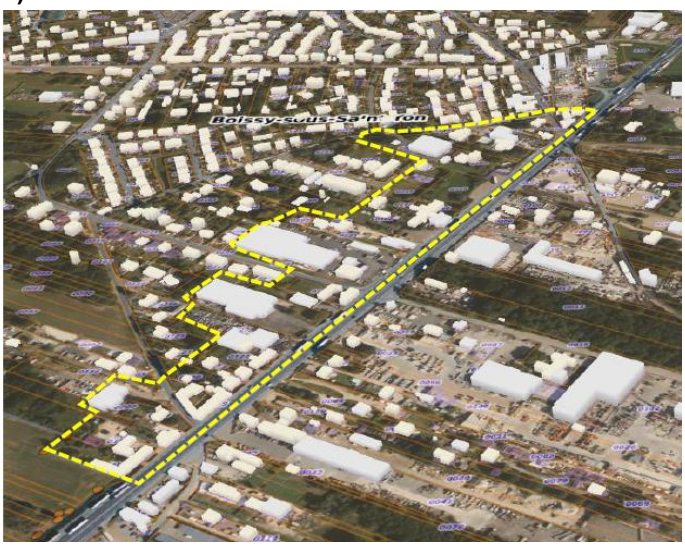


Le secteur « Les Sablons », qui couvre une superficie d'environ 1,35 ha, s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

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.

Pleinement inscrit dans l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, le secteur présente une position stratégique. 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.

Le secteur « Bas de Torfou » (côté ouest de la RN20)



Le secteur du Bas de Torfou, dont la superficie est d'environ 2,3 ha, présente la spécificité de mêler les usages et occupations des sols.

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.

Ces caractéristiques se retrouvent dans la composition du secteur :

- Un axe routier d'envergure, vecteur de nuisances et de risques, traversant un village sans pour autant lui faire bénéficier des effets de sa fréquentation.
- Des abords supports d'activités économiques, dont certaines sont peu qualitatives ou ne correspondent plus à l'urbanisation du secteur, orientées vers l'artisanat et les P.M.E mais comportant également des poches d'habitation ; ces aspects se conjuguent à une complexité parcellaire certaine (parcellaire en lanière, peu de remembrements, de nombreux propriétaires, pas d'alignement total…).

1.1.4. Les secteurs de projets économiques

Le secteur « Bas de Torfou » (côté est de la RN20)

Situé du côté Est de la RN20, ce secteur qui couvre superficie est d'environ 27ha, présente une occupation des sols hétéroclite : les sols à vocation agricole, les espaces naturels boisés, des constructions à usage d'activités et d'habitations. La desserte du site est assurée par des chemins ruraux non viabilisés.



Le secteur « Marsandes »

Le secteur « Marsandes » couvre une superficie d'environ 10 hectares. La zone est actuellement composée de terres agricoles.

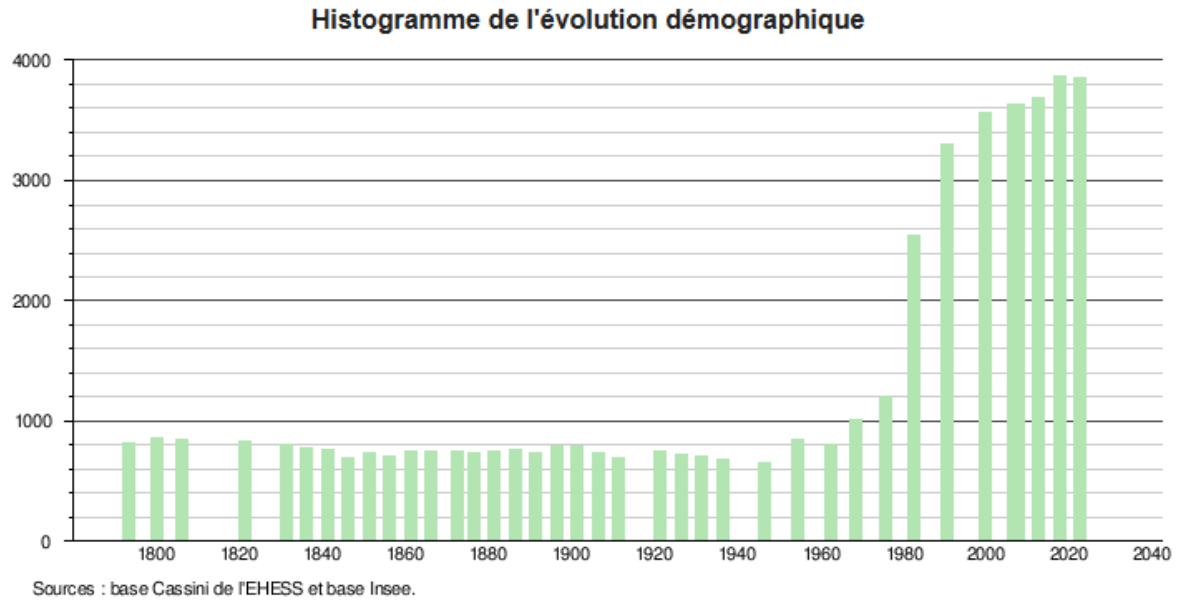
Le secteur est bordé à l'est par la rue Camille Flammarion (aménagée seulement sur la moitié nord du linéaire) qui permet d'accéder à la RD19 au nord.

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.

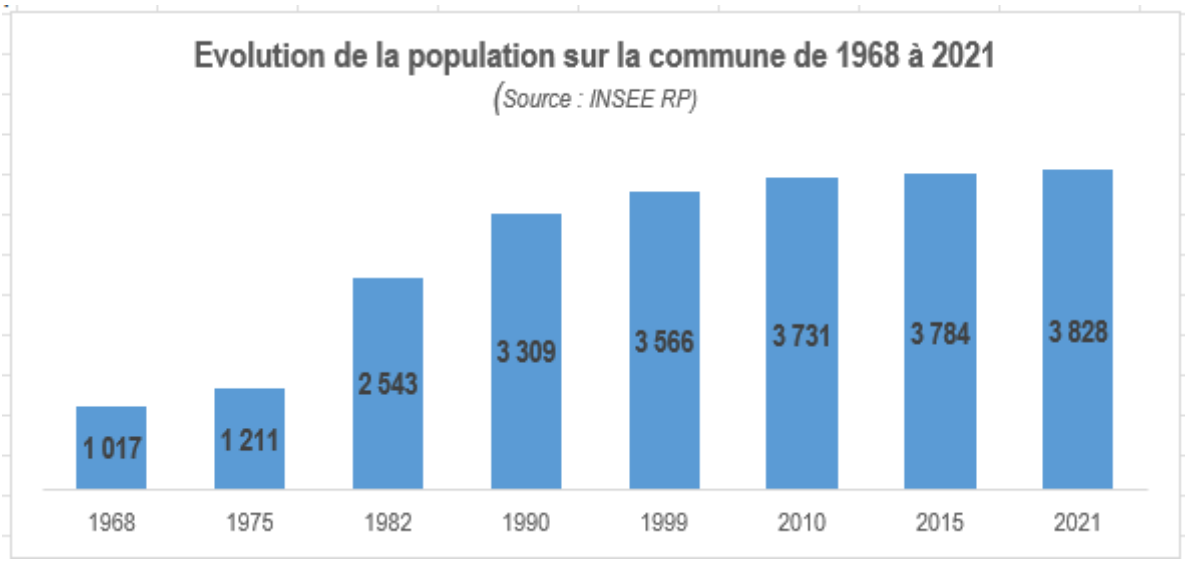


1.2 Les tendances démographiques

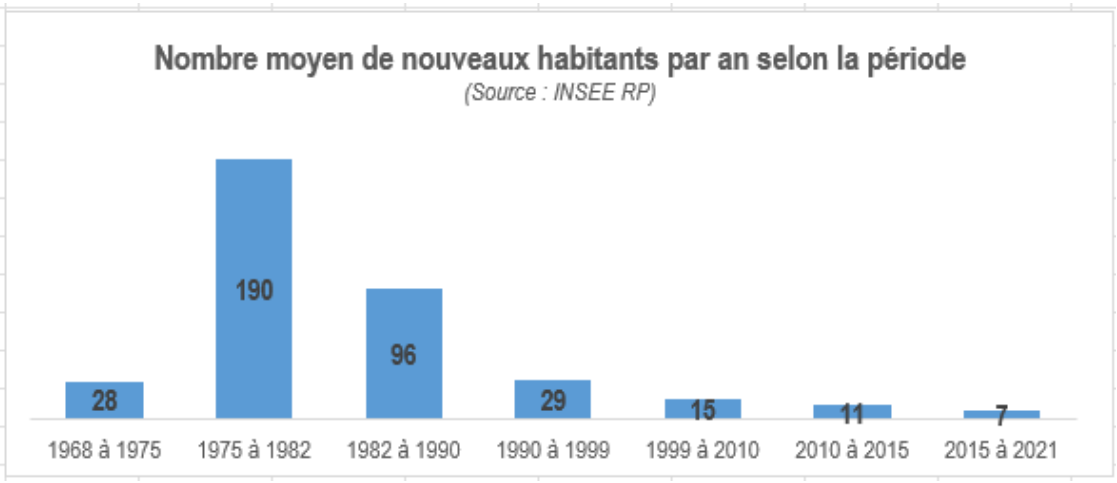
1.2.1. Un léger ralentissement du dynamisme démographique



En 2022, la population communale atteint 3 855 habitants.

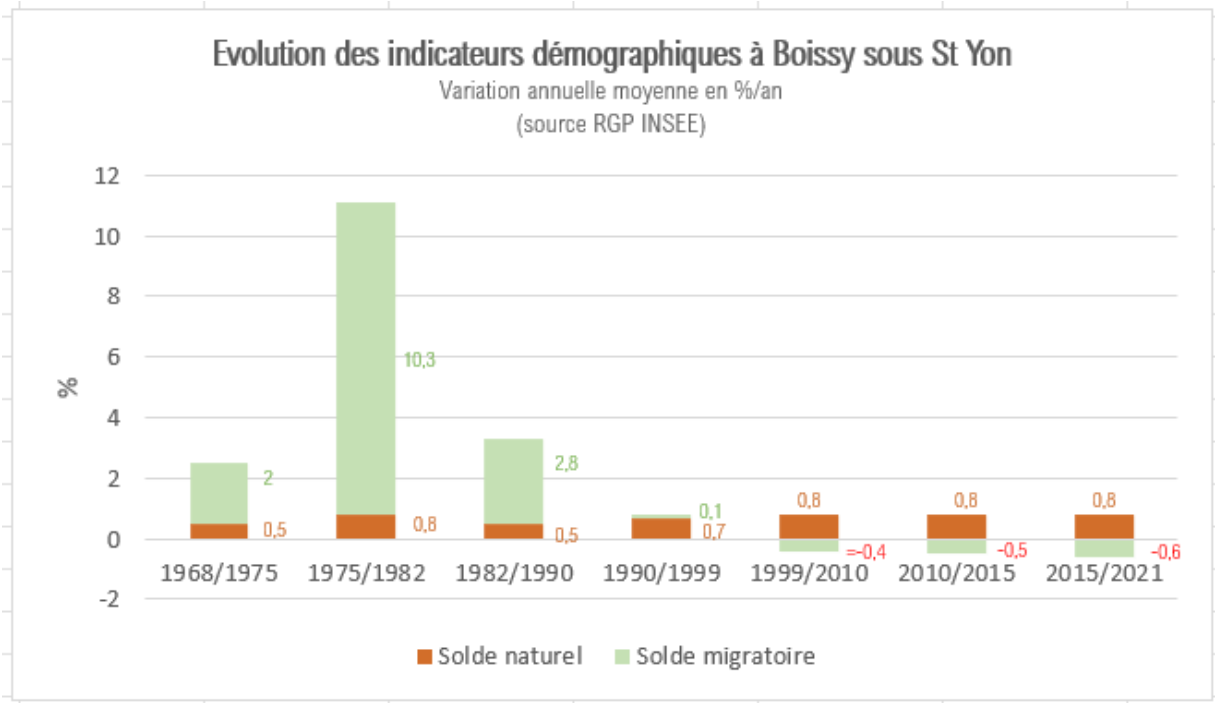


Une population qui a presque quadruplé au cours des 5 dernières décennies… Cependant, depuis les 20 dernières années, la croissance démographique est relativement faible.



Une croissance démographique aujourd'hui assurée par le solde naturel

Une forte croissance démographique au cours des années 70 / 80, grâce à un solde migratoire très excédentaire.



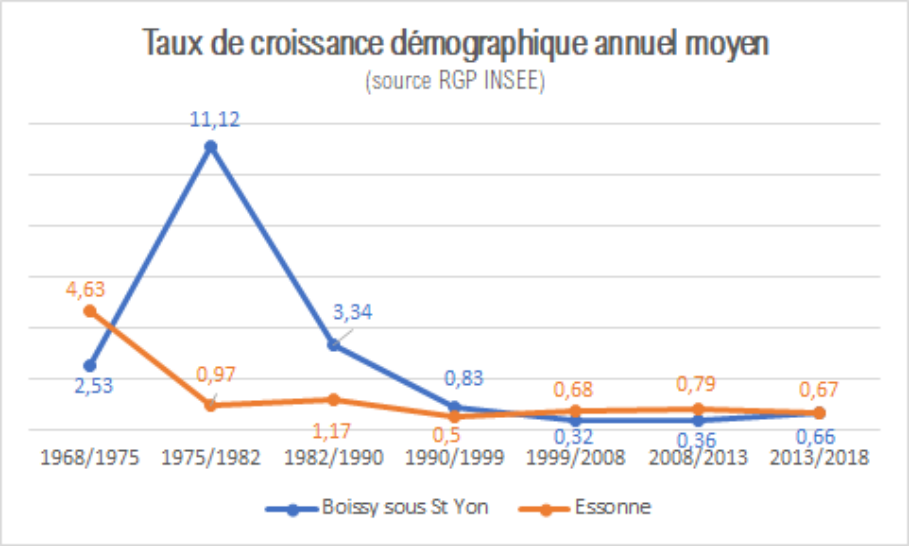
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,5	11,1	3,3	0,8	0,4	0,3	0,2
due au solde naturel en %	0,5	0,8	0,5	0,7	0,8	0,8	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	2	10,3	2,8	0,1	–0,4	–0,5	–0,6

Source : RGP INSEE

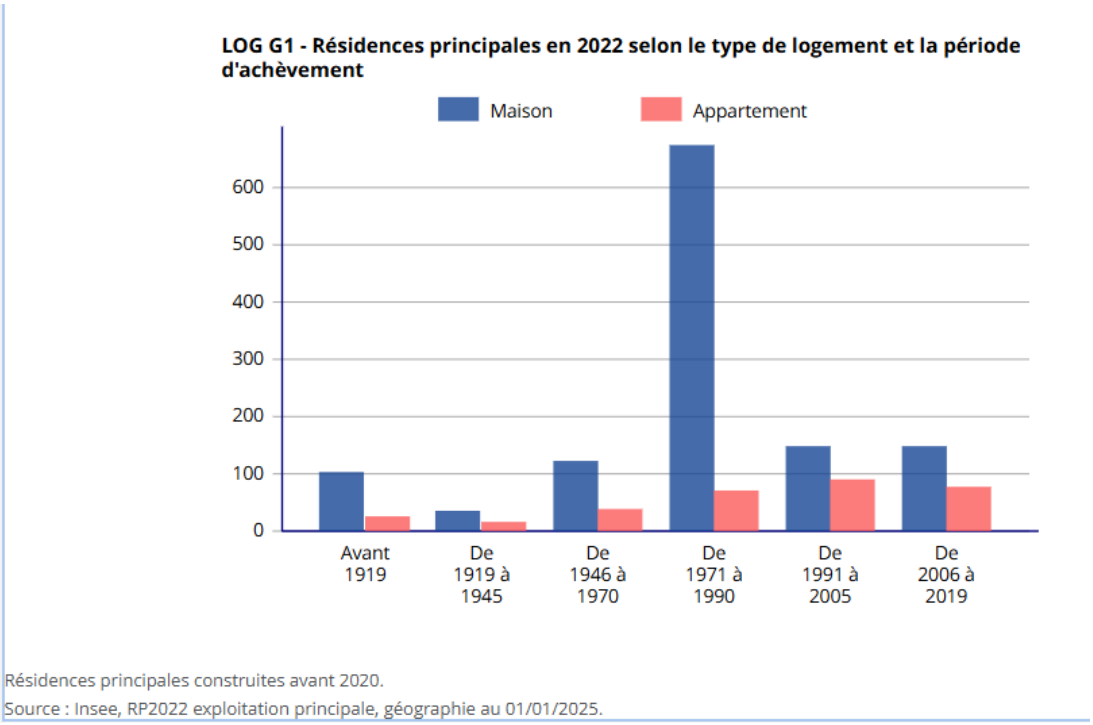
Au cours des 3 dernières décennies, la croissance démographique communale est retombée à des taux plus « normaux » (notamment en comparaison avec l'Essonne).

Cela s'explique par :

- une inversion du solde migratoire (devenu déficitaire au cours des deux dernières décennies),
- un solde naturel qui reste légèrement positif en se maintenant entre 0,5 et 1% par an.



A Boissy, près de 3 logements sur 5 ont été réalisés entre 1970 et 1990 !



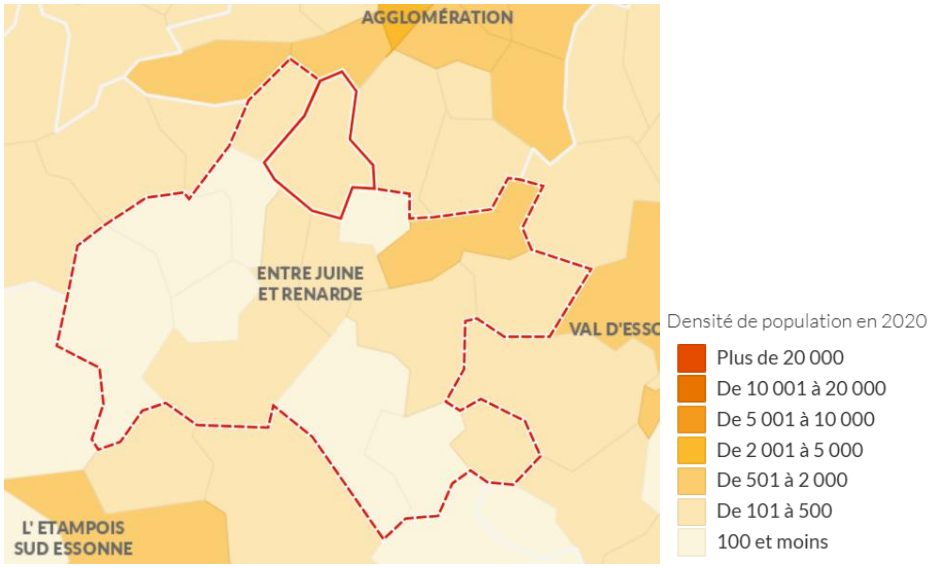
Le solde migratoire est en lien avec la réalisation de nouveaux logements lors d'opérations immobilières, ceux-ci correspondent principalement à des maisons.



Si les périodes de forte croissance démographique sont liés à l'accueil de nouveaux habitants cours des années 70 / 80, depuis la période 1990-1999, les gains de population sont liés au solde des naissances.

Le solde des entrées et des sorties est déficitaire depuis les années 2000.

Densité de population en 2020

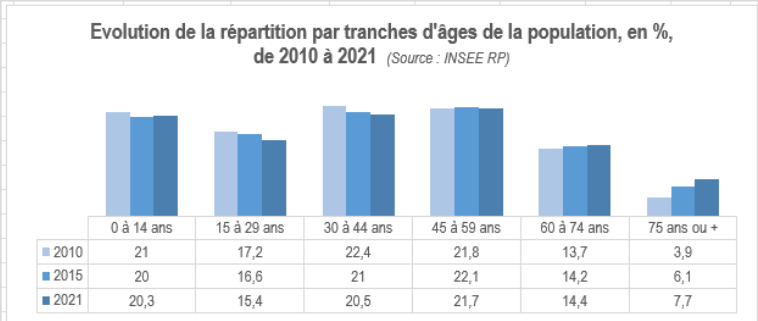


Constat : Dans la commune, les fortes fluctuations du taux de croissance démographique annuel moyen peuvent être liés au développement de pavillons/lotissements autour du centre ancien de la commune.

1.2.2. Les caractéristiques de la population

Une population communale plutôt jeune

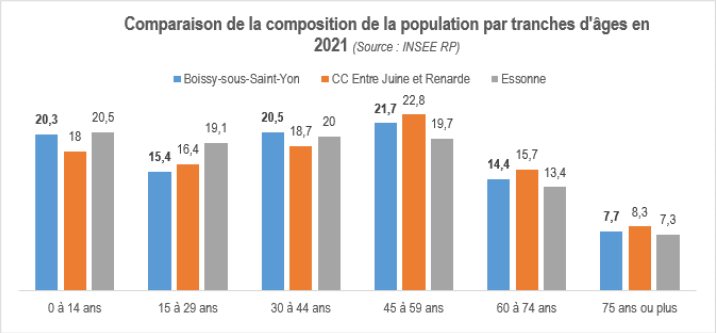
- Un indice de vieillissement parmi les plus faibles comparé à celui de la CCEJR.
- Une population communale dominée par les tranches d'âges intermédiaires (30-59 ans) : 44,2%.



	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +
2010	21	17,2	22,4	21,8	13,7	3,9
2015	20	16,6	21	22,1	14,2	6,1
2021	20,3	15,4	20,5	21,7	14,4	7,7

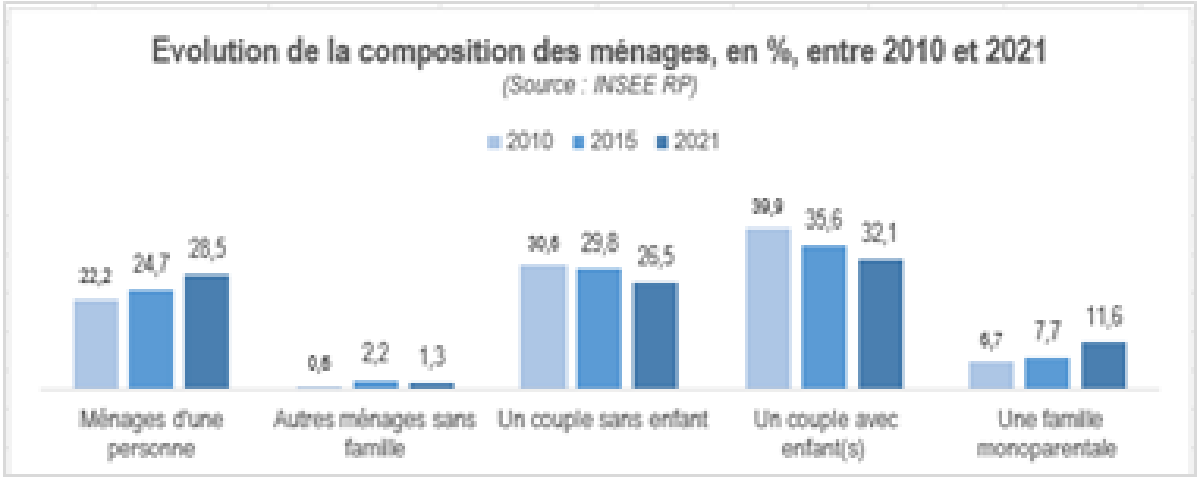
Une tendance au vieillissement entre 2010 et 2021

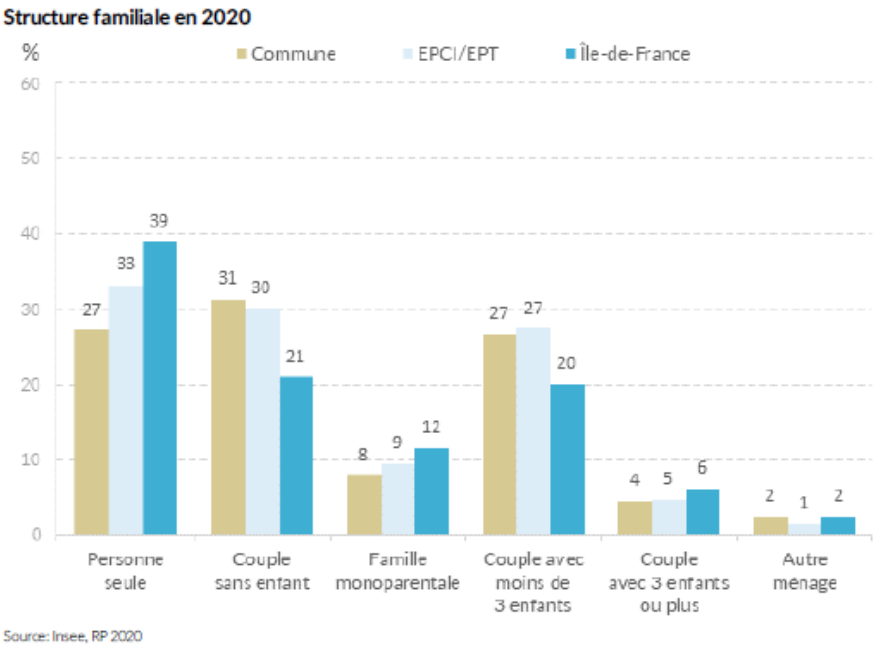
- Une progression nette du poids des tranches d'âges supérieures (au-delà de 60 ans), de 17,6% à 22,1%.
- Un indice de vieillissement qui augmente fortement. Cette tendance au vieillissement de la population communale, n'est cependant pas spécifique à Boissy sous St Yon.



Une prédominance de familles

- En 2021, Boissy-sous-Saint-Yon compte 1 573 ménages.

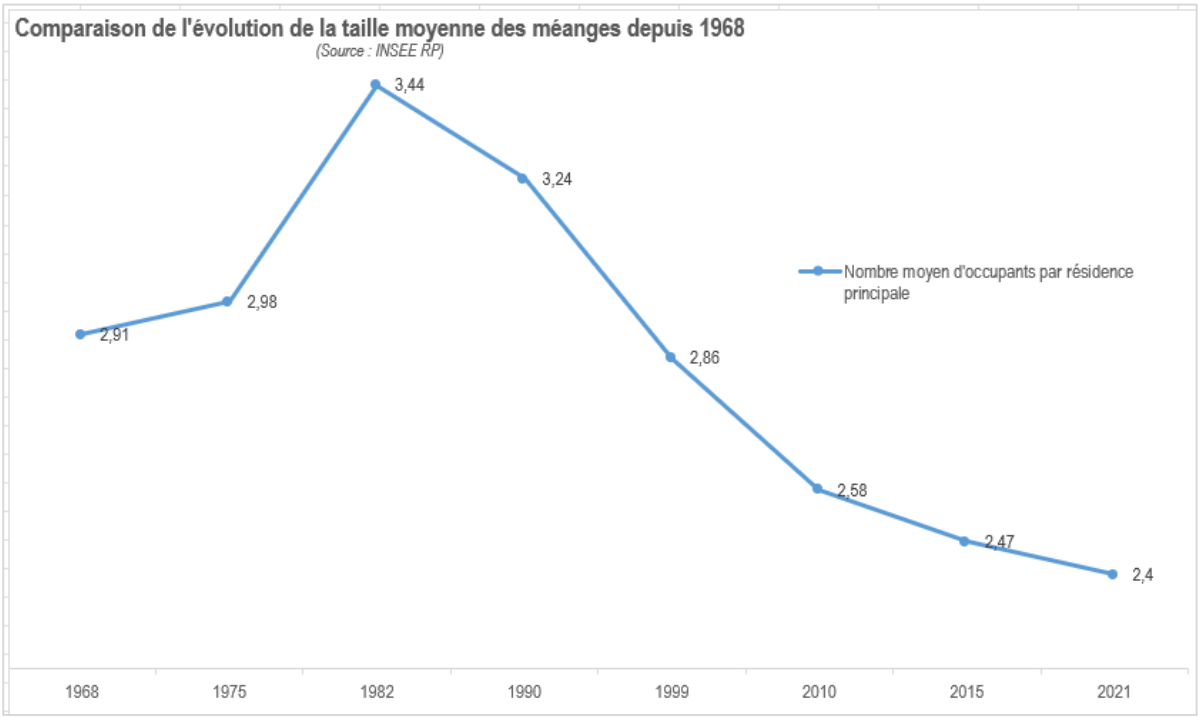




La répartition des ménages en fonction de leur composition laisse apparaître une légère prédominance des ménages sans enfant (56,3% des ménages sont des personnes seules ou des couples sans enfant).

Cette caractéristique est proche de la situation existante à l'échelle de la Communauté de communes entre Juine et Renarde.

Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,91	2,98	3,44	3,24	2,86	2,58	2,47	2,40

- En moyenne, la taille des ménages résidant sur la commune est de 2,6 personnes par ménage. Ce ratio est quasi identique à celui observable à l'échelle de la communauté de communes.
- L'évolution de la taille moyenne des ménages laisse apparaître une diminution progressive du nombre de personnes par ménage depuis 1982. La tendance au vieillissement de la population de la commune s'accompagne d'une diminution progressive de la taille moyenne des ménages (en 1982, la taille moyenne d'un ménage sur la commune était de 3,44 personnes ; en 2021, elle est descendue à 2,4 personnes…)
- Cette diminution correspond à un phénomène de desserrement des ménages en lien avec le vieillissement tendanciel de la population communale.

Constat : Besoins futurs à intégrer dans les réflexions programmatiques :

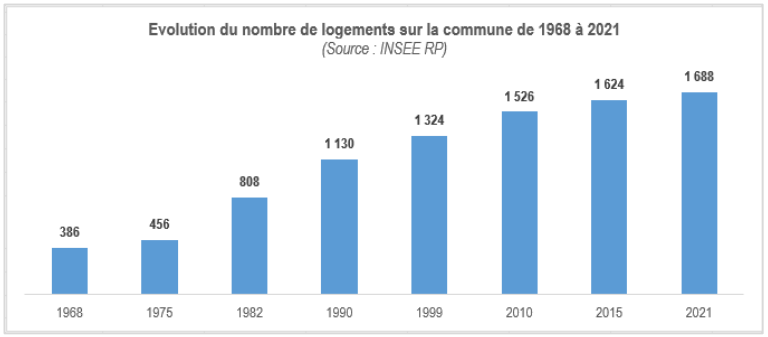
- **logements et/ou structures d'accueil adaptés aux besoins de populations séniors et de jeunes ménages avec enfants.**
- **production de petits logements**

1.3 Le parc de logements

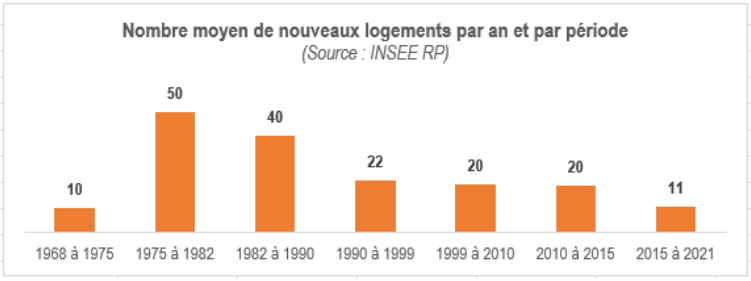
1.3.1. Une croissance du parc de logements

Evolution du parc de logements, un léger ralentissement de la croissance

- En 2021, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comptait 1 688 logements.
- La croissance du parc s'est opérée de façon continue mais irrégulière depuis 1968.



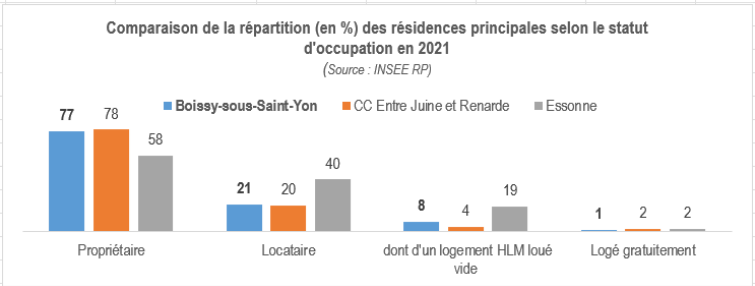
- Sur l'ensemble de la période observée, le nombre annuel moyen de nouveaux logements sur la commune varie de +10 entre 1968 et 1975 à +50 entre 1975 et 1982. Au cours des dix dernières années, la moyenne est de 15 nouveaux logements par an.



1.3.2. Les caractéristiques du parc de logements

Un parc de logements principalement occupé par leurs propriétaires

- Sur la commune de Boissy-sous-Saint Yon, 77% des ménages sont propriétaires, contre 78% sur la CCEJR et 58% en Essonne.
- Les locataires représentent 21% des ménages et les personnes logées gratuitement 1% des ménages



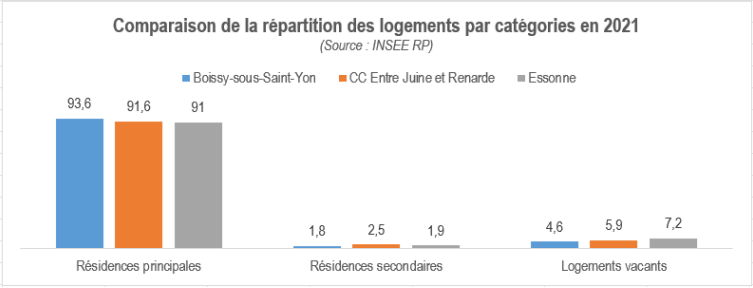
Résidences principales selon le statut d'occupation

	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	1 428	100,0	1 519	100,0	1 579	100,0	3 797	17,1
Propriétaire	1 119	78,4	1 160	76,4	1 227	77,7	3 090	20,1
Locataire	285	19,9	332	21,8	337	21,3	686	6,1
dont d'un logement HLM loué vide	70	4,9	122	8,0	119	7,5	259	8,2
Logé gratuitement	24	1,7	27	1,8	15	0,9	22	13,4

- La part des logements occupés par leur propriétaire a diminué entre 2010 et 2015 au profit des logements locatifs privés et des logements locatifs sociaux qui ont connu une forte croissance de leur poids dans le parc (21,8% du parc en 2015).

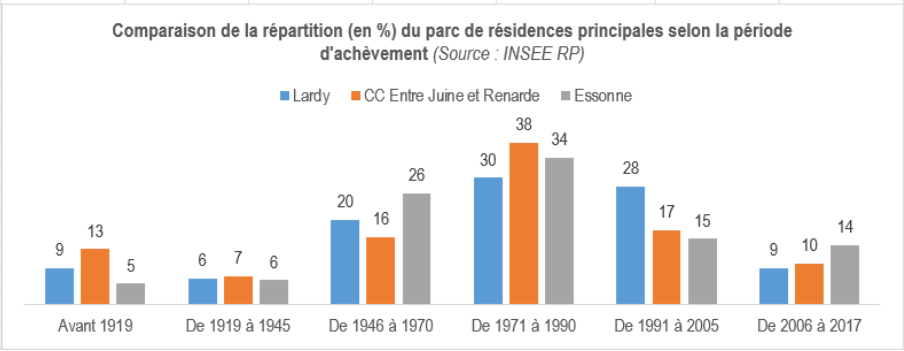
Une part de logements vacants qui tend à augmenter

- En 2020, 93,6% du parc de logements est constitué de résidences principales, 1,8% de résidence secondaire et/ou occasionnelle et enfin 4,6% de logements vacants.



- Le nombre de logements vacants tend à augmenter, passant de 61 unités en 2010 et 78 en 2021 (4,6% du parc, contre 5,9% en moyenne sur la CCEJR et 7,2% sur le Département).
- Il s'agit toutefois d'un taux à relativiser car étant le reflet du parc à un moment précis, il prend donc également en compte les logements mis en vente ou en location.

Un parc de logements anciens



- Contrairement à la plupart des communes de la CCEJR ou de l'Essonne, Boissy-sous-Saint Yon n'a pas connu une croissance exponentielle de son parc, restant une commune de taille modeste.
- Une partie du parc existant est composé de logements anciens (15% des logements ont été construits avant 1945 contre 20% sur la CCEJR et seulement 11% en Essonne).
- Cependant, les logements construits entre 1971 et 1990, pendant le développement du modèle périurbain, représentent la majorité du parc, 30%, tout comme sur la CCEJR (28%) ou en Essonne (34%).

➢ **Taux de construction**

Taux de construction annuel moyen 2019-2021



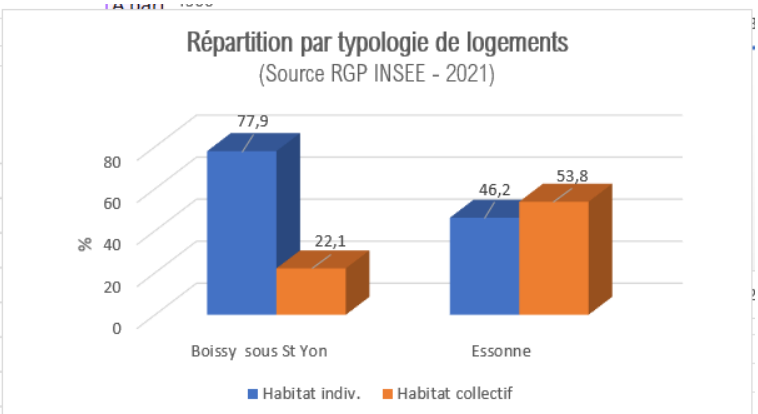
	Taux de construction
2014-2016	1%
2017-2019	0.7%
2020-2022	0.6%

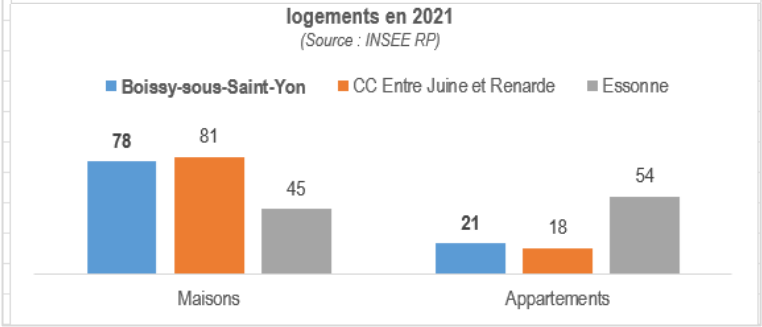
Constat : Le territoire communal de Boissy-sous-Saint Yon se caractérise principalement par la présence de résidences principales, ce qui crée une situation de « tension » sur le marché du logement principalement due au « turn-over » faible du parc de logement. Par ailleurs, le parc résidentiel demeure incomplet (manque de diversification de l'offre de logements) malgré les efforts de la commune.

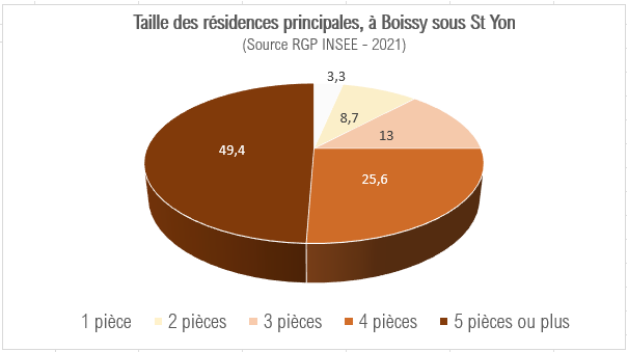
1.3.3. Un parc de résidences principales essentiellement pavillonnaire

Un parc constitué de maisons, de grande taille

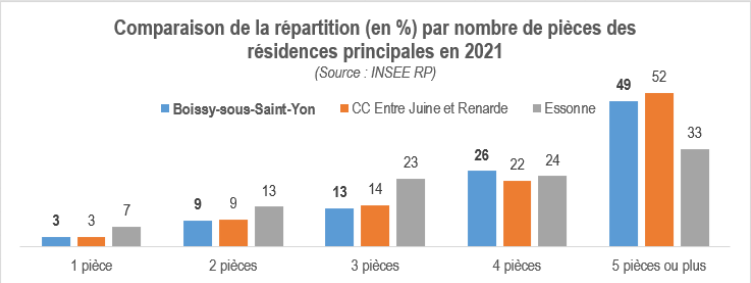
- La commune de Boissy-sous-Saint Yon, tout comme la majorité des communes de la CCEJR, appartient à la catégorie des communes rurales périurbaines, où les logements individuels sont très largement majoritaires.
- Les logements individuels représentent plus des 4/5 des résidences principales sur le territoire communal (au niveau du département, ils représentent 46,2%...)
- 78% du parc est constitué de maisons (81% sur la CCEJR, 45% en Essonne), contre seulement 21% d'appartements (18% sur la CCEJR, 58% en Essonne).







- Les logements sont également de grande taille, en effet 49,4% disposent d'au moins 5 pièces, contre 33% en Essonne, ce qui est toutefois logique car correspondant à la typologie dominante sur la commune (la maison individuelle).
- Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent que 12% des résidences principales de Boissy.



Constat : Le parc de logements actuel ne permet pas des trajectoires résidentielles complètes sur la commune. Il est nécessaire de poursuivre la diversification du parc de résidences principales pour y remédier.

➢ **Les logements sociaux**

La production de logements sociaux et l'article 55 de la loi SRU (source : Porter à connaissance de l'Etat)

- La commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est pas actuellement soumise à l'obligation d'un seuil minimal de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU car elle n'est pas située ni dans le périmètre de l'agglomération parisienne (unité urbaine de Paris) et ni dans un EPCI de plus de 50 000 habitants comptant une commune de plus de 15 000 habitants.
- Jusqu'en 2012 elle était située dans le périmètre de l'agglomération parisienne et était donc soumise à l'article 55 de la loi SRU. L'actualisation de ce périmètre l'a exclu de l'unité urbaine de Paris et donc des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

➢ **Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement fixe un objectif de 140 logements par an pour la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde ».

➢ **L'accueil des gens du voyage**

- Conformément à la loi du 5 juillet 2000, le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté le 15 octobre 2013 par arrêté préfectoral signé conjointement par le Préfet et le président du Conseil départemental.
- Depuis 2017, la communauté de communes Entre Juine et Renarde est en charge de créer des aires d'accueil. L'une d'elles se trouve à Lardy, et une est en projet à Etréchy.
- Pour ce qui concerne les populations sédentaires implantées sur la commune, le PDALPD prévoit les différentes solutions qui peuvent être envisagées selon les cas :
  - Soit l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones non constructibles occupées depuis de nombreuses années par ces familles,
  - Soit l'échange de parcelles,
  - Soit la réalisation de projets d'habitat adapter pour lesquels des financements publics peuvent être obtenus.

➢ **Marché immobilier**

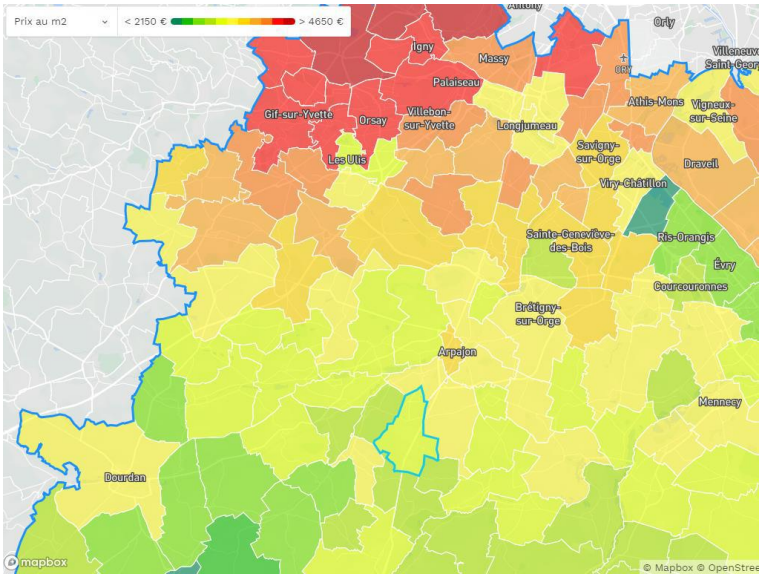
La commune connait une forte pression urbaine, qui ralentit l'arrivée de familles avec enfants, car les prix de l'immobilier augmentent.

Les prix des biens dans l'ancien augmentent également au cours des dernières années.

La rareté d'une offre adaptée aux besoins, un fort intérêt des ménages pour la commune, ainsi que le ralentissement progressif du rythme de production des logements, créent les conditions pour une augmentation des prix de location ou d'acquisition dans le parc de logements anciens.

Le prix immobilier à Boissy-sous-Saint-Yon au 1er mai 2022 est de 2 998 €/m² en moyenne, tous types de biens confondus :

- Prix m² moyen pour les appartements : 3 095 € (entre 1 395 € et 4 860 € en fonction des zones) ;
- Prix m² moyen pour les maisons : 2 901 € (entre 1 788 € et 2 004 € en fonction des zones).

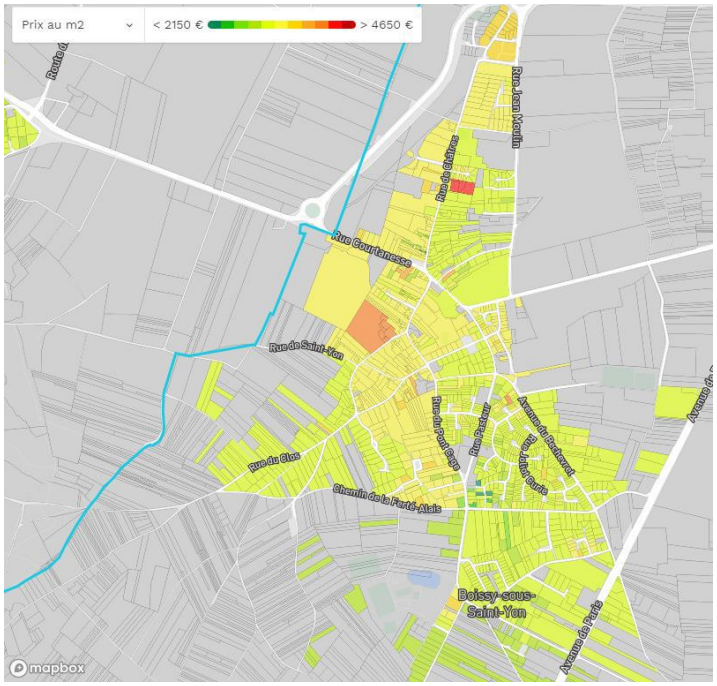


Prix immobilier à Boissy-sous-Saint-Yon (91790)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 mai 2022. Comprendre nos prix

APPARTEMENT
Prix m2 moyen
3 095 €
de 1 395 € à 4 860 €
Indice de confiance

MAISON
Prix m2 moyen
2 901 €
de 1 788 € à 4 002 €
Indice de confiance



1.4 Besoins et perspectives d'évolution du parc de logements

1.4.1 Évaluation des besoins en logements à l'horizon 2040

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient à partir de deux calculs complémentaires :

- **Simulation du « Point Mort »** (demande endogène) qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Simulation des besoins liés aux objectifs et seuils démographiques** que se fixe la collectivité (demande exogène).

	SCENARIOS BESOINS EN LOGEMENTS 2040			
		Scénario 4800 hab. maxi	Scénario 4600 hab. maxi	Scénario 4400 hab. maxi
1. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU POINT MORT 2020-2040	***DESSERREMENT***			
	Population résidente en 2019	3 828	3 828	3 828
	Nombre de personnes par ménages en 2040 2,23 en 2019	2,40	2,40	2,40
	Nombre de résidences principales en 2019	1 565	1 565	1 565
	Desserrement	30	30	30
	RENOUVELLEMENT CONSTATE			
	Renouvellement	10	10	10
	EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES	*Diminution*	*Diminution*	*Diminution*
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2040	25	25	25
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2019	29	29	29
	Résidences secondaires	-4	-4	-4
	EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS	*Diminution*	*Diminution*	*Diminution*
	Logements vacants 2040	60	60	60
	Logements vacants 2019	73	73	73
	Logements vacants	-13	-13	-13
	RECAPITULATIF POINT MORT 2020-2040			
	Nombre total de logements par an	1	1	1
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	23	23	23
2. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Rappel population en 2019	3 828	3 828	3 828
	Objectif démographique maxi horizon 2040	4 800	4 600	4 400
	Soit nombre d'habitants supplémentaires 2020 - 2040	972	772	572
	Hypothèse taille moyenne des ménages 2040	2,40	2,40	2,40
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	405	322	238
3. TOTAL LOGEMENTS 2020-2040	***TOTAL POINT MORT + OBJ. DEMOGRAPHIQUE 2020-2040***			
	Total logements à réaliser entre 2020 et 2040	428	345	261
	Soit un nombre moyen de logements par an	de l'ordre de 21 unités	de l'ordre de 17 unités	de l'ordre de 13 unités
	RAPPEL : RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 15 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE			

Scénarios de projections

1 - Pour maintenir la population de la commune stable jusqu'en 2040 (« Point Mort »), il est nécessaire de permettre la réalisation d'une vingtaine de logements sur les deux prochaines décennies :

- **Soit 1 à 2 logements par an.**

2 - Pour accueillir, de manière raisonnée et maîtrisée, de nouvelles populations, afin de permettre un certain rajeunissement de la population de Boissy-sous-Saint Yon :

- **Soit environ 15 logements par an avec un seuil maximum de 4 600 habitants à l'horizon 2040.**

Objectifs de la commune

Il s'agit d'autoriser une **intensification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, **la production d'au moins 420 logements « réalistes ».**

Des dispositions doivent être prises afin de **réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU**.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de **mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).**

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- **Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme** (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;
- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).

  La commune souhaite que cette densification soit **maîtrisée et organisée** (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la **mise en œuvre d'O.A.P.** sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

1.4.2 Évaluation du potentiel foncier densifiable

(NOTA : l'étude foncière et le détail des chiffres ci-dessous sont présentés dans le volet 2 du rapport de présentation appelé « Justification des choix »)

Conformément aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, ceci afin de contenir l'étalement urbain.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), de nouvelles possibilités et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Il s'agit d'**autoriser une densification au sein des zones déjà urbanisées,** afin d'optimiser les espaces résiduels et les « dents creuses » (parcelles non bâties, secteurs de « renouvellement urbain », possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…) au sein de l'enveloppe urbaine.

Cependant, à Boissy sous Saint Yon, **avec le PLU actuellement opposable**, ce potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements ! Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants…), on estime **le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).**

Potentiel de densification avec le PLU actuellement opposable

	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum
1. Zones de densification urbaine = UA et UB			
Secteur Nord	38 000 m²	132 logts	35 logts/ha
Secteur Centre	55 000 m²	192 logts	35 logts/ha
Secteur Sud	6 000 m²	21 logts	35 logts/ha
Secteur Est	9 600 m²	33 logts	35 logts/ha
2. Secteur de « renouvellement urbain »			
Bas de Torfou	29 000 m²	175 logts	60 logts/ha
3. Secteurs stratégiques avec OAP			
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m²	30 logts	31 logts/ha
Zone 1AU « Centre Bourg – St Thomas »	12 000 m²	30 logts	40 logts/ha
Zone 1AU « les Sablons »	9 000 m²	12 logts	12 logts/ha
Zone 2AU « Les Closeaux »	15 000 m²	20 logts	
TOTAL potentiel de densification « théorique »	182 600 m²	645 logts	
Taux de rétention = 35%	- 35%		
TOTAL Potentiel de développement « réaliste »	420 logts potentiels (soit 28 logts / an)		

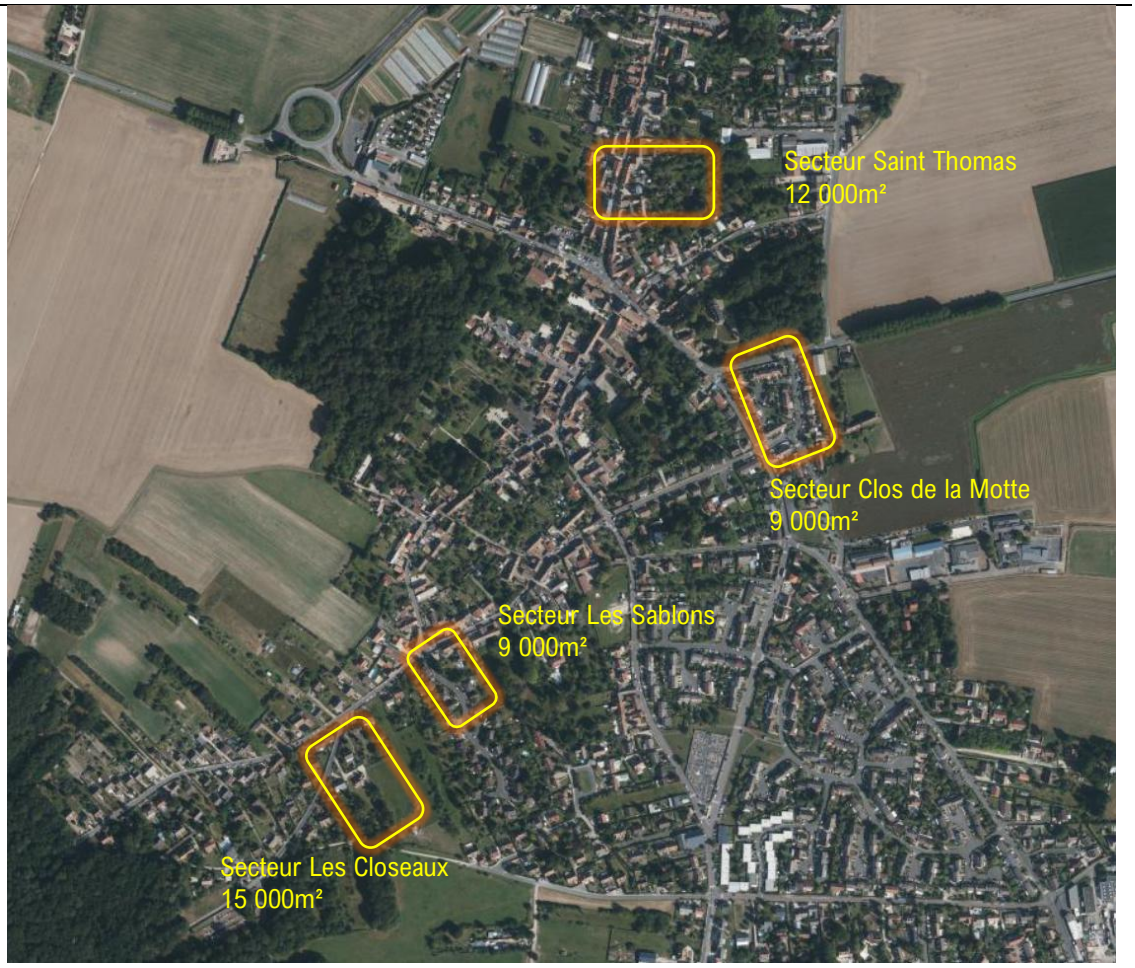
Dans le PLU actuellement opposable, le potentiel de densification est réparti dans 3 catégories :

- Catégorie n°1 : Zones de densification urbaine, avec **divisions « opportunistes » de parcelles déjà constructibles** (UA et UB)
- Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20 ;
- Catégorie n°3 **: Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.

- Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20



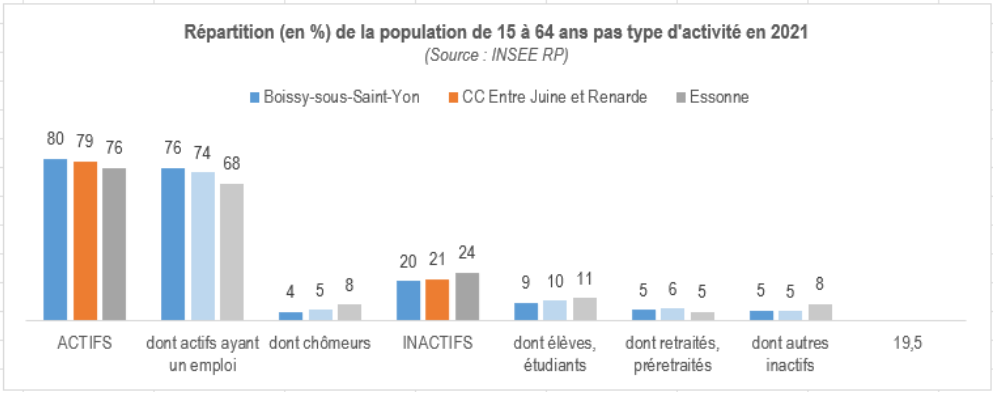
- Catégorie n°3 **: Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



1.5 Les emplois et la population active

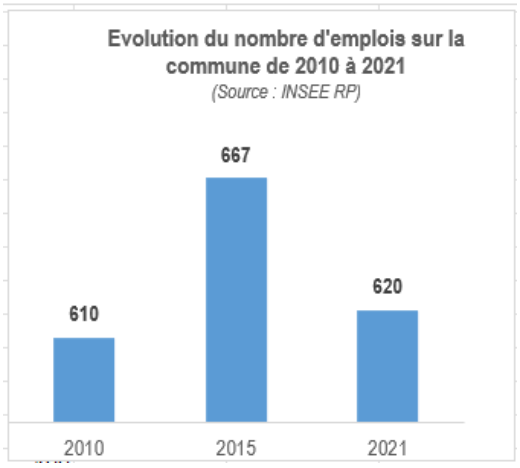
1.5.1. La population active

Une population résidente plutôt insérée sur le marché de l'emploi



- Les données de l'INSEE concernant la population de 15 à 64 ans indiquent pour la commune de Boissy-sous-Saint Yon un taux d'actifs de 80 % en 2021, équivalent à celui de la communauté de communes (79 %) et du département (76 %). Cependant, le taux de chômeurs est plus faible sur la commune, 4 %, que sur le département, 8 %.
- Ces données montrent que Boissy-sous-Saint Yon est une commune active, avec un taux de chômage inférieur à celui du département.

Un niveau de l'emploi conforté



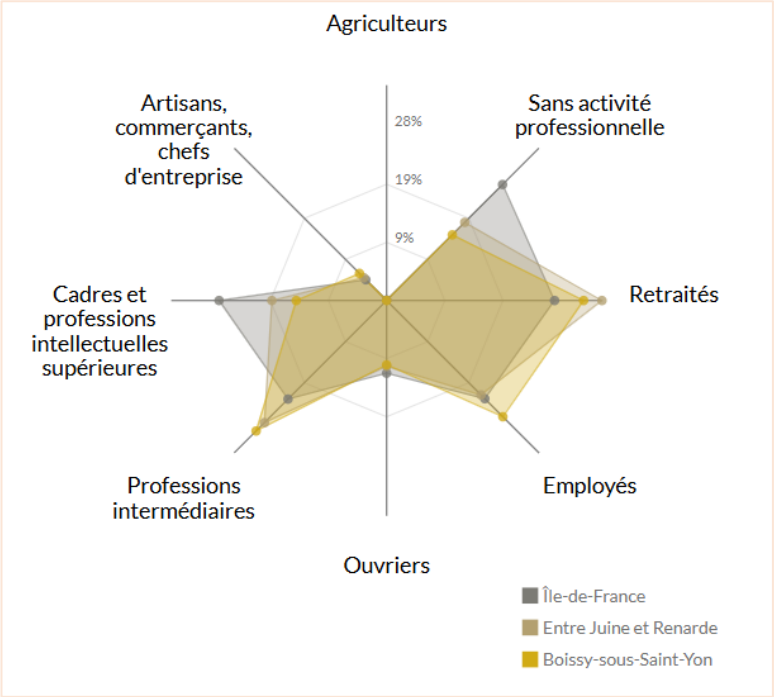


- En 2021, 620 emplois étaient dénombrés sur la commune, en baisse par rapport à 2015 (667 emplois) mais en légèrement en hausse par rapport 2010 (610 emplois).
- L'évolution de l'indicateur de concentration de l'emploi de 33,2% en 2021 contre 32,9 % en 2010, montre que la progression de l'emploi a été plus soutenue que la progression de la population active résidente.

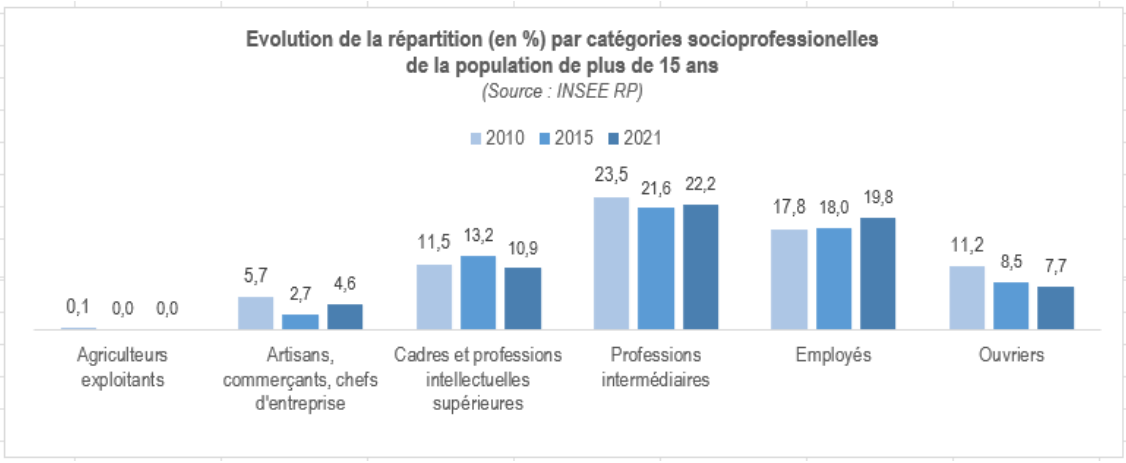
1.5.2. L'emploi

Offre d'emploi

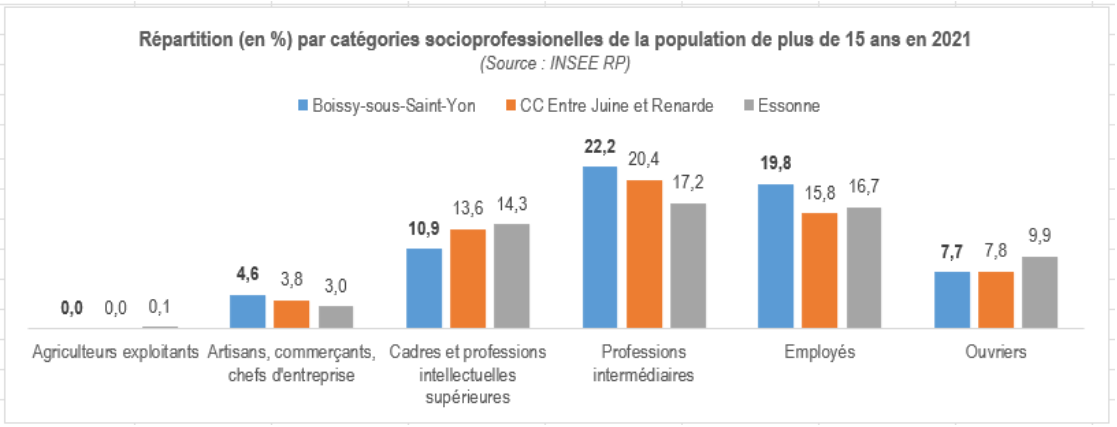
Catégories socioprofessionnelles en 2021



Evolution de la répartition des emplois par catégories socioprofessionnelles entre 2010 et 2021

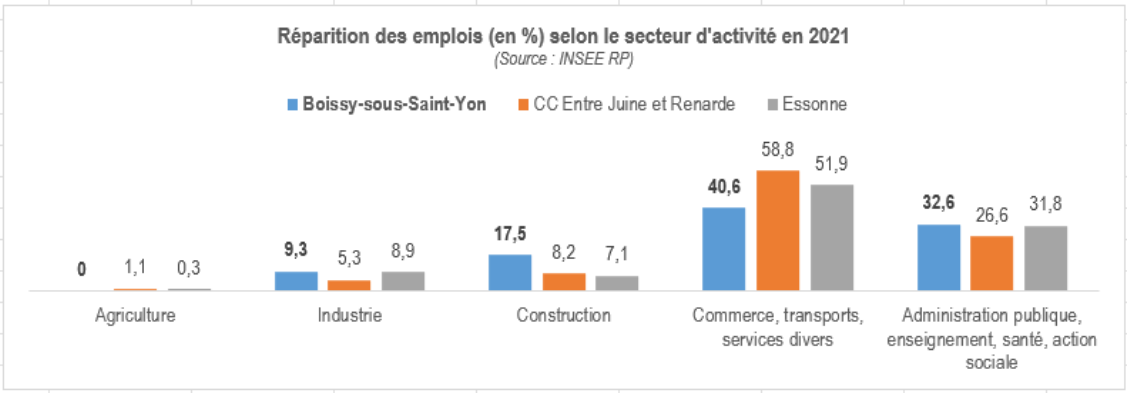


Les emplois relevant des catégories « cadres et professions intellectuelles » et « ouvriers » sont moins représentées qu'à l'échelle de la communauté de communes. Ceci au profit d'emploi « professions intermédiaires », « employés » et « artisans, commerçants, chefs d'entreprises ».

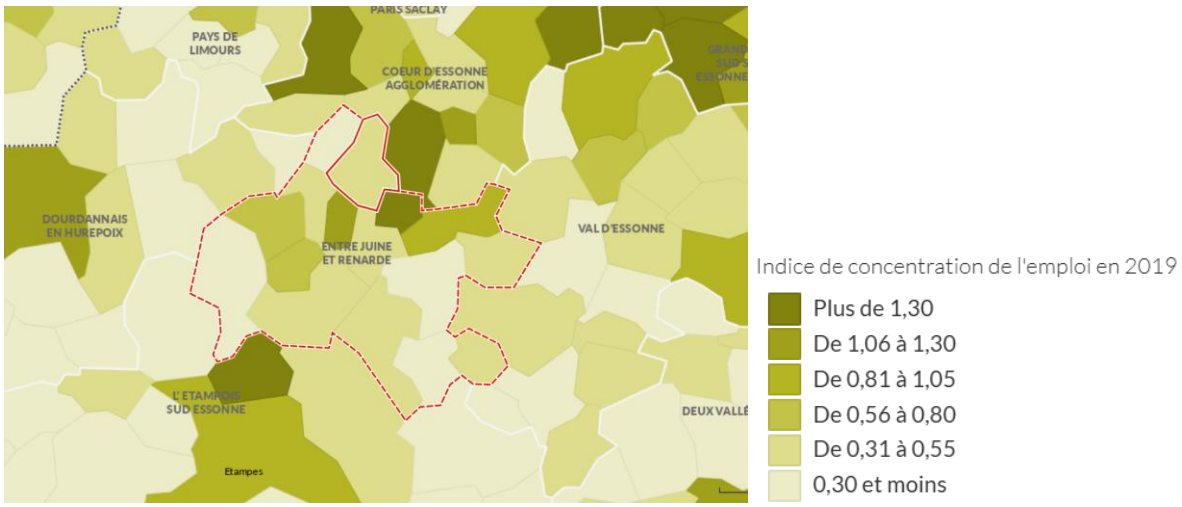


L'offre en emplois liés au secteur public, au secteur de la construction et au secteur industrie est plus importante qu'à l'échelle intercommunale.

Comparaison de la répartition des emplois selon le secteur en 2021

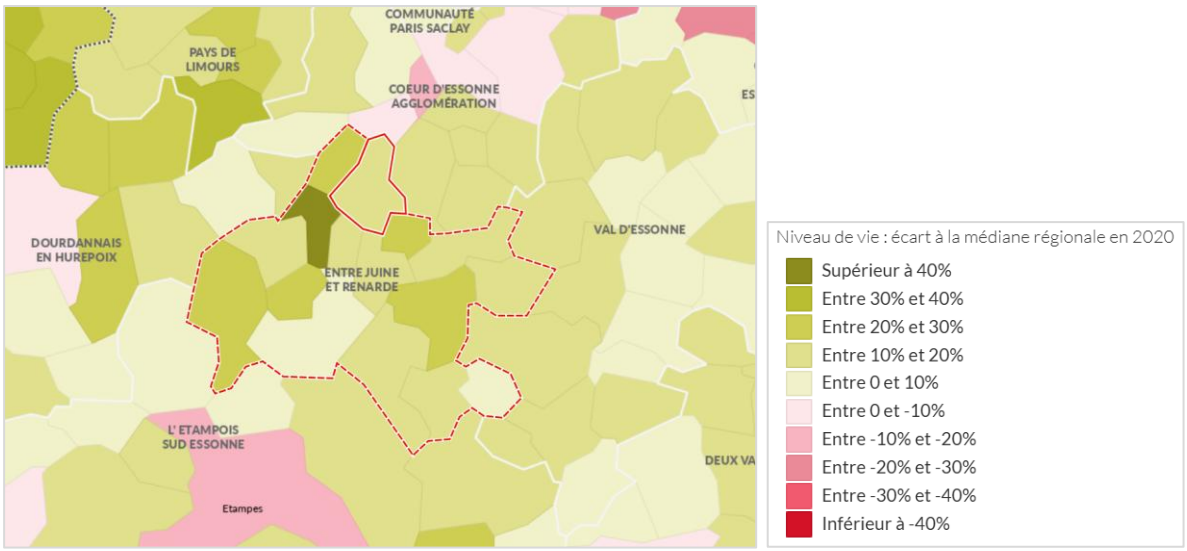


Indice de concentration de l'emploi



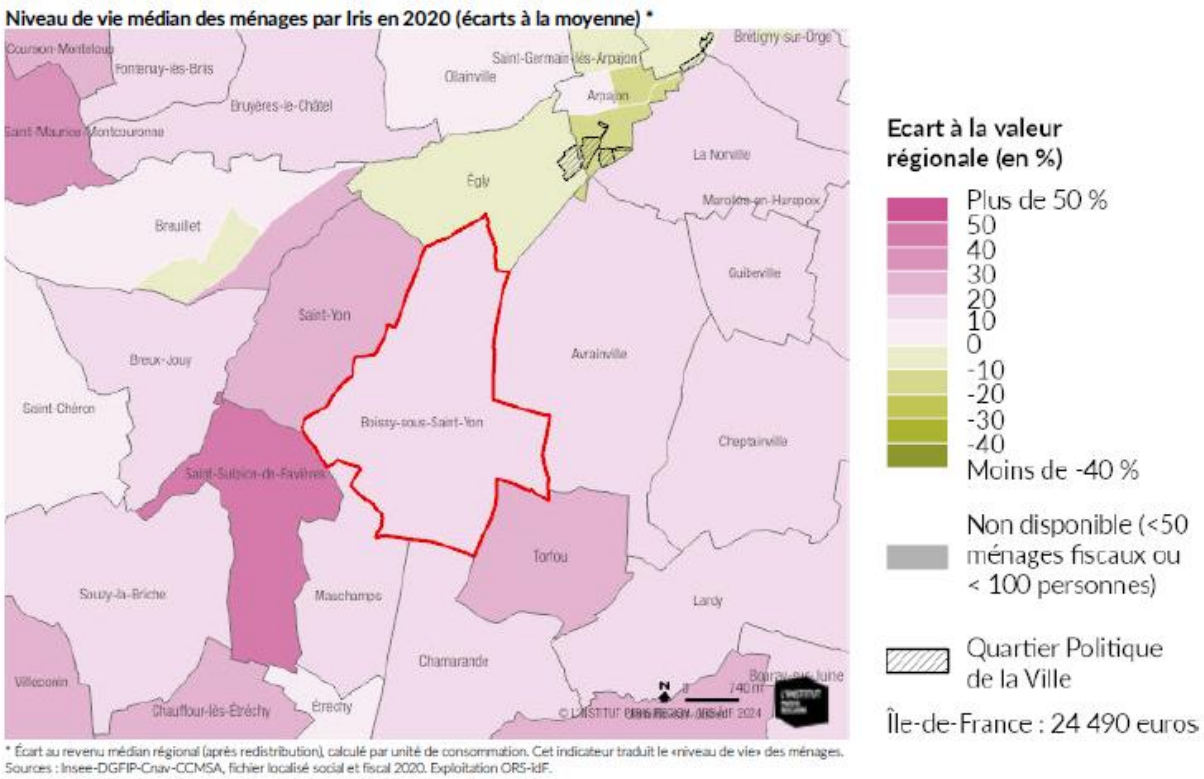
1.5.3. Niveau de vie

Niveau de vie : écart à la médiane régionale en 2020



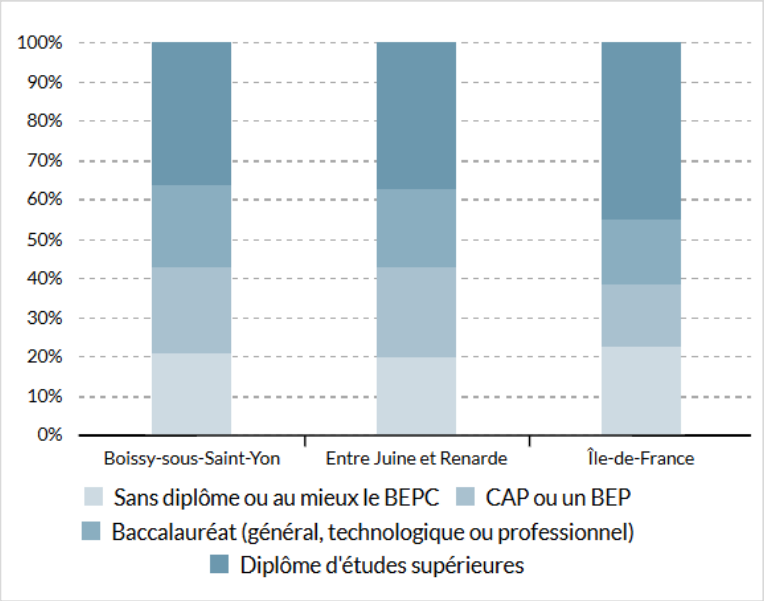
Le niveau de vie correspond au revenu disponible du ménage par unité de consommation, c'est-à-dire le revenu pour consommer et épargner en tenant compte de la composition familiale (nombre et âge des membres de la famille).

Le niveau de vie médian est celui qui partage la population de la commune en deux, tel que la moitié des personnes disposent d'un niveau de vie inférieur et l'autre moitié d'un niveau de vie supérieur.



* Écart au revenu médian régional (après redistribution), calculé par unité de consommation. Cet indicateur traduit le «niveau de vie» des ménages.
Sources : Insee-DGFIP-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal 2020. Exploitation ORS-idF.

Niveau de diplôme en 2021



Source : RGP INSEE

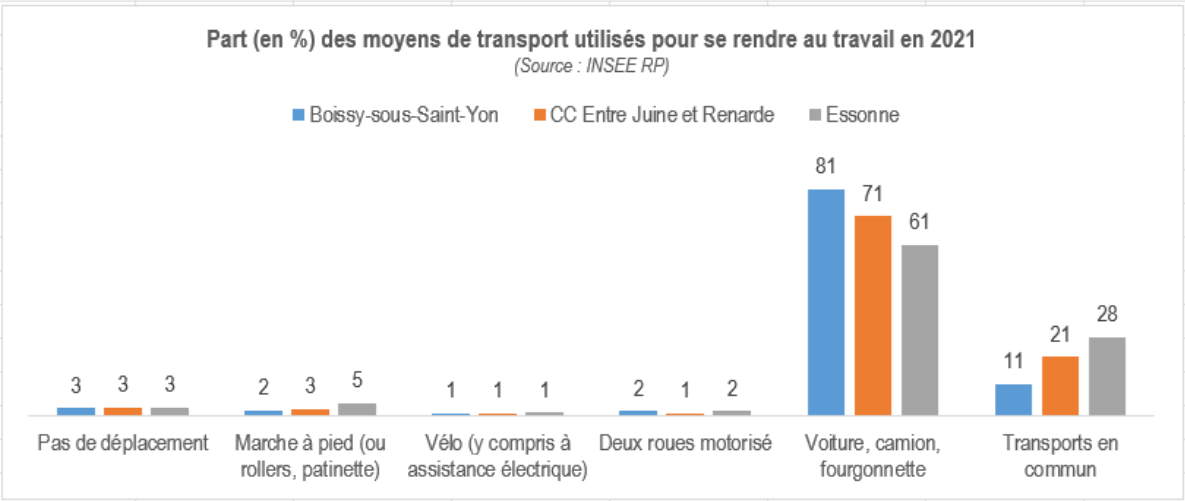
1.5.4. Des migrations pendulaires importantes

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	1 858	100	1 840	100	1 865	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	215	11,6	266	14,5	191	10,2
dans une commune autre que la commune de résidence	1 643	88,4	1 574	85,5	1 675	89,8

Contrairement aux attentes, la commune offre un grand nombre d'emplois, cependant, en 2021, seulement 10,2 % des actifs y travaillent.

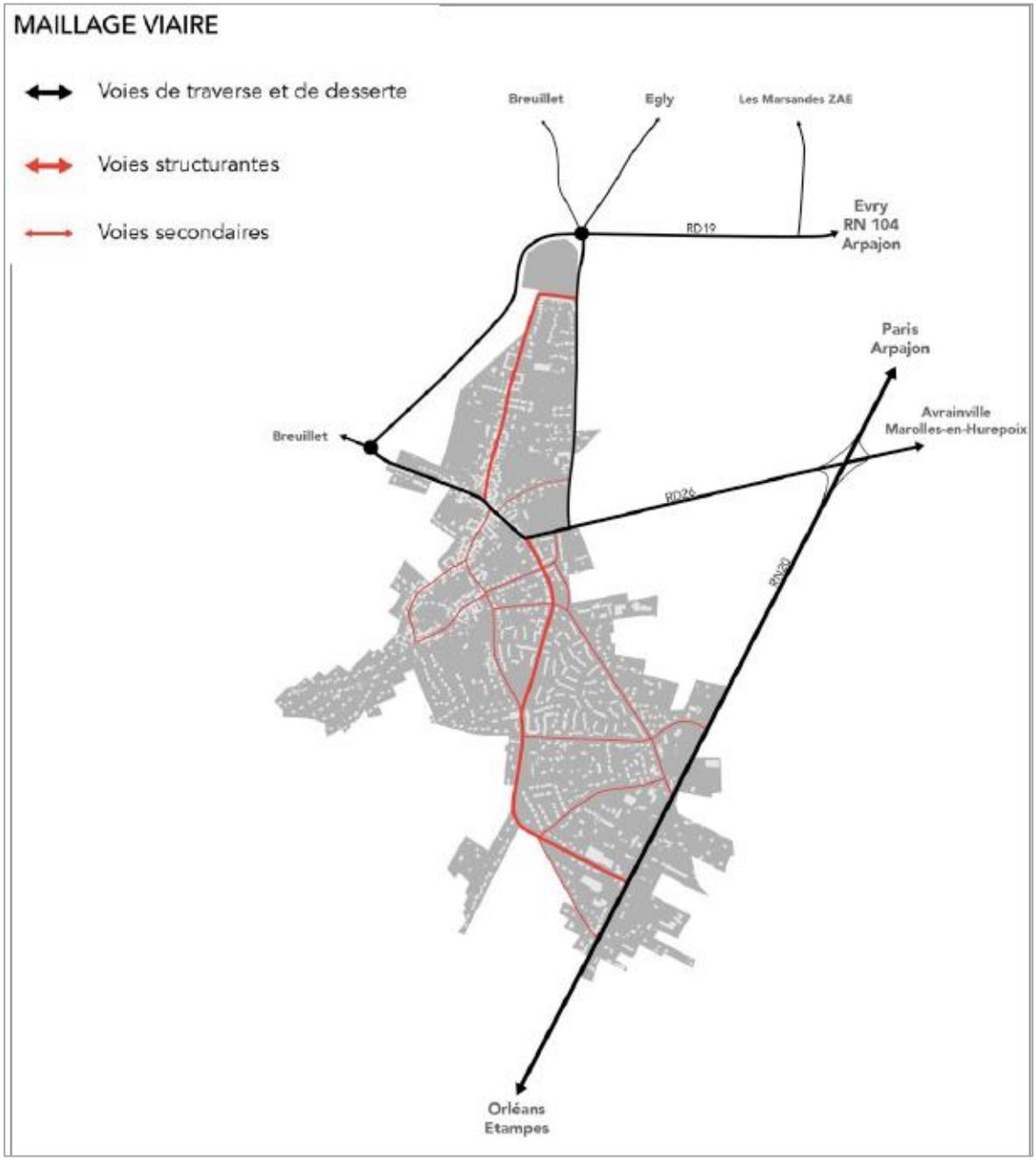
De plus, étant une ville se situant en zone rurale, presque 81% des travailleurs se rendent au travail en voiture.

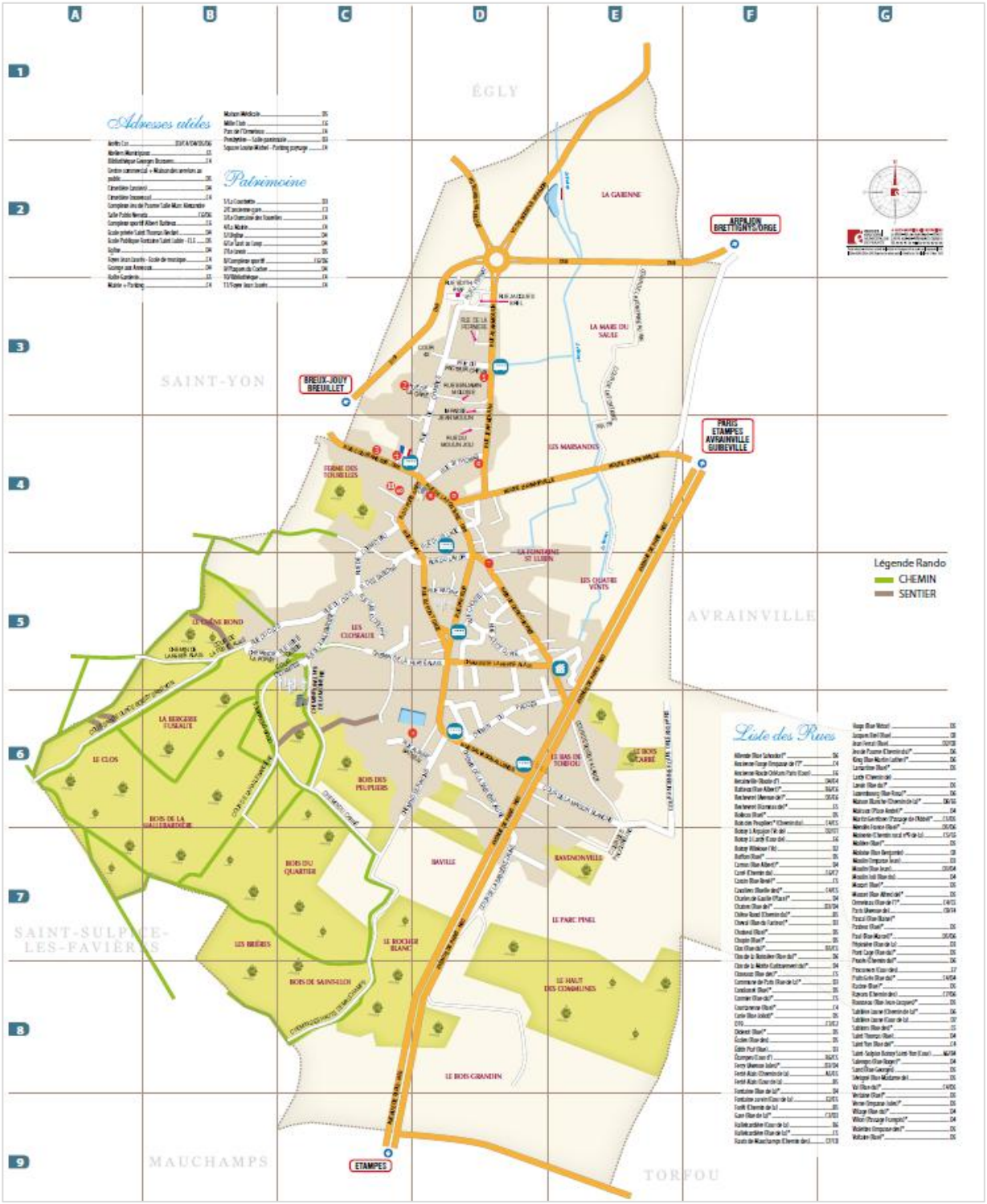


1.6 Les mobilités, dessertes et stationnements

1.6.1. La desserte routière et les axes routiers

Les RN 20 et RD 19 : deux infrastructures majeures du sud Essonne traversent et desservent les territoires de la CCA et de Boissy-sous-Saint-Yon.




Adresses utiles
Patrimoine
ÉGLY
SAINT-YON
AVRAINVILLE
MAUCHAMPS
SAINT-SULPICE-LES-FAVIÈRES
TORFOU
LA GARENNE
LA MARE DU SAULE
LES MARSANDES
LES QUATRE VENTS
LES CLOSEAUX
LE CLOS
LA BERGERIE TUSSAULT
BOIS DES PEUPLIERS
BOIS DU QUARTIER
LES BRÉBIS
BOIS DE SAINT-SULPICE
LE ROCHER BLANC
LE PARC PINEL
LE HAUT DES COMMUNES
LE BOIS GRANDIN
LE BAS DE TORFOU
BAVILLE
BAVINONVILLE
FERME DES TOURELLES
ARPAJON BRETTIGNY/ORGE
BREUX-JOUY BREUILLET
PARIS ETAMPES AVRAINVILLE BUNEVILLE
ETAMPES
Légende Rando
CHEMIN
SENTIER
Liste des Rues

La RN 20

La RN 20, qui relève de la catégorie 1, assure une liaison vers le nord du département (notamment vers la Francilienne et Massy) et vers le sud de l'Essonne (Etampes, Angerville et, au-delà, vers le Loiret). Il s'agit d'une ancienne route nationale d'intérêt local (RNIL).

La RN 20 relie Paris et Orléans, c'est un axe de portée nationale aménagée en 2x2 voies dont l'accès n'est possible sur la commune qu'à l'échangeur du secteur des Marsandes et par des bretelles à sens unique : du bourg vers la RN 20 rue Salvadore Allende et de la RN 20 vers la zone du Bas de Torfou.

La RN 20 est à l'origine de rupture de continuité de parcours à l'échelle communautaire et communale.

Le quartier du Bas de Torfou connaît des coupures de continuité des déplacements Est-Ouest. Plus généralement, le franchissement de la RN.20 est complexe, peu sécurisé pour l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, agriculteurs, piéton, etc.).

Pour trouver des solutions, qui dépassent totalement les territoires communaux (notamment celui de Boissy sous Saint Yon), l'Etat a signé le 17 octobre 2023 un 9ème projet partenarial d'aménagement (PPA) au format hors norme concernant quatre EPCI fédérés par le Conseil Départemental de l'Essonne.

La commune de Boissy-sous-Saint Yon contribue, dans le cadre du travail en commun avec le département et les différents partenaires, au développement d'un projet vertueux en terme urbains, environnementaux et paysagers. Le projet d'aménagement de la RN20 vise la requalification économique et urbaine de cet axe sur l'ensemble de son linéaire à l'urbanisation hétéroclite et en fort développement.

L'approfondissement de l'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que les propositions de préconisations, tant sur la qualité de l'air que sur les mobilités, notamment à proximité de la RN20, seront effectués lors d'études techniques et environnementales, réalisées ultérieurement dans le cadre de l'avancement du projet de PPA RN20.

La RD 19

La RD 19 relève de la catégorie 2. Elle permet de rejoindre Breuillet, à l'ouest et la zone d'activités de la Croix-Blanche ainsi que la Francilienne, à l'est, en passant notamment par Brétigny-sur-Orge.

La RD 19, dans sa séquence communale, n'est pas à l'origine d'enclavement. C'est un axe routier de traverse très emprunté (6.300 v/j) qui contourne l'Ouest des espaces bâtis. Elle permet de regagner à l'est la RN.20, le sud de la ZAE des Marsandes et la francilienne. A l'Ouest, elle relie la commune aux villages et aux gares RER de la vallée de l'Orge.

Deux fois moins empruntée (3.000 v/j), la RD.26 est la voie principale d'accès au centre-bourg. Elle dessert la ZAE des Marsandes, au niveau de l'échangeur de la RN.20, ainsi que la gare de Marolles-en-Hurepoix et les communes du plateau de l'Hurepoix.

La maille viaire locale est organisée par les rues de Châtre et Jean Moulin. Les rues la Fontaine, Pasteur et Salvadore Allende sont les axes Nord-Sud qui organisent les secteurs résidentiels entre le centre bourg et la RN 20.

Projet RN 20

Sources : Projet partenarial d'aménagement (PPA) – RN20. Délibération n°2022-223
Schéma de Reference de la RN20 de Massy à Boissy-Sous-Saint-Yon

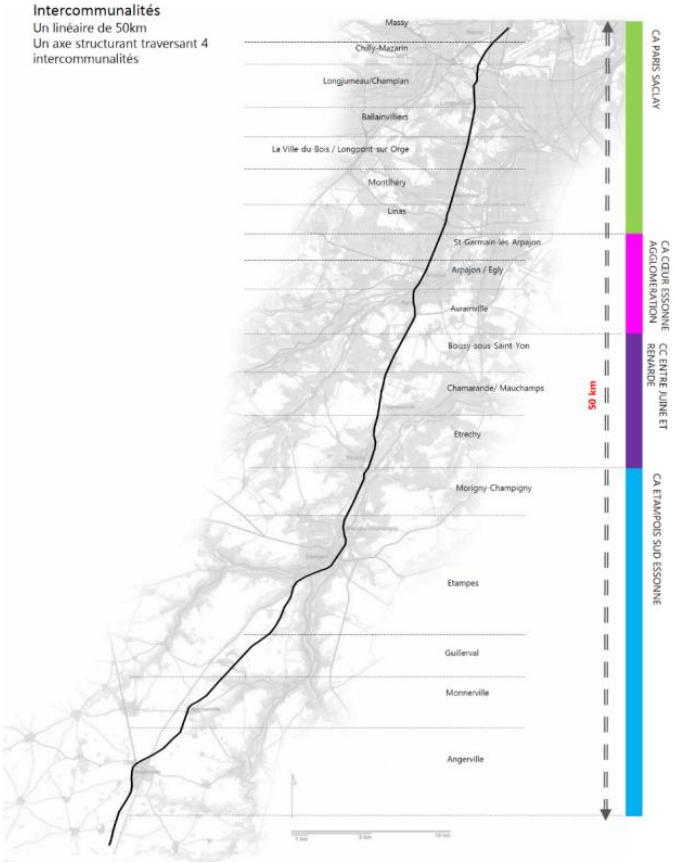
Le Conseil départemental de l'Essonne, les collectivités locales traversées ou fortement impactées par la RN 20 ont décidé de définir un projet d'aménagement de la RN 20 (site propre pour TC , boulevard urbain). Les collectivités ont convenu que l'élaboration d'un schéma de cohérence de la RN 20 se ferait dans le cadre d'un syndicat mixte d'études. Ce syndicat a été créé par arrêté préfectoral le 16 juin 2009. Il est composé du Conseil départemental de l'Essonne, et des Communautés d'Agglomération Coeur d'Essonne et Paris Saclay.

Le projet se déploie sur 26 communes desservies par la route nationale 20. Des études ou des actions sont envisageables à l'échelle des quatre intercommunalités, en particulier pour les questions de mobilité (amélioration de l'offre et des infrastructures de transport en commun, aménagements cyclables) et de pacification, d'amélioration du cadre de vie et de développement urbain.

L'ambition générale du projet partenarial d'aménagement, qui est de réconcilier la RN 20 avec ses territoires pour favoriser leur transition écologique, leur développement et leur renouvellement maitrisé, est déclinée dans un programme de 57 actions articulées autour des 3 axes d'intervention définis par les partenaires :

- Favoriser l'usage multimodal de la RN 20 : une route ouverte à toutes les mobilités ;
- Optimiser le fonctionnement de la RN 20 : une route fonctionnelle, verte et intelligente ;
- Poursuivre la requalification urbaine et économique des territoires traversés par la RN 20.

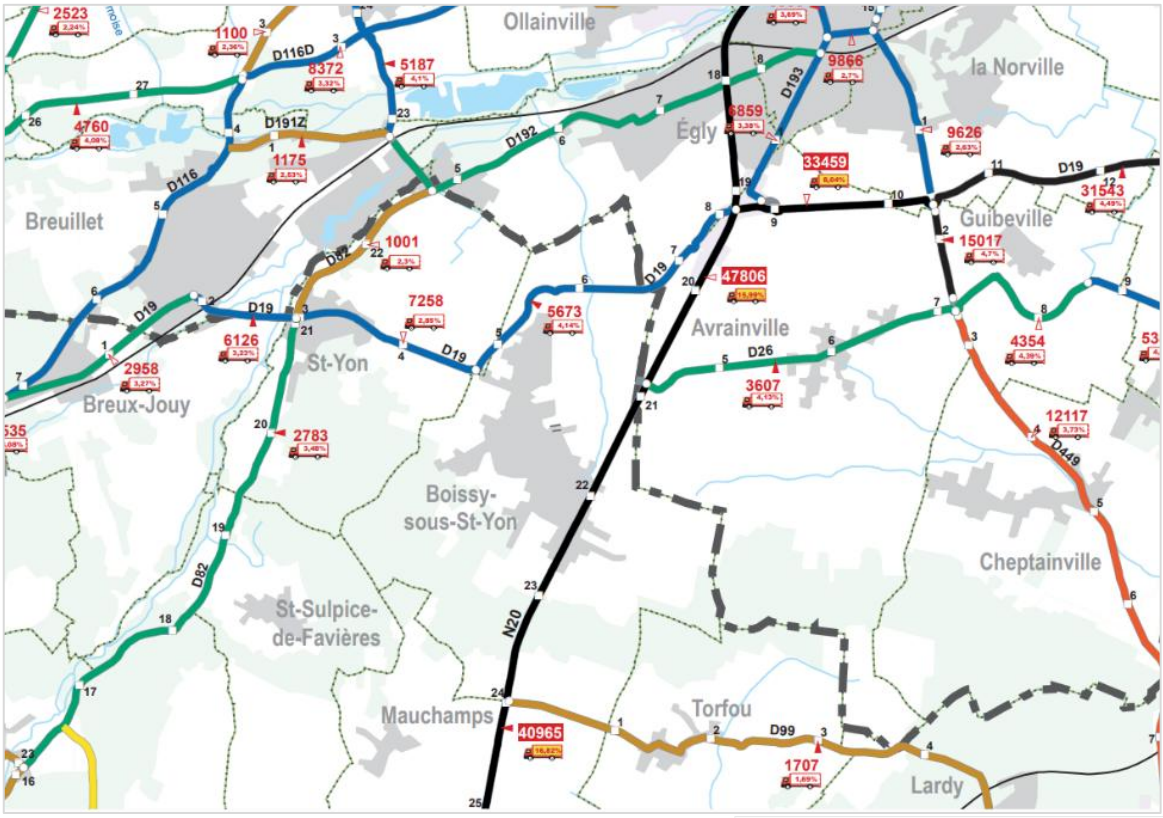
A terme, de nouvelles liaisons douces devraient permettre aux habitants de Boissy-sous-Saint-Yon de rejoindre la station d'Arpajon-sud.



1.6.2. Les flux de circulation

➢ **Trafics**

Extrait de la carte du trafic routier en Essonne – 2022 (Source : CD 91)



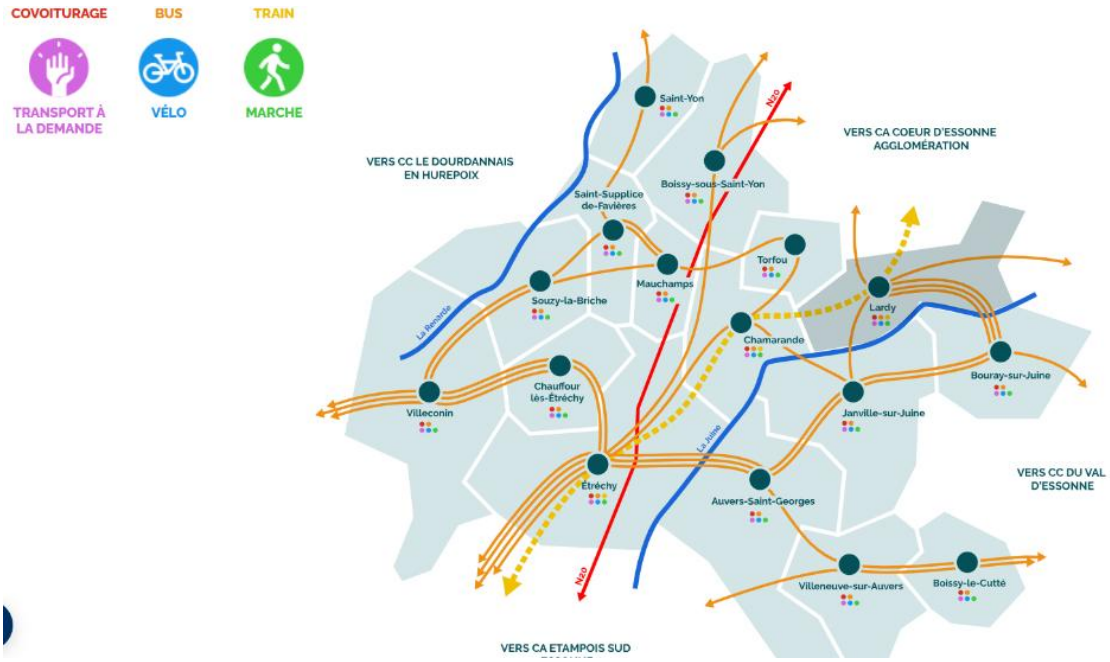


Sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, en 2022, on constate des flux importants sur la RN20. Au sein de la commune, le flux de véhicules par jour est important :

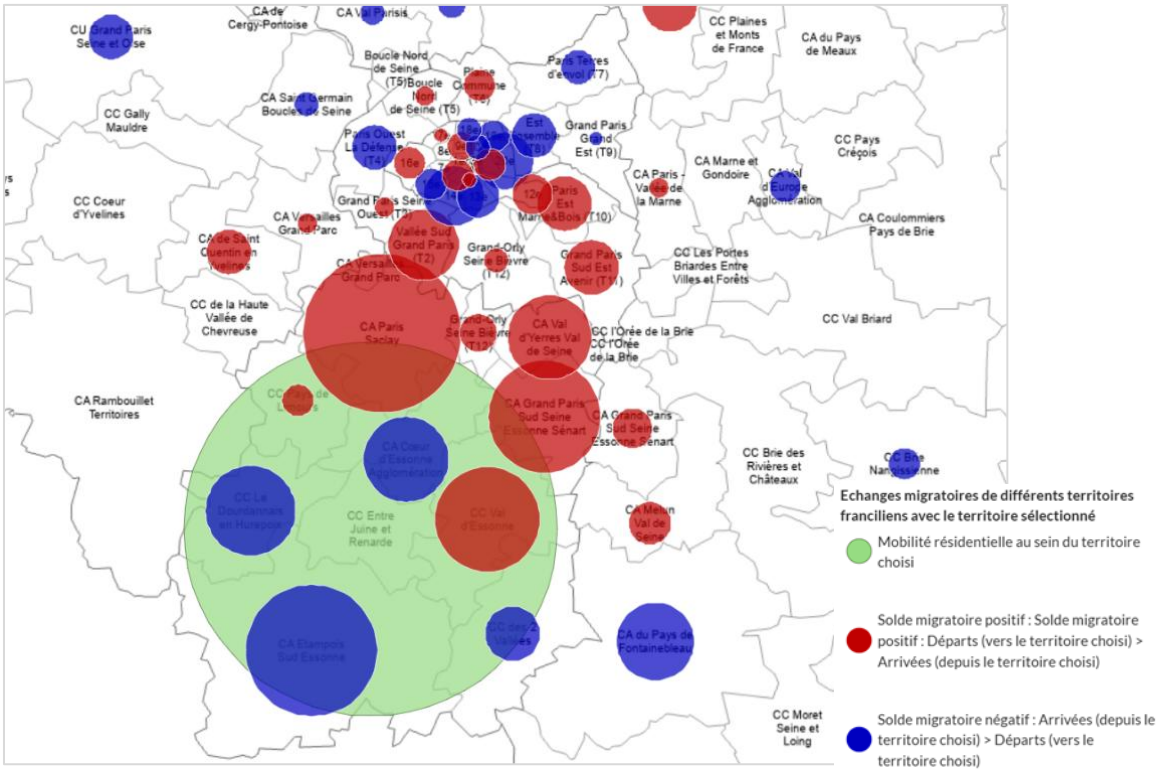
- Sur la RN20 environ 41 000 véhicules circulent par jour dont 16,8 % qui correspond à des poids lourds.
- Sur la RD19 plus de 5 600 véhicules circulent par jour dont 4,14 % qui correspondent à des poids lourds.
- Sur la RD99 qui longe la limite Sud de la commune, plus de 1 700 véhicules circulent par jour dont 1,7% qui correspondent à des poids lourds.

➢ Echanges migratoires dans la CCERJ

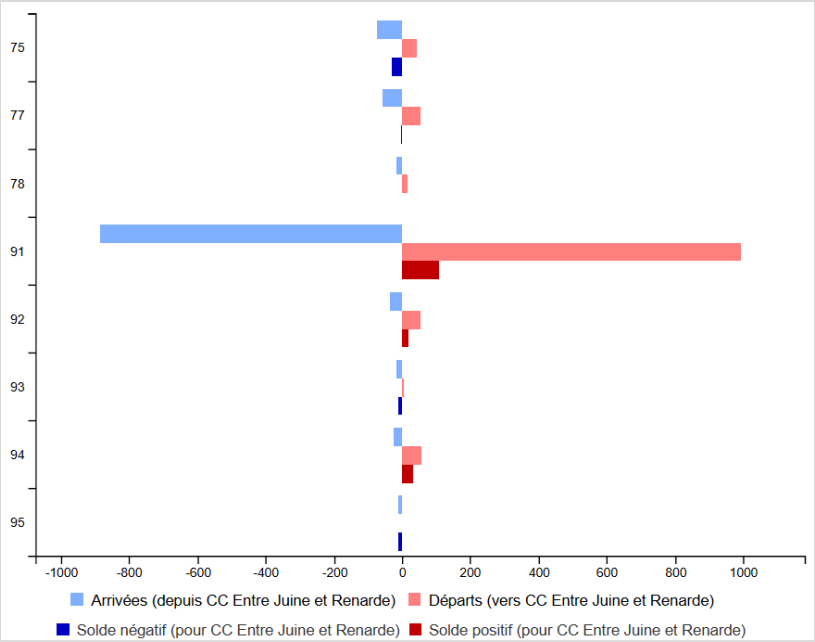
Carte de mobilité de la Communauté de commune entre Juine et Renarde



Echanges migratoires de chaque département francilien avec le territoire CC Entre Juine et Renarde : Ensemble (nombre de Personnes)



Les 10 premiers échanges migratoires significatifs du territoire CC Entre Juine et Renarde avec les autres EPCIs Ensemble (nombre de Personnes))



Territoire	Arrivées (depuis CC Entre Juine et Renarde)	Départs (vers CC Entre Juine et Renarde)	Solde (pour CC Entre Juine et Renarde)
CC Entre Juine et Renarde	685	685	0
CA Cœur d'Essonne Agglomération	347	310	-36
CA Etampois Sud Essonne	230	145	-85
CA Paris Saclay	46	169	123
CC Val d'Essonne	76	130	54
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	33	95	62
CC Le Dourdannais en Hurepoix	75	35	-40
CA Val d'Yerres Val de Seine	10	45	35
Vallée Sud Grand Paris (T2)	14	40	25
Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	23	30	7

➢ **Migrations domicile - travail**

12,1% des actifs résidant à Boissy-sous-Saint-Yon travaillent dans la commune. Ce taux peut paraître faible au regard de la situation de communes avoisinantes mais est en rapport avec la faiblesse de l'offre d'emplois sur la commune.

- Boissy-sous-Saint-Yon est proche de pôles d'emploi actifs tels que Arpajon, Brétigny-sur-Orge, Le Plessis-Pâté, Fleury-Mérogis mais encre Evry, Massy, Orsay ou encore le centre de recherche du CEA-DAM Ile de France à Bruyères-le-Châtel, et le centre d'essais Renault à Lardy.
- D'autres motifs de déplacement doivent également être pris en compte, tel que l'accès aux gares, aux établissements scolaires et aux centres commerciaux qui sont inexistants sur la commune et génèrent des besoins en déplacement.

- Les ménages de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon présentent un taux important de motorisation voire de bi-motorisation, correspondant à ceux observables sur la communauté de communes entre Juine et Renarde.
- Les besoins en déplacements de la population associés à une offre en solutions alternatives à la voiture sont les principales explications à cette situation.
- Le temps de déplacement domicile-travail médian est de 28,5 minutes en heures pleines.

La proximité des pôles économiques structurants, comme Paris Saclay, Massy ou encore Evry, explique l'importance des migrations pendulaires.

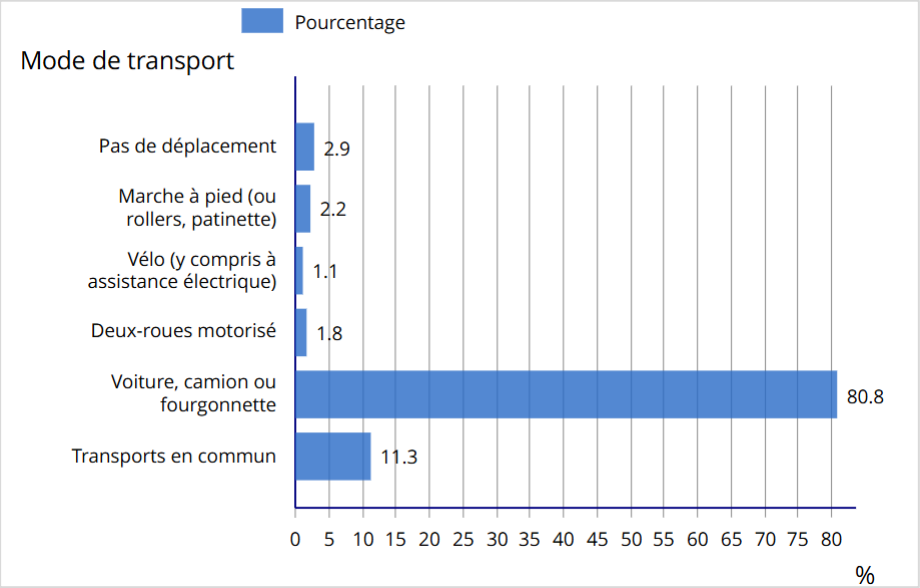
Tissu économique de l'ESSONNE en 2023



➢ **Modes de déplacement**

Boissy-sous-Saint Yon se situant en zone rurale, afin de se rendre au travail, presque 81% des habitants s'y rendent par transport routier (Voiture, camion, fourgonnette, deux-roues motorisé) en 2021.
Les autres modes de déplacement les plus utilisés pour se rendre au travail sont les transports en commun (11,3%) et la marche à pied (2,9% en 2021). Le pourcentage concernant les transports en commun est relativement faible quand on le compare au sein du département (28% en 2021).

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



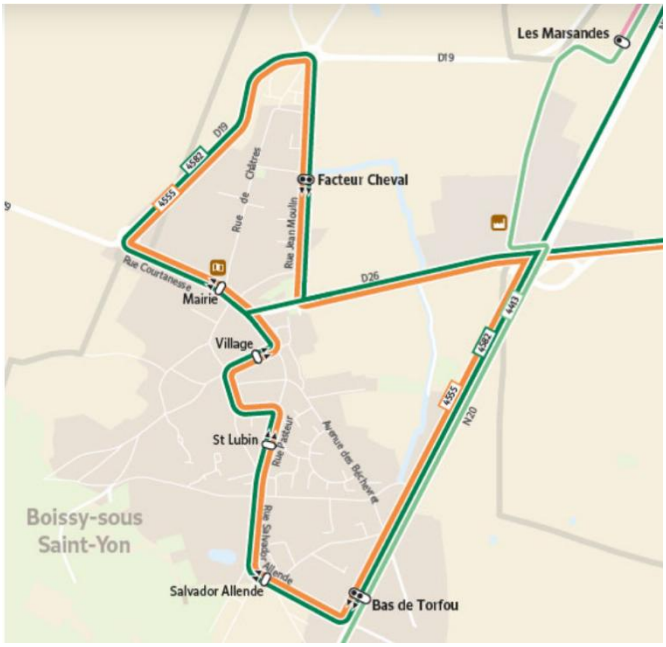
(source : RGP INSEE)

Ile-de-France mobilités assure un transport collectif à la demande en complément des lignes régulières.

1.6.3. Les transports en commun

Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par une offre en transports collectifs assez limitée et concentrée en lien avec les besoins de rabattement vers les gares, les établissements scolaires, les équipements.

Transports urbains



Boissy-sous-Saint-Yon est desservie par 3 lignes de bus qui sont assurées par les transports Ile-de-France Mobilités.

La ligne 4582 et la ligne 4555 assurent 6 arrêts sur la commune et un rabattement vers la gare RER d'Arpajon (principal pôle gare de la communauté de communes) et les établissements scolaires (lycée Cassin et LEP Belmondo à Arpajon, collège Camus à La Norville).

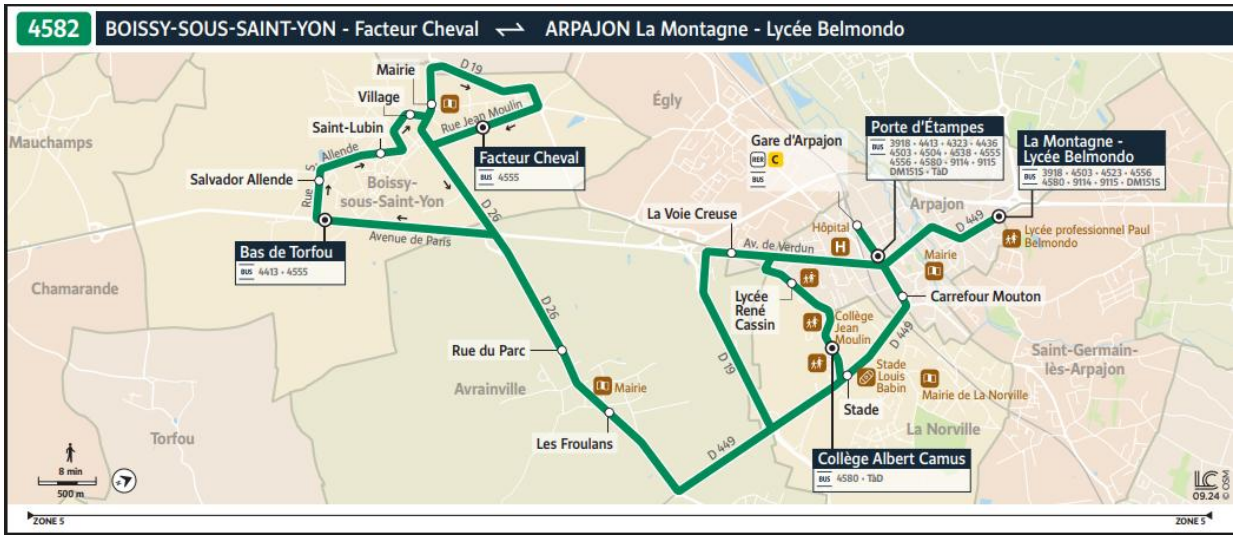
la ligne 4413 assure seulement 1 arrêt sur la commune : Bas de Torfou. La ligne assure aussi un rabattement vers la gare RER Porte d'Etampes à Arpajon et la gare RER Gare d'Etampes à Etampes ainsi que la gare d'Etréchy.

Depuis le 6 janvier 2025, la ligne 685A est devenue la ligne 4582 et la ligne 685B est devenue la ligne 4555.

Depuis le 2 septembre 2024, la ligne 330 est devenue la ligne 4413.

La ligne 4582

BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou => ARPAJON La Montagne - Lycée Belmondo



Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi en période scolaire uniquement						
			LMJV	*	LMJV	Me		
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	7:33	7:39	7:39	.....	8:34	8:46	9:35	16:28
	Salvador Allende	7:35	7:40	7:40	.....	8:35	8:47	9:36	16:29
	Saint-Lubin	7:37	7:43	7:42	.....	8:37	8:49	9:38	16:32
	Village	7:40	7:45	7:44	.....	8:39	8:51	9:40	16:34
	Mairie	7:41	.....	7:45	.....	8:40	8:52	9:41	16:35
	Facteur Cheval	7:45	.....	7:52	7:56	8:46	8:57	9:46	16:39
AVRAINVILLE	Rue du Parc	7:51	.....	7:57	8:02	8:51	9:02	9:51	16:45
	Les Froulans	7:52	.....	7:58	8:03	8:52	9:03	9:52	16:46
	La Voie Creuse	.....	7:52	8:05	8:10	8:59	9:10	9:59	.....
ARPAJON	Lycée René Cassin	.....	7:54	8:08	8:13	9:02	9:13	10:02	.....
LA NORVILLE	Collège Albert Camus	.....	7:57	8:11	8:16	9:05	9:16	10:05	.....
	Stade	7:58	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:52
ARPAJON	Carrefour Mouton	8:00	.....	.....	.....	9:09	.....	10:09	16:54
	Porte d'Etampes	8:02	.....	.....	.....	9:11	.....	10:10	16:56
	Gare d'Arpajon	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
	Gare d'Arpajon	8:04	.....	.....	.....	9:13	.....	10:12	16:58
	La Montagne - Lycée Belmondo	8:11	.....	.....	.....	9:18	.....	10:17	17:04

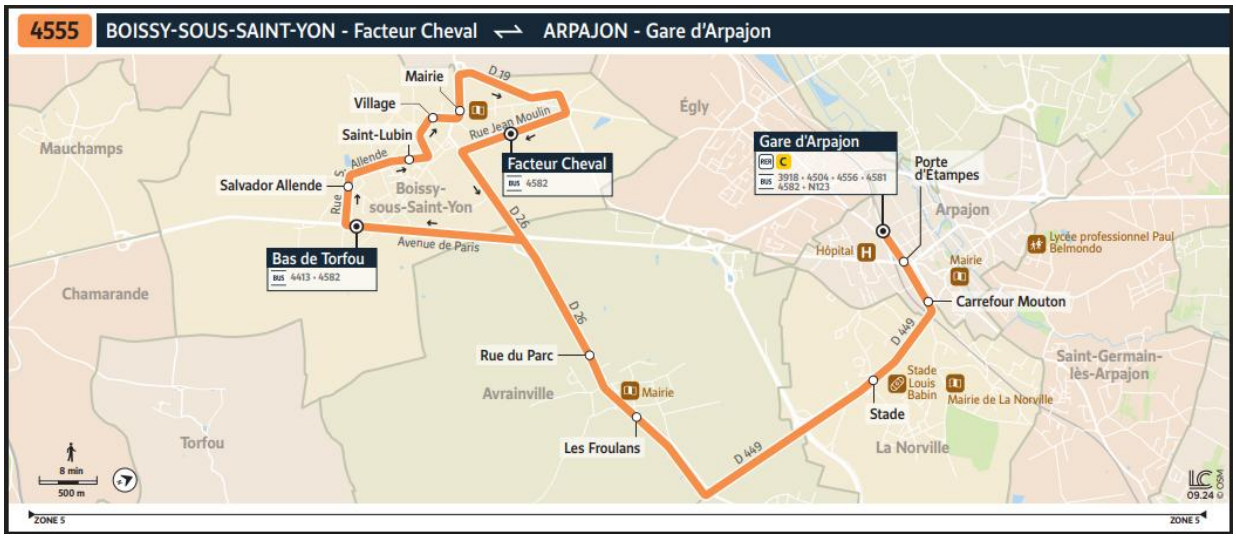
ARPAJON La Montagne - Lycée Belmondo =>BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou

Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi en période scolaire uniquement															
					Me	Me			Me	LMJV			LMJV	LMJV	LMJV			
ARPAJON	La Montagne - Lycée Belmondo	8:17	9:21	10:15	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:00	.....	.....	.....	17:00	.....	18:02
	Gare d'Arpajon	8:25	9:29	10:23	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:08	.....	.....	.....	17:08	.....	18:10
	Porte d'Etampes	8:27	9:30	10:24	11:35	12:35	12:35	13:35	14:35	14:52	15:35	16:10	.....	16:35	.....	17:10	17:35	18:12
	Lycée René Cassin	.....	.....	.....	11:40	12:40	12:40	13:40	14:40	14:57	15:42	.....	.....	16:42	.....	.....	17:42	.....
	Carrefour Mouton	8:28	9:31	10:25	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	16:12	.....	.....	.....	17:12	.....	18:13
LA NORVILLE	Stade	8:30	9:33	10:27	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	18:15
	Collège Albert Camus	.....	.....	.....	11:43	12:43	12:43	13:43	14:43	15:00	15:46	16:17	16:15	16:46	17:10	17:17	17:46	.....
EGLY	La Voie Creuse	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	14:47	15:04	15:51	.....	.....	16:51	.....	.....	17:51	.....
AVRAINVILLE	Les Froulans	8:37	9:40	10:34	11:49	12:49	12:49	13:49	14:54	15:11	15:58	16:20	16:21	16:59	17:16	17:20	17:59	18:22
	Rue du Parc	8:38	9:41	10:35	11:50	12:50	12:50	13:50	14:55	15:12	15:59	16:21	16:22	17:00	17:17	17:21	18:00	18:23
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	8:42	9:45	10:39	11:54	12:54	12:54	13:54	14:59	15:16	16:03	16:26	16:27	17:05	17:22	17:26	18:04	18:28
	Salvador Allende	8:43	9:46	10:40	11:55	12:55	12:55	13:55	15:00	15:17	16:04	16:27	16:28	17:06	17:23	17:27	18:05	18:29
	Saint-Lubin	8:44	9:47	10:41	11:56	12:56	12:56	13:56	15:01	15:18	16:05	16:28	16:30	17:07	17:25	17:28	18:06	18:30
	Village	8:45	9:48	10:42	11:58	12:58	12:58	13:58	15:02	15:19	16:06	16:29	16:32	17:08	17:27	17:29	18:07	18:31
	Mairie	8:46	9:49	10:43	11:59	12:59	12:59	13:59	15:03	15:20	16:07	16:30	16:33	17:09	17:28	17:30	18:08	18:32
	Facteur Cheval	8:50	9:53	10:47	12:03	13:03	13:03	14:03	15:07	15:24	16:11	16:34	16:37	17:13	17:32	17:34	18:12	18:36

Ligne 4555

BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou => ARPAJON Gare d'Arpajon



Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi													
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	5:36	6:21	6:50	7:17	7:47	8:57	9:59	10:59	11:59	12:59	13:59	14:59	15:57	17:27
	Salvador Allende	5:37	6:22	6:51	7:18	7:48	8:58	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	15:58	17:28
	Saint-Lubin	5:38	6:23	6:52	7:19	7:49	8:59	10:01	11:01	12:01	13:01	14:01	15:01	15:59	17:29
	Village	5:39	6:24	6:54	7:21	7:51	9:01	10:03	11:03	12:03	13:03	14:03	15:03	16:01	17:31
	Mairie	5:40	6:25	6:55	7:22	7:52	9:02	10:04	11:04	12:04	13:04	14:04	15:04	16:02	17:32
	Facteur Cheval	5:44	6:29	6:59	7:27	7:57	9:07	10:08	11:08	12:08	13:08	14:08	15:08	16:07	17:37
AVRAINVILLE	Rue du Parc	5:50	6:35	7:05	7:33	8:03	9:13	10:14	11:14	12:14	13:14	14:14	15:14	16:13	17:43
	Les Froulans	5:51	6:36	7:06	7:34	8:04	9:14	10:15	11:15	12:15	13:15	14:15	15:15	16:14	17:44
LA NORVILLE	Stade	5:56	6:41	7:11	7:40	8:10	9:20	10:21	11:21	12:21	13:21	14:21	15:21	16:20	17:50
ARPAJON	Carrefour Mouton	5:58	6:43	7:13	7:42	8:12	9:22	10:23	11:23	12:23	13:23	14:23	15:23	16:22	17:52
	Porte d'Etampes	5:59	6:44	7:14	7:44	8:14	9:24	10:24	11:24	12:24	13:24	14:24	15:24	16:24	17:54
	Gare d'Arpajon	6:00	6:45	7:15	7:45	8:15	9:25	10:25	11:25	12:25	13:25	14:25	15:25	16:25	17:55

: Circule uniquement en période scolaire
: Circule uniquement pendant les vacances scolaires

ARPAJON Gare d'Arpajon =>BOISSY-SOUS-SAINT-YON Bas de Torfou

Horaires valables à partir du 6 janvier 2025

		Du lundi au vendredi													
ARPAJON	Gare d'Arpajon	8:33	9:33	10:33	11:33	12:33	13:33	14:33	15:33	16:33	17:52	18:22	18:52	19:22	20:07
	Porte d'Etampes	8:34	9:34	10:34	11:34	12:34	13:34	14:34	15:34	16:34	17:53	18:23	18:53	19:23	20:08
	Carrefour Mouton	8:36	9:36	10:36	11:36	12:36	13:36	14:36	15:36	16:36	17:55	18:25	18:55	19:25	20:09
LA NORVILLE	Stade	8:38	9:38	10:38	11:38	12:38	13:38	14:38	15:38	16:38	17:57	18:27	18:57	19:27	20:11
AVRAINVILLE	Les Froulans	8:44	9:44	10:44	11:44	12:44	13:44	14:44	15:44	16:44	18:03	18:33	19:03	19:33	20:17
	Rue du Parc	8:45	9:45	10:45	11:45	12:45	13:45	14:45	15:45	16:45	18:05	18:35	19:04	19:34	20:18
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	8:50	9:50	10:50	11:50	12:50	13:50	14:50	15:50	16:50	18:10	18:40	19:09	19:39	20:23
	Salvador Allende	8:51	9:51	10:51	11:51	12:51	13:51	14:51	15:51	16:51	18:11	18:41	19:10	19:40	20:24
	Saint-Lubin	8:52	9:52	10:52	11:52	12:52	13:52	14:52	15:52	16:52	18:12	18:42	19:11	19:41	20:25
	Village	8:53	9:53	10:53	11:53	12:53	13:53	14:53	15:53	16:53	18:13	18:43	19:12	19:42	20:26
	Mairie	8:54	9:54	10:54	11:54	12:54	13:54	14:54	15:54	16:54	18:14	18:44	19:13	19:43	20:27
	Facteur Cheval	8:57	9:57	10:57	11:57	12:57	13:57	14:57	15:57	16:57	18:18	18:48	19:17	19:47	20:30

Uniquement en vacances scolaires

La ligne 4413



ANGERVILLE Brigeollet =>ARPAGON Portes d'Etampes

Horaires valables du 3 mars
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi											
ANGERVILLE	Brigeollet	5:06		5:40	6:10	6:40	7:10	7:40	8:10	8:40	11:15	12:15	13:15
	Place du Général Leclerc	5:10		5:44	6:14	6:44	7:14	7:44	8:14	8:44	11:19	12:19	13:19
	Crédit Agricole	5:12		5:46	6:16	6:46	7:16	7:46	8:16	8:46	11:21	12:21	13:21
ÉTAMPES	Gare d'Etampes	|	5:19	|	|	|	|	|	|	|	|	|	|
PUSSAY	Château d'Eau	5:17	|	|	6:21	|	7:21	7:51	|	8:51	11:25	12:25	13:25
	Place du Carrouge	5:19	|	|	6:23	|	7:23	7:53	|	8:53	11:27	12:27	13:27
	Route de Monnerville	5:20	|	|	6:24	|	7:24	7:54	|	8:54	11:28	12:28	13:28
MONNERVILLE	Gare de Monnerville	5:22	|	|	6:26	|	7:26	7:56	|	8:57	11:30	12:30	13:30
	La Poste	5:23	|	|	6:27	|	7:28	7:58	|	8:58	11:32	12:32	13:32
GUILLERVAL	Chanval	5:28	|	|	6:32	|	7:33	8:03	|	9:03	11:37	12:37	13:36
	Mondésir	5:30	|	|	6:34	|	7:35	8:05	|	9:05	11:39	12:39	13:38
ÉTAMPES	Salle des Fêtes	5:38	|	|	6:42	|	7:43	8:14	|	9:13	11:47	12:47	13:46
	Louis Moreau	5:40	|	6:01	6:44	7:02	7:46	8:18	8:33	9:16	11:50	12:50	13:49
	Gare d'Etampes	5:44	|	6:06	6:48	7:07	7:50	8:22	8:38	9:18	11:54	12:54	13:53
	Commissariat	5:46	5:21	6:08	6:50	7:09	7:52	8:24	8:40		11:56	12:56	13:55
	Rue Van Loo	5:47	5:22	6:09	6:51	7:10	7:53	8:25	8:41		11:57	12:57	13:56
	Intermarché	5:48	5:22	6:10	6:52	7:11	7:54	8:26	8:42		11:58	12:58	13:57
	Emmaüs Bas	5:49	5:23	6:11	6:54	7:13	7:56	8:28	8:44		12:00	13:00	13:59
MORIGNY-CHAMPIGNY	Rochettes	5:50	5:25	6:12	6:55	7:14	7:57	8:29	8:45		12:01	13:01	14:00
	Automobiles	5:51	5:25	6:13	6:56	7:15	7:58	8:30	8:46		12:02	13:02	14:01
ÉTRÉCHY	Pont Royal	5:56	5:29	6:18	7:01	7:20	8:03	8:35	8:52		12:07	13:07	14:05
	Garderie	5:57	5:30	6:19	7:02	7:21	8:04	8:36	8:53		12:08	13:08	14:06
	Gare d'Etréchy	5:59	5:32	6:22	7:04	7:24	8:06	8:38	8:56		12:10	13:10	14:08
	Relais Cocatrix	6:00	5:33	6:23	7:05	7:25	8:07	8:39	8:57		12:11	13:11	14:09
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	6:05	5:38	6:28	7:10	7:30	8:12	8:44	9:02		12:16	13:16	14:14
AVRAINVILLE	Les Marsandes	6:09	5:42	6:32	7:14	7:35	8:16	8:48	9:07		12:20	13:20	14:18
	La Voie Creuse	6:12	5:45	6:35	7:17	7:40	8:21	8:52	9:10		12:24	13:24	14:22
ARPAJON	Longue Mare	6:13	5:46	6:36	7:19	7:42	8:23	8:53	9:12		12:25	13:25	14:23
	Hôpital	6:14	5:47	6:37	7:20	7:43	8:24	8:54	9:13		12:26	13:26	14:24
	Porte d'Etampes	6:15	5:48	6:38	7:21	7:44	8:26	8:55	9:14		12:27	13:27	14:25

Horaires valables du 3 mars
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi											
ANGERVILLE	Brigeollet			16:35		17:05	17:35	18:05	18:35	18:38	19:05	19:35	
	Place du Général Leclerc			16:39		17:09	17:39	18:09	18:39	18:42	19:08	19:38	
	Crédit Agricole			16:41		17:11	17:41	18:11	18:41	18:44	19:10	19:40	
ÉTAMPES	Gare d'Etampes	14:44	15:44	|	16:44	|	|	|	|	|	|	|	
PUSSAY	Château d'Eau	|	|	16:45	|	17:16	17:46	18:16	18:46	18:49	19:15	19:44	
	Place du Carrouge	|	|	16:47	|	17:18	17:48	18:18	18:48	18:51	19:17	19:46	
	Route de Monnerville	|	|	16:48	|	17:19	17:49	18:19	18:49	18:52	19:18	19:47	
MONNERVILLE	Gare de Monnerville	|	|	16:50	|	17:21	17:51	18:21	18:51	18:54	19:20	19:49	
	La Poste	|	|	16:52	|	17:23	17:53	18:23	18:53	18:56	19:22	19:50	
GUILLERVAL	Chanval	|	|	16:56	|	17:28	17:58	18:28	18:58	19:01	19:27	19:55	
	Mondésir	|	|	16:58	|	17:30	18:00	18:30	19:00	19:03	19:29	19:57	
ÉTAMPES	Salle des Fêtes	|	|	17:07	|	17:39	18:09	18:38	19:08	19:11	19:37	20:05	
	Louis Moreau	|	|	17:11	|	17:42	18:12	18:40	19:10	19:13	19:39	20:07	
	Gare d'Etampes	|	|	17:15	|	17:46	18:16	18:44	19:14	19:17	19:43	20:11	
	Commissariat	14:46	15:46	17:18	16:46	17:48	18:18	18:46	19:16	19:19	19:45	20:13	
	Rue Van Loo	14:47	15:47	17:19	16:47	17:49	18:19	18:47	19:17	19:20	19:46	20:14	
	Intermarché	14:48	15:48	17:20	16:48	17:50	18:20	18:48	19:18	19:21	19:47	20:15	
	Emmaüs Bas	14:49	15:50	17:22	16:50	17:52	18:22	18:50	19:20	19:23	19:49	20:17	
MORIGNY-CHAMPIGNY	Rochettes	14:50	15:51	17:24	16:52	17:54	18:24	18:51	19:21	19:24	19:50	20:18	
	Automobiles	14:51	15:52	17:25	16:53	17:55	18:25	18:52	19:22	19:25	19:51	20:19	
ÉTRÉCHY	Pont Royal	14:56	15:57	17:31	16:59	18:01	18:31	18:58	19:27	19:30	19:56	20:24	
	Garderie	14:57	15:58	17:32	17:00	18:02	18:32	18:59	19:28	19:31	19:57	20:25	
	Gare d'Etréchy	14:59	16:00	17:34	17:02	18:04	18:34	19:01	19:30	19:33	19:59	20:27	
	Relais Cocatrix	15:00	16:01	17:35	17:03	18:05	18:35	19:02	19:31	19:34	20:00	20:28	
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	15:05	16:06	17:40	17:08	18:10	18:40	19:07	19:36	19:39	20:05	20:33	
AVRAINVILLE	Les Marsandes	15:10	16:11	17:44	17:13	18:14	18:44	19:11	19:40	19:43	20:09	20:37	
	La Voie Creuse	15:13	16:14	17:48	17:16	18:17	18:47	19:14	19:43	19:46	20:12	20:40	
ARPAJON	Longue Mare	15:14	16:15	17:50	17:17	18:19	18:48	19:15	19:44	19:47	20:13	20:41	
	Hôpital	15:15	16:16	17:51	17:18	18:20	18:49	19:16	19:45	19:48	20:14	20:42	
	Porte d'Etampes	15:16	16:18	17:53	17:20	18:22	18:50	19:17	19:46	19:49	20:15	20:43	

: Circule uniquement en période scolaire
: Circule uniquement pendant les vacances scolaires

ARPAGON Portes d'Etampes => ANGERVILLE Brigeollet

Horaires valables du 3 mars
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi												
ARPAJON	Porte d'Etampes		6:05		6:35	7:05	7:35	8:05	8:35	9:05	9:35	11:35	12:35	13:35
	Hôpital		6:06		6:36	7:06	7:36	8:06	8:36	9:06	9:36	11:36	12:36	13:36
	Longue Mare		6:07		6:37	7:07	7:37	8:08	8:37	9:07	9:37	11:37	12:37	13:37
ÉGLY	La Voie Creuse		6:08		6:38	7:08	7:38	8:09	8:38	9:08	9:38	11:38	12:38	13:38
AVRAINVILLE	Les Marsandes		6:11		6:41	7:11	7:42	8:13	8:42	9:11	9:41	11:41	12:41	13:41
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou		6:15		6:45	7:15	7:47	8:17	8:46	9:15	9:45	11:45	12:45	13:45
ÉTRÉCHY	Relais Cocatrix		6:20		6:50	7:20	7:52	8:22	8:51	9:20	9:50	11:50	12:50	13:50
	Cimetière Martrois		6:22		6:52	7:22	7:54	8:24	8:53	9:22	9:52	11:52	12:52	13:52
	La Huchette		6:23		6:53	7:23	7:55	8:24	8:53	9:22	9:52	11:53	12:53	13:53
	Lavoir		6:24		6:55	7:25	7:57	8:26	8:55	9:24	9:54	11:55	12:55	13:55
	Garderie		6:24		6:55	7:25	7:57	8:26	8:56	9:24	9:54	11:55	12:55	13:55
	Pont Royal		6:25		6:56	7:26	7:58	8:27	8:57	9:25	9:55	11:56	12:56	13:56
MORIGNY-CHAMPIGNY	Automobiles		6:29		7:00	7:30	8:02	8:31	9:01	9:29	9:59	11:59	12:59	13:59
	Rochettes		6:30		7:01	7:31	8:03	8:32	9:02	9:30	10:00	12:00	13:00	14:00
ÉTAMPES	Emmaüs Bas		6:31		7:02	7:32	8:05	8:33	9:03	9:31	10:01	12:01	13:01	14:01
	Intermarché		6:32		7:03	7:34	8:07	8:35	9:05	9:33	10:03	12:03	13:03	14:03
	Rue Van Loo		6:33		7:04	7:35	8:08	8:36	9:06	9:34	10:04	12:04	13:04	14:04
	Commissariat		6:33		7:05	7:36	8:09	8:37	9:07	9:35	10:05	12:05	13:05	14:05
	Gare d'Etampes		6:39		7:11	7:42	8:13	8:39	9:09	9:37	10:07	12:11	13:11	14:11
	Gare d'Etampes	5:42	|	6:12	|	|						|	|	|
	Rotonde	5:44	6:41	6:14	7:13	7:44						12:13	13:13	14:13
	Salle des Fêtes	5:45	6:42	6:15	7:14	7:45						12:14	13:14	14:14
GUILLERVAL	Mondésir	5:52	6:49	6:22	7:21	7:52						12:21	13:21	14:21
	Chanval	5:54	6:52	6:24	7:24	7:55						12:23	13:23	14:23
MONNERVILLE	La Poste	5:59	6:57	6:29	7:29	8:00						12:27	13:27	14:27
	Gare de Monnerville	6:00	6:58	6:30	7:30	8:01						12:28	13:28	14:28
PUSSAY	Route de Monnerville	6:03	7:01	6:33	7:33	8:04						12:31	13:31	14:31
	Place du Carrouge	6:04	7:02	6:34	7:34	8:05						12:32	13:32	14:32
	Château d'Eau	6:05	7:03	6:35	7:35	8:06						12:33	13:33	14:33
ANGERVILLE	Crédit Agricole	6:09	7:08	6:39	7:40	8:11						12:38	13:38	14:38
	Place du Général Leclerc	6:10	7:10	6:40	7:42	8:13						12:39	13:39	14:40
	Brigeollet	6:13	7:13	6:43	7:45	8:16						12:42	13:42	14:43

Horaires valables du 3 mars
au 13 juillet 2025 inclus

		Du lundi au vendredi												
ARPAJON	Porte d'Etampes	15:35		16:15	16:45	17:12	17:15	17:45	18:15	18:55	19:25	19:55	20:25	20:55
	Hôpital	15:37		16:17	16:46	17:14	17:17	17:46	18:17	18:57	19:26	19:56	20:26	20:56
	Longue Mare	15:38		16:18	16:48	17:15	17:18	17:48	18:18	18:58	19:27	19:57	20:27	20:57
ÉGLY	La Voie Creuse	15:39		16:19	16:49	17:17	17:20	17:49	18:19	18:59	19:28	19:58	20:28	20:58
AVRAINVILLE	Les Marsandes	15:42		16:22	16:53	17:21	17:24	17:53	18:23	19:02	19:32	20:01	20:31	21:01
BOISSY-SOUS-SAINT-YON	Bas de Torfou	15:46		16:26	16:57	17:25	17:28	17:57	18:27	19:06	19:36	20:05	20:35	21:05
ÉTRÉCHY	Relais Cocatrix	15:51		16:31	17:02	17:30	17:33	18:02	18:32	19:11	19:41	20:09	20:40	21:09
	Cimetière Martrois	15:53		16:33	17:04	17:32	17:35	18:04	18:34	19:13	19:43	20:11	20:42	21:11
	La Huchette	15:54		16:34	17:04	17:33	17:36	18:05	18:35	19:14	19:43	20:12	20:42	21:11
	Lavoir	15:56		16:36	17:06	17:35	17:38	18:07	18:37	19:16	19:45	20:14	20:44	21:13
	Garderie	15:56		16:36	17:06	17:36	17:39	18:07	18:37	19:16	19:45	20:14	20:44	21:13
	Pont Royal	15:57		16:37	17:07	17:37	17:40	18:08	18:38	19:17	19:46	20:15	20:45	21:14
MORIGNY-CHAMPIGNY	Automobiles	16:00		16:42	17:11	17:42	17:45	18:12	18:42	19:20	19:50	20:18	20:49	21:17
	Rochettes	16:01		16:43	17:12	17:43	17:46	18:13	18:43	19:21	19:51	20:19	20:50	21:18
ÉTAMPES	Emmaüs Bas	16:02		16:44	17:13	17:44	17:47	18:14	18:44	19:22	19:52	20:20	20:51	21:19
	Intermarché	16:04		16:46	17:15	17:46	17:49	18:16	18:45	19:23	19:54	20:21	20:52	21:20
	Rue Van Loo	16:05		16:47	17:17	17:47	17:50	18:17	18:46	19:24	19:55	20:22	20:53	21:21
	Commissariat	16:06		16:48	17:18	17:48	17:51	18:18	18:47	19:25	19:56	20:23	20:54	21:22
	Gare d'Etampes	16:12		16:54	17:22	17:54	17:57	18:22	18:53	19:31	20:00	20:29	20:56	21:24
	Gare d'Etampes	|	15:52	|	|	|	|	|	|	|	|	|		
	Rotonde	16:15	15:55	16:57	|	17:57	18:00	|	18:55	19:33	|	20:31		
	Salle des Fêtes	16:16	15:56	16:58	|	17:59	18:02	|	18:56	19:34	|	20:32		
GUILLERVAL	Mondésir	16:23	16:03	17:05	|	18:07	18:10	|	19:03	19:41	|	20:39		
	Chanval	16:26	16:06	17:08	|	18:10	18:13	|	19:06	19:44	|	20:42		
MONNERVILLE	La Poste	16:30	16:11	17:13	|	18:16	18:19	|	19:11	19:49	|	20:46		
	Gare de Monnerville	16:32	16:12	17:15	|	18:18	18:21	|	19:12	19:50	|	20:47		
PUSSAY	Route de Monnerville	16:35	16:15	17:18	|	18:21	18:24	|	19:15	19:53	|	20:50		
	Place du Carrouge	16:36	16:16	17:20	|	18:23	18:26	|	19:16	19:54	|	20:51		
	Château d'Eau	16:37	16:18	17:22	|	18:25	18:28	|	19:17	19:55	|	20:52		
ANGERVILLE	Crédit Agricole	16:42	16:23	17:27	17:40	18:31	18:34	18:40	19:21	19:59	20:17	20:56		
	Place du Général Leclerc	16:44	16:25	17:29	17:42	18:33	18:36	18:42	19:23	20:01	20:19	20:58		
	Brigeollet	16:47	16:28	17:32	17:44	18:36	18:39	18:44	19:26	20:04	20:21	21:01		

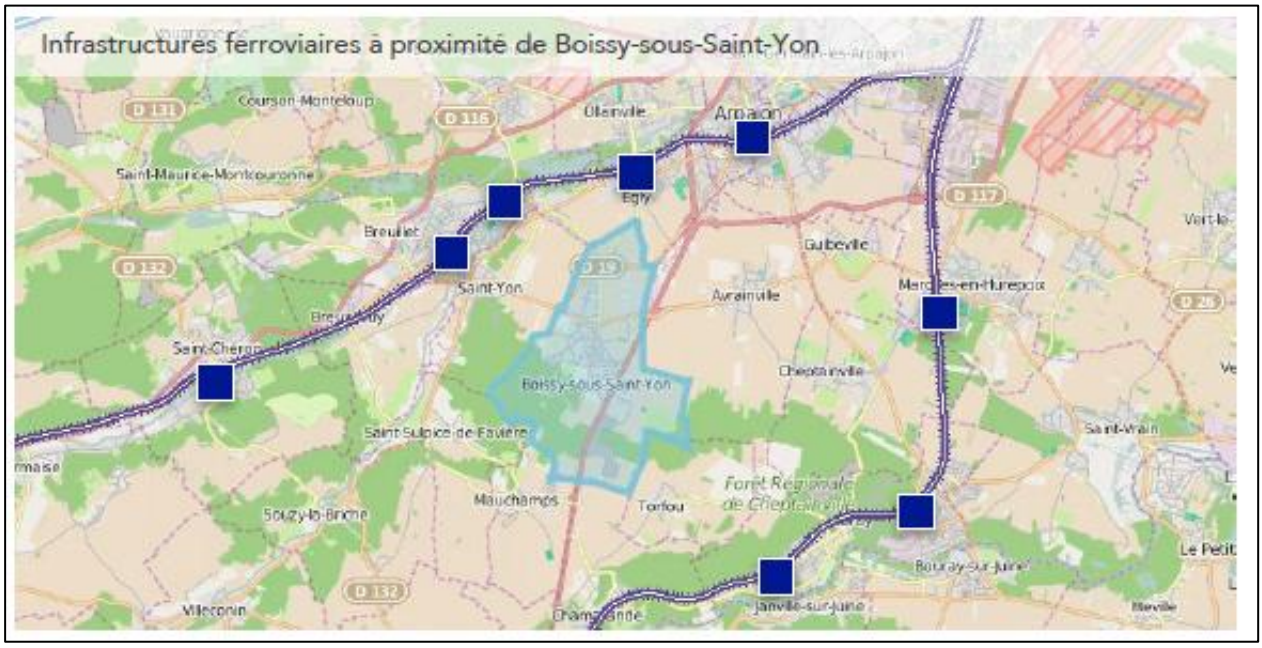
: Circule uniquement en période scolaire
: Circule uniquement pendant les vacances scolaires

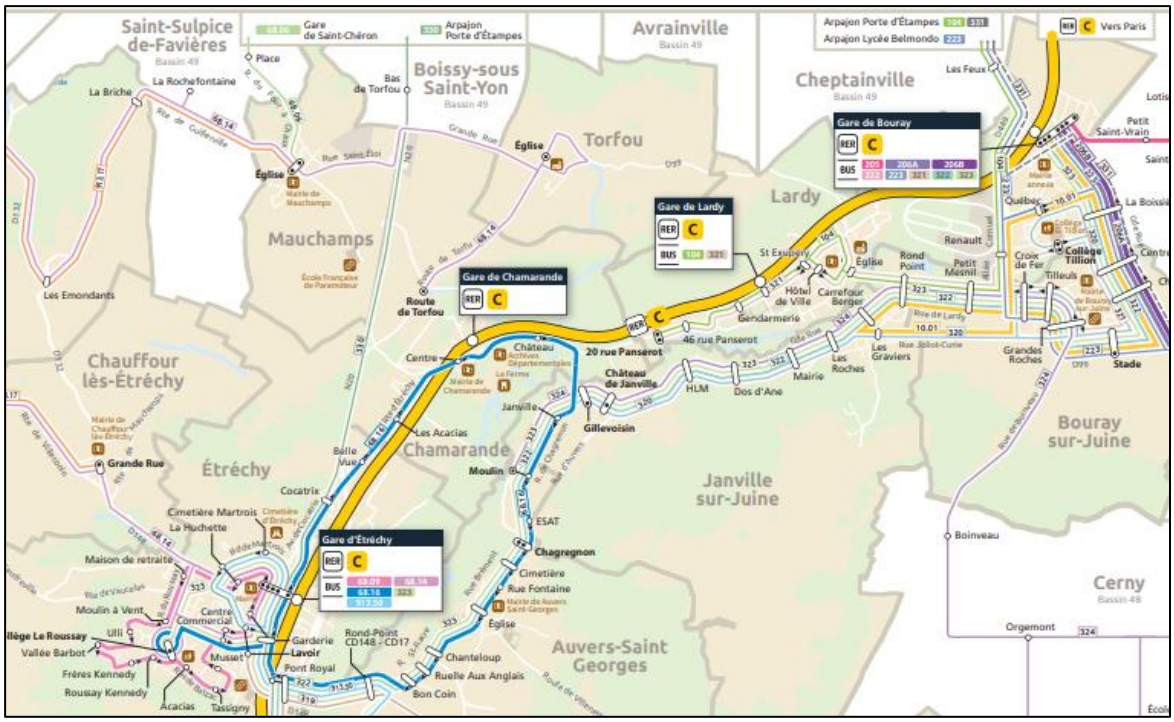
RER C

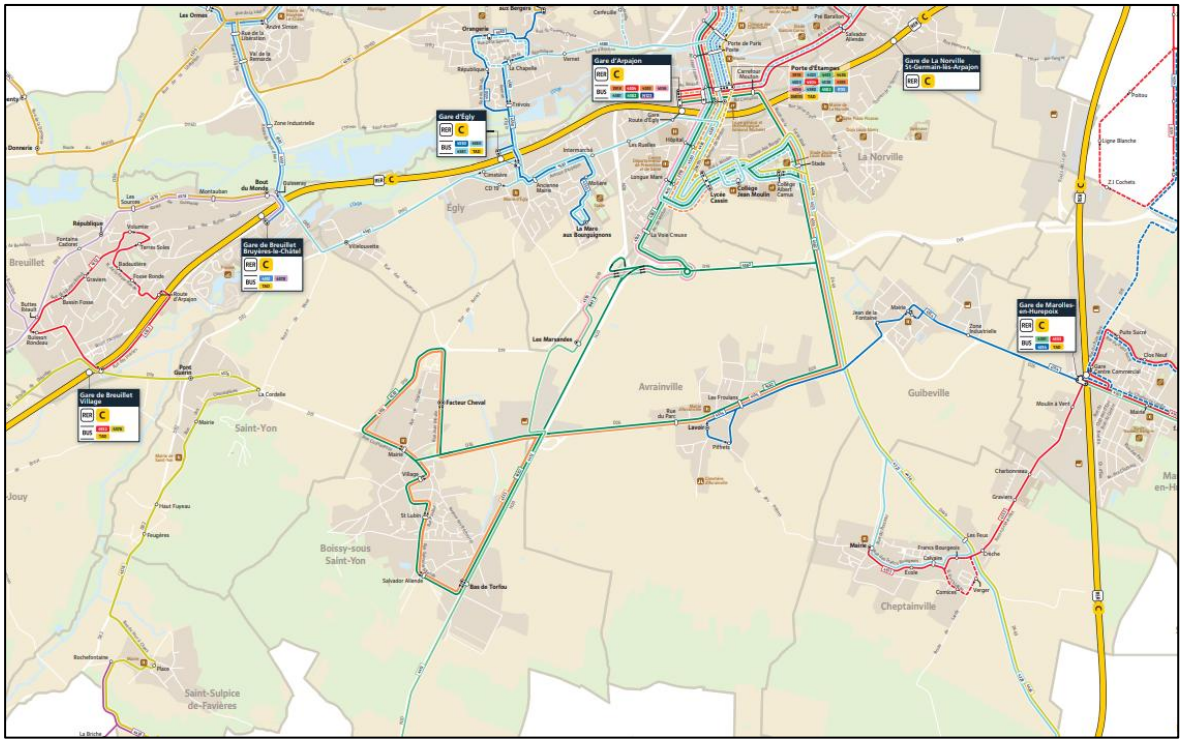
La commune prend place à l'interface des branches Est et Ouest du RER C. Cette position, lui assure un accès à un réseau de gares.



Cependant, l'effet de coupure de la RN 20 tend à orienter les usagers du RER C vers la branche Ouest (pôle d'échanges communautaires Breuillet-Bruyères, pôles d'échanges locaux de Breuillet Village et d'Egly).
La gare de Marolles-en-Hurepoix, (branche Est) demeure cependant bien accessible par la RD 26.




Saint-Sulpice de-Favières
Boissy-sous Saint-Yon
Avrainville
Cheptainville
Torfou
Lardy
Mauchamps
Chauffour lès-Étréchy
Étréchy
Chamarande
Janville sur-Juine
Bouray sur-Juine
Auvers-Saint Georges
Cerny
Gare de Bouray
Gare de Lardy
Gare de Chamarande
Gare d'Étréchy
Arpajon Porte d'Étampes
Arpajon Lycée Belmondo
Vers Paris


Gare d'Arpajon
Gare d'Egly
Gare de Breuillet Bruyères-le-Châtel
Gare de Breuillet Village
Gare de La Norville St-Germain-les-Arpajon
Gare de Marolles en-Hurepoix
Porte d'Etampes
Egly
Breuillet
La Norville
Avrainville
Guibeville
Cheptainville
Boissy-sous Saint-Yon
Saint-Yon
Saint-Sulpice de-Favières

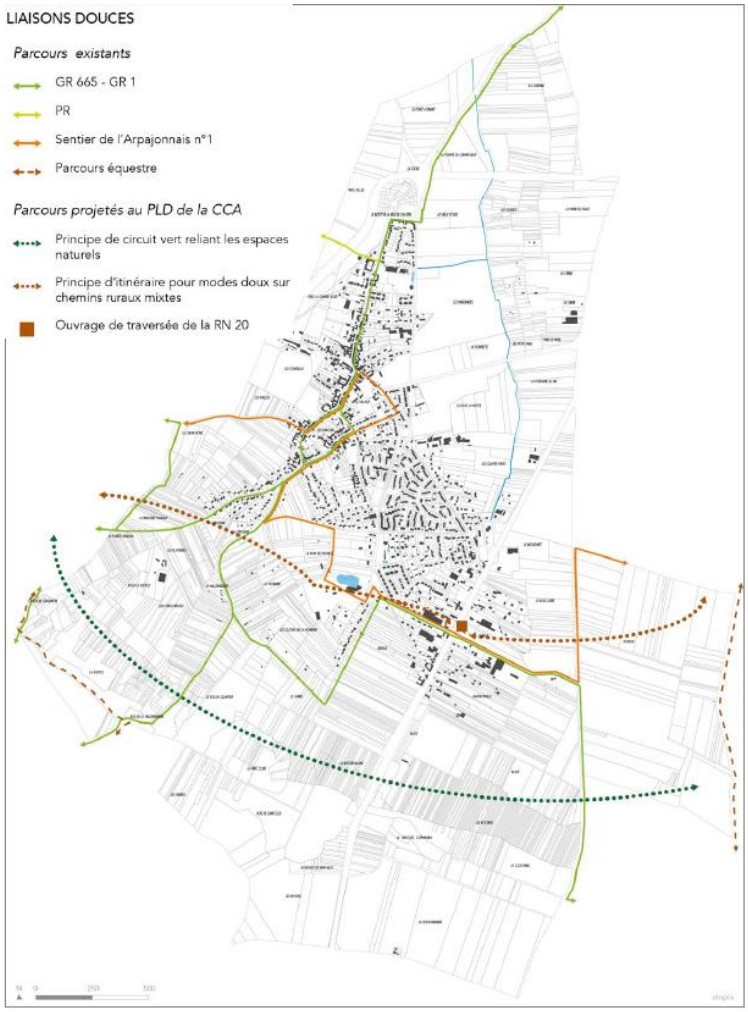
1.6.4. Les circulations douces

➢ Itinéraires cyclables

Boissy-sous-Saint-Yon développe un espace public à usage mixte où cyclistes et automobilistes se partagent la voirie. Des aménagements ponctuels répondent aux enjeux de sécurité et de pacification de la rue : marquage au sol, ralentisseur, rétrécissement, sens unique, instauration d'une limitation de circulation à 30km/h sur le réseau communal aggloméré.

Les abords du groupe scolaire, avenue Bréchet, font l'objet de mesures de restriction de circulation et de stationnement des véhicules pour sécuriser l'entrée et la sortie des écoles.

La RN 20, axe régional et départemental stratégique, dans sa traversée de Boissysous- Saint-Yon et du secteur aggloméré du Bas de Torfou ne fait l'objet d'aucun aménagement spécifique en matière de mobilités douces.



Une nouvelle piste cyclable relie Boissy-sous-Saint-Yon et Saint-Yon

Une nouvelle piste cyclable a été inauguré en novembre 2022. L'ouvrage suit le tracé de la route départementale 19. L'aménagement « est le premier maillon pour l'aménagement de la liaison de rabattement vers la gare de Breuillet-village en provenance de Boissy-sous-Saint-Yon ». Il est poursuivit en 2023 avec un aménagement piétons-cycles entre le carrefour des RD19 et RD82 et le Petit Brétigny sur la commune de Breuillet.

➢ Chemins de randonnée

Boissy-sous-Saint-Yon est traversé par un réseau de liaisons de randonnées qui inscrit la commune dans un maillage d'intérêt communautaire et régional : GR 665, GR 1, sentier pédestre de l'Arpajonnais. Les chemins ruraux et agricoles communaux complètent l'offre des chemins balisés.
Des liaisons communautaires Est-Ouest définies au Plan Local de Déplacements de l'ancienne Communauté de communes de l'Arpajonnais étaient projetées sur la séquence du coteau boisé de Boissy-sous-Saint-Yon (circuit vert) et entre Avrainville – Saint-Yon, via le Bas de Torfou. La réalisation du Plan Local de Déplacements de la communauté Entre Juine et Renarde est envisagée.

La plan vélo de la Communauté de commune Entre Juine et Renarde

La promotion de la pratique du vélo sur le territoire est une priorité pour la Communauté de communes Entre Juine et Renarde. En intégrant dès le plus jeune âge les notions de savoir rouler, tant en milieu urbain que rural, Entre Juine et Renarde souhaite développer une véritable culture du cycle sur son territoire.
L'objectif est d'organiser des déplacements à vélo en dehors des murs de l'école dans toutes les communes de la Communauté de communes, afin de sensibiliser les élèves à la pratique du vélo. Il s'agit notamment de leur faire découvrir très concrètement la réalité de leur environnement, que ce soit en zones urbaines ou rurales, en leur montrant les intersections dangereuses et les difficultés spécifiques. Cela vient en complément des actions de prévention routière du Conseil Départemental qui, dans les écoles élémentaires, permettent d'évaluer le niveau de pratique des élèves de CM2.
Concrètement, il s'agit d'accompagner les enfants dans la construction de leur propre projet :

- choix du circuit : en fonction de leurs besoins présents ou futurs, des lieux d'habitation, des centres d'intérêt, des aménagements cyclables présents sur le territoire, ou, en l'absence de tels aménagements, en prenant en compte les différentes contraintes liées à la circulation ;
- moyens logistiques : prévoir le matériel de sécurité, éventuellement du matériel spécifique, des accompagnateurs, et si nécessaire, en l'absence d'aménagement cyclable, l'intervention de la police municipale intercommunale pour sécuriser une intersection difficile ;
- communication : élaborer une stratégie de communication en amont pour mobiliser les participants et accompagnateurs, pendant pour rendre visible l'action, et en aval pour informer les autres classes, écoles ou habitants ;
- évaluation de l'action : définir des indicateurs par le groupe en fonction de leurs objectifs, en plus des indicateurs définis par la collectivité qui permettront de suivre et d'évaluer l'ensemble de l'action de manière cohérente. Identifier les difficultés rencontrées et les solutions trouvées, et communiquer ces informations aux groupes suivants.

Le Plan vélo départemental d'Essonne

Le Plan vélo départemental adopté en mai 2018 s'articule autour de 5 axes stratégiques :

- Aménager et développer le réseau cyclable pour les besoins réels des usagers ;
- Encourager le développement des services liés à la pratique vélo ;

- Valoriser et promouvoir l'usage du vélo ;
- Encourager la mobilité active solidaire ;
- Élaborer une politique cyclable au service de la cohérence des territoires

Dans ce cadre, le département a l'intention de développer progressivement son réseau cyclable. On peut d'ores et déjà noter que la RD 837 a bénéficié de nouveaux aménagements en faveur du vélo.

Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

Le Conseil départemental a décidé le 30 novembre 1988 la mise en place du PDIPR en Essonne autour des objectifs suivants :

- La protection juridique des chemins ruraux et de l'environnement,
- La promotion de la pratique de la randonnée, en assurant la continuité d'un réseau cohérent d'itinéraires sur l'ensemble du territoire de l'Essonne,
- La découverte du riche patrimoine naturel, culturel et touristique essonnien qui peut être appréhendé grâce à ces chemins.

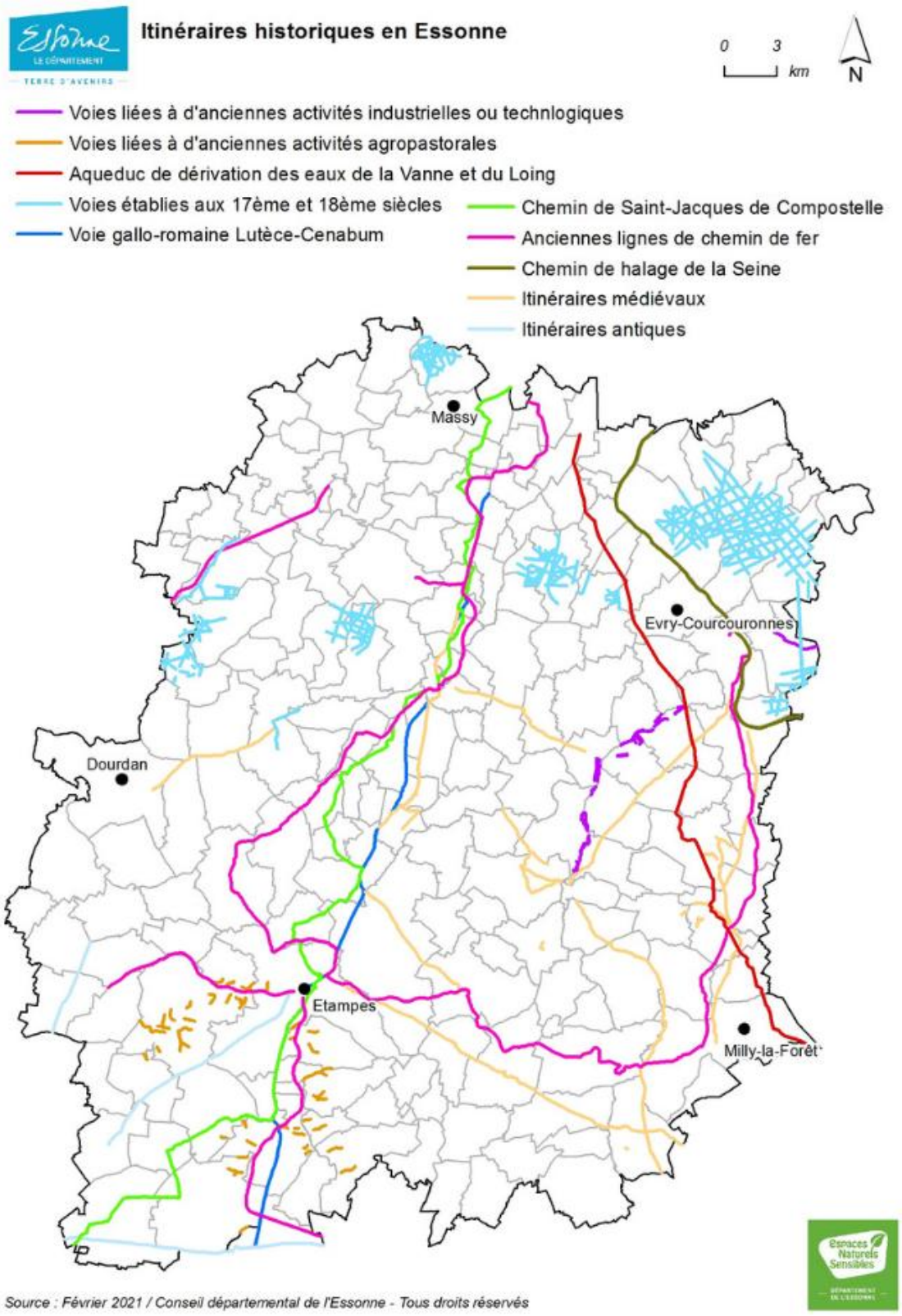
Ces actions sont menées en partenariat étroit avec le Comité départemental du tourisme (CDT), le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP), le Comité départemental de tourisme équestre (CDTE) et les communes traversées.

Au-delà du rôle de protection des emprises, les fonctions attribuées au PDIPR sont multiples :

- Détente et loisirs (promenade locale),
- Découverte éco-culturelle des territoires et sensibilisation à la protection de l'environnement,
- Pratique sportive (randonnée pédestre et équestre, course à pied, VTT, VTC…),
- Fonction sociale permettant de maintenir le lien entre les populations rurales et urbaines,
- Fonction économique au travers du développement de l'écotourisme.

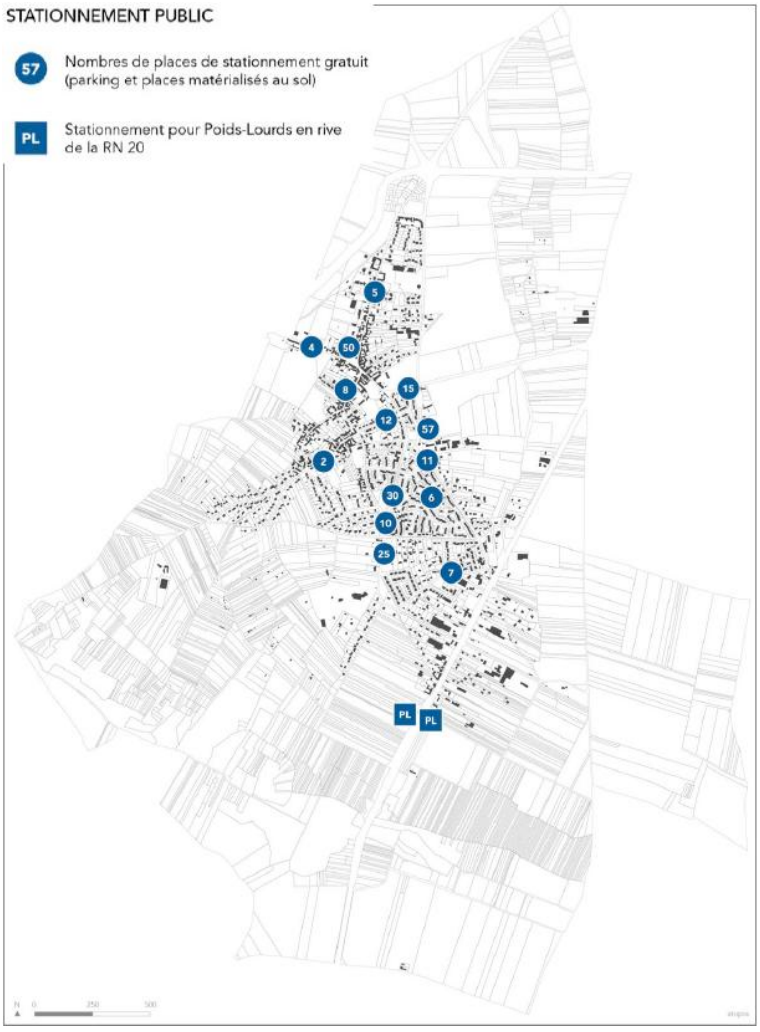
Mis en place progressivement sur le territoire essonnien, ce Plan compte aujourd'hui 2 620 kilomètres de chemins inscrits sur 134 communes, dont 2008 km au titre du volet pédestre et 612 km au titre du volet équestre.

En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien a été réalisée pour le compte du Département.



1.6.6. Le stationnement

Offre de stationnement



Pour répondre aux besoins en stationnement de nombreuses places gratuites sont proposées : places matérialisées sur la chaussée, aires de stationnement dédiées. Au total, quelques 235 places gratuites sont disponibles sur la commune.

Le secteur du Bas de Torfou connaît des difficultés spécifiques. Hormis les deux parkings poids lourds, le stationnement est peu organisé. De nombreux véhicules stationnent sur les voies d'accélération. Contraintes techniques, financières et contraintes de site aidant (cœur villageois dense, faibles disponibilités foncières) une partie du stationnement s'effectue en dehors des espaces dédiés (stationnement sur la voirie) et génère potentiellement des conflits d'usage mesurés notamment dans le cœur le village.

La commune ne propose pas encore de services et d'offre alternatives aux déplacements carbonés (borne de recharge électrique, services et aires de covoiturage. L'Essonne compte 45 aires de covoiturage, représentant 165 places de stationnement, dont 95 créés par le Département.

Les aires départementales sont le plus souvent situées dans les parkings de supermarché, accessibles depuis les routes départementales. Elles sont identifiables par un panneau utilisé partout en France.

1.7 L'occupation du sol

Source : Site internet de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon

Historique de Boissy-sous-Saint-Yon. J.M. Messonier

1.7.1. Un peu d'histoire

Cartes postales illustrant la vie de Boissy au siècle dernier



Au XI et XIIe siècle

Le plus ancien titre mentionnant Boissy remonte à la fin du XIe siècle ou au début du XIIe siècle : il s'agit du cartulaire des religieux de Longpont, qui relate que Lucienne, sœur d'Hugues de Crécy, a donné à ce prieuré la portion des terres qu'elle avait à Boissy et Égly.

Le territoire est d'abord dénommé Buxiam, puis Bussiacum ou Buxiacum (du latin buxus (« buis ») ou du latin boscum (« bois »)).

Les premiers chevaliers y possédant des fiefs sont les seigneurs de Vaugrigneuse, Burchard et Guy. Vers 1200, Yolande d'Anjou, comtesse de la Marche, dame d'Égly et Boissy, donne à ces deux villages 100 arpents de friches.

Au Moyen Age

Dès le Moyen Âge, Boissy appartient à des seigneurs importants. Sa position stratégique en bordure de la route Paris - Orléans en fait une place disputée au cours des incessantes guerres des XIVe et XVe siècles : en 1359, les Anglais minent l'église où se sont retranchés les habitants et les rançonnent de 3 000 moutons.

Devenu possession de Jean de Montagu, confisqué à sa mort en 1409, puis rendu à sa famille, les Malet de Graville, Boissy connaît à la fin de la guerre civile une période d'accalmie que les bandes de pillards, puis à nouveau la guerre civile viennent perturber. En 1458-1462, l'église est « en très mauvais état », le passage des gens de guerre a ruiné le pays.

Au XVe siècle

Le calme revient à la fin du XVe siècle, mais les guerres de Religion provoquent de nouveaux ravages. Marie-Charlotte de Balzac d'Entragues, veuve du maréchal de France François de Bassompierre, restructure le domaine, que rachète en 1659 Guillaume de Lamoignon. Dès 1660, celui-ci y établit un marché par semaine et deux foires par an.

Au XVII et XVIIIe siècle

Les XVIIe et XVIIIe siècles sont des périodes de prospérité dont témoignent les nombreux hôtels que compte la cité.

La mention de la commune voisine de Saint-Yon est ajoutée dans le nom de Boissy par le bulletin des lois en 1801 :

- An II (1793) : Boissy
- Bull. des Lois (1801) : Boissy-sous-Saint-Yon

Au XIXe siècle

Boissy-sous-Saint-Yon, qui conserve sa vocation agricole, devient un lieu de villégiature.

XXe siècle

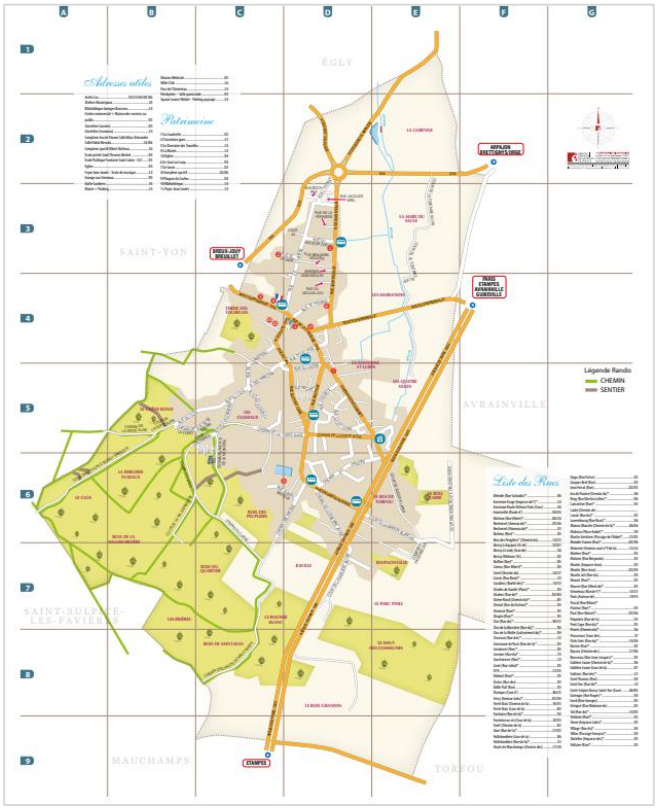
Au début du XXème siècle un petit train, le Tacot (train) circulait entre Arpajon et Étampes, sur une ligne de chemin de fer inaugurée le 11 décembre 1911, qui prolongeait celle du tramway "Paris-Arpajon", des produits maraîchers pouvaient ainsi être transportés de notre village jusqu'aux halles de Paris, ceci jusqu'en 1948. Voilà pourquoi il existe une rue de la gare avec son ancienne gare.

Dans les années 1940, on jouait au ballon sur la route d'Orléans qui était une rue pavée avec des arbres de chaque côté : la future RN 20. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, un avion canadien a été abattu à Boissy, au chemin des vignes, ce qui explique pourquoi 7 militaires canadiens sont enterrés au cimetière de Boissy.

L'éloignement du train constitue un handicap au développement économique de la commune, dont l'essor démographique ne se produit qu'après les années 1950.

Boissy en 1974 compte environ 1000 habitants et c'est encore un petit village. Entre 1975 et 1977, 1000 habitants vont arriver à Boissy, ceci dans le cadre de la construction du lotissement GMF. L'extension du village a permis au commerce local de se maintenir et de résister à la prolifération des supers et hypermarchés.

Plan de la commune





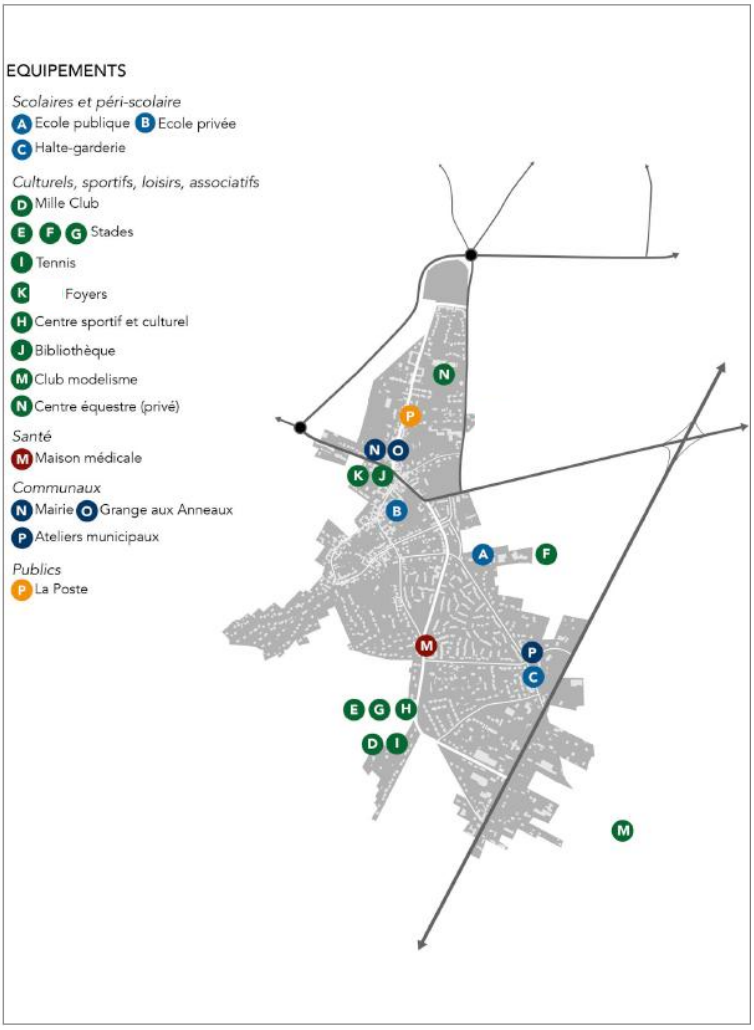
1.7.2. Les équipements publics

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant et adapté en rapport avec son niveau démographique.

Boissy-sous-Saint-Yon dispose d'une large gamme d'équipements de proximité tant sur le plan sportif, socioculturel ou scolaire.

Cette offre répond au dynamisme associatif de la commune. 35 associations sont actives dans les domaines :

- Du sport : équitation, badminton, taekwondo, gymnastique, danse, football, vélo, tennis, judo,…
- De la vie sociale et culturelle : bibliothèque scolaire, paroisse, parents d'élèves…



Dans le centre-ville de la commune, on retrouve aussi :

- La mairie
- La poste
- La police municipale ;

1.7.3. Les équipements scolaires

Boissy-sous-Saint-Yon possède une école publique (école Saint-Lubin) et une école privée (Thomas Becket).

L'école Saint-Lubin propose un groupe scolaire complet pour l'ensemble des classes de la maternelle et du primaire :

- École maternelle Fontaine St Lubin : 5 classes en 2025
- École élémentaire Fontaine St Lubin : 11 classes en 2025

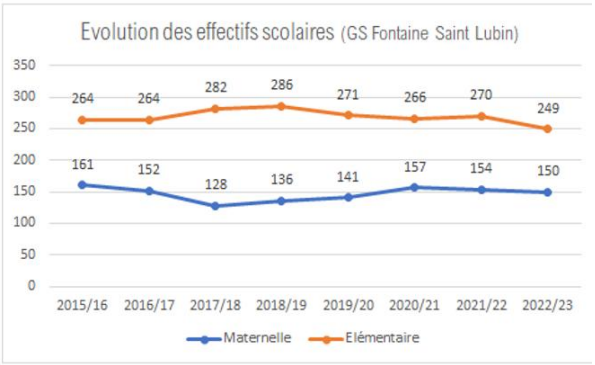
Les effectifs de l'école privée Thomas Becket viennent principalement des communes voisines.

La commune compte un centre de loisirs et un accueil périscolaire (services proposés par la Communauté de communes entre Juine et Renarde).

Ecole publique Fontaine Saint Lubin



	Nbre de classes (sept. 2022)	Effectifs (sept. 2022)	Besoins en classes
Maternelle	6 classes	150 enfants	5,8 classes
Elémentaire	11 classes	249 enfants	9,6 classes



Ecole privée Saint Thomas Becket





	Nbre de classes (sept. 2022)	Effectifs (sept. 2022)	Besoins en classes
Maternelle + Elémentaire	8 classes	220 enfants	8,5 classes

ATOUTS ET POTENTIALITES	INCONVENIENTS ET DYSFONCTIONNEMENTS
Ecole maternelle Ecole rénovée, disposant d'espace pour les différentes activités. Travaux récents sur le bâtiment avec l'implantation d'un nouveau restaurant pour l'école maternelle pouvant accueillir tous les enfants. Capacités actuelles sont suffisantes.	**Ecole maternelle** Réflexion à avoir sur le dortoir : les deux salles de dortoir sont très étroites. Les lits sont obligatoirement superposés pour accueillir les effectifs de petite section.
	
Ecole élémentaire Capacités actuelles sont suffisantes.	**Ecole élémentaire** Certaines classes sont jugées trop exigües. Les besoins sont essentiellement d'améliorer l'état des bâtiments pour l'école élémentaire (infiltrations d'eau, isolation, disposer de salles de classe plus grandes, disposer d'un nouveau préau dans la petite cour...). Ecole élémentaire nécessitant une réflexion globale de rénovation
	

1.7.4. Les équipements de santé

Dans la commune, on retrouve :

- Un centre médical (avec 2 médecins généralistes, 1 infirmière, 3 kinésithérapeutes, un ostéopathe, une nutritionniste et une psychologue)
- Un médecin généraliste
- Un dermatologue
- Un ostéopathe
- Deux psychologues
- Une pharmacie

14- OFFRE ET ACCÈS AUX SOINS PRIMAIRES

Part de l'activité médicale réalisée par des médecins exerçant en secteur 1 (sans dépassement d'honoraires)
commune + voisines : Généralistes : 87.7 % ; Gynécologues : 78.1 % ; Pédiatres : 100.0 % ; Cardiologue : 100.0 %; Psychiatres : 100.0 %

Source : SNDS 2021 - Extractions ARS Île-de-France - Activité des professionnels de santé libéraux ou exerçant en centre de santé

Densité de professionnels de santé libéraux (en effectifs et hors centres de santé) de premier recours sur la commune et les communes voisines en 2015 et 2022

2015 et 2022	Densité* communale		Densité* commune + voisines**	
	2015	2022	2015	2022
Généralistes (y.c. MEP)	7.9	10.5	7.8	5.5
Pédiatres	0.0	0.0	1.6	0.8
Gynécologues	0.0	0.0	1.5	0.8
Ophtalmologistes	0.0	0.0	1.3	0.8
Psychiatres	0.0	0.0	0.3	0.3
Cardiologues	0.0	0.0	0.5	0.8
Dermatologues	0.0	2.6	0.3	0.3
ORL	0.0	0.0	0.3	0.2
Dentistes	2.6	2.6	4.1	3.6
Masseurs-Kiné.	2.6	7.9	5.3	6.1
Infirmiers	5.3	10.5	6.4	9.4

'* Pour 10 000 habitants (10 000 femmes de 15 ans et plus pour les gynécologues et 10 000 enfants de moins de 15 ans pour les pédiatres)
'** Sont considérées la population et l'offre de soins de la commune mais également des communes voisines (de rang 1 et 2) de sorte à calculer des densités médicales lissées pour tenir compte du fait que les habitants s'affranchissent des limites communales pour aller consulter un professionnel de santé.
Sources : FNPS, cartosanté - Traitements ORS Île-de-France.

Taux de recours infra-communal et principale commune de recours

		Généralistes	Dentistes	Infirmiers	Masseurs-kinés
Taux de recours infra-communal	2015	54.4	29.5	67.2	22.8
	2022	49.1	18.9	92.0	39.4
Principale commune de recours	2022	Boissy sous Saint Yon (91)	Boissy sous Saint Yon (91)	Boissy sous Saint Yon (91)	Boissy sous Saint Yon (91)

Sources : SNDS, cartosanté

Dynamiques d'exercice coordonné et/ou regroupé sur la commune
Nombre de centres de santé polyvalents en 2022 : **0**
Nombre de maisons de santé pluriprofessionnelles (MSP) en 2022 : **0**
Communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) au 04/03/2024 : **CPTS en fonctionnement**
Sources : FINESS 2022 - cartosanté (CdS et MSP), ARS - santegraphie (CPTS)

Zonages réglementaires ou conventionnels en vigueur (date de réalisation du zonage) :
Généralistes (2022) :**Zone d'action complémentaire ZAC**
Dentistes (2013) : **Commune jugée sous dotée**
Infirmiers (2020) : **Commune en zone intermédiaire**
Masseurs-kiné (2018) : **Commune en zone intermédiaire**
Orthophonistes (2018) : **Commune en zone intermédiaire**
Sages-Femmes (2020) : **Commune en zone intermédiaire**

Source : ARS Île-de-France

1.7.5. Les équipements culturels et sportifs



Les infrastructures culturelles et sportives de Boissy-sous-Saint-Yon offrent un accès à des équipements modernes, incluant la bibliothèque municipale, le conservatoire communautaire, et un pôle sportif complet.

Le pôle culturel se compose de :

- La bibliothèque Georges Brassens
- Le conservatoire communautaire

Le pôle sportif se compose de :

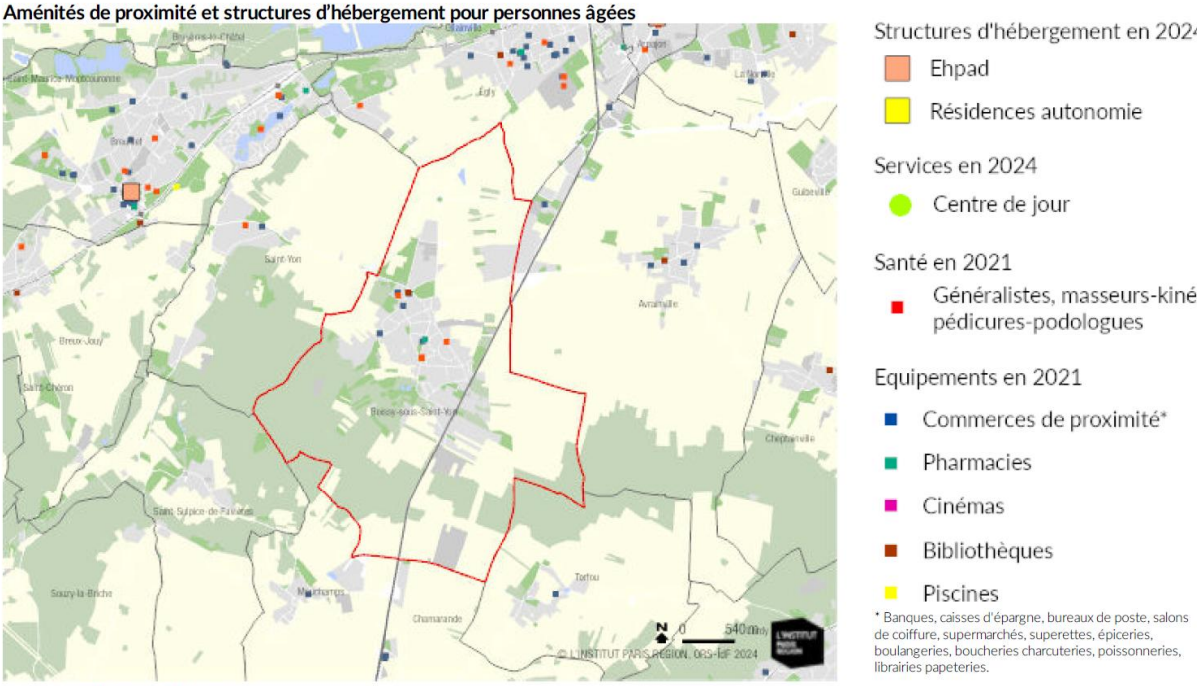
- 2 terrains de football en herbe avec vestiaires,
- 3 cours de tennis dont un court couvert,
- d'une aire multi-jeux,
- d'un gymnase, d'un dojo et de salles de danse
- d'un boulodrome et
- d'un parcours de bicross.



1.7.6. Le tissu économique local

➢ **Les commerces et services**

Aménités de proximité et structures d'hébergement pour personnes âgées



Sources : Insee BPE 2021, ARS Finess 2024

Le commerce à Boissy-sous-Saint-Yon est caractérisé par une diversité de services de proximité et d'activités artisanales, répondant aux besoins quotidiens des habitants tout en soutenant l'économie locale.

Les commerces et services s'organisent autour de deux pôles :

<u>Le premier autour de la place Charles de Gaulle, le long de l'axe Nord-Sud rue de Chatre et rue du Puits Grés.</u>

- Commerces alimentaires de proximité (2), Chocolaterie, Restaurant mobile
- Coiffeur, Boutique de cosmétiques, Institut de beauté, Maître praticien en hypnose
- Boutique de céramique, Entreprise de travaux généraux, Serrurerie, métallerie
- Autoécole, Agence immobilière
- Location de calèche, Garage, Station de lavage

<u>Le second pôle est situé dans un centre commercial situé rue Pasteur.</u>

Cet espace commercial est conforté par la présence d'un pôle médical situé en face du cimetière ainsi que par la présence d'un garage automobile.

D'autres commerces sont présents le long de la RN20 (bar-tabac). Ces commerces ne s'adressent pas directement aux habitants.

Les surfaces commerciales alimentaires (GSM) les plus proches sont situées à Arpajon et Breuillet. Les habitants de Boissy-sous-Saint-Yon bénéficient également des services, restaurants et commerces spécialisés (Aubade, La Pataterie, Mc Donalds, Poivre Rouge, France Menuiserie,…) présents sur la zone des Marsandes le long de la RN20 sur la commune d'Avrainville.

➢ Les établissement économiques

Nombre d'établissements économiquement actifs en 2021

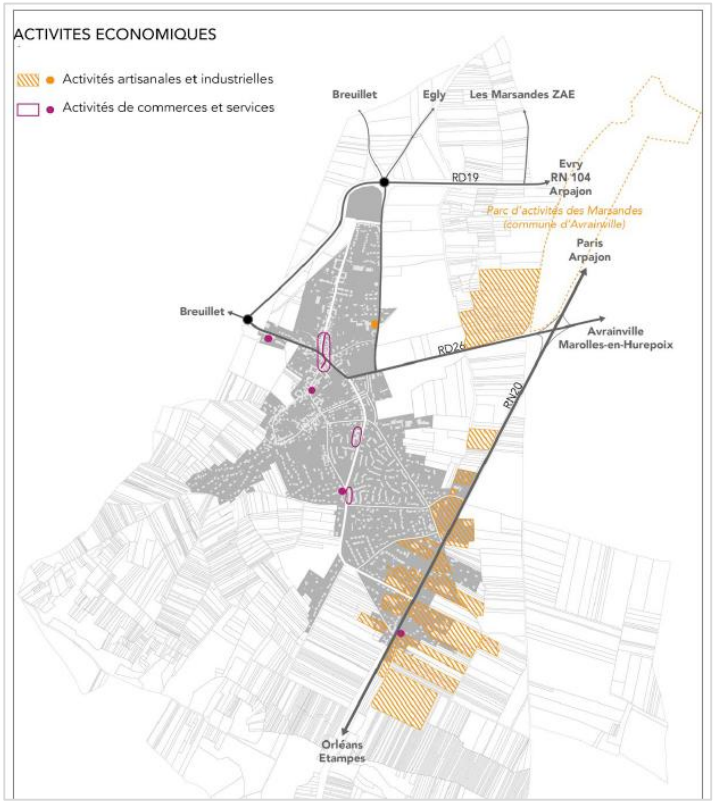
Secteur d'activité	Nombre	%
Ensemble	287	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	22	7,7
Construction	36	12,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	83	28,9
Information et communication	6	2,1
Activités financières et d'assurance	9	3,1
Activités immobilières	14	4,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	47	16,4
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	35	12,2
Autres activités de services	35	12,2

287 entreprises sont recensées sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon en 2021.

La majeure partie des entreprises ont une activité dans le secteur commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (28.9% des établissements).

Les entreprises sont principalement implantées dans le centre-bourg (activités à caractère commercial, services à la personne), ou aux abords de la RN20 (activités artisanales notamment liées au secteur automobile).

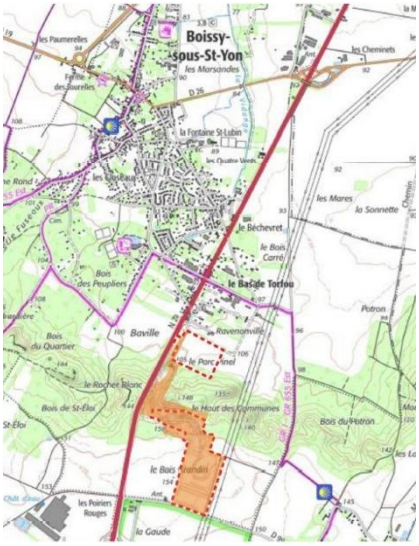
Il n'existe pas de zone d'activités en tant que tel sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon. Cependant, la zone des Marsandes (sur la commune d'Avrainville) jouxte Boissy-sous-Saint-Yon au niveau de l'entrée/sortie de la RN20. La zone couvre une superficie de 14 ha et dispose d'une disponibilité foncière de 5 ha.



➢ Le site de l'ancienne carrière de sablon

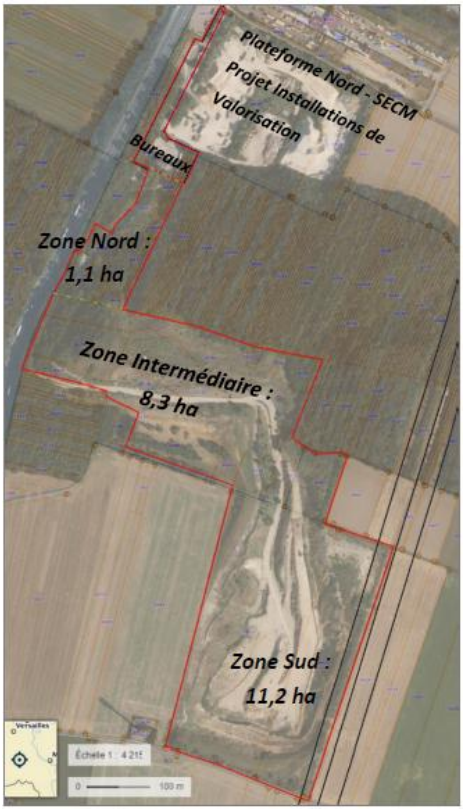
Le site de la carrière est longé au sud par la RD 99. La RN 20 passe à une vingtaine de mètres à l'ouest. L'accès se fait depuis la zone artisanale du Bas de Torfou, depuis la RN 20. Une piste longe ensuite la RN 20 vers le Sud jusqu'à la zone d'étude. La zone est bordée au nord par un boisement et est entourée par des terres agricoles au sud, à l'ouest et à l'est.

La Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité la carrière de sablons en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons pour des usages routiers / VRD et également béton.



Périmètre administratif de l'ancienne carrière

Depuis l'arrêt de l'extraction, la société SECM procède à la remise en état de la carrière par remblaiement à l'aide de matériaux inertes extérieurs. L'objectif visé est une remise à niveau du terrain naturel, par comblement de la fosse sud, puis un régalage de la terre végétale (issue de la découverte initiale et stockée temporairement pendant l'exploitation) afin de restituer une vocation prairial et boisée aux terrains.



La société SECM a depuis quelques années, exprimé sa volonté de pérennisation d'activité et souhaite dans le cadre de son projet :

- effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un « promontoire paysager arboré » en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain naturel initial ; l'aménagement de ce promontoire se ferait sous le régime de l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI),
- implanter sur sa plateforme nord, d'une part une nouvelle installation permettant la valorisation des terres inertes entrant sur le site, de manière à en extraire les sables et gravillons et d'autre part une nouvelle installation mobile de concassage-criblage de bétons. L'installation de valorisation aurait un fonctionnement de type lavage-criblage et serait en sus d'une centrale de graves et d'une installation de concassage-criblage déjà présentes sur la plateforme.

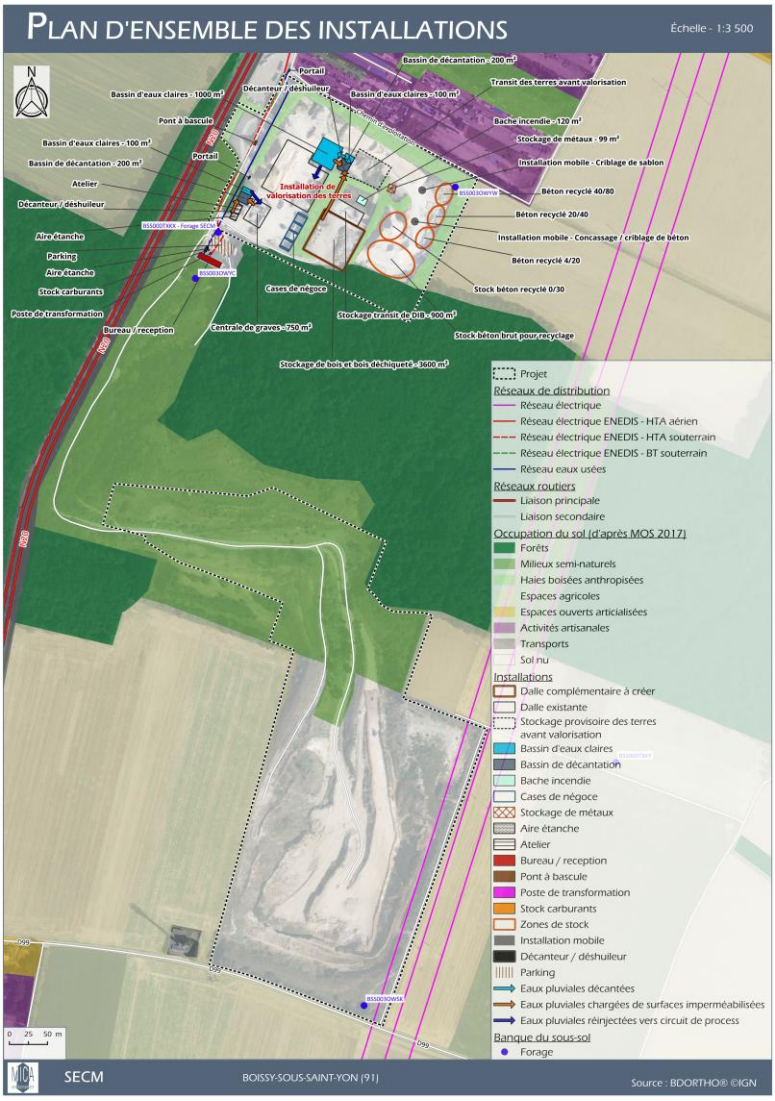
L'emprise du projet couvre une surface totale de 22,54 ha et concerne deux emprises distinctes :

- une partie de l'ancien périmètre d'autorisation de la carrière ;
- la plateforme nord située en bordure Est de l'ancien périmètre d'autorisation de la carrière.

Réaménagement de la fosse sud : L'extraction a cessé depuis mai 2017. Depuis la formalisation de l'APc de mai 2020, l'exploitant procède à la remise en état de sa carrière par comblement de la fosse par apport de matériaux inertes extérieurs.

Activités de la plateforme Nord : La plateforme Nord est une plateforme de tri-transit et traitement de matériaux en activité depuis 2006 avec un fonctionnement administratif décorrélé par rapport à l'activité ICPE de l'ancienne carrière. Cette plateforme Nord se situe en limite nord de l'ancienne carrière. Les activités qui y sont menées sont couvertes par les rubriques ICPE listées ci-dessous, selon leur désignation de l'époque :

- 2515 2.b (D) : « Broyage, concassage de produits minéraux »
- 2517 (D) : « station de transit de produits minéraux solides » avec un volume d'activité de 50 000 m3 ;
- 2714.2 (D) : « installation de transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux » avec un volume d'activité de 500 m3 ;
- L'ex-rubrique 2170-2 (D), aujourd'hui devenue 2780 (D) « fabrication d'engrais et supports de cultures à partir de matières organiques »



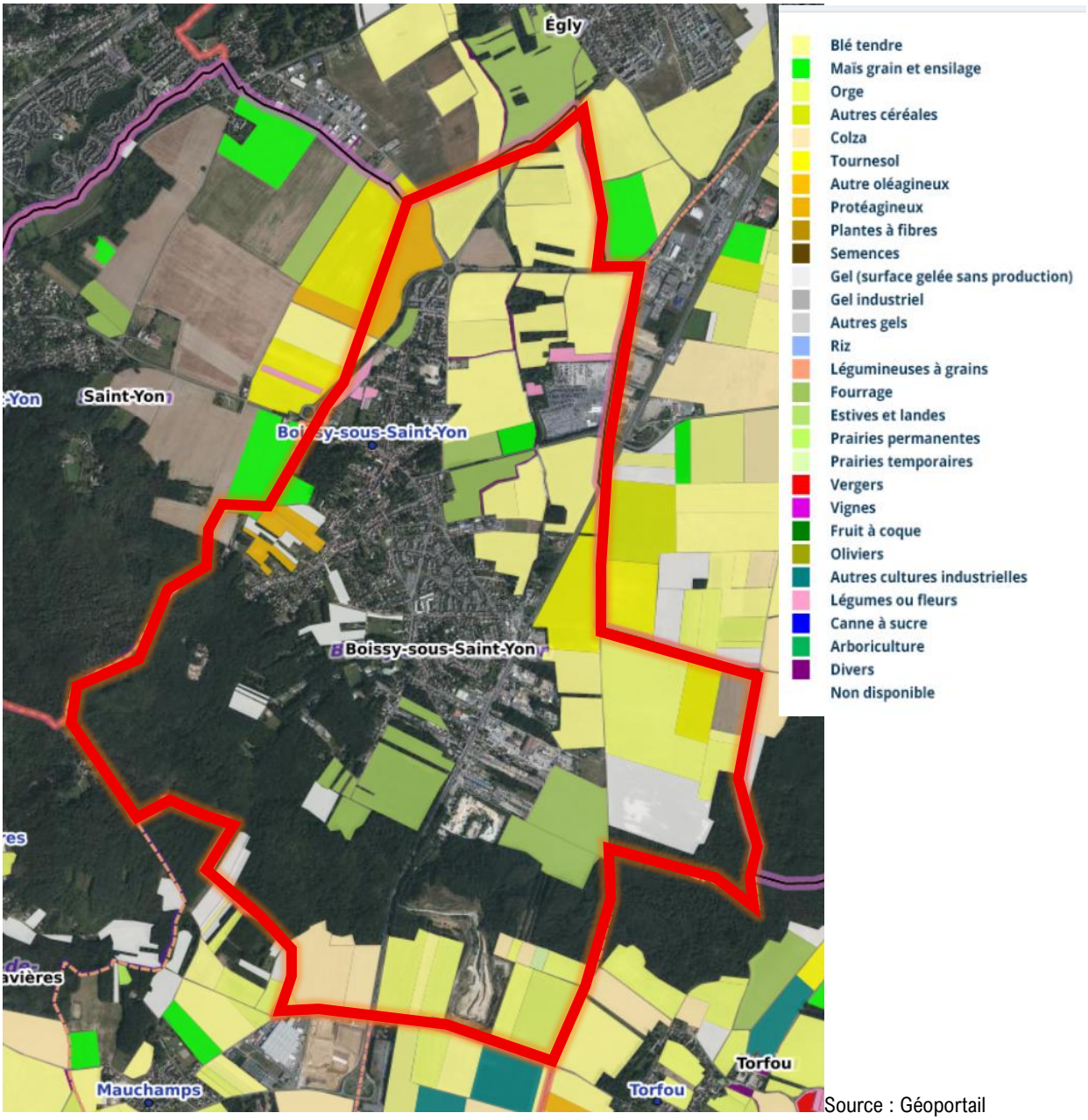
1.8 Les diagnostics agricole et forestier

1.8.1. Les données agricoles

L'activité agricole joue un rôle de premier plan dans le maintien et la valorisation du paysage et des potentialités sur le territoire. Les espaces agricoles couvrent près de 75% du territoire communal.

La commune de Boissy est située dans la région agricole d'Hurepoix. Celle-ci est représentée essentiellement par la culture intensive dont les principales productions sont les céréales notamment le blé, l'orge, le maïs et les oléagineux.

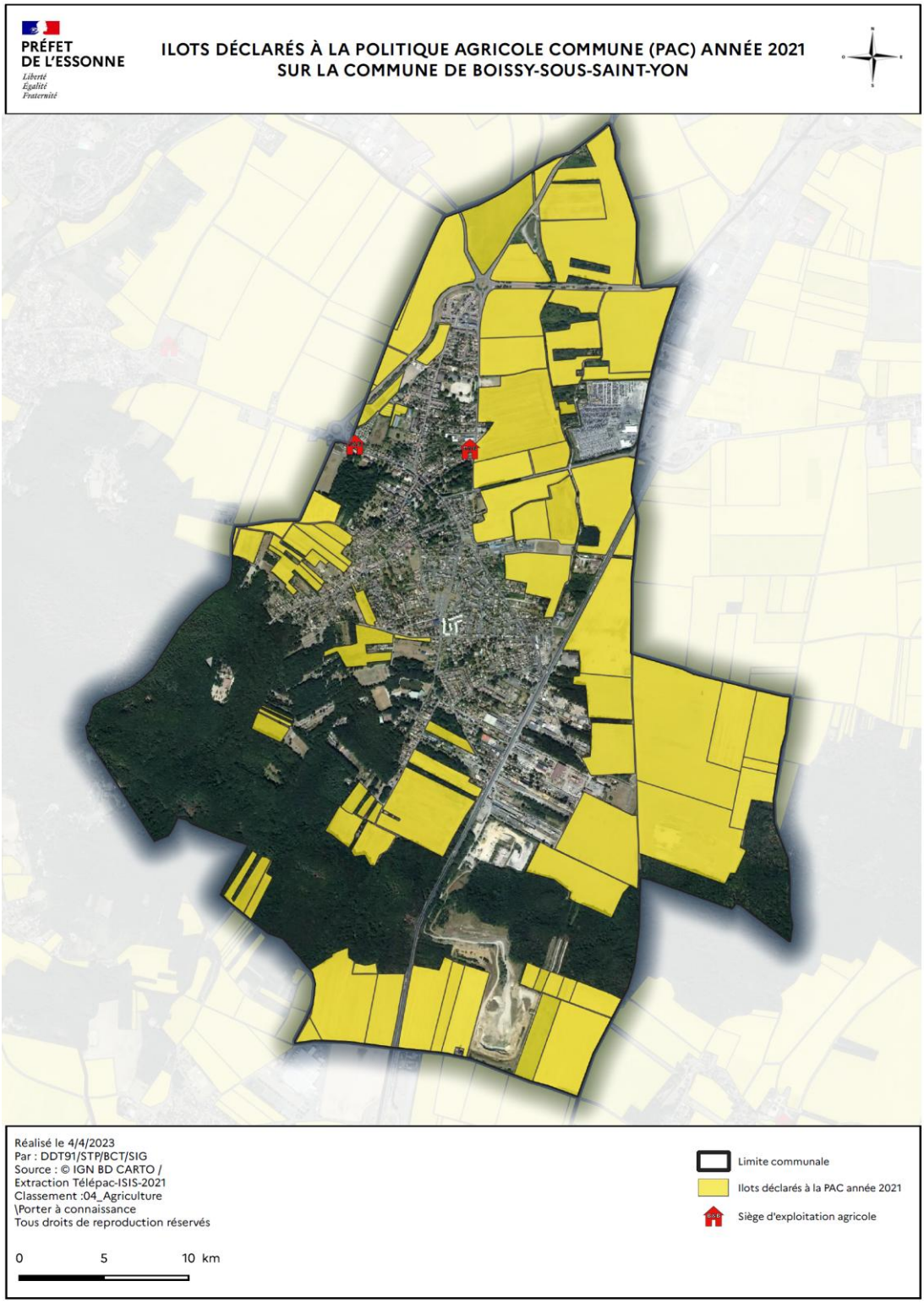
Registre Parcellaire Graphique RGP 2023

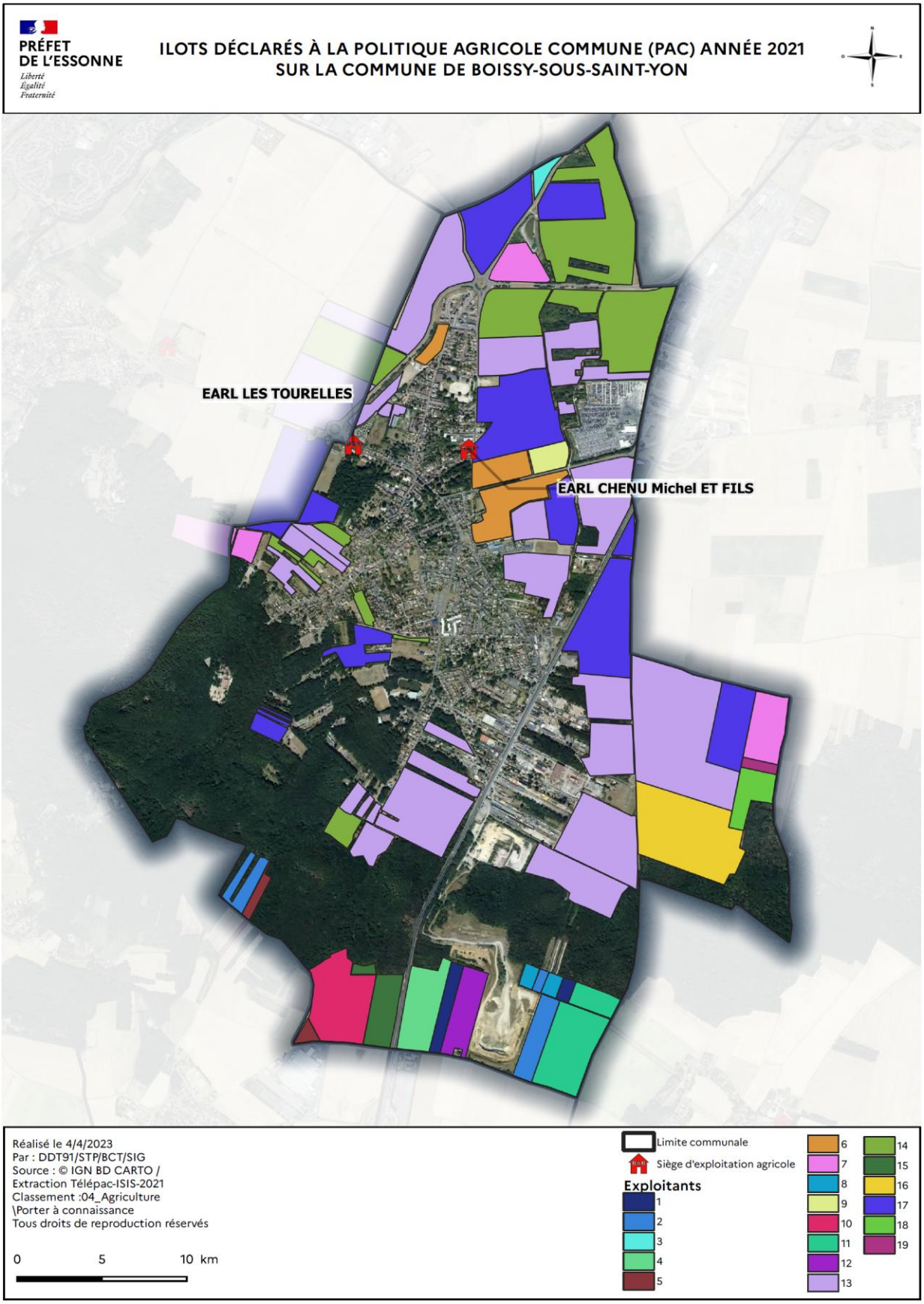


Source : Géoportail

En 2021, 19 exploitants bénéficiaires des aides de la politique agricole commune cultivent des parcelles (essentiellement en grandes cultures) sur cette commune. Un total de 330 ha est déclaré à la PAC dans les limites de la commune.

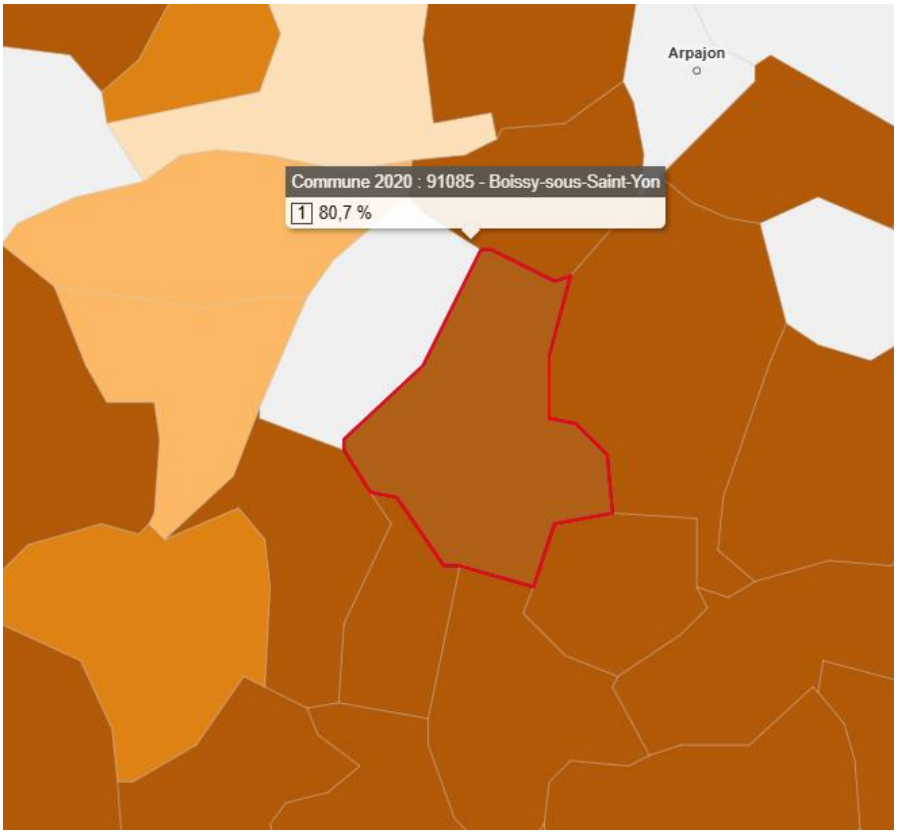
Deux sièges d'exploitation sont recensés sur le territoire de la commune.




PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité
ILOTS DÉCLARÉS À LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE (PAC) ANNÉE 2021
SUR LA COMMUNE DE BOISSY-SOUS-SAINT-YON
EARL LES TOURELLES
EARL CHENU Michel ET FILS
Réalisé le 4/4/2023
Par : DDT91/STP/BCT/SIG
Source : © IGN BD CARTO /
Extraction Télépac-ISIS-2021
Classement :04_Agriculture
\Porter à connaissance
Tous droits de reproduction réservés
0
5
10 km
Limite communale
Siège d'exploitation agricole
Exploitants
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19



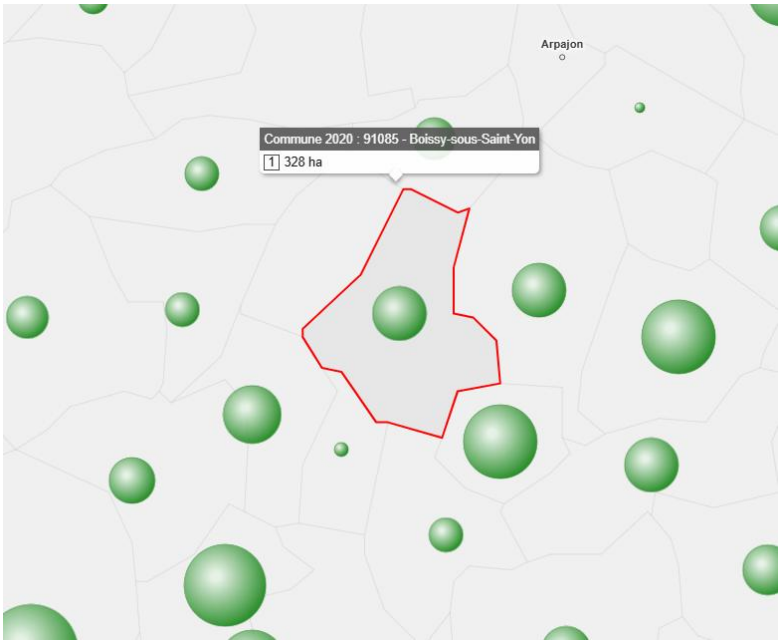
Part des céréales et oléo-protéagineux dans la SAU en 2020



Source : Agreste – Recensements agricoles

Sur la commune, la superficie agricole utilisée (SAU) est de 328 en 2020.

Superficie Agricole Utilisée (SAU) en 2020



Source : Agreste – Recensements agricoles

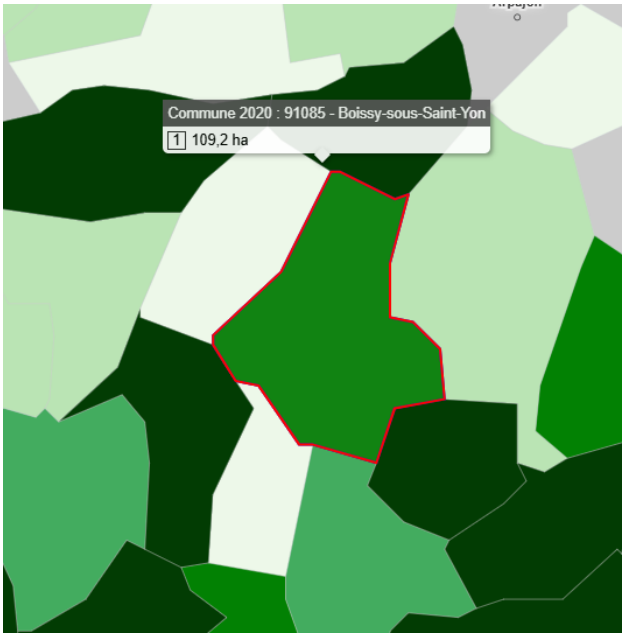
Des exploitations agricoles moins nombreuses

Le RGA fait état entre 2000 et 2020 d'une baisse du nombre d'exploitations agricoles sur la commune. Leur nombre est passé de 3 exploitations en 2000 à 2 en 2025…

Des exploitations agricoles de grande taille

La SAU moyenne en 2020 est de 49 hectares.

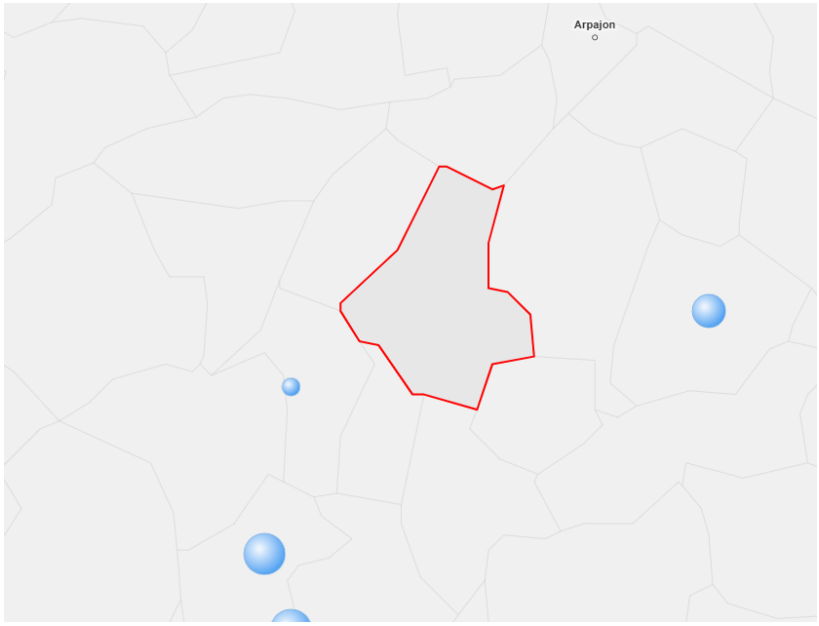
Superficie Agricole Utilisée (SAU) moyenne en 2020



Source : Agreste – Recensements agricoles

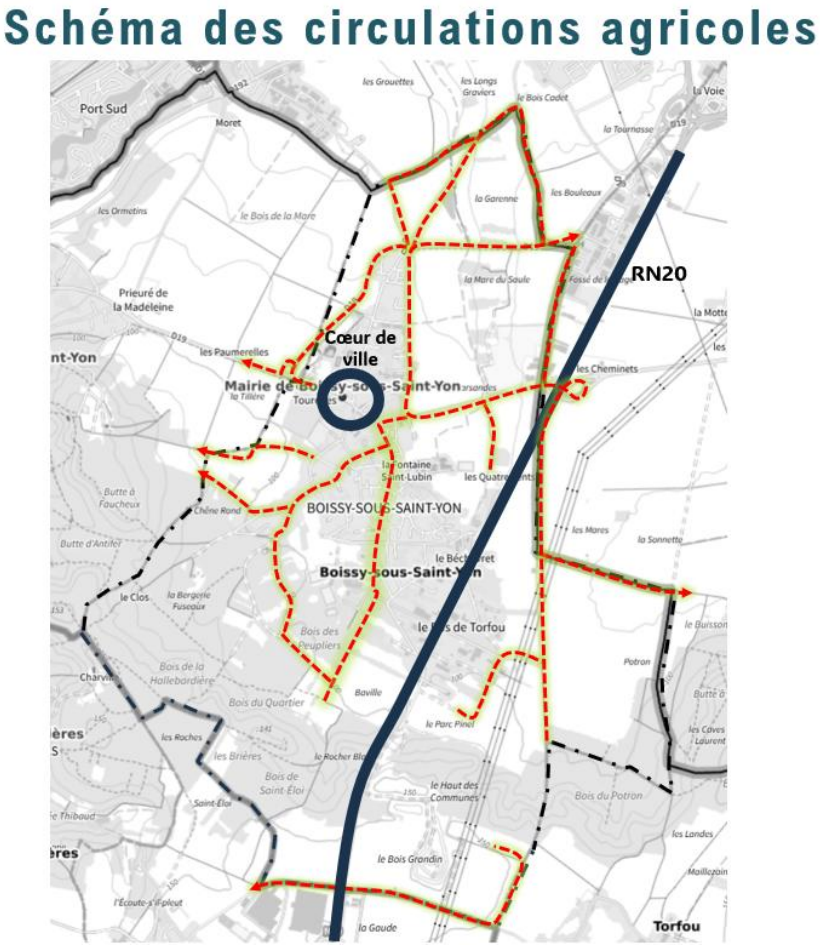
Il n'y a pas d'élevage sur le territoire de la commune.

Nombre d'Unité Gros Bétail (UGB) des herbivores en 2020



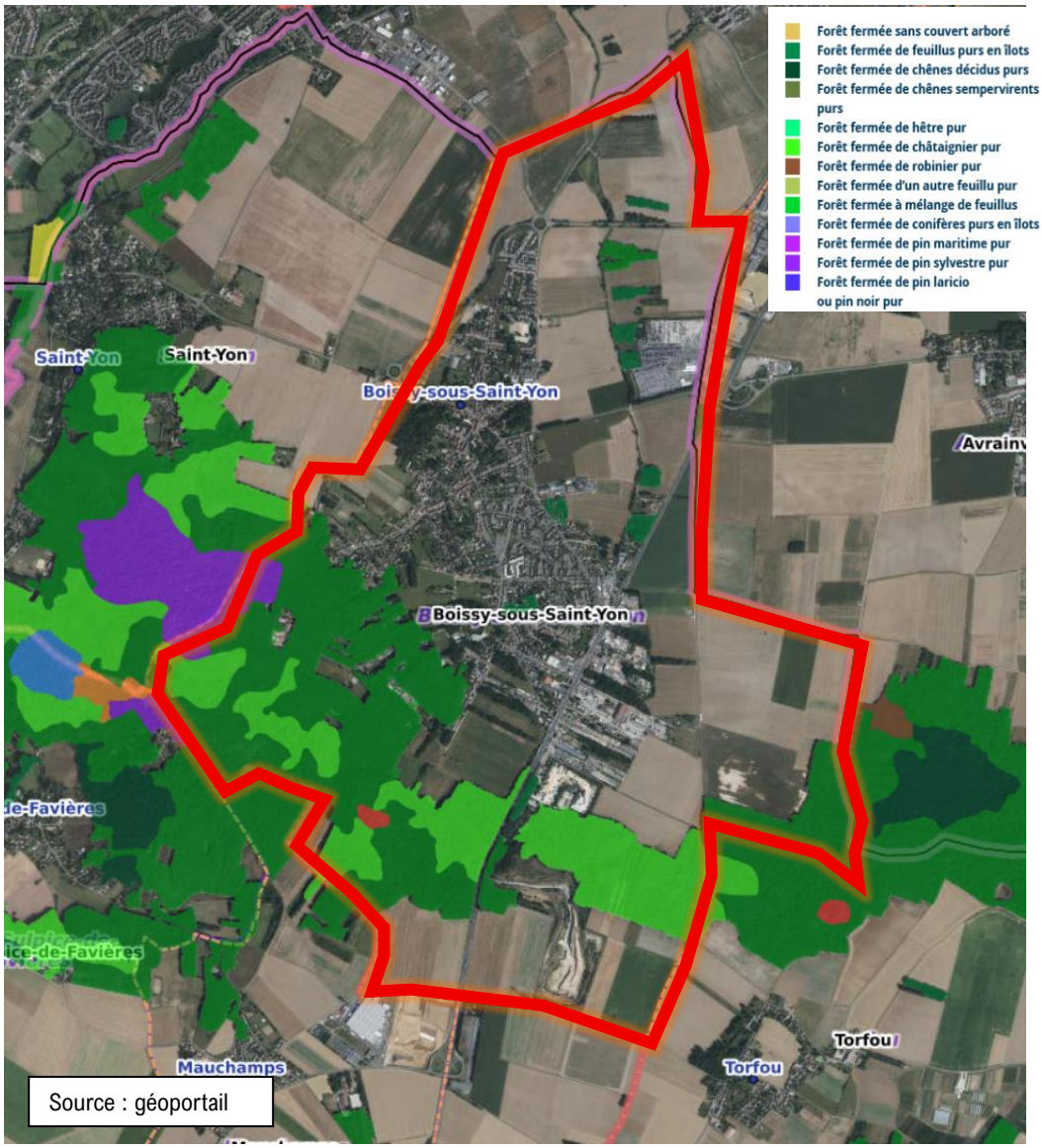
Source : Agreste – Recensements agricoles

- **<u>Circulation d'engins agricoles</u>**



1.8.2. Les données forestières

Les espaces forestiers couvrent environ 25% de la superficie du territoire communal.



Source : géoportail

Ils sont essentiellement situés au Sud de la commune.

Le territoire de la commune est riche de 177 hectares de bois et forêts, dont 86% sont des forêts privées ; la répartition donne 240 des propriétaires forestiers qui ont entre 0 et 4 hectares, avec une moyenne individuelle de 0,30 hectare. Par ailleurs, 49% de la surface forestière privée appartiennent à 4 propriétaires qui ont entre 10 et 25 hectares ; 2 forêts sont dotées de Plan Simple de Gestion agréés par le CNPF et en cours de validité ; cela concerne 51 hectares.

Ces forêts sont intégrées au sein de différents périmètres de protection :

- Espaces naturels sensibles (ENS) délimité par le département de l'Essonne, recensement des coteaux boisés comme étant des ENS.

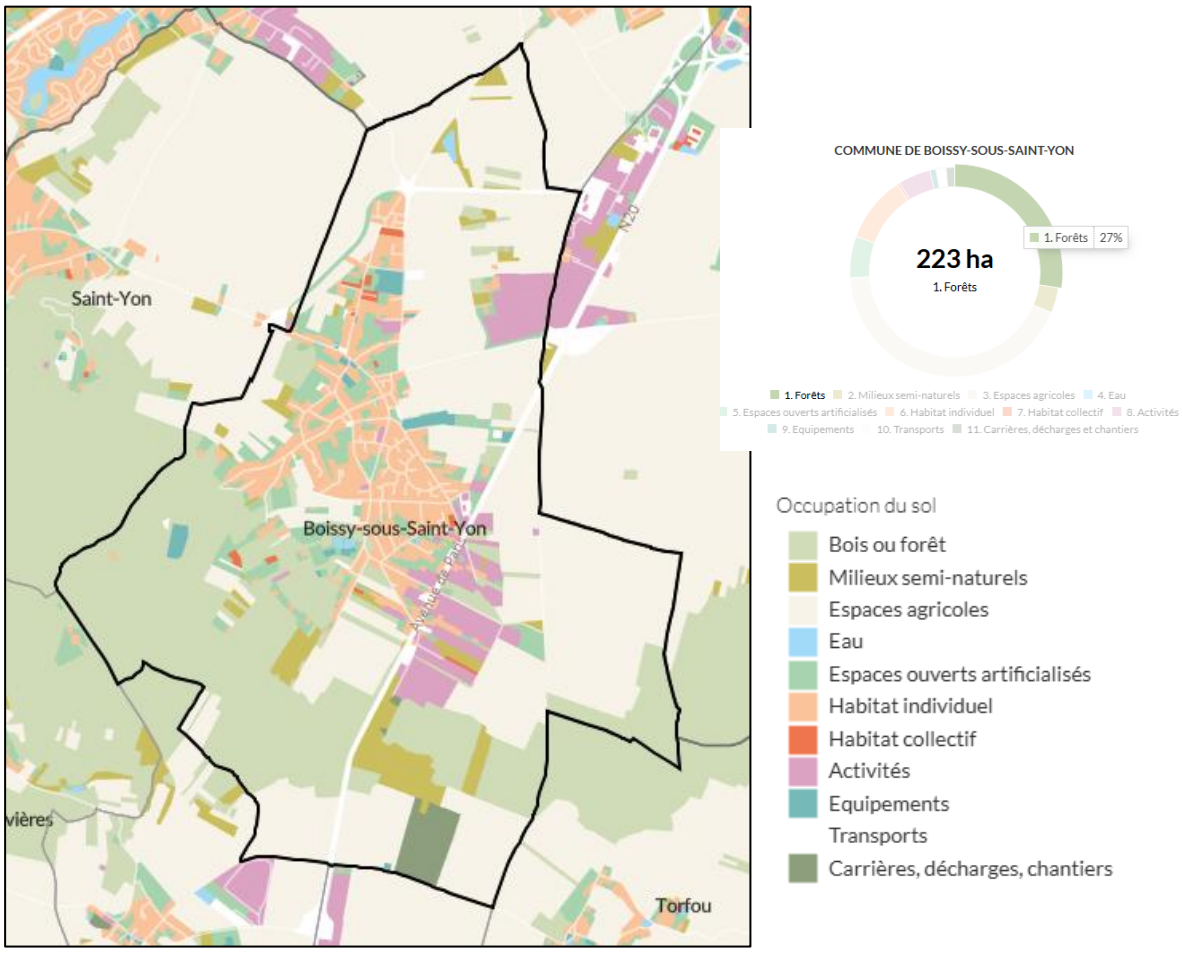
- Une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) : il s'agit d'espaces naturels inventoriés en raison de leur caractère remarquable :

→ Vallée de la Juine d'Etampes à Saint-Vrain, ici de type 2.

Boissy-sous-Saint-Yon — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	223.21	223.21	222.77
Milieux semi-naturels	33.99	32.09	31.78
Espaces agricoles	351.52	346.89	346.4
Eau	1.37	1.37	1.37
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**610.09**	**603.57**	**602.32**
Espace ouverts artificialisés	51.55	52.6	51.92
Habitat individuel	78.39	82.2	83.48
Habitat collectif	2.97	3.09	3.09
Activités	37.89	40.12	40.54
Équipements	7.27	7.27	7.5
Transport	12.88	12.94	12.94
Carrières, décharges et chantiers	11.48	10.71	10.71
Total espaces artificialisés	**202.42**	**208.94**	**210.19**
Total communal	**812.51**	**812.51**	**812.51**

Mode d'Occupation des Sols 2021



Etat initial de l'environnement

2.1 Milieu physique

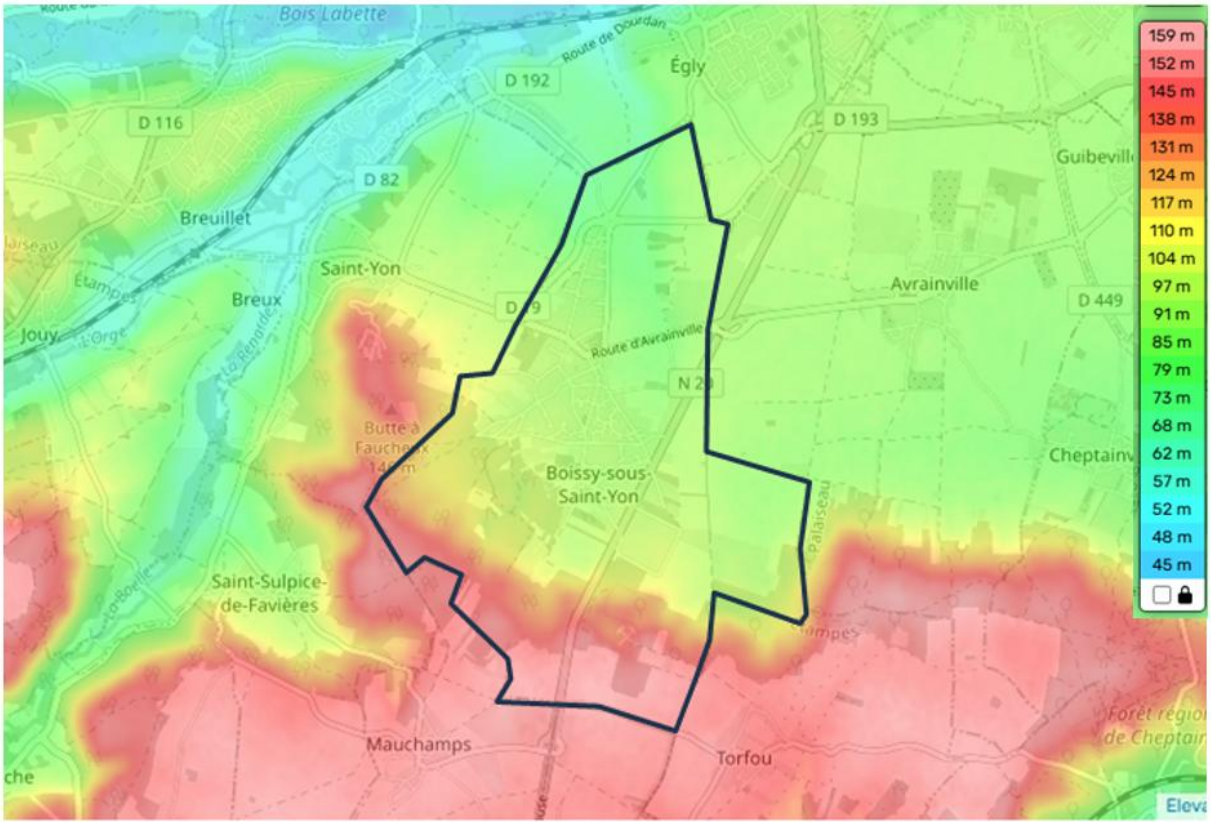
2.1.1 Topographie et hydrographie

➢ **Topographie à l'échelle de la commune**

Les reliefs contribuent de façon importante à différencier les paysages de l'Essonne : très contrastés, alternant plateaux et vallées avec des coteaux raides, ils dessinent des transitions fortes qui délimitent souvent les différentes unités paysagères du département. L'histoire géologique du Bassin Parisien a conduit en la formation de 4 grands plateaux structurant l'Ile-de-France. Le plateau de Beauce, le plus récent, surplombe les plateaux plus anciens de Brie, de la plaine de France et du Vexin français, le plus ancien.

Les plateaux de Beauce et de Brie dessinent en particulier les reliefs identitaires du territoire essonnien. Ces plateaux sont largement entaillés par la vallée de la Seine et par ses vallées affluentes : l'Essonne, la Juine, l'Orge, la Renarde, l'Yvette et la Bièvre.

La majeure partie de la commune se situe se situe sur le plateau de Brie à une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF. La partie Sud du territoire le plateau de Beauce, par ailleurs localement appelé plateau de Torfou, à une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.

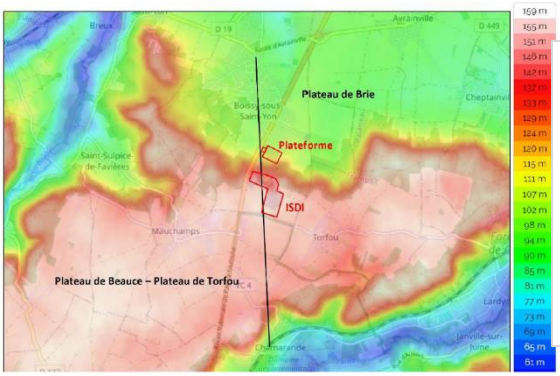


Topographie de l'ancienne carrière de sablon

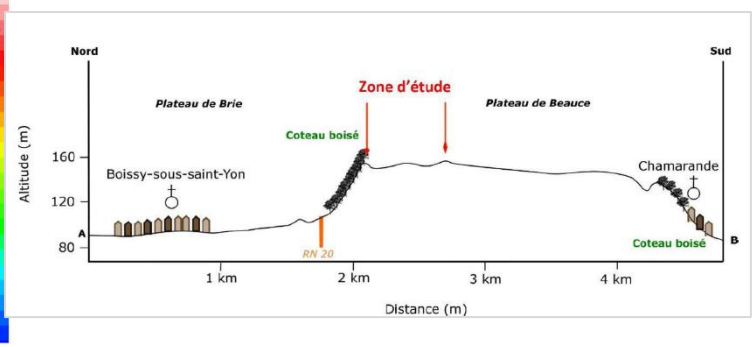
Le site du projet d'ISDI se situe sur le rebord nord du plateau de Beauce, par ailleurs localement appelé plateau de Torfou, à une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.

La plateforme se situe elle, sur le plateau de Brie à une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF.

Carte topographique dans le voisinage du projet



Coupe topographique au voisinage de la zone



Sur le plateau de Torfou, les deux villages les plus proches s'implantent à une cote similaire, Torfou à l'Est s'implante à une cote moyenne de 145 m NGF et Mauchamps à l'Ouest à une cote proche de 150 m NGF. Le village de Boissy-sous-Saint-Yon, dans le plateau de Brie, s'implante à une cote de 85 m NGF en moyenne. A l'opposé, Chamarande au Sud-Est s'implante à flanc de coteau et au sein zde la vallée de la Juine a une cote qui varie entre 120 m et 65 m NGF.

➢ Le réseau hydrographique à l'échelle de la commune

La vallée de l'Orge traverse les départements des Yvelines et de l'Essonne. L'Orge prend sa source à 134 m d'altitude à Saint-Martin-de-Bréthencourt dans les Yvelines, au sud du massif forestier de Rambouillet. Elle conflue avec la Seine en rive gauche à Athis-Mons (91) à 30 m d'altitude, après un parcours de 54,1 km. Son bassin versant a une superficie de 951,9 km², et son débit moyen est de 3,9 m3/s à Morsang-sur-Orge.

L'hydrographie de la commune est peu développée et uniquement constituée du **ru de « la Vidange »** d'une longueur de 3,7 km. Il démarre de la commune et **se jette dans l'Orge** au niveau de Bruyères-le-Châtel. Le régime du fossé est directement lié aux conditions climatiques. Il connaît un débit plus ou moins fort au printemps et en automne, avec des périodes d'étiage en été.



Caractéristiques principales du ru de « la Vidange »

- Longueur : environ 3,7 km
- Régime : pluvial
- Bassin versant : Seine
- Communes traversées : Boissy-sous-Saint-Yon (source), Égly, Bruyères-le-Châtel (confluence)
- Affluents : aucun répertorié

Ce ruisseau est classé comme un cours d'eau de classe 6 (inférieur à 5 km) selon le SANDRE, ce qui signifie qu'il s'agit d'un petit affluent local sans affluent connu.

Selon de syndicat de l'orge, le ru de la Vidange traverse des zones agricoles et naturelles. Un collecteur situé en bord de ce cours d'eau a été mis hors service en raison de son emplacement sous des parcelles agricoles privées, rendant son entretien difficile. Cette situation illustre les défis liés à la gestion des infrastructures en milieu rural.

➢ Les zones humides

Les zones humides sont des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique.

Zones humides avérées et zones humides prioritaires

La carte des zones humides avérées et probables ci-dessous précise l'état de connaissance à la date d'approbation du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon.

e S.D.A.G.E. du bassin de la Seine, ainsi que le S.A.G.E. « Orge-Yvette », visent la préservation des zones humides. Les zones humides contribuent au stockage de ressources en eau, à la régulation des crues et à la préservation de la qualité des eaux. En cas d'opérations ou de travaux portant sur les zones humides (autorisés sous certaines conditions), ces documents imposent des mesures compensatoires, qui consistent à recréer ou restaurer des zones humides d'une surface au moins équivalente à la surface supprimée (à fonctionnalité et qualité équivalentes), voire doublée (à défaut d'équivalence fonctionnelle et qualitative).

La Commission Locale de l'Eau a lancée fin 2015 une étude d'inventaire des zones humides afin de préciser et d'actualiser les enveloppes définies par le SAGE. Elle identifie les zones humides probables et leur enveloppe d'alerte. Sur la cartographie ci-dessus, aucune zone humide avérée (identifiée comme prioritaire) n'est recensée sur le territoire communal par la Commission Locale de l'Eau du Sage Orge–Yvette.

Le territoire communal est concerné par la présence de zones humides.

SAGE ORGE-YVETTE
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Cartographie des zones humides avérées & probables du SAGE Orge-Yvette

BOISSY-SOUS-SAINT-YON

03/10/2019

LEGENDE :

- Zones humides avérées
- Zones humides probables
- Réseau hydrographique

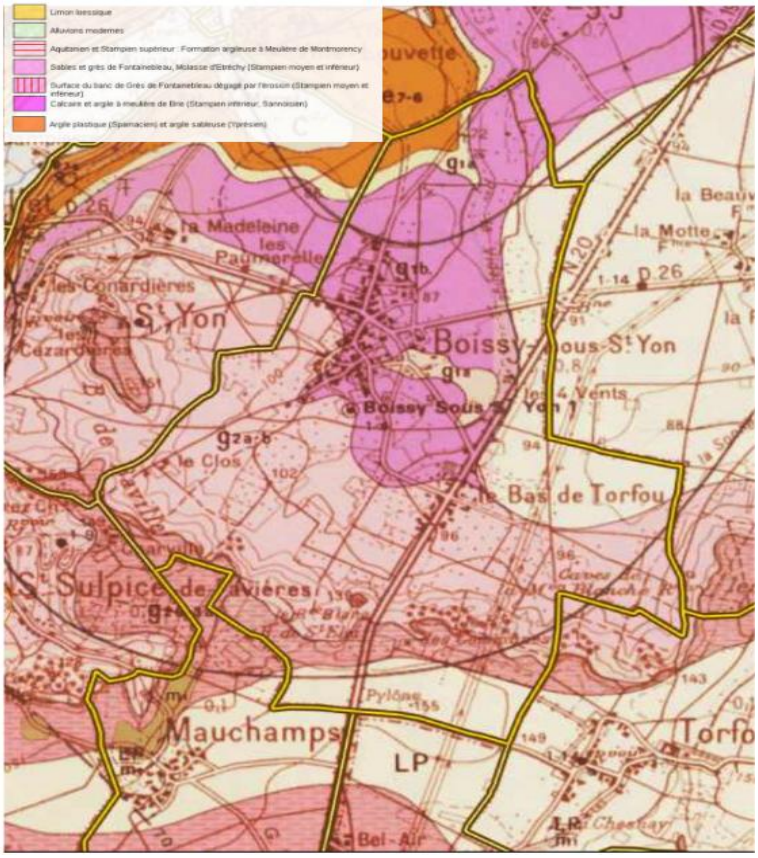
SIAM URBA



2.1.2 La géologie

➢ Les formations

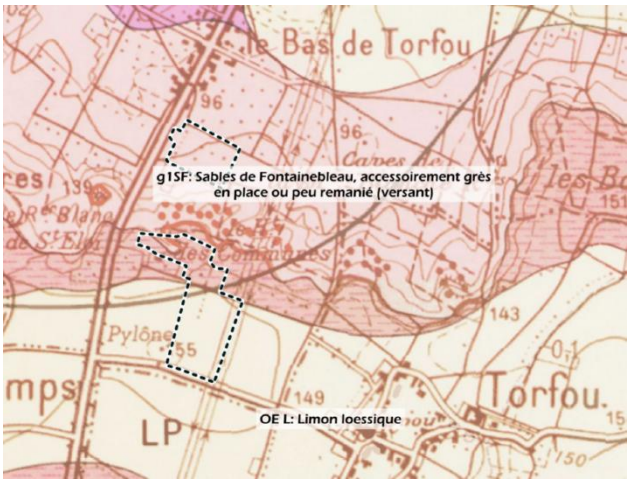
Le territoire communal de Boissy-sous-Saint-Yon se situe à l'interface entre le plateau du Calcaire de Brie au Nord et le plateau des calcaires de Beauce qui le domine au Sud. Régionalement, le secteur est marqué par la présence de plaines et collines où affleurent majoritairement des roches tertiaires allant des sables argileux de Lozère du Burdigalien aux argiles plastiques de l'Yprésien, entre lesquels, la séquence lithostratigraphique suivante est retrouvée (du plus récent au plus ancien) :



- Les calcaires d'Etampes et Argiles à meulières surmontés de la Molasse du Gatinais et les calcaires de Beauce d'âge Chattien ;
- Les calcaires de Brie et les sables de Fontainebleau du Stampien (Rupélien) ;
- Les calcaires de Champigny avec ses marnes infra et supra-gypseuses sommitales du Ludien (Priabonien) ;
- Les calcaires de St-Ouen du Marinésien (Bartonien sup.) ;
- Les sables de Beauchamp de l'Auversien (Bartonien inf.) ;
- Les calcaires et marnes et caillasses du Lutétien ;
- Les sables de Cuise du Cuisien.

Par endroit, principalement dans les vallées incisées par les rivières, la craie du Crétacé (Sénonien) est observable.

Secteur ancienne carrière de Sablons



Les descriptions lithologiques associées à ces dernières sont issues de la feuille géologique n°257 d'Etampes :

- Unité LP « limon loessique » : Cette formation correspond à un matériau poudreux sabloargilo- calcaire recouvrant d'un manteau continu les plateaux de Beauce et de Brie. Son épaisseur est variable. Davantage argileuse au niveau du plateau de Brie, cette formation devient un peu plus sableuse au pied des versant des buttes stampiennes, où elle passe progressivement à une colluvion sableuse au contact du sable de Fontainebleau. Elle est retrouvée en partie sud du secteur de l'ancienne carrière.
- Unité g2c-3a(a) « Aquitanien et Stampien supérieur : Formation argileuse à Meulière de Montmorency » : Cette formation correspond à un ensablement calcaire constituant le substratum du plateau de Beauce. Elle est recouverte de limons et repose soit directement sur les sables de Fontainebleau ou par l'intermédiaire d'un contact de grés massifs. Elle se retrouve dans le secteur de l'ISDI, au nord de l'emprise surfacique de l'unité LP, au niveau de la zone intermédiaire (celle séparant les secteurs sud et nord de l'ancien périmètre administratif de la carrière).
- Unité g2a-b « Stampien moyen et inférieur : Sables et grès de Fontainebleau, Molasse d'Etréchy » : Cette formation est principalement constituée de sables de Fontainebleau, fins, riches en silice et de couleur blanche. Elle est également quelques fois marquée par des niveaux de galets associés à des sables plus grossiers. Cette formation se retrouve dans le secteur de la plateforme.

Schéma départemental des carrières de l'Essonne

Le schéma départemental des carrières de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 mai 2014. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et de milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Il représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement.

2.1.4 Eaux souterraines et captages d'eau

➢ Eaux souterraines à l'échelle de la commune

Masses d'eau souterraines

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE-2000/60/CE) introduit la notion de « masses d'eaux souterraines » qu'elle définit comme « un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères » (article 5 et Annexe II).

Une masse d'eau correspond, d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques), soit par de grands cours d'eau constituant des barrières hydrauliques, ou encore par la géologie.

Dans le Tertiaire du Bassin de Paris, quatre aquifères principaux sont présents au sein des formations du Bassin sédimentaire Parisien et sont datés de l'Oligocène, de l'Eocène moyen et supérieur, de l'Eocène inférieur et du Paléocène. Leur communication évolue latéralement en fonction de la géologie. Les formations de l'Éocène moyen et inférieur renferment un aquifère multicouche composé des calcaires grossiers du Lutétien et des sables du Cuisien ou du Soissonnais de l'Yprésien.
Au nord de la Marne et de la Seine, les réservoirs calcaires et sableux sont séparés par un niveau argileux plus ou moins épais et continu, permettant d'individualiser deux nappes d'eau souterraines. Ces nappes exploitées pour les besoins privés, en eau potable, agricoles et industriels sont étudiées depuis plusieurs décennies.
Plus au sud, les aquifères deviennent continus et la nappe « de l'Eocène moyen et inférieur » est considérée comme unique. Les réservoirs s'enfoncent progressivement sous les formations de l'Eocène supérieur et leur comportement hydrogéologique demeure peu connu.
Le système aquifère multicouche de Beauce, communément appelé « nappe de Beauce », constitue l'un des plus grands réservoirs d'eau souterraine en France. Il est drainé à sa périphérie par des cours d'eau qui se trouvent en position de points bas (Seine, Loing, la Loire, le Loir) et par des vallées peu profondes qui entaillent le massif calcaire (Essonne, Juine).
Le territoire communal est concerné par une nappe aquifère principale groupant les réservoirs du Stampien et du Sannoisien. L'eau souterraine circule dans toute la masse constituée par les sables de Fontainebleau, la Molasse d'Etréchy et la formation de Brie. Les niveaux argileux qui existent parfois vers la base des sables de Fontainebleau ne retiennent que des niveaux d'eau suspendus sporadiques, d'importance négligeable. La vallée de l'Essonne détermine un drainage très marqué de cette nappe, avec un écoulement général vers le confluent de l'Essonne et de la Juine.
D'après le SDAGE Seine-Normandie, **la masse d'eau souterraine « Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce » est codifiée FRGG092.**

Etat chimique et quantitatif de la masse d'eau

Le SDAGE Seine-Normandie fixe les objectifs suivants pour cette masse d'eau souterraine interceptée par la zone d'étude. A noter que l'état des lieux de 2019 ne donne pas de précision sur les états quantitatif et chimique de cette masse d'eau (état « inconnu » d'après le SDAGE).

Masse d'eau souterraine	Etats chimique et quantitatif en 2019	Objectif de bon état chimique Echéance	Objectif de bon état quantitatif - Echéance	Justification du report d'échéance
Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce FRGG092	Inconnu	Objectif Moins Strict (2027) Objectif de non dégradation de la qualité actuelle Bon état chimique à l'exception de certains éléments : pesticides autorisés, pesticides interdits, nitrates	Bon état (2027) Objectif atteint depuis 2021	*Faisabilité technique, coûts disproportionnés, conditions naturelles*

Concernant l'objectif d'atteinte de bon état chimique, un Objectif Moins Strict à 2027 a été considéré, en raison de la faisabilité technique, de coûts disproportionnés, et des conditions naturelles.

Zone de Répartition des Eaux (ZRE)de la nappe de Beauce

La commune est située en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce et parties captives des nappes de l'albien de du néocomien.

Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans une ZRE, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

D'après l'ARS, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est concernée par aucun captage ni aucun périmètre de protection de captage. Le captage actif le plus proche se situe dans la commune de Souzy-la-Briche à environ 5 km et correspond à une source donnant naissance à un petit affluent de la rivière « la Boëlle ».

Le secteur de l'ancienne carrière se situe précisément dans une ZRE en vigueur pour les eaux souterraines, il s'agit de la ZRE de la nappe de Beauce.

- **Points d'eau (BSS)**

Tous les points d'eau référencés sur le territoire communal (forages, piézomètres, puits, sources…) sont listés ci-dessous. Ces données sont issues de la base de données BSS Eau du BRGM dans laquelle chaque ouvrage dispose d'un identifiant national : le code BSS (Banque de données du Sous-Sol). La BSS Eau permet de visualiser la répartition des points et d'accéder à des informations ponctuelles sur le sous-sol, comme le niveau de la nappe ou la coupe géologique de l'ouvrage.

Un inventaire bibliographique des points d'accès à l'eau (puits, sondages, forages et piézomètres) a été élaboré à partir des données disponibles dans la Banque du Sous-Sol (BSS) du BRGM.

Selon la BSS, 8 points d'accès à l'eau sont répertoriés dans la commune. 4 parmi ces derniers appartiennent à SECM et correspondent à des ouvrages de pompage ou de suivi piézométrique.

Aucun puits privé n'est présent à proximité de la zone d'étude.

Les points d'accès à l'eau

Ouvrage	Code BSS	Information
Piézomètre aval ouest SECM	BSS003OWYC	Piézomètre de suivi SECM
Forage SECM	BSS000TXKX	Forage alimentant SECM pour ses besoins en eau
Piézomètre aval est SECM	BSS003OWYW	Piézomètre de suivi SECM
Forage	BSS000TXKY	Sans objet
Forage	BSS000TXJK	Sans objet
Piézomètre amont SECM	BSS003OWSK	Piézomètre de suivi SECM
P	BSS000TXHB	Sans objet
F2007	BSS000TXKZ	Sans objet

➢ Gestion des eaux

S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

En France, comme dans les autres pays membres de l'union européenne, les "plans de gestion" des eaux sont encadrés par le droit communautaire inscrit dans la directive cadre sur l'eau (DCE) de 2000. Ce sont les **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.)**.

Institués par la loi sur l'eau de 1992, ces documents de planification ont évolué suite à la DCE (la directive-cadre sur l'eau). Ils fixent pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de "bon état des eaux". Ils sont au nombre de 12, un pour chaque "bassin" de la France métropolitaine et d'outre-mer.

Le troisième cycle de la D.C.E. a débuté en 2022 pour une période de 6 ans. La quatrième génération de S.D.A.G.E. est approuvée en 2022 pour la période 2022-2027.

Le territoire de la commune est compris dans le périmètre du S.D.A.G.E du bassin de la Seine et les cours d'eau côtiers normands. Le S.D.A.G.E. 2022-2027 a été adopté et approuvé le 23 mars 2022.

Le S.D.A.G.E. planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le S.D.A.G.E.

- **Orientation fondamentale 1 :** Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2 :** Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale 3 :** Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles

- **Orientation fondamentale 4 :** Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5 :** Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

En ce qui concerne les zones humides

Les dispositions 1.1.2. du S.D.A.G.E « Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme » impliquent notamment pour les Plans Locaux d'Urbanisme (et Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux) PLU(i) :

- De fixer, dans leur PADD, OAP et règlement, des objectifs de préservation et de restauration des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau accompagnés de prescriptions. Elles se réfèrent pour cela aux dispositions et règles des SAGE du territoire ;
- D'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides (carte 11, pré-localisation des zones à dominantes humides et inventaires des SAGE, données naturalistes, Natura 2000, bases de données nationales, régionales, inventaires des ZNIEFF, …) et de les compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique ;
- D'identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration (programme de restauration ou mise en œuvre de mesures compensatoires).

Le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau)

La gestion d'une rivière concerne tous les résidents d'une vallée. Ainsi, 65 communes et 10 intercommunalités, sont réunies au sein du Syndicat de l'Orge. Depuis 1945, sa mission est globale : la collecte et le transport des eaux usées, la gestion hydraulique des cours d'eau, la prévention des risques inondation, l'amélioration du fonctionnement des réseaux d'assainissement et la reconquête de la qualité des rivières et des milieux naturels.

Au fil des ans, le Syndicat s'est transformé, élargissant ses domaines de compétences et d'intervention. Depuis plus de 20 ans le Syndicat de l'Orge est engagé dans une démarche de management environnemental et œuvre pour le développement durable de la vallée et « Rendre la rivière vivante ».

Le Syndicat émet également des commentaires sur de la trame verte et bleue dans ses avis sur les autorisations du droit des sols.

Le Syndicat s'est fixé un ambitieux objectif pour 2027 : atteindre un bon état chimique et un excellent potentiel écologique pour la rivière et ses affluents. Pour y parvenir, le Syndicat se mobilise chaque jour en œuvrant pour la prévention des pollutions, la réhabilitation des collecteurs, la mise en conformité des branchements et la restauration des cours d'eau…

Autorisation du Droit des Sols

L'autorisation du droit des sols est l'étude technique qui vise à vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec la réglementation du territoire. Son instruction aboutie à une décision par l'autorité compétente, généralement le Maire, après consultation de différents services et notamment le Syndicat de l'Orge.

Celui-ci s'exprime sur la faisabilité des projets au regard de :

- L'application du **règlement d'assainissement**
    - les Assainissements Non Collectifs (ANC)
    - les Eaux Usées Non Domestiques et assimilées domestiques (EUND)
    - la gestion à la source des eaux pluviales sans rejet au réseau public
    - les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)
- L'application du règlement du Service Public d'Assainissement
- L'existence de zones humides, cours d'eau
- Le plan de prévention du risque inondation, retour expérience crue, les ruissellements
- Les contraintes liées à la présence d'équipements d'assainissement ou ouvrages liés à la gestion du risque, servitude sur la parcelle du projet
- L'application de la stratégie foncière
- Information PFAC

2.2 L'environnement naturel

2.2.1 Diversité des milieux présents sur la commune

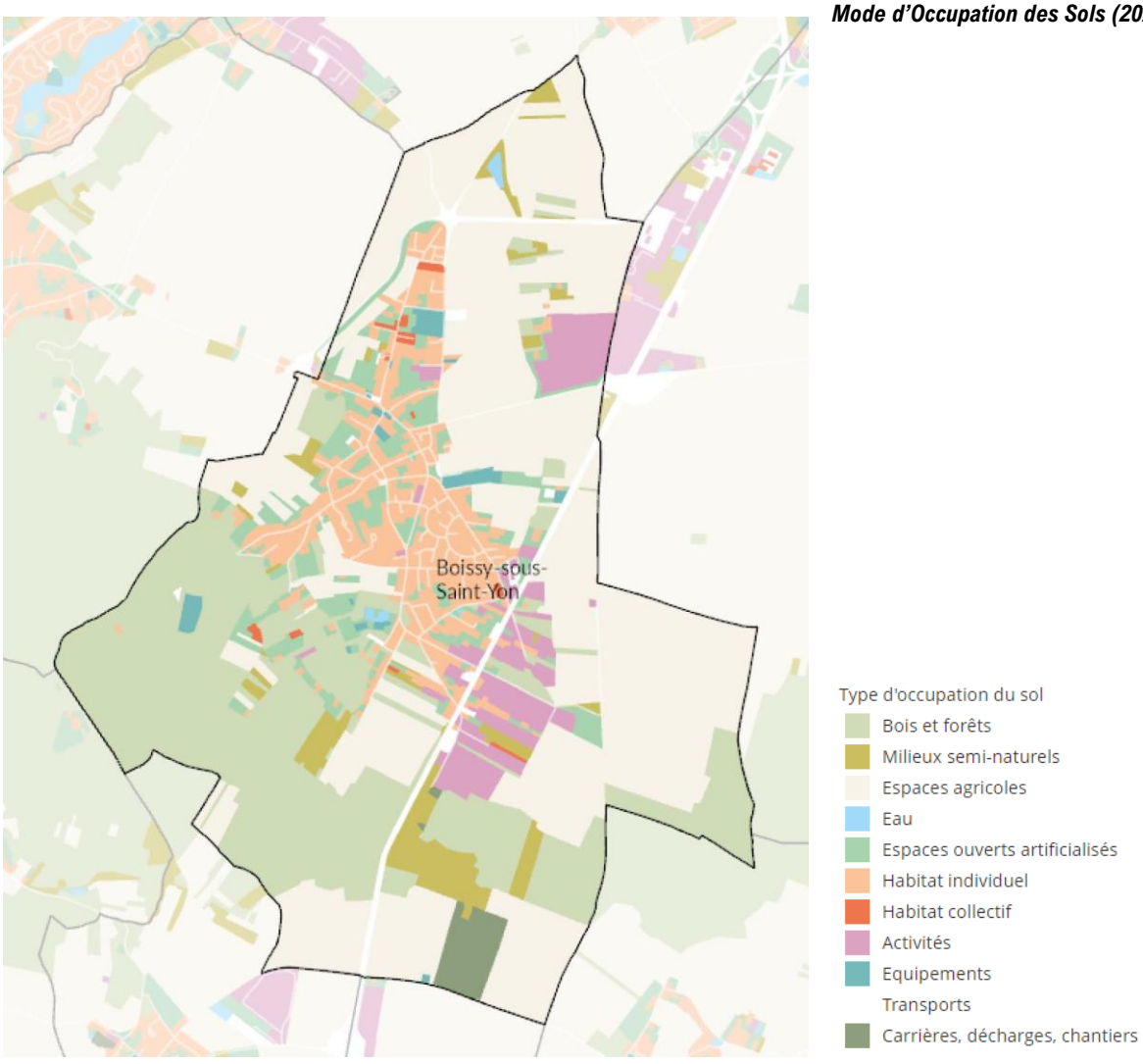
Boissy-sous-Saint Yon s'étend sur **812 hectares**. Les **espaces boisés, naturels et agricoles** représentent près des **3/4 du territoire communal.**

- **Données CORINE Land Cover**

  La diversité des milieux présents sur la commune est représentée selon la typologie Land Cover. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/100 000ème), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

Les espaces boisés, naturels et agricoles représentent 3/4 du territoire communal.

Mode d'Occupation des Sols (2021)



PLU de 2019

Zonage agricole et naturel



➢ **Les grandes entités paysagères**

La commune est caractérisée par quatre entités éco paysagères marquant fortement son territoire :

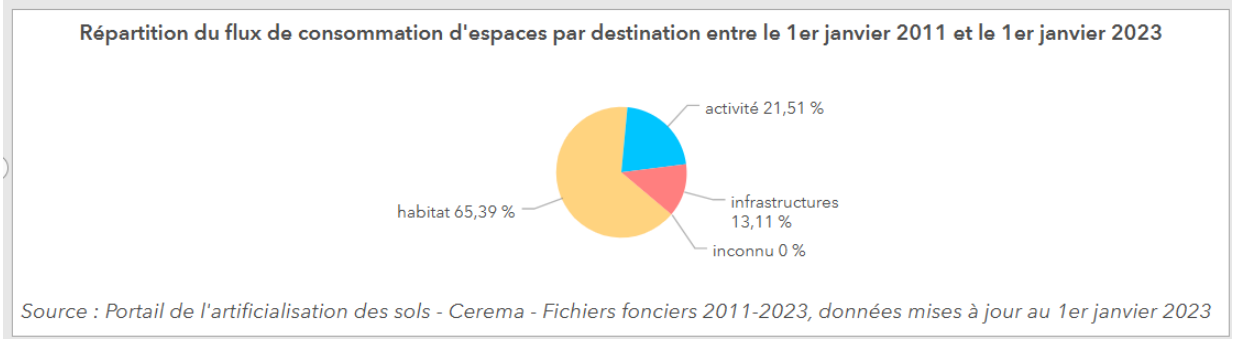
- Une urbanisation concentrée au centre du territoire ;
- De grands espaces forestiers au Sud et au Sud-ouest de cette urbanisation;
- La zone d'activité, d'économie et la carrière à l'Est de la commune ;
- Des espaces agricoles ouverts au Sud de la commune et au Nord-est de l'urbanisation.

➢ **Consommation d'espaces**

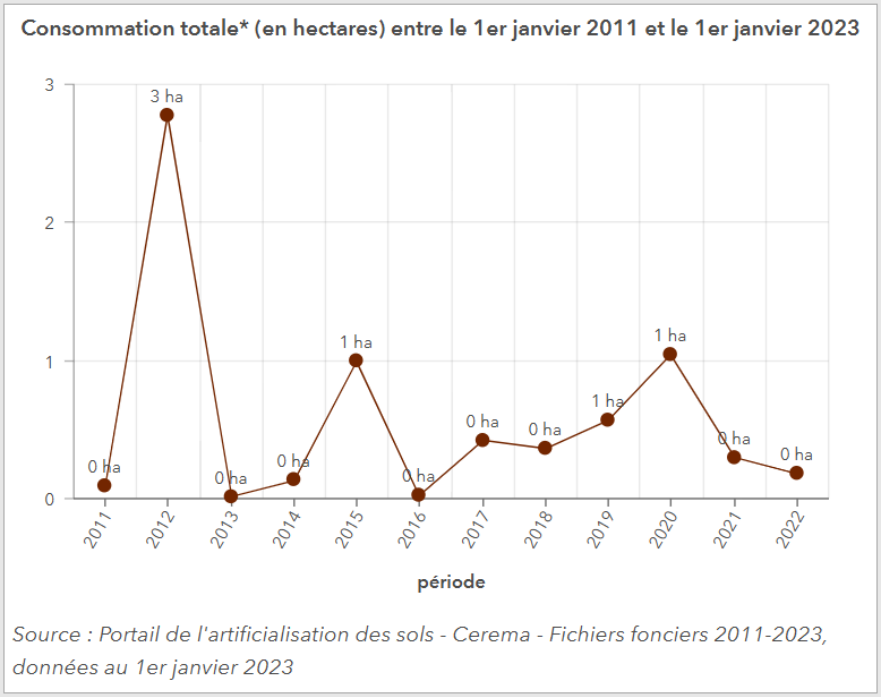
Entre 2011 et 2023 :

- 68 937m² de nouvelles surfaces consommées, soit 0.83% de la surfaces communale nouvellement consommée. Dont :
    - 45 075 m² de surfaces consommées de type habitat
    - 14 825 m² de surfaces consommées de type activité

- 9 036 m² de surfaces consommées de type infrastructures

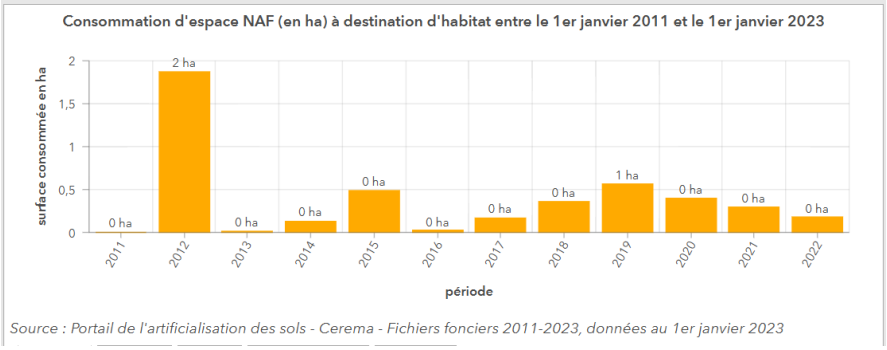


Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023



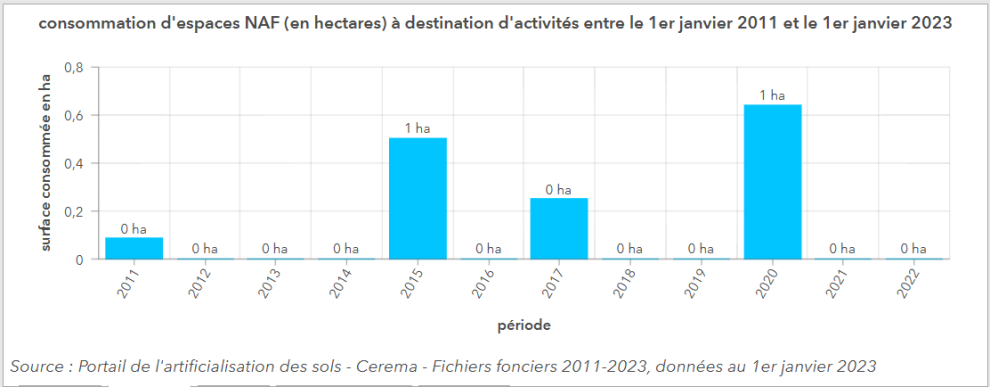
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Habitat



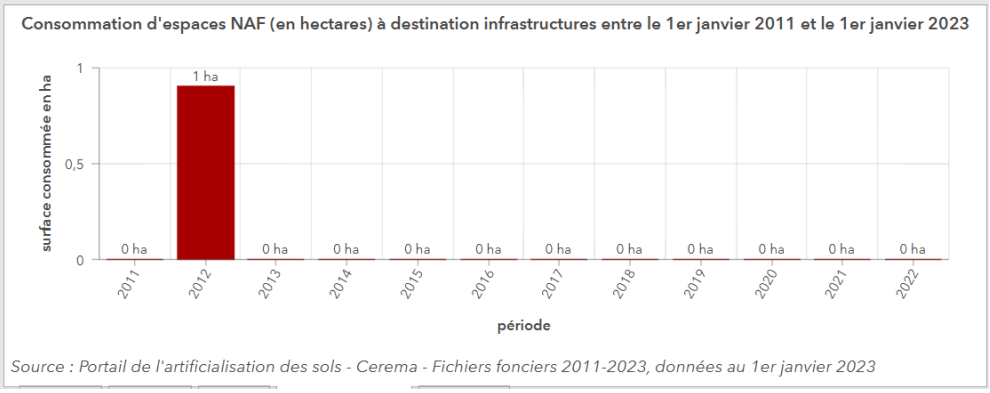
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Activité



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Infrastructures



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

2.2.2 Les espaces protégés

Sources : INPN, PRNGF
Conseil départemental de l'Essonne, rapport d'activité 2016 du Conservatoire des Espaces

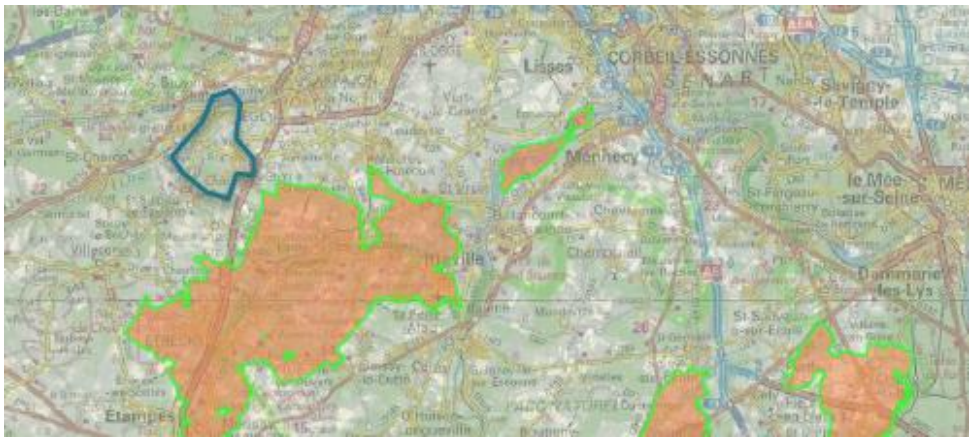
Un environnement biologique riche

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon se situe à l'interface de plusieurs espaces à forte valeur biologique :

- Le Parc naturel régional du Gâtinais Français et le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse,
- Le site « Réserve de la Biosphère Fontainebleau Gâtinais » (UNESCO),
- Des vallées structurantes à l'échelle régionale : l'Orge, à l'Ouest, et la Juine, à l'Est, confère à l'espace dans lequel s'inscrit la commune une fonction d'interface et de connectivité inter-vallées.

Cette situation met particulièrement en avant le rôle d'articulation la fonction d'échanges biologiques Sud-Est / Nord-Ouest qu'assure le territoire communal.

La Réserve de la biosphère Fontainebleau Gatinais



Zone Natura 2000, ZNIEFFS et PNR



➢ Le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels destiné à protéger des espèces et des habitats remarquables tout en maintenant des activités socio-économiques. En France, il existe 1 753 sites Natura 2000.

Deux types de sites interviennent dans le réseau Natura 2000 :

- Les zones de protections spéciales ou ZPS relevant de la directive « Oiseaux » ;
- Les zones spéciales de conservation ou ZSC relevant de la directive « Habitats ».

La commune n'est pas concernée directement par un site Natura 2000.

Les zones Natura 2000 les plus proches se situent sur les communes d'Itteville, Fontenay-le-Vicomte et Angervilliers à plus de 10 kilomètres à vol d'oiseau. Il s'agit des sites :

- ZPS : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte
- SIC : Marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine

Le Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (ZPS FR1110102)

Description générale

Référence	*FR1110102*
Intitulé	*Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte*
Type	*ZPS*
Distance par rapport au projet	*8,2 km*
Superficie	*522 ha*
Altitude moyenne	*50 m*
Région biogéographique	*Atlantique*

Caractéristiques

Le site abrite 1 couple nicheur de Balbuzards pêcheurs ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional et au plan national.

Les grands types d'habitats sont représentés dans le site comme suit :

Code EUNIS	Code Corine	Grand type d'habitats	Recouv. dans le site (%)
C	2	Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30
D	5	Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	30
G4	43	Forêts mixtes	30
G1.C	83.3	Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	10

Vulnérabilités

La pression anthropique se manifeste essentiellement par l'implantation de nombreuses "cabanes" utilisées par les pêcheurs, ainsi que par le développement de la populiculture.

Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (ZSC FR1100805)

Description générale

Référence	*FR1100805*
Intitulé	*Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne*
Type	*ZSC*
Distance par rapport au projet	*8,3 km*
Superficie	*397 ha*
Altitude moyenne	*50 m*
Région biogéographique	*Atlantique*

Caractéristiques

Il s'agit d'un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien, abritant notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de Blongios nain (Ixobrychus minutus) de la région.

Les grands types d'habitats sont représentés dans le site comme suit :

Code EUNIS	Code Corine	Grand type d'habitats	Recouv. dans le site (%)
C	2	Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20
D	5	Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	20
G1	41	Forêts caducifoliées	30
G1.C	83.3	Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	30

Vulnérabilités

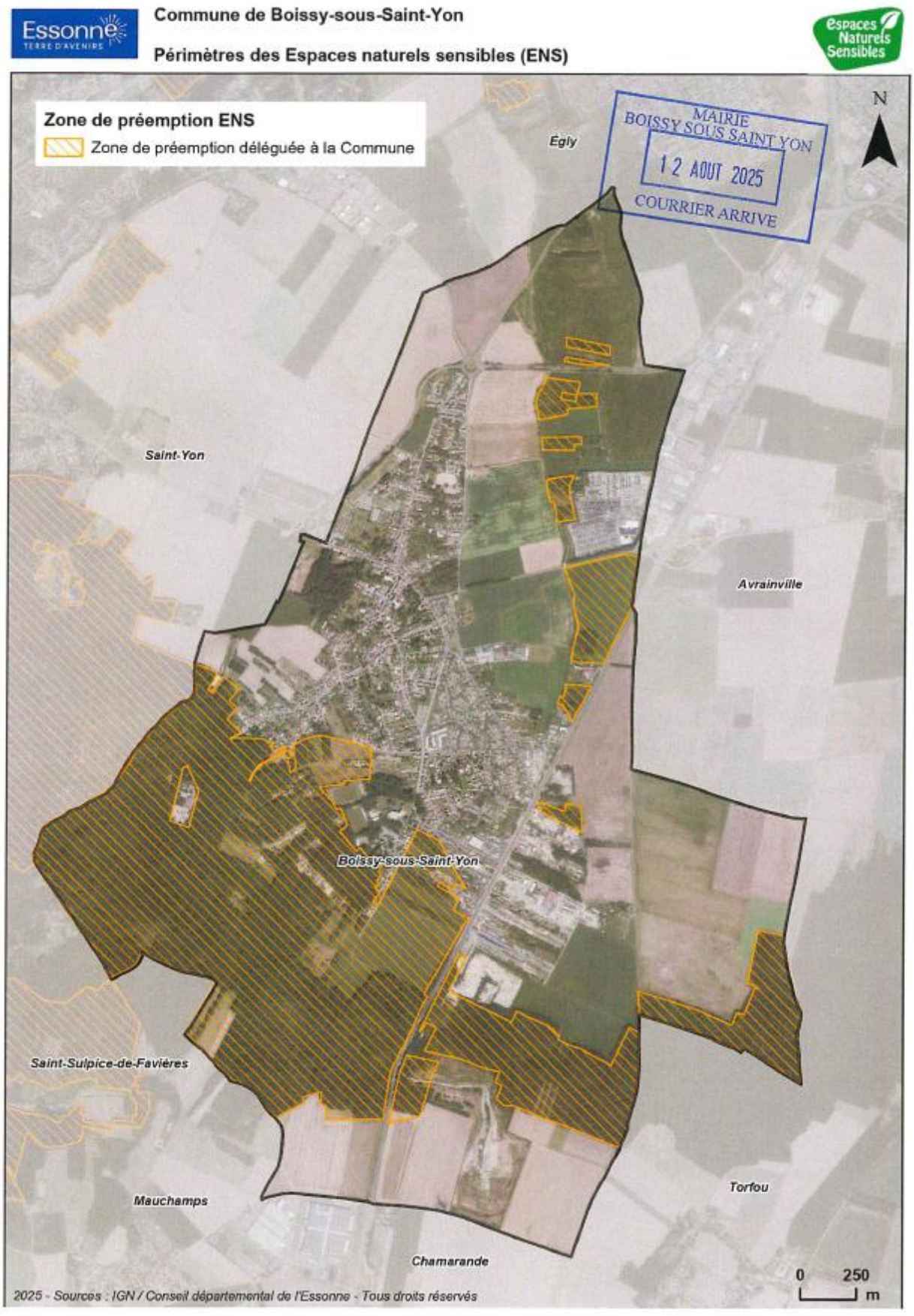
La gestion hydraulique et la qualité des eaux ont des répercussions sur le fonctionnement écologique du marais. En outre, les milieux ont tendance à se fermer sous l'action de la dynamique végétale.

➢ Espaces Naturels Sensibles et Zones de préemption

~~Les zones de préemption au titre des ENS sont des périmètres définis par délibération du Conseil départemental, suite à une phase de concertation. Au sein de ces périmètres, le département peut réaliser des acquisitions foncières en priorité sur toute autre personne morale ou physique. Le droit de préemption peut également être délégué aux communes, ce qui est le cas à Boissy-sous-Saint-Yon.~~

~~Les ENS soumis au droit de préemption concernent principalement les espaces boisés de la commune : les bois de Baville et les boisements situés le long de la Vidange.~~

Tout espace en zonage N au PLU est considéré comme éligible à la politique départementale d'aides financières au titre des ENS. Des subventions peuvent être accordées, sous conditions, pour l'acquisition foncière, la réalisation d'études et l'aménagement des espaces naturels du territoire communal.


Essonne
TERRE D'AVENIRS
Commune de Boissy-sous-Saint-Yon
Périmètres des Espaces naturels sensibles (ENS)
Espaces Naturels Sensibles
Zone de préemption ENS
Zone de préemption déléguée à la Commune
MAIRIE
BOISSY SOUS SAINT YON
12 AOUT 2025
COURRIER ARRIVE
N
Egly
Saint-Yon
Avrainville
Boissy-sous-Saint-Yon
Saint-Sulpice-de-Favières
Mauchamps
Torfou
Chamarande
0
250
m
2025 - Sources : IGN / Conseil départemental de l'Essonne - Tous droits réservés

➢ **Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Il est distingué deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par deux ZNIEFF de type II : « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » recouvrant les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baville, et « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain » recouvrant le bois le Haut des Communes.

Dans les deux cas, les espaces du territoire communal concernés par l'inventaire ZNIEFF sont boisés. Ils correspondent à des espaces périphériques au coeur des ZNIEFF dont l'intérêt repose principalement sur les milieux associés aux vallées.

La ZNIEFF « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents »

- Cette zone couvre une superficie de 5 321 ha et concerne le cours de l'Orge et les milieux attenants. Le périmètre initial a été restreint pour ne conserver que les zones d'intérêt.
- L'intérêt de la ZNIEFF est tant floristique que faunistique. Elle regroupe plusieurs plantes déterminantes dont certaines protégées au niveau national et au niveau régional, et des espèces faunistiques déterminantes dont plusieurs protégées. Ce cortège floristique s'enrichit fréquemment d'espèces considérées comme très rares à assez rares.
- Les cours d'eau de cette ZNIEFF ont un rôle important puisqu'ils abritent une population de Truite et de Lamproie de Planer. Les habitats rivulaires (caricaies, roselières, cladiaies) sont favorables à la reproduction de nombreuses espèces faunistiques dont les odonates telles que le Calopteryx virgo qui est une espèce déterminante ZNIEFF et dont le statut est « très rare » dans l'Essonne.

La ZNIEFF « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »

- Le périmètre englobe plusieurs boisements qui sont utilisés pour le déplacement de la faune dont l'arc boisé constitué par le bois du Potron (qui concerne Boissy-sous- Saint-Yon), le bois des Roches, la forêt régionale de Cheptainville, le bois de Mongriffard, le bois de Panserot, et le bois l'Abbé. Cette zone occupe 2 755 ha dans laquelle 100 espèces déterminantes pour le classement en ZNIEFF ont été observées.
- Le fond de vallée se démarque par sa richesse en zones humides composées de marais, de prairies humides, de roselières, d'étangs et canaux et de boisements humides. Les coteaux de la vallée présentent

également des habitats remarquables malgré une urbanisation et un développement d'infrastructures importants. Les milieux diversifiés vont de la pelouse sur sables xériques jusqu'à la hêtraie calcicole, formation forestière rare en Essonne et en Île-de-France.

➢ Les continuités écologiques

- **<u>Le schéma régional de cohérence écologique (S.R.C.E.)</u>**

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Ce document d'orientation stratégique fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il contient des orientations, des recommandations et des outils qui doivent aider les acteurs locaux dans la définition d'actions concrètes à mener sur leurs territoires.

A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE s'impose notamment aux plans locaux d'urbanisme.

S.R.C.E. 2013 - Composantes de la trame verte et bleue



Les enjeux de continuité écologique identifiés sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) reposent principalement sur les espaces boisés situés au Sud du territoire communal.

- Ces boisements constituent un réservoir de biodiversité et sont identifiés comme corridors fonctionnels à préserver.
- Ils sont traversés par la RN20 qui constitue un élément fragmentant ces continuités boisées.
- Le cours d'eau de la Vidange est identifié comme un cours d'eau fonctionnel à préserver ou à restaurer.

A noter également pour l'Occupation du sol les lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares.

SRCE 2013 - Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue



2.3 Paysages

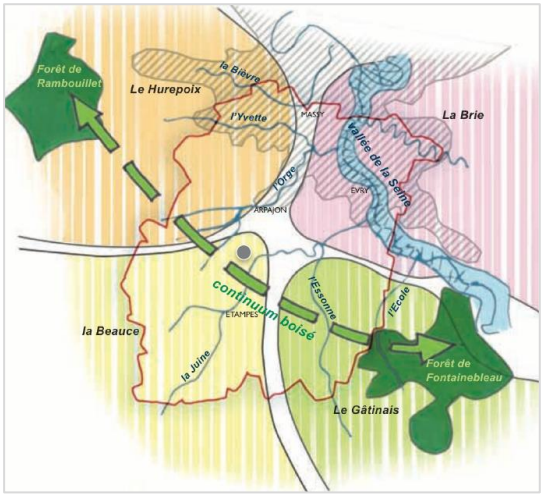
2.3.1 Paysages à l'échelle du département de l'Essonne

Source : Guide des paysages urbains et naturels - Diagnostic – CAUE Essonne

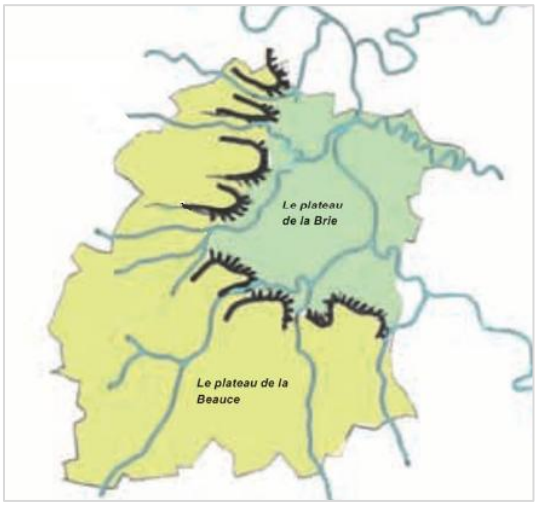
Le paysage d'inscription entre Beauce et Brie

Une première lecture élargie du paysage d'inscription de Boissy-sous-Saint-Yon fait apparaître la rencontre des deux grands plateaux : la Beauce au Sud et la Brie au Nord. Le plateau haut, la Beauce, délimité par une ligne coteaux raides et boisés, surplombe un plateau plus bas, la Brie. Cette ligne de coteaux boisés délimite également deux territoires, deux pays historiques : la Beauce et la Brie.

Un paysage d'inscription à la rencontre de la Beauce et de la Brie



Un paysage de plateau et de coteau



(source : Guide des Paysages Urbains et Naturels de l'Essonne CAUE91)

Sur le territoire de la Beauce, au passage de la vallée de la Rémarde à l'Ouest de Boissy-sous-Saint-Yon, le plateau se divise en deux ensembles distincts : les plateaux du Hurepoix au Nord et les plateaux de la Beauce au Sud. Le plateau Sud est à nouveau subdivisé en deux parties : la Beauce essonnienne très plate et très étendue jusqu'à la vallée de la Juine et la Beauce–Gâtinais.

En se juxtaposant, les deux plateaux forment une ligne de coteaux qui s'allonge en arc de cercle. Ces plateaux sont largement entaillés par la vallée de la Seine et par ses vallées affluentes : l'Essonne, la Juine, l'Orge, la Rémarde...

Un plateau agricole essentiellement dessiné par les grandes étendues de culture rythmées par les saisons ; paysage ponctué essentiellement par des bosquets ou de remises à gibier, et quelques arbres isolés détachés des lisières forestières, qui ponctuent le plateau.

Des plaines et vallées sèches qui constituent des espaces d'approche et de présentation de la ville.

Les paysages urbains du centre Essonne

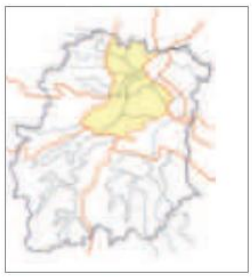
Le département de l'Essonne a publié un guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne dans le souci de préserver la richesse des paysages du territoire.

L'urbanisation du sud du département est discontinue, avec des coupures franches entre les différentes villes et villages. Deux grandes formes d'urbanisation se distinguent dans le sud de l'Essonne :

- les villes dans les vallées
- les villages sur les plateaux agricoles

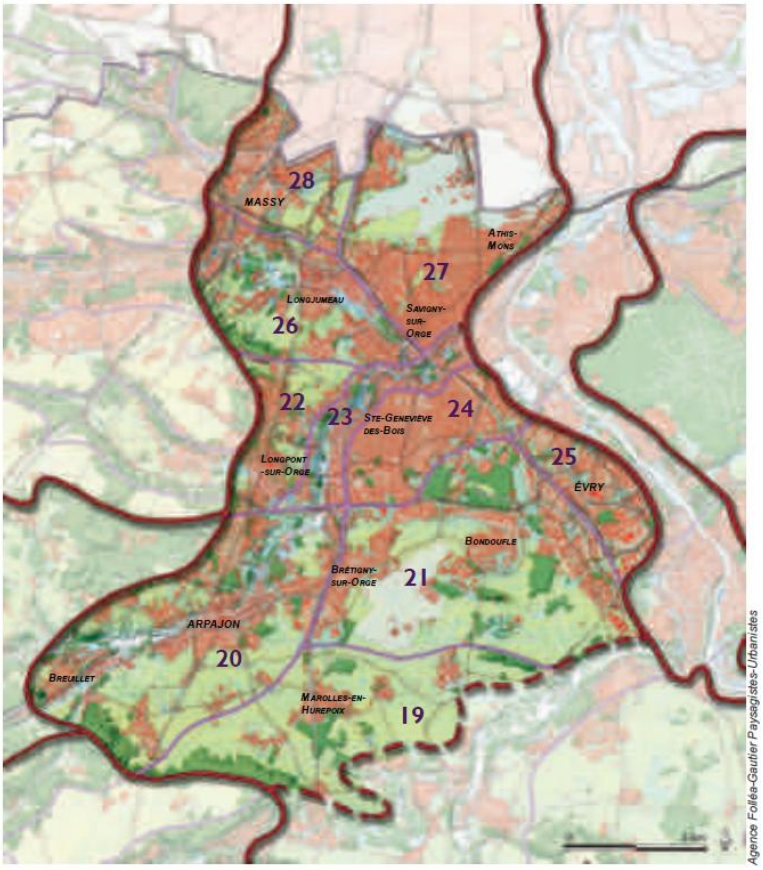
Les communes du sud du département se sont généralement développées en fond de vallée. Elles ont souvent profité des élargissements ponctuels des vallées pour s'installer à l'écart de la zone inondable. C'est là que se concentre la majeure partie du patrimoine architectural et urbain de l'Essonne. Eglises, châteaux, maisons villageoises caractérisent les centres anciens de ces bourgs et donnent leur caractère pittoresque à ces vallées.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est située sur le plateau de Marolles et l'Arpajonnais



On distingue dix unités de paysage en Centre-Essonne :

19. Le plateau de Marolles
20. L'Arpajonnais
21. Le plateau de Brétigny-sur-Orge
22. Les pentes de l'Orge
23. La vallée urbaine de l'Orge
24. La ville pavillonnaire de Sainte-Geneviève-des-Bois
25. La ville nouvelle d'Evry - Ris-Orangis
26. Les pentes de l'Yvette
27. Le plateau d'Orly
28. Le plateau de Massy



Le plateau de Marolles	L'Arpajonnais
Enjeux de préservation Les coteaux boisés du plateau de Beauce : L'ouverture visuelle sur les coteaux sud, la lisière forestière et la relation entre l'espace agricole et l'espace boisé. L'espace agricole : Unité et pérennité des exploitations (mitage et extensions urbaines). «Usage urbain » de l'espace agricole et cheminements. La butte d'Echarcon : Ses lisières forestières et son rapport avec l'espace agricole, sa lisibilité (limite non bâtie), son accessibilité, le panorama sur les paysages du plateau.	**Enjeux de préservation** : Le centre ancien d'Arpajon **:** Son patrimoine historique et son rapport à l'Orge. Les panoramas sur Arpajon depuis la N 20. **Enjeux de valorisation :** L'espace agricole **:** Quelle pérennité pour ces terres enclavées dans l'espace urbanisé ? L'étalement urbain **:** La consommation de l'espace par une urbanisation peu dense. Quartiers peu denses et peu urbains sur les

Enjeux de valorisation : Le poste électrique de Saint-Vrain : Rapport entre les pylônes et l'espace agricole. Qualité des clôtures et lisières du poste électrique. Les lisières urbaines : Relation entre l'espace construit et l'espace ouvert agricole. **Enjeux de réhabilitation :** L'urbanisation linéaire le long des voies, les coupures entre les villages : Queues d'urbanisation entre Leudeville, Marolles-en-Hurepoix et Cheptainville. Urbanisation quasi continue entre ces trois communes. Guibeville et Avrainville encore isolés et facilement identifiables. Les routes du plateau : Leur gabarit, leur mobilier (4 voies, ronds-points, échangeurs...). La descente de la N 20 dans le coteau de Boissy-sous- Saint-Yon : Vue sur le paysage de l'Essonne et, au premier plan, sur la zone d'activité implantée le long de la N 20 au sud de Boissy-sous-Saint-Yon. Les zones d'activités le long de la N 20 et la façade de Boissy-sous-Saint-Yon : Les zones d'activités implantées au nord et au sud de Boissy-sous-Saint-Yon. Le mitage depuis le bas de Torfou jusqu'à Arpajon.	coteaux festonnés de Leuville-sur-Orge ainsi que sur les coteaux de l'Orge à Saint-Germain-lès-Arpajon. Le fond de vallée et les espaces liés à l'eau entre Arpajon et Brétigny-sur-Orge : Continuité, gestion et accessibilité du public au fond de vallée (relation difficile entre Egly et Breuillet et le fond de vallée, en raison de la coupure de la voie de chemin de fer). Gestion des espaces agricoles et boisés. Perméabilité des tissus urbains à la rivière. Espaces d'expansion des crues pour limiter l'inondation en aval. Enfrichement des espaces humides. Le Parc des Joncs Marins : Accessibilité à l'Orge, relation à la rivière et gestion. Lisières forestières. Les centres urbains et leur relation avec la vallée : Leuville-sur-Orge et Brétigny-sur-Orge, les nouveaux quartiers des terrains Clause, les quartiers des gares. **Enjeux de réhabilitation** : L'urbanisation le long de la N 20 : Mitage entre la Francilienne et Arpajon. La confluence de la Rémarde, de l'Orge et de la Renarde Géographie complexe, que les extensions urbaines pavillonnaires rendent d'autant plus difficile à comprendre. Site mité par l'urbanisation. Les dernières coupures urbaines de l'Arpajonnais : Entre Bruyères-le-Châtel et Ollainville, et entre Breuillet et Egly. Les coupures des infrastructures : La N 20, la voie de chemin de fer et la Francilienne.

Les Espaces Naturels Sensibles préemptés et acquis :

L'Essonne compte aujourd'hui plus 2 000 hectares d'ENS (dont près de 1 300 acquis par le Département et plus de 700 hectares acquis par les collectivités).

Cette emprise est principalement constituée par d'importantes zones humides (les marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine, la vallée de l'Orge aval, la haute vallée de l'Essonne et le Val de Seine) ainsi que des zones boisées (buttes du Hurepoix dans le secteur de Saulx-les-Chartreux, Bois des Grais et de la Tête Ronde à Villiers-le-Bâcle, Forêt de la Roche Turpin, Forêt des Grands Avaux).

Le sud du département possède également des ENS de taille plus restreinte, d'intérêt majoritairement géologique (platières de grès, réserves naturelles de sites fossilifères autour d'Étampes), écologique (pelouses sèches...), floristique (champignonnière) ou culturel (vergers...).

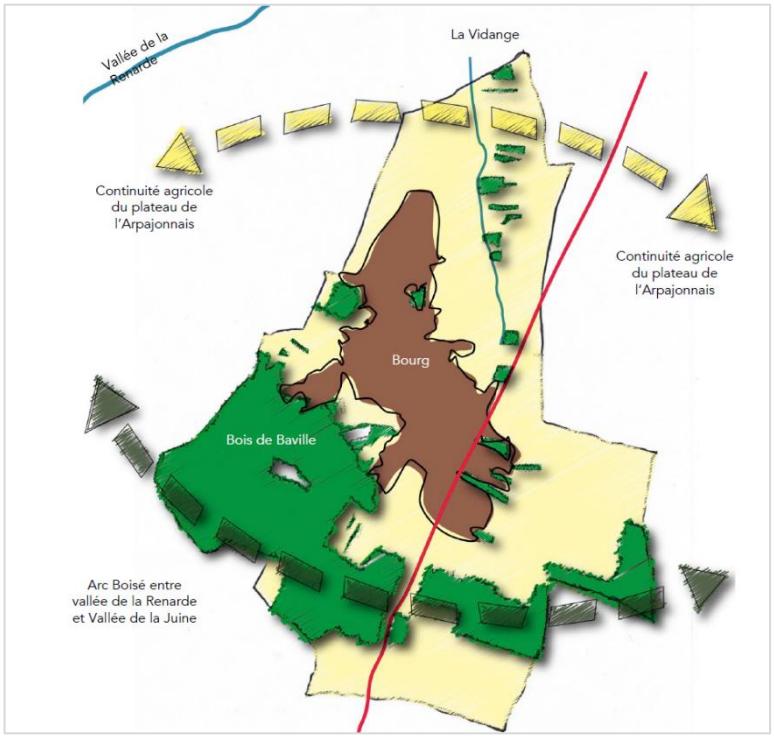
Les principaux espaces boisés préemptés :

- Une grande partie des pentes boisées des vallées du Hurepoix,
- Les coteaux de la vallée de Marcoussis,
- Le rebord sud du plateau de Limours,
- Le rebord boisé du plateau de Beauce à Boissy-sous-Saint-Yon,
- Le rebord du plateau de Videllles-Mondeville à Champcueil,
- D'importants espaces de forêt des rebords de la moyenne vallée de l'Essonne (d'Huisson-Longueville, Vayres-sur-Essonne, la Ferté-Alais...)
- La plupart des espaces boisés du plateau de Chevannes.

2.3.2 Les éléments paysagers du territoire communal

➢ **Paysage de coteau boisé et de plateau cultivé**

Dans un large quadrant Nord – Nord-Est, le plateau de l'Arpajonnais prend en écharpe l'enveloppe bâtie de Boissy-sous-Saint-Yon. Vaste et faiblement animé à l'Est de la RN20, le plateau s'anime vers l'Ouest. Le cours de la Vidange marque une inflexion topographique marquée et soulignée par une végétation de ripisylve. Cette légère dépression annonce l'arrivée sur le village.



Plein Sud, se déroulent les contreforts du coteau boisé du de Baville qui forment l'arrière-plan paysager de la commune et plus largement des marches du plateau agricole de l'Arpajonnais entre vallée de la Juine et vallée de la Renarde.

Le coteau annonce le seuil entre les paysages agglomérés du Centre-Essonne et les paysages ruraux du Sud Essonne. Dominant le plateau agricole de l'Arpajonnais, il forme un repère paysager d'importance et une transition paysagère tangible. C'est en effet, la première commune au Sud d'Arpajon où le regard porte loin, l'horizon se dégage et où les rives de la RN 20 ne sont plus urbanisées de façon continue et laissent apparaître des espaces agricoles.

➢ **Lisières agricoles et lisières forestières.**

Au Sud, les limites urbanisées prennent, en partie, appui sur la lisière boisée. Les limites entre espaces bâtis et espaces boisés sont floues. Les tissus pavillonnaires s'adossent aux boisements, quelques constructions éparses et cabanes isolées investissent les franges boisées. Si l'absence de limite bâtie franche perturbe la lecture du grand paysage, elle témoigne de l'attractivité des boisements dans les choix de développement de l'urbanisation et de la volonté de préserver les grandes pièces agricoles au Nord de la commune.

Les franges agricoles au Sud du village, apparaissent comme une succession de pièces cultivées enkystées entre parcelles bâties, parcelles boisées. Les opportunités foncières ont entamées le glacis agricole entre pied de coteau boisé et le village.


Coteau boisé surplombant le plateau agricole d'Arpajon


Coteau boisé en arrière-plan et végétation ripisylve annonçant la présence du cours de la Vidange


Le coteau boisé forme un arc délimitant les espaces de grande culture


Les boisements dévalent jusqu'au pied de coteau


Un paysage ouvert de grande culture industrielle


L'ancienne Léproserie de La Madeleine

- **<u>Les interfaces grand paysage et enveloppe bâtie</u>**

Implanté sur le plateau agricole ouvert de l'Arpajonnais, le bourg de Boissy-sous-Saint-Yon développe des paysages d'interface entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.

<u>Le paysage agricole de grande culture</u>, caractéristique du plateau de l'Arpajonnais, dévoile largement et sans filtre l'enveloppe bâtie du bourg notamment sur la façade Est du village depuis la RN 20 jusqu'à la RD 19. Associé au mouvement topographique du plateau, le tissu bâti se perçoit pleinement. Les relations entre le village et ses espaces ouverts sont marquées par un maintien de la qualité de l'équilibre entre les pleins et les vides, des jeux d'échelle (immensité des espaces ouverts et échelle contenue des ensembles bâtis).



A l'Ouest, en rive droite de la RD 19, se développe un paysage discret de petite culture, de maraîchage et de pâturage. Ici dominent les paysages de grandes cultures qui se déroulent en direction des vallées et le coteau boisé dominant le village de Saint-Yon.

Au-delà de la RN 20, les franges arrières du Bas de Torfou sont de nature hétéroclite, peu soignées et peu entretenues s'ouvrent un plateau agricole ouvert caractéristique de l'Arpajonnais.

Au Sud, les interfaces bâtis et espaces non bâtis sont une succession d'ambiance et de paysage : lisière boisée habitée, clairière cultivée, lisière agricole ouverte sur des ambiances de grandes cultures rythment la séquence en pied de coteau boisé.

- **Les remises boisées et la végétation ripisylve**

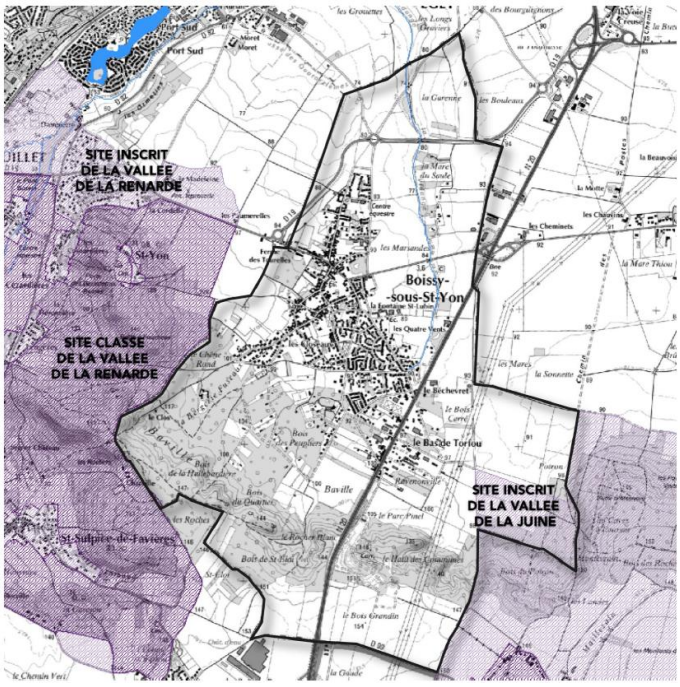
Le revers du cours de la Vidange, dans sa traversée, développe sur sa rive droite une succession de remises boisées. Véritables marqueurs du paysage, ces bosquets donnent de l'épaisseur à la végétation ripisylve qui signale la présence du cours d'eau dans le grand paysage.

Au-delà de sa fonction éco-paysagère qui marque l'inflexion du plateau cultivé, cette succession de boisement masque imparfaitement les activités d'entreposage de la ZAE des Marsandes.

La présence du cours de la Fontaine Saint-Lubin est plus discrète dans le grand paysage. Son tracé est souligné par un végétation herbacée rase au milieu des champs.

2.3.2 Les paysagers protégés

Le site classé de la Vallée Renarde et le site inscrit de la Vallée de la Juine cadrent une large séquence des coteaux boisés Sud de la commune.



La Vallée Renarde

Aux franges Ouest de Boissy-sous-Saint-Yon, sur une séquence du coteau surplombant le plateau agricole, se déploient les fronts boisés du site classé de la Vallée de la Renarde.

La vallée de la Renarde se distingue par son caractère rural bien que située à proximité de la zone densément urbanisée du Nord de l'Essonne.

Le site présente une grande richesse d'unités paysagères remarquables : vallée dotée de nombreux festons, biefs destinés à alimenter les moulins et à irriguer les prairies, couverts forestiers de grande valeur.

L'occupation du sol a historiquement respecté les caractéristiques naturelles du site : champs ouverts sur les "plateaux", petits champs clos à proximité de la rivière, marécages, prairies, alignements d'arbres, fronts boisés dessinant les limites visuelles du site. Le patrimoine urbain des bourgs et des villages lui donne une plus-value.

La Vallée de la Juine

Plein Est, une infime séquence agricole et boisée de la commune est concernée par la site inscrit de la Vallée de la Juine. Elle s'inscrit dans la succession des paysages de coteaux boisés qui forment un promontoire entre plateau agricole de l'Hurepoix et vallée rurale de la Juine.

Le site de la Vallée de la Juine est remarquable par la grande variété de ses paysages : plateaux agricoles, coteaux boisés, fonds de vallée humide, vallée sèche alliée à la présence d'un patrimoine architectural noble. Si la Vallée de la Juine présente une unité fortement ressentie localement et revendiquée, elle constitue pour la commune un paysage de marge.

Paysages protégés au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

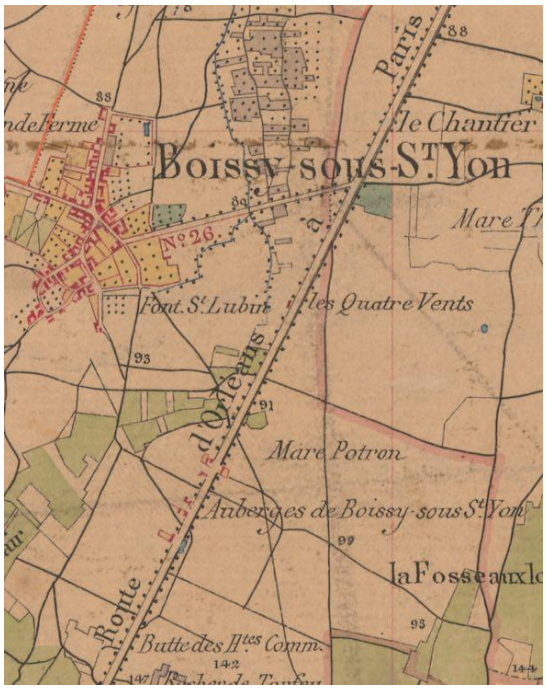
Mise en oeuvre d'outils réglementaires adaptés aux objectifs poursuivis par la commune :

1. Renforcement de la valeur patrimoniale et historique du parc paysager du domaine des Tourelles par une identification paysagère au titre du L151-19 du CU. Cette identification répond au caractère historique du parc datant du XVIIIème siècle. Elle répond à un motif d'ordre culturel, historique ou architectural.
2. Maintien et renforcement de la valeur paysagère des parcs d'agrément situés dans l'enveloppe urbaine au profit d'un sur-zonage adapté (L151-23 du CU). Cette identification vise à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou laremise en état des continuités écologiques.
3. Maintien et renforcement de la valeur paysagère de La Vidange et mise en place au PLU d'un surzonage L151-23 du CU qui se révèle adapté à la protection de la continuité de la trame bleue et l'entretien des berges.
4. Classement des boisements accompagnant les bâtiments du pôle sportif par un classement au titre du L151-23 du CU.



2.4 L'analyse urbaine

2.4.1 L'histoire de la commune



Le cœur historique de Boissy-sous-Saint-Yon présente une organisation initiale de village en étoile.

Les constructions anciennes développent un front bâti quasi continu de part et d'autre des deux axes orientés Nord-Sud (rues de Châtres et de l'Ormeteau) et Est- Ouest (rues de La Fontaine et Courtânesse). Le centre villageois s'organise autour de la place du Général de Gaulle. Principal espace de respiration du centre villageois, les extrémités de la place sont flanquées de l'église et de la mairie.

Dans le cœur villageois ancien, à l'arrière des constructions, une première ceinture d'espaces non bâtis prend place. Les anciens vergers et les petites cultures de proximité laissent aujourd'hui place à des jardins, des potagers, des jardins d'agréments. D'anciens hauts murs de clôture en pierre ceinturent les espaces en creux et les grandes propriétés de rapport créant un effet d'enceinte et de continuité bâtie d'une grande qualité.

Le long de la route d'Orléans, l'actuel secteur du Bas de Torfou est à l'origine constitué d'un tissu bâti lâche et discontinu en rive gauche de la route d'Orléans. Sur la carte, la toponymie « Auberges de Boissy-sous-Yon » confirme sa vocation historique de relais et de halte.

Les tissus bâtis anciens développent une implantation traditionnelle et caractéristique des villages franciliens. Les bâtis sont implantés à l'alignement sur rue et en limite de parcelle. Ils présentent un gabarit relativement contenu. Dans le noyau villageois, les hauteurs des bâtis ne dépassent pas les deux étages avec comble.

Etroitesse des rues anciennes et des espaces publics, hauts murs de clôture, caractère continu des tissus bâtis composent une ambiance où domine le minéral.

A l'arrière des propriétés de rapport, closes de hauts murs, quelques bouquets d'arbres et hauts sujets isolés sont visibles depuis l'espace public. Ils forment des événements visuels et des séquences de respiration dans un environnement à dominante minérale.

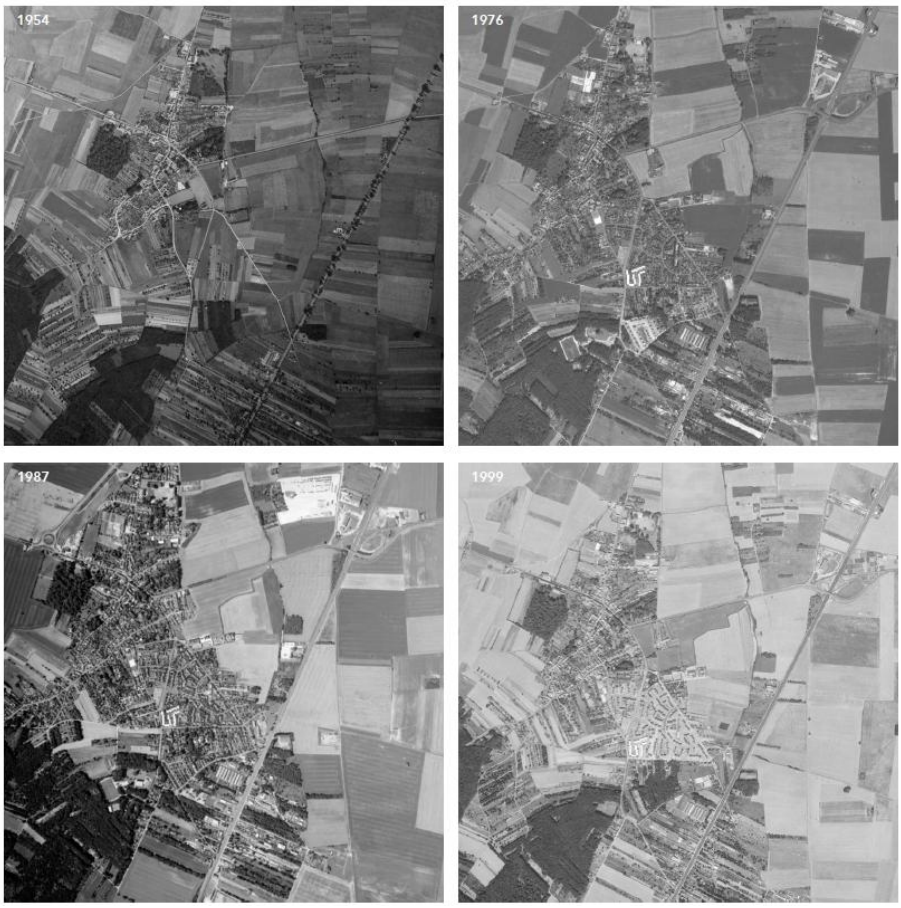
2.4.2 Le paysage urbain

➢ **Lecture historique**

La fin des années 60 annonce le développement résidentiel de Boissy-sous- Saint-Yon à l'image de nombreux villages franciliens et du centre Essonne. Le modèle historique du village agricole ramassé rayonnant sur un vaste environnement cultivé et forestier laisse place à un village rurbain où les opérations pavillonnaires dominent.

Sur la commune, l'amorce du modèle pavillonnaire est annoncée par l'exceptionnelle opération GMF. Le développement pavillonnaire se poursuit, repoussant toujours plus loin les limites bâties de la commune en direction des contreforts boisés du coteau et de la RN 20.

Les photo-aériennes permettent de constater la dilution de l'enveloppe bâtie et la consommation du foncier agricole.



Les constructions pavillonnaires sont implantées différemment selon les périodes de construction et les modes d'aménagement.

Pour les opérations pavillonnaires les plus récentes, les implantations sont normées : distance de retrait des constructions par rapport à la voie et aux limites parcellaires quasi identiques. Coût du foncier s'élevant, contraintes de disponibilités aidant, les implantations en milieu de parcellaire laissent place à une typologie de maisons de ville et de maisons en bande.

Pour les maisons individuelles construites au gré des opportunités foncières, elles se caractérisent par des implantations non standardisées : retrait plus ou moins éloigné des constructions par rapport à la voie, implantation en limites séparatives (en retrait d'une ou des deux limites séparatives).

➢ Trame parcellaire

L'analyse du système parcellaire a permis de définir une typologie organisée autour de quatre principaux motifs parcellaires :

- la trame parcellaire villageoise se singularise par un micro-découpage foncier. L'ensemble des parcelles s'imbrique pour composer un puzzle relativement complexe. La parcelle se caractérise par sa petite, voire très petite dimension, sa forme laniérée et son orientation perpendiculaire par rapport à la voie.
  La permanence de la trame parcellaire villageoise permet de conserver l'homogénéité et l'organisation linéaire et continue du bâti. Le bâti implanté à l'alignement sur rue dégage l'arrière de la parcelle (jardins, potagers) pour former des cœurs d'îlots paysagers et des espaces en creux supports de biodiversité.
- la trame parcellaire d'agrément correspond aux grandes propriétés dont le dessin a peu évolué depuis leur constitution. Cependant, quelques-unes de ces propriétés ont fait l'objet de remaniements fonciers pour être loties.
- la trame parcellaire pavillonnaire, la conquête du terrain libre (c'est-à-dire nu) destiné à être urbanisé a conduit à un bouleversement de la trame parcellaire. La division d'anciennes propriétés agricoles ou d'agrément a conduit à un découpage parcellaire normé dans la forme, à la géométrie parfaite, s'affranchissant des caractéristiques du site.
- la trame parcellaire des opérations spécifiques à vocation d'habitat collectif, d'activités économiques, d'équipements publics : regroupement parcellaire pour dessiner des emprises foncières plus trapues.

Trame parcellaire



➢ **Implantation du bâti**



A Boissy-sous-Saint-Yon, dans le centre ancien l'implantation en limite séparative (mitoyenne) et l'implantation en limite de l'emprise publique (sur rue), constituent la règle des constructions les plus anciennes.

Les demeures et les villas bourgeoises sont systématiquement en retrait par rapport à l'alignement. Les bâtiments annexes sont implantés en limite séparative. A la suite de division foncière, la bâtisse principale peut être sur une des deux limites séparatives.

Les constructions pavillonnaires sont implantées différemment selon leur période de construction et leur mode d'aménagement. Ce "mode d'habiter" qui recherche avant tout l'intimité par rapport aux voisins est difficile a faire évoluer.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les implantations sont normées. Les implantations en limites séparatives traduisent également une recherche d'optimisation foncière (implantation sur une ou deux limites). Un paysage de maison en bande et de maisons de ville caractérise les opérations d'aménagement.

Pour les maisons individuelles construites au gré des opportunités foncières, elles se caractérisent généralement par des implantations non standardisées : retrait plus ou moins éloigné par rapport à la voie, implantation en limites séparatives (en retrait d'une ou des deux limites séparatives, implantation sur les deux limites séparatives).

➢ **Hauteur du bâti**



La représentation symbolique du village repose sur un centre densément bâti où les hauteurs sont plus élevées. Plus nous nous éloignons du centre, plus la hauteur de construction est basse. Esquissée à grands traits, la ligne de faîtage de Boissy-sous- Saint-Yon reprend ce schéma type.

Sur le territoire communal, l'épannelage des hauteurs varie entre rez-de-chaussée (R) et deux niveaux avec comble aménagé (R+2+C). La ligne de faîtage est donc « tenue » et s'inscrit dans un vélum de hauteurs caractéristique d'un bourg francilien.

Les hauteurs les plus élevées se situent dans le centre village : l'église et la mairie, les bâtisses bourgeoises (R+1+C) et quelques collectifs (R+2+C habité). Dans le

centre ancien, les hauteurs des constructions varient en fonction des usages du bâti : R+1 à R+2+C pour les habitations avec parfois un rez-de-chaussée commerçant, R pour les bâtiments annexes, appentis, bâtiments à usage agricole…

Les secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire sont marqués par des hauteurs de constructions au gabarit plus bas. La ligne de faîtage est comprise entre R et R+C.

Les constructions à vocation d'activités et d'équipements (salle des sports), les superstructures (types silos, hangars) présentent des hauteurs généralement plus élevées pour répondre aux besoins de process de production, de stockage et aux activités exercées. Ce type de construction est regroupé aux abords de la RN 20 dans le quartier du Bas de Torfou.

- **Typologie du bâti**

La maison rurale

Très présente dans le paysage du centre village ancien, la maison rurale est destinée à l'origine à répondre aux besoins en logement, liés au travail de la terre. Ce type de bâti présente un volume simple de type rectangulaire, d'une hauteur égale à R+1+C. Des annexes peuvent entre accolées au bâtiment principal ou implantées en arrière de parcelle.






La maison rurale est alignée sur la rue et s'organise souvent sur une cour intérieure dont l'accès est facilité par une porte charretière sous auvent (passage dans oeuvre). La typologie de façade répond à un certain nombre de principes et de règles architecturales (ouverture, ornementation...).

L'ornementation des façades, réduite à sa plus simple expression. Elle répond avant tout à des fonctions techniques : bandeau de toiture et soubassement protègent la façade des eaux et des ruissellements, la chaine horizontale marque le niveau du 1er étage. Tous ces éléments soulignent l'horizontalité du bâti. Les bandeaux d'encadrement (baies, portes charretières) rigidifient les ouvertures, tout en affirmant les proportions entre les pleins et les vides.

La ferme






Les fermes, comme les maisons rurales, ont quasi toute perdu leur vocation agricole. La taille des corps de ferme est corollaire à la superficie exploitées. A Boissy-sous-Saint-Yon, les fermes, hormis la ferme des Tourelles, présentent des surfaces relativement modestes. Elles s'organisent toute autour d'une petite cour centrale qui dessert les différents bâtiments d'exploitation (granges, remises, bâtiments à usage de stockage, bâtiments d'élevage et le logis).

L'accès à la ferme s'effectue par une porte charretière qui s'ouvre sur la cour. De forme rectangulaire, elles permettent les manœuvres, l'entreposage des récoltes et du matériel agricole.

Les bâtiments d'exploitation présentent une architecture sobre et reflètent avant tout la recherche d'une utilisation pratique et fonctionnelle qui doit aux contraintes techniques :

- ouvertures et baies secondaires pour la ventilation et l'éclairage naturel des bâtiments agricoles,
- chartries aux larges et hautes ouvertures pour le passage du matériel.

La maison de bourg






La maison de bourg est en en harmonie avec la maison rurale. La typologie de l'architecture en est peu éloignée : plan rectangulaire, alignement de la façade sur rue, symétrie des ouvertures, toiture a deux pans et matériaux de couverture...

Elle se distingue de la maison rurale par des façades ornementées. Les détails d'architecture sont plus nombreux, mais restent discrets : bandeaux d'encadrement, bandeaux d'égout de toiture, linteaux clavés, barres d'appuis de baies en fer forge ...

Les baies sont percées dans le respect d'une symétrie de la façade sur rue. La façade peut être réalisée en appareillage pierres parfaitement équarries. Parfois, la façade est en briques. Certaines maisons de bourg, plus modestes, présentent une façade en parement enduit, la pierre massive n'est alors utilisée que pour l'entourage des baies, des chaînes d'angles, des corniches et des souches. Les ouvertures de toiture sont peu nombreuses : châssis a tabatière, lucarnes de toit maçonnées.

La maison bourgeoise

La maison bourgeoise se distingue de la maison rurale et de la maison de bourg par son architecture plus élaborée et plus riche et par la qualité et le prestige des matériaux utilisés.






L'originalité de la maison bourgeoise relève de son individualisation par rapport aux constructions voisines et de sa mise en scène. Elle est implantée en milieu de parcelle, en retrait de l'alignement et agrémentée d'une cour sur rue et d'un parc aménagé à l'arrière de la construction.

La façade est soit en pierres de taille, soit en appareillage mixte pierres massives et remplissage de briques. L'ardoise est le matériau de couverture principal. De nombreux détails animent la façade : médaillons en façade, linteaux à arc surbaissé, chaîne horizontale, barres d'appuis des baies en fer forgé... Les baies sont agencées par travées verticales éventuellement soulignées par une lucarne en toiture.

Bien que ces grands traits de composition du bâti assurent la cohérence architecturale, chaque construction se différencie par les éléments surajoutés : jardin d'hiver, perron, marquise, ornementation des façades...

La maison individuelle

La construction pavillonnaire domine le paysage bâti récent. Isolé sur la parcelle, le pavillon contemporain ne présente pas toujours de réelles qualités architecturales et s'inscrit dans un modèle dit « francilien ». Les opérations les plus récentes reflètent une uniformisation de la construction.




Les matériaux utilisés (parpaings enduits, palette de couleurs dominée par le blanc, tuiles mécaniques...) sont normés et produisent des constructions au dessin quasi identique. Les menuiseries en bois sont remplacées par des menuiseries PVC.

Le pavillon se modernise et devient plus confortable : volet roulant, terrasse, les dimensions des ouvertures évolues (larges baies coulissantes...). Les constructions pavillonnaires présentent majoritairement une architecture standardisée.

L'habitat collectif

L'habitat collectif, peut présent, reprend le gabarit et la typologie architecturale de la maison de bourg, ou une réinterprétation de la maison de ville.





Le bâti d'activités

Les bâtiments à vocation d'activités économiques sont regroupés en rive de la RN20 dans le quartier du Bas de Torfou. Ce bâti ne présente pas d'intérêt architectural. Il s'agit de bâtiments à structure métallique légère destinés à la production et au stockage de matériaux.

Les rares bâtiments à vocation d'activité inscrits dans le tissu bâti (garages Peugeot Renault) n'ont pas davantage d'intérêt architectural.

2.4.3 Les entrées de ville

➢ **Des entrées de village à caractère patrimonial**

Les entrées de village depuis la RD 26 conservent leur caractère patrimonial.

A l'Est, route de Boissy, la ferme des Tourelles marque un franchissement de seuil. En rive droite, le haut mur de clôture surmonté de tourelles, le parc paysager du domaine des Tourelles annoncent l'arrivée dans les tissus bâtis villageois. En rive gauche, le bâtiment agricole fait écho à une ambiance rurale et agricole préservée. L'entrée s'inscrit dans une ambiance villageoise et un patrimoine architectural de qualité.


Entrée de village patrimoniale : route de Boissy


Entrée de village patrimoniale : route d'Avrainville

A l'Ouest, depuis la route d'Avrainville, l'alignement d'arbres, les murs de clôture en bordure de route départementale mettent en scène l'arrivée dans Boissy-sous-Saint-Yon. Les boisements du parc, la ceinture des murs de clôtures (rues de la Fontaine, Jean Moulin) annoncent l'entrée dans le centre-ville.

➢ **Des entrées contemporaines**

Village vivant et attractif, Boissy-sous-sous-Yon voit ses entrées de villages prendre une tonalité contemporaine. Les nouvelles opérations résidentielles caractérisent le paysage des entrées de commune :

- la nouvelle opération résidentielle adossée au rond-point de la RD 19 annonce l'entrée Nord de Boissy-sous-Saint-Yon. L'environnement agricole ouvert dégage un large panorama sur un front bâti contemporain et une ambiance à tonalité routière (rond-point, aménagement arbustif…). En arrière-plan, quelques arbres de haut jet s'échappent de la ligne de faîtage.

- depuis la RN 20, les entrées de commune se révèlent peu qualitatives. Le secteur du Bas de Torfou multiplie les faiblesses urbaines qui impactent le paysage bordier de la RN20. La mixité des fonctions et des usages, les abords et les espaces bordiers altérés, la faible qualité architecturale des bâtiments, l'absence d'entretien des propriétés privées, les difficultés de stationnement, les sites d'entreposage, la multiplication de l'affichage publicitaire… composent un paysage d'entrée de ville et de traverse de territoire peu valorisant.


Entrée Nord, rond-point de la RD 26


RN 20

2.5 Le patrimoine remarquable

Sources : Site internet de la Mairie

Identification de sauts de loup à Boissy-Sous-Saint-Yon. D'après une idée de Georges Ménard

2.5.2 Les monuments historiques

Monuments historiques

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon recense deux édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques : l'Eglise Saint-Thomas-Becket et le Domaine des Tourelles.

Les deux monuments font l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres.

Eglise Saint-Thomas-Becket

L'église Saint-Thomas-Becket est inscrite par arrêté du 02 février 1948.L'église a fait l'objet d'un classement par arrêté ministériel n°22 du 6 mai 2015 (source DDT).

L'église primitive du XIIe siècle, placée sous le vocable de sainte Aubierge, est très endommagée pendant les guerres des XIVe et XVe siècles, puis détruite vers 1500. La chapelle bâtie par Thomas de Boissy, mort en 1368, et consacrée à saint Thomas Becket (1117-1170), devient l'église paroissiale. Le plan en croix présente une nef unique.

En 1755, l'abbé Penetti fait restaurer et décorer la chapelle de Saint-Jacques-le-Majeur, au nord, et celle de la Vierge, au sud. Une décoration en pierre blanche sculptée, représentant un désert dans lequel prêche saint Jean Baptiste, orne les fonts baptismaux réalisés vers 1730. Ces chapelles sont prolongées par une « chapelle » de même style, dédiée à sainte Geneviève.

L'église est surmontée d'un clocher avec un toit en bâtière. La cloche de l'église Saint Thomas Becket est décorée d'un calvaire, d'un homme enlaçant la croix du Christ, de la figure d'un évêque « peut-être Thomas Becket » et d'une Vierge à l'Enfant.

Domaine des Tourelles

Le Domaine des Tourelles, situé en rue Courtânesse, est une vaste demeure datant du 16ème siècle. En 1584, François de Balzac d'Entragues acquiert la seigneurie de Boissy. Sa fille Marie-Charlotte l'agrandit.

Les façades et les toitures de la maison de maître, les deux pavillons du domaine ainsi que les restes du portail sur rue entre les deux pavillons sont inscrits par arrêté du 7 septembre 1977.

2.5.2 Le petit patrimoine

Sources : Site internet de la Mairie

Identification de sauts de loup à Boissy-Sous-Saint-Yon. D'après une idée de Georges Ménard.

Murs de clôture

La continuité des murs de clôture dans le village ancien constitue un élément patrimonial de grande qualité. Les hauts murs structurent l'espace public, cadrent les vues et mettent en scène les tissus bâtis. La continuité des murs de clôture compose un paysage minéral prégnant qui participe à l'identité locale. En appareillage de pierres, ils sont de grande hauteur et dépassent les deux mètres.

Le lavoir

La pollution due à la révolution industrielle, les épidémies puis l'hygiénisme entraînent le développement de constructions spécifiques à la fin du XVIIIe siècle qui voit les communes se munir de bassins situés au bas d'une prairie, en bordure d'un ruisseau, ou d'un fleuve où peut être amarré un bateau-lavoir.

La gare (ancienne gare du Tacot)

Depuis 1911, Boissy était désservi par une ligne de chemin de fer départemental dont un rare vestige subsiste. Il s'agit de la gare du "Tacot", transformée aujourd'hui en logement social. La gare à étage (58m²) était la halte vers Etampes d'une prolongation du tramway Paris-Arpajon.

Cette ligne, pratique pour les voyageurs se rendant à Paris (Boulevard St Michel , via le réseau de tramway) était aussi fort utilisée par les maraîchers pour l'approvisionnement des marchés parisiens et en grande partie par les producteurs de cresson, nombreux dans notre région.

Concédée à diverses compagnies (1909-1921-1933), le trafic voyageur cessa en septembre 1948 puis le trafic marchandise en novembre 1948.

Les sauts de loup

Pour la chasse, avant l'époque des armes à feu, on creusait des fossés assez profonds, en travers des chemins, avec des parois bien verticales et on envoyait le gibier vers ces fossés pour les tuer plus facilement. Par la suite, à la renaissance, les châtelains, afin de montrer aux visiteurs qu'ils avaient un grand domaine, aménageaient de grandes allées boisées face aux entrées du château et creusaient un grand fossé maçonné à l'intersection entre les allées et le mur d'enceinte. Par cet aménagement, ils étaient à l'abri des brigands, des amants et des bêtes sauvages, en particulier des loups, tout en préservant le gibier dans leur parc.

6 sauts de loup ont été identifiés à Boissy : Rue Jean Moulin (1), quartier de l'église (1), quartier de la gare (1) et quartier des Tourelles (3).



2.5.3 Le patrimoine végétal

Le végétal est peu visible, est discret dans le centre ancien. Les grands parcs privés et le jardin municipal composent une matrice paysagère de premier plan dans un environnement à dominante minérale. Ils forment un vélum arboré en à l'arrière de l'église, en entrée de village sur la route d'Avrainville, à l'arrière du château des Tourelles.

Les alignements d'arbres sont peu nombreux et ceux de la RN20 ont aujourd'hui disparus. Ponctuellement, les alignements accompagnent l'espace public ou soulignent l'axe d'une rue : alignement route d'Avrainville, mail de tilleuls au droit de la fontaine Saint-Lubin, face à l'ancien cimetière.

2.5.4 Les sites archéologiques

La commune ne possède pas de sites archéologiques. Des traces de l'occupation romaine ont été découvertes dans la région, témoignant de l'ancienneté de l'habitat humain à Boissy-sous-Saint-Yon.

2.6 Environnement et gestion durable du territoire

2.6.1 L'eau : qualités et usages

Eau potable

Sources :
- Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France – Qualité de l'eau distribuée;
- Conseil Général de l'Essonne

La compétence Eau Potable a été transférée au SIARCE.



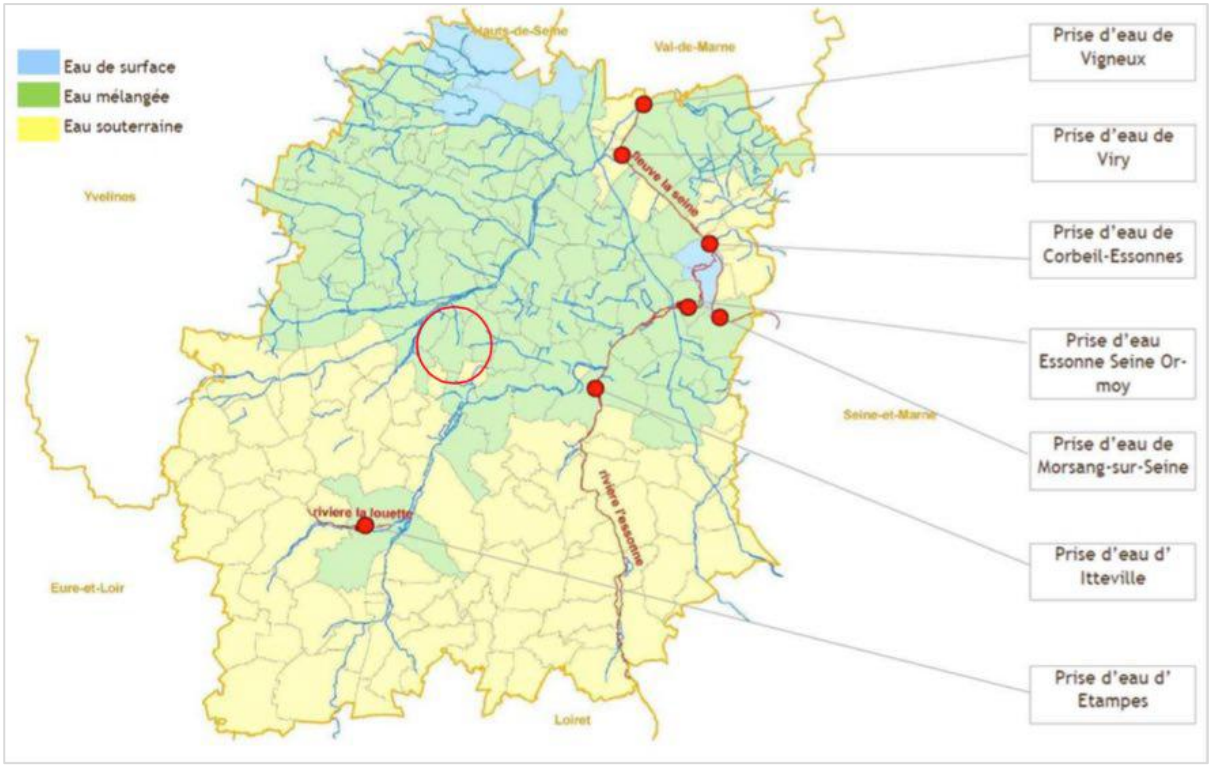
Gestion du service d'eau potable

Le SIARCE (Syndicat intercommunal d'aménagement, de rivières et du cycle de l'eau) a choisi de déléguer les missions de production, de transfert et distribution à l'entreprise VEOLIA dans le cadre d'un contrant signé pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2034. Le SIARCE a lancé, en septembre 2025, un chantier sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon afin de créer un nouveau réseau d'eau potable en remplacement de l'ancien inadapté et vieillissant.

Le territoire communal n'est pas concerné par des captages d'eau potable ou des périmètres de protection de captage. L'ensemble des données des résultats d'EDCH sont disponibles sur le site https://orobnat.sante.gouv.fr Le dossier indique que la commune dispose d'une ressource en eau potable satisfaisante tant en qualité qu'en quantité. Les installations existantes permettraient une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le présent PLU (cf. Annexe sanitaire). Le rendement du réseau AEP est estimé à 90 % (2013). De façon générale, les données présentées mériteraient d'être précisées et actualisées. De plus, dans un contexte de changement climatique, la gestion de la ressource et le rendement peuvent être améliorés par la mise en place de mesures adéquates que le PLU pourrait prescrire (inspection, recherche de fuite, information aux abonnés sur les dispositifs d'économie d'eau…).

Approvisionnement, production et distribution d'eau potable

Origine de l'eau potable



En 2025, l'unité de distribution d'eau potable à Boissy-sous-Saint-Yon est celle du Grand Hurepoix, fournie par l'usine de distribution située sur la commune d'Itteville, exploitée par Veolia. Boissy-sous-Saint-Yon est alimentée par 1 réseau d'eau potable : SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS. L'eau du robinet distribuée est de qualité identique pour tous les Buxéen et Buxéennes.

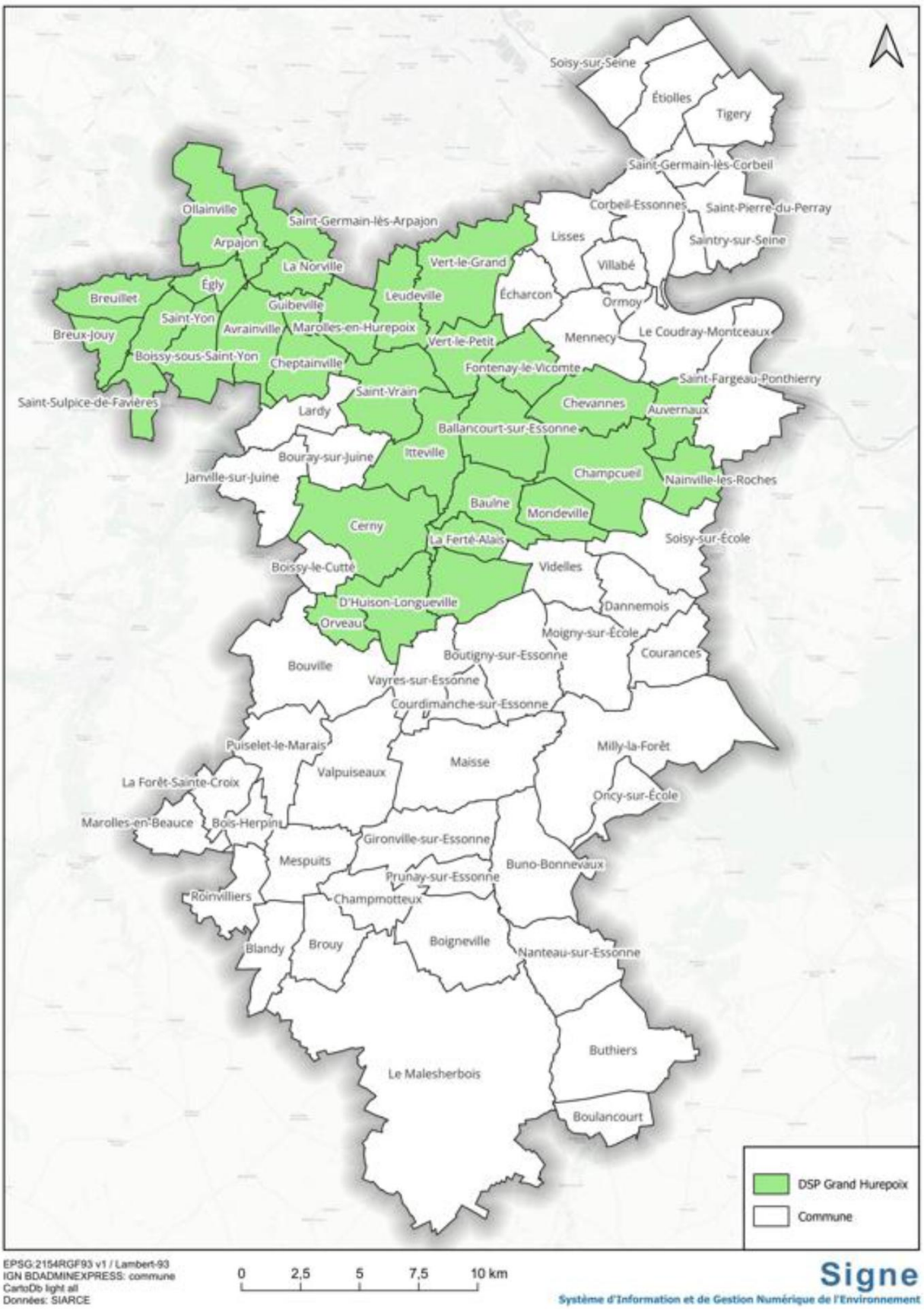
La dureté de l'eau à Boissy-sous-Saint-Yon est de **29.9°f** d'après une analyse du **11/09/2025** sur le réseau SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS. Ce titre hydrotimétrique correspond à une eau dure**.** Le taux moyen de PFAS à Boissy-sous-Saint-Yon est de 0µg/L d'après une analyse du 11/09/2025 sur le réseau SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS. Aucun indicateur ne dépasse la limite réglementaire sur le réseau.

Qualité de l'eau brute

La qualité de l'eau brute est restée parfaitement correcte, malgré les légères pollutions de Sélénium sur l'Essonne, de Baryum sur le champ captant de la Juine et de Fluorure sur le champ captant d'Aubin. Après traitement et mélange, l'eau est potable et conforme aux exigences règlementaires.

La qualité de l'eau produite :

Le délégataire Veolia Eau 91 effectue des contrôles réguliers sur la qualité de l'eau à Itteville et alentours. Des contrôles réglementaires sont également réalisés par les ARS en application des dispositions de la Directive européenne 98/83/CE relative à la pureté des eaux destinées à la consommation
humaine. L'eau distribuée en 2024 sur la commune a été conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.


Siarce
DSP Grand Hurepoix
11-09-2024
Soisy-sur-Seine
Étiolles
Tigery
Saint-Germain-lès-Corbeil
Corbeil-Essonnes
Saint-Pierre-du-Perray
Lisses
Saintry-sur-Seine
Villabé
Ollainville
Saint-Germain-lès-Arpajon
Arpajon
La Norville
Vert-le-Grand
Égly
Breuillet
Guibeville
Leudeville
Écharcon
Ormoy
Saint-Yon
Avrainville
Marolles-en-Hurepoix
Vert-le-Petit
Mennecy
Le Coudray-Montceaux
Breux-Jouy
Boissy-sous-Saint-Yon
Cheptainville
Fontenay-le-Vicomte
Saint-Fargeau-Ponthierry
Saint-Vrain
Chevannes
Auvernaux
Saint-Sulpice-de-Favières
Lardy
Ballancourt-sur-Essonne
Itteville
Bouray-sur-Juine
Champcueil
Nainville-les-Roches
Janville-sur-Juine
Baulne
Mondeville
Cerny
La Ferté-Alais
Soisy-sur-École
Boissy-le-Cutté
Videlles
D'Huison-Longueville
Dannemois
Orveau
Moigny-sur-École
Boutigny-sur-Essonne
Courances
Bouville
Vayres-sur-Essonne
Courdimanche-sur-Essonne
Puiselet-le-Marais
Milly-la-Forêt
Maisse
Valpuiseaux
La Forêt-Sainte-Croix
Oncy-sur-École
Marolles-en-Beauce
Bois-Herpin
Gironville-sur-Essonne
Mespuits
Buno-Bonnevaux
Prunay-sur-Essonne
Roinvilliers
Champmotteux
Blandy
Brouy
Boigneville
Nanteau-sur-Essonne
Buthiers
Le Malesherbois
Boulancourt
DSP Grand Hurepoix
Commune
EPSG:2154RGF93 v1 / Lambert-93
IGN BDADMINEXPRESS: commune
CartoDb light all
Données: SIARCE
0
2,5
5
7,5
10 km
Signe
Système d'Information et de Gestion Numérique de l'Environnement

1.2. Mode de gestion du service



Le service est exploité en Concession **de service public**.

Nature du contrat :

- ✓ Nom du prestataire : VEOLIA
- ✓ Date de début de contrat : 01/01/2019
- ✓ Date de fin de contrat initial : 31/12/2034
- ✓ Nombre d'avenants et nature des avenants :

Avenant n°1 : 19/12/2020 : Avenant n°1 : prolongation un an, ajustements contractuels liés au report des travaux sur l'usine d'Itteville et fourniture d'eau décarbonatée.

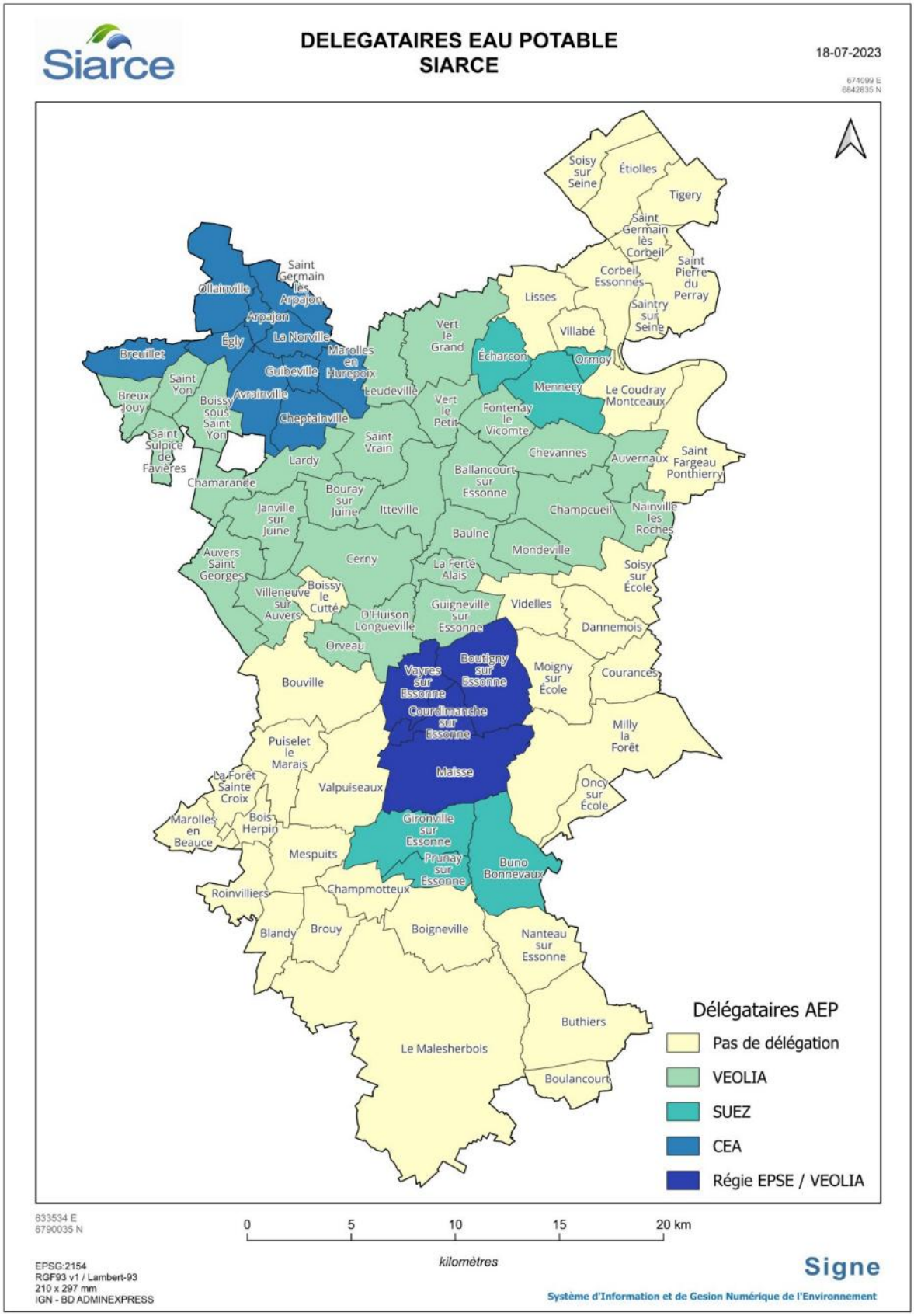
- ✓ Nature exacte de la mission du prestataire :

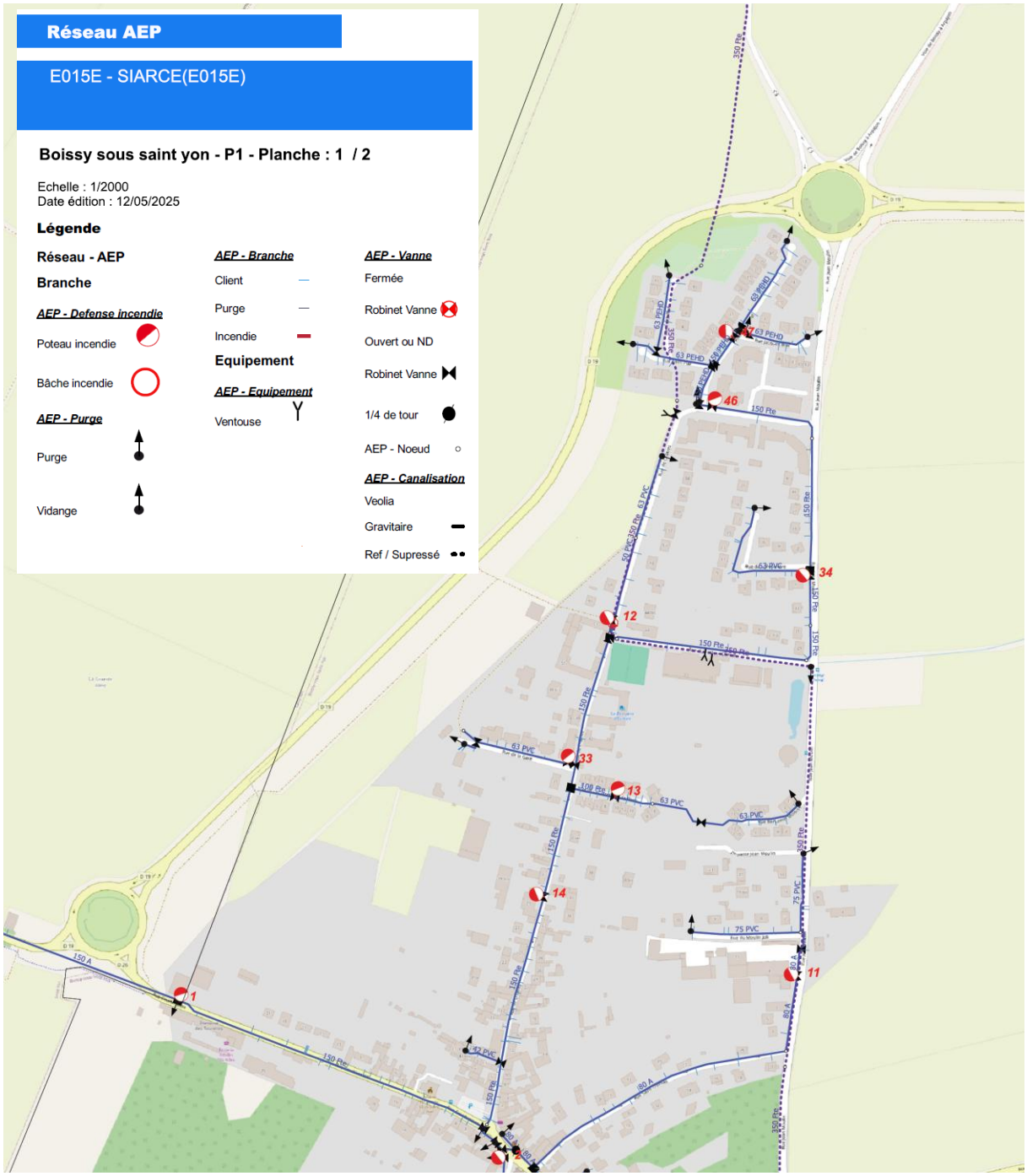
La gestion du service inclut :

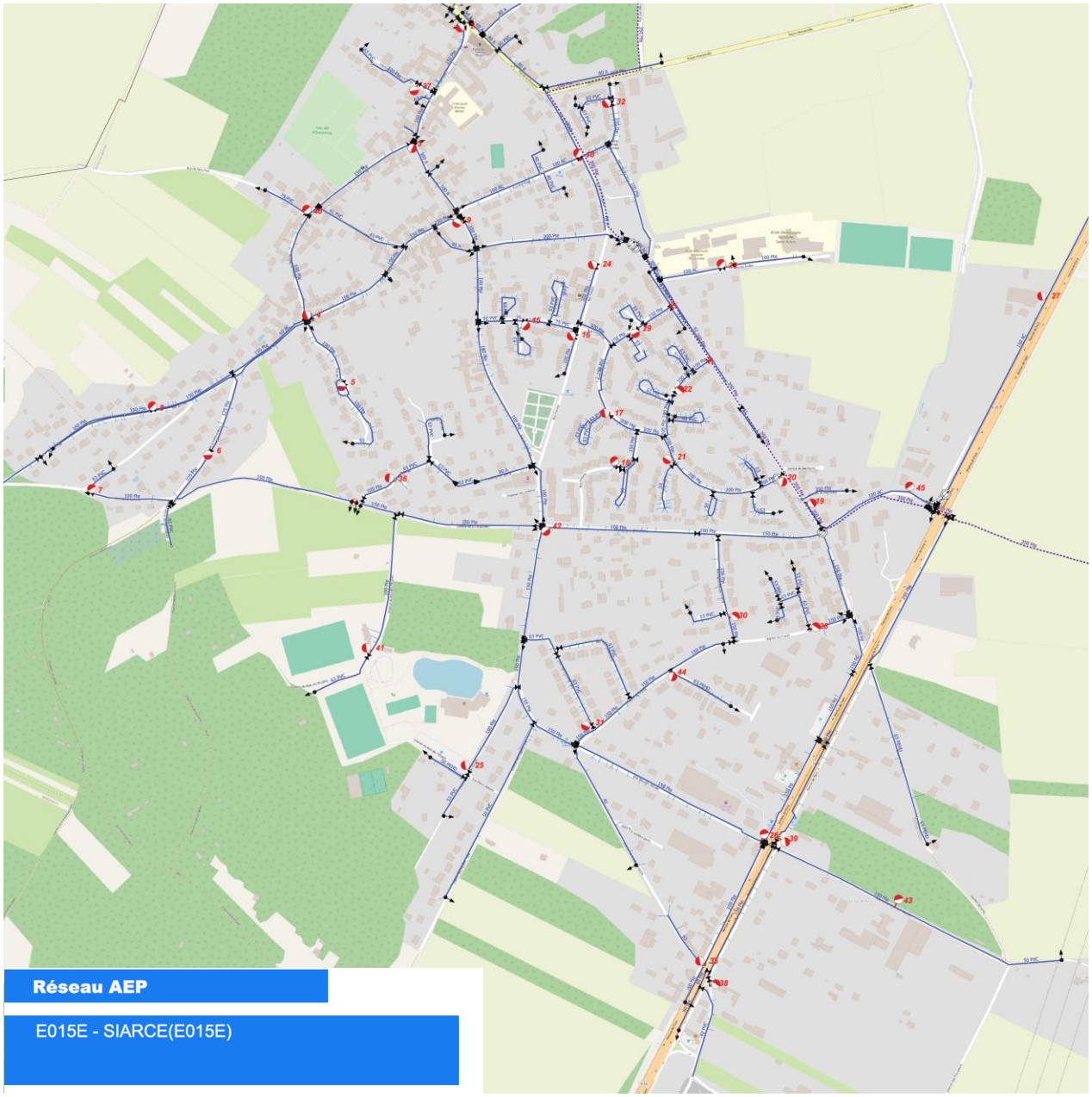
- la gestion des prises d'eau et des ouvrages de production,
- l'entretien et la surveillance des réseaux de distribution d'eau potable et des accessoires de réseau,
- l'entretien et la surveillance des installations de distribution de l'eau potable,
- la surveillance et le contrôle de la qualité de l'eau distribuée, la recherche des anomalies susceptibles de perturber le bon fonctionnement du service et la résorption de ces situations dans les limites définies par le présent contrat,
- la réalisation des travaux mis à la charge du Concessionnaire par le présent contrat et ses avenants ultérieurs,
- la gestion des relations avec les abonnés du service pendant toute la durée du contrat,
- l'obligation pour le Concessionnaire de fournir à la Collectivité les renseignements et conseils relatifs aux ouvrages et au fonctionnement du service nécessaires à cette dernière pour l'élaboration de ses projets de renforcement et d'extension et, plus généralement, pour la maîtrise du service délégué,
- l'obligation d'accompagner la Collectivité pour la visite annuelle des ouvrages.

La Collectivité charge le Concessionnaire d'exécuter les missions nécessaires au passage à l'individualisation des compteurs dans les conditions du décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 pris en application de l'article 93 de la loi n ° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Par ailleurs, le Concessionnaire aura à sa charge la gestion des échanges d'eau (achats et ventes en gros, notamment sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération pour la production et le transport, soit 10 communes, à savoir : Arpajon, Avrainville, Breuillet, Cheptainville, Egly, Guibeville, La Norville, Marolles-en-Hurepoix, Ollainville et Saint-Germain-lès-Arpajon.


Siarce
DELEGATAIRES EAU POTABLE
SIARCE
18-07-2023
674099 E
6842835 N
Soisy sur Seine
Étiolles
Tigery
Saint Germain lès Corbeil
Saint Pierre du Perray
Corbeil Essonnes
Saintry sur Seine
Lisses
Villabé
Ollainville
Saint Germain lès Arpajon
Arpajon
Égly
La Norville
Breuillet
Marolles en Hurepoix
Guibeville
Vert le Grand
Écharcon
Ormoy
Menneey
Le Coudray Montceaux
Saint Yon
Breux Jouy
Boissy sous Saint Yon
Avrainville
Cheptainville
Leudeville
Vert le Petit
Fontenay le Vicomte
Saint Sulpice de Favières
Lardy
Saint Vrain
Chevannes
Auvernaux
Saint Fargeau Ponthierry
Chamarande
Ballancourt sur Essonne
Bouray sur Juine
Janville sur Juine
Itteville
Champcueil
Nainville les Roches
Baulne
Mondeville
Auvers Saint Georges
Cerny
La Ferté Alais
Soisy sur École
Villeneuve sur Auvers
Boissy le Cutté
D'Huison Longueville
Guigneville sur Essonne
Videlles
Dannemois
Orveau
Boutigny sur Essonne
Vayres sur Essonne
Moigny sur École
Courances
Bouville
Courdimanche sur Essonne
Milly la Forêt
Puiselet le Marais
Malesse
La Forêt Sainte Croix
Valpuiseaux
Oncy sur École
Marolles en Beauce
Bois Herpin
Gironville sur Essonne
Mespuits
Prunay sur Essonne
Buno Bonnevaux
Champmotteux
Roinvilliers
Blandy
Brouy
Boigneville
Nanteau sur Essonne
Buthiers
Le Malesherbois
Boulancourt
Délégataires AEP
Pas de délégation
VEOLIA
SUEZ
CEA
Régie EPSE / VEOLIA
633534 E
6790035 N
0
5
10
15
20 km
kilomètres
EPSG:2154
RGF93 v1 / Lambert-93
210 x 297 mm
IGN - BD ADMINEXPRESS
Signe
Système d'Information et de Gestion Numérique de l'Environnement


Réseau AEP
E015E - SIARCE(E015E)
Boissy sous saint yon - P1 - Planche : 1 / 2
Echelle : 1/2000
Date édition : 12/05/2025
Légende
Réseau - AEP
Branche
AEP - Defense incendie
Poteau incendie
Bâche incendie
AEP - Purge
Purge
Vidange
AEP - Branche
Client
Purge
Incendie
Equipement
AEP - Equipement
Ventouse
AEP - Vanne
Fermée
Robinet Vanne
Ouvert ou ND
Robinet Vanne
1/4 de tour
AEP - Noeud
AEP - Canalisation
Veolia
Gravitaire
Ref / Supressé



Réseau AEP

E015E - SIARCE(E015E)

Boissy sous saint yon - P2 - Planche : 2 / 2

Echelle : 1/2000
Date édition : 12/05/2025

Légende

Réseau - AEP

Branche

AEP - Defense incendie

Poteau incendie

Bâche incendie

AEP - Purge

Purge

Vidange

AEP - Branche

Client

Purge

Incendie

Equipement

AEP - Compteur

Débitmetre

AEP - Raccord

Cône

AEP - Vanne

Fermée

Robinet Vanne

Ouvert ou ND

Robinet Vanne

1/4 de tour

AEP - Noeud

AEP - Canalisation

Veolia

Gravitaire

Ref / Supressé

Ministère chargé de la santé

Eau potable

ars Agence Régionale de Santé

Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine

Informations générales

Date du prélèvement	14/11/2025 09h05
Commune de prélèvement	ITTEVILLE
Installation	SIARCE HUREPOIX BOIS BLANCS
Service public de distribution	SIARCE VEOLIA
Responsable de distribution	VEOLIA EAU AGENCE DE MELUN
Maître d'ouvrage	SIARCE

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Résultats d'analyses

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	13,3 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Couleur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,10 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,39 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,45 mg(Cl2)/L		
pH	7,8 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH *	7,6 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	621 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Fer total	<20,0 µg/L		≤ 200 µg/L
Ammonium (en NH4)	0,023 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Aluminium total µg/l	32,6 µg/L		≤ 200 µg/L

* Analyse réalisée sur le terrain

1.3. Estimation de la population desservie (D101.1)

On entend par « habitant desservi » toute personne – y compris les résidents saisonniers – domiciliée dans une zone où il existe à proximité une antenne du réseau public d'eau potable sur laquelle elle est ou peut être raccordée.
Le service public d'eau potable dessert **49 669** habitants au 31/12/2023 (49 445 au 31/12/2022).

En 2023, on observe une augmentation de 1 % du nombre d'habitant. Ce qui est stable d'une année sur l'autre.

1.4. Nombre d'abonnés

Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables d'une redevance à l'Agence de l'eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L213-10-3 du Code de l'environnement.

Le service public d'assainissement collectif dessert **18 123** abonnés au 31/12/2023 (**17 944** au 31/12/2022).

La répartition des abonnés par commune est la suivante :

Commune	Nombre total d'abonnés 31/12/2022	Nombre total d'abonnés au 31/12/2023	Variation en %
Auvernaux	120	125	
Ballancourt-sur-Essonne	2 806	2 817	
Baulne	561	615	
Boissy-sous-Saint-Yon	1 554	1 553	
Breux-Jouy	540	548	
Cerny	1 472	1 489	
Champcueil	904	909	
Chevannes	522	525	
D'Huison-Longueville	631	638	
Fontenay-le-Vicomte	550	548	
Guigneville-sur-Essonne	363	367	
Itteville	1 728	1 730	
La Ferté-Alais	1 362	1 380	
Leudeville	570	573	
Mondeville	359	358	
Nainville-les-Roches	221	225	
Orveau	84	85	
Saint-Sulpice-de-Favières	141	144	
Saint-Vrain	1 244	1 256	
Saint-Yon	391	390	
Vert-le-Grand	845	863	
Vert-le-Petit	948	963	
Total	**17 944**	**18 123**	**1%**

La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement) est de 38,7 abonnés/km au 31/12/2023 (38,32 abonnés/km au 31/12/2022).

Evolution de la volumétrie d'eau potable à Boissy-sous-Saint-Yon

	2020	2021	2022	2023	2024	N/N-1
BOISSY SOUS SAINT YON						
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	3 915	3 907	3 875	3 853	3 872	0,5%
Nombre d'abonnés (clients)	1 523	1 541	1 554	1 553	1 556	0,2%
Volume vendu (m3)	165 156	166 540	170 307	166 925	141 447	-15,3%

• ***Conclusion***

La commune dispose d'une ressource en eau potable satisfaisante tant en qualité qu'en quantité.

Les installations existantes permettent une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le présent PLU.

Assainissement



Le service d'assainissement collectif est assuré en régie sur l'ensemble du SIARCE.

Le Syndicat de l'Orge exerce sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon les compétences « collecte » des eaux usées et des eaux pluviales,« transport» des eaux usées et des eaux pluviales, « traitement » des eaux usées et des eaux pluviales, « assainissement non collectif», « eaux usées assimilées domestiques et non domestiques », « gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) et missions associées» et « milieux naturels et ouverture au public».

Pour rappel, le Syndicat de l'Orge a été créé par l'arrêté interdépartemental n°2018-PREF- DRCL-669 en date du 31 décembre 2018. Son périmètre s'étend sur 65 communes, au sein de 10 intercommunalités, sur 2 départements, qui y adhèrent ou lui délèguent certaines compétences.

Station d'épuration

Les eaux usées de Boissy-sous-Saint-Yon sont gérées par la station d'épuration du Moulin Neuf, située à Ollainville. En activité depuis 2010, elle est de type boues activées et filtration membranaire et a une capacité de 60000 équivalents habitants. Elle gère les eaux usées d'une partie d'Avrainville, de Boissy-sous-Saint-Yon, de Breuillet, de Breux-Jouy, de Bruyères-le-Châtel, de Dourdan, d'Egly, de Mauchamps, d'une partie d'Ollainville, d'une partie de Roinville-sous-Dourdan, de Saint-Chéron, de Sainte-Mesme, de Saint-Martin-de-Bréthencourt, de Saint-Maurice-Montcouronne, de Saint-Sulpice- de-Favières, de Sermaise, de Souzy-la-Briche, d'une partie de Vaugrigneuse et de Villeconin.

En 2021, la station traitait l'équivalent de 3 455 643 m3. Afin de résoudre la saturation de la station, en temps de pluie, un important travail de lutte contre les eaux claires parasites est en cours.

Réseaux d'assainissement

Le règlement d'assainissement collectif et non collectif en vigueur sur la commune de Boissy- sous-Saint-Yon a été approuvé en date du 11 mai 2021.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le Syndicat porte la gestion durable et à la source de ces dernières. Le Syndicat tient à souligner que le futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette et le Schéma Directeur Régionale de l'Ile-de-France (SDRIF-E) développent des prescriptions dans ce sens.

Un schéma directeur d'assainissement d'eaux usées est en cours de réalisation. Un zonage d'assainissement collectif et non collectif est prévu pour fin 2024.

Capacité des réseaux

Sur la commune, le Syndicat ne connaît pas de problème particulier lié au dimensionnement de ses réseaux ou ouvrages d'eaux usées. Aucun projet d'extension n'est prévu à ce jour. Des études ont été réalisées en prévision de travaux sur les réseaux de la rue des Sablons, ainsi que sur les rues Racine, Molière et Boileau. Des travaux sont envisagés sur les réseaux de la rue de la Ferté Alais. Par ailleurs, le Syndicat continue ses investigations afin de déconnecter les eaux parasites des réseaux d'eaux usées.

• ***Conclusion***

La commune dispose d'un réseau d'assainissement satisfaisant les besoins actuels et permettant une augmentation progressive du nombre d'habitants dans les parties urbanisées de la commune, telle que définie dans le présent PLU. Dans les secteurs équipés en assainissement individuel, le Syndicat veille à la conformité des installations, qui devront rester d'envergure limitée, comme le prévoit le présent PLU.

Enfin, une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le cadre du présent PLU, est compatible avec les capacités actuelles et programmées de la station d'épuration.

2.6.2 Exposition aux nuisances et pollutions environnementales

Sources : ARS, Airparif, ATMO, IREP,

Les facteurs environnementaux sont des déterminants importants de la santé des habitants sur lesquels les municipalités et les intercommunalités ont une vraie légitimité d'action. Les expositions environnementales ne sont pas uniformément réparties sur le territoire francilien, peuvent parfois se cumuler et ne touchent pas de manière homogène toutes les catégories de population. Dans le cadre du plan régional santé environnement 3 (2017- 2021), un travail de croisement de différentes données environnementales (pollution de l'air, bruit des transports, pollution industrielle, des sols, de l'eau distribuée ainsi que des composantes du cadre de vie), à l'échelle d'une maille de 500 mètres de côté, a permis de révéler les situations de cumuls d'expositions d'un point de vue géographique. Un score d'environnement a ainsi été produit. Il s'échelonne entre 0 et 100 et a été catégorisé en 6 niveaux. Plus ce score (niveau) est élevé, plus la probabilité de survenue d'effets sanitaires liés à l'environnement est élevée. Ces secteurs appellent une action renforcée pour réduire les expositions.

Par ailleurs, certains groupes de population (les plus jeunes, les plus âgés, les malades chroniques, les moins favorisés) sont plus sensibles aux expositions environnementales. Ainsi lorsque ce score d'environnement est modulé par les caractéristiques de la population, des secteurs particulièrement vulnérables sont mis en exergue.

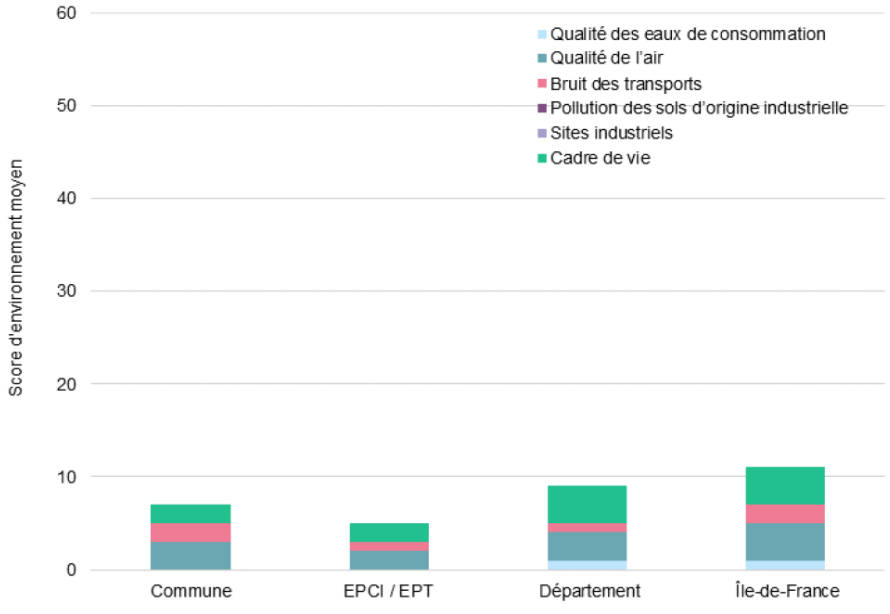
Part de la population communale exposée à un niveau de cumul de nuisances et pollutions environnementales élevé (>= niveau 5) : 0.0 %

Part de la population résidant dans une maille de score cumulé de :

	Commune	EPCI / EPT	Département	Île-de-France
niveau 1	**82.8 %**	46.9 %	15.1 %	10.6 %
niveau 2	**17.1 %**	32.8 %	49.4 %	26.1 %
niveau 3	**0.1 %**	18.8 %	25.8 %	29.0 %
niveau 4	**0.0 %**	1.5 %	5.7 %	17.7 %
niveau 5	**0.0 %**	0.0 %	3.3 %	14.6 %
niveau 6	**0.0 %**	0.0 %	0.7 %	2.0 %

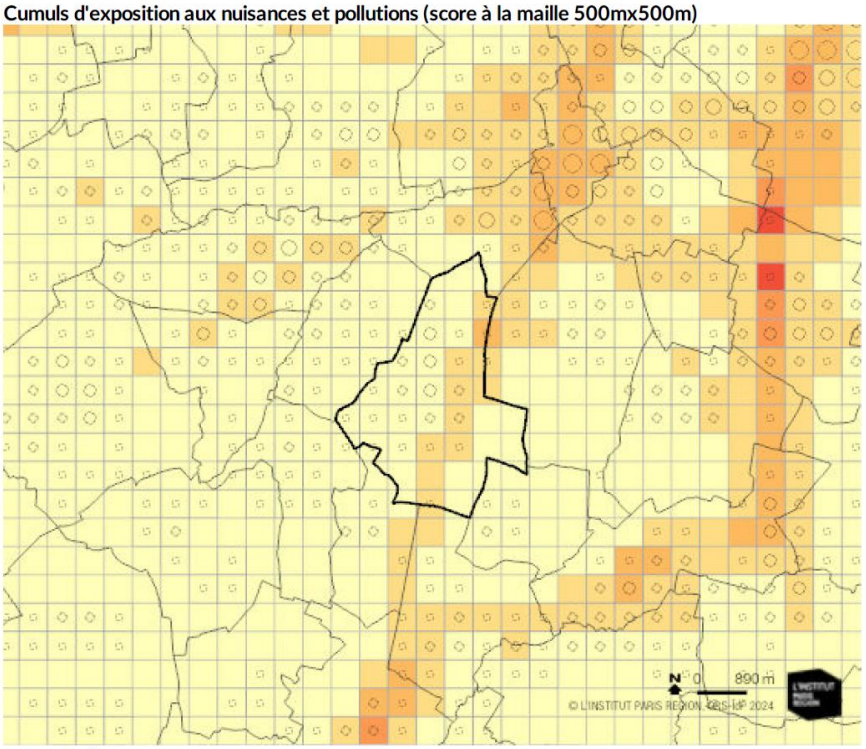
Sources : Insee 2016 et densibâti Institut Paris Region 2017-2018, AirParif 2019, BruitParif 2006-2012, DRIEEA 2020, ARS Île-de-France 2019, Exploitation de l'Institut ORS Île-de-France

Contributions respectives des six composantes au score de cumul



Sources : ORS-ÎdF, Institut Paris Région 2022

Cumuls d'exposition aux nuisances et pollutions (score à la maille 500mx500m)



En savoir plus :

- Cartoviz Institut Paris Region « Multi-expositions environnementales
- Rapport méthodologique ORS Île-de-France, 2022

Niveau de multi-exposition environnementale

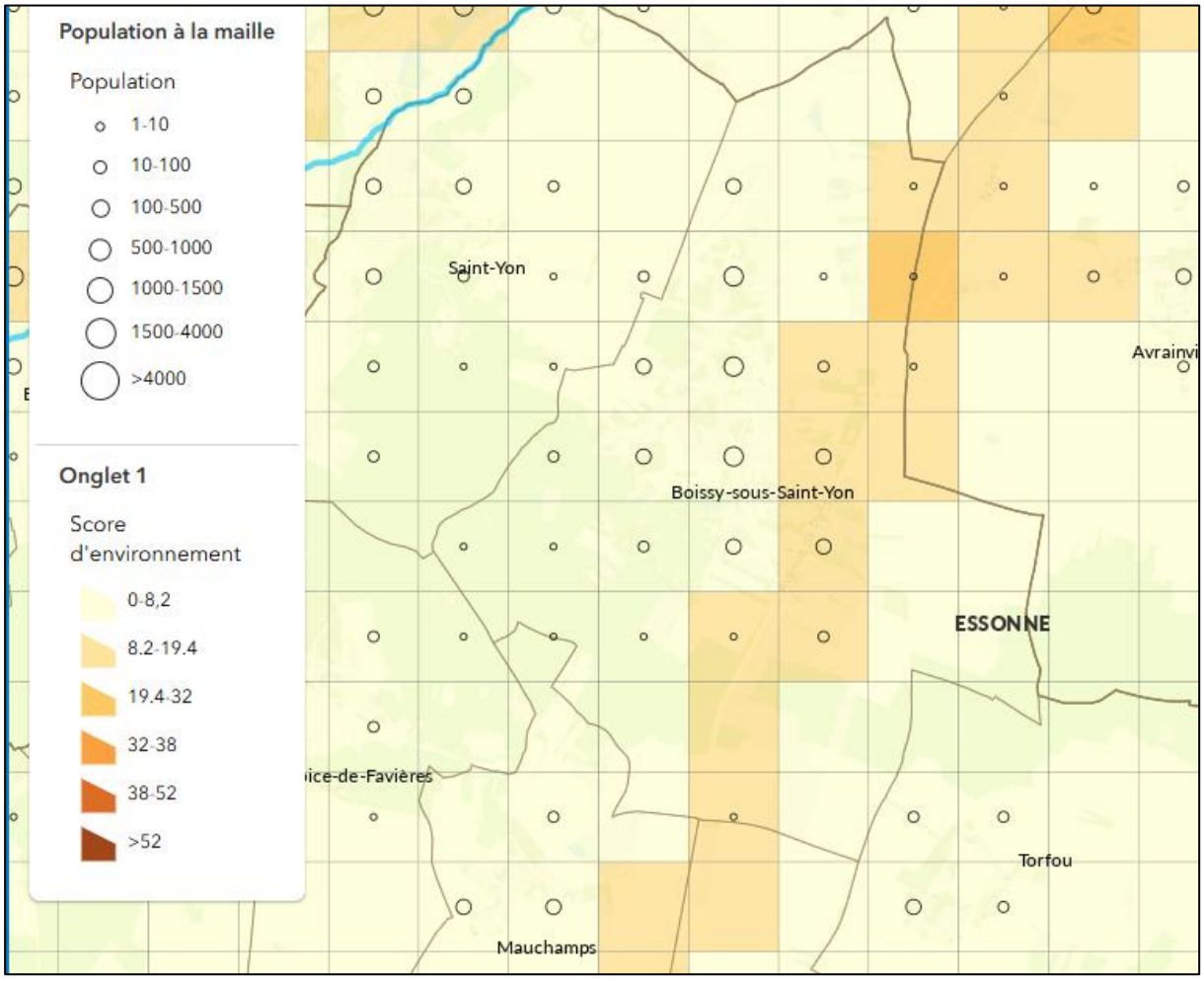
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1

Population 2016 dans la maille

- Plus de 4 000
- < 1 500
- < 1 000
- < 100

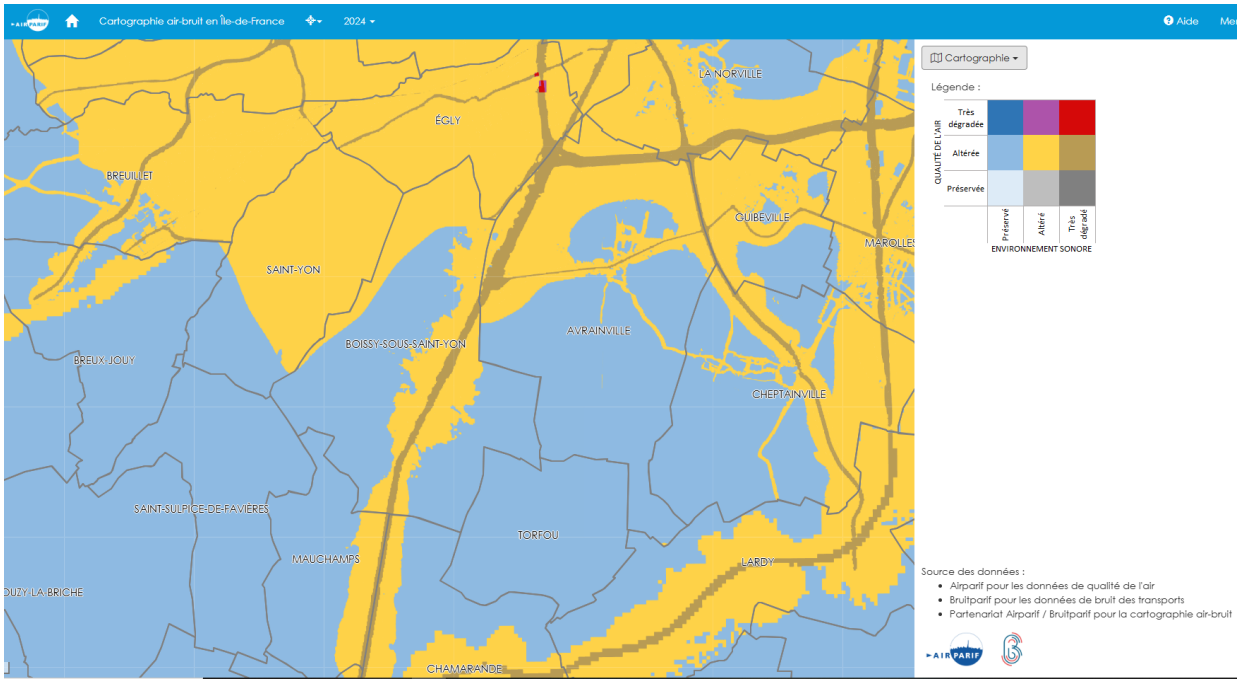
Secteur particulièrement vulnérable

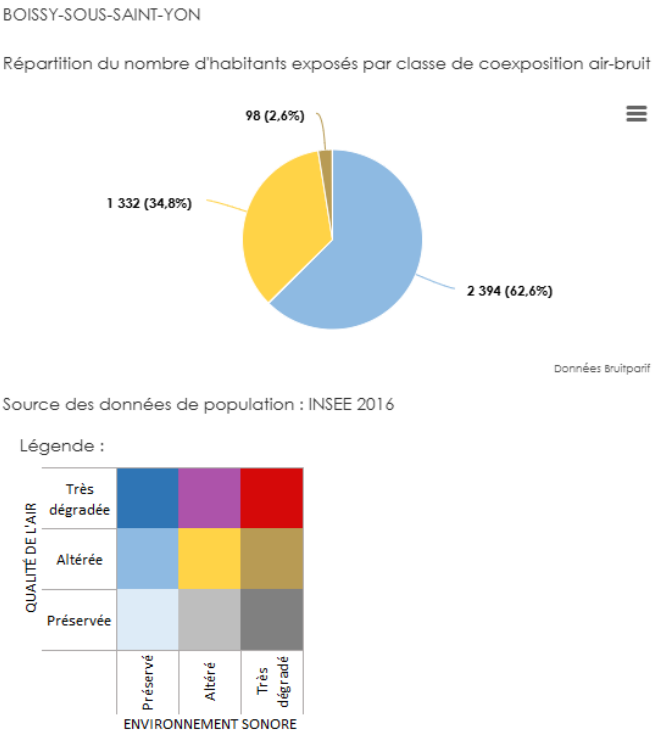
Sources : ORS-ÎdF, Institut Paris Région 2022



Pour compléter l'état initial, une cartographie croisée pour les enjeux bruit et air a été réalisée par Airparif et Bruitparif. Ainsi, la moitié de la population de la commune est située en zone altérée pour l'environnement sonore et la qualité de l'air, l'autre moitié en zone préservée (air et bruit). En bordure de la RN 20, l'environnement sonore est très dégradé et la qualité de l'air est altérée.

L'ARS attire donc l'attention du pétitionnaire sur les secteurs de cumul des nuisances (nuisances sonores et pollution de l'air) sur lesquels une attention particulière doit être apportée, notamment au bord de la RN20 (ex :OAP « Bas de Torfou »).





Pour la qualité de l'air, des orientations fixées à des échelles supra-communales :

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Ile-de-France

Dans une région dense et urbanisée comme l'Île-de-France, la qualité de l'air est un enjeu sanitaire majeur. L'exposition à la pollution de l'air favorise le développement de pathologies chroniques graves et se traduit par une augmentation de la mortalité, une baisse de l'espérance de vie et un recours accru aux soins.

Face à ces questions de santé publique, un premier plan de protection de l'atmosphère (PPA) a été adopté en 2006, suivi de deux révisions en 2013 puis 2018.

Dans le but d'accélérer la mise en œuvre des dispositions du PPA adopté en 2018, une nouvelle procédure de révision a été lancée début 2022. Le PPA révisé est entré en vigueur le 29 janvier 2025.

Ce quatrième PPA propose 14 mesures déclinées en 32 actions organisées selon 5 axes :

- Se déplacer mieux ;
- Déployer des actions ciblées et renforcées à proximité des sources localisées de pollution ;
- Réduire les émissions du chauffage ;
- Accroître la mobilisation de tous ;
- Renforcer les actions lors des épisodes de pollutions.

L'enquête est conduite par une commission d'enquête, désignée par décision n°E23000002 du Tribunal administratif de Paris, en date du 6 juillet 2023.

Une enquête publique, organisée par le Préfet de la région d'Ile-de-France, Préfet de Paris et portant sur le projet de révision du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) sur l'ensemble du territoire de la région d'Île-de-France, s'est déroulée du lundi 26 février 2024 jusqu'au mercredi 10 avril 2024, à la demande de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) d'Île-de-France, responsable de projet.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air

La Région s'est engagée depuis de nombreuses années contre la pollution de l'air, en particulier au travers du précédent plan régional sur la qualité de l'air, adopté en juin 2016 et dénommé « Changeons d'air en Île-de-France ». Ce plan pluriannuel (2016-2021) avait un triple objectif : mieux connaître la situation en Île-de-France, réduire les émissions et actionner les leviers pertinents.

Pour la période 2022-2028, un nouveau plan a été adopté et qui a pour titre : « Un nouvel air pour l'Ile-de-France ».

Sont identifiés 4 axes, 11 objectifs et 31 actions :

Transversalité

Objectif 1 : Définir des objectifs quantitatifs

Objectif 2 : Coordonner l'action de reconquête de la qualité de l'air au niveau régional

Action G1 : Définir des objectifs quantitatifs de réduction des émissions

Action G2 : Créer et animer une communauté des territoires engagés pour la qualité de l'air

Action G3 : Inscrire la qualité de l'air dans les programmations et les plans régionaux

Action G4 : Renforcer l'exemplarité régionale dans la commande publique

Action G5 : Prolonger l'exemplarité de la Région dans son fonctionnement

Action G6 : Enrichir l'offre de la centrale d'achat en matière de qualité de l'air

Action G7 : Permettre à l'ASP d'accompagner pleinement les politiques publiques décentralisées

Action G8 : S'engager pleinement dans la concertation sur le périphérique

Connaissance et innovation

Objectif 3 : Appuyer les décisions politiques sur de meilleures connaissances scientifiques

Objectif 4 : Améliorer l'information du grand public et des décideurs

Action C1 : Améliorer le système de surveillance et la prévision du risque allergique lié aux pollens

Action C2 : Confirmer notre soutien à la recherche et à la diffusion de la culture scientifique auprès du grand public

Action C3 : Soutenir l'innovation pour la qualité de l'air

Action C4 : Accompagner les agriculteurs dans les innovations visant à réduire les émissions d'ammoniac

Action C5 : Étudier les émissions des transports hors motorisation

Action C6 : Évaluer l'efficacité des mesures prises lors de pics de pollution

Action C7 : S'appuyer sur l'expertise technique d'Airparif

Mobilités

Objectif 5 : Accompagner le développement de mobilités plus propres

Objectif 6 : Aider la décarbonation de la logistique et des transports professionnels

Objectif 7 : Diminuer les nuisances des deux-roues motorisés

Objectif 8 : Dépolluer les enceintes souterraines ferroviaires

Action M1 : Poursuivre l'aide au vélo

Action M2 : Encourager l'usage du vélo pour les professionnels

Action M3 : Continuer à soutenir la transition vers les « véhicules propres »

Action M4 : Mettre en œuvre l'acte 2 de la Stratégie Fret

Action M5 : Améliorer l'efficacité des transports collectifs et diminuer leurs émissions

Action M6 : Améliorer la qualité de l'air des espaces souterrains des transports en communs

Action M7 : Faciliter le rabattement des particuliers de grande couronne vers les transports en commun

Action M8 : Maîtriser la circulation routière

Action M9 : Promouvoir des déplacements plus propres

Action M10 : Poursuivre la démarche du lissage des heures de pointe

Action M11 : Diminuer les émissions au sol de la filière aéroportuaire

Habitat et bâtiments

Objectif 9 : Améliorer la surveillance de la qualité de l'air intérieur

Objectif 10 : Lutter contre la pollution des cheminées

Objectif 11 : Utiliser l'aménagement pour améliorer la qualité de l'air

Action H1 : Lancer un Plan Ventilation pour améliorer la qualité de l'air intérieur

Action H2 : Diminuer la pollution liée au chauffage au bois

Action H3 : Limiter la construction de bâtiments recevant du public sensible dans les zones trop polluées

Action H4 : Prendre en compte les enjeux de qualité de l'air dans la rénovation, la construction et la réhabilitation

Action H5 : Réduire la pollution liée aux groupes électrogènes

Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) 2024-2029

Outre ses missions régaliennes exercées par les services santé environnement dans les délégations départementales (contrôle et inspection, surveillance et avis sanitaires), l'ARS copilote, avec les services de l'Etat et du Conseil Régional, l'élaboration et la mise en œuvre du plan régional santé environnement, dont l'objectif principal est la réduction des expositions environnementales de la population francilienne, au travers de multiples formes d'actions en partenariat avec les acteurs locaux.

Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) est une déclinaison du Plan National Santé Environnement. Comme ce dernier, le PRSE est un outil de planification établi pour une durée de 5 ans, conformément aux articles L.1311-6 et L.1311-7 du code de la santé publique.

Le PRSE reprend les grandes orientations du plan national santé environnement et intègre également les enjeux de santé environnement propres aux spécificités de l'Île-de-France.

Le PRSE constitue un outil d'intervention pour réduire les inégalités territoriales de santé en priorisant sa stratégie d'action vers les territoires et les populations les plus vulnérables.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde

Le plan air s'inscrit dans la continuité des démarches déjà engagées par le territoire, notamment le PCAET approuvé le 31 mars 2021. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde est un projet territorial de développement durable visant à atténuer les effets du changement climatique et à adapter le territoire à ces changements.

Il repose sur une stratégie visant la réduction des émissions de polluants dans tous les secteurs étudiés : résidentiel, tertiaire, industriel, transport et agriculture. La stratégie ainsi développée et les actions mises en œuvre devraient permettre, à l'horizon 2030, d'atteindre les objectifs réglementaires du PREPA, excepté pour le polluant NOX, pour lequel une réduction de 59 % est atteinte contre 69 % attendus.

Cette situation s'explique notamment par la présence de la RN20, sur laquelle le territoire ne peut pas agir directement. Néanmoins, avec un plan d'actions s'étendant jusqu'à l'horizon 2050, la CCRJR est en mesure de préciser que cet objectif pourra être atteint en 2044.

Qualité de l'air

Généralités et réglementation

La pollution de l'air a des effets variés sur la santé et sur l'environnement. C'est un phénomène local, continental et mondial. Les émissions de polluants sont issues du chauffage, de l'évaporation des solvants et des hydrocarbures, des fumées des usines et des gaz produits par les véhicules.

En termes de santé, les personnes les plus sensibles, comme les enfants, les personnes âgées, les grands fumeurs, les malades du cœur ou des poumons, sont les plus concernées par la pollution atmosphérique. Pour celles-ci, la pollution peut favoriser les maladies, en aggraver certaines, et parfois même précipiter le décès.

La pollution de l'air constitue à la fois une atteinte à la qualité de vie et à la santé. En outre, elle dégrade l'environnement et le climat (pluies acides, pollution photochimique, trou de la couche d'ozone, effet de serre…).

Les polluants nombreux sont très variables et ils évoluent en particulier sous les effets des conditions météorologiques lors de leur dispersion (évolution physique et chimique). Aux polluants initiaux (ou primaires) peuvent alors se substituer des polluants secondaires (exemple l'ozone, les aldéhydes, certains aérosols acides…).

En milieu urbain ou suburbain, la qualité de l'air peut être surveillée grâce à l'examen de concentrations en certains gaz ou descripteurs de l'air ambiant (exemple : teneurs particulaires en suspension).

L'efficacité de la surveillance ou du suivi de la qualité de l'air est liée à l'examen d'un nombre « restreint » de descripteurs considérés comme représentatifs, portant le plus souvent sur les paramètres physiques ou chimiques de composition de l'air ambiant.

Les valeurs mesurées sont alors à rapprocher des valeurs-cadres prescrites dans la réglementation en vigueur. Les documents cadres existants se composent, de façon synthétique, de :

- Code de l'environnement (articles L.221-1 et suivants, R.221-1 et suivants) ;
- Directives européennes ;
- Recommandations de l'OMS.

Les objectifs de qualité de l'air ambiant, les seuils de recommandation, d'information ou d'alerte et les valeurs limites (critères nationaux) sont présentés dans le tableau en page suivante.

Polluant	Valeur limite	Objectif de qualité	Seuil de recommandation et d'information du public	Seuil d'alerte
NO_2 **Dioxyde d'azote**	En moyenne annuelle : 40 µg/m^3 En moyenne horaire : 200 µg/m^3 à ne pas dépasser plus de 18 heures par an (soit 0,2% du temps).	En moyenne annuelle : 40 µg/m^3	En moyenne horaire : 200 µg/m^3	En moyenne horaire : - 400 µg/m^3 dépassé sur 3 heures consécutives - 200 µg/m^3 si dépassement de ce seuil la veille, et risque de dépassement de ce seuil le lendemain.

SO_2 **Dioxyde de soufre**	En moyenne annuelle : (pour les écosystèmes) 20 µg/m^3 En moyenne journalière : 125 µg/m^3 à ne pas dépasser plus de 3% du temps (0,8% du temps). En moyenne horaire : 350 µg/m^3 à ne pas dépasser plus de 24 heures (0,3% du temps).	En moyenne annuelle : 50 µg/m^3 En moyenne horaire : 350 µg/m^3	En moyenne horaire : 300 µg/m^3	En moyenne horaire : 500 µg/m^3 dépassé pendant 3 heures consécutives.
Pb Plomb	En moyenne annuelle : 0,5 µg/m^3	En moyenne annuelle : 0,25 µg/m^3		
PM_{10} **Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 micromètres**	En moyenne annuelle : 40 µg/m^3 En moyenne journalière : 50 µg/m^3 à ne pas dépasser plus de 35 jours (9,6% du temps).	En moyenne annuelle : 30 µg/m^3	En moyenne journalière : 50 µg/m^3	En moyenne journalière : 80 µg/m^3
$PM_{2,5}$	En moyenne annuelle : 25 µg/m^3	En moyenne annuelle : 10 µg/m^3		
CO **Monoxyde de carbone**	Maximum journalier de la moyenne sur 8 heures : 10 000 µg/m^3			
C_6H_6 **Benzène**	En moyenne annuelle : 5 µg/m^3	En moyenne annuelle 2 µg/m^3		
O_3 **Ozone**		Seuil de protection de la santé, pour le maximum journalier de la moyenne sur 8 heures : 120 µg/m³ pendant une année civile Seuil de protection de la végétation,	En moyenne horaire : 180 µg/m³	Seuil d'alerte pour une protection sanitaire pour toute la population : 240 µg/m³ en moyenne horaire sur 1 heure. Seuil d'alerte pour la mise en œuvre progressive des mesures d'urgence, en moyenne horaire : 1er seuil : 240 µg/m³ dépassé

		AOT 40 de mai à juillet de 8h à 20h : 6 000 µg/m³.h		pendant 3 h consécutives 2e seuil : 300 µg/m³ dépassé pendant 3 h consécutives 3e seuil : 360 µg/m³

Qualité de l'air à Boissy-sous-Saint-Yon en 2023 – Indice ATMO

L'indice ATMO a été développé par les Associations agréées de surveillance de la qualité de l'air (AASQA), ils calculent et publient chaque jour un indice de la qualité de l'air appelé indice ATMO. Il a été conçu en 1994 mais a été revue en 2021 afin de remplacer l'ancien indice CITEAIR.

L'indice ATMO se rapproche de l'indice européen de la qualité de l'air en prenant en compte les mêmes 5 polluants : l'ozone, le dioxyde d'azote (NO2), le dioxyde de soufre (SO2) et les particules en suspension (PM10 et PM2.5).

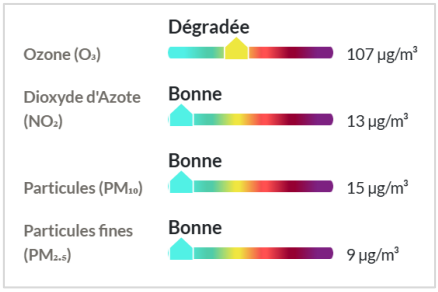
Les seuils sont également identiques tout comme les qualificatifs associés : « bon », « moyen », « dégradé », « mauvais », « très mauvais », « extrêmement mauvais ».

		Bon	Moyen	Dégradé	Mauvais	Très mauvais	Extrêmement mauvais
Moyenne journalière	PM2.5	0-10	10-20	20-25	25-50	50-75	>75
Moyenne journalière	PM10	0-20	20-40	40-50	50-100	100-150	>150
Max horaire journalier	NO2	0-40	40-90	90-120	120-230	230-340	>340
Max horaire journalier	O3	0-50	50-100	100-130	130-240	240-380	>380
Max horaire journalier	SO2	0-100	100-200	200-350	350-500	500-750	>750

Source : ATMO France

Source : ATMO France

Le 13 mai 2025 la qualité de l'air par polluant est :



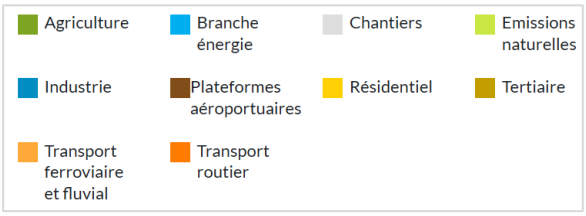
La concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote était de 7 µg/m3 (la valeur limite pour la santé est de 40 µg/m3).

En 2023, la concentration moyenne annuelle de particules à était de 14 µg/m3 (la valeur limite pour la santé est de 40 µg/m3).

En 2023, le nombre de jours supérieurs à 120µg/m³ pendant 8 heures d'ozone à était de 17 jours.

Les émissions de la CCEJR en 2021

Code couleur pour les émissions



Les émissions de **NO_x** sont de **57 840 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **158,7 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :



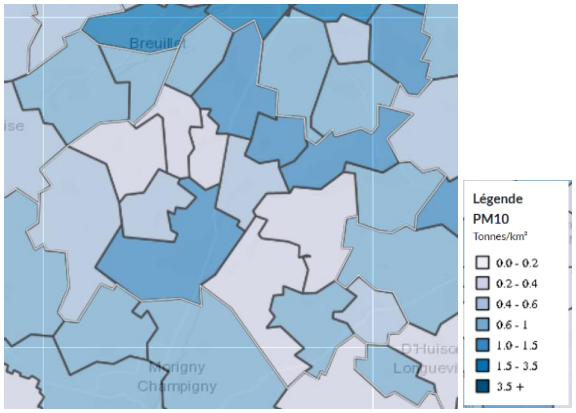
63% des émissions en NO_x provient de transports routiers.

Les émissions de **PM_{10}** sont de **14 420 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **77 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :

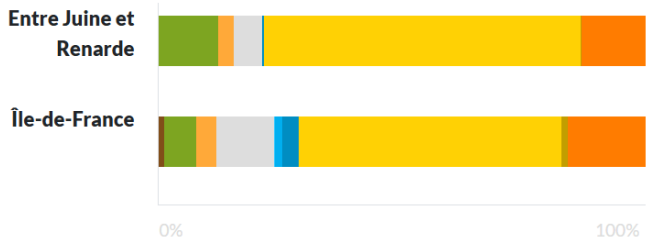


34% des émissions en PM_{10} provient de l'agriculture

36% des émissions en PM_{10} provient du résidentiel

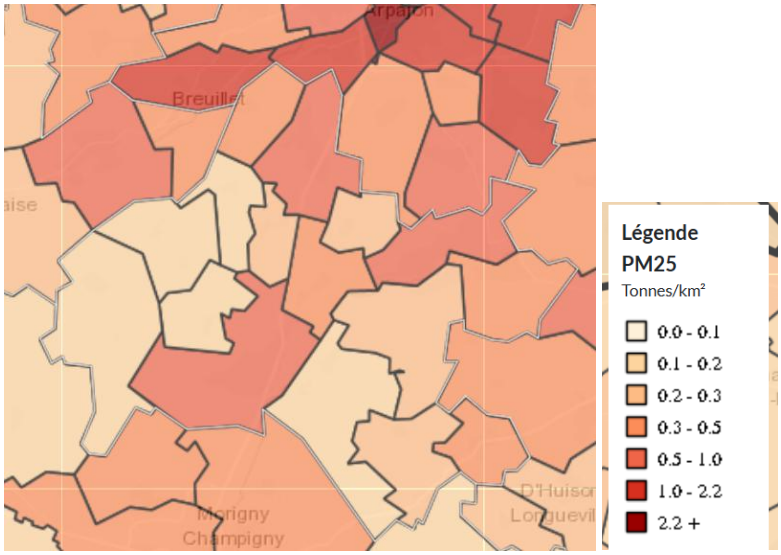


Les émissions de **$PM_{2.5}$** sont de **8 780 Tonnes** pour la région **Île-de-France** et de **45 Tonnes** pour l'intercommunalité **Entre Juine et Renarde** réparties selon les secteurs d'activité suivants :



65% des émissions en $PM_{2.5}$ provient du résidentiel.

Les émissions de $PM_{2.5}$ sont entre 0,3 et 0,5 Tonnes/Km² pour Boissy-sous-Saint-Yon.



2.7 Les risques naturels et technologiques

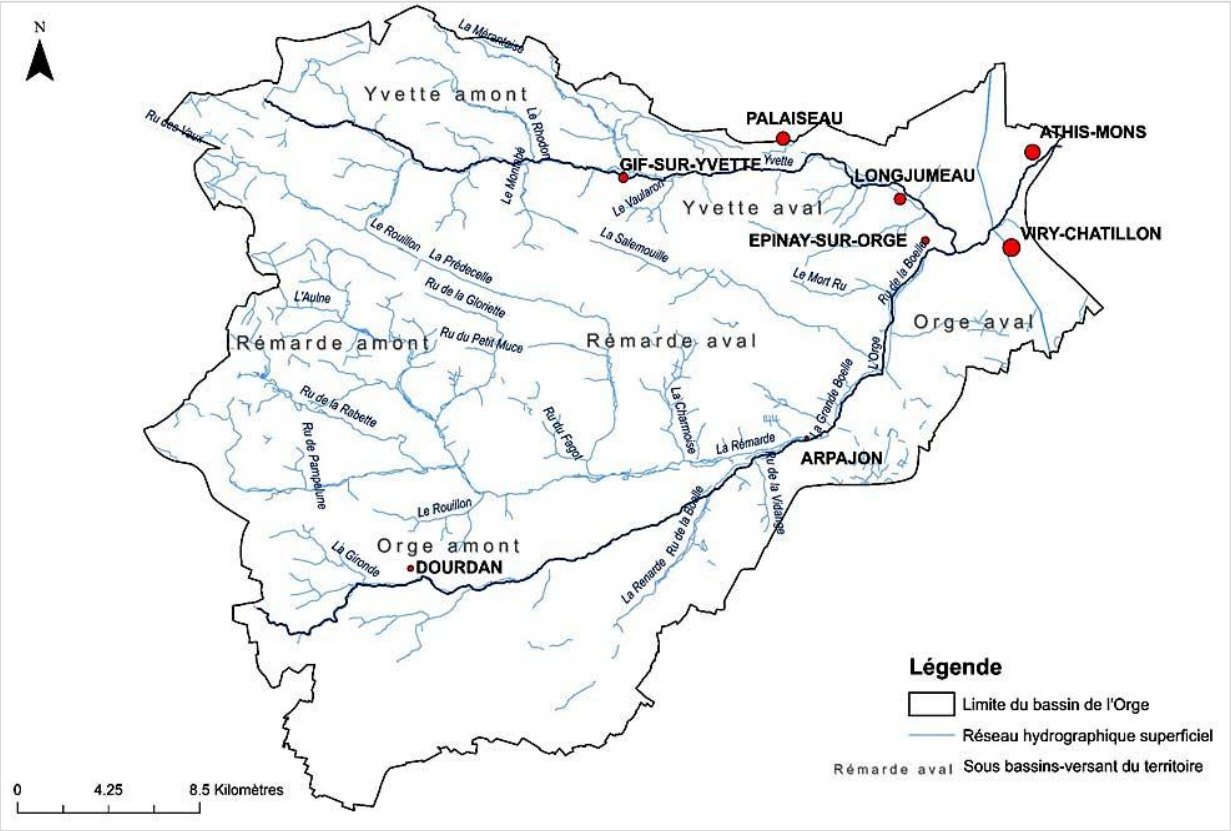
2.7.1 Les risques naturels

Sources : DDRM Essonne, prim.net,
Géorisques
Syndicat de l'Orge

Le risque inondation

Les inondations, bien qu'induites par des événements pluvieux intenses, sont largement exacerbées par l'évolution de l'aménagement du territoire.

Dans la vallée de l'Orge, l'urbanisation croissante et l'augmentation des surfaces imperméabilisées, combinées à la simplification des paysages due aux changements dans les pratiques agricoles, intensifient le risque d'inondation et la vulnérabilité des populations et des activités.



Les principaux risques sur ce territoire sont liés aux débordements de cours d'eau ainsi qu'aux phénomènes de ruissellement, tant urbains qu'agricoles. Pour atténuer ces dangers, le Syndicat s'engage activement dans l'aménagement des cours d'eau et de leurs bassins versants, en particulier à travers le Programme d'Action de Prévention des inondations (PAPI) Orge-Yvette, mais également avec l'aide d'outils règlementaires comme les PPRI.

Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie, le P.G.R.I. fixe aux collectivités compétentes en urbanisme des objectifs et ambitions qui doivent être affichés dans les documents d'urbanisme :

Ainsi, le PLU identifie et doit permettre de préserver les cours d'eau, les zones d'expansion des crues et les zones humides (objectifs 1C1 et 2C1). La disposition 1D1 du PGRI, commune au SDAGE, précise que l'aménagement du territoire communal ne doit pas compromettre les capacités d'expansion des crues. Pour satisfaire ce principe, une réflexion doit être menée sur l'implantation des nouveaux aménagements et leur conception.

- Le PLU doit également concourir à préserver les écoulements naturels via une gestion adaptée des eaux pluviales et du ruissellement (objectifs 1E commun au SDAGE et 2E2). Dans cette logique le PLU peut notamment identifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Sur la base de ce zonage, les collectivités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau (articles L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et R.151-43 du code de l'urbanisme).
- Le PLU, au titre du PGRI, doit également afficher des ambitions en matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable (objectif 1C2). Pour les projets d'aménagements dans le lit majeur des cours d'eau, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée (objectif 1D1). Afin de s'inscrire dans l'objectif général de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones urbanisées ou à urbaniser, les réflexions portant sur la planification du territoire résilient aux inondations qui peuvent aller jusqu'à la recomposition spatiale du territoire sont encouragés en priorité dans les territoires à risque important d'inondation (objectif 1C3).
- L'élaboration d'un PLU peut également être l'occasion d'améliorer la connaissance des enjeux exposés et de la vulnérabilité globale des territoires, via la réalisation de diagnostic de vulnérabilité du territoire. Il peut s'agir de diagnostiquer des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités économiques dans les secteurs à enjeux (objectifs 1A3 et 1B). Par ailleurs, le PLU tenant lieu de PLH doit être compatible ou rendu compatible avec les objectifs de réduction de la vulnérabilité et d'aménagement résilient face aux inondations (objectif 1B8).

Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI)

Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) permet de définir une gestion intégrée des risques inondations à l'échelle du bassin versant en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économique et l'environnement.

C'est un outil opérationnel de contractualisation entre l'Etat et les collectivités qui permet d'élaborer une politique globale intégrant les enjeux liés à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ainsi qu'à la préservation de milieux naturels. Il définit les actions et travaux à réaliser à l'échelle du bassin versant Orge-Yvette.

Le PAPI doit contribuer aux objectifs et dispositions du PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation), des SLGRI (Stratégie locale de gestion des risques d'inondation) ainsi que, du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux).
Le PAPI est l'outil opérationnel de déclinaison du volet Inondation du SAGE Orge-Yvette.

Objectifs du PAPI d'intention Orge-Yvette

Le PAPI d'intention, labellisé en octobre 2018, a pour but de :

- Élaborer une stratégie locale de gestion du risque inondation à l'échelle du bassin versant.
- Réaliser des études préalables nécessaires à la mise en œuvre d'un PAPI complet.
- Renforcer la culture du risque auprès des acteurs locaux et des habitants.
- Préparer la réalisation d'actions concrètes pour réduire la vulnérabilité du territoire.

Ce programme est porté par le SIAHVY (Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette), en partenariat avec le SYORP (Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle), les collectivités locales, les services de l'État et d'autres partenaires.

Axes d'intervention et actions principales

Le PAPI d'intention comprend 35 actions réparties sur plusieurs axes :

- **Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque** : études hydrauliques, diagnostics de vulnérabilité, cartographie des zones inondables.
- **Surveillance, prévision et alerte** : mise en place de réseaux de suivi des hauteurs d'eau et des débits, développement d'outils de prévision.
- **Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens** : actions de sensibilisation, accompagnement des communes dans l'élaboration de Plans Communaux de Sauvegarde.
- **Prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire** : intégration des enjeux dans les documents d'urbanisme, promotion de solutions fondées sur la nature.
- **Gestion des écoulements** : études sur la gestion des eaux pluviales, identification des zones à enjeux.

Le risque inondation par remontée de nappes

Le territoire communal est concerné par le risque de remontée de nappes par débordement de nappes et aux inondations de caves.
Une zone « sensible aux remontées de nappes » est un secteur, dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte…) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères… Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

La commune n'est pas soumise à un PPRN mouvement de terrain.

Risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

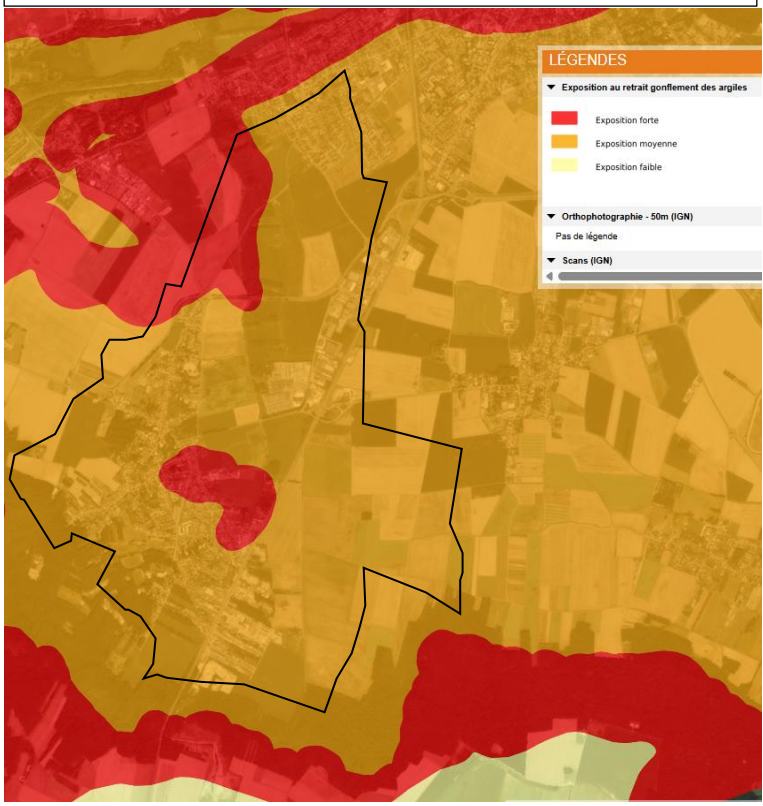
Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de nul à fort.

C'est un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies.

La carte d'aléa du retrait-gonflement de la DRIEAT, permet de visualiser le faciès hétérogène que présente le territoire de Boissy-sous-Saint Yon vis-à-vis de cette thématique :

- La partie ouest Nord de la commune est concernée par un aléa moyen avec une localisation en zone d'aléa fort au Nord Est ;
- Toute la partie centrale et Est de la commune se localisent en zone d'aléa moyen avec une localisation en zone d'aléa fort à l'est de la partie urbanisée ;
- La partie Sud et Ouest de la commune, s'inscrit dans une zone soumise à un aléa faible avec une localisation en zone d'aléa moyen ;

Aléa Retrait-Gonflement des argiles à Boissy-sous-Saint-Yon. *Source – Infoterre BRGM*



Risques de mouvement de terrain liés à l'effondrement de cavités

Le DDRM 91 fait état d'un risque de cavités souterraines.

La connaissance de ce risque dans le département de l'Essonne s'appuie sur deux inventaires :

- Un inventaire réalisé par l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Cette liste est mise à jour chaque année sur la base de nouvelles cavités repérées par les communes et inspectées par l'IGC. Cette liste n'est pas officielle ni réglementaire.
- Un inventaire réalisé par le CEREMA (ex CETE) en 2012 sur tous les types de cavités souterraines et notamment les anciennes carrières souterraines. Cette étude s'est appuyée notamment sur les archives de la DDT, de la DRIEAT et du CEREMA. Malgré ses limites (reprise des données bibliographiques, souvent

anciennes et aucune visite de cavité souterraine effectuée) cet inventaire a vocation à élargir la connaissance des cavités sur le département en complément de celle de l'IGC.

Dans l'inventaire IGC, la commune n'est pas concernée par le risque carrières souterraines ou cavités abandonnées.

Risque sismique :

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante :

- Une zone de sismicité très faible où il n'existe aucune prescription parasismique particulière ;
- Quatre zones de sismicités faible, modérée, moyenne ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'environnement.

Ces zonages impliquent le respect de normes de construction parasismique pour les bâtiments qui se répartissent en deux classes : bâtiments à risque normal et bâtiments à risque spécial (les installations classées au titre du code de l'Environnement par exemple).

Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante : de la catégorie I à faible enjeu, à la catégorie IV, qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique, mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

Ce zonage identifie la commune en zone d'aléa très faible (niveau 1 sur 5). Ce classement en zone d'aléa sismique faible n'implique la mise en œuvre d'aucune règle de construction parasismique spécifique.

La commune n'est pas concernée par un PPRN séisme.

Le risque feu de forêt

La forêt couvre une surface de 40 000 hectares dans l'Essonne, soit 22 % de la surface du département. L'indicateur « ID Rff », calculé selon les critères de la Direction Générale de la Sécurité Civile et de la Gestion des Crises (DGSCGC), montre que le risque feu de forêt en Essonne est classé comme « très faible ».

La présence d'ambroisie

L'ambroisie est une espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement, signalée dans le département. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021- VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambroisie à feuilles d'armoise, de l'ambroisie à épis lisses et de l'ambroisie trifide. La présence d'ambroisie n'est actuellement pas observée sur la commune.

Lutte antivectorielle

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

2.7.2 Les risques technologiques et autres risques

Source : DDRM Essonne, installationsclassées.developement-durable.gouv.fr

Le Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.
Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (1/3 du trafic) ; la voie d'eau (maritime et les réseaux de canalisation) et la voie aérienne participent à moins de 5 % du trafic. Sur la route, le développement des infrastructures de transports, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplient les risques d'accidents.
Le risque lié au TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne ou fluviale, ou par canalisation.
Un accident dû au TMD peut entraîner, selon sa nature, une explosion, un incendie, des fuites ou des émanations toxiques. Les fuites peuvent engendrer la pollution des sols, des nappes et peuvent avoir de lourdes répercussions sur l'environnement et les activités de la commune. Il s'agit du premier risque en Ile de France.

La commune, traversée par la RN20, est soumise au risque d'exposition lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière.

Les sites et sols susceptibles d'être pollués

Sources : Bases de données BASIAS et BASOL.

Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM. Cette base de données recense de façon large et systématique tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement ;
- BASOL : base de données recensant les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Remarque : Il est à noter que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à cet endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site, et que les sols peuvent donc avoir été souillés.

Risque de pollution lié aux activités : le BRGM a mis en place une base de données des anciens sites industriels et activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de services appelée BASIAS. 6 sites BASIAS sont répertoriés.

Sites basias (source : brgm)

Etablissement	Etat d'occupation du site	Activité
SOUDEX	En activité	Fabrique de colle
PETROREP	En activité	Hydrocarbure de type carburant
RENOIR et Cie	Ne sait pas	Fabrique et réparation de moteurs
Bourdin et Chausse	En activité	Garage
Jame	Ne sait pas	Garage
La Porte	Activité terminée	Garage

Le risque industriel : les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Source : http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/

Le risque industriel est lié à la potentialité de survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates et graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une règlementation stricte et à des contrôles réguliers. Il s'agit d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), car leur activité peut être source de nuisances ou de risques pour l'environnement et le voisinage.

Le risque peut avoir deux conséquences :

- Des conséquences directes :
    - Dans le cas d'une explosion : choc avec des étincelles, mélange de produits. Il peut y avoir des traumatismes provoqués par l'effet de souffle ou l'onde de choc (effet domino possible en cas de stockage de produits) ;
    - Dans le cas d'un incendie : risques de brûlures, d'asphyxie, effet domino possible ;
    - Dans le cas d'émanations, c'est-à-dire de dispersion dans l'air de produits dangereux, il peut y avoir des intoxications, des irritations par inhalation etc.
- Des conséquences indirectes : En cas de fuites ou d'épandage de produits toxiques, les sols peuvent être pollués, ainsi que les nappes et l'eau.

Toutes les communes sur lesquelles sont présentes des installations classées sont soumises à un risque industriel.



7 établissements soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune. Ils se concentrent dans le secteur du Bas de Torfou, de part et d'autre de la RN 20.

Aucune activité classée SEVESO II n'est présente sur la commune.

Installations classées (source : installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr)

Nom établissement	Etat d'activité	Activité
ABC Négoce	En fonctionnement	Stockage, dépollution, démontage de VHU
Allo Cars Casse	En fonctionnement	Commerce et réparation automobiles et motocycles
PETROREP	En fonctionnement	Liquides inflammables dépôt
SCEM	En fonctionnement	Exploitation de carrières
Sphinx international	En fonctionnement	Caoutchouc, élastomères, (dépôts usagés)
STOP auto 91	En fonctionnement	Métaux (stockage, activité de récupération)
TRANSAC Auto	En fonctionnement	Stockage, dépollution, démontage de VHU

- **La carrière de sablons**

La société S.E.C.M. exploitait jusqu'en 2017 une carrière de sablons, localisée sur la commune de Boissy-sous-saint-Yon. La dernière décennie d'exploitation a été marquée par un contexte économique en berne qui a ralenti les cadences d'extraction et a retardé d'environ 6 ans :

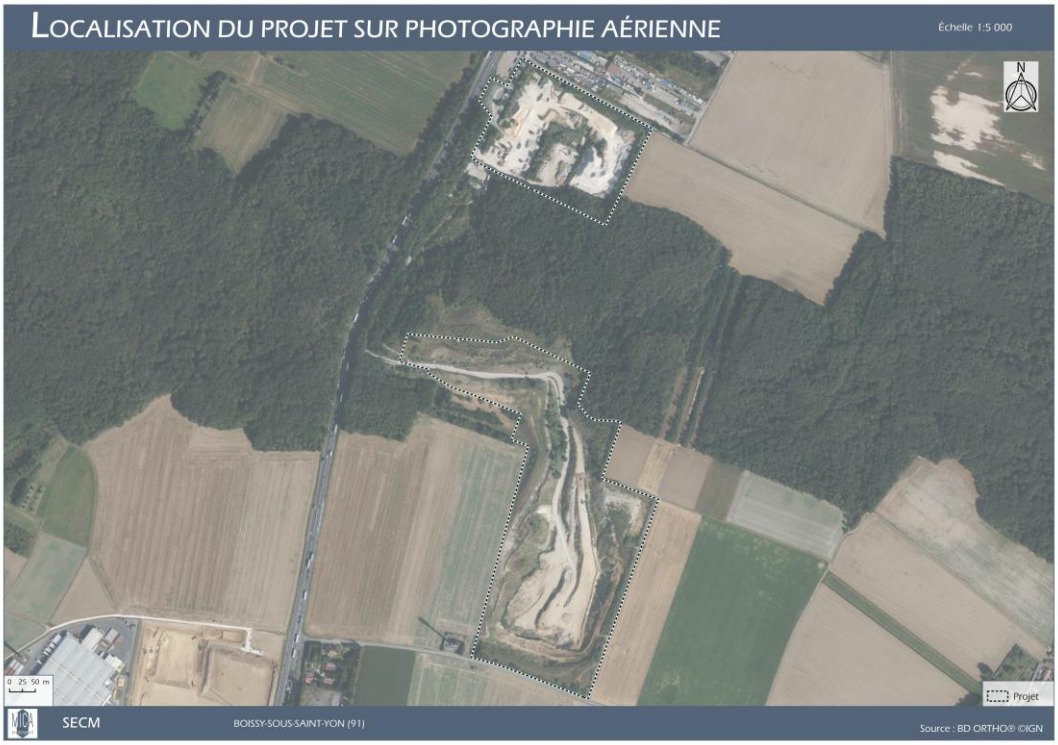
- la fin de l'extraction ;
- la remise en état du site (remblaiement de la carrière avec des remblais inertes extérieurs dont l'approvisionnement dépendait fortement de l'avancement de l'extraction).

L'arrêté préfectoral de 1999, accordant le droit à la S.E.C.M d'exploité le site de Boissy-sous-saint-Yon sur une période défini. Cette autorisation d'exploitation a été prolongée par arrêté préfectoral du 7 mai 2020 jusqu'au 5 août 2025.

Par la suite, l'arrêté préfectoral complémentaire du 31 janvier 2023 a rendu possible de réceptionner des matériaux avec une réhausse des seuils d'acceptation des déchets inertes fixés par l9AM du 12 décembre 2014.

La remise en état de la carrière ne sera pas achevée en aout 2024 compte-tenu des circonstances économiques de marché, ces dernières années. SECM cherche par ailleurs à pérenniser son activité à moyen terme. La société sollicite ainsi une autorisation administrative afin que l'activité "carrière" au sens de la rubrique ICPE 2510 soit relayée par une activité "ISDI (sous couvert de la rubrique 2760) pour une durée de 8 années. L'aménagement final consistera en la réalisation d'un promontoire paysager et d'un verger conservatoire.

La S.E.C.M. souhaite étudier à nouveau la possibilité de rehausser les seuils d'acceptation des déchets inertes visés par l'Annexe II de l9AM du 12/12/2014 pour le remblaiement du site avec des matériaux inertes considérant un nouveau modelé. Cette demande est liée aux matériaux du sous-sol francilien qui présentent régulièrement des dépassements d'origine naturelle par rapport aux seuils fixés par l'Arrêté Ministériel cité précédemment.


LOCALISATION DU PROJET SUR PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE
Échelle 1:5 000
N
0 25 50 m
Projet
SECM
BOISSY-SOUS-SAINT-YON (91)
Source : BD ORTHO® ©IGN

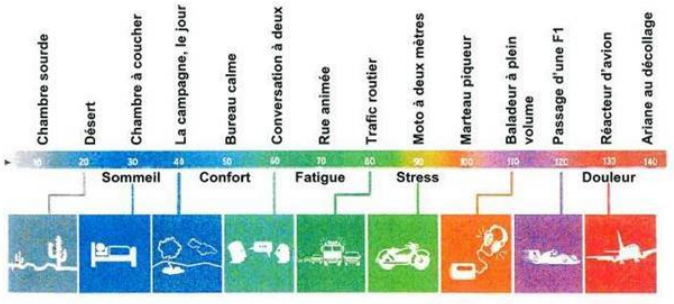
2.8 La gestion des nuisances

2.8.1 Les nuisances sonores

Généralités

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il est caractérisé par :

- Sa fréquence, exprimée en Hertz (Hz), qui correspond au caractère aigu ou grave d'un son. Un bruit est composé de nombreuses fréquences qui constituent son spectre ;
- Son intensité ou niveau de pression acoustique, exprimée en décibel (dB), généralement pondéré : le décibel A. Il correspond au niveau de bruit corrigé par une courbe de pondération notée A, afin de tenir compte de la sensibilité de l'oreille humaine, inégale aux différentes fréquences. Le niveau sonore exprimé en dB(A) représente ainsi la sensation de bruit effectivement perçue par l'homme.



Les niveaux de bruit sont régis par une arithmétique particulière (logarithme) qui fait qu'un doublement du trafic, par exemple, se traduit par une majoration du niveau de bruit de 3 dB(A).

La gêne vis à vis du bruit est affaire d'individu, de situation, de durée ; toutefois, il est admis qu'il y a gêne, lorsque le bruit perturbe les activités habituelles (conversation, écoute de la TV, repos).

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée. Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. La réglementation relative au classement sonore ne vise donc pas à interdire de futures constructions ni à réglementer leur implantation, mais à faire en sorte que celles-ci soient suffisamment insonorisées.

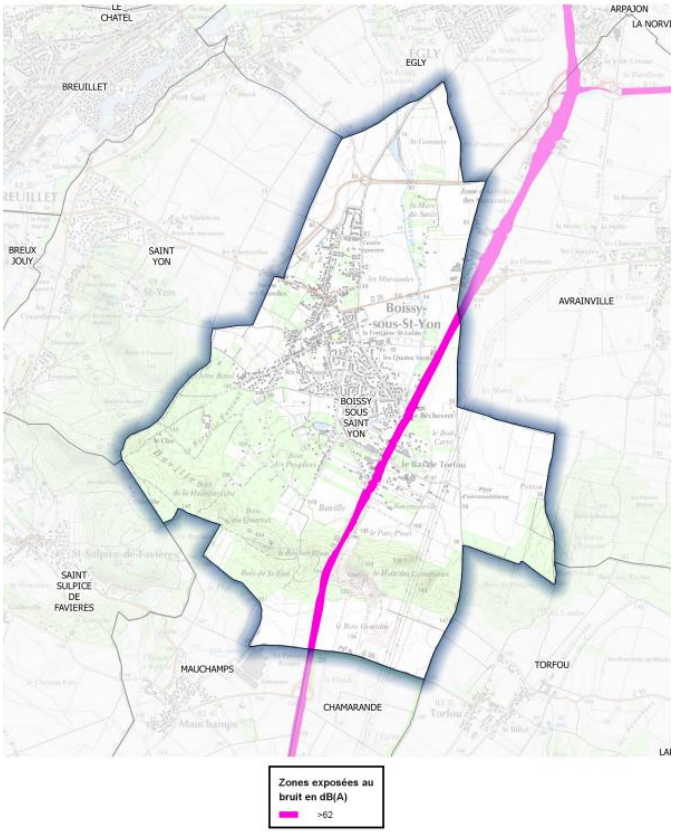
Ce n'est pas un règlement d'urbanisme mais elle se traduit par une règle de construction, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

Conformément à l'arrêté du 19 avril 1999, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et au décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitat.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Estimation sur la période nocturne – dépassement des valeurs imites

Carte de type C (Ln) : Réseau routier départemental dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an



Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement ont vocation à prévenir les effets du bruit et à réduire les niveaux de bruit des infrastructures de transports terrestres. Ces documents s'appuient sur les cartes de bruit stratégiques et recensent les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations identifiées où les valeurs limites d'exposition au bruit sont dépassées.

Les cartes stratégiques de bruit

La Directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement demande à toutes les grandes aires urbaines de réaliser, à brève échéance, une cartographie stratégique du bruit sur leur territoire. Ces cartes sont constituées de courbes de niveaux sonores qui permettent d'évaluer l'exposition des populations aux bruits des infrastructures de transport et des activités industrielles.

Les indicateurs de niveau sonore représentés sont exprimés en dB(A) mais ils traduisent une notion de gêne globale ou de risque pour la santé :

- Le Lden est le niveau d'exposition au bruit durant 24 heures ;
- Le Ln est le niveau d'exposition au bruit nocturne.

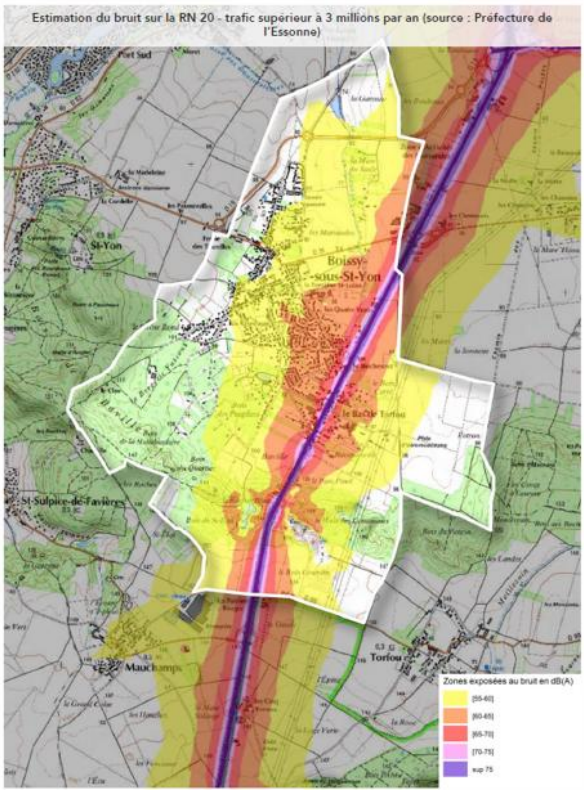
A noter : les cartes de bruit stratégiques doivent être interprétées comme une évaluation du bruit à partir de modèles numériques et non pas comme une situation réelle. Les cartes de bruit ne représentent en aucun cas une mesure du bruit effectivement constatée.

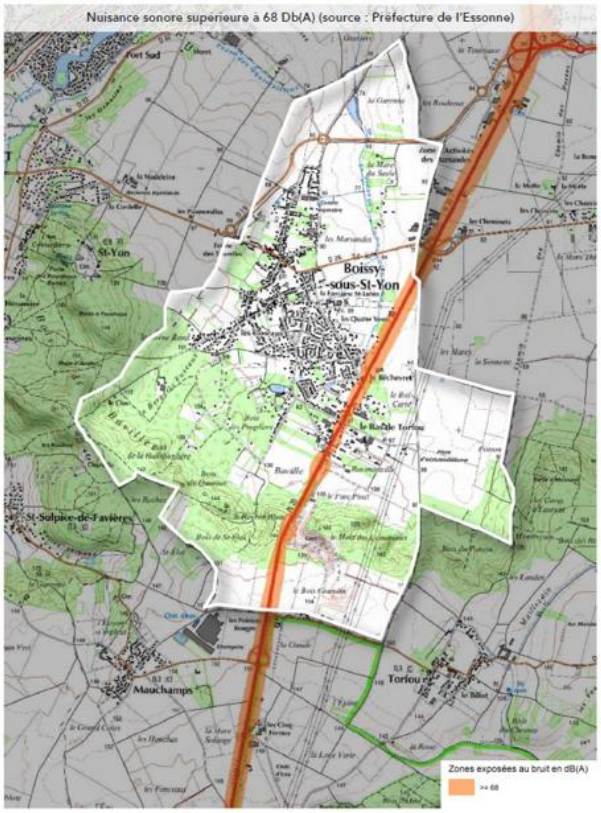
Les cartes stratégiques de bruit existent pour trois échéances :

- La première échéance concerne les infrastructures de transport dont le trafic est supérieur à 6 millions de véhicules par an ou 60 000 passages de trains. Ces cartes ont été approuvées le 14 octobre 2010.
- La 2ème échéance concerne les infrastructures de transport dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an ou 30 000 passages de trains. Elles ont été approuvées le 12 août 2014.
- La 3ème échéance constitue un réexamen et une révision des cartes produites en 1ère et 2ème échéance, comme l'exigent les articles L. 572-5 et L. 572-8 du code de l'environnement. Concernant le réseau routier, la 3ème échéance concerne les grandes infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions de véhicules par an. Ces cartes ont été réexaminées, et le cas échéant, révisées. Elles ont été approuvées par l'arrêté préfectoral n°2018-DDT-SE-n°489 du 20 décembre 2018 pour le réseau national et le réseau départemental, et par l'arrêté préfectoral n°2019-DDT-SE-n°114 du 26 février 2019 pour le réseau communal.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a été approuvé le 25 avril 2016 par arrêté préfectoral 2016-DDT-SE n°449

Les cartes stratégiques de bruit dites de troisième échéance :





Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Source : Préfecture de l'Essonne

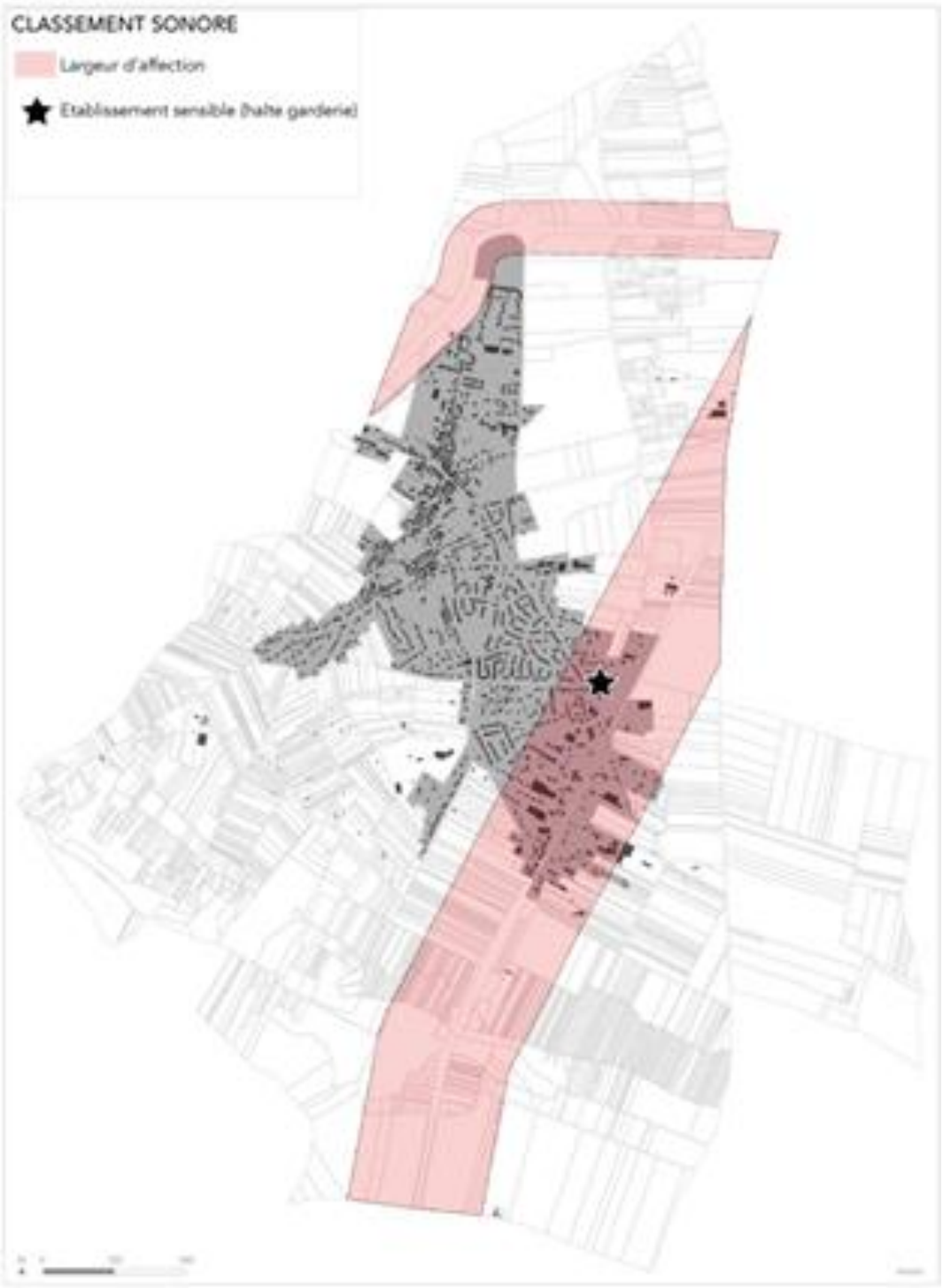
Par un décret en date du 31 août 2006, des dispositions réglementaires relatives à l'atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme par le bruit ont été introduites dans le code de la santé publique. "*Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité*". Telle est la teneur des articles R. 1334-30 et suivants du code de la santé publique.
La circulaire interministérielle du 23 décembre 2011 relative à la réglementation applicable aux établissements ou locaux recevant du public (ERP) et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée a également été publiée.Les routes et les voies ferroviaires les plus bruyantes sont ainsi classées en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic.

Les tronçons d'infrastructures homogènes du point de vue de leur émission sonore sont classés en cinq catégories, en fonction du niveau sonore calculé ou mesuré à leurs abords. Des secteurs dits « affectés par le bruit » sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées, destinés à couvrir l'ensemble des territoires où une isolation acoustique renforcée est nécessaire, en raison d'un niveau sonore moyen de jour supérieur à 60 dB(A). Le classement est établi d'après les niveaux d'émission sonores (Laeq) des infrastructures pour les périodes diurne (6h00 à 22h00) et nocturne (22h00 à 6h00). Les niveaux sonores sont calculés en fonction des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, pourcentage de poids lourds, géométrie de la voie, etc.) selon des méthodes normalisées.
Un secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, dont la largeur est variable selon la catégorie de l'infrastructure (Tableau ci-dessous) :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300 m
2	76<L<81	71<L<76	250 m
3	70<L<76	65<L<71	100 m
4	65<L<70	60<L<65	30 m
5	60<L<65	55<L<60	10 m

Le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon est traversé par deux voies routières classées comme infrastructures sonores.

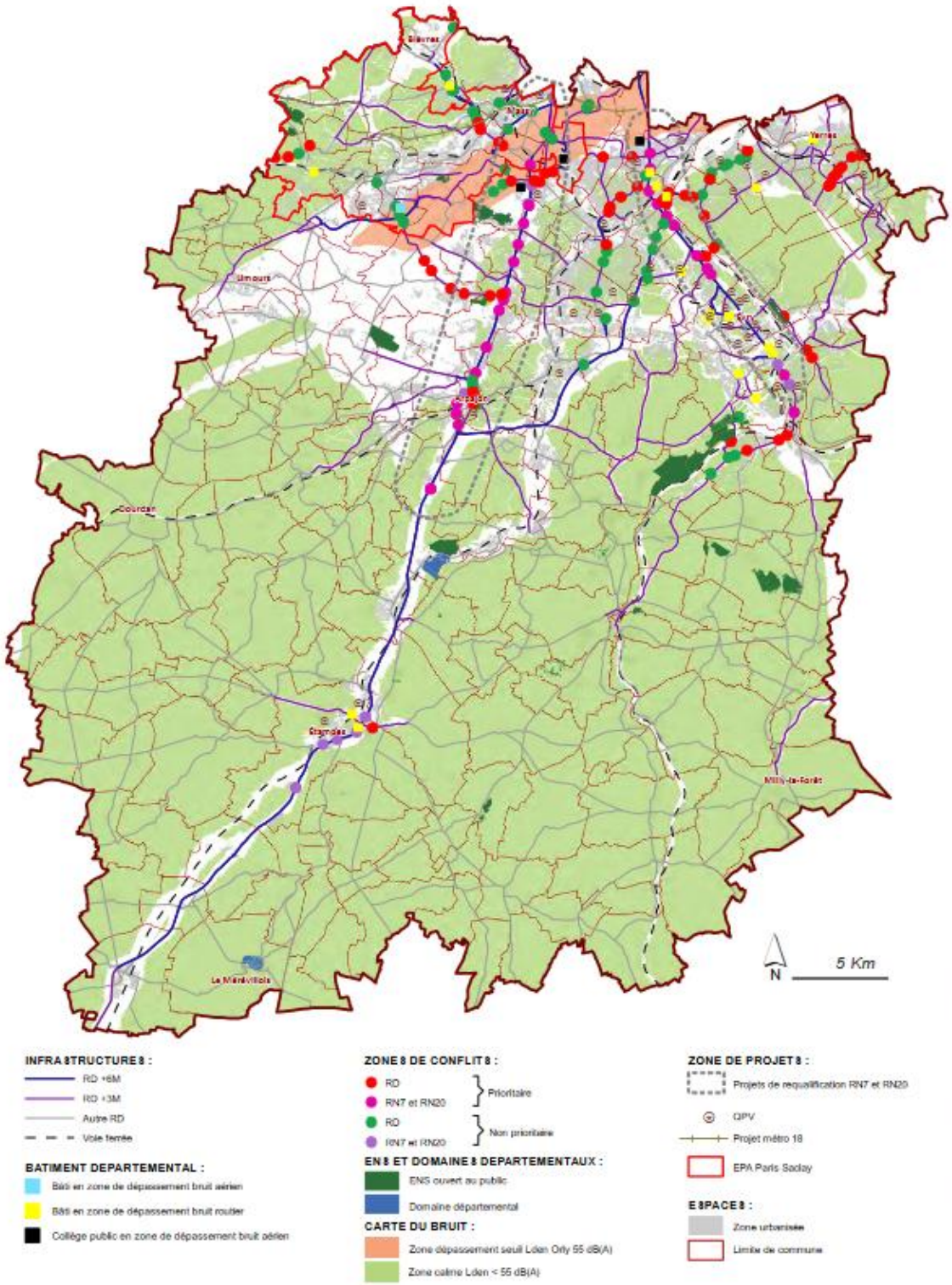
- La RN 20 est répertoriée, en totalité, comme infrastructure de catégorie 2. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres (arrêté préfectoral n° 2003-109 du 20 mai 2003).
- La RD 19, depuis Saint-Yon jusqu'Avrainville, est classée en catégorie 3. Cet axe supporte un trafic journalier d'environ 22 880 véhicules. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres (arrêté préfectoral DDE-SEPT n° 085 du 28 février 2005).



En dehors des habitations inscrites dans la bande des 250 mètres de part et d'autre de la RN 20, seule la halte-garderie est située dans l'emprise cette bande, rue Béchevret et est identifiée comme établissement d'action sociale sensible au bruit.

Sur la commune, la population vivant dans les habitations affectées par les nuisances sonores de la RN20 est estimée à environ 3 110 habitants (voir carte page suivante), environ 150 personnes sont affectées par des nuisances sonores supérieures à 68 dB.

Carte de synthèse des enjeux en matière de nuisances sonores



2.8.2 La gestion des déchets

Sources : - Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés, Communauté de Communes des Deux Vallées ;
Rapport d'activité et rapport sur le prix et la qualité du service public SIREDOM.

La collecte des déchets

La collecte des déchets est gérée par la Communauté de Commune Entre Juine et Renarde CCEJR.

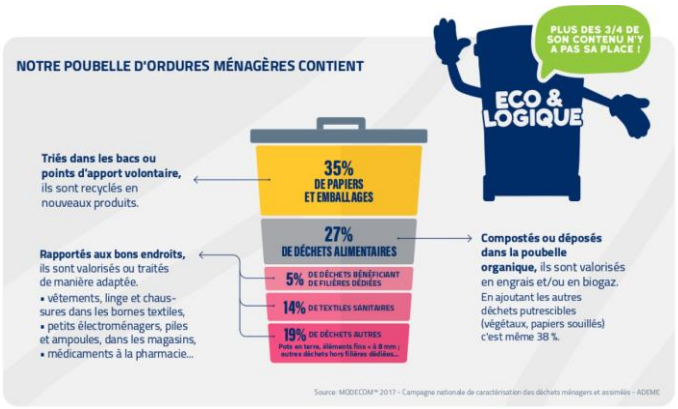
Ordures Ménagères

Depuis 2003, la Communauté de communes Entre Juine et Renarde gère la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Les Ordures Ménagères (OM), ou déchets ménagers sont les déchets issus de l'activité quotidienne des ménages. Le ramassage et le traitement des OM constituent des services publics essentiels, organisés et gérés par les collectivités territoriales.

Sur le territoire ce sont les syndicats intercommunaux qui ont la compétence de collecte et de traitement des OM :

- le S.I.R.T.O.M. Sud Francilien (Syndicat Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères du Sud Francilien) garantit la collecte des déchets ;
- le S.I.R.E.D.O.M. (Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Elimination des Déchets et Ordures Ménagères) assure leur traitement.



Encombrants

Les habitants doivent se rendre directement à la déchèterie. L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.

Un système est mis en place pour créer un " compte personnel" en ligne pour obtenir un badge.

Verre et papier

La commune possède plusieurs points de collecte (containers) pour déposer les verres et papiers :

- Rue du clos (à l'orée de la forêt)
- Rue de la gare
- Angle Rue Salvador Allende et Rue Martin Luther King

- Rue Jules Ferry (parking à côté de l'école Fontaine Saint Lubin)
- Rue de la moinerie (parking du nouveau cimetière)
- R.N. 20 au niveau du passage souterrain (sens Province / Paris)

La collecte des encombrants à lieu deux fois par an.

Déchèterie (éco-centre)

La commune ne possède pas de déchèterie mais deux écocentres sont présents sur des communes voisines : Egly et Etréchy. L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.

Le traitement des déchets

Les différents flux de déchets collectés sur le territoire sont valorisés de différentes manières par le Syndicat intercommunal pour la Revalorisation et l'Elimination des Déchets et des Ordures Ménagères (SIREDOM).
Le SIREDOM est en charge de la gestion d'un réseau de 27 éco-centres (déchèteries), de la collecte des déchets en porte-à-porte.



Source : SIREDOM

Les caractéristiques et la localisation des unités de traitement des déchets présentes sur le territoire du SIREDOM sont détaillées ci-dessous :

UNITÉ DE TRAITEMENT / MODE DE VALORISATION	DÉCHETS CONCERNÉS													
	Ordures Ménagères Résiduelles	Recyclables Secs	Déchets Végétaux	Encombrants	Déchets des Services Techniques	Tout Venant Valorisable	Tout Ventnant Enfouissable	Gravats et Inertes	Ferrailles	Déchets d'Equipement Electrique et Electronique	Déchets Diffus Spécifiques	Plâtres	Pneux	Déchets d'Elément d'Ameublement
Ecosite Sud Essonne / **Centre de transfert**	✓	✓												
Centre de tri de Vert le Grand / CITD / **Tri**		✓												
Centre de tri DAE de Vert le Grand / SEMAVAL / **Tri**				✓		✓			✓				✓	✓
Plateforme de Vert le Grand / SEMAVERT / **Compostage**			✓											
Plateforme de Moigny-sur-Ecole / Compost du Gatinais / **Compostage**			✓											
Plateforme de Boissy-le-Sec / Compost Sud Essonne / **Compostage**			✓											
Plateforme de Saclay / Compomar / **Compostage**			✓											
Centre des Terres Polluées de Vert le Grand / Biogénie / **Traitement**					✓									
Plateforme des déchets du BTP / Vert le Grand / SEMATERRE / **Tri**								✓				✓		
Démantèlement et Recyclage / ECOLOGIC / **Tri**										✓				
Traitement des Pneumatiques / ALIAPUR / **Tri**													✓	
Unité de Valorisation énergétique de Vert le Grand / CITD / **Incinération** avec récupération d'énergie	✓													
Centre de Stockage et de Tri / TRIADIS SECHE / **Enfouissement**											✓			
Centre de Stockage des Déchets Ultimes / SEMAVERT / **Enfouissement**	✓				✓	✓	✓	✓				✓		

Localisations des unités de traitement des déchets (Source : SIREDOM)



Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets d'Ile-de-France a été adopté en novembre 2019. Il permet de coordonner, à l'échelle régionale, les actions de l'ensemble des parties concernées par la prévention et la gestion des déchets. Il concourt à la mise en œuvre des objectifs nationaux de prévention, de réduction et de gestion des déchets (recyclage, réemploi, valorisation...).

2.9 Les énergies

2.9.1 La consommation énergétique et émission de gaz à effets de serre

Source : https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/bilan_energif/#
Energif – Base de données Rose

Consommation énergétique

En 2019, la consommation énergétique finale totale sur la commune a été de 128GWh, soit 33 % % de la consommation finale de la CCEJR.

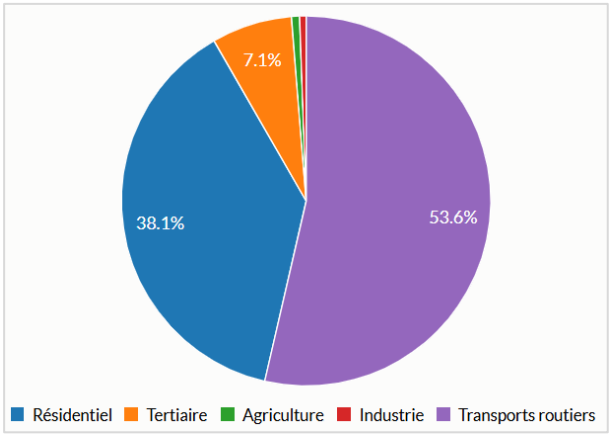
Consommations énergétiques totales

Chiffres clés	Boissy-sous-Saint-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
Consommations Totales (GWh)	71	627	23 169	99 031	195 260

Source : Energif – Base de données Rose

Celle-ci se répartit de la façon suivante :

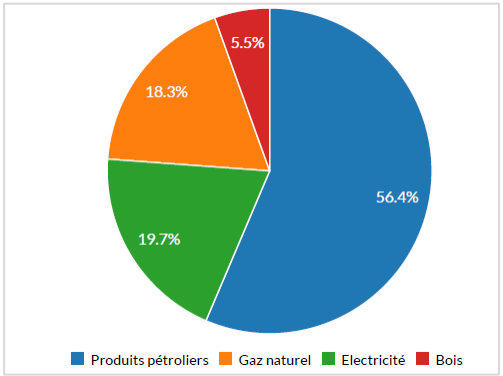
Consommations énergétiques finales par secteur d'activité (GWh)

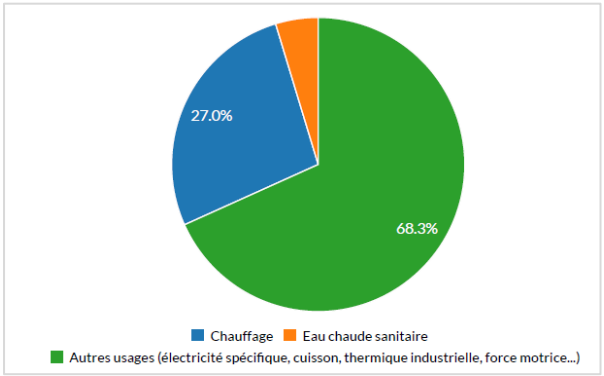


Chiffres clés	Commune	Interco.
Consommations Totales (GWh)	71	627
Consommations Résidentiel (GWh)	27	233
Consommations Tertiaire (GWh)	5	92
Consommations Industrie (GWh)	0,4	126
Consommations Agriculture (GWh)	0,5	5,9
Consommations Transport routier (GWh)	38	171
Consommations Totales par Habitant+Emploi (kWh / hum)	15 652	18 118
Consommations Résidentiel par Habitant (kWh/habitant)	7 037	8 459
Consommations Résidentiel par Logement (kWh/logement)	16 159	19 022
Consommations Tertiaire par Emploi Tertiaire (kWh/emploi)	14 914	26 454

ENERGIF

Consommations énergétiques finales par type d'énergie ou par usage (GWh)





ENERGIF

En 2019, la consommation totale d'énergie totale par habitat et emploi a été de 15 652 kWh/hum pour la commune.

Consommations énergétiques finales totales par hab+emploi

Chiffres clés	Boissy-sous-St-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
Consommations Totales par Habitant+Emploi (kWh / hum)	15 652	18 118	13 228	6 562	8 851

Source : Energif – Base de données Rose

Emissions gaz à effet de serre

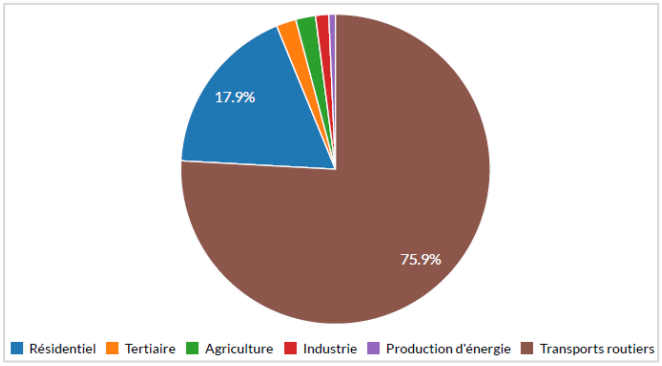
En 2019, les émissions de gaz à effet de serre de la commune s'élèvent à 15ktCO2eq. Les principaux postes sont les transports routiers et les résidentiel/industrie.

Emissions de GES

Chiffres clés	Boissy-sous-Saint-Yon	CCEJR	Essonne	MGP	Île-de-France
Emissions de GES (Scopes 1et2) - périmètre SRCAE (ktCO2eq.)	22	76	4 677	16 936	37 921

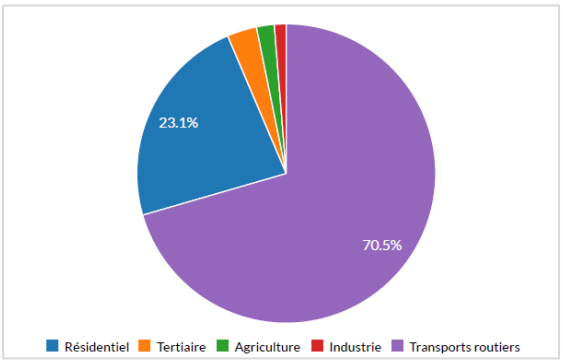
Émissions de GES : CO2, CH4, N2O et Gaz fluorés (ktCO2eq.)

Émissions de GES SCOPE 1



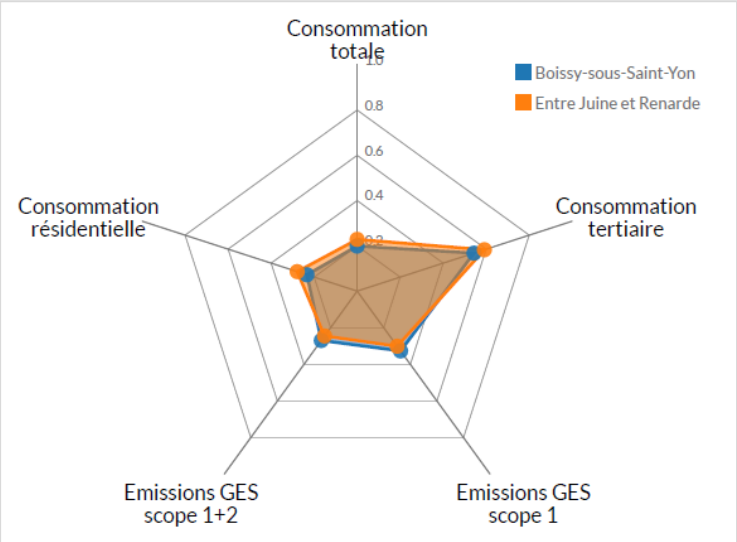
Chiffres clés	Commune	Interco.
Emissions de GES (Scopes 1et2) - périmètre SRCAE (ktCO2eq.)	15	101
Emissions de GES (Scopes 1et2) par Pop+Emploi (tCO2eq./personne)	3,4	2,9
Emissions de GES (Scope 1) (ktCO2eq.)	14	91
Emissions de GES (Scope 1) par Pop+Emploi (tCO2eq./personne)	3,1	2,6
Emissions de GES (Scope 1) Production d'énergie (ktCO2eq.)	0,1	0,5
Emissions de GES (Scope 1et2) Résidentiel (ktCO2eq.)	3,6	32
Emissions de GES (Scope 1et2) Tertiaire (ktCO2eq.)	0,5	14
Emissions de GES (Scope 1et2) Industrie (ktCO2eq.)	0,2	1,4
Emissions de GES (Scope 1et2) Déchets (ktCO2eq.)	0	0
Emissions de GES (Scope 1et2) Transports routiers (ktCO2eq.)	11	48

Émissions de GES SCOPE 1&2



ENERGIF ENERGIF

Comparaisons territoriales



ENERGIF

Pour chaque chiffre clé du radar ci-dessous, les valeurs 2019 de la commune et de son intercommunalité sont positionnées sur un axe de performance : plus on se rapproche du centre du radar, plus la performance est bonne pour l'indicateur considéré par rapport à l'échantillon francilien.

Consommation totale = consommation énergétique rapportée à la population + emplois
Consommation résidentielle = consommation énergétique du secteur résidentiel par logement
Consommation tertiaire = consommation énergétique du secteur tertiaire par emploi tertiaire
Emissions GES scope 1+2 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) et indirectes liées à la consommation d'énergie (scope 2) rapportées à la population + emplois
Emissions GES scope 1 = émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) rapportées à la population + emplois

2.9.2 les énergies renouvelables

Pour répondre aux objectifs de maîtrise des consommations d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, un recours plus important aux énergies renouvelables est nécessaire. L'article 4 de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 dessine les grands enjeux énergétiques pour la France à court et moyen terme, à savoir :

- La réduction des consommations dans les constructions neuves : basse consommation (<50kWh/m²/an) en 2012 et énergie positive en 2020 ;
- La réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020, avec un audit pour tous les bâtiments publics à compter de 2010.

Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, la biomasse (bois énergie, biocarburant, biogaz) et la mer. Leur exploitation n'engendre pas ou peu de déchets ou de gaz à effet de serre.

Différentes sources d'énergies renouvelables sont potentiellement mobilisables sur le territoire de la commune : l'éolien, le solaire et la géothermie.

Le SRCAE de la région Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), socle de la transition énergétique en Ile-de-France, définit les objectifs et orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables et de récupération et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) dans la plupart des Régions, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) perdure en tant que document de planification distinct en Ile-de-France.

Il est élaboré conjointement par le préfet de région et le président du conseil régional d'Ile-de-France.

Le SRCAE définit les orientations et objectifs permettant notamment :

- D'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter ;
- De diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- De prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets…

Il comprend notamment, en annexe, un schéma régional éolien qui définit les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne.

Energie éolienne

Le préfet de la région d'Ile de France et le président de la Région Ile-de-France ont approuvé, le 28 septembre 2012, le schéma régional éolien d'Ile-de-France, qui établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens.

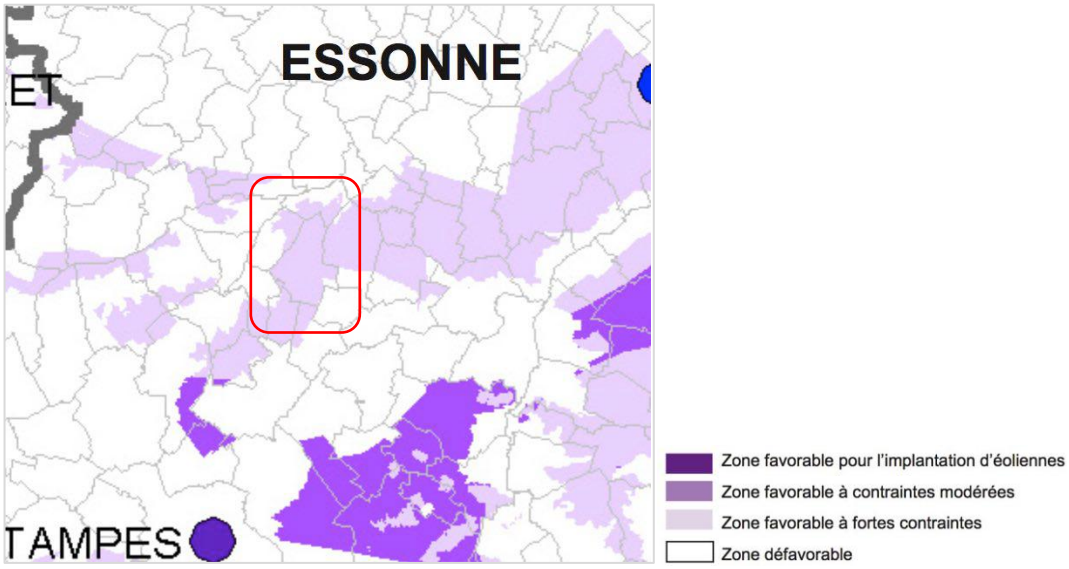
Le Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France (prévu par les lois Grenelle) définit la contribution de la région Île-de-France à l'atteinte de l'objectif national de 19 000 MW de puissance éolienne terrestre à mettre en œuvre sur le territoire à l'horizon 2020. Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de cette énergie compte tenu d'une part, du potentiel et d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

Ce Schéma Régional Eolien a été annulé, en première instance, par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La Ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015, auprès de la cour administrative d'appel de Paris. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours. Dans l'attente, l'étude qui a été menée afin de permettre l'identification des parties du territoire favorables au développement de l'éolien reste toutefois une source d'information utile.

Ainsi, le document propose une carte du gisement éolien en Ile-de-France, mais également une carte des zones favorables pour l'implantation d'éoliennes. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Ile de France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien.

Boissy-sous-Saint-Yon figure dans le Schéma régional éolien (annexe du SRCAE) dans une zone favorable à l'éolien, tout en étant située dans une zone « à fortes contraintes ».

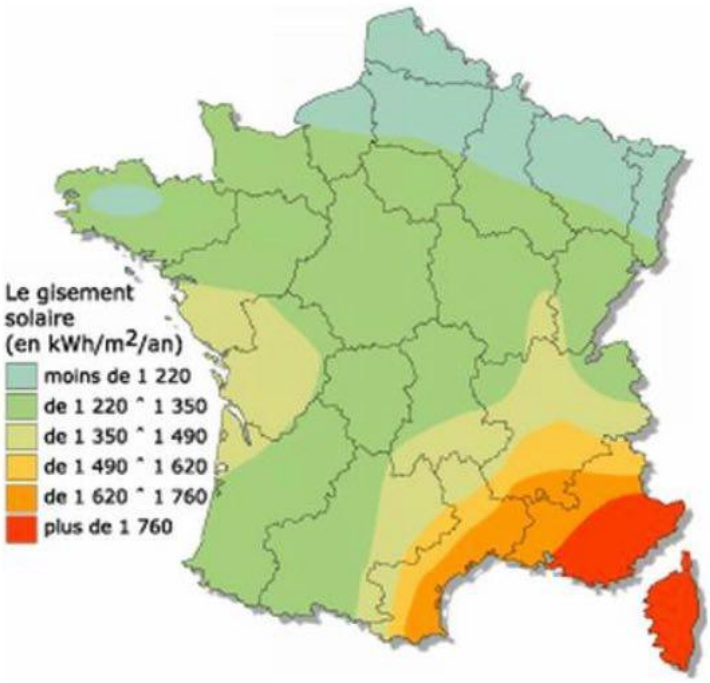
Localisation des zones favorable à l'implantation d'éoliennes



Energie solaire

Le département de l'Essonne présente un potentiel de développement de la production d'énergie d'origine solaire plutôt moyen.

Avec près de 1 800 heures de soleil par an en moyenne sur la station météorologique de Melun-Villaroche entre 1991 et 2020, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon est localisée dans une zone qui bénéficie d'un assez bon ensoleillement.



Le potentiel d'énergie solaire de la commune situe entre 1220 kWh/m² et 1350 kWh/m2 en moyenne annuelle : il s'agit d'une potentialité modérée pour l'utilisation de cette énergie, mais néanmoins non négligeable.

Pour des panneaux solaires thermiques, une installation peut couvrir 50 % des besoins en eau chaude d'une famille (un peu moins si l'on passe sur système combiné eau chaude et chauffage au sol). Il est donc intéressant d'utiliser le soleil pour produire une partie de sa consommation d'énergie.

Le solaire photovoltaïque et thermique pourrait être potentiellement développé (en théorie sans limite) notamment sur les toitures des bâtiments communaux.

2.9.4 Energie géothermique

Le principe de la géothermie consiste à extraire l'énergie souterraine pour l'utiliser sous forme de chauffage ou pour la transformer en électricité. Par rapport à d'autres énergies renouvelables, la géothermie présente l'avantage d'être une source d'énergie quasi-continue ne dépendant pas des conditions atmosphériques (soleil, pluie, vent). Elle n'est interrompue que par des opérations de maintenance. Les gisements géothermiques ont une durée de vie de plusieurs dizaines d'années. On distingue deux types de systèmes géothermiques :

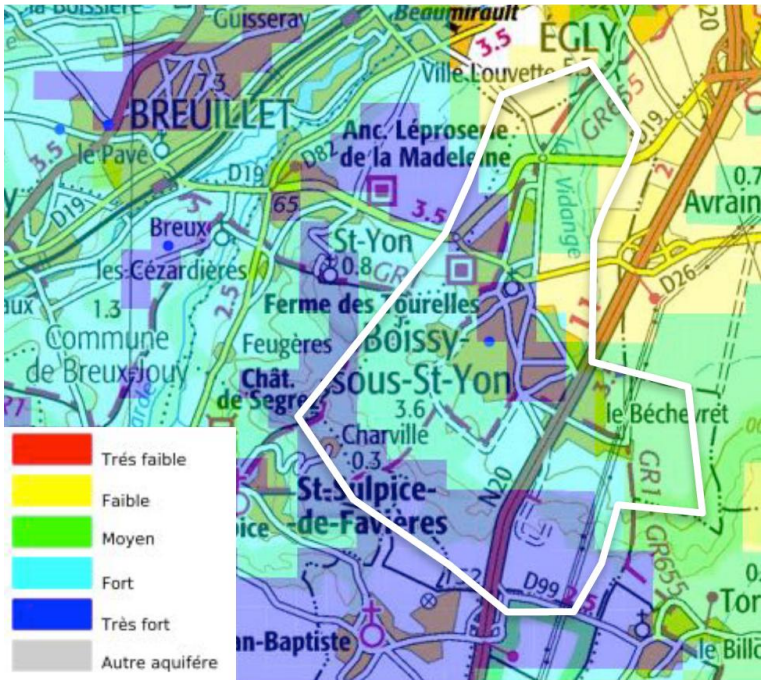
- Sur champ de sondes : ce système dispose d'un ou plusieurs forages constitués de tubes. Il n'y a pas de prélèvement de matières, simplement un échange thermique avec le sol. Une pompe à chaleur doit être utilisée pour atteindre des températures supérieures adaptées au chauffage ;
- Sur nappes aquifères : ce système consiste à utiliser la ressource présente dans les nappes d'eau souterraines. Ce système dispose d'un puits de pompage et d'un puits de réinjection : il y a prélèvement de matière (eau de l'aquifère). Suivant l'emplacement, on dispose d'un potentiel de récupération plus ou moins important. On peut distinguer trois catégories de géothermie sur aquifère :
    - Géothermie très basse énergie : pompe à chaleur (température de l'eau <40°C) ;
    - Géothermie basse énergie : échangeur de chaleur (température de l'eau >50 °C et <80°C) ;
    - Géothermie profonde : production d'électricité (température de l'eau >100 °C).

Le territoire communal présente un potentiel géothermique aquifère « très basse énergie » :

- Fort à très fort dans les secteurs bâtis de la commune,

- Moyen à faible dans les secteurs cultivés.

Caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère



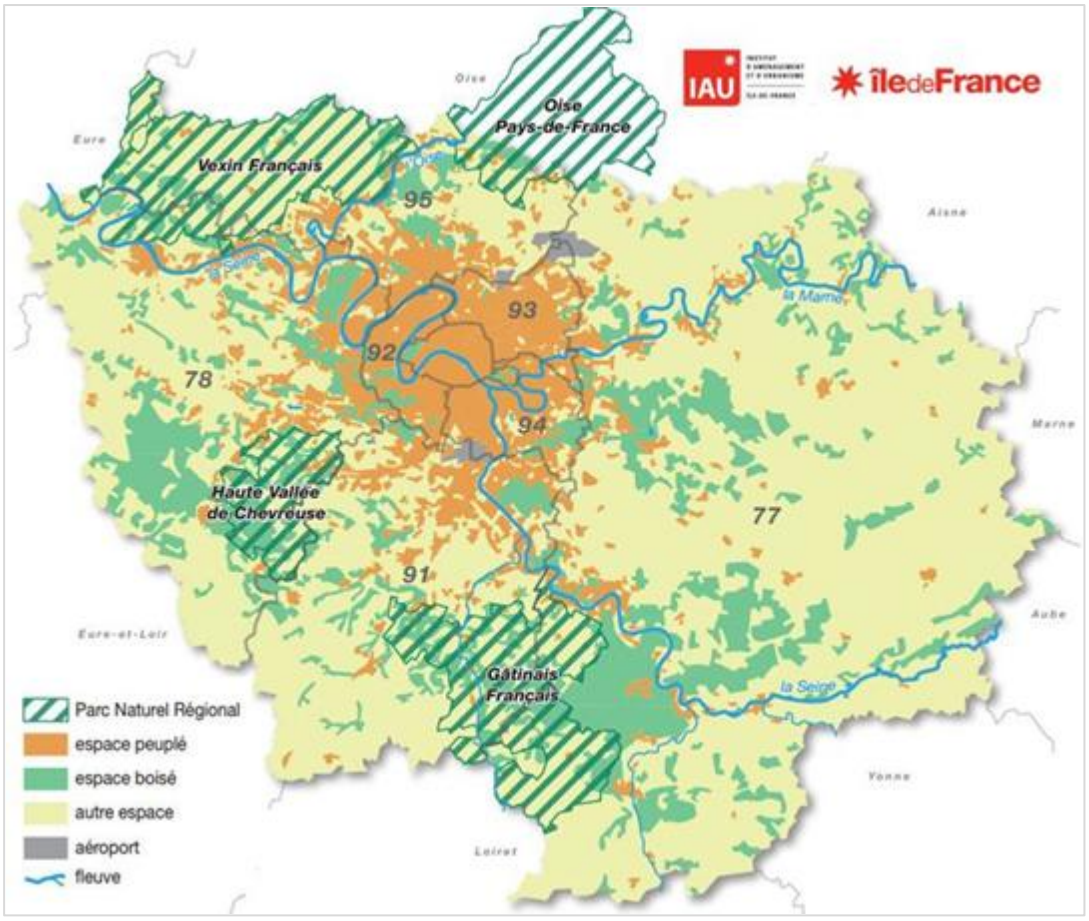
(source : www.geothermie-perspectives.fr - BRGM)

2.9.5 Filière bois-énergie

Selon l'inventaire forestier national (IFN), la forêt francilienne s'étend sur une surface d'environ 260 000 ha, ce qui représente un taux de boisement de 21%. De ce fait, le bois a une place majeure à prendre dans la région, à condition de structurer la filière, d'organiser la demande et de mettre en place les infrastructures et les aménagements nécessaires à l'importation et à la transformation du bois en Ile-de-France.

La répartition spatiale de la forêt est très hétérogène: quelques très gros massifs forestiers (notamment ceux de Fontainebleau et de Rambouillet) émergent au milieu d'une forêt dispersée dans le territoire rural de la Grande Couronne. Les départements du noyau central urbain sont les plus pauvres en espaces boisés.

Répartition géographique de la forêt francilienne



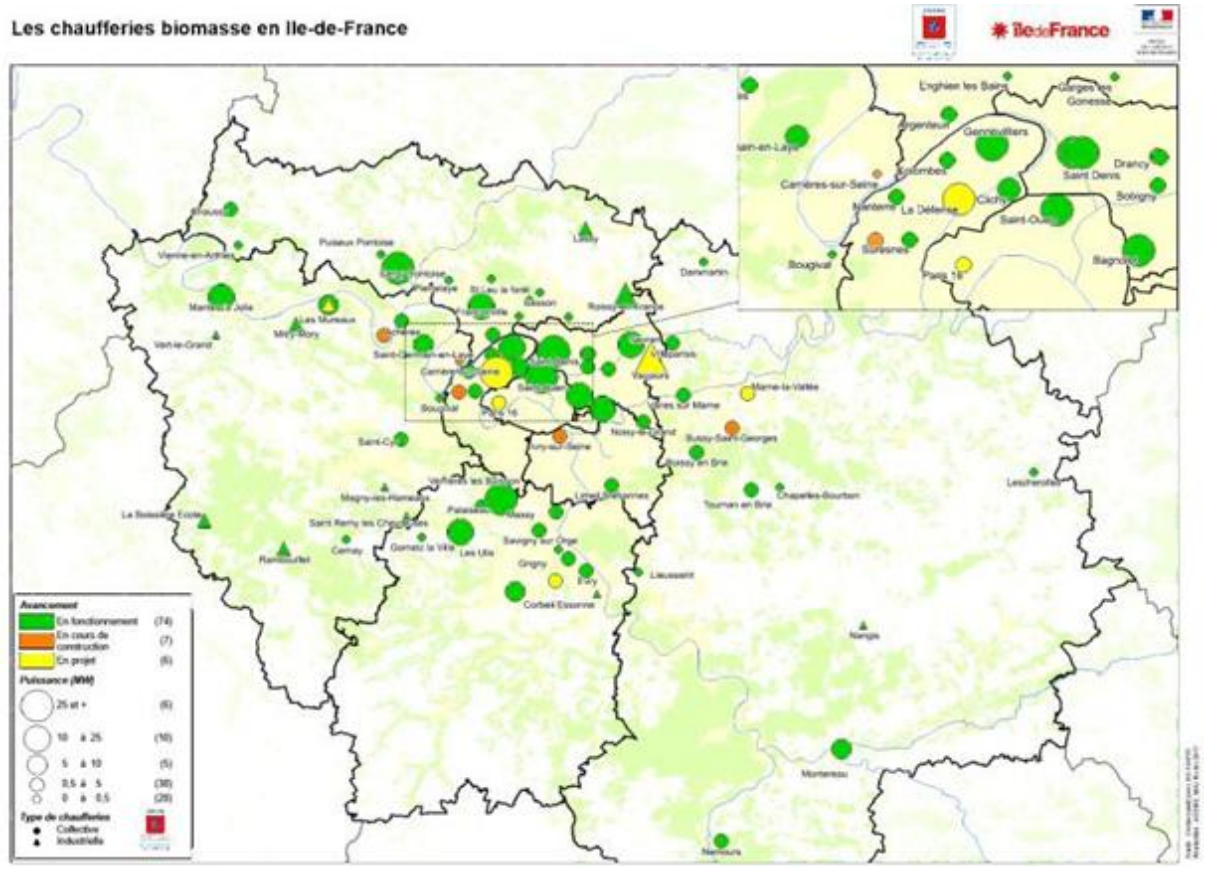
(Source : biomasse énergie Ile de France)

Malgré son caractère urbain, la forêt progresse, en Ile-de-France, de 0,7% par an en moyenne entre 2005 et 2013. La production brute globale est estimée à 1,4 million de m³ par an pour une surface forestière de production de 253 000 ha. La production moyenne régionale est de 5,53 m³/ha/an.

Le bois-énergie est à l'heure actuelle de plus en plus utilisé pour le chauffage des bâtiments publics, des locaux industriels et tertiaires ou des logements. Par le biais de chaufferies bois, l'alimentation, la combustion et l'évacuation des cendres sont entièrement automatisées.

L'Ile-de-France compte plus de 80 chaufferies biomasse en fonctionnement, en construction ou en projet. Ces installations, d'une puissance totale cumulée de plus de 240 MW, permettent la production de près de 100 ktep d'origine renouvelable, se substituant au gaz naturel, au fioul voire au charbon. Ces chaufferies sont situées en majorité dans les zones périurbaines. Leur taille est très variable et 50% d'entre elles ont une puissance supérieure à 720 kW.

Localisation des chaufferies biomasse en Ile-de-France,



(Source : biomasse énergie Ile-de-France)

La Communauté de Communes entre Juine et Renarde n'accueille pas de producteur de bois-énergie sous forme de plaquette sur son territoire. En ce qui concerne les installations, il n'existe pas de chaufferie biomasse sur le territoire intercommunal.

	SYNTHESE/A RETENIR	Force/faiblesse + / -	Niveau enjeux	Evolutions sans mise en œuvre de la révision du PLU (Tendances au fil de l'eau -PLU 2019) ↑Amélioration/↓Dégradation	Enjeux et leviers d'actions
LE MILIEU PHYSIQUE	La majeure partie de la commune a une cote topographique variant entre 100 et 110 m NGF. La partie Sud du territoire présente une cote topographique variant entre 145 et 160 m NGF.	+		↓La pression anthropique risque d'entrainer la dégradation de la nappe et des eaux superficielles. ↑Limitation de la dégradation des zones humides (prescriptions spécifiques zones humides au sein du règlement) ↑Limitations de l'augmentation des eaux pluviales de ruissellement par l'interdiction des rejets dans le domaine public et par la mise en place de seuils minimales de surface non imperméabilisées au sein du règlement pour l'infiltration des eaux pluviales. ↑Limitation des points de rejets d'eaux usées grâce au raccordement obligatoire au réseau pour les projets.	Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités. Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés. Veiller au maintien des haies. Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.
	Le territoire est particulièrement riche sur le plan géologique (sables, grès, calcaires, etc.) et comporte des formations remarquables (Géosites).	+			
	Vulnérabilité intrinsèque des eaux souterraines de très faible à très forte.	-			
	La commune est traversée du sud au nord par le ru de « la Vidange ».	-			
	Le territoire communal est concerné par la présence de zones humides.	+			
	Des marres et des étangs sont présents sur la commune.	+			
	Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe de Beauce et parties captives des nappes de l'albien du néocomien.	-			
	8 points d'accès à l'eau sont répertoriés dans la commune.	+			
	Climat qualifié d'océanique altéré.	-			

LE MILIEU NATUREL ET LES PROTECTIONS DE L'ENVIRONNEMENT	La commune est concernée par 2 ZNIEFFs de type II : la « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » et la « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »	+		↓Consommation d'espaces boisés (ENS). ↓Risques d'aménagements sur continuités écologiques et milieux humides (SRCE) ↑Limitation de la dégradation des zones humides (prescriptions spécifiques zones humides au sein du règlement) = Le milieu naturel bénéficie de mesures de protection (ZNIEFF, ENS, PNR, zones N PLU…).	Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques. Protéger les espaces boisés non protégés. Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique. Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs. Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets. L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale. Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).
	Une séquence agricole et boisée de la commune est concernée par le site inscrit de la Vallée de la Juine.	+			
	La forêt de Fontainebleau est classée comme forêt de protection.	+			
	Les ENS « les bois de Baville » et les boisements situés le long de la Vidange sont soumis au droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département de l'Essonne.	+			
	Les massifs boisés présents sur la commune sont soumis à la règle de protection des lisières issue du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).	+			
	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France identifie des continuités écologiques, des éléments fragmentant et des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur le territoire communal.	+			
	Au niveau local, il est distingué les entités paysagères suivantes : plateaux agricoles, plaines et vallées sèches, coteaux boisés et vallée en eau. Le revers du cours de la Vidange, dans sa traversée, développe sur sa rive droite une succession de remises boisées.	+		↓ Urbanisation en extension.	Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques. Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par

LES PAYSAGES ET PATRIMOINES	Le paysage agricole de grande culture dévoile largement et sans filtre l'enveloppe bâtie du bourg sur la façade Est du village depuis la RN 20 jusqu'à la RD 19.	+		↓Consommation d'espaces boisés. = Prise en compte des caractéristiques typo-morphologiques du tissu urbain de la zone. = Le patrimoine bénéficie de mesures de protection (classements et inscriptions aux monuments historique, PLU, sites). = Zones A et N	rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité. Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets). Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures. Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.
	Le sud du territoire est fortement marqué par la présence de boisements importants.	+			
	L'entité urbaine de la commune est composée d'un bourg localisé dans la vallée et de quelques entités bâties ponctuelles, essentiellement des fermes de plateau.	+			
	Au-delà de la RN 20, les franges arrière du Bas de Torfou sont de nature hétéroclite, peu soignées et peu entretenues	+			
	Vue sur le paysage de l'Essonne et, au premier plan, sur la zone d'activité implantée le long de la N 20 au sud de Boissy-sous-Saint-Yon.	+			
	Deux immeubles sont inscrits au titre des Monuments historiques	+			
	Un site inscrit sur le territoire communal.	+			
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	La qualité de l'air est satisfaisante.	+		↓Risque d'augmentation de la population dans des secteurs à risques (aménagements dans le lit du ru, sur des secteurs de ruissellement). ↓La pollution de l'air, sonore et le risque TMD routier risquent d'augmenter suite à l'augmentation du trafic routier.	Ne pas dégrader la qualité de l'air. Protéger les espaces boisés. Préserver les zones humides. Ne pas dégrader la qualité des eaux. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets. Réduire les rejets de GES.
	La commune est soumise au risque inondation.	-			
	Présence d'axes de ruissellement.	-			
	Le territoire communal est concerné par le risque de remontée de nappes.	-			
	Le territoire communal est répertorié pour des risques retrait/gonflement d'argile aléa fort, moyen et faible.	-			
	L'ancienne carrière a été remise e état en 2024.	-			
	Sept ICPE soumises à autorisation/enregistrement sont localisées sur la commune. Aucune Seveso.	+			

	La commune, traversée par la RN20, est soumise au risque d'exposition lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) par voie routière.	-		↓Augmentation de la population le long des voies classées (sonore). ↓Le changement climatique et l'anthropisation croissante des espaces risquent d'aggraver les effets des phénomènes naturels. Des épisodes plus importants ou plus longs de pluies torrentielles sont susceptibles d'amplifier le risque inondation. ↓Des épisodes plus fréquents de sécheresse sont à prévoir et sont susceptibles d'amplifier le risque retrait/gonflement des argiles. →Limitation de l'urbanisation dans les secteurs à proximité des ICPE soumises à autorisation et du risque TMD (zones A, N ou UY).	Préserver la population des nuisances sonores. Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations.
	L'inventaire BASIAS recense 6 sites potentiellement pollués sur la commune.	-			
	Le réseau routier départemental comporte des voies bruyantes de catégories 2 et 3. La RN20 est concernée par des dépassements des valeurs limites (cartes stratégiques de bruit).	-			
	La commune est située en zone calme (PPBE).	+			
DECHET, ASSAINISSEMENT ET COUVERTURE NUMERIQUE	La Communauté de communes Entre Juine et Renarde gère la collecte et le traitement des déchets ménagers.	+		↓L'augmentation de la population va augmenter la production des déchets et la contrainte pour la collecte. ↓L'augmentation de la population va augmenter la production d'eau usée. ↓L'augmentation de la population va augmenter la demande numérique.	S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation. Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre. Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants. Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.
	La collecte du verre se fait en apport volontaire.	-			
	L'éco-centre d'Egly est la déchetterie la plus proche de Boissy-Sous-Saint-Yon.	+			
	Accès réseau fibre pour 100% des logements, accès au Très Haut Débit. 3 antennes 5G actives.	+			
		+			

ENERGIE ET RESSOURCES	L'eau distribuée en 2024 sur la commune a été conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.	+		↓Augmentation de la demande en énergie dû à l'augmentation de la population et au développement économique. ↓Augmentation des émissions de GES dû à l'augmentation de la population et au développement économique. ↓Augmentation des besoins en déplacements du fait de l'augmentation de la population attendue.	Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre. Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité Environnementale et paysagère du territoire. Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune. Réduire les émissions de gaz à effet de serre. Maîtriser la consommation en eau. Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations.
	En 2019, la consommation énergétique finale totale sur la commune a été de 128GWh, soit 33 % % de la consommation finale de la CCEJR.	-			
	En 2019, les émissions de gaz à effet de serre de la commune s'élèvent à 15ktCO2eq. Les principaux postes sont les transports routiers et les résidentiel/industrie.	+			
	Boissy-sous-Saint-Yon figure dans le Schéma régional éolien dans une zone favorable à l'éolien, tout en étant située dans une zone « à fortes contraintes ».	+			
	Le territoire communal présente un potentiel géothermique aquifère « très basse énergie » : - Fort à très fort dans les secteurs bâtis de la commune, - Moyen à faible dans les secteurs cultivés	+			
	La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est localisée dans une zone qui bénéficie d'un assez bon ensoleillement.	+			

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.2. Rapport de présentation

Volet 2 : Justifications des choix retenus

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

SOMMAIRE

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD 2
1.1 Un PADD récent, actualisé et complété 2
1.2 Retranscriptions des dispositions de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD 25
2. Nécessité de produire des logements, mais en luttant contre l'étalement urbain dans le cadre d'une trajectoire ZAN 29
2.1 Une production de logements nécessaire pour répondre aux besoins locaux 29
2.2 Des obligations de densification et de maitrise de l'étalement urbain 33
2.3 Des possibilités limitées d'extension urbaine et de consommation d'espaces 46
2.4 Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d'espaces 51
2.5 Compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux 62
3. Justifications pour établir les OAP 83
3.1 Quatre OAP à vocation habitat 83
3.2 Deux OAP à vocation économique 97
3.3 OAP thématique « Cœur de ville » 105
3.4 OAP thématique « Trame verte et bleue » 116
4. Choix retenus pour établir la délimitation des zones 117
4.1 Un zonage plus proche de la réalité du terrain 117
4.2 Les évolutions du plan de zonages 118
4.3 Description de la vocation des zones 123
4.4 Autres prescriptions du plan de zonage 131
4.5 Évolution des surfaces des zones 135
5. Explications des dispositions du règlement 136
5.1 Évolution de la rédaction du règlement 136
5.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone 137
5.3 Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD 138

1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

1.1 Un PADD récent, actualisé et complété

Dans le cadre de la présente révision du PLU, le PADD de 2019 constitue une base solide sur laquelle le PADD 2025 a été élaboré. Cependant, des compléments et actualisations ont été nécessaires pour répondre aux évolutions législatives et pour ajuster les dernières orientations municipales.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023)
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Le PADD du PLU 2025 de la commune de Boissy-sous-Saint Yon se structure autour de 4 axes :

Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune

Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

L'axe 1 constitue l'axe de PROTECTION des patrimoines locaux (espaces naturels, milieux écologiques, paysages, patrimoines bâtis…) et de VALORISATION des richesses locales (grâce notamment au tourisme vert).

Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Objectif 1.1. : EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

Objectif 1.2. : EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG

Objectif 1.3. : EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES

L'axe 2 constitue l'axe de MAITRISE du devenir du territoire communal dans les domaines de l'habitat, de l'économie, des équipements publics et des mobilités.

Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

Objectif 2.1. : EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Objectif 2.2. : EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS» SUR LA COMMUNE

Objectif 2.3. : EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

L'axe 3 constitue l'axe de DEVELOPPEMENT économique du territoire communal.

Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune

Objectif 3.1. : EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE

Objectif 3.2. : EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

Objectif 3.3. : EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

Objectif 3.4. : EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE

L'axe 4 constitue l'axe de PRISE EN COMPTE du Développement Durable et de l'environnement dans le projet.

Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

Objectif 4.1. : EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Objectif 4.2. : EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Objectif 4.3. : EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

Objectif 4.4. : EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

PLU de 2025 : 4 axes	PLU de 2019 : 4 axes
Axe 1. **Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen**	Axe 1. Conforter une dynamique de développement équilibrée
Axe 2. **Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée**	Axe 2. Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg
Axe 3. **Accroître le dynamisme économique de la commune**	Axe 3. Favoriser une cohérence de l'urbanisation au service d'un mode de vie buxéen
Axe 4. **Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux**	Axe 4. Asseoir une identité en lien avec les espaces agricoles et naturels

Les principales évolutions du PADD sont les suivantes (extraits des PADD) :

Eléments de compréhension :
*Le texte en rouge surligné en jaune dans la colonne de gauche du tableau ci-*dessous (Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU) *synthétise les évolutions du PADD entre 2019 et 2025.*
Le texte en **orange gras** *indique les thématiques traitées dans le PADD 2025 et qui ne l'étaient pas en 2019.*

PLU de 2025 : 4 axes	PLU de 2019 : 4 axes
Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Objectif 1.1. **EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE** Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU, mais un paragraphe est rajouté : *« Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…) »* Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux	**Orientation 4.2. :** **Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif** La proximité d'espaces boisés associés au **massif des Bois de Baville** constitue un atout qualitatif pour Boissy-sous-Saint-Yon.

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baville ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal. Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF. Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées. La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée). ▯ Identifier et préserver les trames vertes et bleues La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple). En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides. ▯ **Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…)** **En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les**	Ces boisements structurent un panorama de fond pour les paysages communaux et **marquent profondément l'identité paysagère de la commune**. Les espaces boisés confèrent un caractère qualitatif, valorisent l'image et le cadre de vie offert par la commune. Par ailleurs, il s'agit d'espaces refuge pour les espèces animales et participent au développement des espèces végétales. Dès lors, il apparaît nécessaire de s'appuyer sur ces espaces pour renforcer les qualités paysagères et biologiques de la commune : - **en protégeant ces espaces forestiers** en tant qu'élément structurant des paysages communaux et en tant que réservoir biologique ; - **en renforçant la présence des espaces naturels et du végétal au sein des espaces bâtis** afin d'en améliorer la perméabilité biologique ; - **en préservant et en remettant en état les continuités écologiques**. De la même manière, la Vidange et les milieux qui lui sont associés participent à l'animation des paysages et à la diversité des espaces ruraux**. Les secteurs de zones humides** participent au bon fonctionnement et à la régulation quantitative et qualitative du **réseau hydraulique**. Le cortège d'espaces arborés qui l'accompagne inscrit le cours d'eau dans le paysage et renforce son rôle de continuité écologique entre les bois de Baville et la vallée de l'Orge. Il s'agit d'espaces naturels stratégiques à préserver et à valoriser pour organiser un accueil du public respectueux des qualités patrimoniales des sites mais qui soutienne les activités de loisirs, de sensibilisation et de découverte de la nature sur la commune (randonnée équestre, pédestre, cycle,…).

espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local. **Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :** **- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;** **- Protéger certains cœurs d'Îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;**	
Objectif 1.2. **EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG** Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec une OAP thématique « cœur de ville » et un inventaire du patrimoine bâti et architectural (selon l'article L151-19 du CU). ▯ Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain. La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes. Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs…). Tous ces éléments (aménagement des artères principales, des espaces publics dont espaces verts, stationnements, commerces et services, équipements publics, liaisons douces…) s'inscrivent dans une	**Orientation 2.2 :** **Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité** L'affirmation du centre-bourg s'appuie sur un **confortement de son offre résidentielle et sur une politique de valorisation patrimoniale respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères**. L'évolution de son tissu bâti s'inscrit en faveur d'un accroissement de l'offre en logements permettant de soutenir la **montée en puissance du centre-bourg**. Les reconversions patrimoniales du tissu bâti ancien sont recherchées (nouveaux logements, activités, services, tourisme…). Les **réhabilitations** sont attentives au maintien des caractéristiques architecturales, historiques et répondent aux enjeux de réhabilitation thermique.

véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg, retranscrite dans une OAP thématique. ▯ Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux…) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations…). **Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé conformément à l'article L151-19 du CU et annexé au PLU.**	
Objectif 1.3. **EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES** Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU. ▯ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires - Préserver les caractéristiques actuelles de ces quartiers en encadrant les nécessaires évolutions répondant aux besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, changements de destination etc.). - Favoriser ces évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques (eaux pluviales, rénovation énergétique, énergies renouvelables, lutter contre les îlots de chaleur…). ▯ Aménager et valoriser les principales entrées de ville Embellir et valoriser les entrées de villes en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local (entrée de ville Ouest marquée par le	**Orientation 3.2. :** **Une cohérence et une qualité urbaines renforcées pour une valorisation des trames bâties** Les évolutions urbaines envisagées par le projet de développement s'inscrivent en compatibilité avec un objectif de préservation de l'identité bâtie de la commune. L'intensification urbaine et le développement des capacités résidentielles et économiques de la commune visent un renforcement de la cohérence des perceptions et des paysages urbains. Sans exclure les formes contemporaines intégrées, les morphologies urbaines et les caractéristiques architecturales traditionnelles de la commune doivent être préservées afin de maintenir et de renforcer son identité architecturale et urbaine. La qualité des entrées de bourg est également portée par le maintien des paysages agricoles locaux.

Domaine des Tourelles, entrée de ville Est marquée par la « grange du Clos de la Motte », entrée de ville Sud par la RN20 au niveau du Bas de Torfou…).	
Axe 2 : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée	
Objectif 2.1. **EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE** Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec une actualisation des perspectives de développement après la prise en compte des nouvelles dispositions de la loi Climat & Résilience promulguée en août 2021, du SDRIF-E adopté en septembre 2024… notamment sur la trajectoire ZAN et les possibilités limitées de consommation d'espaces… ▯ <u>Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable</u> A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière. Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maitrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.	**Orientation 1.1 :** **Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants** Le maintien de la dynamique de développement de Boissy-sous-Saint-Yon implique la présence d'une population résidente croissante et diversifiée. *L'ambition communale vise la poursuite d'une croissance démographique légèrement accentuée permettant d'atteindre* ***environ 4 300 habitants à l'horizon 2025****. Ce niveau de population nécessite la production de près de 210 nouveaux logements.* **Orientation 1.3 :** **Un équilibre des espaces urbains - agricoles - naturels préservé** Pour conforter le caractère agricole et naturel de l'environnement dans lequel s'inscrit le bourg de Boissy-sous-Saint-Yon, le développement résidentiel et économique est envisagé dans **un objectif de maîtrise de l'extension des espaces urbanisés**. L'atteinte de cet objectif nécessite une diminution de la consommation des espaces agricoles et naturels dédiés à l'urbanisation. Aussi, le développement est envisagé, en priorité, par le **renforcement de l'enveloppe urbaine existante**, par la mobilisation des capacités urbaines existantes et par l'intensification des espaces bâtis existants.

▯ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ». Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels. Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…). Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ». Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU. Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025). Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification : - Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur	Cependant pour satisfaire les besoins résidentiels et économiques, **la réalisation du projet communal nécessite la mobilisation au maximum de 6 hectares**. Ce qui correspond à un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles.

ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ; - Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…). La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien. ▯ <u>Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace</u> Le SDRIF de 2013 autorise la consommation de 7,78 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre décembre 2013, mois de promulgation du SDRIF, et l'année 2030. Entre décembre 2013 et décembre 2024, la consommation d'espaces NAF sur le territoire communal s'est élevée à 4,95 hectares. Cela laisse des possibilités d'extensions urbaines de 2,8 hectares d'ici 2030. Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 170 hectares au MOS 2021 x 2%, soit un potentiel d'extension de 3,4 hectares sur la période 2024-2040.	

Aussi, sur la période 2025-2040, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque seulement 0,22 ha / an en moyenne (4 hectares sur 18 années) devraient être consommés. Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021. <u>Secteurs à vocation habitat</u> A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années. La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité. Besoins en logements (horizon 2040) = Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne) □ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine = Environ 255 logts « réalistes » (dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP) □ Potentiel des extensions urbaines : Aucun logement Conclusion : besoins en logts (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU <u>Secteurs à vocation équipements</u> Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples. La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares. <u>Secteurs à vocation économique</u>	

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville. Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée. Hormis le projet des Marsandes qui consomme des espaces, les autres secteurs et/ou sites économiques sont tous artificialisés au MOS 2021. ▯ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain. Il s'agit de favoriser des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation, incitation à la résorption des logements vacants permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques), sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.	
Objectif 2.2. **EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE** Objectif du PLU 2019 repris et renforcé dans le projet de PLU, avec des précisions sur les typologies et les populations recherchées. Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire	**Orientation 1.1 :** **Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants** Cette nouvelle programmation résidentielle s'inscrit en faveur d'un élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine, générationnelle et sociale (location et accession).

d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, séniors, retraités… Promouvoir la mixité des typologies de logements Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel… Produire des logements permettant la mixité sociale Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.	
Objectif 2.3. **EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS** Objectif du PLU 2019 repris et actualisé (en fonction des nouveaux projets) dans le projet de PLU. Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune Il s'agit de poursuivre la politique en faveur du développement et de l'amélioration du tissu d'équipements existants, en lien étroit avec la CCEJR. Le PLU doit permettre la restauration, l'agrandissement et/ou le déplacement de certains équipements existants qui ne répondent qu'imparfaitement aux besoins de la population locale (locaux exigus, peu fonctionnels…) :	**Orientation 3.3. :** **Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants** Pour accompagner l'attractivité de la commune et **répondre aux besoins des habitants l'offre en équipements est accrue** : le pôle scolaire est renforcé et sa vocation est élargie (accueil du périscolaire, école de musique, bibliothèque,…). Le **renforcement de ces équipements** accompagne l'inscription d'une dynamique de l'axe centre-bourg – RN20 au bénéfice d'une cohérence urbaine et d'une animation des différents quartiers du bourg.

Foyer J. Jaurès, anciens locaux techniques, Kasétimus, bibliothèque… ▯ Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins Bien que le niveau d'équipements publics soit satisfaisant, le PLU doit permettre l'implantation de nouveaux équipements, afin de répondre aux besoins futurs de la population, notamment au niveau du : O Pôle éducatif et culturel - Secteur Clos de la Motte O Pôle sportif – Secteur Bois des Peuples ▯ Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés Les programmes de constructions neuves devront tenir compte des capacités des réseaux existants. ▯ Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité… des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain Tenir compte des problématiques et des incidences de chaque projet en terme de déplacements et de stationnement en lien avec le plan de circulation de la ville.	**Orientation 2.3 :** **Un centre-bourg accessible à tous** L'attractivité du centre-bourg est renforcée par une accessibilité améliorée pour l'ensemble des habitants et des visiteurs de la commune : - les **aménagements sécurisés permettent de favoriser l'accès par les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite** ; - la **création de nouveaux espaces de stationnement aux abords du centre-bourg** permettent de maintenir les capacités d'accueil et de pacifier les espaces publics centraux.
Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune	
Objectif 3.1. **EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE** Objectif du PLU 2019 repris dans le projet de PLU, mais un paragraphe est rajouté : *« Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs »*	**Orientation 4.1.** **Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver** **Les espaces et les paysages agricoles** de Boissy-sous-Saint-Yon appartiennent à un ensemble stratégique

Par ailleurs, un paragraphe du PLU 2019, qui n'apparaissait pas dans le projet, est intégré : *« Accompagner et valoriser la production sylvicole ».* ▯ Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Boissy-sous-Saint Yon. Dans un souci de respect de la transition écologique et d'intégration paysagère, la Municipalité souhaite permettre le développement des exploitations existantes et faciliter l'implantation de nouvelles exploitations, afin de rechercher l'autonomie alimentaire (développement des « circuits courts »). Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole. Ce classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. ▯ **Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs** **Le développement de l'urbanisation ne doit pas aller à l'encontre du fonctionnement des exploitations agricoles notamment :** - **en ne gênant pas la circulation des engins agricoles.** - **en maintenant les chemins ruraux et itinéraires des exploitations.**	d'espaces cultivés du sud Essonne. Cet espace présente une fonctionnalité pour les exploitations agricoles et assure une fonction de seuil paysager au-delà des espaces urbains agglomérés associés à la RN20. Indispensables à son économie locale et à son identité rurale, il s'agit, pour la commune, de préserver ses grands espaces agricoles : la coupure entre le secteur des Marsandes et les entrées Nord et Est du bourg, les espaces maraîchers à l'Ouest et les espaces d'anciens vergers au Sud aujourd'hui cultivés.
Objectif 3.2. **EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES**	**Orientation 2.1 :** **Un centre bourg commerçant qui allie proximité et convivialité**

Objectif du PLU 2019 repris et actualisé (en fonction des nouveaux projets) dans le projet de PLU. Un paragraphe est rajouté sur les activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert : *« Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes…), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales ».* Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ». La faiblesse des Pôles Économiques de proximité que sont le « Centre Bourg » et le « Centre Commercial Saint-Lubin » repose essentiellement sur les difficultés de stationnement et la quasi impossibilité d'extension ou de création d'activités. Pour autant ces pôles existent réellement, contribuent largement à la vie locale et répondent en partie aux besoins de la population. Le développement économique de proximité nécessite donc la création d'un nouveau pôle qui soit proche des pôles existants et complémentaire aux activités existantes pour créer un dynamisme et une synergie et répondre ainsi aux besoins de la population. Le secteur identifié pour la création de ce pôle est la zone « Saint Thomas » qui fait déjà l'objet d'une OAP. Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives…) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales…), La pérennité du tissu économique de proximité est indispensable au dynamisme et à l'animation de la commune. Le PLU doit préconiser des règles et mesures facilitant le quotidien des professionnels, notamment en terme de gestion cohérente du stationnement, des espaces publics, de l'accessibilité...	Le centre-bourg de Boissy-sous-Saint-Yon constitue le principal lieu de développement de l'offre commerciale de la commune. Le **renforcement du tissu commercial** est assuré par l'accompagnement du développement des activités en place et par l'accueil de nouvelles activités – nouveaux commerces et services à destination des habitants et des entreprises. La fonction commerciale est favorisée dans le centre-bourg. Le **patrimoine bâti** est valorisé pour faciliter le développement et l'accueil des activités. Les **espaces publics** sont aménagés pour permettre le renforcement de l'animation commerciale, accueillir les manifestations extérieures

Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes…), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales. Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement. A terme, il s'agit de répondre aux besoins croissants des usagers du centre ville, mais également de faciliter la valorisation des espaces publics du village.	
Objectif 3.3. **EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS** Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU, avec une actualisation des perspectives de développement et des principes d'aménagement, intégrés dans de nouvelles OAP. Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR 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.	**Orientation 1.2 :** **Un bourg aux fonctions complètes et diversifiées : favoriser le développement de l'emploi local** L'objectif est de renforcer le nombre d'emplois disponible d'au moins 10% à l'horizon 2025. **Le développement des activités présentes et l'accueil de nouvelles entreprises** sont envisagés à travers la valorisation des capacités urbaines existantes dans le centre bourg, mais surtout, dans le secteur du Bas de Torfou : - en envisageant, à long terme, la reconversion du site des Marsandes ; - en prévoyant l'accueil d'activités en complémentarité et en confortement avec la zone économique de Mauchamps ; - en assurant la reconquête du Bas Torfou, et en limitant les pollutions visuelles et la pollution des sols des abords de la RN20.

Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU. Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre le développement d'acteurs existants et l'accueil de nouvelles activités en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens. ▯ <u>Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »</u> La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA. La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales. A terme, les objectifs recherchés sont : - Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,	

- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent, - Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée, - Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes, - Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale, - Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble, Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU. **Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E** **Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.** **Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.** **Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.**	

Objectif 3.4. **EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE** Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU. ▯ Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne par le Syndicat Mixte Ouvert Essonne Numérique Le développement du très haut débit est prévu selon les schémas et programmes supra-communaux. La commune entend poursuivre et assurer le développement de réseaux numériques et de technologies en fibre optique : - en veillant au respect des moyens et délais de déploiement du très haut débit, en lien avec les opérateurs et partenaires compétents, - et en déployant un réseau de boucle locale en fibre optique. ▯ Ne pas entraver le développement des communications numériques très haut débit par les règles d'urbanisme.	**Orientation 3.3.** **Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants** Le développement des **communications électroniques** est recherché. Il contribue à l'évolution des modes de vie et des besoins, à l'accompagnement d'une nouvelle approche des mobilités (télémédecine, e-administration, e-formation…) et aux enjeux économiques locaux.
Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux	
Objectif 4.1. **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES** Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019. **- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines**	

plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). **- Créer et préserver des ilots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.** **- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.** **- Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire.** **- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…).** **- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…).** **- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier…** **- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.** **- Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.** **- Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables** **- Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques**	

- Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : **- cheminements pédestres,** **- parcours de santé,** **- préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air…** **Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée.**	
Objectif 4.2. **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** Objectif du PLU 2019 repris, détaillé et actualisé dans le projet de PLU. Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun… … En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet). Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.	**Orientation 3.1 :** **Des axes animés et partagés qui redonnent une cohérence à la composition urbaine** L'armature viaire du bourg constitue un point d'appui pour une nouvelle cohérence urbaine entre coeur ancien, secteurs résidentiels, RN 20 et nouveaux quartiers. Dans cette perspective, l'intervention est priorisée sur les axes qui supportent les pôles d'animation communaux existants ou futurs : - rues Fontaine – Pasteur – Salvador Allende et avenue du Béchevret reliant les pôles actifs du bourg - rues de Châtres – du Puits Grés – de l'Ormeteau – Sablons (tracé du GR655) assurant la liaison entre le centre-bourg et les grands espaces boisés récréatifs. Sur ces axes il s'agit : - de favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements en faveur des s cycles et les piétons ; - de requalifier le traitement des espaces publics pour plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et écologique ; - d'améliorer l'accès et le fonctionnement de la desserte par les transports collectifs ; - de renforcer l'offre en équipements publics, services et commerces pour une meilleure articulation des pôles de proximité ;

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.	- de renouveler la composition urbaine aux abords des voies. La réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme constitue aussi des opportunités pour un renforcement du réseau de liaisons et une amélioration de la continuité des itinéraires à l'échelle des quartiers. Sur ces axes il s'agit : - de favoriser le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements en faveur des s cycles et les piétons ; - de requalifier le traitement des espaces publics pour plus de convivialité urbaine, de qualité paysagère et écologique ; - d'améliorer l'accès et le fonctionnement de la desserte par les transports collectifs ; - de renforcer l'offre en équipements publics, services et commerces pour une meilleure articulation des pôles de proximité ; - de renouveler la composition urbaine aux abords des voies. La réalisation d'opérations d'aménagement et d'urbanisme constitue aussi des opportunités pour un renforcement du réseau de liaisons et une amélioration de la continuité de itinéraires à l'échelle des quartiers
Objectif 4.3. **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS** Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019. **Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales** **Limiter drastiquement les imperméabilisations (chaussées, constructions…) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;**	

Créer, maintenir et entretenir les dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ; **Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.** **Inciter à la récupération des eaux de pluies, notamment pour des usages d'arrosage.** **Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables** **Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives.** **Valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables et faciliter le tri sélectif.** **Sensibiliser au tri sélectif dans nos espaces publiques, dans nos services municipaux, école….** **Favoriser la création de jardins partagés.** **Développer le compostage individuel.**	
Objectif 4.4. **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES** Absence d'objectif sur cette thématique dans le PLU 2019. **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…)** **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques** **La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal.**	

1.2 Retranscriptions des dispositions de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD

Extrait de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des ***politiques d'aménagement (thématique 1)****,* ***d'équipement (thématique 2)****,* ***d'urbanisme (thématique 3)****, de* ***paysage (thématique 4)****, de* ***protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (thématique 5)****, et de préservation ou de remise en bon état des* ***continuités écologiques (thématique 6) ; »***

Déclinaisons des thématiques de l'alinéa 1° de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD :

Thématique 1. Prise en compte des orientations des politiques d'aménagement

Thématique traitée dans l'objectif 1.3. du PADD :

« EN CADRANT ET EN STRUCTURANT LES ÉVOLUTIONS URBAINES

- ***Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires***
- ***Aménager et valoriser les principales entrées de ville »***

Thématique 2. Prise en compte des orientations des politiques d'équipement

Thématique traitée dans l'objectif 2.3. du PADD :

« EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

- ***Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune***
- ***Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins***
- ***Planifier les opérations neuves en cohérence avec les capacités des réseaux existants ou programmés***
- ***Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité… des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain »***

Thématique 3. Prise en compte des orientations des politiques d'urbanisme

Thématique traitée dans l'objectif 4.3. du PADD :

« EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

- ***Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales***
- ***Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables »***

Thématique traitée dans l'objectif 4.4. du PADD :

« EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

- ***Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…)***
- ***Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques »***

Thématique 4. Prise en compte des orientations des politiques de paysage

Thématique traitée dans l'objectif 1.2. du PADD :

« EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG

- ***Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien***
- ***Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable"***

Thématique traitée dans l'objectif 3.1. du PADD :

« EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE

- ***Préserver le rôle économique de la filière agricole sur le territoire communal, tout en favorisant la transition écologique des exploitations***
- ***Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs***
- ***Accompagner et valoriser la production sylvicole »***

Thématique 5. Prise en compte des orientations des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Thématique traitée dans l'objectif 1.1. du PADD :

« EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

- ***Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux***
- ***Identifier et préserver les trames vertes et bleues***
- ***Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…). »***

Thématique 6. Prise en compte des orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Thématique traitée dans l'objectif 1.1. du PADD :

« EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

- ***Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux***
- ***Identifier et préserver les trames vertes et bleues***
- ***Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…). »***

Extrait de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« 2° Les orientations générales concernant ***l'habitat (thématique 7)****,* ***les transports et les déplacements (thématique 8)****, les* ***réseaux d'énergie****, le développement des* ***énergies renouvelables (thématique 9)****, le développement des* ***communications numériques (thématique 10)****,* ***l'équipement commercial****,* **le *développement économique et les loisirs (thématique 11)****, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »*

Déclinaisons des thématiques de l'alinéa 2° de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD :

Thématique 7. Prise en compte des orientations générales concernant l'habitat

Thématique traitée dans l'objectif 2.2. du PADD :

« EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

- ***Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle***
- ***Promouvoir la mixité des typologies de logements***
- ***Produire des logements permettant la mixité sociale »***

Thématique 8. Prise en compte des orientations générales concernant les transports et les déplacements

Thématique traitée dans l'objectif 4.2. du PADD :

« EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

- ***Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun…***
- ***Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…).***
- ***Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. »***

Thématique 9. Prise en compte des orientations générales concernant les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables

Thématique traitée dans l'objectif 4.1. du PADD :

« EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES »

Thématique 10. Prise en compte des orientations générales concernant le développement des communications numériques

Thématique traitée dans l'objectif 3.4. du PADD :

« EN FACILITANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET DES TECHNOLOGIES EMERGENTES SUR LE TERRITOIRE

- ***Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Essonne***
- ***Ne pas entraver le développement des communications numériques très haut débit par les règles d'urbanisme. »***

Thématique 11. Prise en compte des orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Thématique traitée dans l'objectif 3.2. du PADD :

« EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

- ***Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg» et « Centre commercial Saint-Lubin ».***
- ***Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives…) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales…),***
- ***Maintenir et pérenniser le fonctionnement des activités économiques liées aux loisirs et au tourisme vert (centres équestres, gîtes ou chambres d'hôtes…), particulièrement celles ayant un rayonnement dépassant les limites communales.***
- ***Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement. »***

Thématique traitée dans l'objectif 3.3. du PADD :

« EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

- ***Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR***
- ***Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou »***
- ***Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E***

Extrait de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« …le projet d'aménagement et de développement durables fixe des ***objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain****. »*

Thématique traitée dans l'objectif 2.1. du PADD :

« EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

- ***Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable***
- ***Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif***
- ***Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace***
- ***Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain. »***

2. Nécessité de produire des logements, mais en luttant contre l'étalement urbain dans le cadre d'une trajectoire ZAN

2.1 Une production de logements nécessaire pour répondre aux besoins locaux

2.1.1. Compatibilité avec le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030

Approuvé le 30 avril 2024, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) porte une vision globale et partagée des problématiques franciliennes en matière de logement et d'hébergement. Il doit conduire à améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et à réduire les déséquilibres territoriaux.

Prenant appui sur les jalons posés par son prédécesseur, ce nouveau schéma renouvelle une stratégie ambitieuse, qu'il cherche à décliner de façon plus transversale et plus opérationnelle. Il vient également intégrer la réponse à des enjeux sociaux et environnementaux, nouveaux ou renforcés, parmi lesquels l'objectif de sobriété foncière issu de la loi climat et résilience de 2021, la nécessaire massification de la rénovation énergétique du parc, ou encore le besoin d'adapter les logements au vieillissement de la population set à l'évolution des modes de vie.

Issu d'un travail de co-construction avec les membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, la révision du SRHH pour la période 2024-2030 propose ainsi à l'ensemble des acteurs concernés un cadre d'action et des priorités partagés visant à renforcer leur capacité collective à être à la hauteur des besoins de la population francilienne.

Rappelons que la répartition des objectifs de construction de logements entre les intercommunalités franciliennes a été réalisée sur la base :

- **du poids de chaque intercommunalité dans le parc des résidences principales** qui est, en marché tendu, un déterminant important du besoin de construction, tant pour le besoin de renouvellement du parc que pour les besoins démographiques liés à la population actuelle ;
- **du poids de chaque intercommunalité dans la répartition des objectifs de construction de logements inscrite au SRHH de 2017**, afin d'assurer une certaine continuité avec les dynamiques encouragées par celui-ci, en particulier sur les territoires de projet ;
- enfin, **de dix critères qualitatifs reflétant les besoins locaux en logements ainsi que les enjeux de rééquilibrage de la région, portés notamment dans le SDRIF** : évolution démographique, mal-logement, démolitions, déficit en logements locatifs sociaux, équilibres habitat-emploi, modèle de développement polycentrique, territoires prioritaires, desserte en transports collectifs, cadre de vie et capacités constructives.

La loi MAPTAM a confié au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), présidé conjointement par le préfet de région et la présidente du Conseil régional d'Île-de-France, l'élaboration du SRHH. Elle prévoit que ce

schéma décline **l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des intercommunalités, dans le respect des orientations du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et de la loi du Grand Paris, et précise la typologie des logements à produire.**

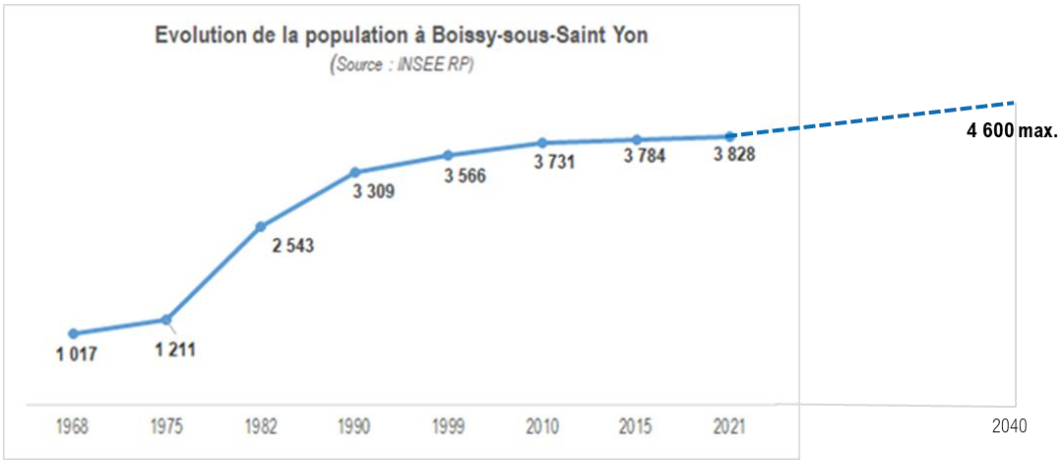
La loi indique également que le SRHH fixe les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement, en articulation avec la politique du logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou rencontrant des difficultés à accéder à un logement autonome. Il fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Les orientations et objectifs du SRHH doivent ensuite être déclinés, selon **un lien de compatibilité par les schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou, en leur absence, par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi si intercommunaux) ou les cartes communales (CC),** et selon un lien de prise en compte par les programmes locaux de l'habitat (PLH) et le futur plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui en constituent les principaux documents de mise en œuvre locale.

Pour la **CC Entre Juine et Renarde**, EPCI dans lequel se trouve Boissy sous Saint Yon, l'objectif de production de logements diversifiés est de **120 unités par an**.
Sur une population communautaire de 27 615 habitants, le poids démographique de Boissy sous Saint Yon représente 14% (soit 14% de 120 logements = **environ 17 logements par an minimum à produire**).

2.1.2. Rappel des objectifs de développement communaux à l'horizon 2040

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants.** Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive**, **axée sur la modération de la consommation foncière.**



SIMULATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2040

		Scénario 4600 hab. maxi
1. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU POINT MORT 2020-2040	***DESSERREMENT***	
	Population résidente en 2021	3 828
	Nombre de personnes par ménages en 2040 (2,40 en 2021)	**2,40**
	Nombre de résidences principales en 2021	1 565
	Desserrement	**30**
	RENOUVELLEMENT CONSTATE	
	Renouvellement	**10**
	EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES	*Diminution*
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2040	25
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2021	29
	Résidences secondaires	**-4**
	EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS	*Diminution*
	Logements vacants 2040	60
	Logements vacants 2021	73
	Logements vacants	**-13**
	RECAPITULATIF POINT MORT 2020-2040	
	Nombre total de logements par an	1
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	23
2. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Rappel population en 2021	**3 828**
	Objectif démographique **maxi horizon 2040**	4 600
	Soit nombre d'habitants supplémentaires 2020 - 2040	**772**
	Hypothèse taille moyenne des ménages **2040**	**2,40**
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	322
3. TOTAL LOGEMENTS 2020-2040	***TOTAL POINT MORT + OBJ. DEMOGRAPHIQUE 2020-2040***	
	Total logements à réaliser entre 2020 et 2040	**345**
	Soit un nombre moyen de logements par an	de l'ordre de **17 unités**
	RAPPEL : RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 15 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE	

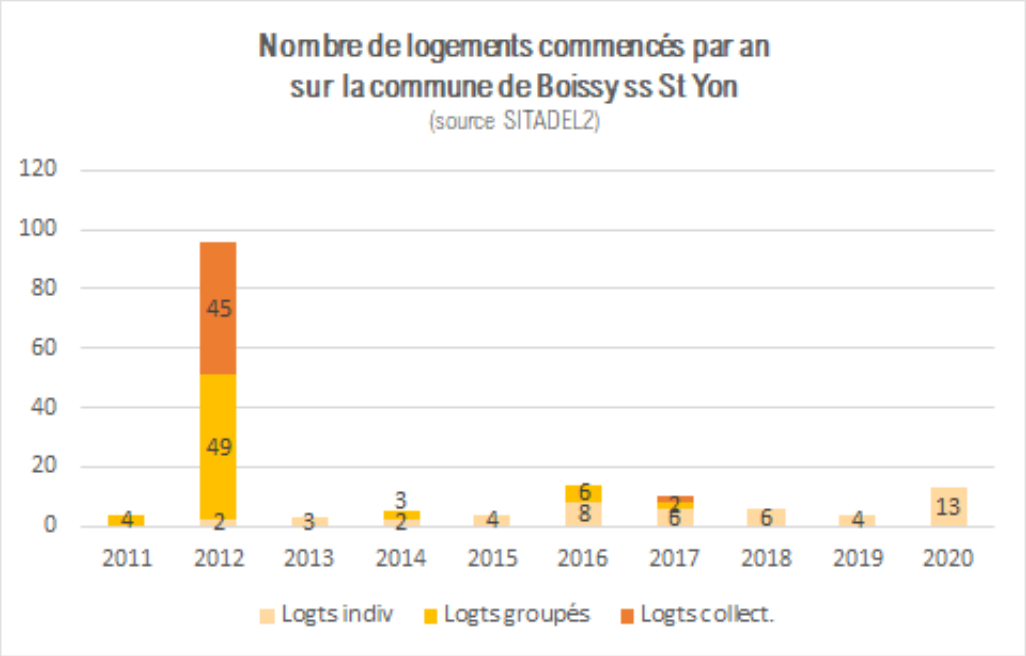
Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements s'apprécient à partir de 2 calculs complémentaires :

- **Simulation du « Point Mort »** (demande endogène) qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Simulation des besoins liés aux objectifs et seuils démographiques que se fixe la collectivité** (demande exogène).

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maitrisé par rapport aux besoins en équipements publics.

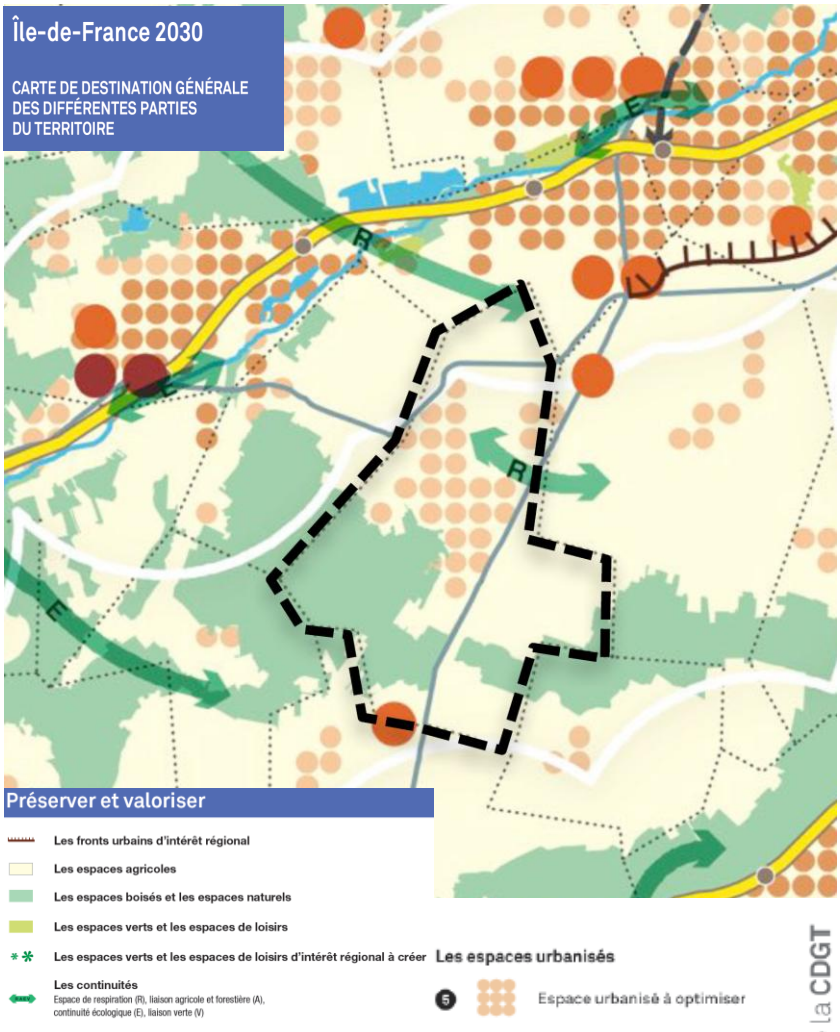
Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040.** Ce rythme permet de répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune et surtout de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.
Il permet également à la commune d'avoir un projet compatible avec les prescriptions du SRHH 2024-2030.

Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2011-2020.**



2.2 Des obligations de densification et de maitrise de l'étalement urbain

2.2.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030



Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

- **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés)

Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne **31 habitants et emplois par hectare** en 2030, ce qui implique, **au minimum, l'accueil de 4 805 habitants et emplois à l'horizon 2030**, dans l'enveloppe urbaine existante.

- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)

Soit la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de **158 logements minimum en densification sur la période 2013 – 2030**, pour répondre aux objectifs du SDRIF.

Or, entre 2013 et 2025, 120 logements ont déjà été réalisés en densification ; il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 pour atteindre les obligations liées au SDRIF 2030, en terme de densification, objectif qui devrait être atteint avec un rythme de 15 logements par an en moyenne....

2.2.2. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040

Depuis la dernière révision du SDRIF approuvée par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, le cadre juridique de l'aménagement et de l'urbanisme a évolué, impactant directement ou indirectement la planification régionale, avec :

- un enrichissement des objectifs généraux du code de l'urbanisme devant être pris en compte par le SDRIF et l'ensemble des documents d'urbanisme,
- l'élargissement de la liste des personnes publiques associées à l'élaboration du SDRIF, ainsi que des personnes consultées pour avis, en application de la (loi n° 015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »),
- la couverture complète de l'Île-de- France par des établissements publics à fiscalité propre suite à la loi NOTRe, et la création de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux qui la composent, dotés d'un statut particulier,
- l'obligation de concerter avec la population, depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- la définition d'une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, d'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). Pour la décennie 2021-2031, cette diminution du rythme de l'artificialisation se traduit obligatoirement par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, par rapport à la consommation constatée lors de la décennie précédente.

L'engagement de la Région, lors de la conférence des parties (COP) Île-de-France des 16 et 17 septembre 2020, de tendre vers une région ZAN, ZEN et circulaire pour prendre en compte les enjeux climatiques et écologiques, et les premiers enseignements de la crise sanitaire, ainsi que les termes de la loi climat et résilience, ont conduit à la mise en révision du SDRIF de 2013 par délibération du 17 novembre 2021 du conseil régional.
Cette délibération, qui vise l'élaboration d'un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E), a porté trois orientations au débat:

- un SDRIF-E pour préparer l'avenir, renforcer l'attractivité de la région et impulser une relance durable ;
- un SDRIF-E à la hauteur des enjeux environnementaux contemporains pour une région ZAN, ZEN et circulaire;
- un SDRIF-E pour bâtir une Île-de-France résiliente et protéger les Franciliens.

Le SDRIF-E a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024.

La commune de Boissy-sous-Saint Yon est identifiée comme **« petite ville »** au SDRIF-E.



Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, **le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040**.

En 2024, année d'adoption du SDRIF-E, le nombre de logements sur le territoire communal était de 1 688 unités. Aussi, à l'horizon 2040, il faudrait qu'au moins 220 logements soient réalisés au sein des espaces urbanisés (soit à minima 13% des 1 688 logements répertoriés en 2021).

Dans les pages suivantes, **une démonstration permettra de confirmer la compatibilité du projet de la commune à l'horizon 2040**, avec les prescriptions du SDRIF-E en terme de densification.

2.2.3. Un potentiel de densification considérable dans le PLU de 2019

Conformément aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, ceci afin de contenir l'étalement urbain.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), de nouvelles possibilités et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Il s'agit d'**autoriser une densification au sein des zones déjà urbanisées,** afin d'optimiser les espaces résiduels et les « dents creuses » (parcelles non bâties, secteurs de « renouvellement urbain », possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…) au sein de l'enveloppe urbaine.

Cependant, à Boissy sous Saint Yon, **avec le PLU actuellement opposable**, ce potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements ! Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants…), on estime **le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).**

Potentiel de densification avec le PLU actuellement opposable

	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum
1. Zones de densification urbaine = UA et UB			
Secteur Nord	38 000 m²	132 logts	35 logts/ha
Secteur Centre	55 000 m²	192 logts	35 logts/ha
Secteur Sud	6 000 m²	21 logts	35 logts/ha
Secteur Est	9 600 m²	33 logts	35 logts/ha
2. Secteur de « renouvellement urbain »			
Bas de Torfou	29 000 m²	175 logts	60 logts/ha
3. Secteurs stratégiques avec OAP			
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m²	30 logts	31 logts/ha
Zone 1AU « Centre Bourg – St Thomas »	12 000 m²	30 logts	40 logts/ha
Zone 1AU « les Sablons »	9 000 m²	12 logts	12 logts/ha
Zone 2AU « Les Closeaux »	15 000 m²	20 logts	
TOTAL potentiel de densification « théorique »	182 600 m²	645 logts	
Taux de rétention = 35%	- 35%		
TOTAL Potentiel de développement « réaliste »	420 logts potentiels (soit 28 logts / an)		

Dans le PLU actuellement opposable, le potentiel de densification est réparti dans 3 catégories :

- Catégorie n°1 : Zones de densification urbaine, avec **divisions « opportunistes » de parcelles déjà constructibles** (UA et UB)
- Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20 ;
- Catégorie n°3 **: Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.

Catégorie n°1 : Densification urbaine, avec **division « opportuniste » de parcelles déjà constructibles** (UA et UB)

Commune de Boissy-sous-St Yon ETUDE STRATEGIQUE — Potentiel de densification dans le PLU

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 1





Zone UB au PLU

La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

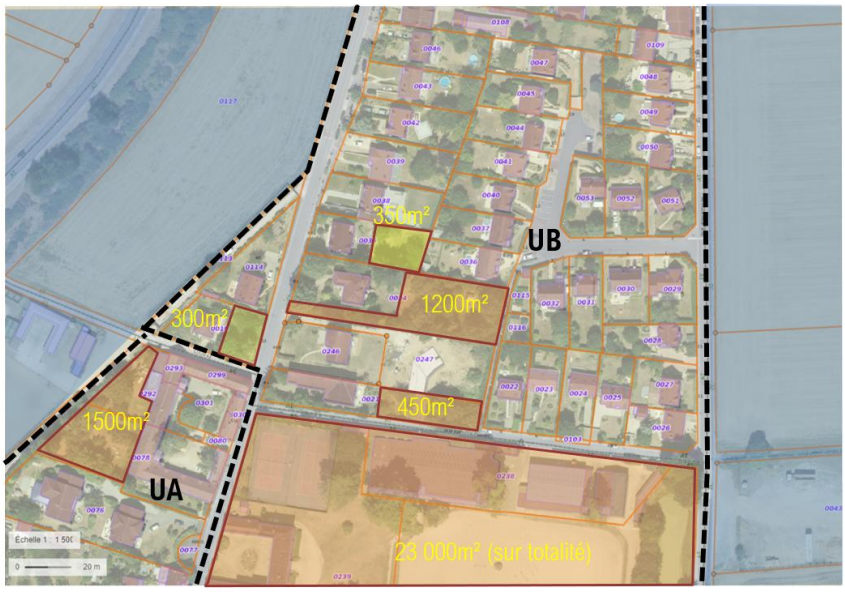
Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B		-
C	400 m²	1

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 2





Zones UA et UB au PLU

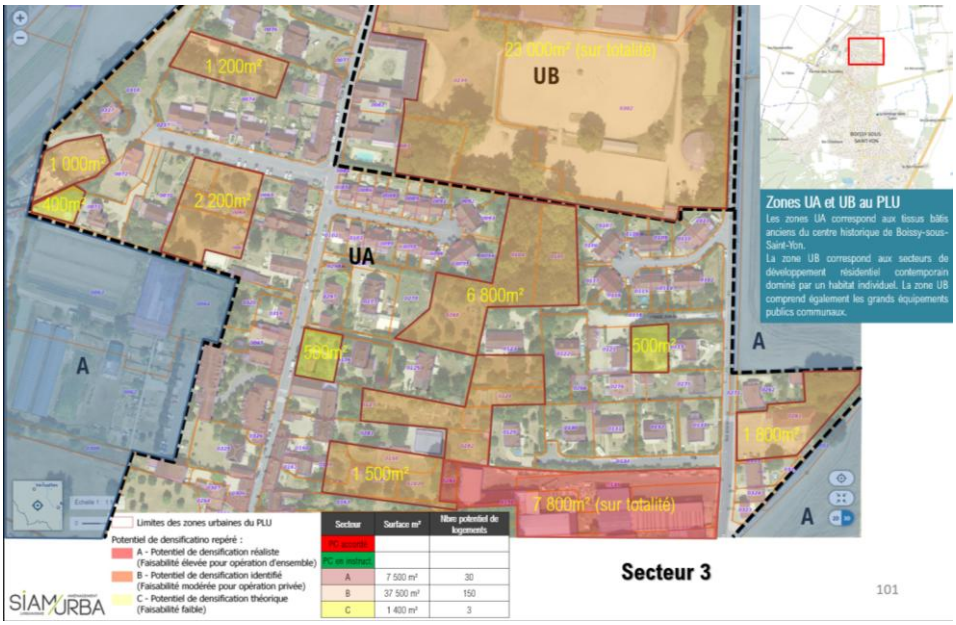
Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.

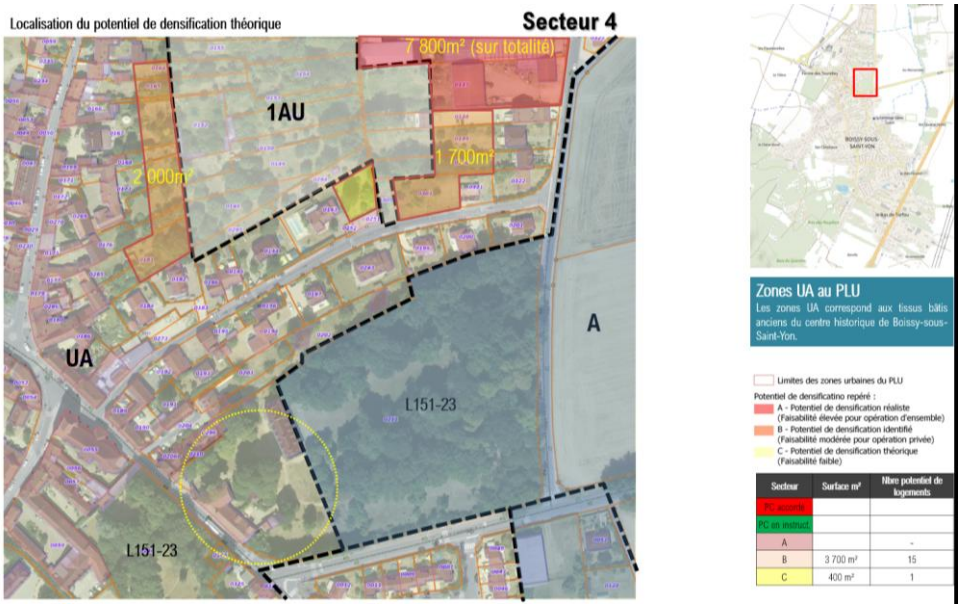
La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

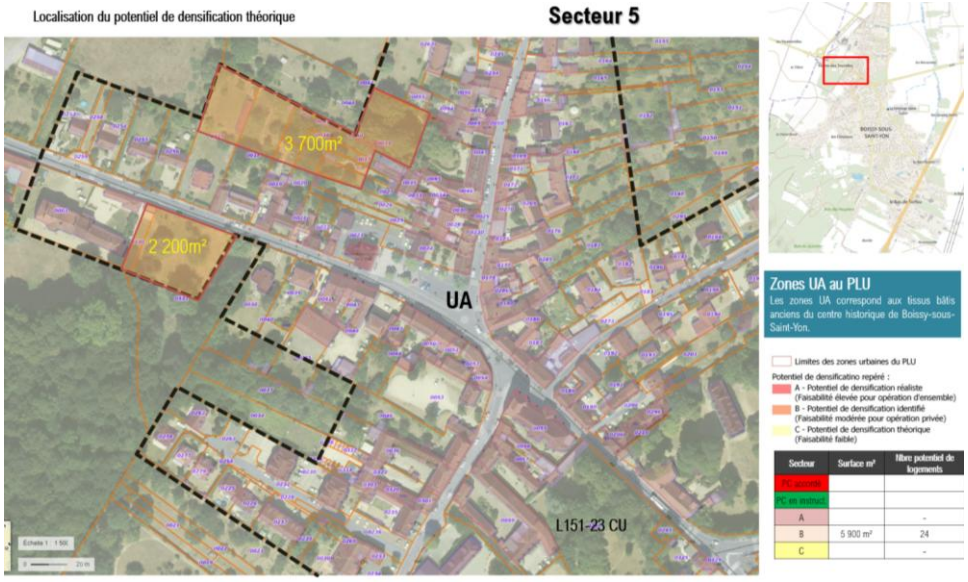
Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B	3 150 m²	12 (40 logts/ha)
C	650 m²	2

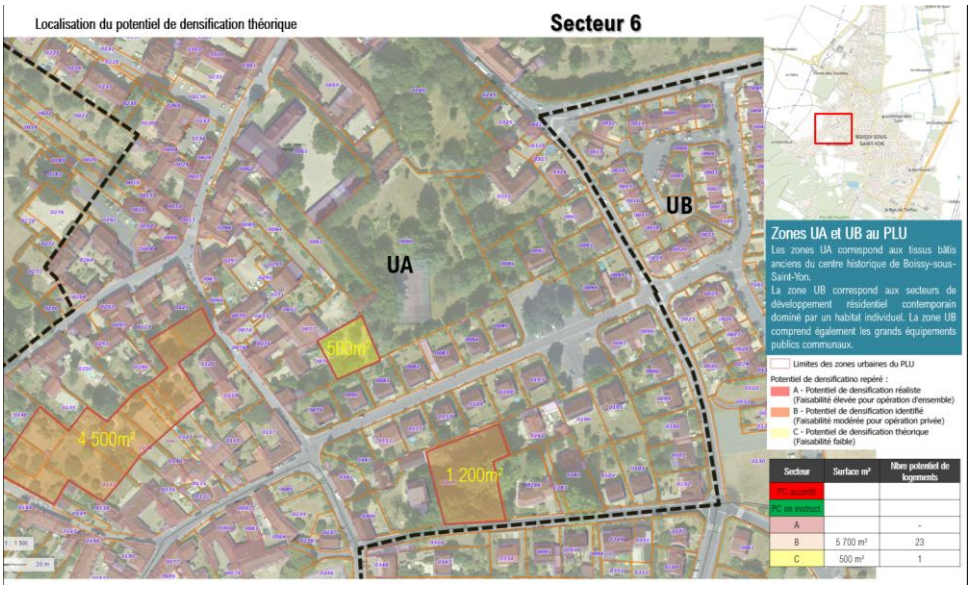

1 200m²
23 000m² (sur totalité)
UB
1 000m²
400m²
2 200m²
UA
6 800m²
A
500m²
500m²
1 800m²
1 500m²
7 800m² (sur totalité)
A
Zones UA et UB au PLU
Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.
La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.
Limites des zones urbaines du PLU
Potentiel de densificatino repéré :
A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)
Secteur | Surface m² | Nbre potentiel de logements
PC accordé
PC en instruct.
A | 7 500 m² | 30
B | 37 500 m² | 150
C | 1 400 m² | 3
SIAM URBA
Secteur 3
101


Localisation du potentiel de densification théorique
Secteur 4
7 800m² (sur totalité)
1AU
1 700m²
2 000m²
A
UA
L151-23
L151-23
Zones UA au PLU
Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.
Limites des zones urbaines du PLU
Potentiel de densificatino repéré :
A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)
Secteur | Surface m² | Nbre potentiel de logements
PC accordé
PC en instruct.
A | -
B | 3 700 m² | 15
C | 400 m² | 1


Localisation du potentiel de densification théorique
Secteur 5
3 700m²
2 200m²
UA
L151-23 CU
Zones UA au PLU
Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.
Limites des zones urbaines du PLU
Potentiel de densificatino repéré :
A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)
Secteur | Surface m² | Nbre potentiel de logements
PC accordé
PC en instruct.
A | -
B | 5 900 m² | 24
C | -

Localisation du potentiel de densification théorique

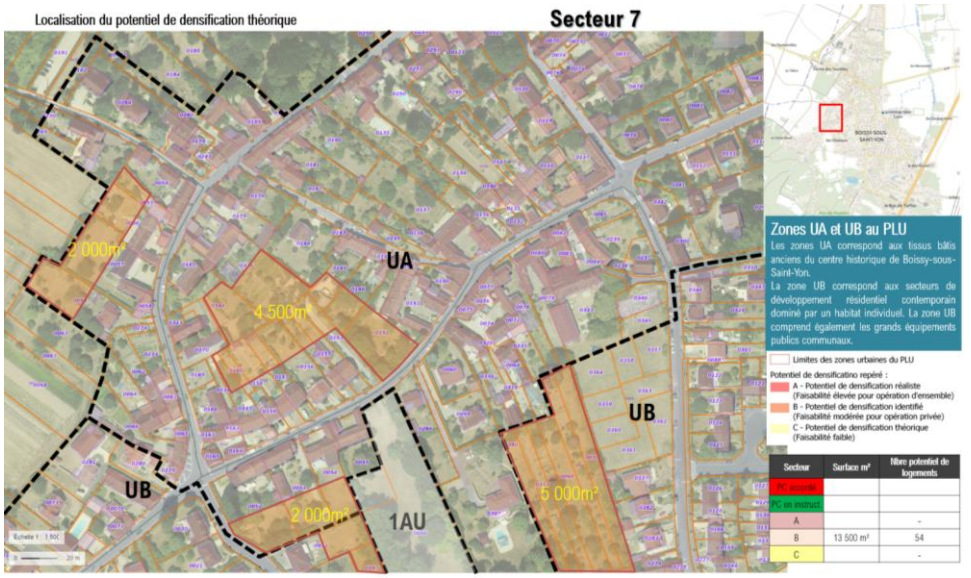
Secteur 6



Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B	5 700 m²	23
C	500 m²	1

Localisation du potentiel de densification théorique

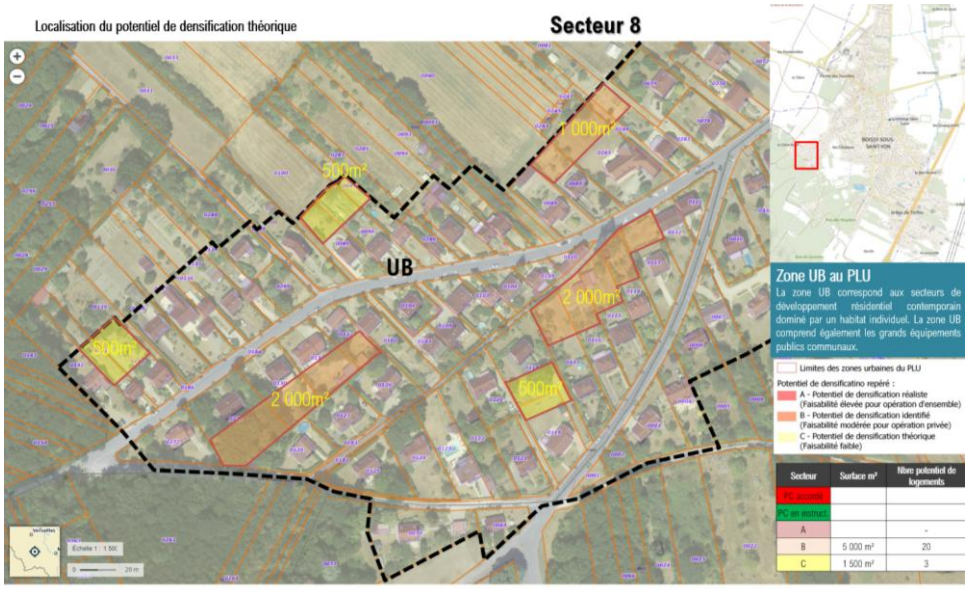
Secteur 7



Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B	13 500 m²	54
C		-

Localisation du potentiel de densification théorique

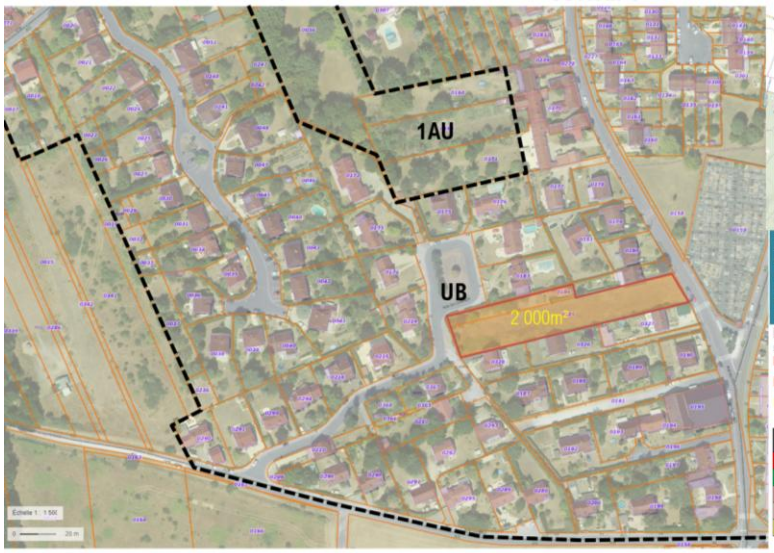
Secteur 8



Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct.		
A		-
B	5 000 m²	20
C	1 500 m²	3

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 9





Zone UB au PLU

La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct		
A		-
B	2 000 m²	8
C		-

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 10





Zone UB au PLU

La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct		
A		-
B	3 000 m²	12
C		-

Localisation du potentiel de densification théorique

Secteur 11





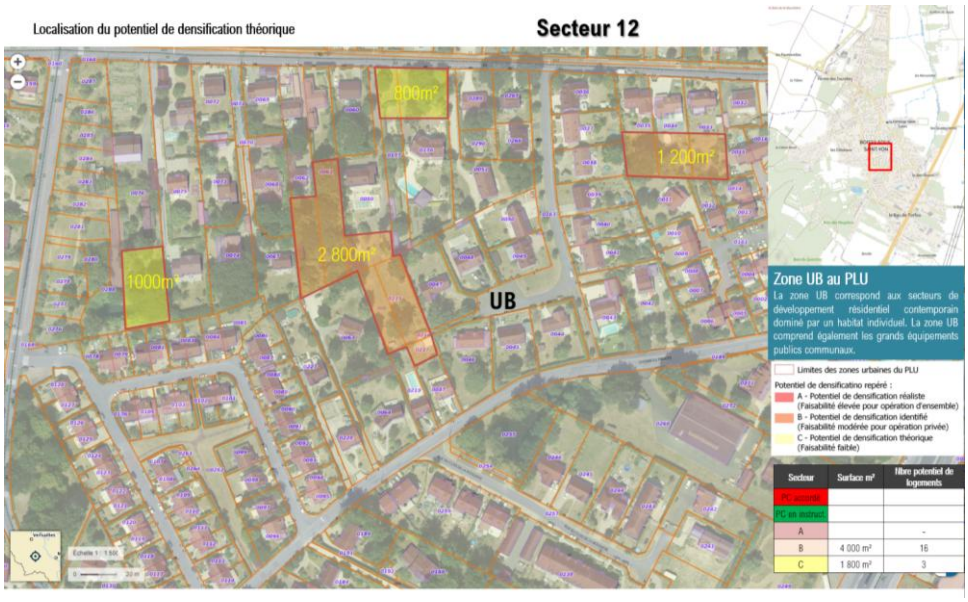
Zone UB au PLU

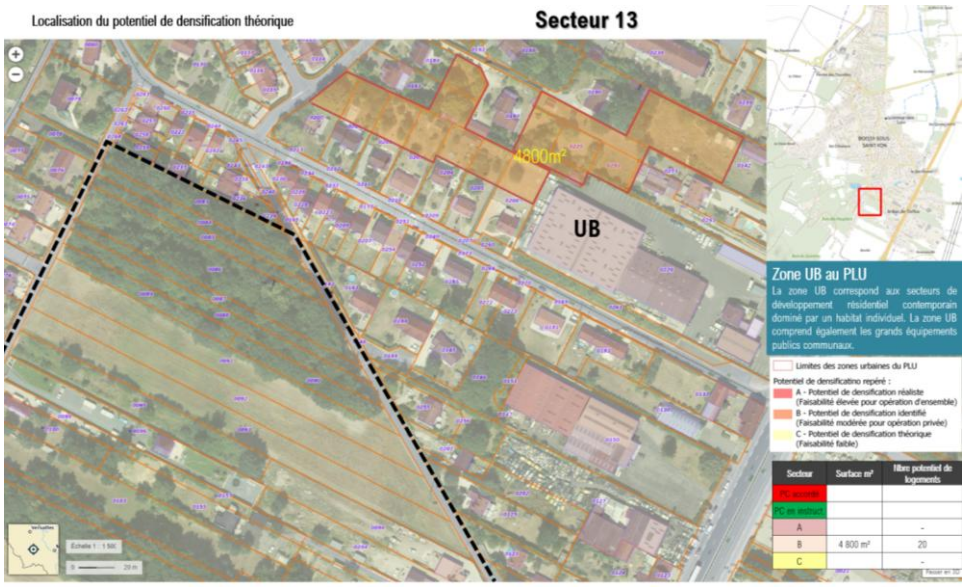
La zone UB correspond aux secteurs de développement résidentiel contemporain dominé par un habitat individuel. La zone UB comprend également les grands équipements publics communaux.

Limites des zones urbaines du PLU

Potentiel de densificatino repéré :
- A - Potentiel de densification réaliste (Faisabilité élevée pour opération d'ensemble)
- B - Potentiel de densification identifié (Faisabilité modérée pour opération privée)
- C - Potentiel de densification théorique (Faisabilité faible)

Secteur	Surface m²	Nbre potentiel de logements
PC accordé		
PC en instruct		
A		-
B	3 300 m²	13
C	500 m²	1

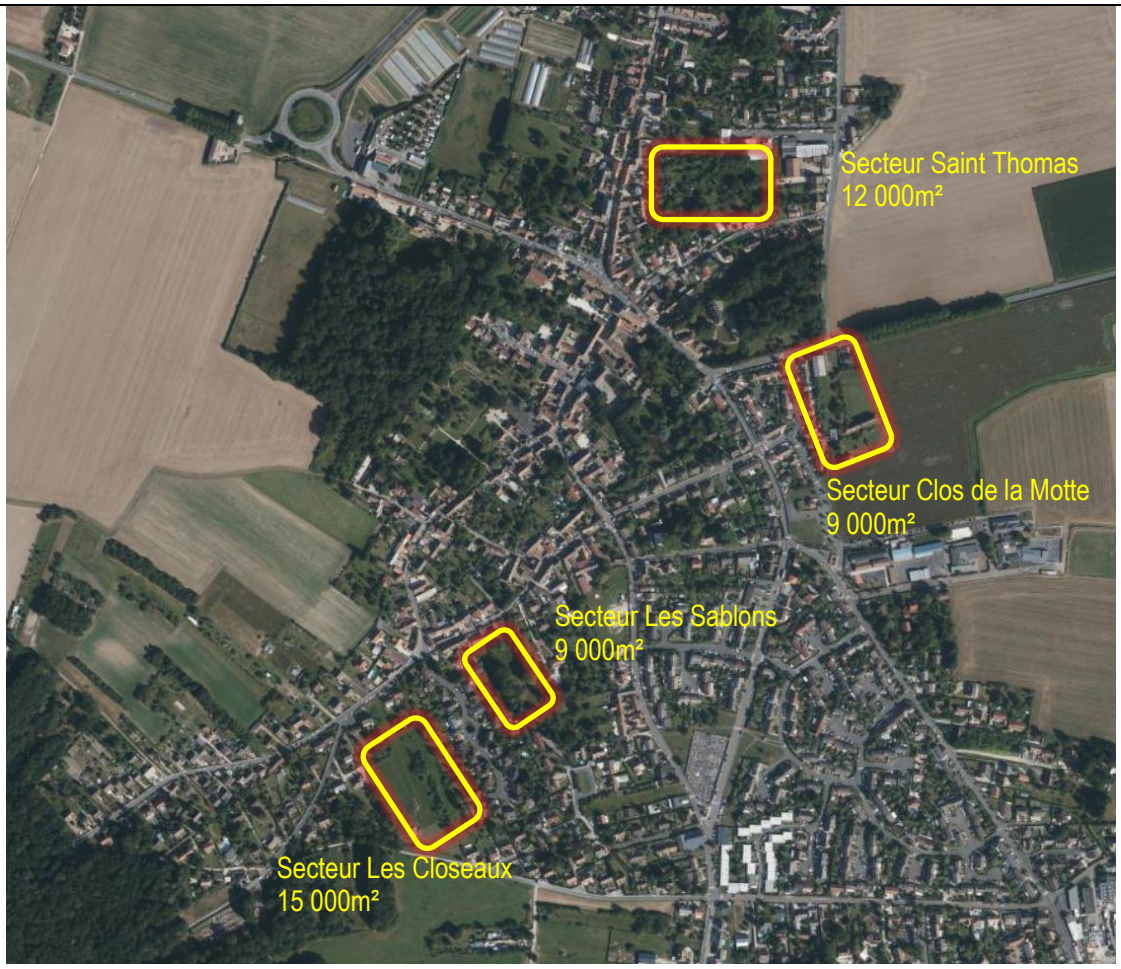




Catégorie n°2 : **Un secteur de « renouvellement urbain »** = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20



Catégorie n°3 **: Sites « stratégiques » de densification** au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum
1. Zones de densification urbaine = UA et UB			
Secteur Nord	38 000 m²	132 logts	35 logts/ha
Secteur Centre	55 000 m²	192 logts	35 logts/ha
Secteur Sud	6 000 m²	21 logts	35 logts/ha
Secteur Est	9 600 m²	33 logts	35 logts/ha
2. Secteur de « renouvellement urbain »			
Bas de Torfou	29 000 m²	175 logts	60 logts/ha
3. Secteurs stratégiques avec OAP			
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m²	30 logts	31 logts/ha
Zone 1AU « Centre Bourg – St Thomas »	12 000 m²	30 logts	40 logts/ha
Zone 1AU « les Sablons »	9 000 m²	12 logts	12 logts/ha
Zone 2AU « Les Closeaux »	15 000 m²	20 logts	
TOTAL potentiel de densification « théorique »	182 600 m²	645 logts	
Taux de rétention = 35%	- 35%		
TOTAL Potentiel de développement « réaliste »	420 logts potentiels (soit 28 logts / an)		

2.2.4. Dans le PLU 2025, volonté affirmée de maîtriser le processus de densification afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en étant compatible avec le cadre législatif

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».
Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

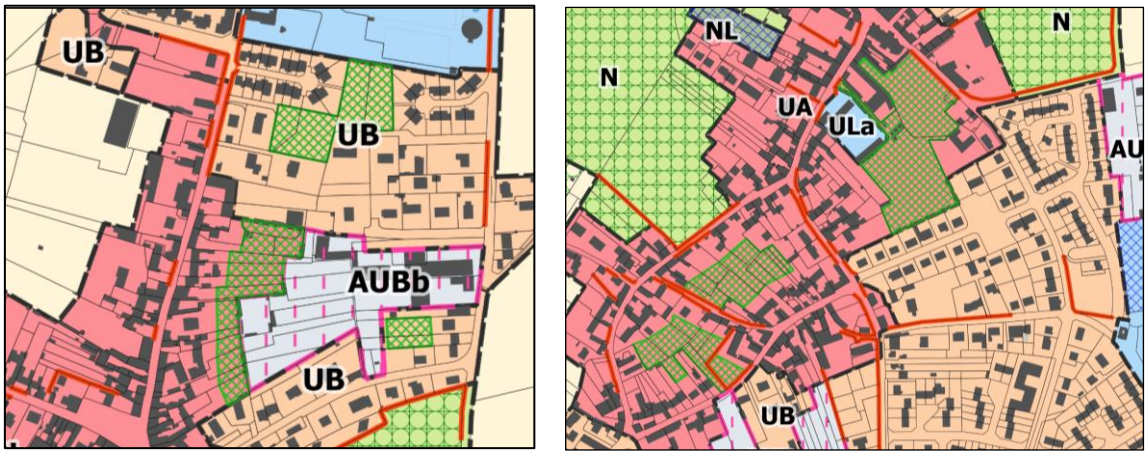
Il s'agit d'**autoriser une intensification au sein des zones urbanisées,** pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».
Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).**

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

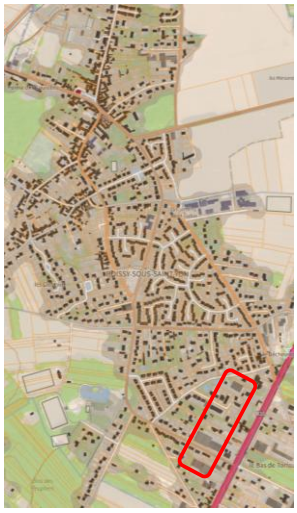
- **Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »,** conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;

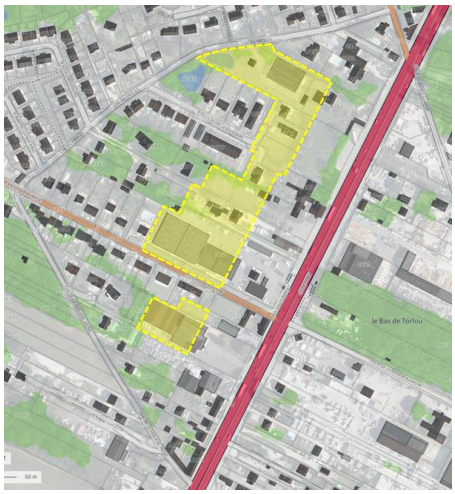


Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)

- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).

Un secteur de « renouvellement urbain » = secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20





Sites « stratégiques » de densification au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

A Boissy-sous-Saint Yon, dans le PLU 2025, **avec l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger la biodiversité au sein de « cœurs d'ilot » identifiés**, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain est estimé à environ 390 logements.

Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants…), on estime **le potentiel « réaliste » sur les 15 prochaines années, à environ 255 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).**

	Potentiel de développement après préconisations		Densité minimum	Phasage préconisé CT (-5 ans) / MT / LT (+10 ans)
1. Zones de densification urbaine = UA et UB				
Secteur Nord	8 000 m²	28 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Centre	5 900 m²	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Sud	6 000 m²	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Est	9 600 m²	34 logts	35 logts/ha	CT / MT
2. Secteurs de « renouvellement urbain »				
Bas de Torfou (ouest RN20)	23 000 m²	174 logts	75 logts/ha	CT / MT / LT
3. Potentiel des zones AU existantes				
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m²	30 logts	33 logts/ha	CT
Zone 2AU « Les Closeaux »		0		
4. Secteurs stratégiques avec OAP				
Secteur « Centre Bourg – St Thomas »	16 500 m²	64 logts	40 logts/ha	MT / LT
Secteur « les Sablons »	13 500 m²	22 logts	14 logts/ha	MT / LT
TOTAL potentiel de densification « théorique »	91 500 m²	Env. 390 logts		
Taux de rétention = 35%	Taux de rétention = 35%			
TOTAL Potentiel de développement « réaliste »	255 logts potentiels (soit 17 logts / an)			

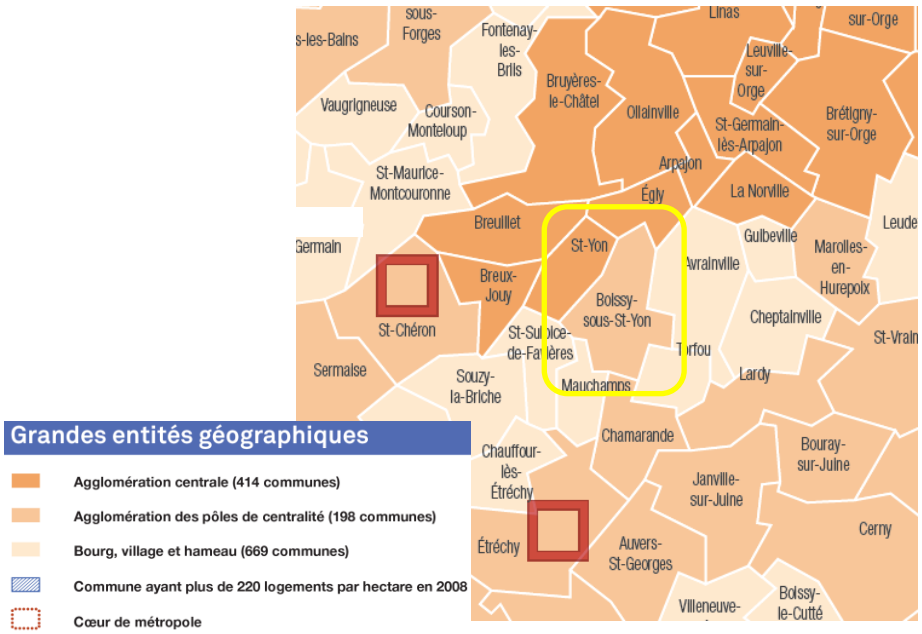
CONCLUSION : Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

2.3 Des possibilités limitées d'extension urbaine et de consommation d'espaces

2.3.1. Des possibilités d'extension attribuées par le SDRIF 2030

La commune de Boissy-sous-Saint Yon se trouve dans l'entité géographique « Agglomération des pôles de centralité ».

Cela permet, à l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité.

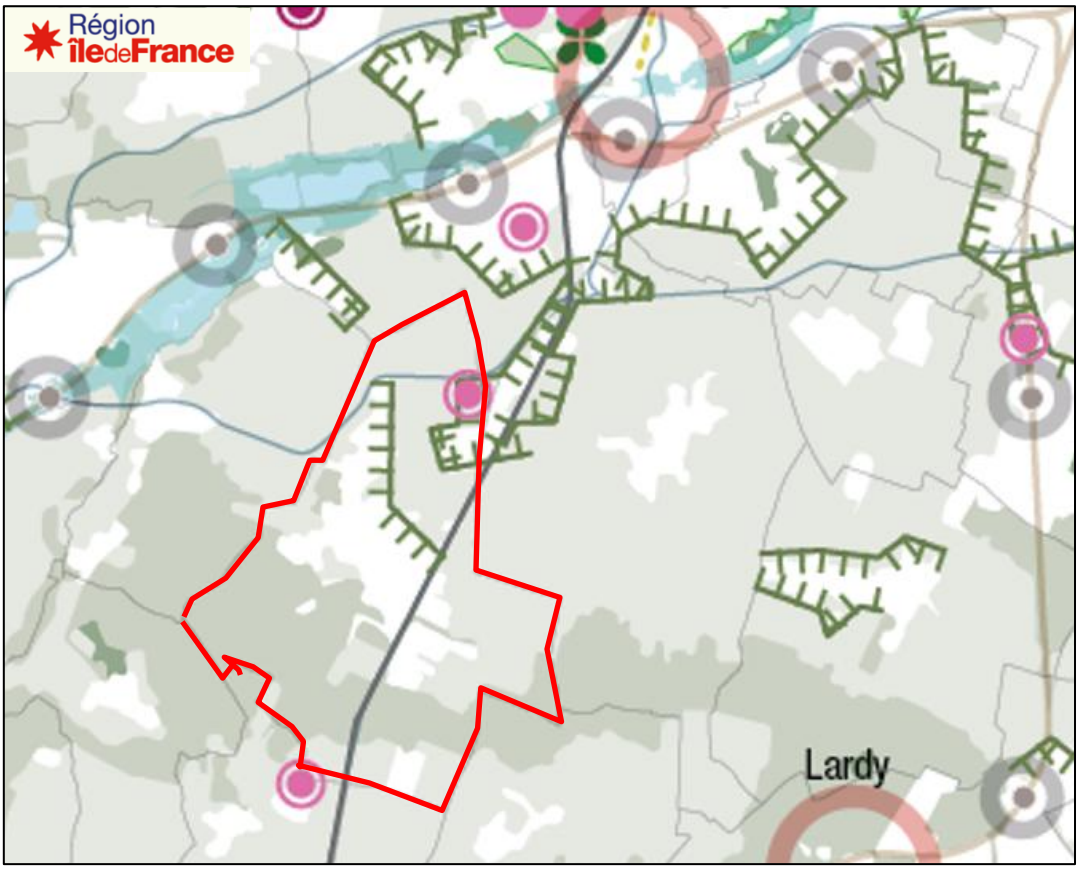


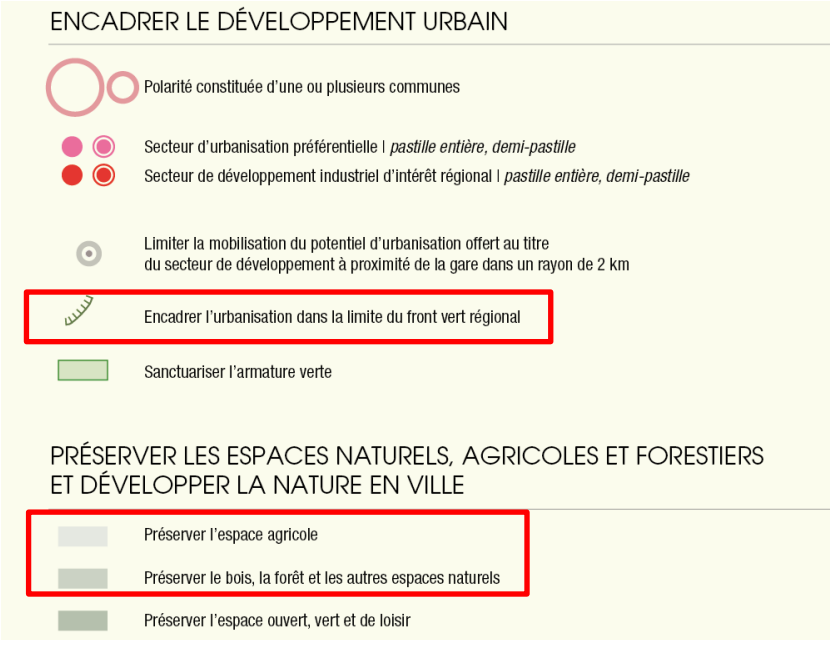
Possibilités d'extension urbaine attribuées par le SDRIF 2030 = 155,60 hectares x 5% = **7,78 hectares maximum sur la période 2013 – 2030.**

2.3.2. Des possibilités d'extension attribuées par le SDRIF-E, notamment pour l'économie

❶ La commune dispose d'une **pastille « semi-pleine » de 10 hectares** à des fins de développement économique.

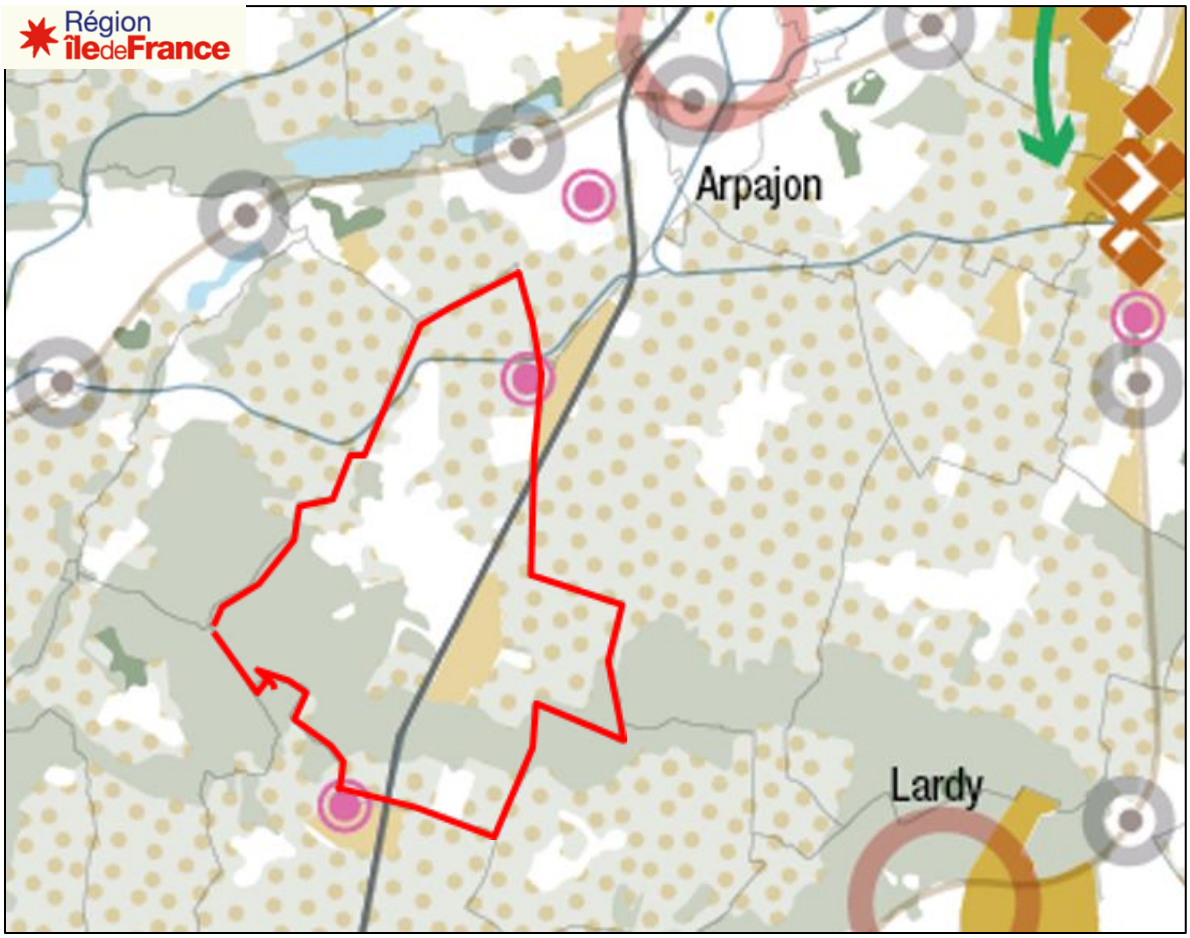
Carte « Maitriser le développement urbain »





Source : SDRIF-E

Carte « Développer l'indépendance productive régionale »



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

Requalifier/moderniser le site économique existant

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

Préserver l'espace agricole

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E

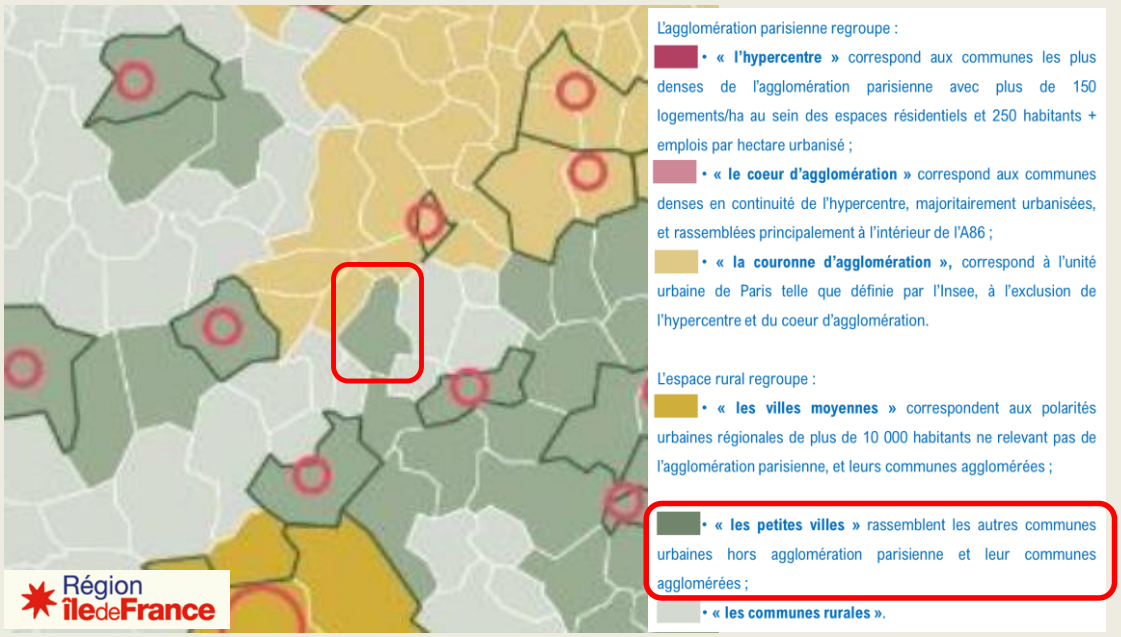
❷ La commune dispose également d'une **capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes ».**

SDRIF-E : POSSIBILITÉS D'EXTENSIONS URBAINES

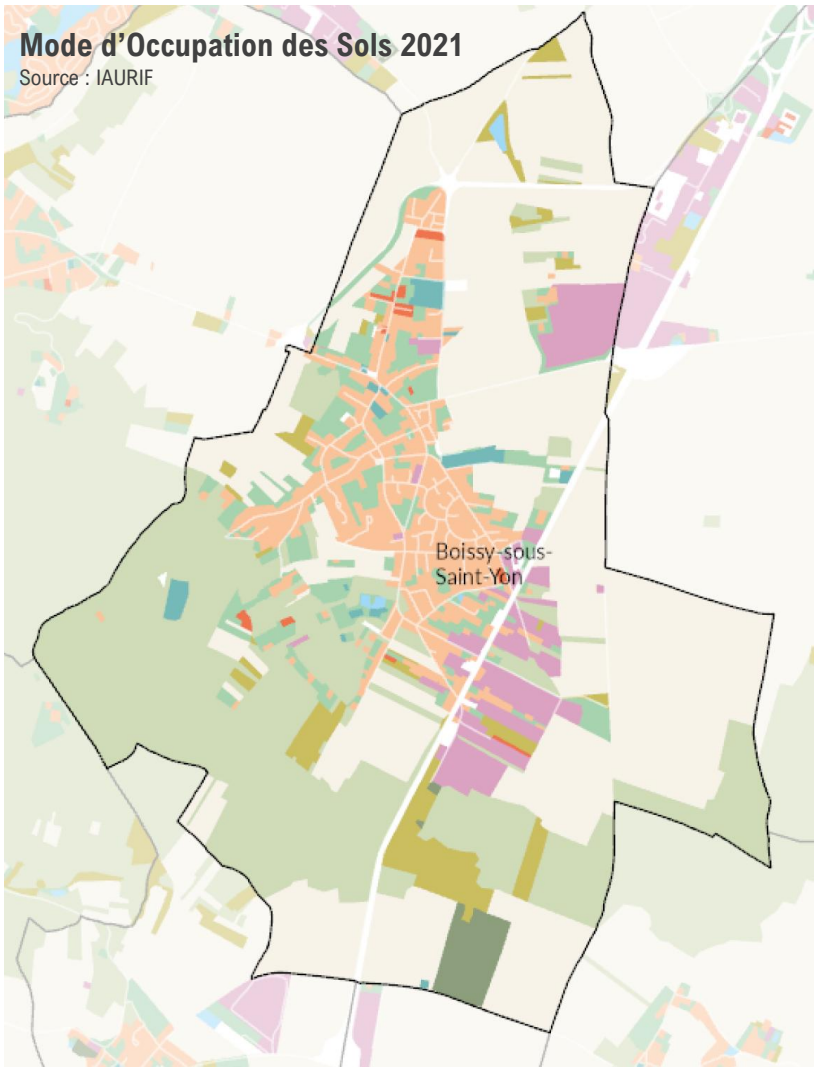
Région îledeFrance

CAPACITÉS D'EXTENSION CARTOGRAPHIÉES	CAPACITÉS D'EXTENSION NON CARTOGRAPHIÉES
Les secteurs d'urbanisation préférentielle Une pastille « pleine » = capacité d'extension de l'ordre de 25 hectares Une pastille « semi-pleine » = capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares	**Capacités d'extension pour les villes moyennes, petites villes et communes rurales** À l'horizon 2040, extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible A Boissy sous saint Yon, entre 2021 et 2040, capacité d'extension de l'ordre de 4 hectares (200 ha x 2%)
	Capacités d'extension au titre des polarités À l'horizon 2040, extension de l'urbanisation de l'ordre de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible
	Secteurs de développement à proximité des gares Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme. Sont concernés les secteurs situés dans **un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare existante**. À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible

SIAM URBA



Cela représente environ ~~200~~ 170 hectares au MOS 2021 x 2%, soit un potentiel d'extension de ~~4~~ 3,4 hectares sur la période 2024-2040.



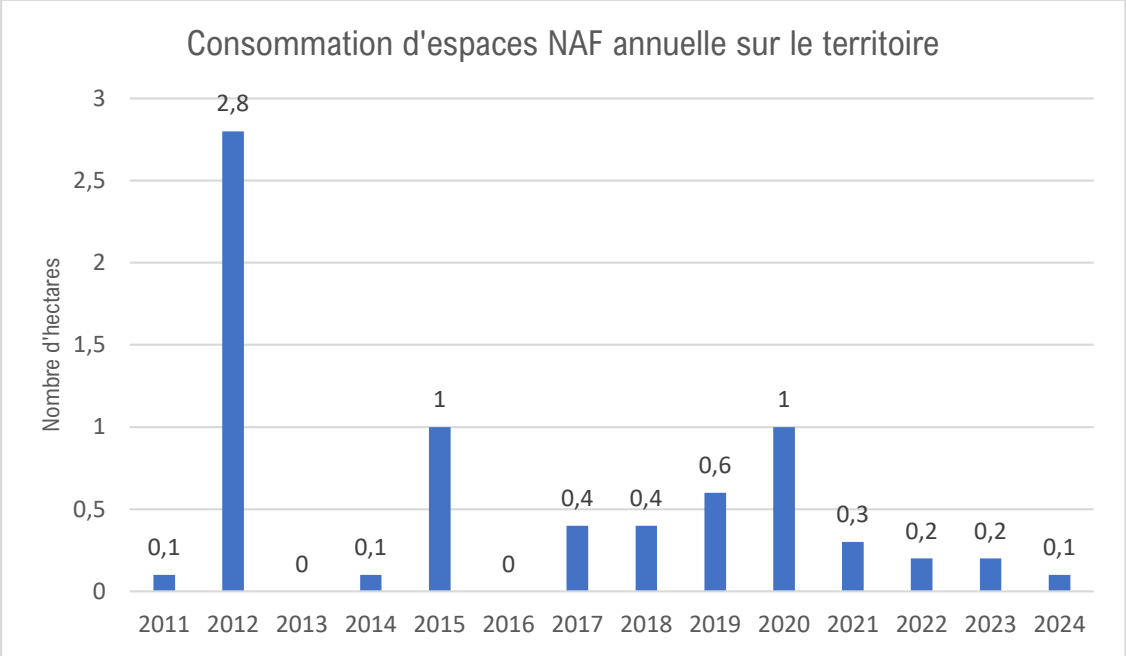
Boissy-sous-Saint-Yon

Type d'occupation du sol	2021
Bois et forêts	222.77
Milieux semi-naturels	31.78
Espaces agricoles	346.4
Eau	1.37
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**602.32**
Espace ouverts artificialisés	51.92
Habitat individuel	83.48
Habitat collectif	3.09
Activités	40.54
Équipements	7.5
Transport	12.94
Carrières, décharges et chantiers	10.71
Total espaces artificialisés	**210.19**
Total communal	**812.51**

Source : IAURIF

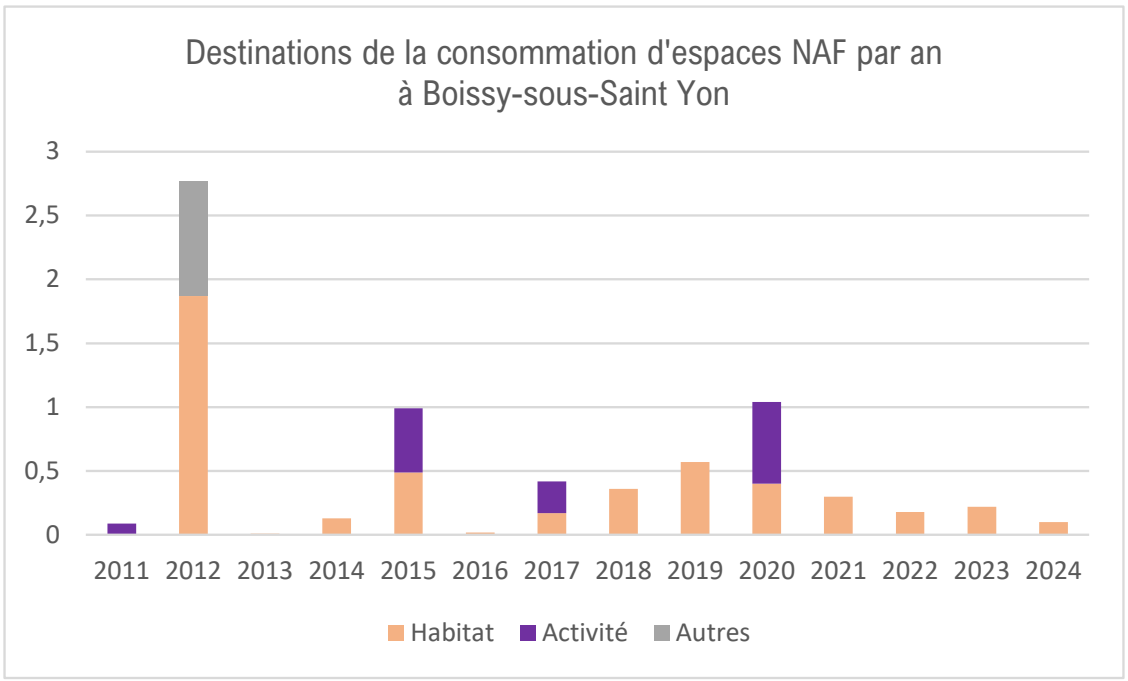
2.4 Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d'espaces

2.4.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation

Les résultats de la consommation foncière, présentés dans le diagnostic à partir des données du CEREMA entre 2011 et 2024, indiquent une consommation foncière équivalente à **+7,2 hectares ; soit +0,51 ha par an**.



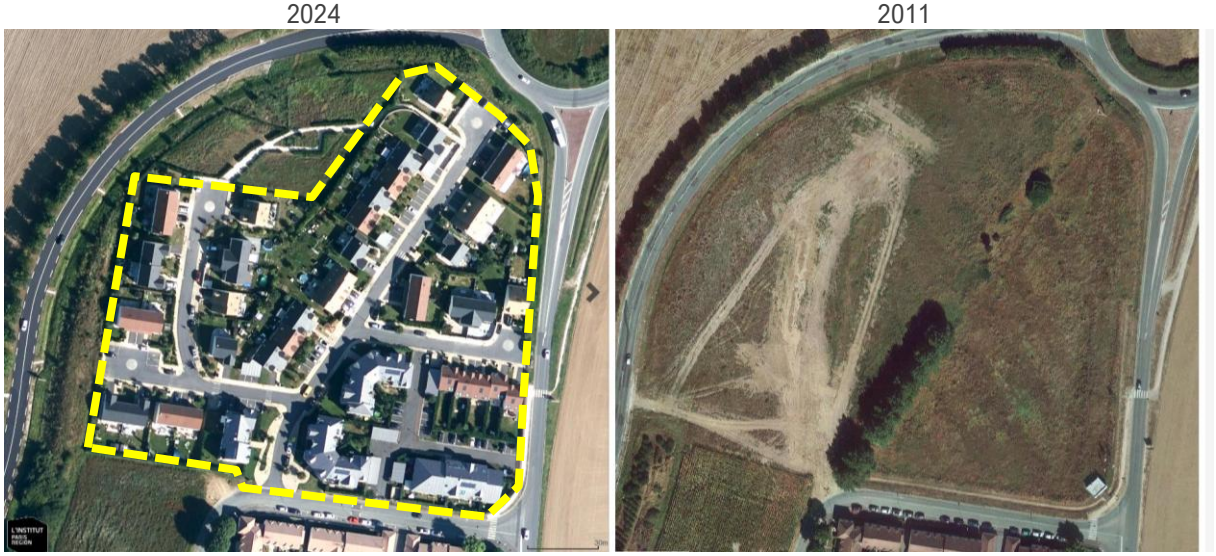
Source : CEREMA / Mon diagnostic artificialisation

Sur la période 2011 – 2024, la consommation d'espaces NAF à destination « habitat » représente 67% de la consommation totale. En 2012, 0,9 hectare ont été consommés dans la catégorie « Autres » ; il s'agit de surfaces affectées à la réalisation de « routes ».

Localisation des principales opérations 2011-2024

Habitat : Opération extrémité nord de la zone urbanisée (2,5 ha environ)

2024 2011



Habitat : Opération Rue Allende (0,55 ha environ)

2024 2011



Habitat : Opération Rue Allende (0,5 ha environ)

2024 2011



Activités : Bas de Torfou (1,5 ha environ)

2024 2011



Source : I.P.R.

2.4.2. Définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Le PLU de Boissy a un rapport de compatibilité avec le SDRIF et le SDRIF-E.

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon **à respecter la trajectoire régionale** suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 170 hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 3,4 hectares sur la période 2024-2040**.

Aussi, **sur la période 2024-2040**, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque **seulement 0,15 ha / an en moyenne** (2,34 hectares sur 16 années) devraient être consommés.

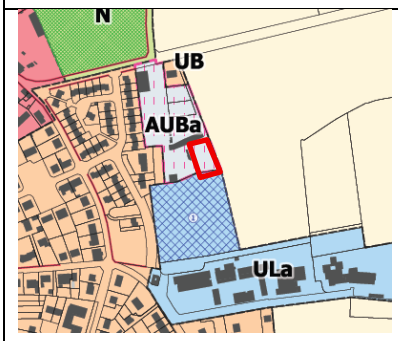
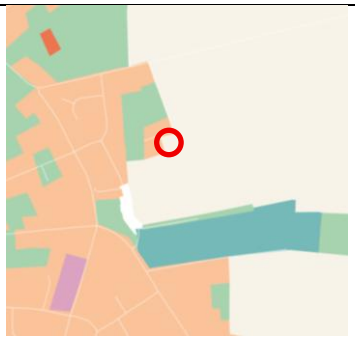
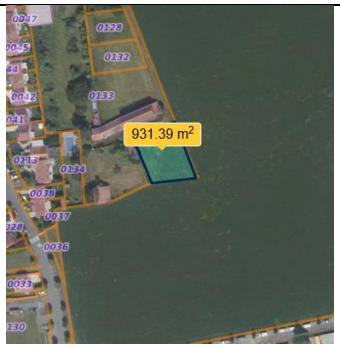
Rappel : 0,51 hectare / an en moyenne au cours de la période 2011-2024.

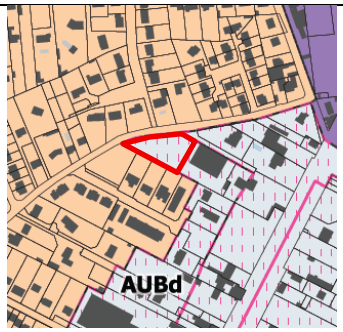
Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (2025 - 2040)	Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)
❶ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 255 logts « réalistes » *(dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)*
❷ Potentiel des extensions urbaines	Aucun logement
Conclusion : besoins en logements (horizon 2040) couverts essentiellement par le potentiel de densification du PLU. La superficie totale des zones à urbaniser à vocation habitat est de l'ordre de 0,27 hectares.	

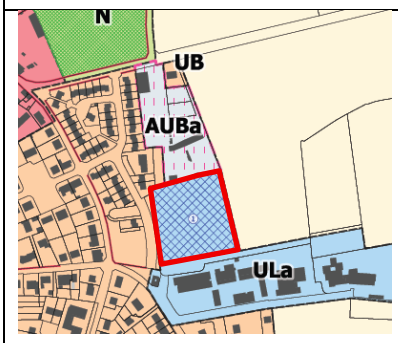
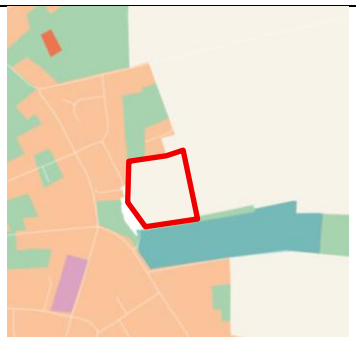
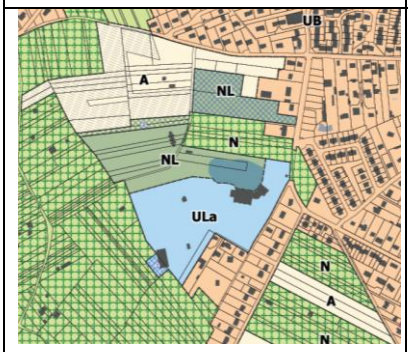
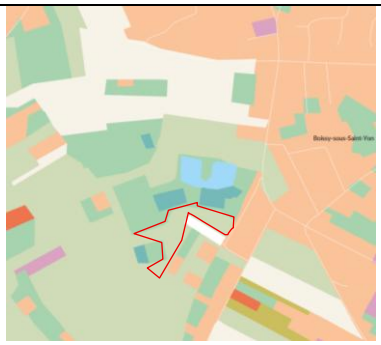
PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 930 m²		

PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 1 830 m²		

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation habitat est de l'ordre de 0,27 hectares.

Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples.

PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 0,97 ha		
PLU 2025	MOS 2021	Consommation ENAF
		
Consommation d'ENAF : 1,1 ha		

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,07 hectares.

Secteurs à vocation économique

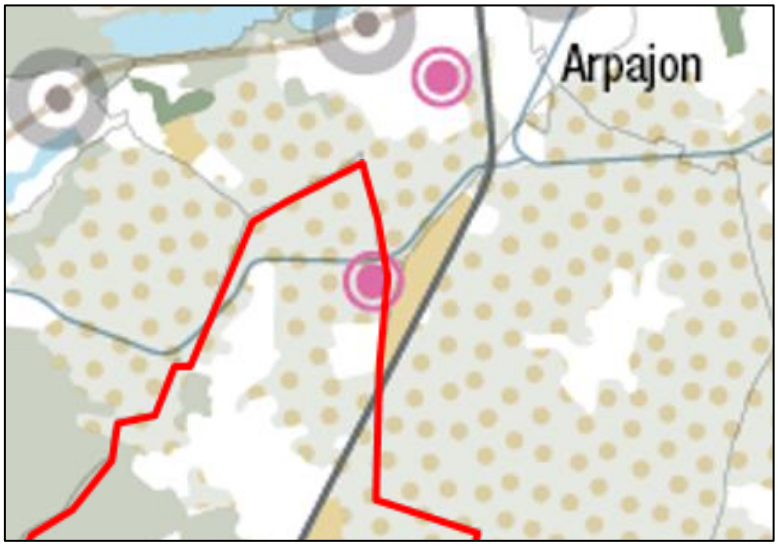
Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec **une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares**.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR.

La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

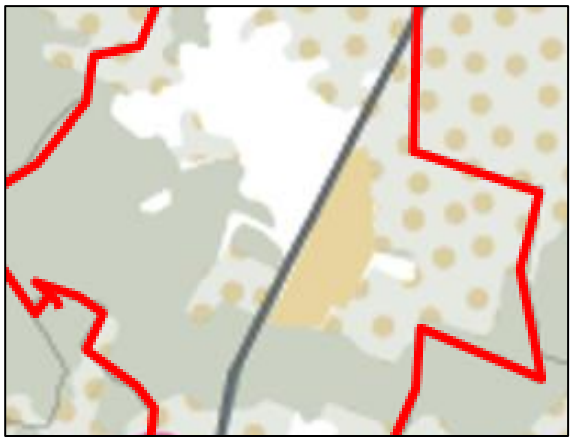
- **Près des 4/5èmes du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités »**.
- **Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.**

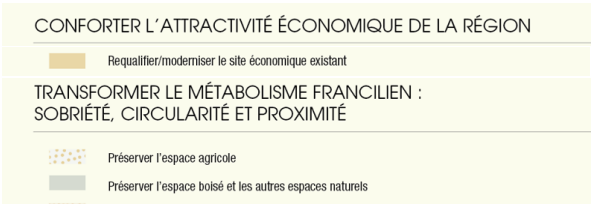
Carte « Développer l'indépendance productive régionale » (source : SDRIF-E)

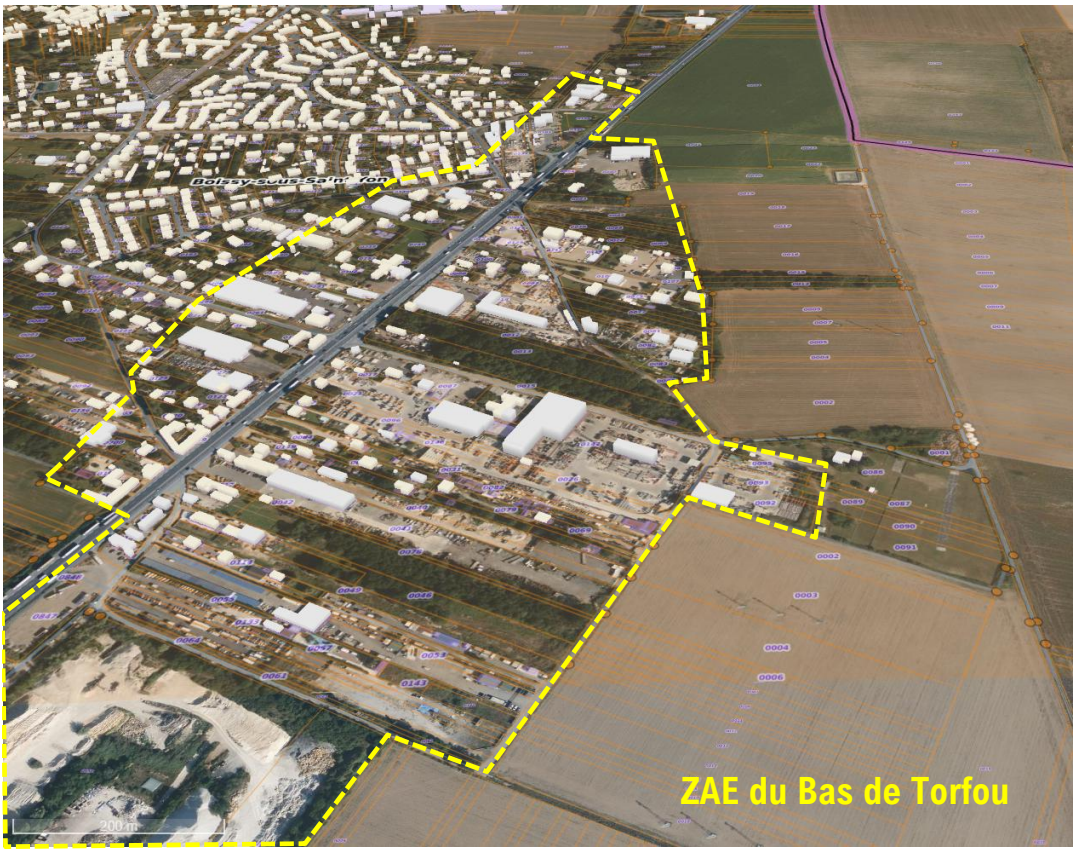




Pour ce qui concerne la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou, cette dernière est identifiée au SDRIF-E comme étant un site existant à « requalifier / moderniser ».

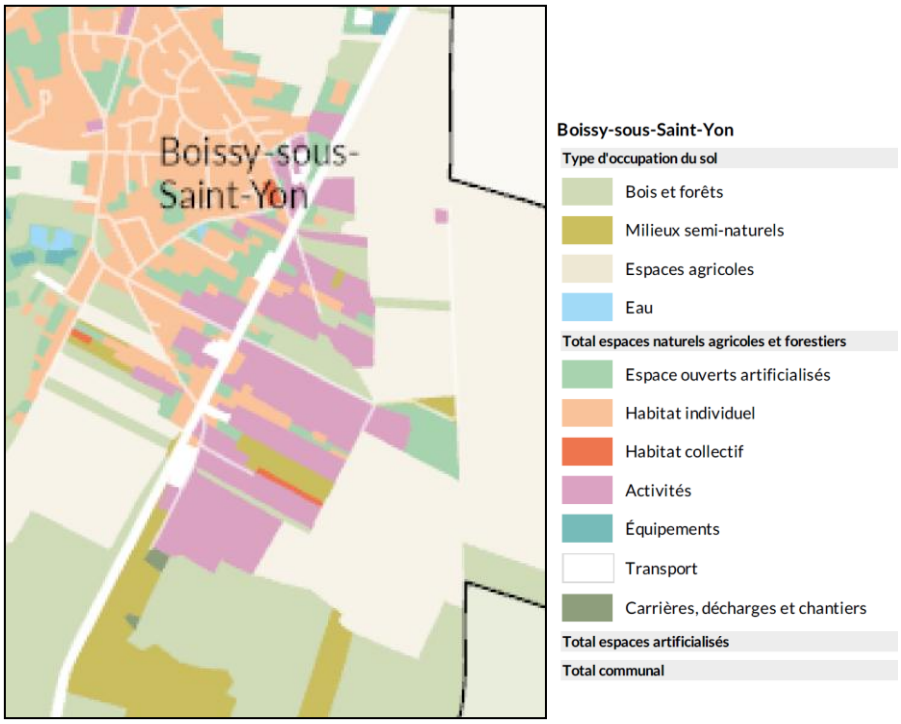






La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- **Près des 4/5èmes du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités »**.



- **Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.**



Dans le cadre de l'OAP, il s'agit de ne pas consommer d'ENAF :

- **Non seulement en préservant partiellement certains espaces naturels existants et identifiés au MOS 2021 : <u>environ 2,47 hectares d'ENAF sauvegardés</u>,**
- **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)



Rappel des ENAF au MOS 2021 : 6,32 hectares

EVITER : Espaces verts préservés (2,47 ha environ)

REDUIRE : Artificialisation d'ENAF (- 3,85 ha environ)

COMPENSER : Renaturation d'espaces artificialisés (+1,7 ha environ)

\+

COMPENSER : Renaturation avec traitements paysagers des franges de l'opération (+ 2,15 ha environ)
(25 m de large)

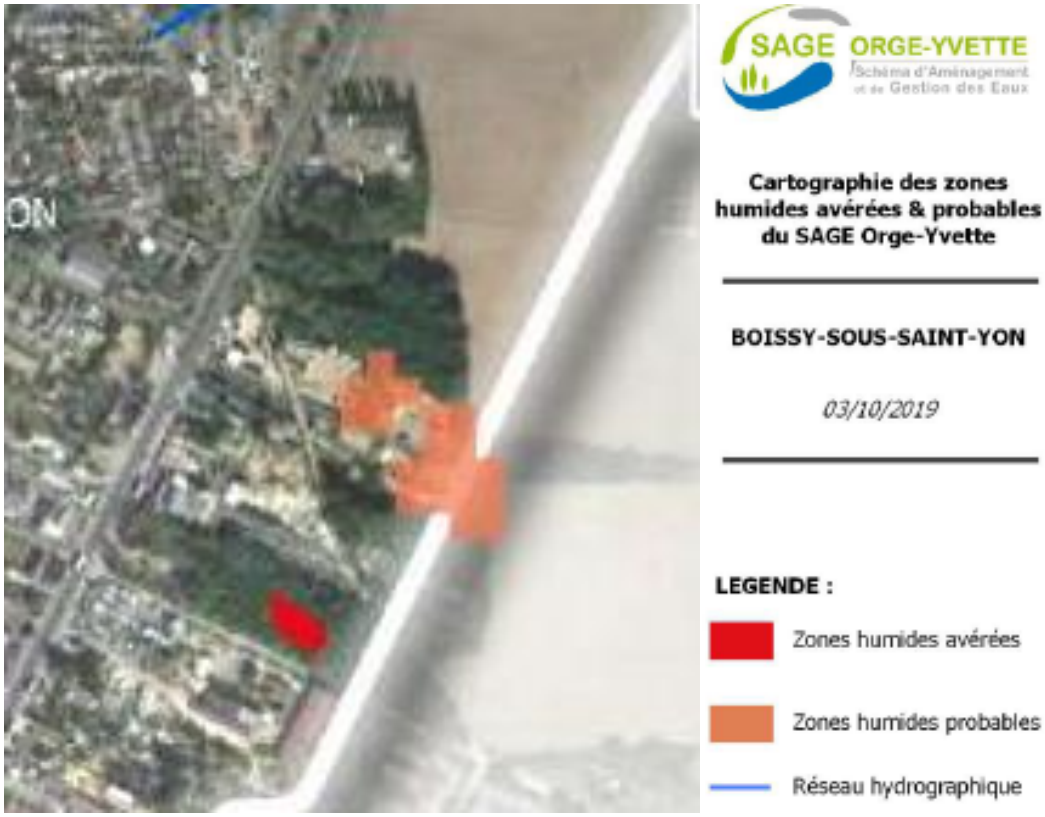
Zone humide avérée (SAGE Orge – Yvette)

Zone humide probable (SAGE Orge – Yvette)

Synthèse

ENAF au MOS 2021	ENAF préservés EVITER	ENAF artificialisés REDUIRE	ENAF renaturés COMPENSER
	+2,47 ha	-3,85 ha	Renaturation : +1,70 ha
			Franges paysagères : +2,15 ha
6,32 ha	2,47 ha		3,85 ha

Deux secteurs sont, soit maintenu en ENAF, soit « renaturé », du fait de la présence de zones humides, avérée pour l'une et probable pour la seconde (source : SAGE Orge – Yvette)



Secteur avec zone humide avérée

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, qui s'applique sur ce territoire, prévoit dans son futur règlement un certain nombre de règles, dont une règle relative à l'interdiction de destruction de zones humides avérées.

Secteur avec zone humide probable

« Dans les secteurs identifiés comme "zones humides probables", tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme doit être accompagné d'une expertise écologique confirmant ou infirmant la présence d'une zone humide au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement. En cas de confirmation, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent. »

Les zones humides sont protégées dans le PLU via l'article 5 du règlement : *« Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :*

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- L'affouillement, exhaussements

- La création de plans d'eau artificiels, le pompage

- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement

- L'imperméabilisation des sols

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ».

Retranscription dans le PLU



EVITER : Espaces verts préservés (2,47 ha environ)

REDUIRE : Artificialisation d'ENAF (- 3,85 ha environ)

COMPENSER : Renaturation d'espaces artificialisés (+1,7 ha environ)

\+

COMPENSER : Renaturation avec traitements paysagers des franges de l'opération (+ 2,15 ha environ)
(25 m de large)

Zone humide avérée (SAGE Orge – Yvette)

Zone humide probable (SAGE Orge – Yvette)

2.5 Compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Boissy-sous-Saint Yon fait partie du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Ce bassin est géré par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe les objectifs en matière de qualité chimique et écologiques des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux humides. **Le SDAGE 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.**

Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités et les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eau SDAGE » (art. L131-1 du code de l'urbanisme).

Ce SDAGE définit plusieurs orientations fondamentales. Chacun de ces orientations fondamentales sont déclinées en orientations, elles-mêmes déclinées en dispositions qui permettent une gestion et une protection de la ressource en eau et des milieux humides à l'échelle du bassin.

Les cinq orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE

Axes du SDAGE	Axes du PADD 2025 de Boissy SSY
Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	**Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune** ➔ Identifier et préserver les trames vertes et bleues
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	**Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques**

	➔ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques ➔ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	**Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine** ➔ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable ➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif ➔ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ➔ Inciter à la réhabilitation du bâti existant **Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines** ➔ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	**Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables** ➔ A l'échelle de la commune : ➔ A l'échelle des projets : ➔ A l'échelle des constructions existantes **Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets**
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	**Sans objet**

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge Yvette » et « Nappe de Beauce »

SAGE « ORGE YVETTE »

La version du SAGE Orge-Yvette a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2014 pour réaliser la mise en œuvre des actions.

Les enjeux du SAGE Orge Yvette portent sur :

• la qualité des eaux ;

- Suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu récepteur depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport.
- Adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactant.
- Réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides (ex : produits phytosanitaires).
- Aboutir les procédures de protection des captages d'eau potable mobilisant les eaux de nappe.

• la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides ;

- Hydromorphologie et continuité de cours d'eau :
  - Non-dégrader l'existant
  - Améliorer les caractéristiques hydromorphologiques des cours d'eau et leurs fonctionnalités écologiques
  - Créer et/ou restaurer la continuité écologique de l'eau et des milieux associés (continuités bleues et vertes)
- Zones Humides :
  - Améliorer la connaissance sur les zones humides
  - Renforcer la protection et la restauration des zones humides, en particulier par rapport aux pressions urbaines.
  - Concerter localement les acteurs afin d'identifier et de mettre en œuvre les mesures adaptées pour préserver ces milieux

• la gestion quantitative ;

- Etat quantitatif de la ressource :
  - Maintenir de bonnes conditions de débit dans les cours d'eau et d'alimentation des zones humides
  - Satisfaire les usages
- Inondations :
  - Dans les fonds des vallées, préserver et restaurer les champs d'écoulement et d'expansion des crues
  - Dans les zones exposées au risque inondation, mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales renforcée qui tienne compte
- Gestion des eaux pluviales :
  - Définir les principes et les objectifs quantitatifs et qualitatif de gestion des eaux pluviales dans le cadre des futurs projets d'aménagements
  - Fixer des objectifs de sensibilisation des collectivités aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

- **Sécurisation de l'alimentation en eau potable ;**
  - Poursuivre la gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable
  - Encourager la baisse des consommations moyennes par abonné
  - Améliorer la qualité des eaux brutes
  - Mener à terme les procédures d'instauration des périmètres de protection et des aires d'alimentation de captages

SAGE « NAPPE DE BEAUCE »

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification de la ressource en eau instauré en 1992. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources et eaux et des milieux aquatiques. Cela à l'échelle d'un territoire cohérent au niveau hydrographique (bassin versant d'un cours d'eau ou bassin hydrogéologique d'une nappe souterraine).

Les acteurs locaux sont réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau qui permet la concertation en vue d'aboutir à des objectifs communs et partagés d'amélioration de la ressource en eau. Ainsi, il s'agit d'un outil transversal dont l'objectif est de concilier la préservation de la ressource en eau et de ses milieux associés avec l'ensemble des activités humaines en lien avec le domaine de l'eau.

Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, appelé « Nappe de Beauce » s'étend sur 9500 km² et se répartit sur les bassins Seine Normandie et Loire Bretagne. Ce SAGE a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

Ce document est constitué de deux pièces : le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, et le Règlement :

- Le PAGD définit les priorités du territoire en matière de politique de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs et dispositions pour les atteindre. Il s'applique par compatibilité aux PLU et SCOT, cela signifie qu'il ne faut pas de contradictions majeures vis-à- vis des objectifs généraux de ces documents ;
- Le règlement encadre les usages de l'eau et définit les mesures précises permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le PAGD. Celui du SAGE Nappe de Beauce identifie 14 règles applicables à la ressource en eau. Elles visent à fixer les priorités d'usage de la ressource (volumes de prélèvements par usage) et à assurer la restauration et la préservation de la qualité de l'eau. Ce règlement est opposable à l'administration et aux tiers (à toute personne publique ou privée) intervenant sur les milieux aquatiques.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêté préfectoral régional n°13.115 du 11 juin 2013.

Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont :

- Atteindre le bon état des eaux ;
- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource ;

• Préserver les milieux naturels ;

•Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	Axes du PADD 2025 de BSSY
SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux **SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux**	**Objectif 1.1.** **EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE** Identifier et préserver les trames vertes et bleues **Objectif 4.3.** **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES** Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource **SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative**	**Objectif 2.1.** **EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE** **Objectif 4.3.** **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES** Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource **SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable**	**Objectif 4.3.** **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES** Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels **SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides**	**Objectif 1.1.** **EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE** Identifier et préserver les trames vertes et bleues
SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement	**Objectif 4.4.** **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)	▯ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…) ▯ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Le Préfet coordonnateur de bassin a approuvé le Plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 (PGRI) du bassin Seine Normandie par arrêté du 3 mars 2022. Le PGRI est en application depuis le 8 avril 2022.

Ce document donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations. En application des articles L.131-1, L.131-4 et L.131-7 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales et dispositions prises en application des 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article L.566-7 du code de l'environnement.

Il fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre, pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures :

- aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Par ailleurs, le PGRI comporte des prescriptions relatives à l'ensemble des aspects liés à la gestion des inondations (prévention, surveillance, dispositifs de prévision et d'information, etc.). Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

Dans le PADD

Les orientations du PGRI sont prises en compte via le **quatrième axe du PADD « promouvoir les démarches durables et environnementales »,** qui préconise la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maintien et l'entretien des dispositif de collecte (fossés, bassins, noues…), ainsi que la limitation de l'accélération du ruissellement des eaux.

Dans les autres pièces du PLU

Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU.

En matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée.

Par ailleurs, le chapitre relatif à la gestion des eaux fixe des règles en matière de limitation d'imperméabilisation des sols et de réduction du risque d'inondation et précise par exemple, que :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. »

D'autres règles renforcent la prise en compte de la ressource en eau sur le territoire, notamment l'emprise au sol des constructions qui est limitée et les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 : le MOBIDF

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens.

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Qu'est-ce que le Plan des mobilités en Île-de-France ?

Le Plan des mobilités Île-de-France est le document de référence pour la planification des mobilités sur le territoire régional. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024 et est actuellement en phase de concertation avant une approbation prévue en 2025.

Conformément au code des transports (article L.1214-1) *« Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.*

Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. »

Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du MOBIDF, notamment :

• limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux :

Dans le règlement du PLU, il est indiqué *: « Pour les bureaux, il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de Surface de Plancher. »*

• prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.

Dans le règlement du PLU, il est indiqué *:*

« • Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; • Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.*

• Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

• Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,

• Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves. »

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le MOBIDF

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons/vélos, des principes d'aménagement visant la réorganisation du maillage et de la trame viaire, ainsi que la problématique de la gestion du stationnement.

Règlement :

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU prévoient les conditions réglementaires favorisant la mise en œuvre des OAP, notamment concernant le développement des circulations douces et de façon plus générale, le maillage des voies support des déplacements et des transports en commun. Les conditions de stationnement sont également précisées dans le règlement.

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, « l'*action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
« 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

Pour ce faire, ils doivent entre autres être compatibles, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est élaboré conjointement par l'État et la région et a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du préfet de la région Île-de-France. L'article L.371-3 du Code de l'environnement, modifié par Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, se présente comme suit :
« e) Les mesures prévues pour accompagner la mise en oeuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.
Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales, sont compatibles avec les schémas régionaux de cohérence écologique dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme, et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification sont susceptibles d'entraîner. »

Ce document d'orientation stratégique fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il contient des orientations, des recommandations et des outils qui doivent aider les acteurs locaux dans la définition d'actions concrètes à mener sur leurs territoires.

Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Boissy-sous-Saint-Yon (91085)

Surface communale : 813 ha Surface de la zone de 1 km autour de la commune : 1676 ha Nombre d'habitants : 3696 (insee 2012)

Réservoirs de biodiversité	Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
Réservoirs de biodiversité	196,1 ha	24,1 %	435,6 ha
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	*n/a*	*n/a*	--
Corridors de la sous-trame arborée			
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	3 km		4,1 km
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	157 m		--
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--		--
Corridors de la sous-trame herbacée			
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	--		--
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	2,6 km		4,9 km
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	--		--
Corridors et continuum de la sous-trame bleue			
Cours d'eau et canaux fonctionnels	1,7 km		1,2 km
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	0,6 km		0,5 km
Cours d'eau intermittents fonctionnels	0,9 km		4,3 km
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	246 m		1,8 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	9,3 ha	1,2 %	14,5 ha
Lisières des boisements de plus de 100 ha			
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	4,6 km		4,4 km
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	10 km		18,8 km
Obstacles des corridors arborés			
Infrastructures fractionnantes	1		--
Obstacles des corridors calcaires			
Coupures urbaines	--		--
Obstacles de la sous-trame bleue			
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)	--		--
Points de fragilité des corridors arborés			
Routes présentant des risques de collision avec la faune	--		--
Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire	--		--
Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation	--		--
Passages prolongés en cultures	--		--
Clôtures difficilement franchissables	--		--
Points de fragilité des corridors calcaires			
Coupures boisées	--		--
Coupures agricoles	--		--
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue			
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport	--		--
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport	--		--

-- : Éléments absents de la commune; n/a : non applicable

©Natureparif SRCE-IDF 2013

Pour le territoire de Boissy-sous-Saint Yon, le SRCE identifie notamment :

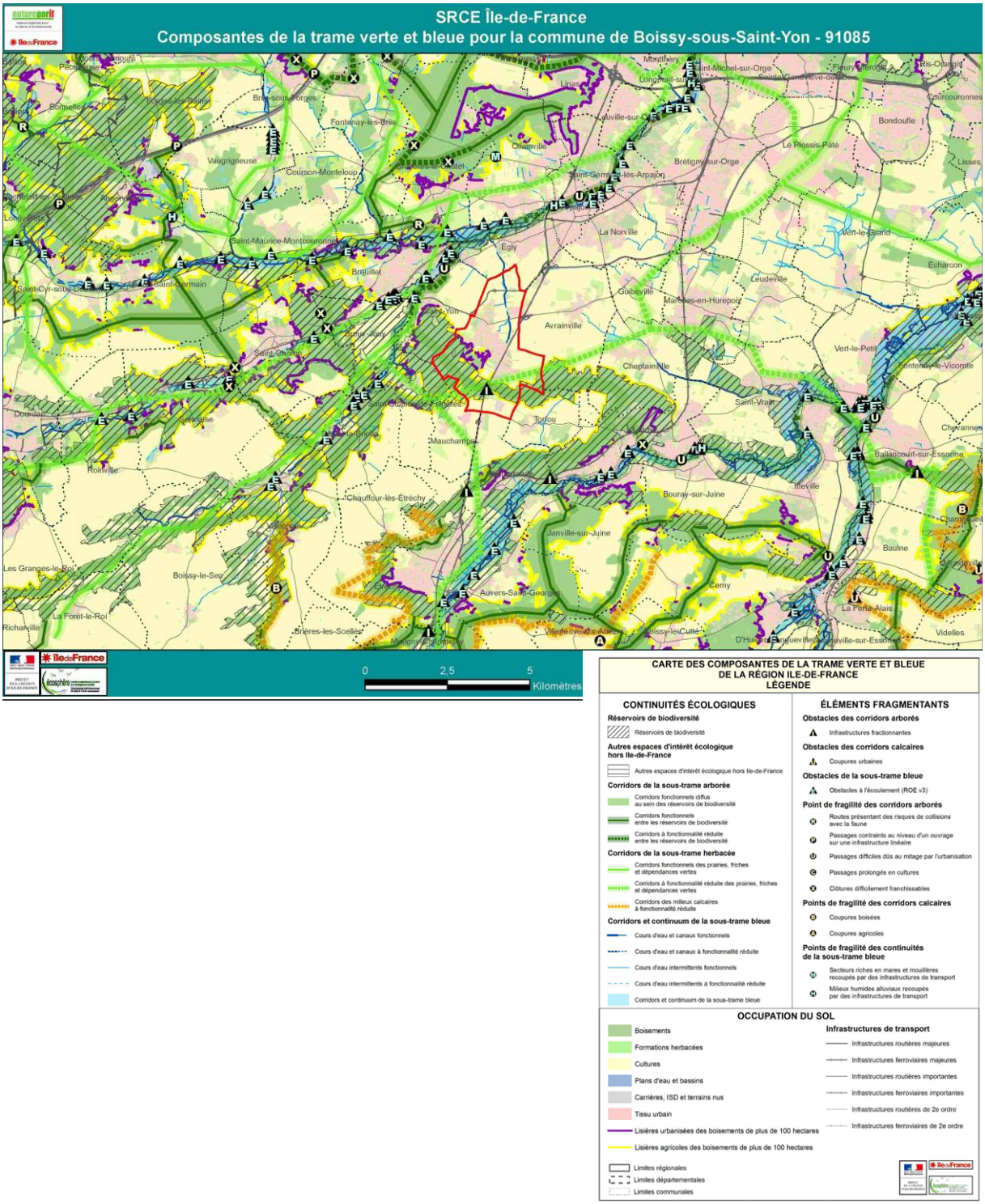
<u>1) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des composantes :</u>

- Un réservoir de biodiversité est présent au sud de la commune.

- Un corridor de la sous-trame arborée fonctionnels au sud de la commune et des lisières des boisements de plus de 100 ha s'y articulent.

- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite.

- Cependant, un obstacle au corridor arboré : infrastructure fractionnante (la RN20).



2) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des objectifs :

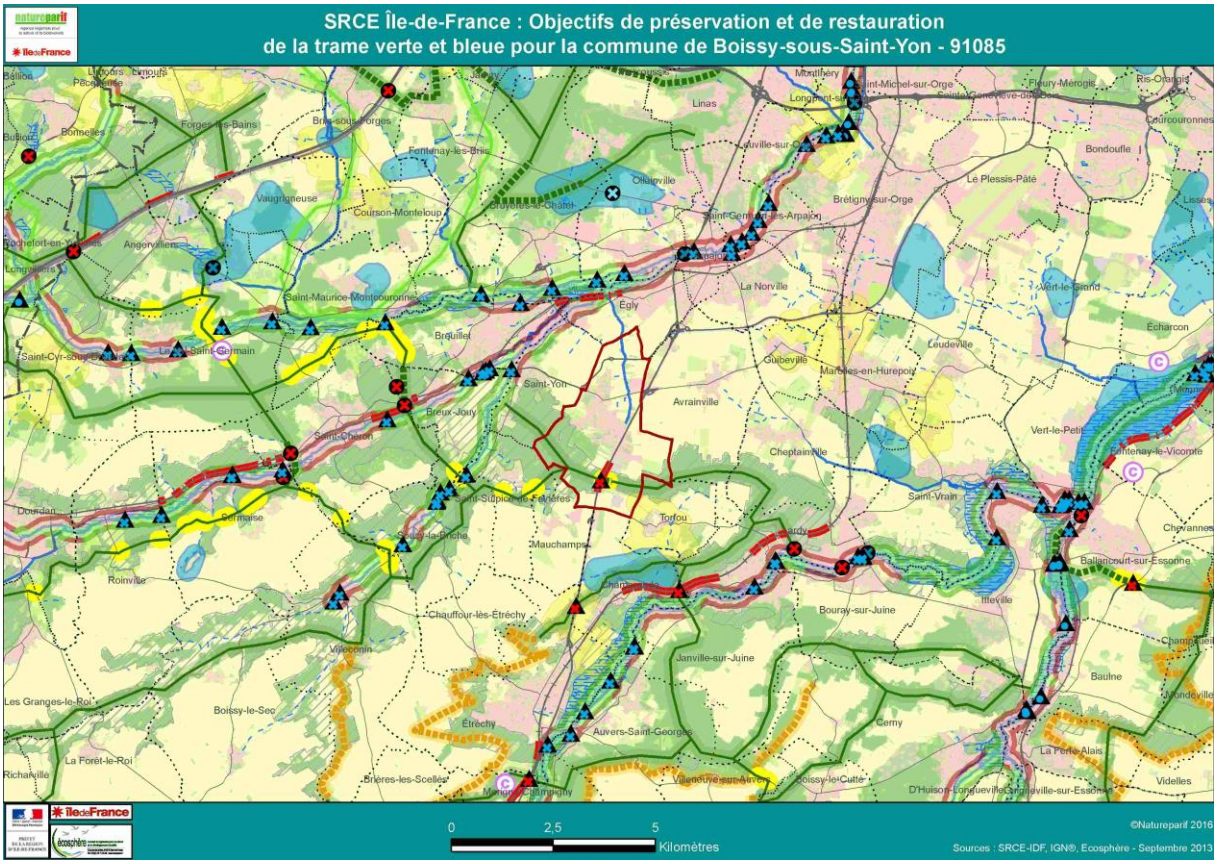
- Le réservoir de biodiversité est à préserver.

- Le corridor de la sous-trame arborée est à préserver.

- Un cours d'eau (la Vidange) à préserver et/ou à restaurer.

- Les réservoirs de biodiversité et les milieux humides sont des éléments à préserver.

- Cependant, il existe une coupure d'un réservoir de biodiversité par la RN20.





Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE

AXE 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Objectif 1.1.

EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baville ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal.

Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF.

Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées.

La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).

Identifier et préserver les trames vertes et bleues

La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).

En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.

Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…)

En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local.

Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :

- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;
- Protéger certains cœurs d'Îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;

AXE 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

Objectif 2.1.

EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un

seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

 Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).

 Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

 Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.

AXE 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux

Objectif 4.1.

EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Objectif 4.2.

EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

 Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun…

 Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…).

 Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.

Objectif 4.4.

EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

 Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…)

 Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques

Dans les autres pièces du PLU

Le projet de PLU a eu à cœur, dès le début de réflexion, d'intégrer la trame verte et bleue du territoire dans les réflexions. Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. La zone N n'autorise aucune nouvelle construction sauf sous conditions dans des sous-zonages N indicés.

Dans les zones U, le règlement impose un certain pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions et garantit un traitement paysager des espaces libres de toute construction. Par ailleurs, des secteurs concernés par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont également été mis en place sur certains « cœur d'ilots ». Ceci permet de limiter une sur-densification des espaces bâtis et assure une végétalisation du tissu urbanisé.

Ces objectifs sont pris en compte dans le règlement graphique et écrit du PLU, notamment à travers :

- L'identification sur le plan de zonage des espaces naturels en zone naturelle (N).
- La protection sur le plan de zonage des espaces boisés par un classement en EBC.
- Les lisières des boisements en limite avec l'espace urbanisé sont préservées de l'urbanisation, par une identification sur le règlement graphique.
- La préservation des zones humides dans le règlement écrit.

Enfin, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment, à travers des actions d'identification et de préservation des espaces en eau, des espaces boisés et de leurs lisières, ainsi que le patrimoine végétal en milieu urbain.

Les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la préservation d'espaces naturels existants, la végétalisation des franges, etc. Ces principes paysagers trouveront une résonnance écologique dans la composition de la trame urbaine.

Éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) validé par arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012 définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

En application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) une fois ce dernier approuvé. Les PCAET doivent être compatibles avec les objectifs et orientations du SRCAE.

Le PCAET de la CCEJR a été approuvé le 31 mars 2021 et comporte 3 grands volets :

1 – Plan vélo

Depuis plusieurs années, Entre Juine et Renarde s'emploie activement à transformer et améliorer son territoire par une série d'aménagements dédiés à la mobilité et au stationnement. Consciente des enjeux de sécurité, de confort et de durabilité, Entre Juine et Renarde met en œuvre des projets innovants pour favoriser l'usage des modes de déplacement doux, tels que la marche et le vélo, tout en intégrant des infrastructures adaptées pour les automobilistes.

Ces initiatives, réparties sur plusieurs communes, visent à créer un environnement plus sécurisé et agréable pour tous les usagers. Des voies vertes et des bandes cyclables ont été aménagées pour encourager la mobilité douce. De plus, des équipements de stationnement pour vélos ont été installés pour répondre aux besoins croissants des cyclistes.

Entre Juine et Renarde s'engage à poursuivre ces efforts dans les années à venir, avec des projets ambitieux en cours et à venir, afin de continuer à améliorer la qualité de vie des habitants et à promouvoir des pratiques de mobilité durable sur l'ensemble du territoire.

2 – Plan de sobriété des bâtiments

Entre Juine et Renarde s'engage pleinement à intégrer le changement climatique dans ses actions quotidiennes. Un projet de territoire ambitieux, en partenariat avec le Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET), nous permet d'agir dès aujourd'hui pour relever les défis de demain.

Face aux crises géopolitiques actuelles, telles que la guerre en Europe qui affecte les prix des énergies fossiles, ainsi qu'aux événements climatiques extrêmes comme la canicule et la sécheresse ou bien encore les inondations à répétition entraînant des conséquences graves pour la population, il est impératif d'accélérer la transition vers un monde décarboné à tous les niveaux.

Ce plan, aligné avec celui de l'État publié le 6 octobre 2022, se veut ambitieux, raisonnable et mesurable. En synergie avec les plans nationaux (tel que le décret tertiaire) et le plan régional de sobriété énergétique, il vise à réduire de 15 % notre consommation énergétique d'ici 2026.

Écologiquement significatif et stratégique, le plan de sobriété d'Entre Juine et Renarde nous permettra de maîtriser nos consommations énergétiques et, par conséquent, de mieux gérer notre budget. Dans un contexte de fluctuations importantes et imprévisibles du marché, cette maîtrise est essentielle pour maintenir l'équilibre budgétaire et soutenir les actions territoriales de la Communauté de communes.

La stratégie de sobriété énergétique de la Communauté de communes repose sur un principe simple et fondamental: « Connaître et optimiser. » Pour mener des actions cohérentes et efficaces, la maîtrise des données

est indispensable. Que ce soit dans les domaines de l'automobile, du tertiaire ou de l'informatique, des actions de consolidation préliminaires seront nécessaires. La sobriété passera également par des gestes d'optimisation et des changements comportementaux quotidiens, visant à repenser notre manière de consommer l'énergie sous toutes ses formes.

3 – Qualité de l'air

Au niveau européen, la directive (UE) 2016/2284 du 16 décembre 2016 établit des objectifs ambitieux de réduction des émissions de polluants par rapport aux niveaux de 2005, pour les horizons 2020 et 2030, intégrant les objectifs du Protocole de Göteborg. Ces obligations se traduisent par la nécessité de mettre en place :

- un système d'inventaires nationaux des émissions de polluants atmosphériques ;
- un plan d'action national de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Les objectifs, fixés pour chaque État membre, visent à réduire de 50 % la mortalité prématurée due à la pollution atmosphérique au niveau européen.

L'article 85 de la Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM) modifie l'article L229-26 (M) du Code de l'environnement pour renforcer le volet Air des Plans Climats Air Énergie Territoriaux (PCAET), via des Plans d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques (« Plan d'action Air »). Cet article du Code de l'Environnement impose des obligations de résultat :

- fixer des objectifs biennaux de réduction des émissions au moins aussi exigeants que le niveau national défini dans le Plan National de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) ;
- respecter les normes de qualité de l'air dans les délais les plus courts possible, au plus tard en 2025 : il appartient à l'EPCI d'évaluer l'ampleur de cette réduction.

Des obligations de moyens doivent également être respectées par la Communauté de communes :

- réaliser une étude portant sur la création d'une Zone à Faibles Émissions mobilité (ZFEm), sauf pour les Établissements Publics Territoriaux, (l'étude étant déjà réalisée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris);
- élaborer une liste d'actions en faveur de la qualité de l'air : réduction des émissions et diminution de l'exposition des Établissements Recevant du Public (ERP) les plus sensibles.

Le plan air s'inscrit dans la continuité des démarches déjà engagées par le territoire, notamment le PCAET approuvé le 31 mars 2021. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde est un projet territorial de développement durable visant à atténuer les effets du changement climatique et à adapter le territoire à ces changements.

Il repose sur une stratégie visant la réduction des émissions de polluants dans tous les secteurs étudiés : résidentiel, tertiaire, industriel, transport et agriculture. La stratégie ainsi développée et les actions mises en œuvre devraient permettre, à l'horizon 2030, d'atteindre les objectifs réglementaires du PREPA, excepté pour le polluant NOX, pour lequel une réduction de 59 % est atteinte contre 69 % attendus. Cette situation s'explique notamment par la présence de la RN20, sur laquelle le territoire ne peut pas agir directement. Néanmoins, avec un plan d'actions s'étendant jusqu'à l'horizon 2050, nous sommes en mesure de préciser que cet objectif pourra être atteint en 2044.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PCAET

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
1 – Plan vélo	**Objectif 4.2.** **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.
2 – Plan de sobriété des bâtiments	**Objectif 4.1.** **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES**

	- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques
3 – Qualité de l'air	**Objectif 4.1.** **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES** - Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). - Créer et préserver des ilots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine. - Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées. - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…).

	- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques - Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : - cheminements pédestres, - parcours de santé, - préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air… Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée **Objectif 4.2.** **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** □ <u>Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun</u>… … En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet). □ <u>Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces</u> (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…).

	- Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. ▯ <u>Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.</u> Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.

<u>Autres pièces du PLU</u>

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant notamment, des liaisons douces, ainsi qu'une trame végétalisée en accompagnement des projets urbains.

Règlement :

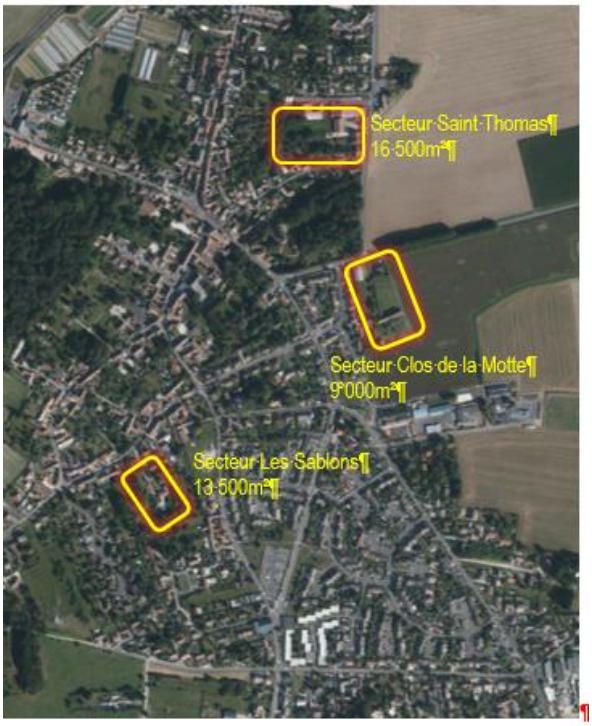
Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

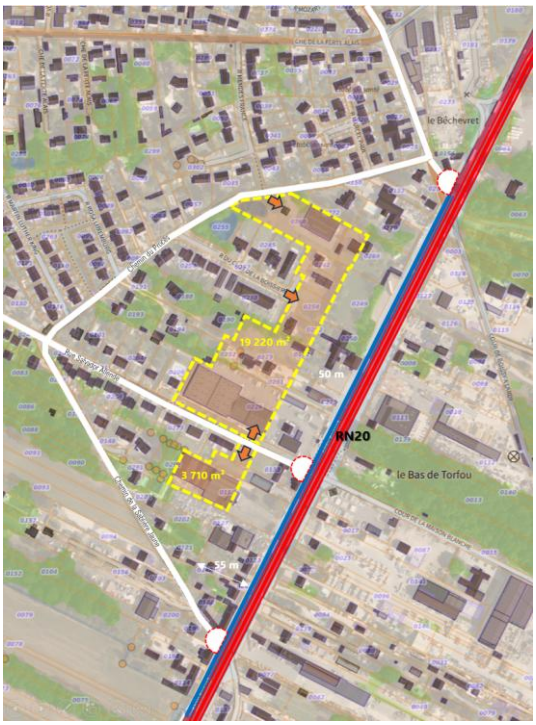
Le règlement comporte par ailleurs, des recommandations en faveur du développement durable, en incitant notamment, pour les nouvelles constructions, à l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; à l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ainsi qu'à favoriser une orientation bioclimatique des bâtiments, permettant d'optimiser les apports solaires, et ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

3. Justifications pour établir les OAP

3.1 Quatre OAP à vocation habitat

Trois se situent dans le centre bourg et la quatrième dans le Bas de Torfou (côté ouest de la RN20). Elles ont vocation à permettre la production de logements diversifiés.





A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière et de l'évolution démographique.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maitrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser notamment le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles, des autres équipements publics et de garantir le flux nécessaire aux commerces de proximité.

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.
Il s'agit de permettre au sein des zones urbanisées, des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers intégrant des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».
Des dispositions doivent donc être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040.

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune :

- Des logements en primo-accession et/ou en locatif aidé pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- Des logements à prix maîtrisés (accession ou location, individuel ou collectif, Bail réel solidaire) ;
- Des logements « autonomie » ou intergénérationnels.

Les OAP doivent permettre d'atteindre ces objectifs.

Dénomination des OAP	Superficie	Programmation envisagée
OAP Clos de la Motte (AUBa) – *Densification*	9 000 m²	Env. 30 logements mixtes
OAP Saint Thomas (AUBb) - *Densification*	16 500 m²	Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et individuels
OAP des Sablons (AUBc) - *Densification*	13 500 m²	Env. 22 logements groupés et individuels
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) - *Densification*	23 000 m²	Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »
	62 000 m²	**Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est intégralement privé**

Les OAP doivent permettre à la commune de maîtriser le devenir des quatre sites identifiés, en terme de :

- **gestion des accès et dessertes, notamment en ce qui concerne les problématiques de sécurité routière** : par exemple, les piquages sur le réseau viaire existant seront limités et sécurisés ;
- **mixité des typologies de logements.**
- **gestion du stationnement ;**
- **connexion des opérations avec le maillage existant des liaisons douces ;**
- **maîtrise de l'échéancier de réalisation** :

  OAP Clos de la Motte (court terme)

  OAP Saint Thomas (court - moyen – long termes)

  OAP des Sablons (moyen – long termes)

  OAP du Bas de Torfou (ouest RN20) (court - moyen – long termes)

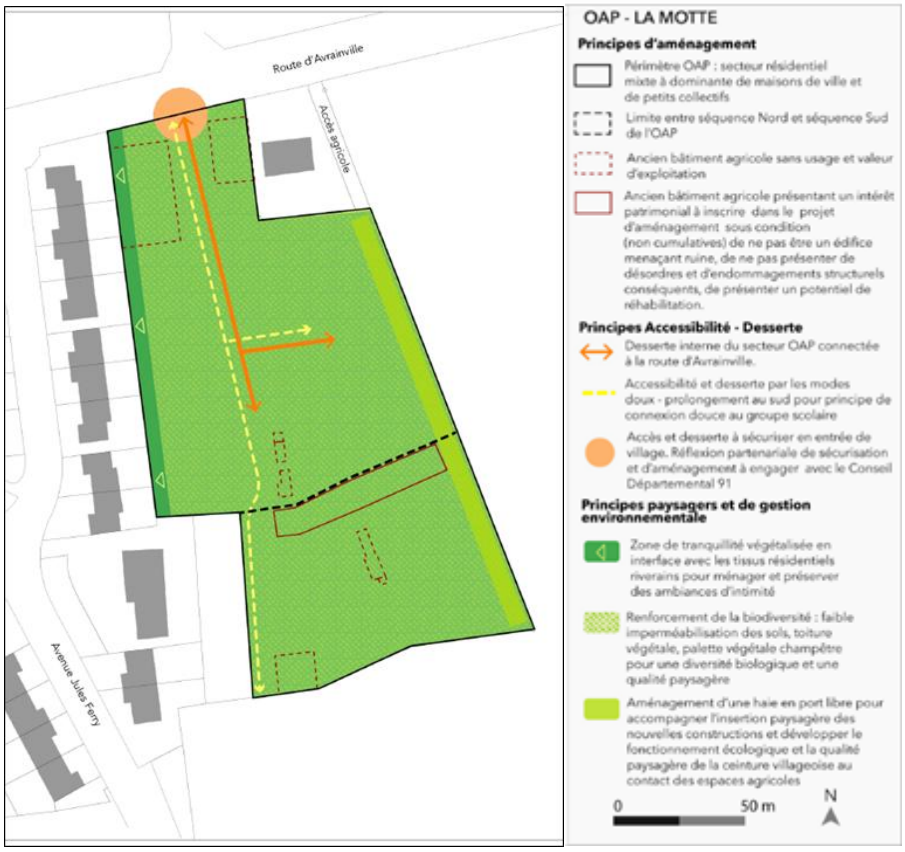
Objectifs de l'OAP « Clos de la Motte » (2025 – 2030)

L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019 et couvre une superficie d'environ 0,9 hectare. Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.



Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25-30 logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, il s'agit de reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019 à cet endroit de la commune.



Objectifs de l'OAP « Saint Thomas » (2025 – 2040)

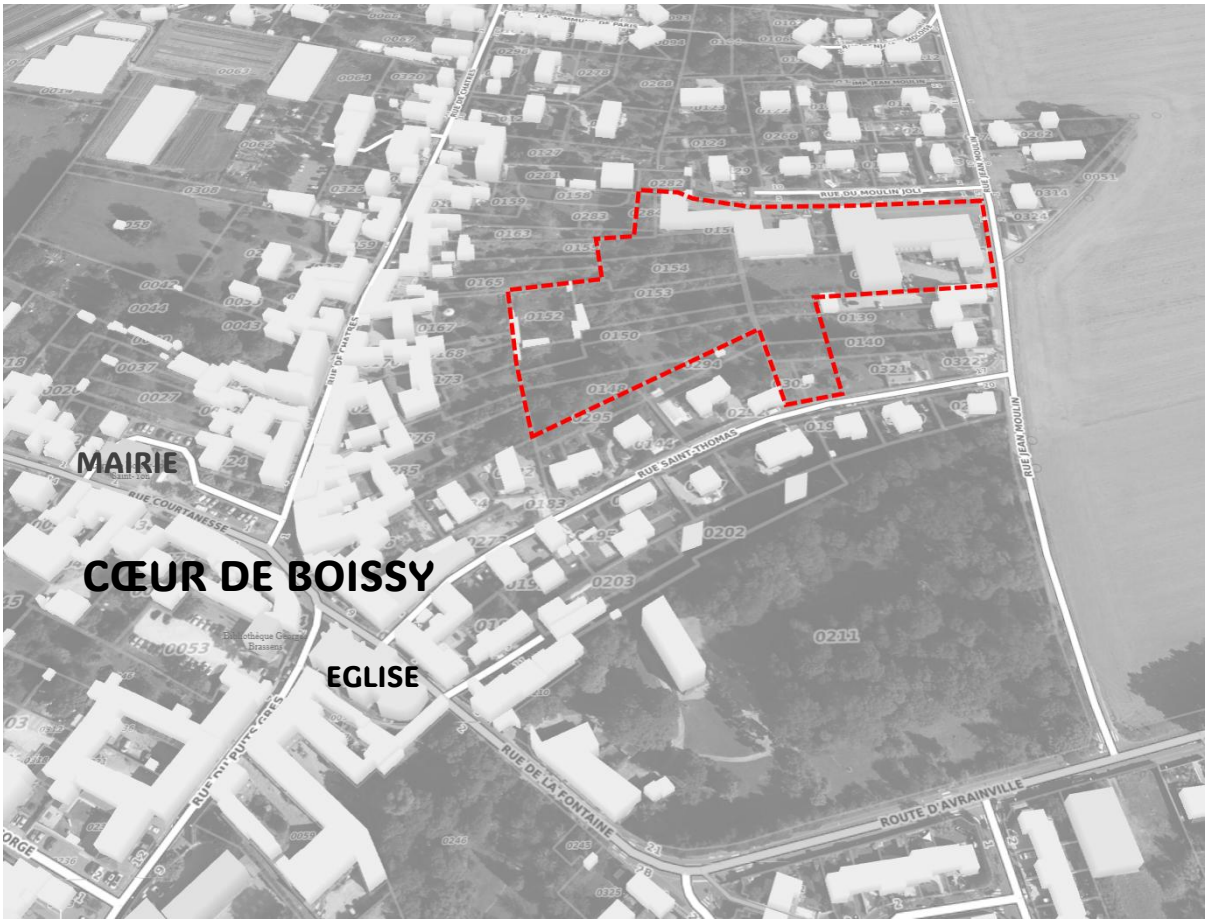
L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.

Dans le cadre de la révision de 2024, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.

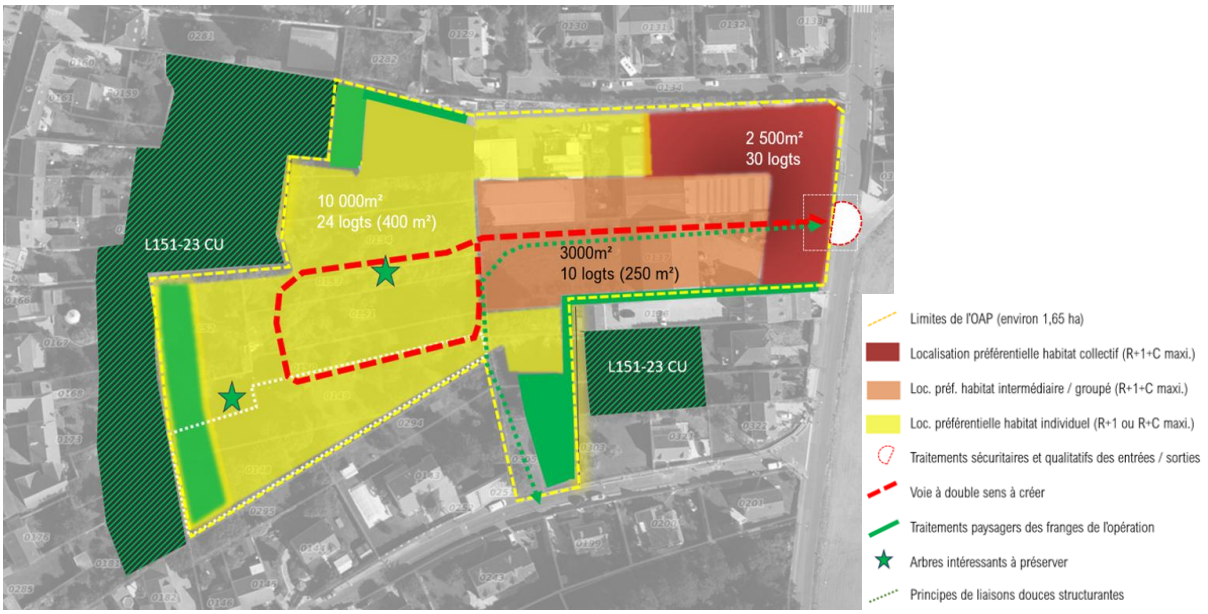
L'OAP doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'ilot (composé de fonds de parcelles étroites et lanièrées, et de quelques entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine), dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est « stratégique ».

Une situation à proximité immédiate du cœur du centre-ville



Afin d'obtenir un projet cohérent dans sa globalité, la Municipalité souhaite, pour éviter plusieurs permis déposés successivement, qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit présentée dans le cadre de l'OAP avec cependant un phasage en deux séquences opérationnelles.

Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques d'intégration paysagère et architecturale, de mixité des fonctions, de mixité de l'habitat, mais également à celles d'accessibilité.



La composition du nouveau quartier s'appuie sur plusieurs principes :

Objectif 1. Diversifier le parc de logements

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

Objectif 3. Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces

Objectif 4. Elaborer un projet intégré dans son environnement urbain

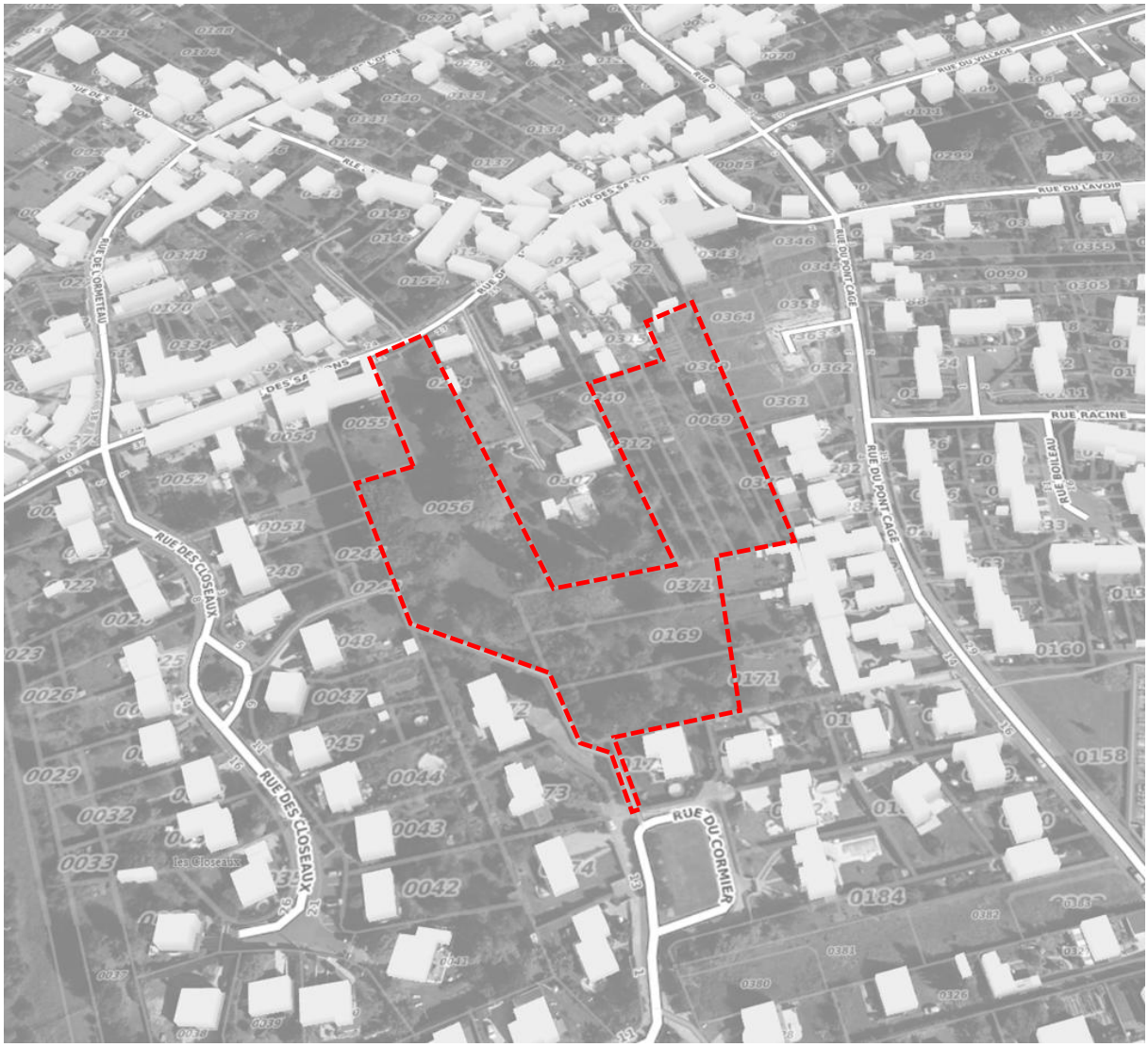
Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable

Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles

Objectifs de l'OAP « Les Sablons » (2030 – 2040)

Le secteur OAP « Les Sablons » s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

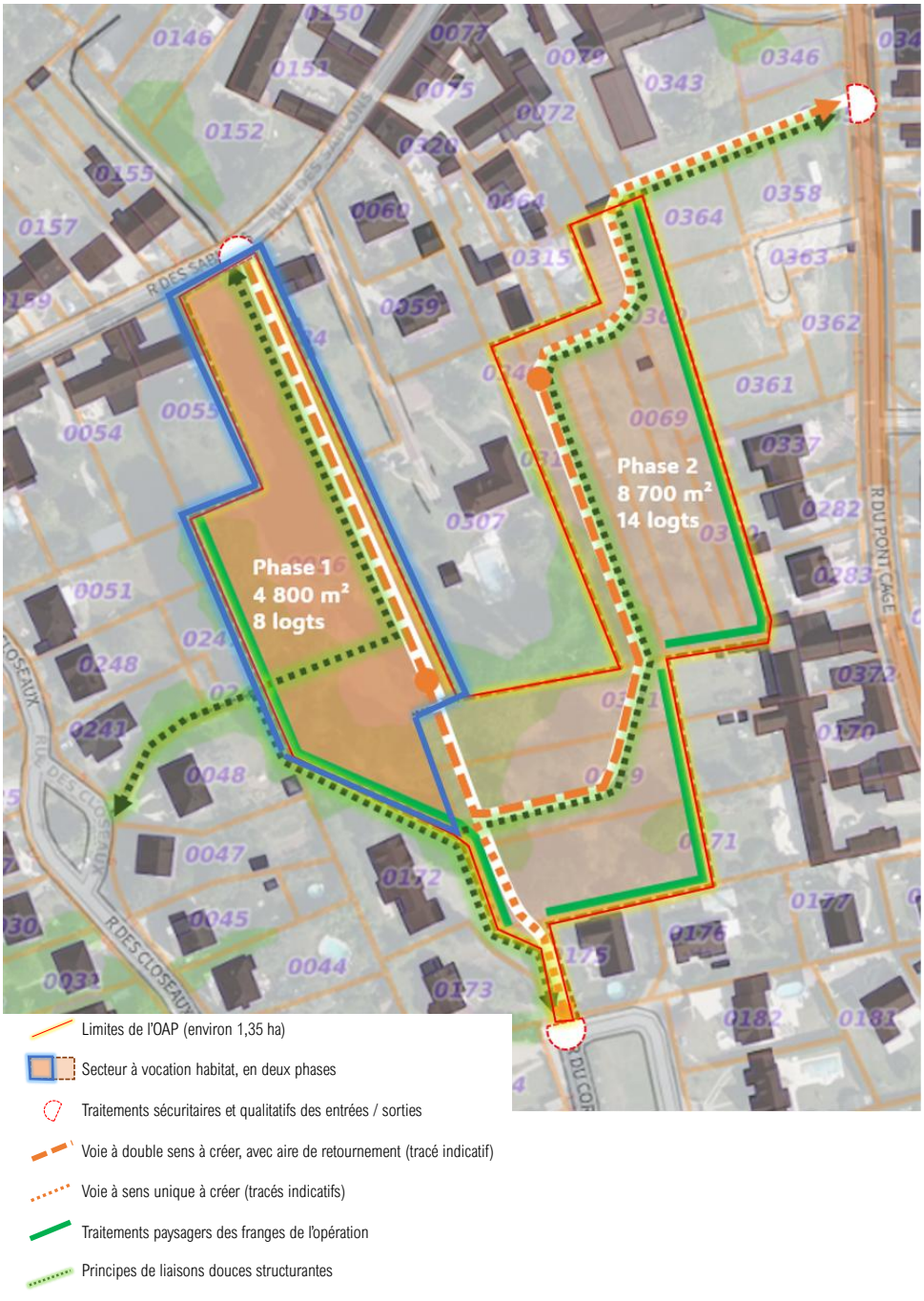
Un site au cœur de la zone agglomérée de Boissy



L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 0,9 hectare.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ une douzaine de logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.



La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

Objectif 1. Développer l'offre en logement pour répondre aux attentes locales

Objectif 2. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les rues environnantes

Objectif 3. Connecter le projet au coeur du village, grâce à l'aménagement de liaisons douces

Objectif 4. Elaborer un véritable plan paysager à l'échelle du quartier, afin de traiter avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions ;
Objectif 5. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable
Objectif 6. Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles

Objectifs de l'OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20) (2025 – 2040)

Une OAP « Bas de Torfou » existe déjà dans le PLU de 2019. Cependant, le découpage de cette dernière, tout comme le plan de zonages actuellement opposable, n'intègre pas l'ensemble des constructions existantes.
Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.

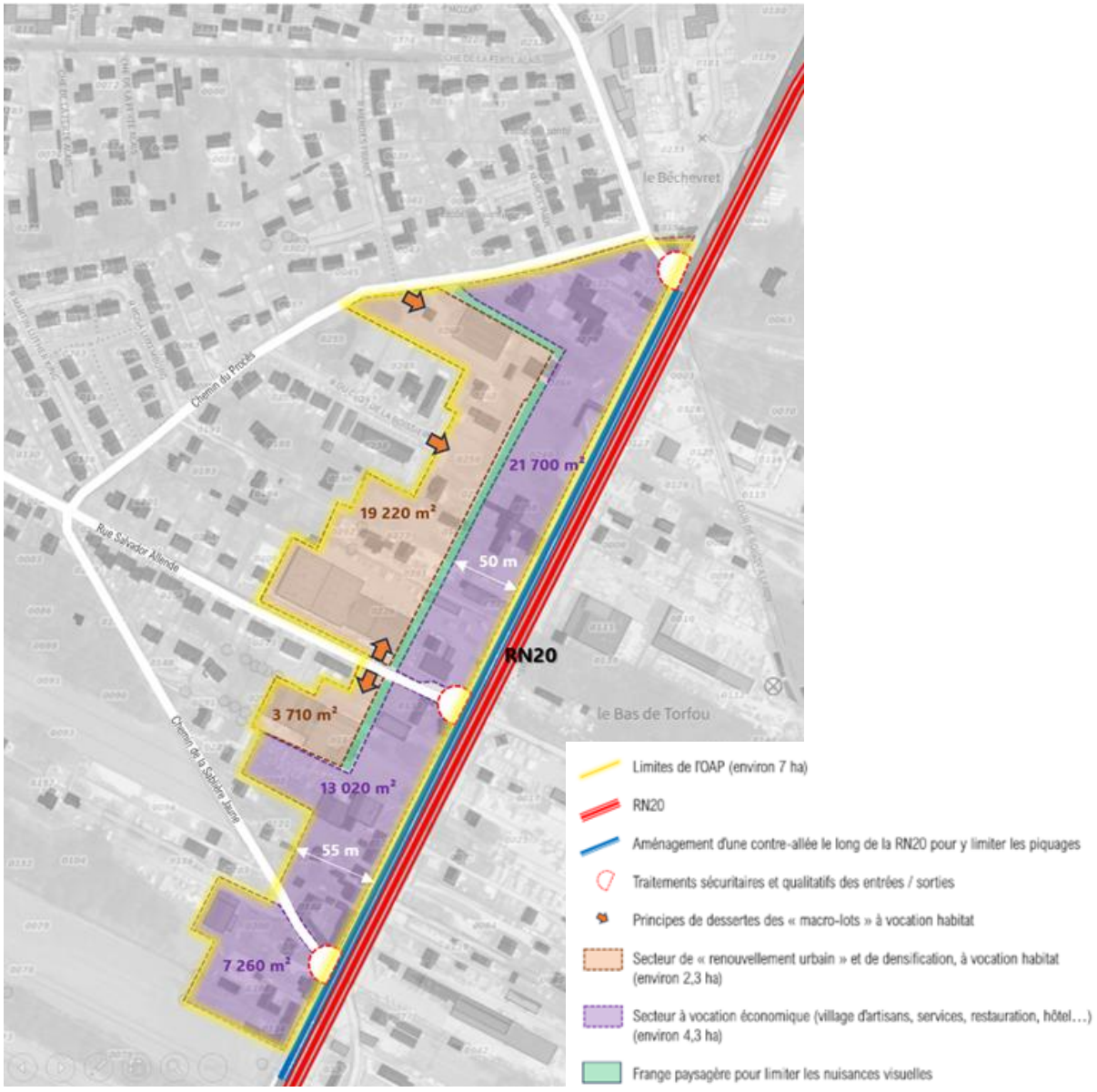
Si le site présente une certaine dureté foncière, il se révèle particulièrement stratégique dans le contexte de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

Un véritable secteur de « renouvellement urbain », ayant vocation à accueillir des logements, à terme

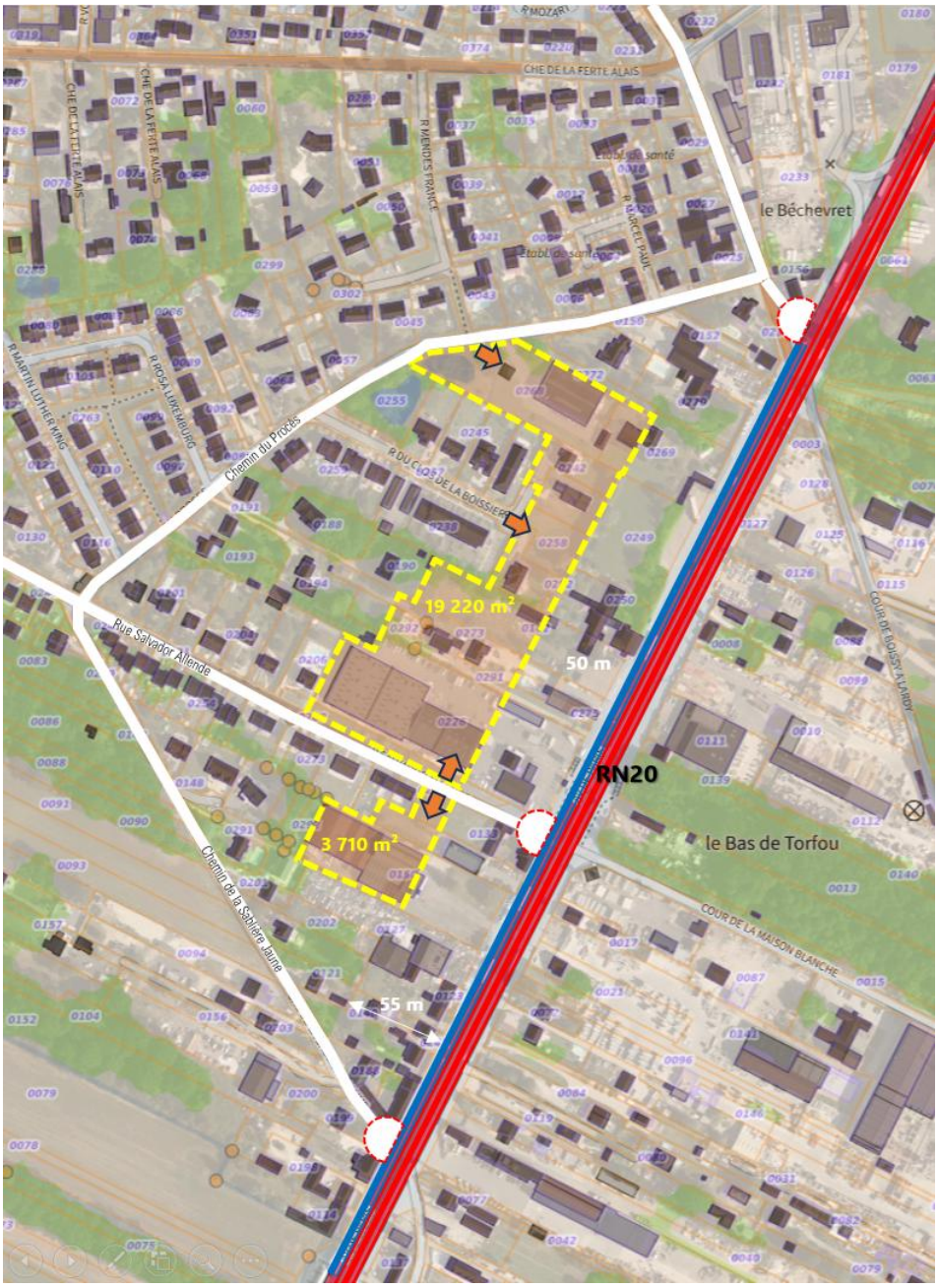


En effet, avec la raréfaction du foncier dans les années à venir, le secteur du Bas de Torfou, situé à l'ouest de la RN20 et dans la continuité de la zone urbanisée de Boissy, a vocation à devenir un secteur de « renouvellement urbain ». L'OAP doit permettre de donner les grandes orientations d'un projet qui ne pourra se faire que sur un temps long, en fonction des mutations. Foncières. Cependant, l'ambition est, à terme, de requalifier le quartier en organisant son urbanisme (urbanisme de projet) et en évitant les constructions réalisées au gré des opportunités, sans cohérence d'ensemble (urbanisme d'opportunités).

La finalité est, à terme, de développer, en premier rideau par rapport à la RN20, une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie…activités non concurrentielles avec celles du centre-ville).
En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.



Périmètre de « renouvellement urbain » à vocation habitat, à terme



La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

Objectif 1. Valoriser l'entrée de ville de Boissy, grâce à un projet de « renouvellement urbain » ambitieux

Objectif 2. Promouvoir un projet permettant d'organiser et d'optimiser les occupations des sols

Objectif 3. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les voies existantes

Objectif 4. Connecter le secteur au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces

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

Objectif 6. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable

CONCLUSION :

Grâce à ces OAP, les objectifs du PADD ci-dessous sont mis en œuvre dans le cadre du PLU :

Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Orientations du P.A.D.D.

➔ ***Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable***

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, ***avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants.*** *Le principe retenu se base sur* ***une urbanisation progressive****,* ***axée sur la modération de la consommation foncière.***

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maitrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise ***la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne****, soit la réalisation* ***d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040.*** *Ce rythme permet de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.*

➔ ***Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif***

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

*Il s'agit d'****autoriser une intensification au sein des zones urbanisées,*** *pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).*

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».

Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne*, soit la réalisation* ***d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).***

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- ***Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »,*** *conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;*
- ***Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »*** *(situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).*

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

Objectif 2.2. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

Orientations du P.A.D.D.

Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

➔ ***Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle***

Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, séniors, retraités…

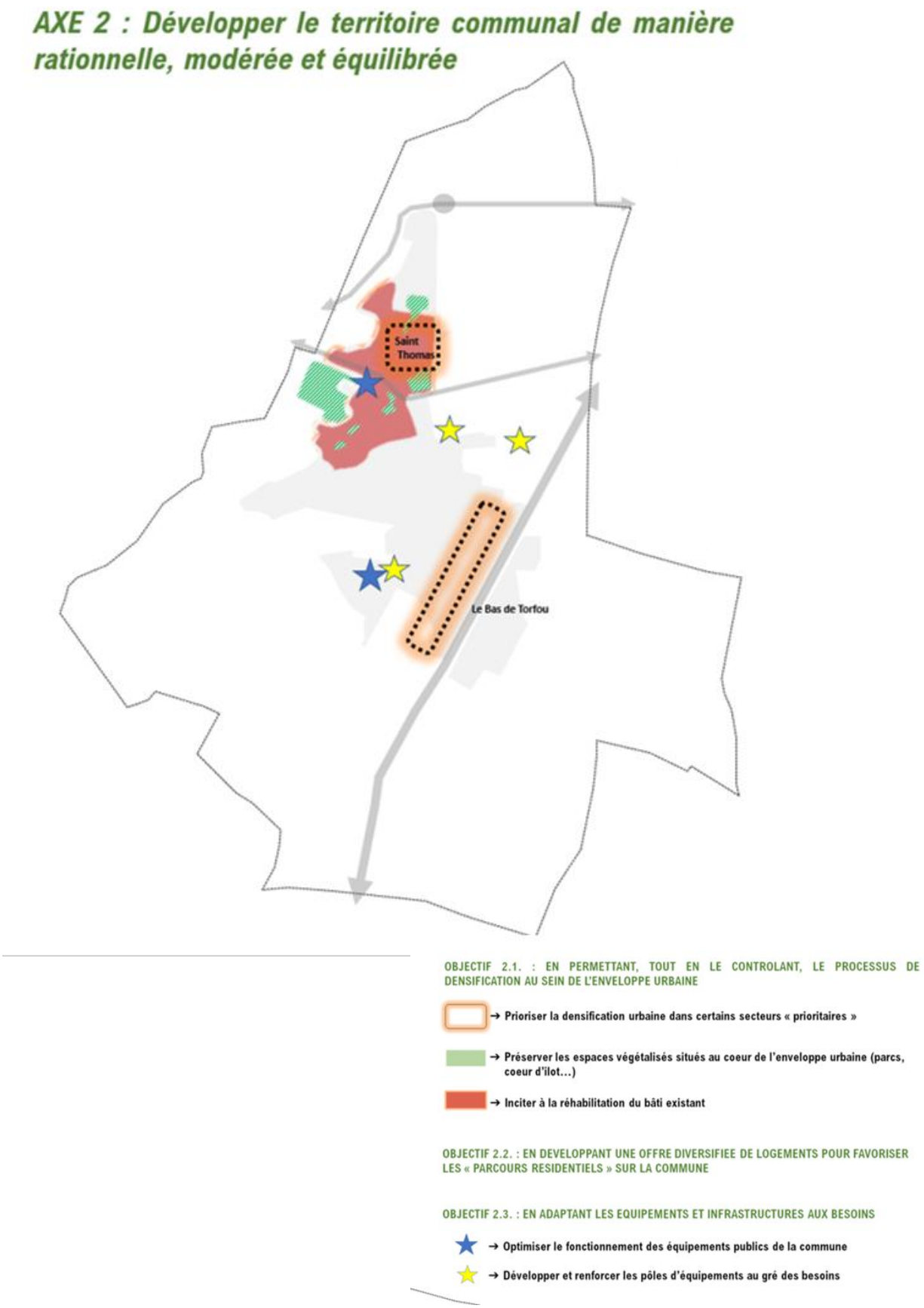
➔ ***Promouvoir la mixité des typologies de logements***

Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel…

➔ ***Produire des logements permettant la mixité sociale***

Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.

Extrait du PADD



Objectif 4.1. EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Orientations du PADD

➔ ***A l'échelle des projets :***

*Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...*

*Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de **performance énergétique** allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.*

Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.

Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Orientations du P.A.D.D.

➔ ***Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun…***

… En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).

➔ ***Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…)***.

- *Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales*
- *Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé*
- *Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (**ZAC des Marsandes**, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants.*

➔ ***Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.***

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :

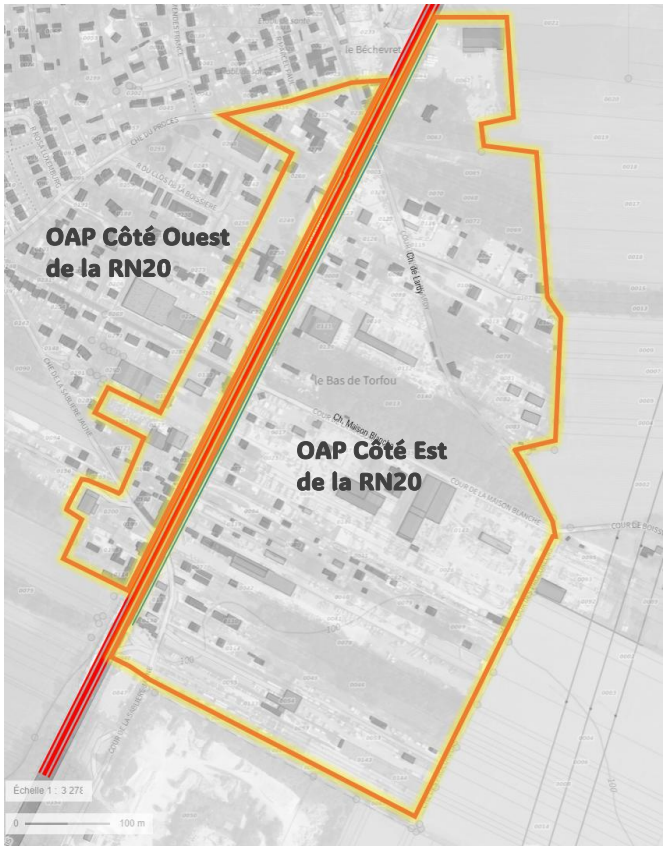
- *préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,*
- *adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,*
- *aménager des poches de stationnement pour les vélos,*
- *préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,*
- *développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,*

*L'objectif est de **favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.***

3.2 Deux OAP à vocation économique

La première concerne la requalification de la zone du Bas de Torfou et la seconde porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Marsandes (inscrite dans le SDRIF-E), dans le prolongement de la zone du même nom sur la commune d'Avrainville.

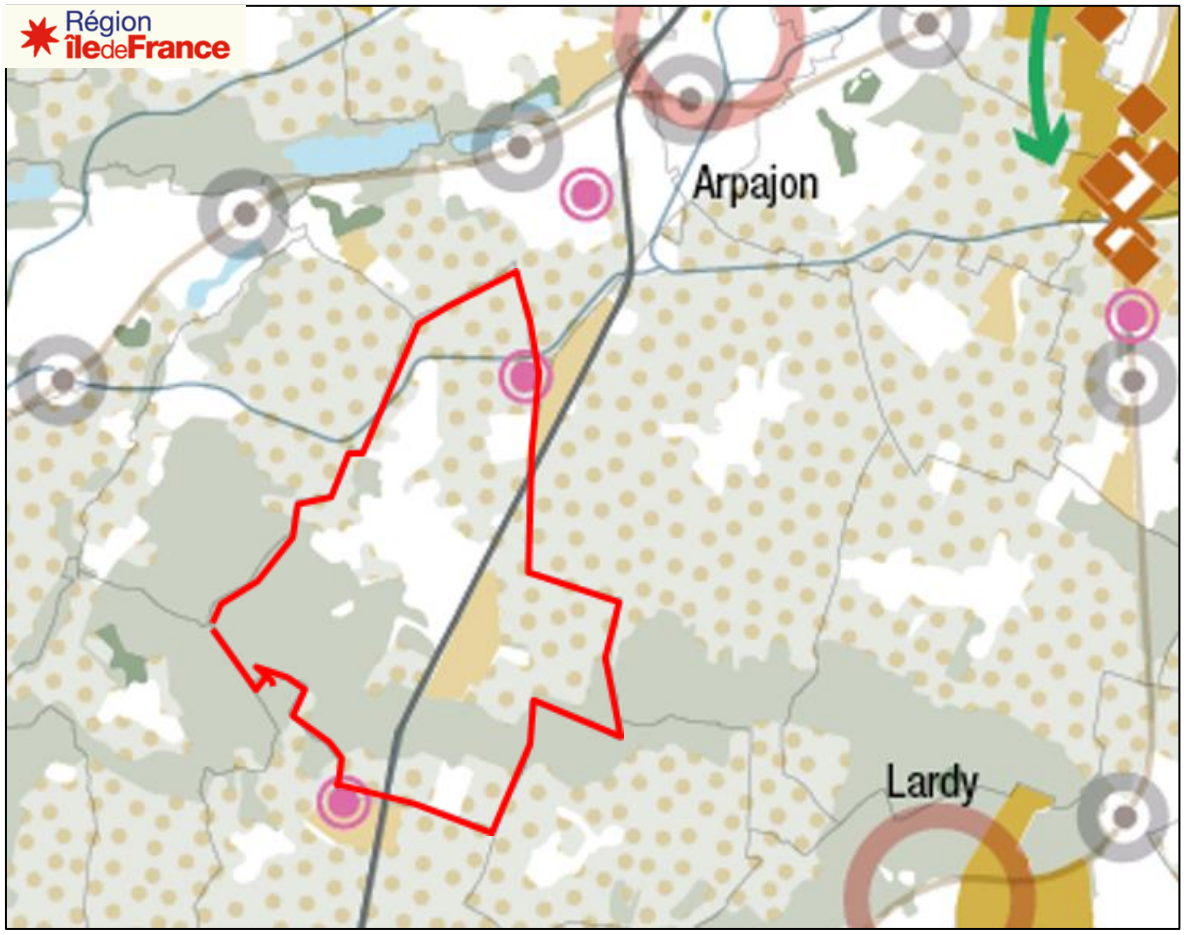
Périmètre de l'OAP du Bas de Torfou à vocation économique (côtés ouest et est de la RN20)



Périmètre de l'OAP des Marsandes



Carte « Développer l'indépendance productive régionale »



Source : SDRIF-E

Il s'agit de trouver des complémentarités d'occupations et de vocations entre les deux zones.

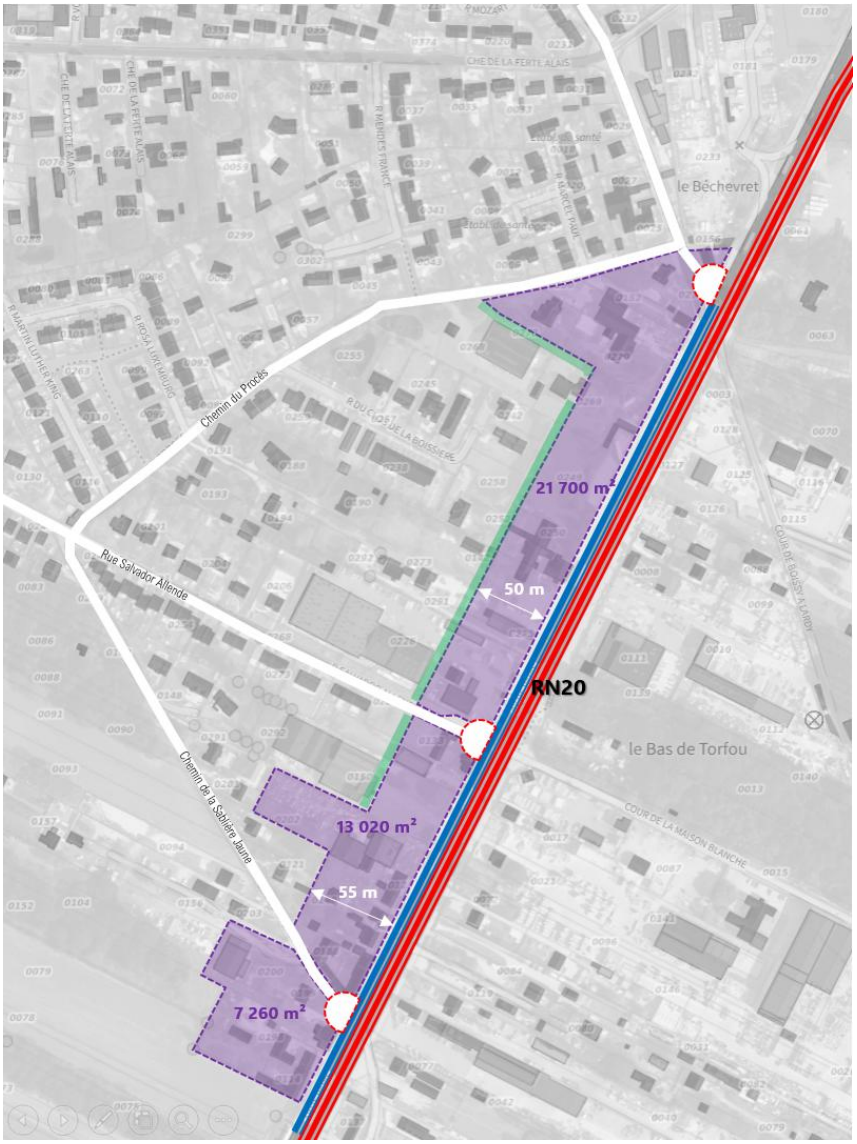
Les principes retenus sont les suivants :

- **Développer une offre de produits diversifiés et adaptés aux sites ;**
- **Gérer la temporalité des projets ;**
- **Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant les projets au maillage de circulation environnant ;**
- **Intégrer les projets dans leur environnement, grâce à des projets paysagers ;**

- **Optimiser la gestion des eaux pluviales ;**
- **Traiter qualitativement les espaces publics des futurs projets ;**
- **Traiter qualitativement les espaces privatifs des opérations ;**

Objectifs de l'OAP « Bas de Torfou » (2025 – 2040)

Côté Ouest de la RN20



RN20

Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20 pour y limiter les piquages

Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties

Secteur à vocation économique (village d'artisans, services, restauration, hôtel…) (environ 4,3 ha)

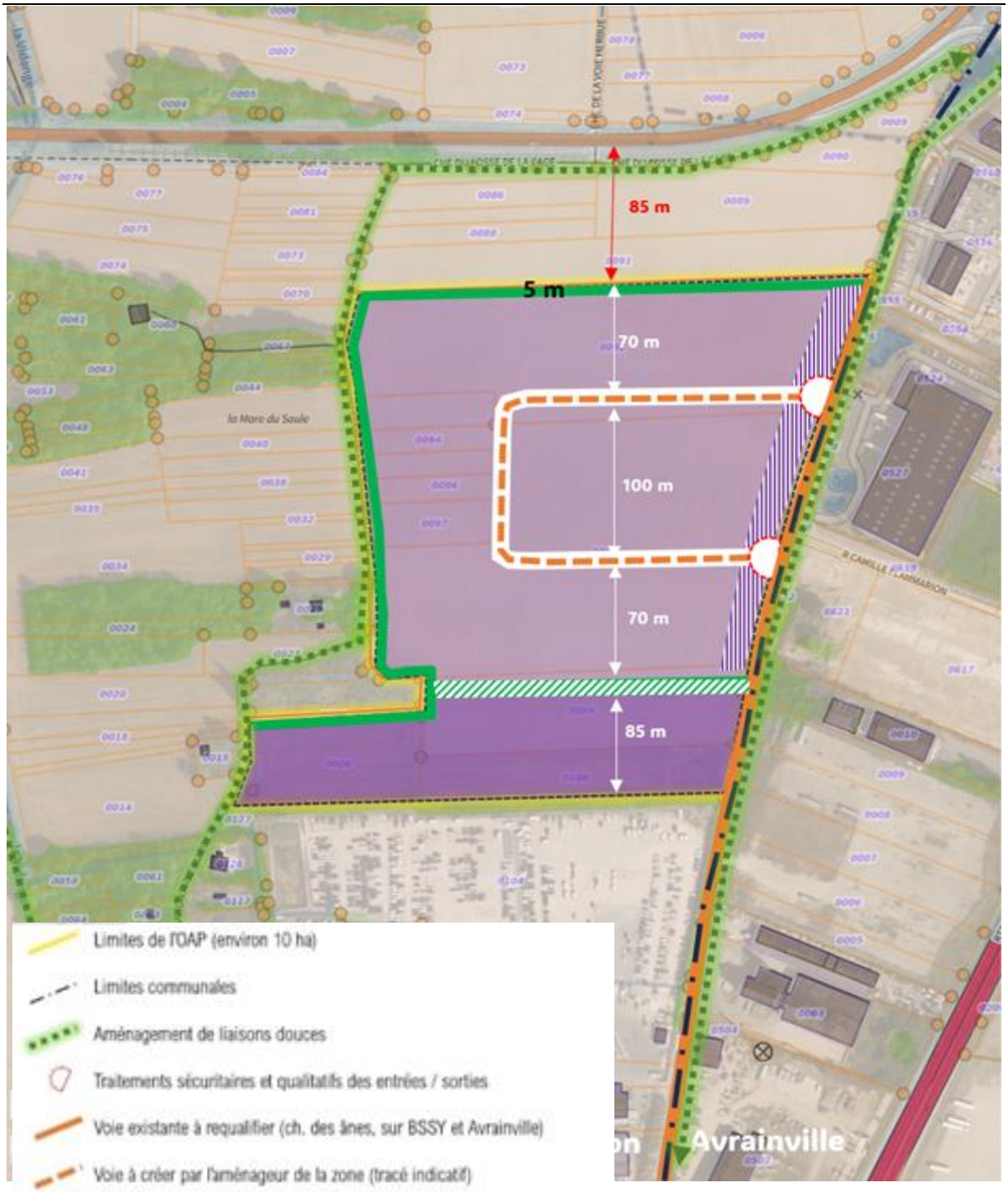
Frange paysagère pour limiter les nuisances visuelles

Côté Est de la RN20



- Limites de l'OAP (environ 27 ha)
- RN20
- Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20
- Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
- Voie existante à requalifier
- Voie à créer (tracé indicatif)
- Secteur à vocation économique (entreprises BTP, activités liées au BTP et à la filière Développement Durable) (environ 25 ha)
- Espaces verts
  Traitements paysagers des franges de l'opération (« compensations ») (25 m de large)
- Principes de liaisons douces structurantes

Objectifs de l'OAP « Marsandes » (2025 – 2035)



CONCLUSION :

Grâce à ces OAP, les objectifs du PADD ci-dessous sont mis en œuvre dans le cadre du PLU :

Objectif 3.3. EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS

➔ *Permettre le développement de sites économiques existants, sous la forme de densification et de requalification, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR et le SDRIF-E*

Le Développement Économique est une compétence intercommunale exercée par la CCEJR. La notion de territoire est donc en la matière nécessairement intercommunale. Cependant, la commune entend être active, aux côtés de la CCEJR, pour participer à la définition du devenir des sites économiques d'intérêt communautaire.
Dans le cadre de son Schéma Directeur de Développement Économique (SADE), en cours d'élaboration, la communauté de communes Entre Juine et Renarde a engagé une étude sur le potentiel de zones de développement sur les 16 communes de son territoire.
La Commune de Boissy Sous Saint-Yon entend participer pleinement à ce développement économique pour autant qu'il s'intègre à sa vision et à ses besoins d'aménagement du territoire communale qui se matérialisent dans le PLU.
Le PLU de la Commune et le SADE de la CCEJR doivent permettre de pérenniser des activités économiques présentes sur le territoire communal, en facilitant leur développement et leur croissance mais parallèlement en les obligeant à avoir une trajectoire vertueuse en terme de développement durable, afin que les projets se fassent en harmonie avec le cadre de vie souhaité par les Buxéennes et Buxéens.

➔ *Requalifier et valoriser la zone dite du « Bas de Torfou »*

La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.
La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.
A terme, les objectifs recherchés sont :
- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,

- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,

- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,

- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,

- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

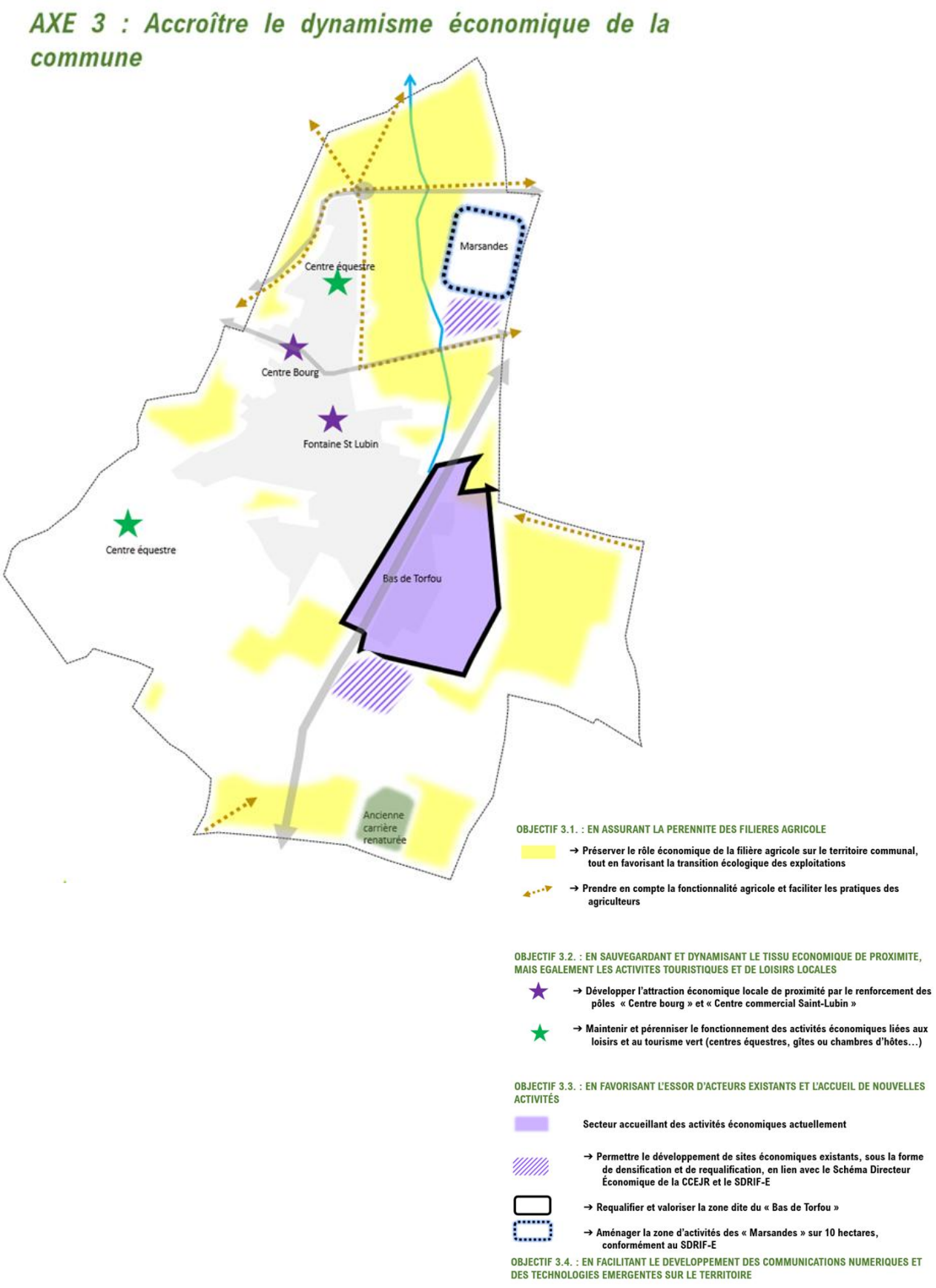
➔ *Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E*

Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.

Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

Extrait du PADD



3.3 OAP thématique « Cœur de ville »

Dans le cadre de son PLU 2025, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon souhaite définir les ambitions pour son **« Cœur de ville 2040 ».**

En effet, afin de maitriser 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 :

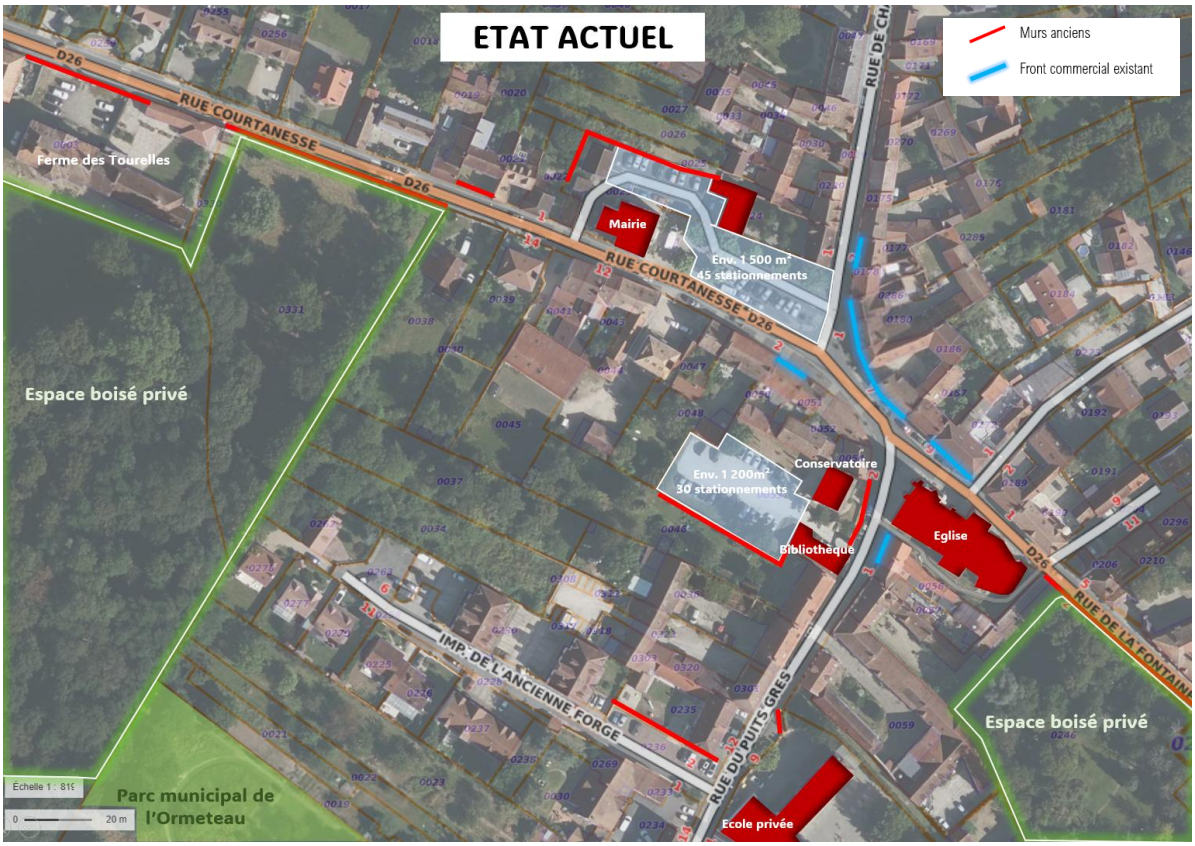
- Le soutien aux **commerces et services de proximité** ;
- La valorisation des **espaces publics**, avec notamment l'aménagement « d'espaces partagés » ;
- La gestion du **stationnement des véhicules motorisés** ;
- La poursuite du développement des **liaisons douces** vers les pôles structurants de 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.**



Place de la Mairie 1908

Présentation du secteur de l'O.A.P.



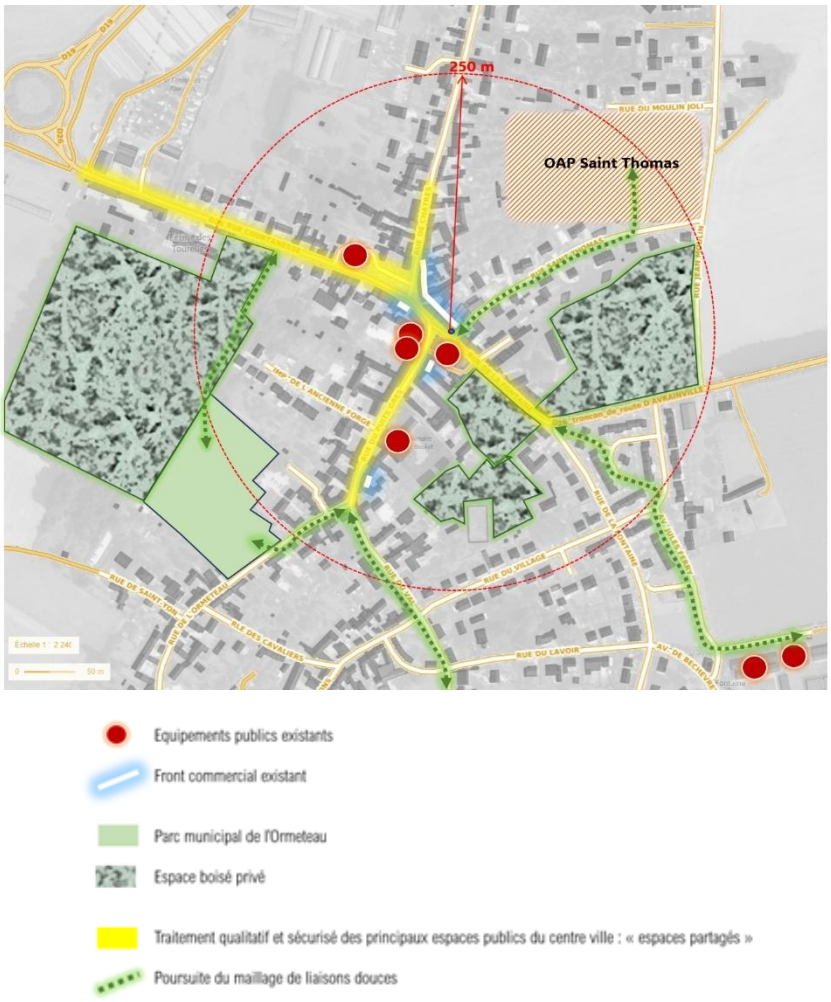


Principes d'aménagement et programmation

Cette OAP a été pensée comme une orientation d'aménagement thématique, destinée à poser un cadre d'intentions et de principes généraux visant à requalifier le centre ville. Comme pour toute OAP, il ne s'agit pas d'un projet technique finalisé, mais d'un document d'orientation nécessitant, pour toute mise en œuvre, des réflexions et études complémentaires, de même qu'un travail approfondi avec les habitants.

Sans schéma détaillé, l'OAP définit un cadre général qu'il convient d'affiner, notamment en associant les habitants du centre-ville. L'objectif est d'élaborer, avec eux, un projet adapté à leurs attentes et capable de répondre aux problématiques identifiées dans le PADD à partir de leurs contributions.

Il est important de rappeler que cette OAP est conçue pour apporter des réponses à des difficultés largement constatées et régulièrement soulevées lors des ateliers participatifs organisés en amont du PADD : manque de stationnement pour les services scolaires, les commerces et les résidents, divisions internes de logements aggravant la pression sur le stationnement et les flux, absence de leviers directs pour intervenir sur certaines problématiques privées, et augmentation des enjeux de sécurité et de qualité de vie en centre-ville.



Dans un premier temps, il s'agit de définir la « feuille de route » pour **la redynamisation et le renforcement de l'attractivité du Cœur de ville**, avec la priorisation des actions à engager :

- Définition des besoins et du programme pour **un ou plusieurs équipements structurants** à réaliser dans le secteur de la bibliothèque / conservatoire / foyer ou sur le secteur de la Motte.
- Poursuite des réflexions sur le secteur de l'OAP Saint Thomas pour réaliser **des logements diversifiés** dans le cœur de ville. La valorisation du cœur du ville, qui doit s'inscrire dans une réflexion globale, est une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins de la population.
- Mise en place de leviers pour soutenir les **commerces et services de proximité** dans le Cœur de ville (droit de préemption, étude commerciale, arrêts-minute…).

Parallèlement à l'émergence de ces projets et intentions, il est nécessaire de traiter **la problématique du stationnement**

- Accroitre 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.

CONCLUSION :

Grâce à cette OAP, les objectifs du PADD ci-dessous sont mis en œuvre dans le cadre du PLU :

Objectif 1.1. EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

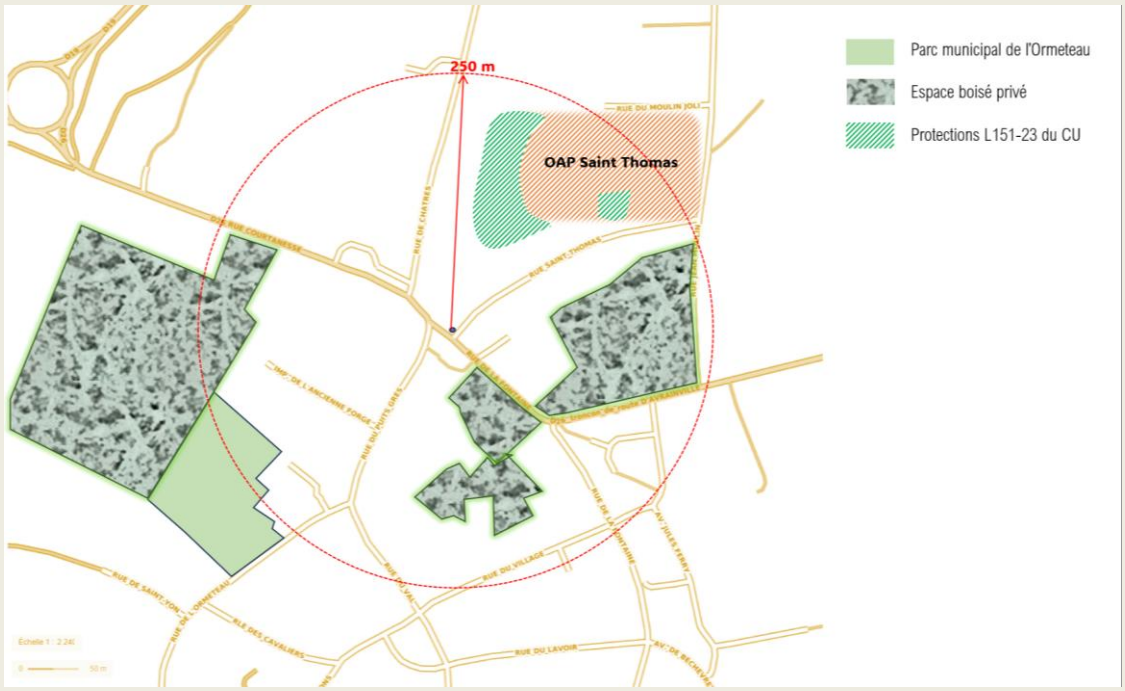
Orientations du P.A.D.D.

➔ Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…)

En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local.

Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :

- *Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;*
- *Protéger certains cœurs d'Îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;*



Objectif 1.2. EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG

Orientations du P.A.D.D.

➔ Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien

Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain.

La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs…).

Tous ces éléments (aménagement des artères principales, des espaces publics dont espaces verts, stationnements, commerces et services, équipements publics, liaisons douces…) s'inscrivent dans une véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg.

➔ *Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable*

Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux…) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations…). Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé et annexé au PLU.

Objectif 2.1. EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Orientations du P.A.D.D.

➔ *Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif*

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- ***Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »,** conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;*
- ***Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).*

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

➔ *Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.*

Il s'agit de favoriser des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation, incitation à la résorption des logements vacants permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques), sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.

Objectif 2.2. EN DEVELOPPANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER LES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE

Orientations du P.A.D.D.

Le parc de logements sur le territoire communal ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés. Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

➔ *Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle*

Logements adaptés à chaque période de la vie : jeunes travailleurs, étudiants, jeunes couples, familles, séniors, retraités…

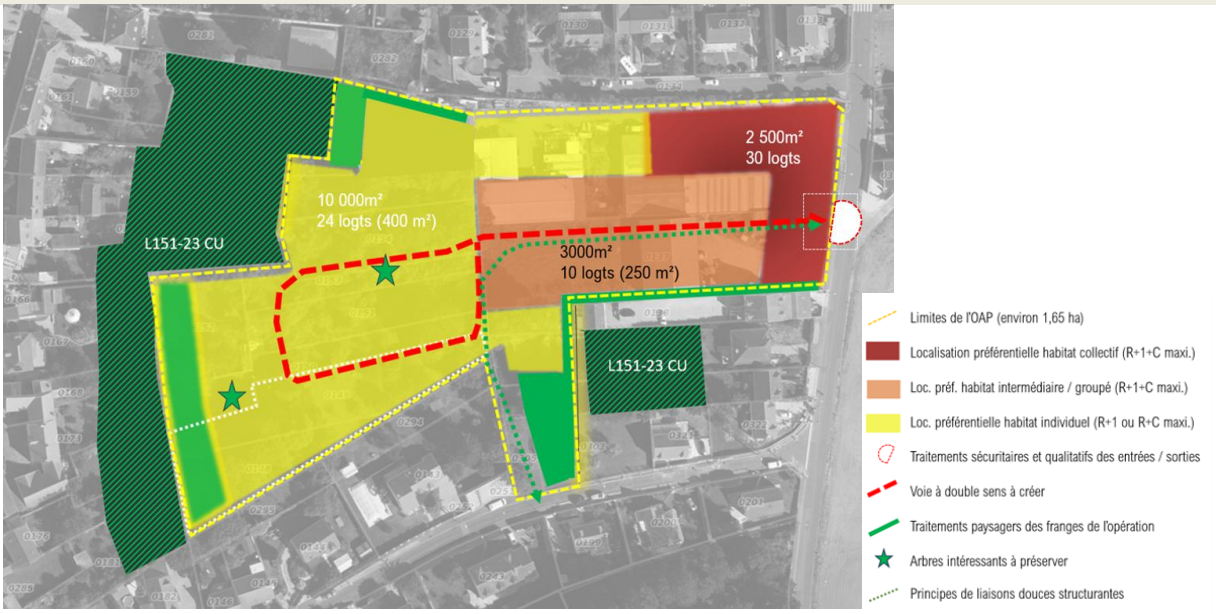
➔ *Promouvoir la mixité des typologies de logements*

Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou maisons de villes, habitat individuel…

➔ *Produire des logements permettant la mixité sociale*

Locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures et aménagements adaptés pour les personnes âgées (exemple avec le béguinage) et handicapées.

Exemple de l'OAP Saint Thomas



Objectif 2.3. EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

Orientations du P.A.D.D.

➔ *Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune*

Il s'agit de poursuivre la politique en faveur du développement et de l'amélioration du tissu d'équipements existants, en lien étroit avec la CCEJR.

Le PLU doit permettre la restauration, l'agrandissement et/ou le déplacement de certains équipements existants qui ne répondent qu'imparfaitement aux besoins de la population locale (locaux exigus, peu fonctionnels…) : Foyer J. Jaurès, anciens locaux techniques, Kasétimus, bibliothèque…

➔ *Penser la localisation, la desserte, l'accessibilité… des futurs équipements pour satisfaire au fonctionnement urbain*

Tenir compte des problématiques et des incidences de chaque projet en terme de déplacements et de stationnement en lien avec le plan de circulation de la ville.

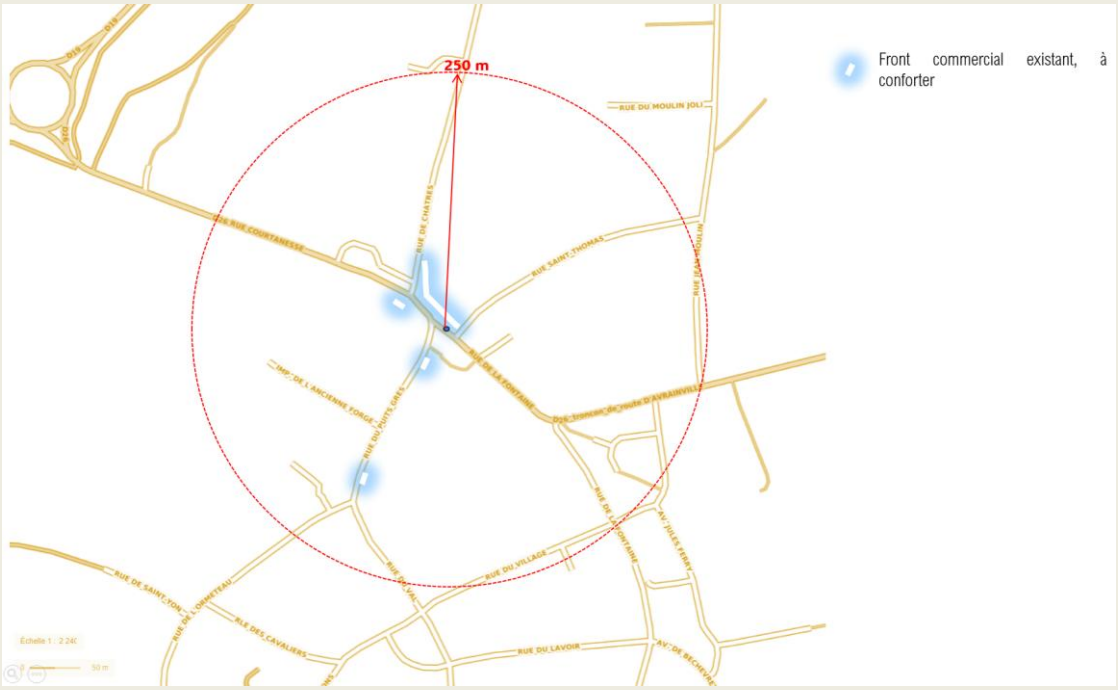
Objectif 3.2. EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES

➔ *Développer l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ».*

La faiblesse des Pôles Économiques de proximité que sont le « Centre Bourg » et le « Centre Commercial Saint-Lubin » repose essentiellement sur les difficultés de stationnement et la quasi impossibilité d'extension ou de

création d'activités. Pour autant ces pôles existent réellement, contribuent largement à la vie locale et répondent en partie aux besoins de la population.

Le développement économique de proximité nécessite donc la création d'un nouveau pôle qui soit proche des pôles existants et complémentaire aux activités existantes pour créer un dynamisme et une synergie et répondre ainsi aux besoins de la population.



➔ *Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives…) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales…),*

La pérennité du tissu économique de proximité est indispensable au dynamisme et à l'animation de la commune. Le PLU doit préconiser des règles et mesures facilitant le quotidien des professionnels, notamment en terme de gestion cohérente du stationnement, des espaces publics, de l'accessibilité...

➔ *Accompagner la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.*

A terme, il s'agit de répondre aux besoins croissants des usagers du centre ville, mais également de faciliter la valorisation des espaces publics du village.

Objectif 4.1. EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES

Orientations du PADD

➔ A l'échelle de la commune :

*- Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'**énergie renouvelable** pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…).*

- Créer et préserver des ilots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine.

- Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées.

- Faciliter le développement des « circuits courts » agricoles, afin de rechercher une autonomie alimentaire.

- Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…).

- Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…).

➔ A l'échelle des projets :

*Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...*

*Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de **performance énergétique** allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.*

Limiter les imperméabilisations de sols à la faveur des espaces infiltrants, végétalisés ou non, par le biais d'un règlement écrit rigoureux.

Objectif 4.2. EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE

Orientations du P.A.D.D.

➔ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun…

… En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet).

➔ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…).

- *Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales*

- *Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé*
- *Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (**ZAC des Marsandes**, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants.*

➔ *Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.*

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite :

- préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR,

- adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR,

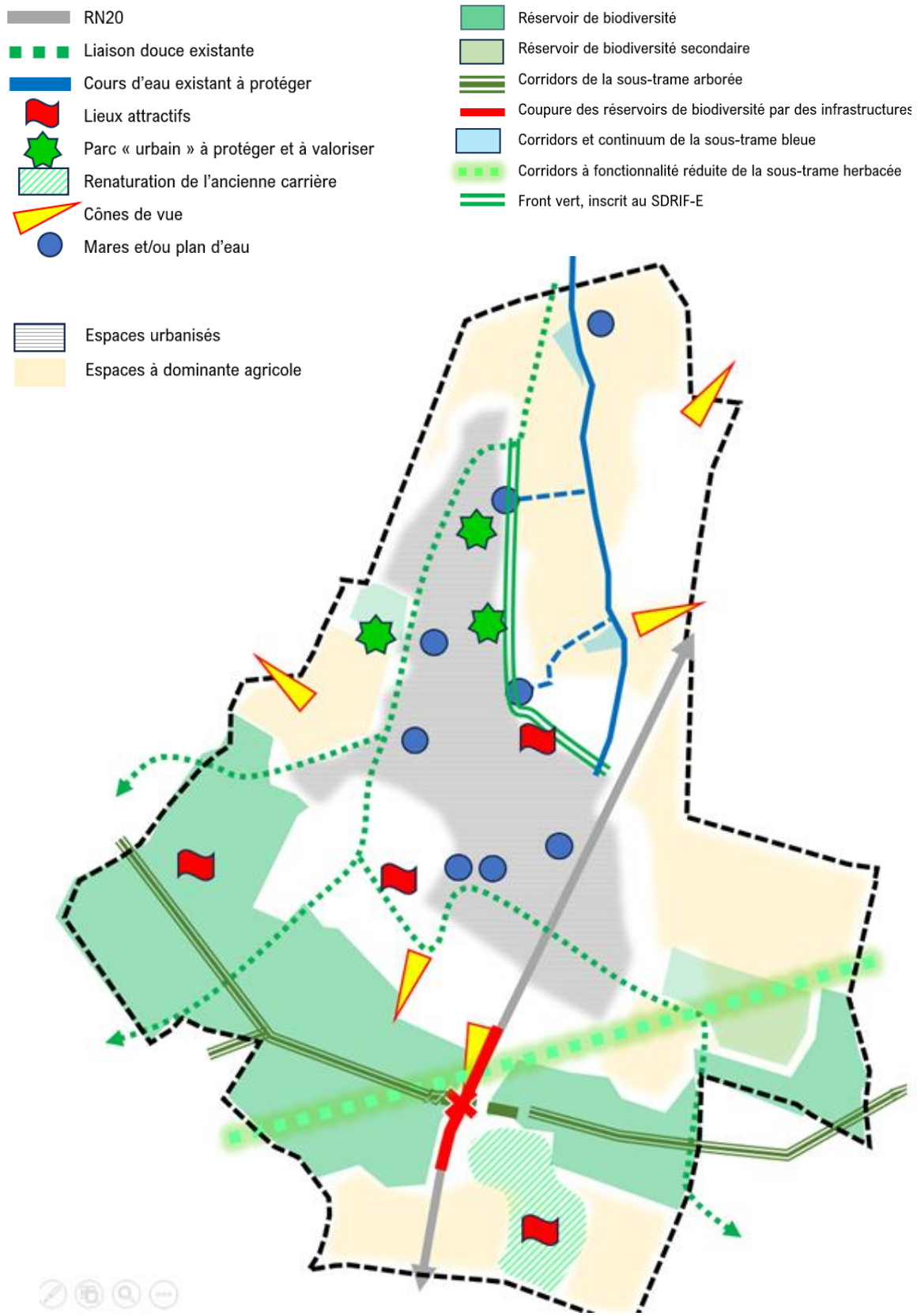
- aménager des poches de stationnement pour les vélos,

- préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins,

- développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant,

*L'objectif est de **favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.***

3.4 OAP thématique « Trame verte et bleue »



4. Choix retenus pour établir la délimitation des zones

4.1 Un zonage plus proche de la réalité du terrain

PLU opposable		Projet de PLU	
UA	**Cœur historique**	**UA**	**Cœur historique**
UB	**Zone pavillonnaire**	**UB**	**Zone pavillonnaire**
UY	**Zone économique Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules**	**UY**	**Zone économique Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules Sous-secteur UYc : installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres**
		UL	**Secteur destiné à accueillir des équipements. Sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. Sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.**

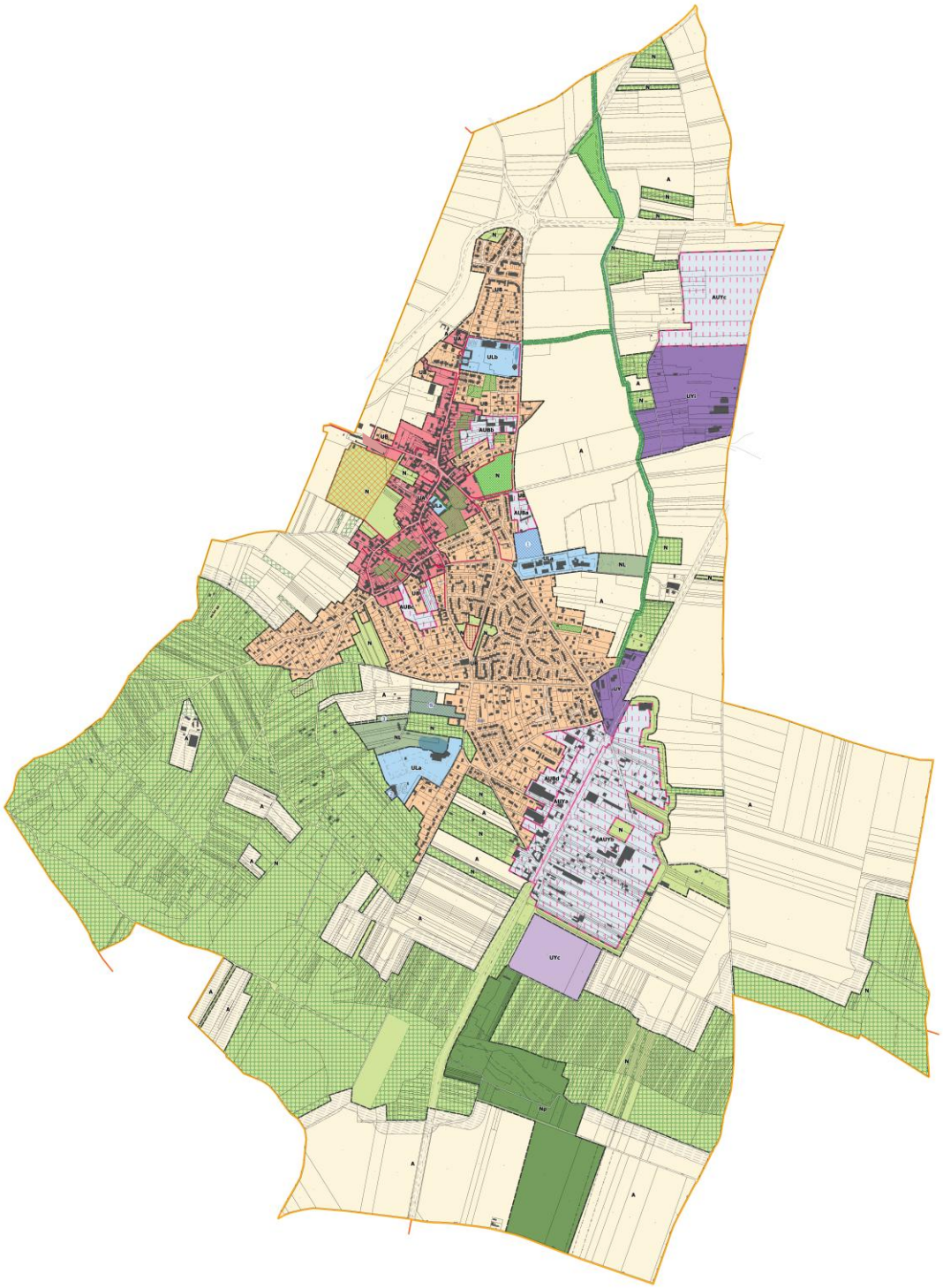
PLU opposable		Projet de PLU	
1AU	**« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »**	**AUB**	**Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (court – moyen - long termes)**
		AUY	**- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen - long termes) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (court - moyen - long termes) - AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen termes)**
2AU	**« Les Closeaux »**		
A	**Zone agricole**	**A**	**Zone agricole**
N	**Zone naturelle**	**N**	**Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé…) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière**

Principales évolutions des zonages :

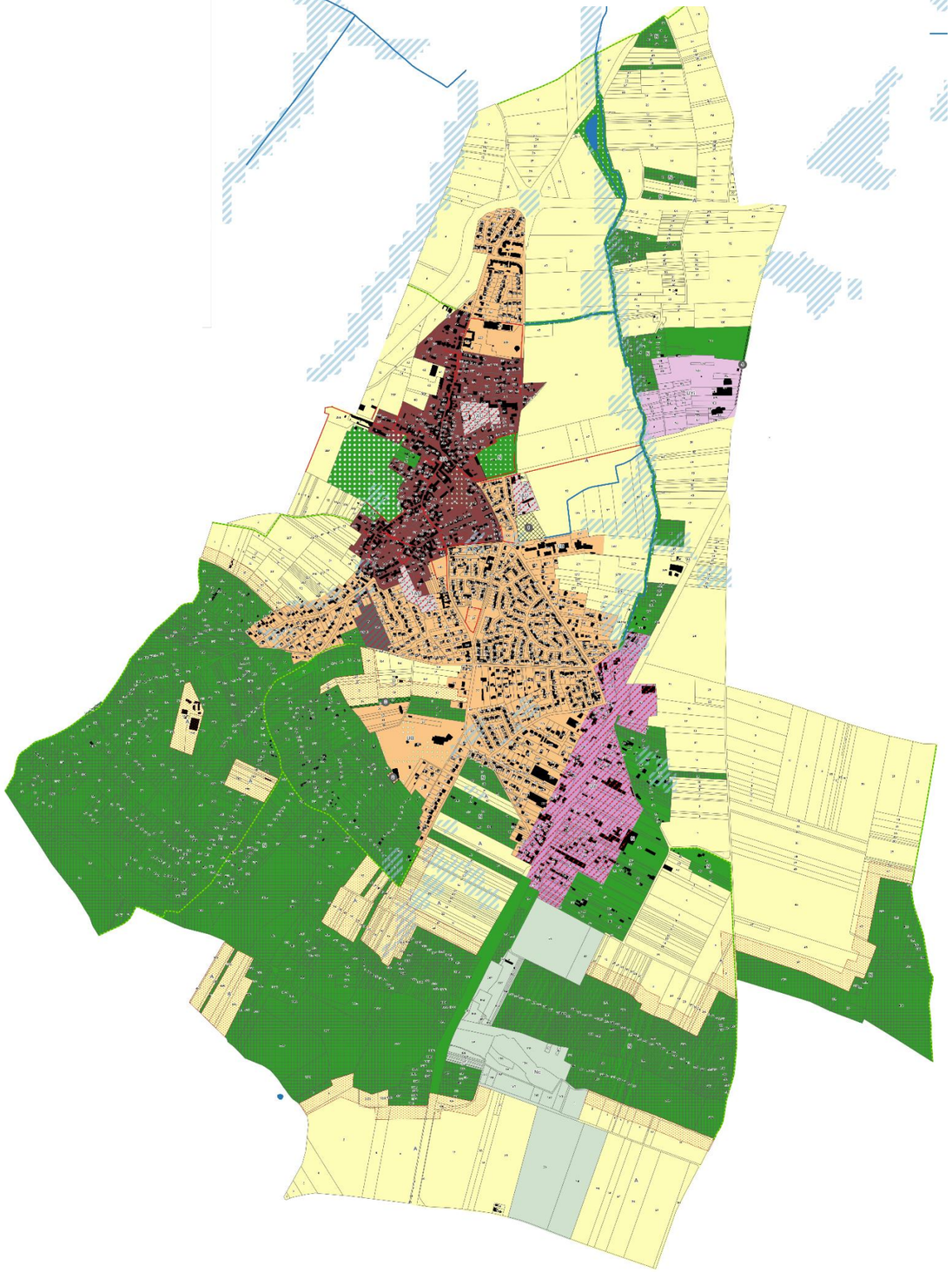
- Classement en zone UA uniquement des secteurs sur lesquels se trouve **uniquement** du bâti ancien.
- Création d'un zonage UL spécifique pour les équipements.
- Création d'une zone UYc pour les installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM.
- Création d'une zone AUB pour les secteurs à OAP à vocation habitat.
- Création d'une zone AUY pour les secteurs à OAP à vocation économique.
- Création d'un sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé…) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.
- Création d'un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.

4.2 Les évolutions du plan de zonages

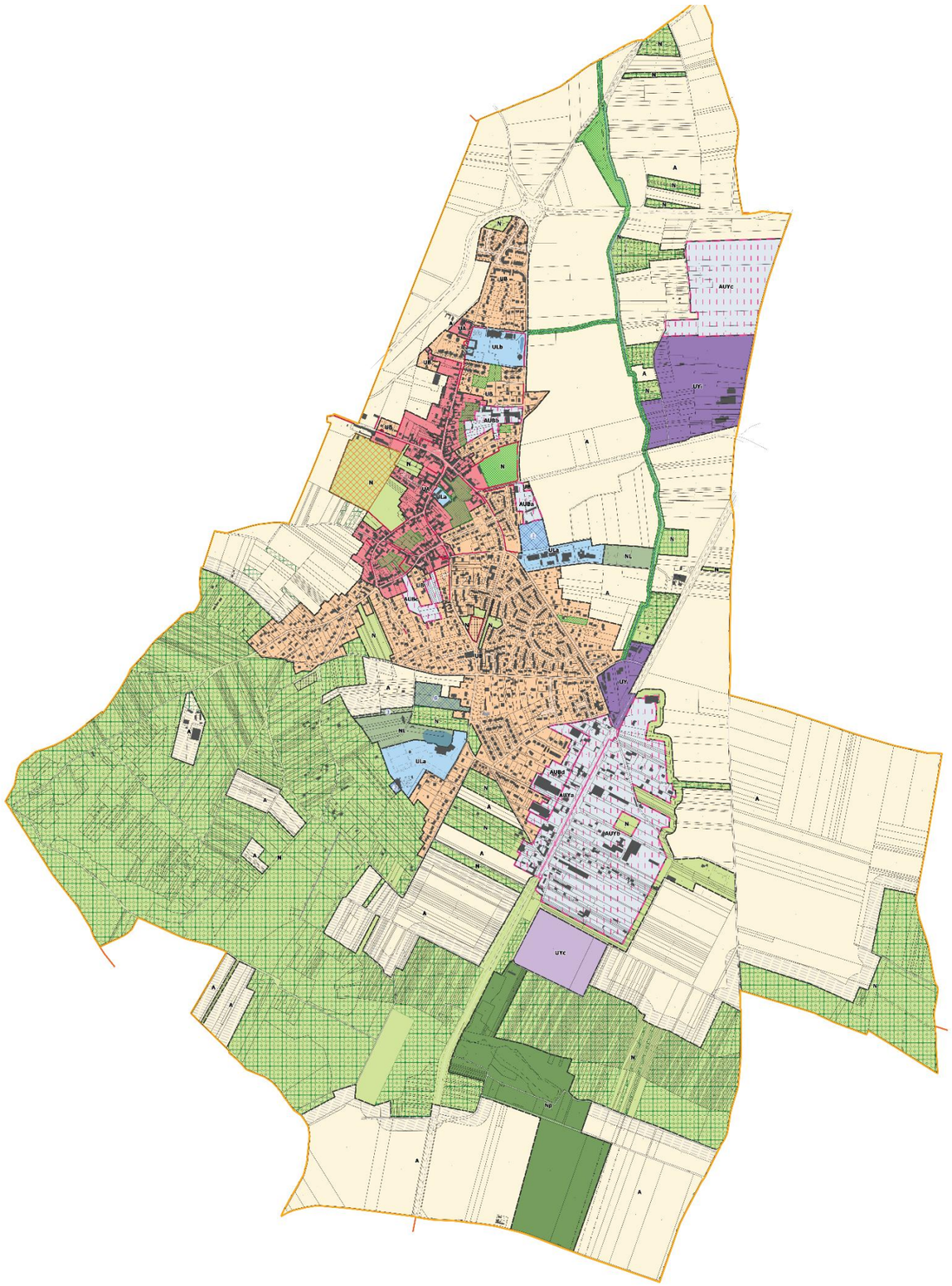
Le plan de zonages révisé en 2025



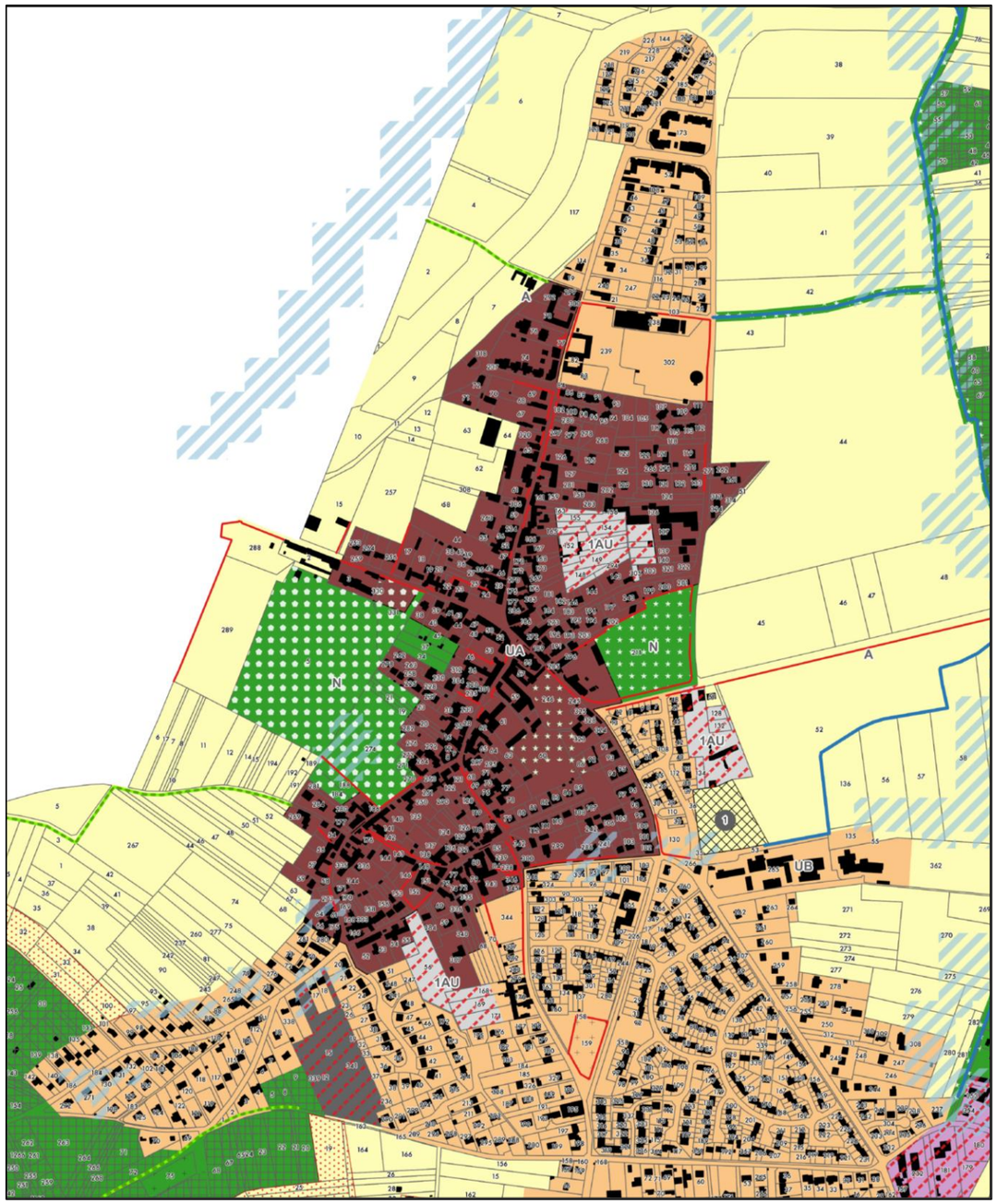
PLU opposable



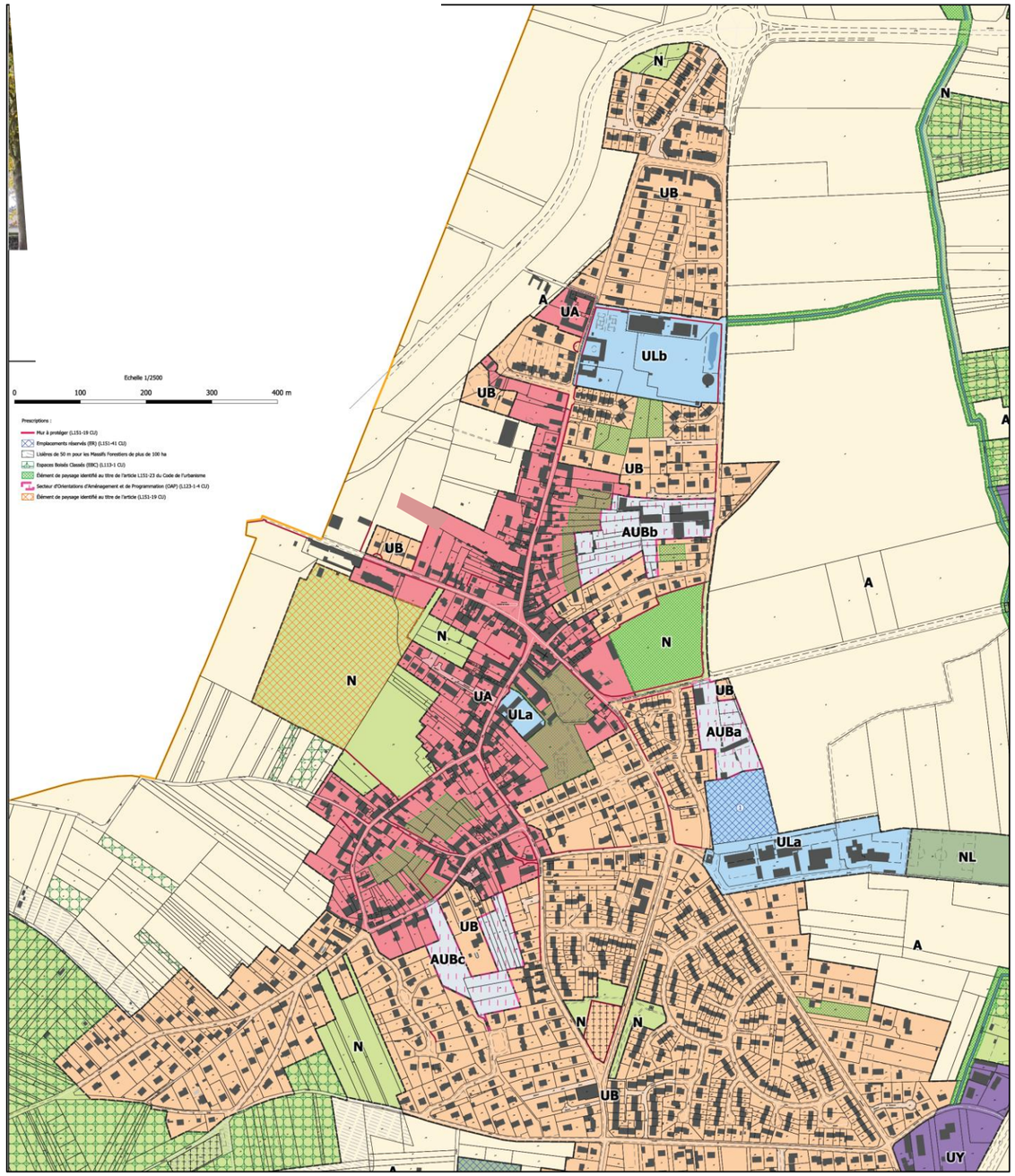
PLU révisé en 2025



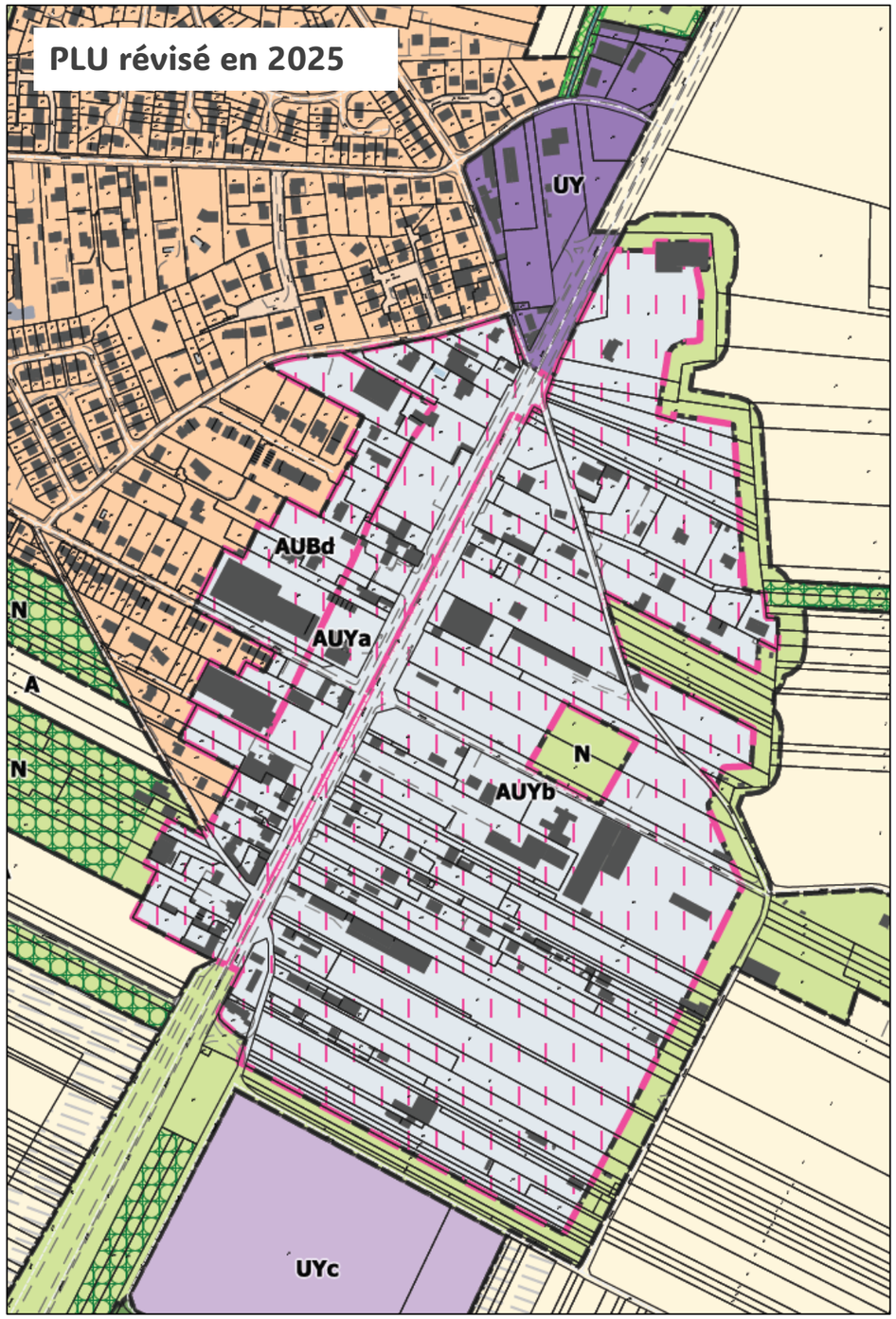
PLU opposable



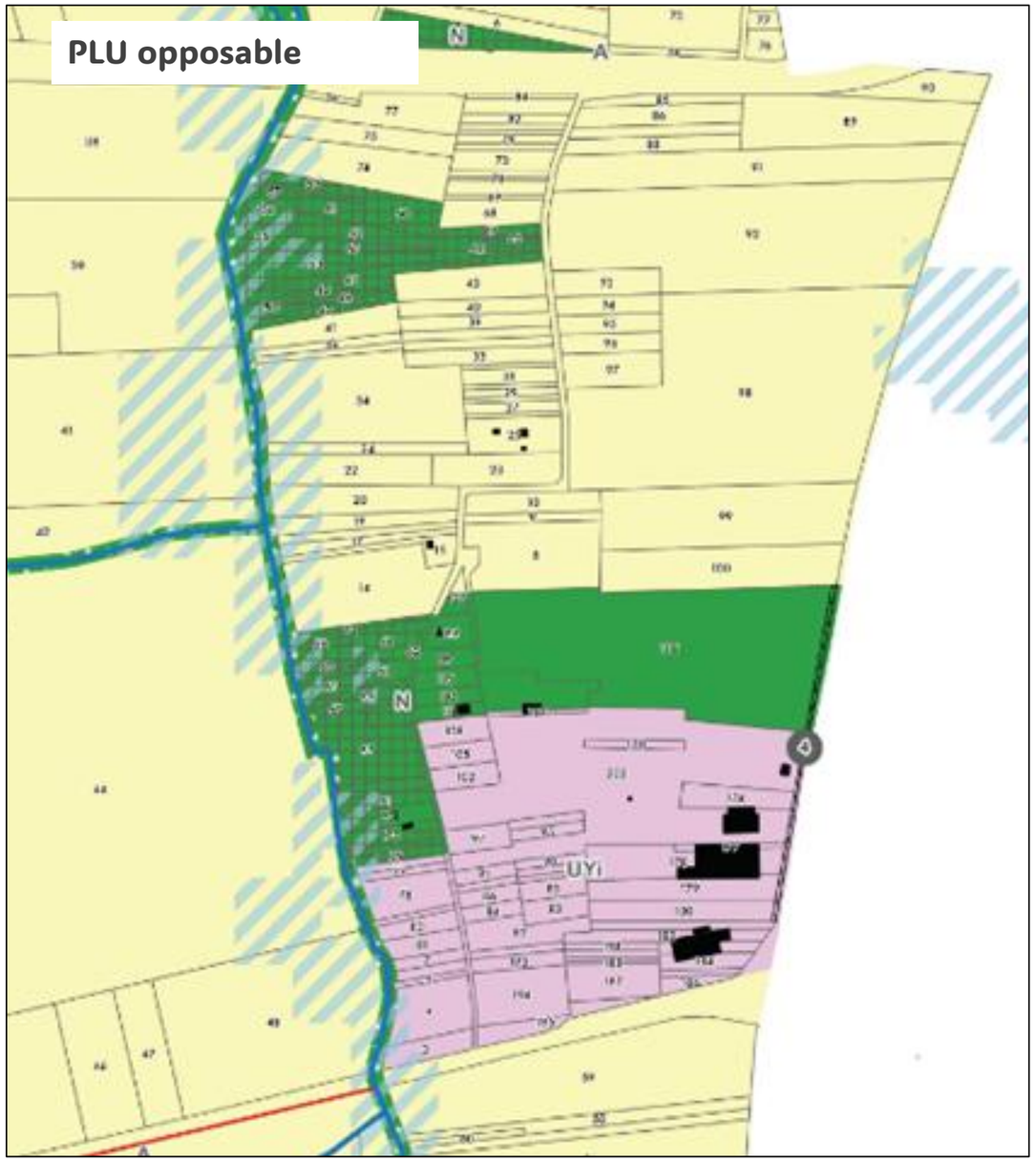
PLU révisé en 2025



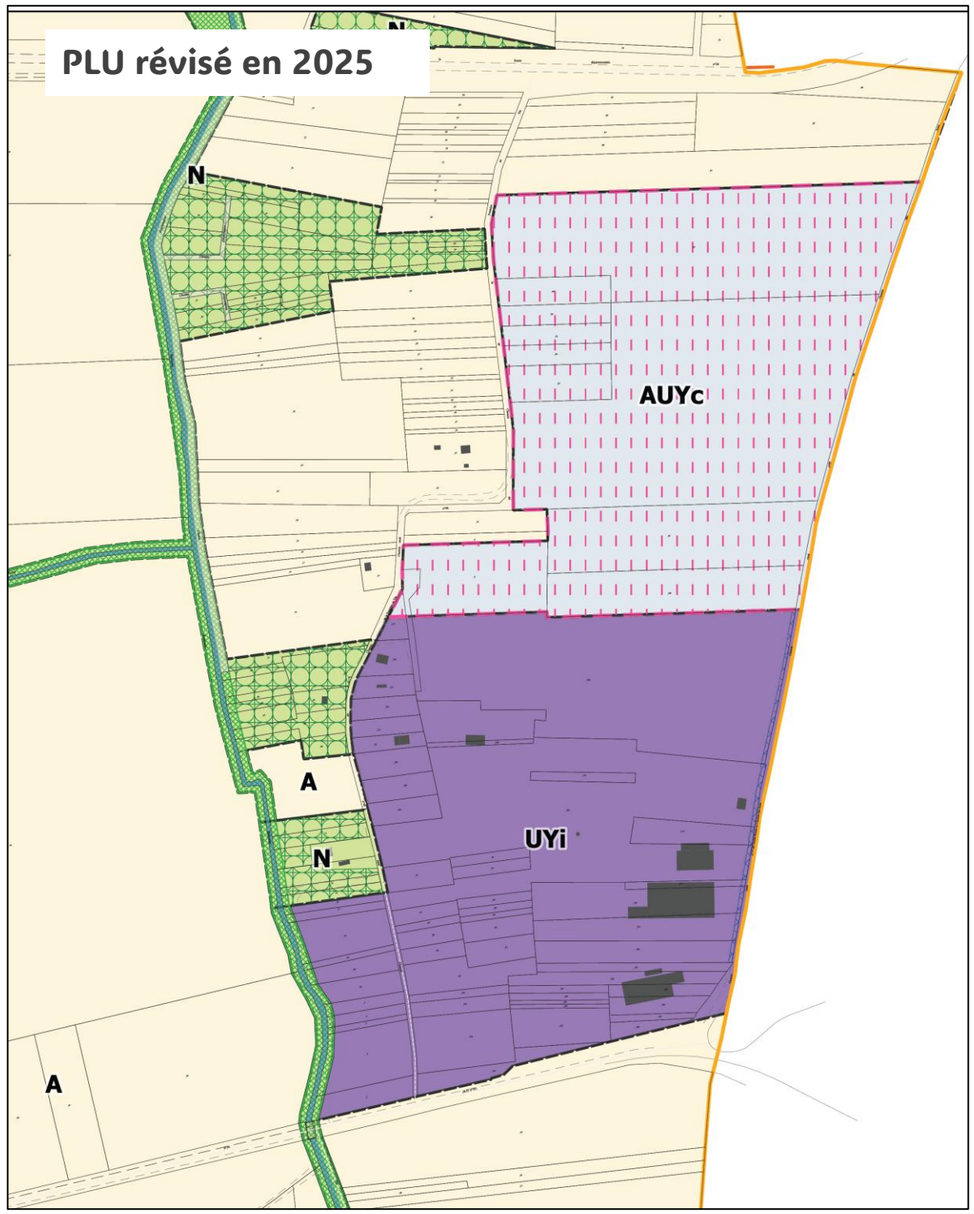

PLU opposable
UY
15,3ha
N
A
N
N


PLU révisé en 2025
UY
AUBd
AUYa
N
AUYb
N
A
N
UYc

PLU opposable



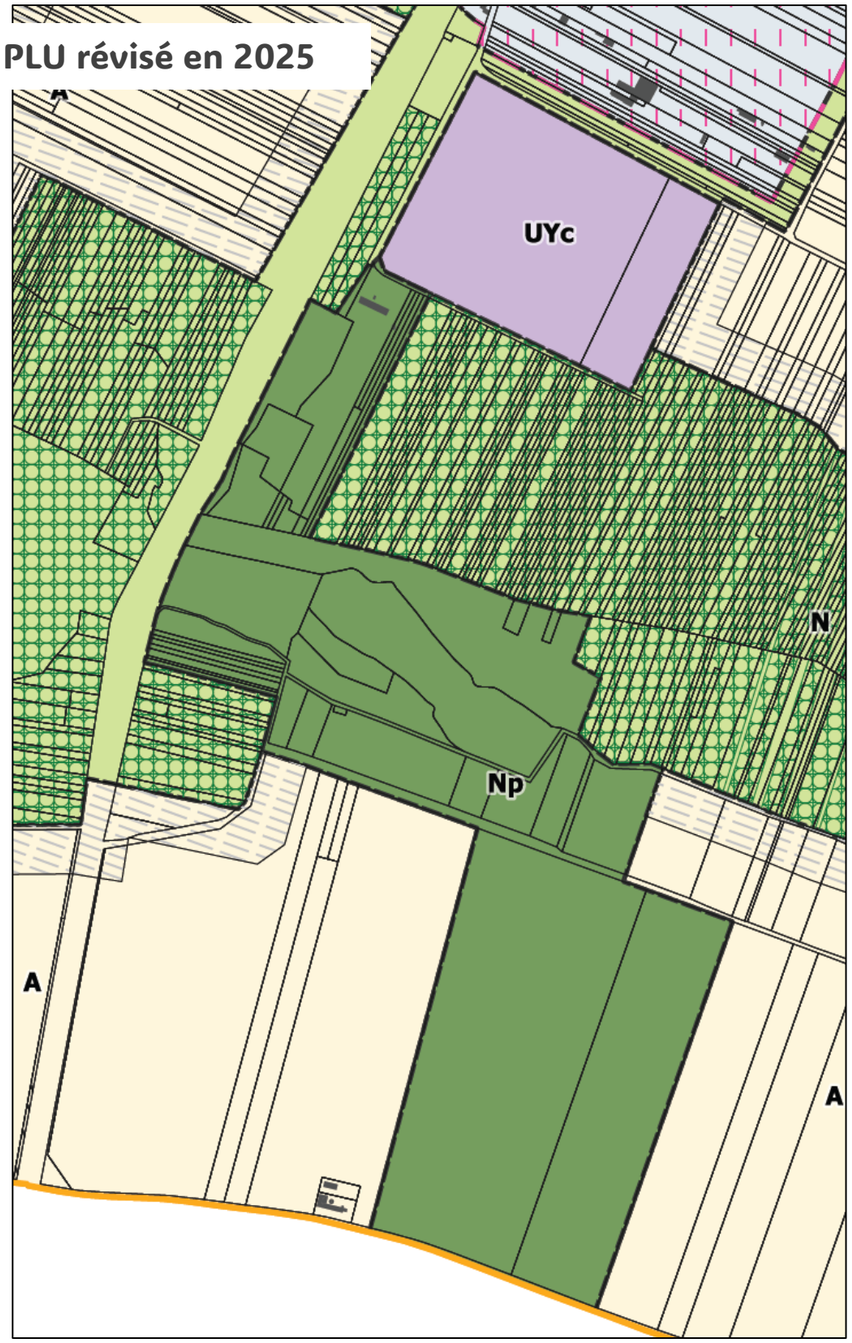
PLU révisé en 2025



PLU opposable



PLU révisé en 2025



4.3 Description de la vocation des zones

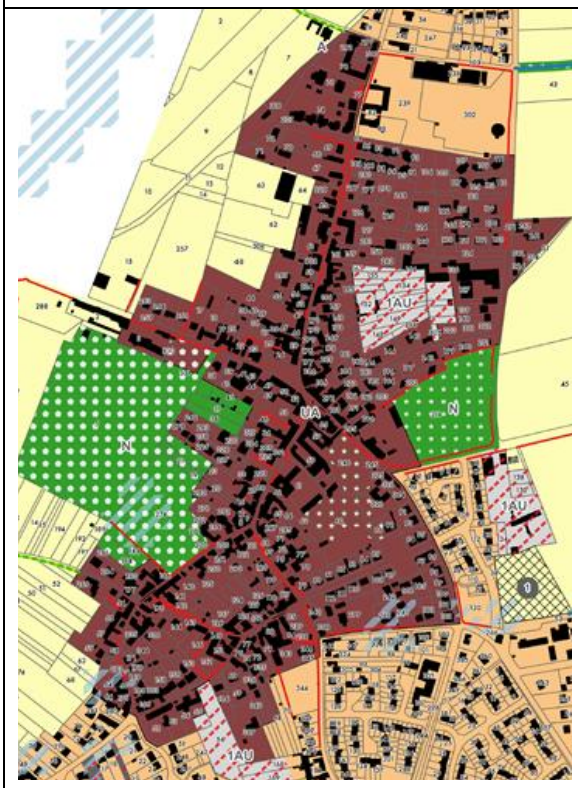
Zone UA : Coeur de ville, avec tissu bâti ancien

La zone UA correspond au coeur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel qu'il s'agit, autant que possible, de préserver.

C'est une zone à vocations multiples où l'on retrouve des logements, des équipements publics, des commerces et services…

Objectifs des dispositions règlementaires :

Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.

PLU 2019	PLU 2025
	

Evolution entre 2019 et2025 :

Réduction de l'emprise de la zone UA, car dans le PLU 2025, seul le tissu urbain ancien a été pris en compte. Les pavillons qui étaient en zone UA dans le PLU de 2019 ont été basculés en UB.

Zone UB : Formes contemporaines des extensions de la commune

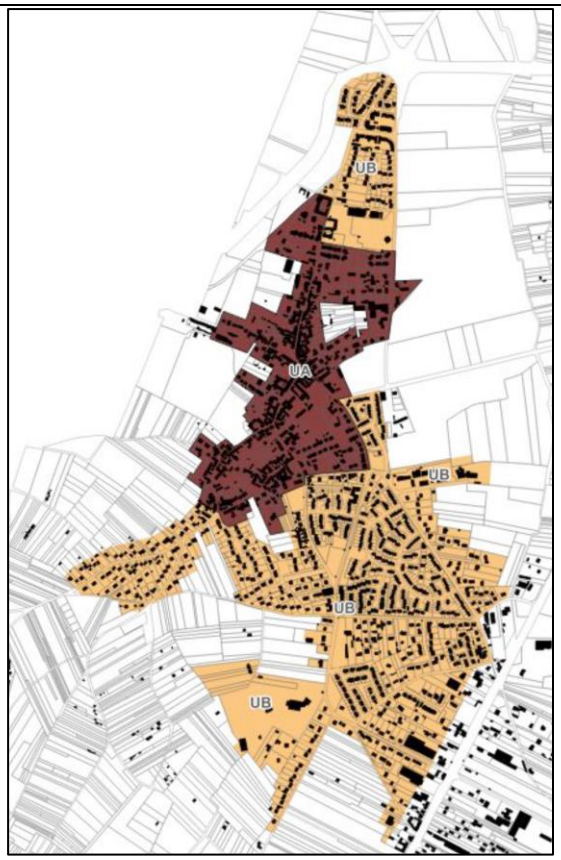
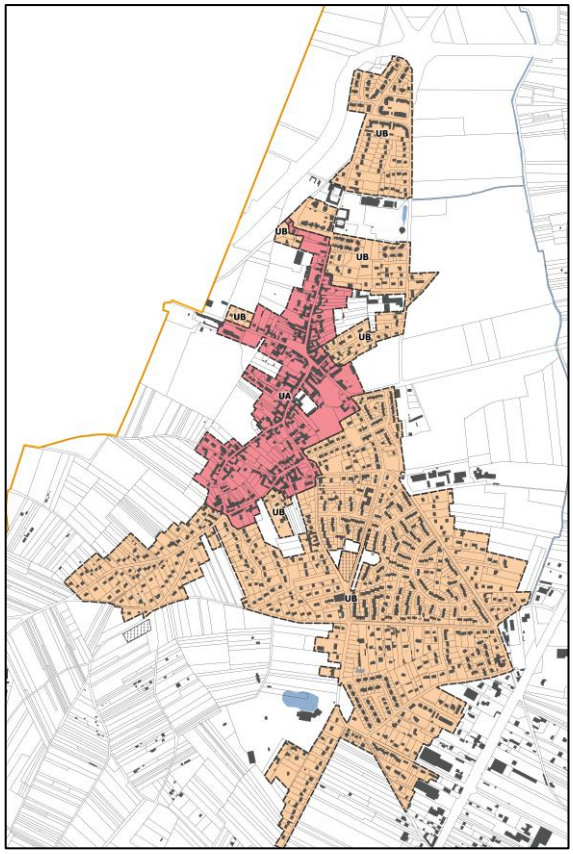
La zone UB correspond aux extensions sous formes pavillonnaires, plus ou moins récentes. Elle accueille de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, bureaux...).

Objectifs des dispositions règlementaires :

Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâtis.

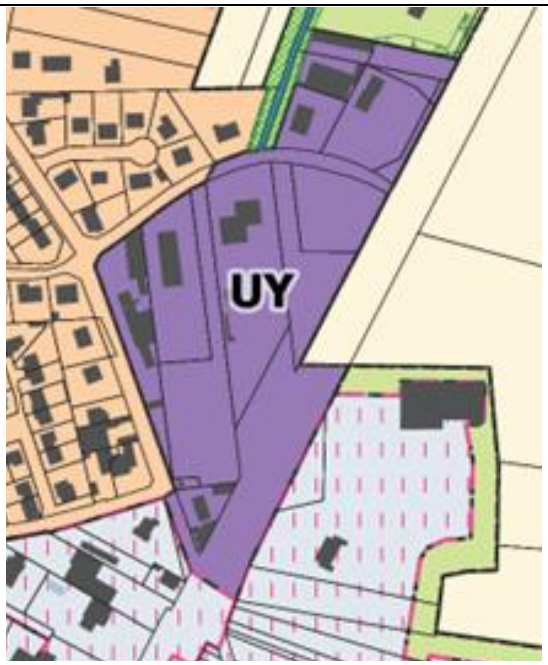
Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.

Permettre une densification modérée du tissu urbanisé au sein des dents creuses.

PLU 2019	PLU 2025
	

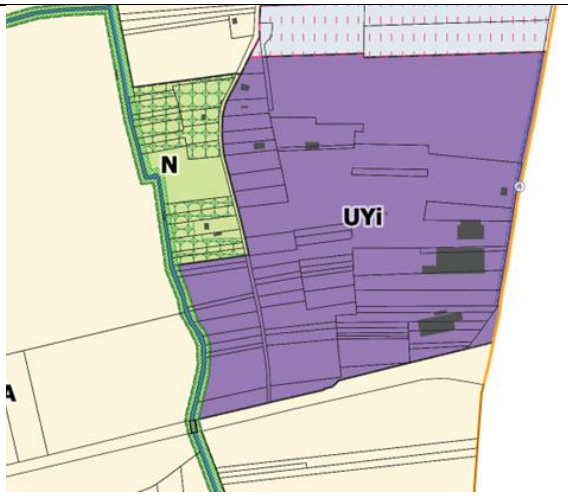
Zone UY : Zone à vocation économique

La zone UY correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, aux abords de la RN20, destinés à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

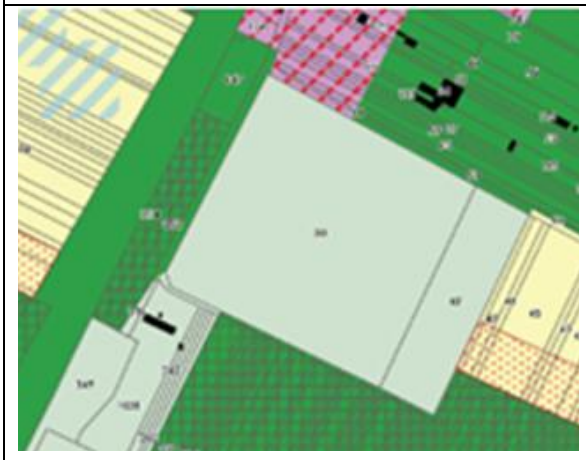
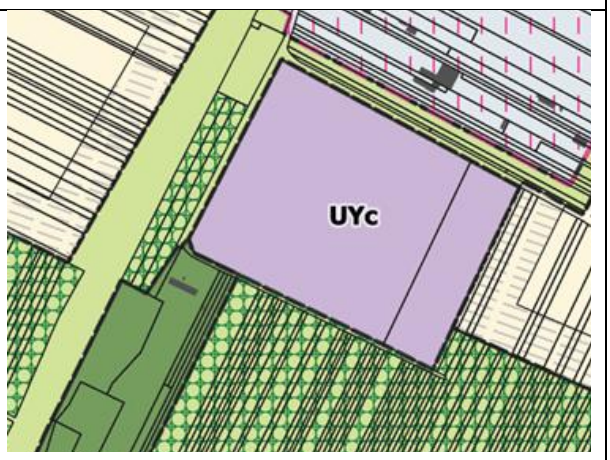
PLU 2019	PLU 2025
	

Deux sous-secteurs correspondent à deux sites d'activités économiques existants, notoires sur le territoire communal.

Un sous-secteur UYi permet d'accueillir des installations liées à la base de stockage de véhicules.

PLU 2019	PLU 2025
	

Un sous-secteur UYc permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres.

PLU 2019	PLU 2025
	

Objectifs des dispositions règlementaires :

Les dispositions réglementaires visent à pérenniser la vocation économique des sites identifiés sur la commune.

Concernant le sous-secteur UYc, la Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité une carrière de sablons sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (91) en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons d'une épaisseur de l'ordre de 55 mètres, pour des usages routiers / VRD (remblayage de tranchées) et également béton (sables correcteurs).

Depuis l'arrêt de l'extraction, la société SECM procède à la remise en état de la carrière par remblaiement à l'aide de matériaux inertes extérieurs. Ce réaménagement est effectué au titre de l'AP complémentaire (APc) du 7 mai 2020 imposant des prescriptions complémentaires et entérinant le terme de l'autorisation environnementale de la carrière au 5 août 2024. L'objectif visé est une remise à niveau du terrain naturel, par comblement de la fosse sud, puis un régalage de la terre végétale (issue de la découverte initiale et stockée temporairement pendant l'exploitation) afin de restituer une vocation prairial et boisée aux terrains.

La société SECM a depuis quelques années, exprimé sa volonté de pérennisation d'activité et souhaite dans le cadre de son projet implanter sur sa plateforme nord, d'une part une nouvelle installation permettant la valorisation des terres inertes entrant sur le site, de manière à en extraire les sables et gravillons et d'autre part une nouvelle installation mobile de concassage-criblage de bétons. L'installation de valorisation aurait un fonctionnement de type lavage-criblage et serait en sus d'une centrale de graves et d'une installation de concassage-criblage déjà présentes sur la plateforme.

L'emprise au sol de la plateforme occupe une superficie de 64 860 m².

Zone UL : Zone d'équipements publics et/ou d'intérêt général

La zone UL correspond aux secteurs destinés à accueillir des équipements.

Le sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics.

Le sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.

Objectifs des dispositions règlementaires :

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou/et collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.

Zone AU : Zone à urbaniser

Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante habitat.

Quatre secteurs sont identifiés :

- AUBa : secteur du Clos de la Motte (court terme)
- AUBb : secteur Saint Thomas (court - moyen – long termes)
- AUBc : secteur des Sablons (moyen-long termes)
- AUBd : secteur du Bas de Torfou (Ouest RN20) (court – moyens - long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante économique.

Trois secteurs sont identifiés :

- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen termes)
- AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long termes)
- AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen-long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Zone A : Zone à vocation agricole

La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

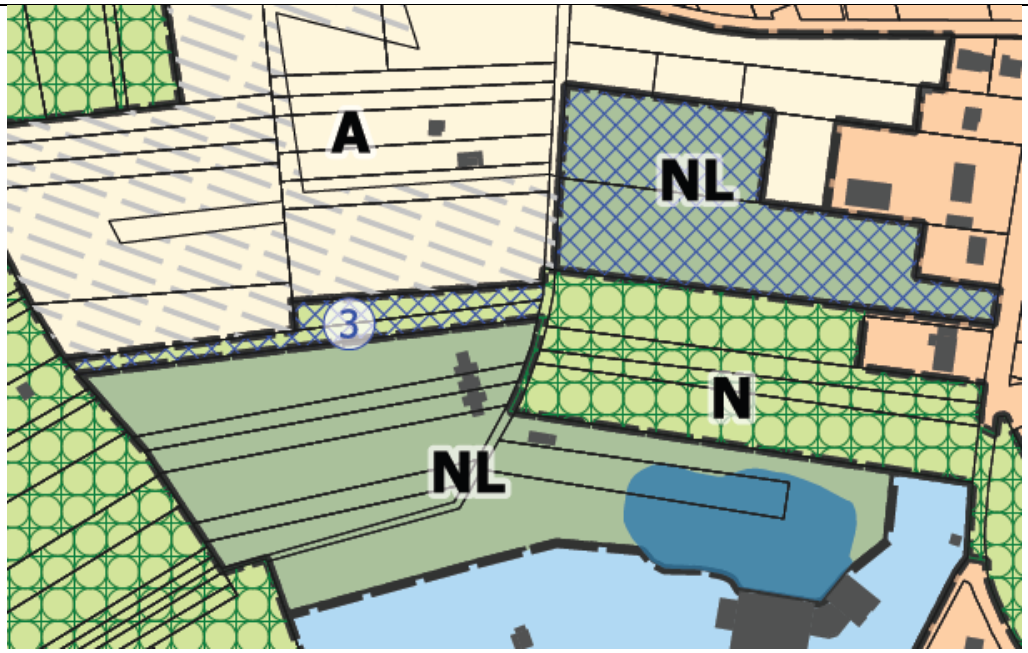
Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Zone N : Zone naturelle à protéger

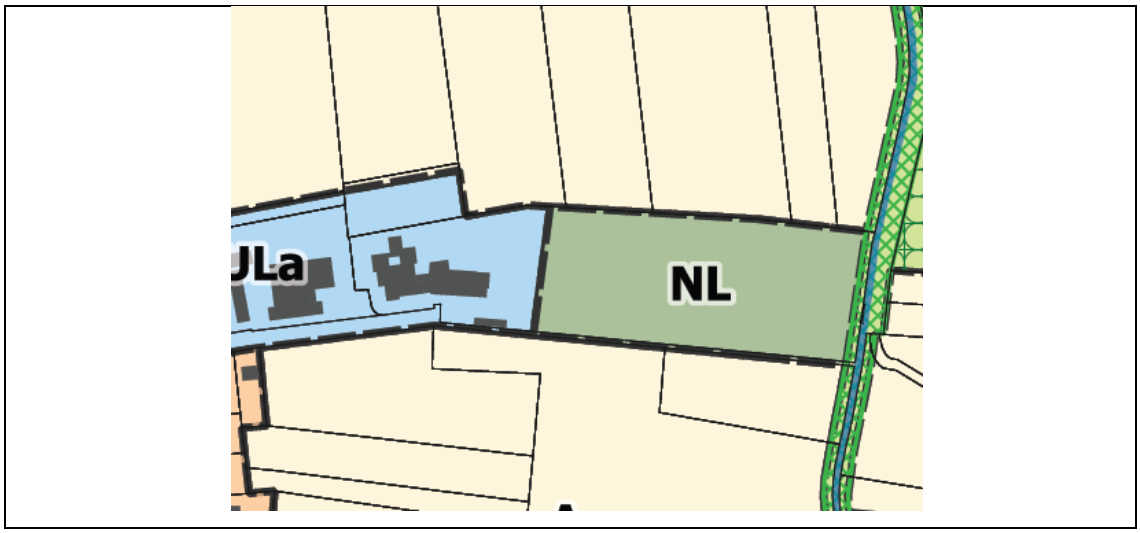
La zone N est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un sous-secteur Nl correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé, parc paysager avec stationnements…) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.

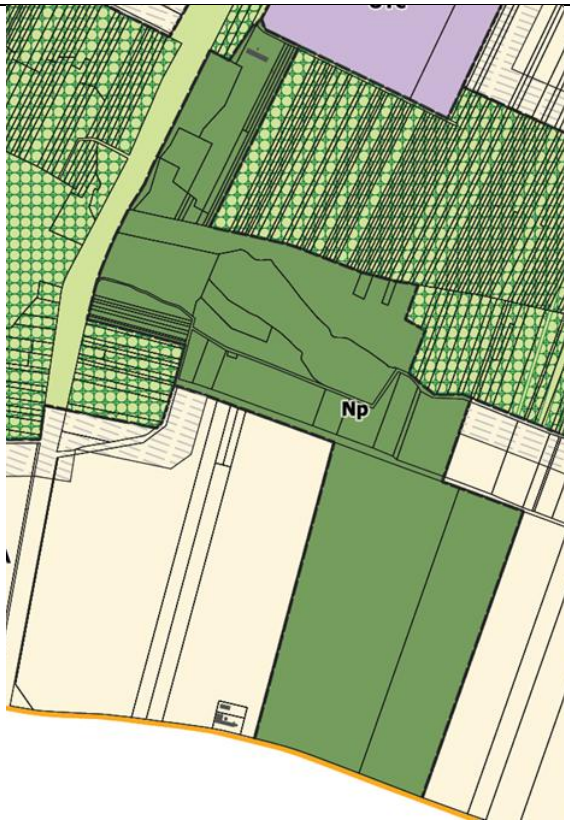
PLU 2025



La zone NL au sud permet de reconnaitre les équipements sportifs existants (stade, aire de jeux…) et la zone NL (avec ER) au nord doit être un espace sur lequel est donnée la possibilité d'autoriser du stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation.
Issu des échanges qui ont eu lieu avec les services de l'État sur le sujet, la commune affirme sa volonté de ne pas artificialiser le site et de ne pas porter atteinte à la lisière dans le cadre de ce projet.



Un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.

PLU 2019	PLU 2025
	

La société S.E.C.M (Société d'Exploitation de Carrières et Matériaux) exploite une carrière de sablon sur le territoire de la commune de Boissy sous Saint-Yon. Cette carrière est actuellement en phase de réaménagement par remblayage avec des terres et gravats inertes.
Son exploitation répond aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/081 du 07 mai 2020. Cet arrêté préfectoral prévoit un retour des terrains à leur topographie d'origine.

La SECM a présenté à la Commune un projet destiné à pérenniser l'activité de la société au-delà de 2024 et qui consisterait :

• À effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un promontoire paysager en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain initial,

• A effectuer un aménagement d'intérêt communal sur l'emprise exploitée,

• A rétrocéder à la Collectivité à l'issue de l'aménagement, les terrains concernés et leur aménagement (une vingtaine d'hectares) dont S.E.C.M. est propriétaire.

Le terme final de l'aménagement serait à l'horizon 2032. Cela dit, une emprise significative (5 ha) pourrait être achevée dans un délai plus court (2027) et mise à disposition de la Commune par anticipation et ce, afin d'engager le projet.

La Commune de Boissy-Sous-Saint-Yon, soucieuse de la pérennité d'une entreprise sur son territoire et intéressée par un réaménagement du site permettant un projet communal sur les terrains concernés, a confirmé être favorable à l'étude de ce projet par la Société S.E.C.M.

L'inscription dans un processus de travail destiné à déterminer les conditions de réalisation de ce projet et à préciser le type de réaménagement à usage communal a été mis en place.

Dans le cadre de ce processus de travail et d'études du projet, la SECM a proposé de compléter le cycle de traitement des matériaux inertes par l'installation d'une centrale de valorisation permettant d'en recycler une grande partie en lieu et place de leur mise en remblai.

Le projet global ainsi élaboré par la SECM présente des éléments reconnus d'intérêt général par la Commune :

- Réaménagement d'une carrière par le remblaiement en terres et gravats inertes et la réalisation d'un promontoire paysagé.
- Possibilité de rétrocession des parcelles ainsi réaménagées à la Commune permettant toutes activités à caractère naturel et écologique. (Zones naturelles, activités agricoles, loisirs, production d'énergie verte...).
- Développement d'une filière d'économie circulaire par la création d'un cycle vertueux de traitement des terres et gravats par le recyclage d'une partie des tonnages normalement destinés à une simple mise en remblai.
- Pérennisation d'une entreprise implantée de longue date sur la Commune.
- Préservation et développement du taux d'emploi local.
- Projet s'inscrivant parfaitement dans les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision engagée du Plan Local d'urbanisme (PLU).

Ce projet nécessite une adaptation du document d'urbanisme de la commune, notamment pour les parcelles concernées par les activités ISDI et de valorisation des terres et gravats inertes.

4.4 Autres prescriptions du plan de zonage

Les espaces boisés classés (EBC)

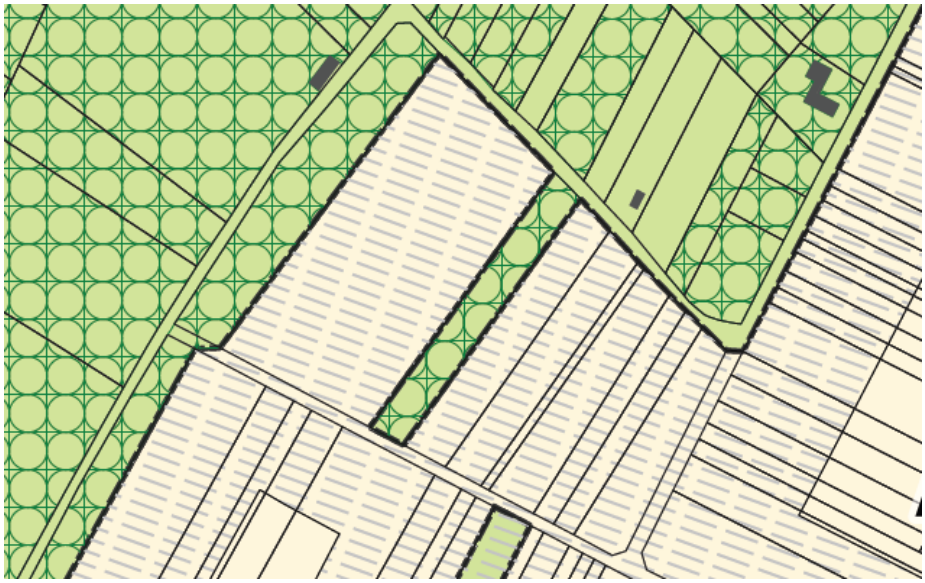
Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende « EBC ». Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

La superficie des EBC est de 217,69 hectares dans le PLU 2025.

Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

Un principe général d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres est institué par le SDRIF en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares. Toutefois, ce principe ne s'applique pas dans les sites urbains constitués. Les zones de lisières sont alors indiquées aux documents graphiques réglementaires, sur les zones A et N du PLU.

Lisières de 50 m pour les Massifs Forestiers de plus de 100 ha



Le patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

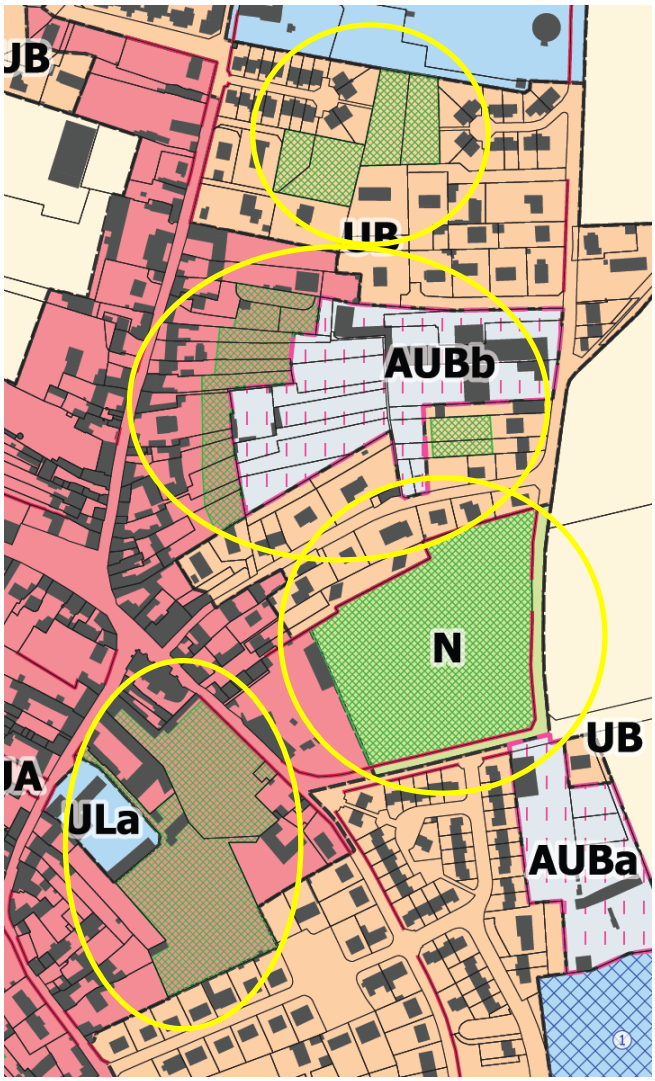
La commune possède de nombreuses traces patrimoniales de son histoire et de son héritage rural. En effet, le bourg se caractérise par la présence encore importante de bâtiments ou édifices historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes : bâtiments historiques, murs de pierres etc.

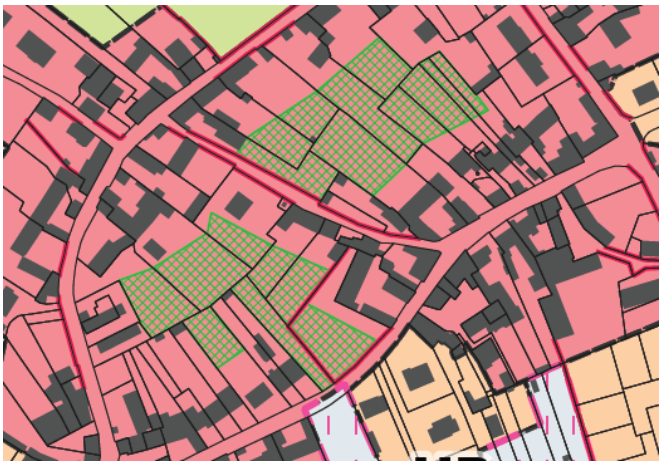
Privés ou publics, ces édifices présentent pourtant un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement. Un certain nombre d'entre eux sont répertoriés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

De nombreux espaces naturels d'intérêt sont identifiés au sein de la zone agglomérée de la commune. Pour cette raison ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage. La superficie des espaces concernés par le L51-23 est de 10,66 hectares dans le PLU 2025.

Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)



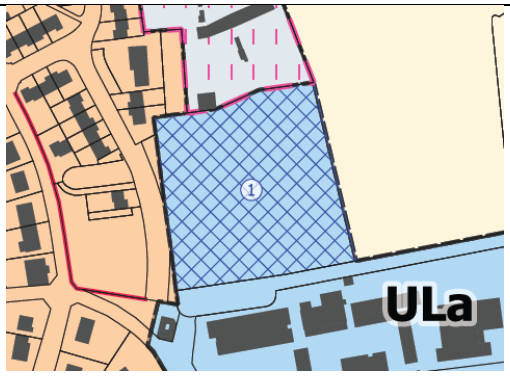
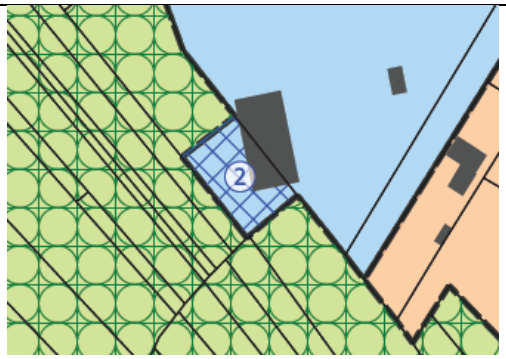
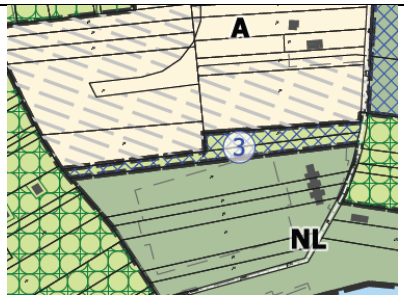


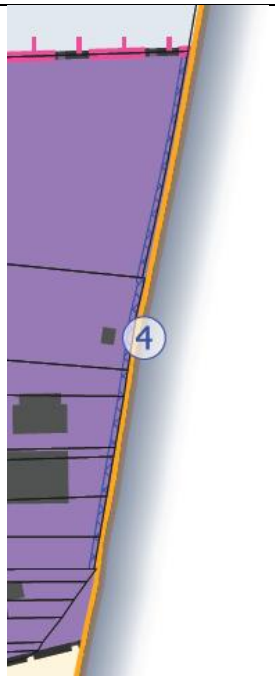
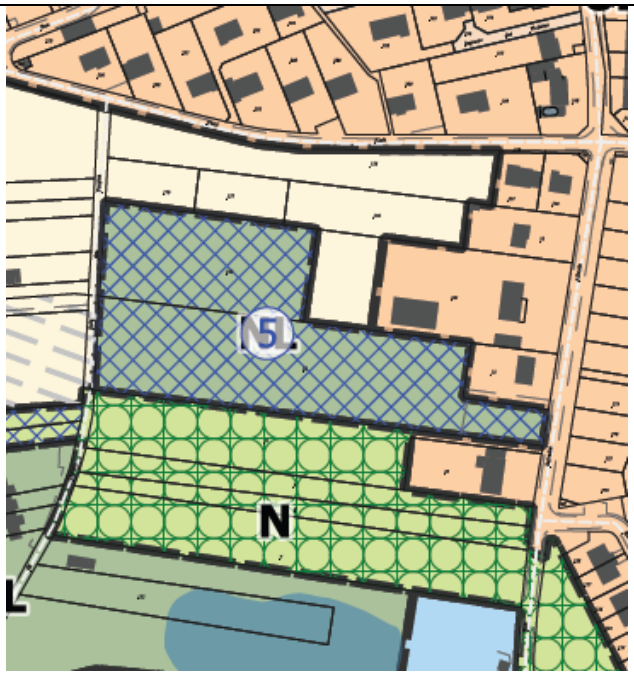
Les emplacements réservés

Quatre emplacements réservés étaient répertoriés dans le PLU 2019

Emplacements réservés			
	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	8 000 m2
2	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	1 030 m2
3	Equipement public et d'intérêt collectif	Commune	2 900 m2
4	Voirie et réseaux divers	Commune	1 015 m2

Cinq emplacements réservés sont envisagés dans le PLU 2025

	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	 Equipement public	9 270 m²	Commune
2	 Equipement sportif	1 038 m²	Commune
3	 Agrandissement du pôle sportif	2 904 m²	Commune

4	 Elargissement du Chemin des Anes	1 015 m²	CCEJR
5	 Stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation	11 780 m²	Commune

4.5 Évolution des surfaces des zones

Le tableau ci-dessous présente les évolutions des zones et des surfaces entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.

PLU en vigueur			PLU révisé 2025			
Zones urbaines	**142,46**	**17,50%**	**Zones urbaines**	**125,92**	**15,46%**	
UA	30,88		**UA**	19,52		Ajustement zonages à la réalité du terrain
UB	80,66		**UB**	74,56		
UY	22,28		**UY**	2,96		-20 ha classt en AUY **(UY > AUY)**
UYi	8,60		**UYi**	12,42		+4 ha régularisation existant
			UYc	6,10		+6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			ULa	7,49		
			ULb	2,87		
Zones à urbaniser	**4,57**	**0,56%**	**Zones à urbaniser**	**46,40**	**5,69%**	
1AU	3,15					
2AU	1,42					
			AUB	6,58		
			AUY	39,82		**+40 ha Bas de Torfou & Marsandes**
Zones agricoles et naturelles	**667,18**	**81,94%**	**Zones agricoles et naturelles**	**641,89**	**78,85%**	
A	368,97		**A**	355,58		-10 ha Marsandes **(A > AUY)**
N	268,42		**N**	256,92		-10 ha Bas de Torfou **(N > AUY)**
Nc	29,79		**Np**	23,72		-6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			NL	5,67		
TOTAL (en hectares)	**814,21**	**100%**	**TOTAL (en hectares)**	**814,21**	**100%**	

5. Explications des dispositions du règlement

5.1 Évolution de la rédaction du règlement

Evolution de la formalisation du règlement

Depuis le 1er janvier 2016, les dispositions réglementaires des PLU qui s'appliquent aux autorisations de construire ou d'aménager un terrain ont évolué. Au lieu d'être formalisées en 16 articles, elles sont organisées en 3 grandes parties indiquées ci-contre. Ainsi sans remettre en cause les possibilités ou limitations existantes dans les zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles, le règlement a été repris dans cette nouvelle « formule ».

Articles du règlement 2016		Nouveaux articles
1	Occupations des sols interdites	→ 1
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	→ 1
3	Conditions de desserte et d'accès des terrains	→ 8
4	Conditions de desserte par les réseaux	→ 9
5	Superficie minimale des terrains – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	→ 4
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	→ 4
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	→ 4
9	Emprise au sol	→ 4
10	Hauteur des constructions	→ 4
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	→ 5
12	Obligations en matière de stationnement	→ 7
13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.	→ 6
14	Coefficient d'Occupation des Sols - – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	→ 5
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques	→ 9

Articles de la nouvelle version du règlement	
Partie 1 : Affectations des sols et destination des constructions	
1	Les destinations et vocations autorisées et interdites
2	Les autorisations sous conditions particulières
3	Mixité fonctionnelle et sociale
Partie 2 :Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	
4	Volumes et implantations des constructions
5	Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions
6	Insertion paysagère et aménagement des abords
7	Stationnements
Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux	
8	Accès et desserte par les voies publiques et privées
9	Desserte par les réseaux

5.2 Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
● Autorisés sous conditions particulières
× Interdit

ZONES		UA	UB	UY	UYi	UYc	ULa	ULb	AUB	AUY	A	N	Np	NL
Habitat	*Logement*	✓	✓	●	×	×	●	×	✓	×	●	×	×	×
	Hébergement	✓	✓	×	×	×	×	●	✓	×	×	×	×	×
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	●	●	✓	×	✓	×	×	●	✓	×	×	×	×
	Restauration	●	●	✓	×	×	×	×	●	✓	×	×	×	×
	Commerce de gros	×	×	✓	✓	✓	×	×	×	✓	×	×	×	×
	Services avec accueil d'une clientèle	●	●	✓	×	×	×	●	●	✓	✓	×	×	×
	Hébergement hôtelier et touristique	●	●	✓	×	×	×	●	●	✓	×	×	×	×
	Cinéma	●	×	×	×	×	×	×	×	✓	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des admin. publiques et assimilés*	✓	✓	✓	×	×	✓	×	✓	✓	×	×	×	×
	Locaux techn. et indust. des admin. publiques et assimilés	✓	×	✓	×	×	✓	×	×	✓	✓	×	×	×
	Établissements d'enseignement	●	×	×	×	×	✓	×	×	×	×	×	×	×
	Établits de santé et d'action sociale	✓	✓	×	×	×	✓	●	✓	×	×	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	●	●	×	×	×	✓	×	●	●	×	×	×	×
	Équipements sportifs	●	●	×	×	×	✓	×	●	×	×	×	×	●
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	×	×	✓	●	●	✓	✓	×	×	●
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	×	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	×	×	✓	●	●	×	×	×	✓	×	×	×	×
	Entrepôt	×	×	✓	✓	✓	×	×	×	✓	×	×	×	×
	Bureau	●	●	✓	×	×	×	×	●	✓	×	×	×	×
	Centre de congrès et d'expo.	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	×	×	×	×

5.3 Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Orientations du PADD	Principales traductions règlementaires
Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Objectif 1.1. EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE	
Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux	- Les espaces boisés sont classés en zone N, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent. - Les dispositions générales du règlement rappellent que les espaces boisés classés sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC. Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme. - Le règlement graphique identifie les lisières des milieux boisés structurants à préserver. - Les dispositions générales du règlement rappellent : - Que la préservation des zones humides avérées doit être assurée selon le principe « EVITER, REDUIRE, COMPENSER » - Qu'en cas de zone humide potentielle identifiée, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide.
Identifier et préserver les trames vertes et bleues	Une OAP « Trame Verte et Bleue » est intégrée dans le PLU.
Objectif 1.2. EN PRÉSERVANT LE PATRIMOINE BATI ET EN VALORISANT LE CENTRE BOURG	
Respecter les caractéristiques bâties traditionnelles du bourg **Inventorier, protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et bâti local**	- **Le plan de zonage identifie les éléments de patrimoines protégés** au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. - Le règlement rappelle qu'en ce qui concerne les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l'Urbanisme : Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

	- **La zone UA correspond au bâti ancien**. Le règlement reconnaît et préserve l'organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics. - **L'article 5 Insertion urbaines, architecturales et environnementales des constructions** rappel : L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte: au caractère des lieux avoisinants ; aux sites et paysages naturels. - **Les dispositions** générales rappellent que les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de **Monuments historiques**.
AXE 2. Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée	
	A travers les OAP et leurs dispositions réglementaires, il s'agit pour la Municipalité de maîtriser la production de logements diversifiés répondant aux besoins de jeunes ménages avec enfants.
Objectif 2.3. EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS	
	La zone UL permet de réaliser à terme de nouveaux équipements. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°1 va permettre à la commune de pouvoir acquérir un bâtiment ancien au cœur du village pour en faire à terme un équipement public.
Axe 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune	
Objectif 3.1. EN ASSURANT LA PERENNITE DE LA FILIERE AGRICOLE	
Pérenniser les terres cultivées sur le plateau en interdisant tout mitage et ainsi préserver le grand paysage (perspectives visuelles lointaines)	Environ 85 % du territoire communal est occupé par des espaces agricoles. Cette importance quantitative lui confère une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable. Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en

	valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune. Ils seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.
Objectif 3.2. **EN SAUVEGARDANT ET DYNAMISANT LE TISSU ECONOMIQUE DE PROXIMITE, MAIS EGALEMENT LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS LOCALES**	
	Création d'un zonage ULb qui permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.
Objectif 3.3. **EN FAVORISANT L'ESSOR D'ACTEURS EXISTANTS ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS**	
	□ Requalifier et valoriser la zone dite « Bas de Torfou » La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État, Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA. La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales. A terme, les objectifs recherchés sont : - Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon », - Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent, - Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée, - Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes, - Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,

	- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble, Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU. Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville. Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée. Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.
AXE 4. Promouvoir des pratiques durables et environnementales plus vertueuses	
Objectif : Encourager les démarches durables et éco-responsables	
	L'article 5 énonce les dispositions en faveur de l'environnement. 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. … tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant.
Objectif : En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets	
	- Article 9.1/9.2 : Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement - Article 4.1 : Volumes et implantations des constructions, emprise au sol maximale - Article 9.2 : Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux

	pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
	Article 5.4 : Dispositions en faveur de l'environnement doivent privilégier l'emploi de dispositifs limitant des rejets (eau, déchets, pollution)
Objectif : Sensibiliser sur la prise en compte des risques	
	Les dispositions générales du règlement renvoient aux servitudes grevant le territoire

Département de l'Essonne

Commune de Boissy-sous-Saint Yon



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.3. Rapport de présentation

Volet 3 : Evaluation environnementale

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 18 décembre 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

Sommaire

Chapitre 1 : Avant-Propos 4

1.1. Préambule 4

1.2. Le rôle de l'évaluation environnementale 6

1.3. Les principes de l'évaluation environnementale 7

1.3.1. La démarche générale : une démarche itérative 7

1.3.2. Les étapes de l'évaluation environnementale 7

1.3.3. L'analyse de l'état initial de l'environnement 8

1.3.4. Les perspectives d'évolution du territoire 8

1.3.5. Justification des choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement 8

1.3.6. L'analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement 9

1.3.7. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable 9

1.3.8. Définition des mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences prévisibles 9

Synthèse de l'état initial de l'environnement 10

Chapitre 2 : Le projet d'avenir : les choix retenus 11

2.1. Le cadre du projet 11

2.2. Scénario choisi au regard des critères environnementaux 12

2.3. Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs 14

2.3.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030 14

2.3.2. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040 15

2.4. Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace 16

2.5. Les axes du P.A.D.D. 18

2.6. Le règlement graphique et écrit 19

Chapitre 3 : Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes 21

3.1. Objectifs internationaux, européens et nationaux 21

3.2. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de compatibilité 27

Chapitre 4. Les perspectives d'évolution du territoire 50

4.1. Le scénario « au fil de l'eau » 50

4.1.1. Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU 50

4.1.2. Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales 52

4.2. Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre 54

4.2.1. Eléments d'analyse généraux 54

4.2.2. Analyse de la consommation foncière attendue 54
Chapitre 5. Evaluation des incidences des documents composant le PLU 58
5.1 Incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 58
5.2 Incidences du règlement graphique (plan de zonage) 61
5.2.1 Incidences de l'évolution des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) 61
5.2.2 Incidences de l'évolution des zones agricoles (A) et naturels (N) 65
5.2.3 Incidences de l'évolution des prescriptions complémentaires et les emplacements réservés 69
5.3 Incidences du règlement écrit 72
5.3.1 Incidences des dispositions générales 72
5.3.2 L'affectation et la destination des constructions 73
5.3.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux 74
5.4 Incidences des OAP 78
5.5. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées 123
5.6. Analyse géographique : les secteurs sensibles 130
5.7. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000 133
Chapitre 6 : Suivi des incidences et de l'évolution du territoire 134
6.1. Le suivi des mesures 134
6.2. Les indicateurs retenus 134
6.3. Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs 136
Chapitre 7 : Résumé Non Technique **137**

Chapitre 1 : Avant-Propos

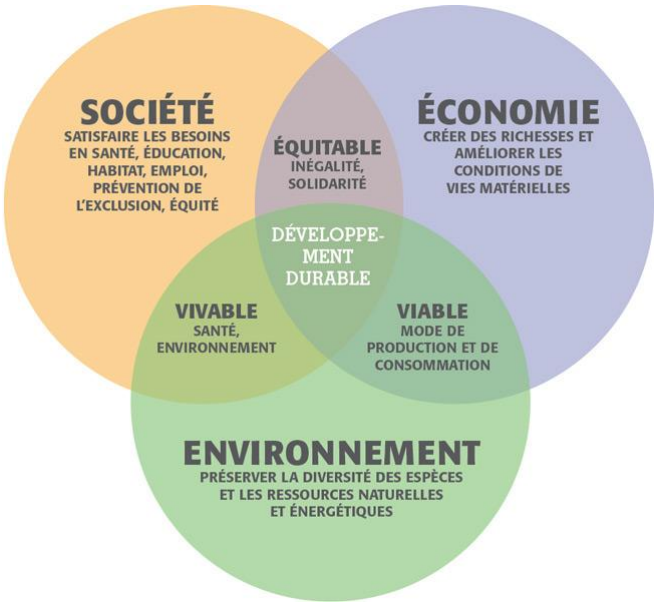
1.1. Préambule

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'enjeu de ces études est de permettre un développement urbain, social et économique dans un souci de préservation de l'environnement et des ressources naturelles. Il s'agit du principe fondamental du Développement Durable.

De ce fait, cette évaluation environnementale des PLU poursuit différents objectifs, à savoir :

- Proposer une connaissance approfondie du territoire par une analyse croisée de l'environnement, formalisée dans un état initial de l'environnement ;
- Réfléchir aux probables évolutions de cet état initial ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en matière d'aménagement du territoire, en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.



Principe du Développement Durable

Le présent rapport constitue l'évaluation environnemental du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Boissy-sous-Saint-Yon.

Le contenu de l'évaluation environnementale selon le Code de l'Urbanisme - article R. 151-3 :

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte;

2°Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

1.2. Le rôle de l'évaluation environnementale

Plus qu'un document réglementaire, **une évaluation environnementale est une véritable démarche permettant d'intégrer l'environnement et plus généralement, les principes du Développement Durable au cœur de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme, dès le début des réflexions**.

Cette évaluation doit permettre, sur la base d'un projet abouti de PLU, de rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du document d'urbanisme et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire communal.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles est entré en vigueur (article R104-11 du Code de l'Urbanisme). Il rend les évaluations environnementales des documents d'urbanisme plus systématiques que précédemment.

I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Le PLU de la Commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concerné par le paragraphe 2°b) mentionné dans l'encart ci-dessus. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été retravaillé lors de cette révision.

Cette évaluation vise à compléter le rapport de présentation du PLU. Ainsi, le présent document a pour vocation d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement en exposant :

- L'articulation du document avec les autres plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération,
- La description de l'état initial et des enjeux du territoire en termes d'environnement, en détaillant les zones susceptibles d'être affectées de manières notables par la mise en œuvre du plan,

- La justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le zonage et le règlement,
- L'analyse des incidences du PLU sur l'ensemble des thèmes abordés dans l'état initial, y compris sur les sites Natura 2000,
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser le cas échéant les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement,
- Les indicateurs de suivi des effets du PLU dans le temps, à moyen et long terme,
- La manière dont l'évaluation est effectuée

Un résumé non technique vient compléter le document, en synthétisant l'ensemble de ces éléments de manière simple et accessible par tous.

Au-delà du caractère réglementaire de l'évaluation environnementale, l'objectif est d'élaborer un plan respectant un équilibre entre le développement urbain et économique, la préservation des ressources naturelles et la prise en comptes des préoccupations environnementales.

1.3. Les principes de l'évaluation environnementale

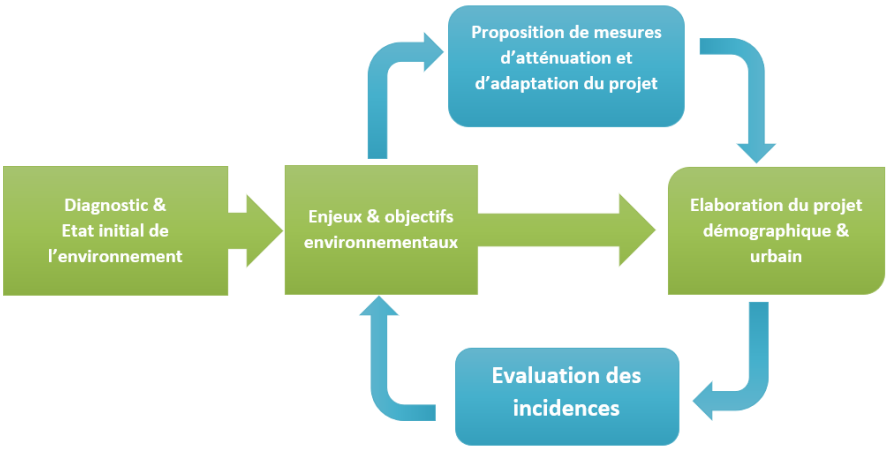
1.3.1. La démarche générale : une démarche itérative

L'évaluation environnementale est une démarche d'évaluation itérative qui accompagne la révision du PLU et contribue à l'enrichir progressivement. Les enjeux et objectifs ont été affinée tout au long de la procédure de révision du PLU.

Le travail effectué en concertation avec les élus a permis d'évoluer depuis les premiers enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement à la définition des orientations du PADD traduite à des degrés divers dans le règlement (prescriptions et recommandations) et le zonage.

1.3.2. Les étapes de l'évaluation environnementale

Le présent document s'appuie sur différentes étapes qui forme le cœur de l'évaluation environnementale. Plus qu'un simple document réglementaire, il s'agit d'une démarche appliquée tout au long de la révision du PLU.



Principe de la démarche itérative en évaluation environnementales

1.3.3. L'analyse de l'état initial de l'environnement

Cette étape est primordiale car elle permet de comprendre les atouts et points d'attention à prendre en compte en matière d'environnement. Cette étape est réalisée dès la phase de diagnostic du PLU, et s'appuie sur une analyse des documents existants récoltés tout au long du diagnostic, les contacts avec les partenaires et acteurs locaux compétentes en matière d'environnement, de visites de terrains (patrimoine naturel, bâti, paysages, …). L'état initial de l'environnement comprend les différentes thématiques environnementales à aborder dans le cadre d'un diagnostic environnemental de la commune et conformément aux attentes des services instructeurs en matière d'évaluation environnementale.

Cette étape a permis d'identifier les premiers enjeux environnementaux qui ont servi de base à la réflexion pour la suite de la réalisation du PLU.

1.3.4. Les perspectives d'évolution du territoire

Elles sont analysées au vu des travaux réalisés en réunions de travail durant lesquels les perspectives de développement urbain et économiques ont été croisées avec les enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement et où les objectifs de développement durable du territoire ont été fixés.

1.3.5. Justification des choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement

Cette étape vise à décrire les différents scénarii étudiés et les raisons pour lesquelles le scenario de développement retenu l'a été. Il est important de noter que les élus ont souhaité travailler sur un projet de territoire permettant le maintien du cadre de vie tout en permettant d'accueillir, de manière raisonnée, de nouveaux habitants pour répondre aux besoins démographiques de la commune. Les élus ont eu à

cœur d'aborder les réflexions autour de l'urbanisation future du territoire à la lumière du Développement Durable et des enjeux du Grenelle de l'Environnement.

C'est pour cette raison que le projet a été construit de manière itérative, en évaluant les incidences environnementales lors de la construction du projet en réponse aux conséquences qu'auraient pu impliquer l'ouverture de certaines parcelles à l'urbanisation. L'objectif a donc été de prendre en compte les capacités nécessaires au territoire pour se développer, les contraintes spatiales liées à la situation de la commune tout en limitant au maximum les impacts du projet sur l'environnement.

1.3.6. L'analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement

Cette analyse est réalisée pour chaque thématique environnementale. Elle permet d'avoir un regard analytique vis-à-vis des objectifs du PADD et du règlement applicable. L'évaluation environnementale vise à analyser les incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU, notamment dans la conception des futurs projets d'aménagement (dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)) et des documents de planification qui devront être compatibles et appliquer ses orientations.

1.3.7. Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable

L'évaluation environnementale a pour but d'étudier les évolutions prévisibles du territoire au regard du projet mis en œuvre dans le PLU. En fonction de la localisation des projets ou des zones d'extensions urbaines que le PLU définit, l'évaluation environnementale se précise. La définition de ces secteurs sera clairement définie et la démarche mise en œuvre vise à être la plus globale et transversale possible, au vu des enjeux environnementaux mis en avant dans l'état initial de l'environnement sur ces sites.

De ce fait, pour chaque secteur ayant vocation à évoluer dans le PLU, l'évaluation environnementale étudie les probables évolutions et incidences de ces changements sur l'état initial de l'environnement. Bien évidemment, une analyse plus fine des incidences sur l'environnement de chaque projet prévu dans le cadre du PLU sera à réaliser lors de sa réalisation sous forme de dossiers réglementaires plus précis dédiés au projets (études d'impact, dossiers Loi sur l'Eau,…).

1.3.8. Définition des mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences prévisibles

Ces mesures doivent être proposées pour chaque incidence identifiée et ce, dans un objectif constant d'évitement des incidences dans un premier temps, de réduction dans un deuxième temps et, seulement en cas de nécessité et lorsqu'aucune autre solution n'a pu aboutir, de compensation.

Notons toutefois que la démarche itérative menée lors de la révision du PLU a permis d'intégrer au fur et à mesure les dispositions relatives à la limitation des impacts sur l'environnement. Les mesures proposées sont donc majoritairement marginales dans la cadre du rapport de l'évaluation environnementale. Elles ont pour vocation d'accompagner les projets de la commune dans le futur, dans un souci de Développement Durable du territoire.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a été en parallèle de la production du diagnostic urbain et socio-économique. L'ensemble de ces éléments est disponible en première partie du rapport de présentation.

Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement présenté dans le document 1.1 définit les principaux enjeux de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, à savoir :

- Des espaces bâtis sur un **plateau agricole relativement peu contraignant** en matière de topographie et avec des sols propices à des activités agricoles et à la présence de milieux naturels intéressants.
- Une commune qui est **peu impactée par des risques d'origine naturelle**, grâce à sa situation de plateau. Cependant, l'artificialisation peut entrainer des ruissellements à l'avenir et la présence de sous-sols argileux peut entrainer un phénomène de retrait-gonflement.
- Une fracture physique qui entaille le territoire : **la RN20**.
- Des **milieux naturels riches** composés des bois sur les coteaux, un patrimoine végétal notamment dans et en pourtour des espaces urbanisés, et des mares.
- Des **paysages sensibles**.
- Un **potentiel pour le développement des énergies renouvelables** dans le respect du patrimoine bâti, pour la performance énergétique globale des nouvelles constructions et de la réhabilitation de l'ancien, nécessaire pour une adaptation au changement climatique.

Chapitre 2 : Le projet d'avenir : les choix retenus

2.1. Le cadre du projet

Depuis la dernière révision du SDRIF approuvée par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, le cadre juridique de l'aménagement et de l'urbanisme a évolué, impactant directement ou indirectement la planification régionale, avec :

• un enrichissement des objectifs généraux du code de l'urbanisme devant être pris en compte par le SDRIF et l'ensemble des documents d'urbanisme,

• l'élargissement de la liste des personnes publiques associées à l'élaboration du SDRIF, ainsi que des personnes consultées pour avis, en application de la (loi n° 015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe »),

• la couverture complète de l'Île-de- France par des établissements publics à fiscalité propre suite à la loi NOTRe, et la création de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux qui la composent, dotés d'un statut particulier,

• l'obligation de concerter avec la population, depuis la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

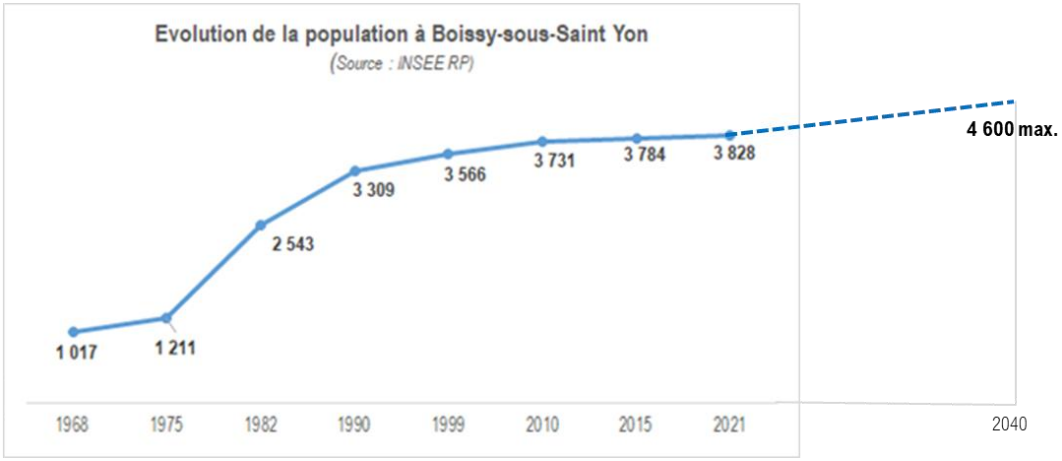
• la définition d'une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, d'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). Pour la décennie 2021-2031, cette diminution du rythme de l'artificialisation se traduit obligatoirement par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, par rapport à la consommation constatée lors de la décennie précédente.

L'engagement de la Région, lors de la conférence des parties (COP) Île-de-France des 16 et 17 septembre 2020, de tendre vers une région ZAN, ZEN et circulaire pour prendre en compte les enjeux climatiques et écologiques, et les premiers enseignements de la crise sanitaire, ainsi que les termes de la loi climat et résilience, ont conduit à la mise en révision du SDRIF de 2013 par délibération du 17 novembre 2021 du conseil régional.

Le SDRIF-E a été adopté par le Conseil Régional le 11 septembre 2024.

2.2. Scénario choisi au regard des critères environnementaux

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants.** Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive**, **axée sur la modération de la consommation foncière.**



SIMULATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2040

		Scénario 4600 hab. maxi
1. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'APPLICATION DU POINT MORT 2020-2040	***DESSERREMENT***	
	Population résidente en 2021	3 828
	Nombre de personnes par ménages en 2040 (2,40 en 2021)	2,40
	Nombre de résidences principales en 2021	1 565
	Desserrement	**30**
	RENOUVELLEMENT CONSTATE	
	Renouvellement	**10**
	EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES	*Diminution*
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2040	25
	Résidences secondaires (RS + LO) en 2021	29
	Résidences secondaires	**-4**
	EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS	*Diminution*
	Logements vacants 2040	60
	Logements vacants 2021	73
	Logements vacants	**-13**
	RECAPITULATIF POINT MORT 2020-2040	
	Nombre total de logements par an	1
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	23
2. CALCUL DU NOMBRE DE LOGEMENTS NECESSAIRES POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Rappel population en 2021	**3 828**
	Objectif démographique **maxi horizon 2040**	4 600
	Soit nombre d'habitants supplémentaires 2020 - 2040	**772**
	Hypothèse taille moyenne des ménages **2040**	**2,40**
	Soit nombre de logements supplémentaires 2020 - 2040	322
3. TOTAL LOGEMENTS 2020-2040	***TOTAL POINT MORT + OBJ. DEMOGRAPHIQUE 2020-2040***	
	Total logements à réaliser entre 2020 et 2040	**345**
	Soit un nombre moyen de logements par an	de l'ordre de **17 unités**
	RAPPEL : RYTHME DE CONSTRUCTION : ENVIRON 15 LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE	

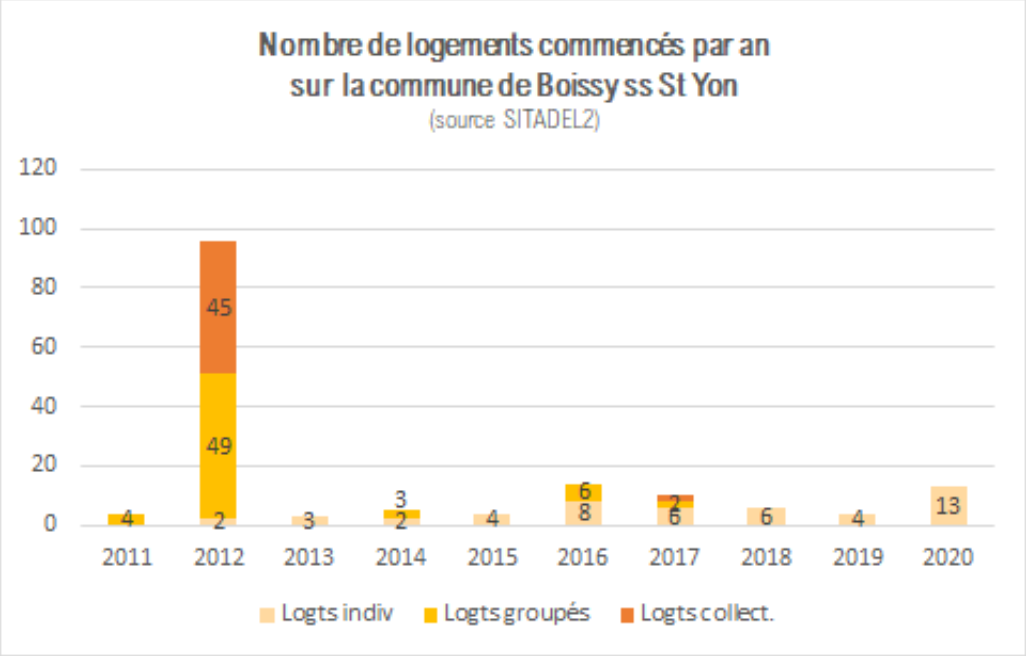
Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements s'apprécient à partir de 2 calculs complémentaires :

- **Simulation du « Point Mort »** (demande endogène) qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Simulation des besoins liés aux objectifs et seuils démographiques que se fixe la collectivité** (demande exogène).

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maitrisé par rapport aux besoins en équipements publics.

Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040.** Ce rythme permet de répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune et surtout de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.
Il permet également à la commune d'avoir un projet compatible avec les prescriptions du SRHH 2024-2030.

Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2010-2020.**

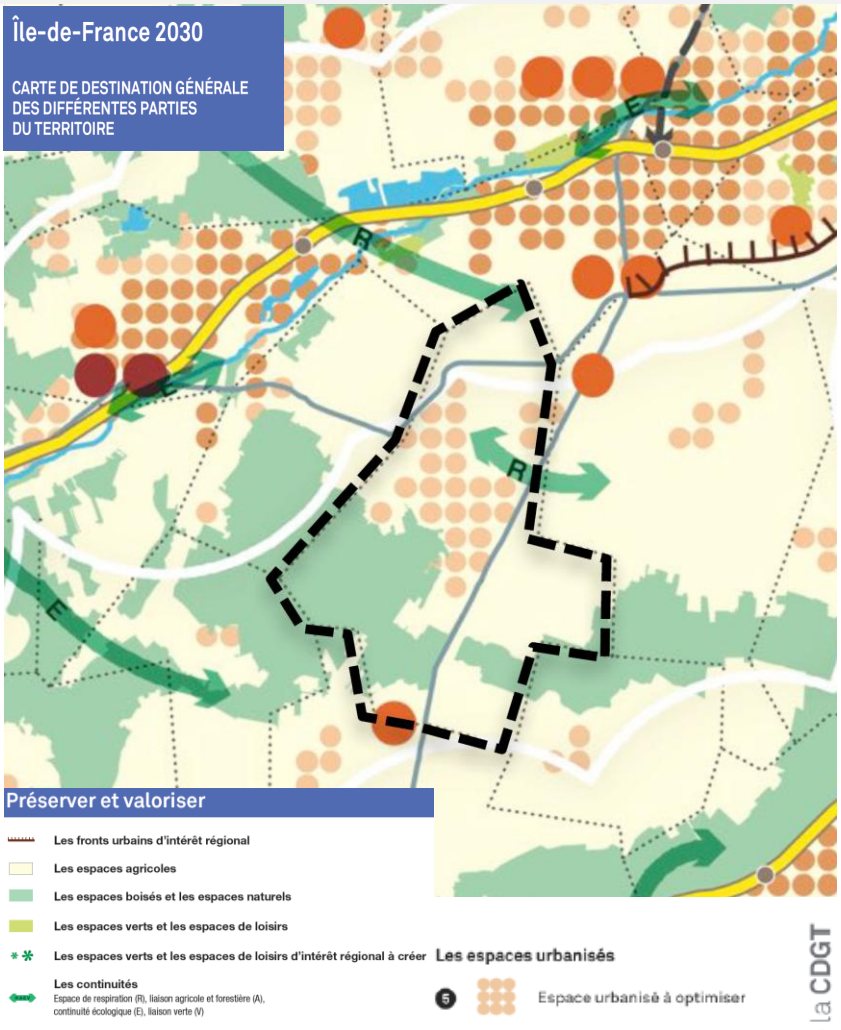


La commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi avant tout une préservation globale des terres agricoles et naturelles dès le début des réflexions en évitant la consommation de ces dernières. Par ailleurs, il a été, dès le début de la révision, question de protection du patrimoine végétal de la commune, mais également du patrimoine bâti.

De ce fait, les choix opérés ont surtout pour but de maintenir le cadre de vie de la commune, tout en tenant compte des contraintes du territoire (infrastructures notamment).

2.3. Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

2.3.1. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030



Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

- **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés)

Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne **31 habitants et emplois par hectare** en 2030, ce qui implique, **au minimum, l'accueil de 4 805 habitants et emplois à l'horizon 2030**, dans l'enveloppe urbaine existante.

- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)

Soit la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de **158 logements minimum en densification sur la période 2013 – 2030**, pour répondre aux objectifs du SDRIF.

Or, entre 2013 et 2025, 120 logements ont déjà été réalisés en densification ; il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 pour atteindre les obligations liées au SDRIF 2030, en terme de densification, objectif qui devrait être atteint avec un rythme de 15 logements par an en moyenne....

2.3.2. Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040

La commune de Boissy-sous-Saint Yon est identifiée comme **« petite ville »** au SDRIF-E.



Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, **le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040**.

En 2024, année d'adoption du SDRIF-E, le nombre de logements sur le territoire communal était de 1 688 unités. Aussi, à l'horizon 2040, il faudrait qu'au moins 220 logements soient réalisés au sein des espaces urbanisés (soit à minima 13% des 1 688 logements répertoriés en 2021).

2.4. Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».
Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'**autoriser une intensification au sein des zones urbanisées,** pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».
Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).**

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- **Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »,** conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;
- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »** (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).

Sites « stratégiques » de densification au cœur de l'enveloppe urbaine, avec OAP.



La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

A Boissy-sous-Saint Yon, dans le PLU 2025, **avec l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger la biodiversité au sein de « cœurs d'ilot » identifiés**, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain est estimé à environ 390 logements.

Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants…), on estime **le potentiel « réaliste » sur les 15 prochaines années, à environ 255 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).**

	Potentiel de développement après préconisations		Densité minimum	Phasage préconisé CT (-5 ans) / MT / LT (+10 ans)
1. Zones de densification urbaine = UA et UB				
Secteur Nord	8 000 m²	28 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Centre	5 900 m²	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Sud	6 000 m²	20 logts	35 logts/ha	CT / MT
Secteur Est	9 600 m²	34 logts	35 logts/ha	CT / MT
2. Secteurs de « renouvellement urbain »				
Bas de Torfou (ouest RN20)	23 000 m²	174 logts	75 logts/ha	CT / MT / LT
3. Potentiel des zones AU existantes				
Zone 1AU « La Motte »	9 000 m²	30 logts	33 logts/ha	CT
Zone 2AU « Les Closeaux »		0		
4. Secteurs stratégiques avec OAP				
Secteur « Centre Bourg – St Thomas »	16 500 m²	64 logts	40 logts/ha	MT / LT
Secteur « les Sablons »	13 500 m²	22 logts	14 logts/ha	MT / LT
TOTAL potentiel de densification « théorique »	91 500 m²	Env. 390 logts		
Taux de rétention = 35%	Taux de rétention = 35%			
TOTAL Potentiel de développement « réaliste »	255 logts potentiels (soit 17 logts / an)			

CONCLUSION : Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

2.5. Les axes du P.A.D.D.

Le diagnostic a permis de définir les axes stratégiques pour l'avenir du territoire communal. Ces axes sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui traduit le projet de développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

A la lecture du diagnostic croisé et itératif de l'environnement urbain, économique et environnemental de la commune, le PADD a défini les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,

de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe également les objectifs démographiques de la commune, dans un souci de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comporte les 4 axes suivants :

Axe 1. **Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen**
Axe 2. **Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée**
Axe 3. **Accroître le dynamisme économique de la commune**
Axe 4. **Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux**

2.6. Le règlement graphique et écrit

Le règlement graphique distingue quatre types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles et forestières (N)

PLU opposable		Projet de PLU	
UA	**Cœur historique**	**UA**	**Cœur historique**
UB	**Zone pavillonnaire**	**UB**	**Zone pavillonnaire**
UY	**Zone économique** **Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules**	**UY**	**Zone économique** **Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules** **Sous-secteur UYc : installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres**
		UL	**Secteur destiné à accueillir des équipements.** **Sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics.** **Sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.**

PLU opposable		Projet de PLU	
1AU	**« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »**	**AUB**	**Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (court – moyen - long termes)**
		AUY	**- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen - long termes) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (court - moyen - long termes) - AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen termes)**
2AU	**« Les Closeaux »**		
A	**Zone agricole**	**A**	**Zone agricole**
N	**Zone naturelle**	**N**	**Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé…) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière**

Afin de répondre aux objectifs généraux du projet, le règlement graphique comme le règlement écrit ont été étudiés pour mettre en cohérence l'ensemble du projet.

La totalité des futurs logements sera construite au sein de l'enveloppe urbaine, en densification de l'existant (dents creuses, parcelles mutables, secteurs de « renouvellement urbain »…). Ainsi, il n'est envisagé dans le PLU aucune zone d'extension urbaine.

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

Chapitre 3 : Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes

3.1. Objectifs internationaux, européens et nationaux

La révision du PLU a été réalisé en en accord avec les grands défis Grenelle de l'environnement, et de l'ensemble des textes de références qui en découlent, à savoir :

- **La lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : Le PLU fixe un cadre au développement futur du territoire, par une politique en faveur de la recherche de formes urbaines plus denses et la limitation des consommations foncières sur les surfaces naturelles.
- **La lutte contre l'érosion de la biodiversité** : En protégeant les grands boisements, les cœurs d'ilot (L 151-23 du CU) ou les espaces verts situés au cœur de la zone urbaine. L'amélioration de la protection des espaces naturels et d'intégration des enjeux de la trame verte et bleue ont été pris en compte dans les réflexions de la révision, notamment avec l'OAP thématique dédiée.
- **La lutte contre le réchauffement climatique** : Le PLU va dans le sens des orientations imposées par le Grenelle de l'environnement (réglementation thermique en vigueur, recours aux énergies renouvelables, promouvoir un urbanisme durable et de nouvelles formes urbaines moins énergivores).

Le PLU a également pris en compte l'ensemble des éléments de cadrage des politiques internationales, européennes et nationales, dont les principales sont résumées dans le tableau ci-après.

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Ressource en eau		
Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992	Vingt ans après l'adoption de la première loi sur l'eau de 1964, cette nouvelle loi permet de planifier la gestion de la ressource à travers l'instauration des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), à l'échelle des grands bassins versants, et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), qui eux s'appliquent à une échelle plus locale.	La ressource en eau sur le territoire est un enjeu, comme sur tous les territoires. La prise en compte globale du cycle de l'eau est primordiale, même si le territoire ne comprend pas de captage destiné à l'alimentation en eau potable. De ce fait, le PLU révisé permet de préserver les sites les plus sensibles comme les mares et la Vidange qui ont un rôle hydraulique (continuités écologiques, fonctionnements des milieux humides, alimentations en eau potable…). De manière

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil, dite Directive Cadre sur l'Eau (DCE)	Cette directive donne un objectif de « bon état écologique » des eaux continentales, souterraines et côtières de l'ensemble de l'Union Européenne. Pour les eaux souterraines, elle ajoute de plus un objectif de bon état quantitatif et chimique. Elle prévoit l'élaboration, dans le cadre de districts hydrographiques, des plans de gestion présentant la situation actuelle des ressources en eau et les objectifs environnementaux à atteindre pour ces ressources.	globale, les espaces nécessaires à la bonne gestion de l'eau sur le territoire sont classés en zone naturelle et bénéficient pour la plupart d'une protection supplémentaire. **Le PLU de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon a pour objectif de préserver un certain nombre d'espaces naturels sensibles, dont les zones humides (Objectif 1.1 du PADD).**
Loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006	Cette loi transpose en droit français la DCE afin d'arriver aux objectifs qu'elle a posés. En particulier, elle fixe des objectifs de bon état des eaux, d'amélioration des conditions d'accès à l'eau pour tous, davantage de transparence dans le fonctionnement du service public de l'eau, et enfin la rénovation de l'organisation de la pêche en eau douce. La loi sur l'eau, codifiée aux articles L.210-1 à L.218-81 dans le code de l'environnement, instaure une gestion globale, qualitative et quantitative de l'eau et impose de soumettre à déclaration ou autorisation les ouvrages, installations, travaux ou activités susceptibles d'affecter la ressource en eau et le milieu aquatique.	
Biodiversité et milieux naturels		
Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à	Cette loi stipule que « les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces	L'Objectif 1.1. du PADD définit les orientations suivantes :

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
la protection de la nature	animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation et des ressources qui peuvent valoriser les territoires ». Elle ajoute qu'il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine dans lequel il vit et de contribuer à la protection de l'environnement.	<u>Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux</u> Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baville ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal. Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF. Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées. La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée). <u>Identifier et préserver les trames vertes et bleues</u> La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).
Loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite « loi Barnier »	Cette loi instaure l'inventaire départemental du patrimoine naturel, qui est établi par l'Etat dans chaque département. Il recense les sites, paysages et milieux naturels, ainsi que les mesures de protection de l'environnement, les moyens de gestion et de mise en valeur qui s'y rapportent. La loi vise également à protéger les populations exposées aux risques naturels.	
Directive du Conseil Européen n°92/43 dite « Habitats » du 21 mai 1992	Elle a pour objet de contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages sur le territoire européen des Etats membres où le traité s'applique. Un réseau écologique européen cohérent de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dit Natura 2000 est constitué.	
Circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 relative aux zones naturelles d'intérêt écologique,	L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance du patrimoine naturel de France. Sans instaurer une protection, il constitue une des bases scientifiques majeures de la politique de protection de la nature. Dans ces	

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
faunistique et floristique (ZNIEFF)	zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques en tenant compte du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.	En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides. ▯ Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…) En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local. Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de : - Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ; - Protéger certains cœurs d'Îlots dans les secteurs déjà urbanisés.
La loi Grenelle II de juillet 2010	Elle introduit la notion de continuité écologique et de trames verte et bleue. L'objectif est la lutte contre la perte de biodiversité en favorisant le déplacement de la faune et donc, le brassage génétique des espèces ainsi qu'un accès facilité aux espaces de repos, de chasse.	
Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages	Cette loi vise la reconquête de la biodiversité en renforçant la protection des paysages « ordinaires » source de biodiversité, la protection de la faune et flore sauvage, les sanctions contre la destruction de la biodiversité ou encore la lutte contre les pesticides et les espèces invasives.	
Risques, nuisances, énergie		
La Loi sur l'air 96-1236 du 30 décembre 1996	La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie datée de 1996, reprise dans le Code de l'Environnement, affirme le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et fonde les conditions de la surveillance de la qualité de l'air et de l'information du public. Cela se traduit par des actions visant à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, et à préserver la qualité de l'air.	Le développement urbain prévu dans le PLU révisé se base sur le principe d'une urbanisation axée sur la modération de la consommation foncière. **Il n'est d'ailleurs pas envisagé de zone d'extension urbaine dans la révision du PLU par rapport au PLU de 2019. Ainsi, le développement se fera au sein de l'enveloppement urbaine.** Le PLU entend **promouvoir des démarches durables et environnementales**, notamment en incitant à **l'économie d'énergie et à l'emploi d'énergie propres et renouvelables**. Il est

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
Directive européenne 2008/50/CE du 18 mai 2008	Elle concerne la qualité de l'air ambiant et un air pur en Europe, et fixe notamment des objectifs de qualité de l'air ambiant afin d'éviter, de prévenir et de réduire les effets nocifs pour la santé et l'environnement. Elle prévoit également la mise à disposition du public des informations sur la qualité de l'air.	également prévu **une limitation des rejets et des déchet** (tri sélectif, valorisation des déchets verts, maîtrise des rejets d'eaux pluviales…). **Ces éléments sont pris en compte dans l'Axe 4 du PADD.**
Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte	La « loi de transition énergétique » fixe les grands objectifs d'un nouveau modèle énergétique français, dans le cadre mondial et européen. Elle cherche la mise à encourager une « croissance verte » par la maîtrise de la consommation énergétique et la diminution des rejets de gaz à effet de serre notamment.	
Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets	La « loi climat et résilience » porte contre le dérèglement climatique et s'articule sur les cinq thématiques suivantes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. Elle porte aussi sur l'artificialisation des sols, en fixant un objectif de zéro artificialisation nette des sols en 2050. Elle demande d'abord aux territoires de baisser de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
Paysage et patrimoine		
Loi du 31 décembre 1913 sur le classement et	Elle pose les grandes lignes de la règlementation sur les monuments historiques, applicables aux bâtiments	L'Objectif 1.2. du PADD définit les orientations suivantes :

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
l'inscription des monuments historiques	et aux jardins. Il s'agit de l'instauration des monuments classés et inscrits.	<u>Préserver l'aspect rural et les éléments forts du patrimoine, notamment dans le centre ancien</u> Les monuments historiques présents sur le territoire communal contraignent sans les interdire les possibilités de développement urbain. La commune entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les projets envisagés à court, moyen et long termes. Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette urbaine existante. Il apparaît important de respecter les typologies bâties et les formes urbaines existantes, en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantations, gabarits, limiter les règles de hauteur, aspects extérieurs…). Tous ces éléments (aménagement des artères principales, des espaces publics dont espaces verts, stationnements, commerces et services, équipements publics, liaisons douces…) s'inscrivent dans une véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg, retranscrite dans une OAP thématique. <u>Valoriser le patrimoine existant, classé, inscrit ou remarquable</u> Le patrimoine bâti (maisons remarquables, murs en pierre, bâtiments patrimoniaux…) constitue un des repères identitaires de la commune, qu'il s'agit de protéger. Cela se fera d'autant plus facilement que cette volonté va s'appuyer sur une démarche globale de
Loi du 2 mai 1930 instaurant les sites classés et inscrits	Une liste est établie par la commission départementale des sites, comportant les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Il s'agit des sites inscrits et classés.	
Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite loi « paysage »	Cette loi instaure la protection et la mise en valeur des paysages d'intérêt général. Chaque collectivité publique est le gestionnaire et le garant du paysage dans le cadre de ses compétences et doit à ce titre en assurer la protection et la mise en valeur.	

Loi	Objectifs	Prise en compte dans le PLU
		valorisation du cœur de bourg (requalification des espaces publics, requalification des abords de l'église Saint-Thomas Becket, valorisation du patrimoine architectural communal par le biais de réhabilitations…). Un inventaire des éléments particuliers sera réalisé conformément à l'article L151-19 du CU et annexé au PLU.

3.2. Les plans et programmes environnementaux avec un rapport de compatibilité

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Boissy-sous-Saint Yon fait partie du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Ce bassin est géré par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe les objectifs en matière de qualité chimique et écologiques des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux humides. **Le SDAGE 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.**

Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités et les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Ainsi, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eau SDAGE » (art. L131-1 du code de l'urbanisme).

Ce SDAGE définit plusieurs orientations fondamentales. Chacun de ces orientations fondamentales sont déclinées en orientations, elles-mêmes déclinées en dispositions qui permettent une gestion et une protection de la ressource en eau et des milieux humides à l'échelle du bassin.

Les cinq orientations fondamentales identifiées dans le SDAGE sont les suivantes :

- **Orientation fondamentale 1** : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale 2** : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable

- **Orientation fondamentale 3** : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale 4** : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE

Axes du SDAGE	Axes du PADD 2025 de Boissy SSY
Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	**Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune** ➔ Identifier et préserver les trames vertes et bleues
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	**Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques** ➔ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques ➔ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	**Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine** ➔ Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable ➔ Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif ➔ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ➔ Inciter à la réhabilitation du bâti existant **Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines** ➔ Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	**Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables** ➔ A l'échelle de la commune :

	➔ A l'échelle des projets : ➔ A l'échelle des constructions existantes **Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets**
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	**Sans objet**

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge Yvette » et « Nappe de Beauce »

SAGE « ORGE YVETTE »

La version du SAGE Orge-Yvette a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2014 pour réaliser la mise en œuvre des actions.

Les enjeux du SAGE Orge Yvette portent sur :

• la qualité des eaux ;

- Suppression des rejets directs d'effluents non traités au milieu récepteur depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales et en améliorant la maîtrise hydraulique lors de leur transport.
- Adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactant.
- Réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides (ex : produits phytosanitaires).
- Aboutir les procédures de protection des captages d'eau potable mobilisant les eaux de nappe.

• la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides ;

- Hydromorphologie et continuité de cours d'eau :
  - Non-dégrader l'existant
  - Améliorer les caractéristiques hydromorphologiques des cours d'eau et leurs fonctionnalités écologiques
  - Créer et/ou restaurer la continuité écologique de l'eau et des milieux associés (continuités bleues et vertes)
- Zones Humides :
  - Améliorer la connaissance sur les zones humides
  - Renforcer la protection et la restauration des zones humides, en particulier par rapport aux pressions urbaines.

- Concerter localement les acteurs afin d'identifier et de mettre en œuvre les mesures adaptées pour préserver ces milieux

• la gestion quantitative ;

- Etat quantitatif de la ressource :
  - Maintenir de bonnes conditions de débit dans les cours d'eau et d'alimentation des zones humides
  - Satisfaire les usages
- Inondations :
  - Dans les fonds des vallées, préserver et restaurer les champs d'écoulement et d'expansion des crues
  - Dans les zones exposées au risque inondation, mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales renforcée qui tienne compte
- Gestion des eaux pluviales :
  - Définir les principes et les objectifs quantitatifs et qualitatif de gestion des eaux pluviales dans le cadre des futurs projets d'aménagements
  - Fixer des objectifs de sensibilisation des collectivités aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

• Sécurisation de l'alimentation en eau potable ;

- Poursuivre la gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable
- Encourager la baisse des consommations moyennes par abonné
- Améliorer la qualité des eaux brutes
- Mener à terme les procédures d'instauration des périmètres de protection et des aires d'alimentation de captages

SAGE « NAPPE DE BEAUCE »

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un outil de planification de la ressource en eau instauré en 1992. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources et eaux et des milieux aquatiques. Cela à l'échelle d'un territoire cohérent au niveau hydrographique (bassin versant d'un cours d'eau ou bassin hydrogéologique d'une nappe souterraine).

Les acteurs locaux sont réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau qui permet la concertation en vue d'aboutir à des objectifs communs et partagés d'amélioration de la ressource en eau. Ainsi, il s'agit d'un outil transversal dont l'objectif est de concilier la préservation de la ressource en eau et de ses milieux associés avec l'ensemble des activités humaines en lien avec le domaine de l'eau.

Le complexe aquifère des calcaires de Beauce, appelé « Nappe de Beauce » s'étend sur 9500 km² et se répartit sur les bassins Seine Normandie et Loire Bretagne. Ce SAGE a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

Ce document est constitué de deux pièces : le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, et le Règlement :

- Le PAGD définit les priorités du territoire en matière de politique de l'eau et des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs et dispositions pour les atteindre. Il s'applique par compatibilité aux PLU et SCOT, cela signifie qu'il ne faut pas de contradictions majeures vis-à- vis des objectifs généraux de ces documents ;
- Le règlement encadre les usages de l'eau et définit les mesures précises permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le PAGD. Celui du SAGE Nappe de Beauce identifie 14 règles applicables à la ressource en eau. Elles visent à fixer les priorités d'usage de la ressource (volumes de prélèvements par usage) et à assurer la restauration et la préservation de la qualité de l'eau. Ce règlement est opposable à l'administration et aux tiers (à toute personne publique ou privée) intervenant sur les milieux aquatiques.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêté préfectoral régional n°13.115 du 11 juin 2013.

Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont :

- Atteindre le bon état des eaux ;
- Gérer quantitativement la ressource ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource ;
- Préserver les milieux naturels ;
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	Axes du PADD 2025 de BSSY
SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux **SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux**	**Objectif 1.1.** **EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE** Identifier et préserver les trames vertes et bleues **Objectif 4.3.**

	EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ▯ Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource **SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative**	**Objectif 2.1.** **EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE** **Objectif 4.3.** **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES** ▯ Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource **SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable**	**Objectif 4.3.** **EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES** ▯ Poursuivre l'engagement communal volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels **SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides**	**Objectif 1.1.** **EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE** ▯ Identifier et préserver les trames vertes et bleues
SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement **SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)**	**Objectif 4.4.** **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES** ▯ Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…) ▯ Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Le Préfet coordonnateur de bassin a approuvé le Plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 (PGRI) du bassin Seine Normandie par arrêté du 3 mars 2022. Le PGRI est en application depuis le 8 avril 2022.

Ce document donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations. En application des articles L.131-1, L.131-4 et L.131-7 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales et dispositions prises en application des 1° (orientations fondamentales du SDAGE) et 3° (réduction de la vulnérabilité, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article L.566-7 du code de l'environnement.

Il fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre, pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures :

- aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Par ailleurs, le PGRI comporte des prescriptions relatives à l'ensemble des aspects liés à la gestion des inondations (prévention, surveillance, dispositifs de prévision et d'information, etc.). Le PGRI vise ainsi à développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

Dans le PADD

Les orientations du PGRI sont prises en compte via le **quatrième axe du PADD « promouvoir les démarches durables et environnementales »,** qui préconise la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maintien et l'entretien des dispositif de collecte (fossés, bassins, noues…), ainsi que la limitation de l'accélération du ruissellement des eaux.

Dans les autres pièces du PLU

Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU.

En matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée.

Par ailleurs, le chapitre relatif à la gestion des eaux fixe des règles en matière de limitation d'imperméabilisation des sols et de réduction du risque d'inondation et précise par exemple, que :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. »

D'autres règles renforcent la prise en compte de la ressource en eau sur le territoire, notamment l'emprise au sol des constructions qui est limitée et les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 : le MOBIDF

Le Plan des mobilités en Île-de-France est le nouveau nom du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens.

Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Qu'est-ce que le Plan des mobilités en Île-de-France ?

Le Plan des mobilités Île-de-France est le document de référence pour la planification des mobilités sur le territoire régional. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 27 mars 2024 et est actuellement en phase de concertation avant une approbation prévue en 2025.

Conformément au code des transports (article L.1214-1) *« Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité.*

Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. »

Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du MOBIDF, notamment :

• limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux :

Dans le règlement du PLU, il est indiqué *: « Pour les bureaux, il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de Surface de Plancher. »*

• prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.

Dans le règlement du PLU, il est indiqué *:*

« • Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; • Bureaux* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.*

• Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

• Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,

• Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves. »

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le MOBIDF

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons/vélos, des principes d'aménagement visant la réorganisation du maillage et de la trame viaire, ainsi que la problématique de la gestion du stationnement.

Règlement :

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU prévoient les conditions réglementaires favorisant la mise en œuvre des OAP, notamment concernant le développement des circulations douces et de façon plus générale, le maillage des voies support des déplacements et des transports en commun. Les conditions de stationnement sont également précisées dans le règlement.

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Selon l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, « l'*action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à*
atteindre les objectifs suivants :
« 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».

Pour ce faire, ils doivent entre autres être compatibles, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) conformément à l'article L.131-7 du code de l'urbanisme.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est élaboré conjointement par l'État et la région et a été adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du préfet de la région Île-de-France. L'article L.371-3 du Code de l'environnement, modifié par Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, se présente comme suit :
« e) Les mesures prévues pour accompagner la mise en oeuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.
Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales, sont compatibles avec les schémas régionaux de cohérence écologique dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme, et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification sont susceptibles d'entraîner. »

Ce document d'orientation stratégique fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il contient des orientations, des recommandations et des outils qui doivent aider les acteurs locaux dans la définition d'actions concrètes à mener sur leurs territoires.

Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Boissy-sous-Saint-Yon (91085)

Surface communale : 813 ha Surface de la zone de 1 km autour de la commune : 1676 ha Nombre d'habitants : 3696 (insee 2012)

	Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
Réservoirs de biodiversité			
Réservoirs de biodiversité	**196,1 ha**	**24,1 %**	435,6 ha
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	*n/a*	*n/a*	--
Corridors de la sous-trame arborée			
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	**3 km**		4,1 km
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	**157 m**		--
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--		--
Corridors de la sous-trame herbacée			
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	--		--
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	**2,6 km**		4,9 km
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	--		--
Corridors et continuum de la sous-trame bleue			
Cours d'eau et canaux fonctionnels	**1,7 km**		1,2 km
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	**0,6 km**		0,5 km
Cours d'eau intermittents fonctionnels	**0,9 km**		4,3 km
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	**246 m**		1,8 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	**9,3 ha**	**1,2 %**	14,5 ha
Lisières des boisements de plus de 100 ha			
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	**4,6 km**		4,4 km
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	**10 km**		18,8 km
Obstacles des corridors arborés			
Infrastructures fractionnantes	**1**		--
Obstacles des corridors calcaires			
Coupures urbaines	--		--
Obstacles de la sous-trame bleue			
Obstacles à l'écoulement (ROE v3)	--		--
Points de fragilité des corridors arborés			
Routes présentant des risques de collision avec la faune	--		--
Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire	--		--
Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation	--		--
Passages prolongés en cultures	--		--
Clôtures difficilement franchissables	--		--
Points de fragilité des corridors calcaires			
Coupures boisées	--		--
Coupures agricoles	--		--
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue			
Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport	--		--
Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport	--		--

-- : Éléments absents de la commune; n/a : non applicable

©Natureparif SRCE-IDF 2013

Pour le territoire de Boissy-sous-Saint Yon, le SRCE identifie notamment :

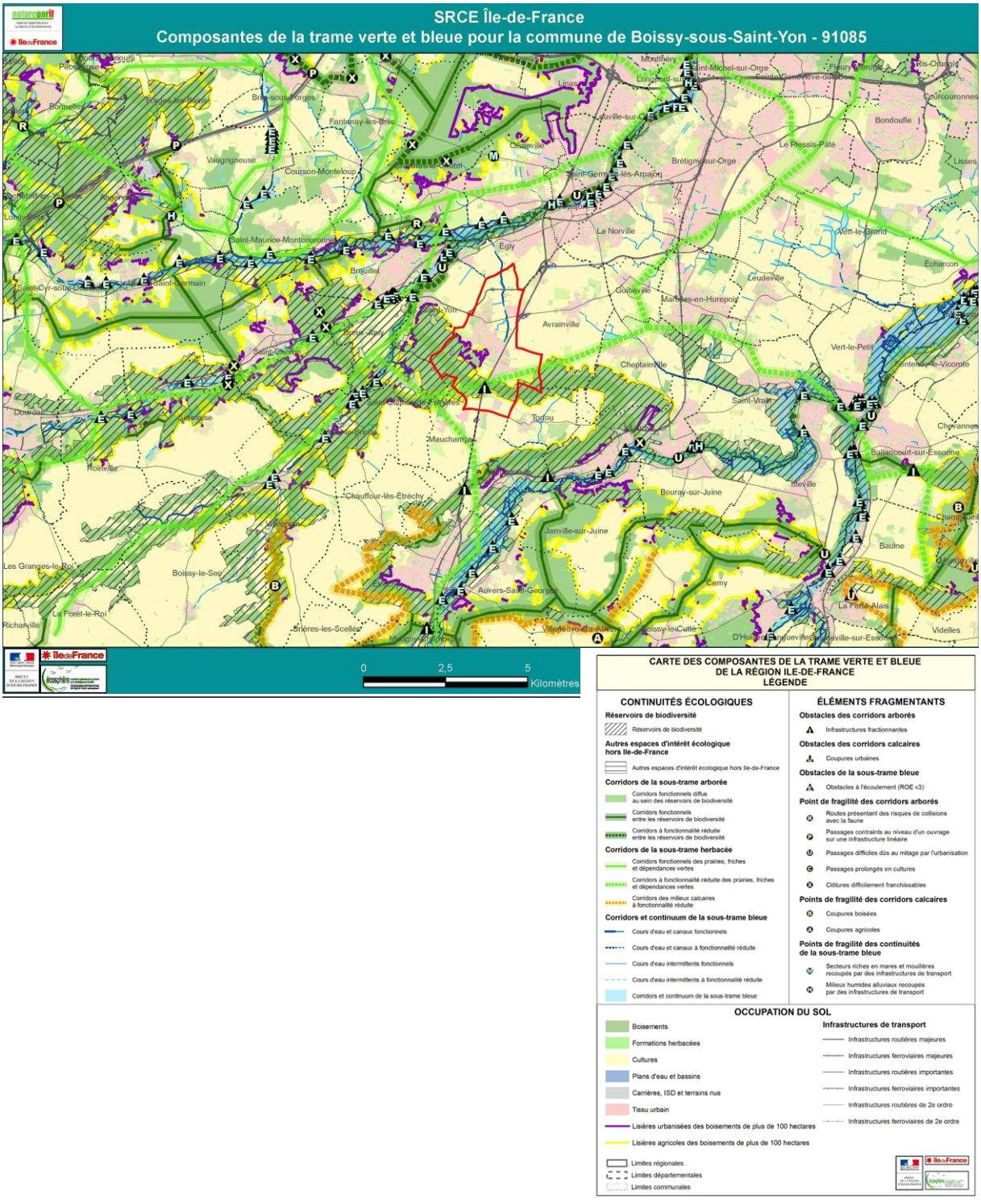
<u>1) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des composantes :</u>

- Un réservoir de biodiversité est présent au sud de la commune.

- Un corridor de la sous-trame arborée fonctionnels au sud de la commune et des lisières des boisements de plus de 100 ha s'y articulent.

- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite.

- Cependant, un obstacle au corridor arboré : infrastructure fractionnante (la RN20).



2) Les éléments constitutifs de la richesse du territoire, via la carte des objectifs :

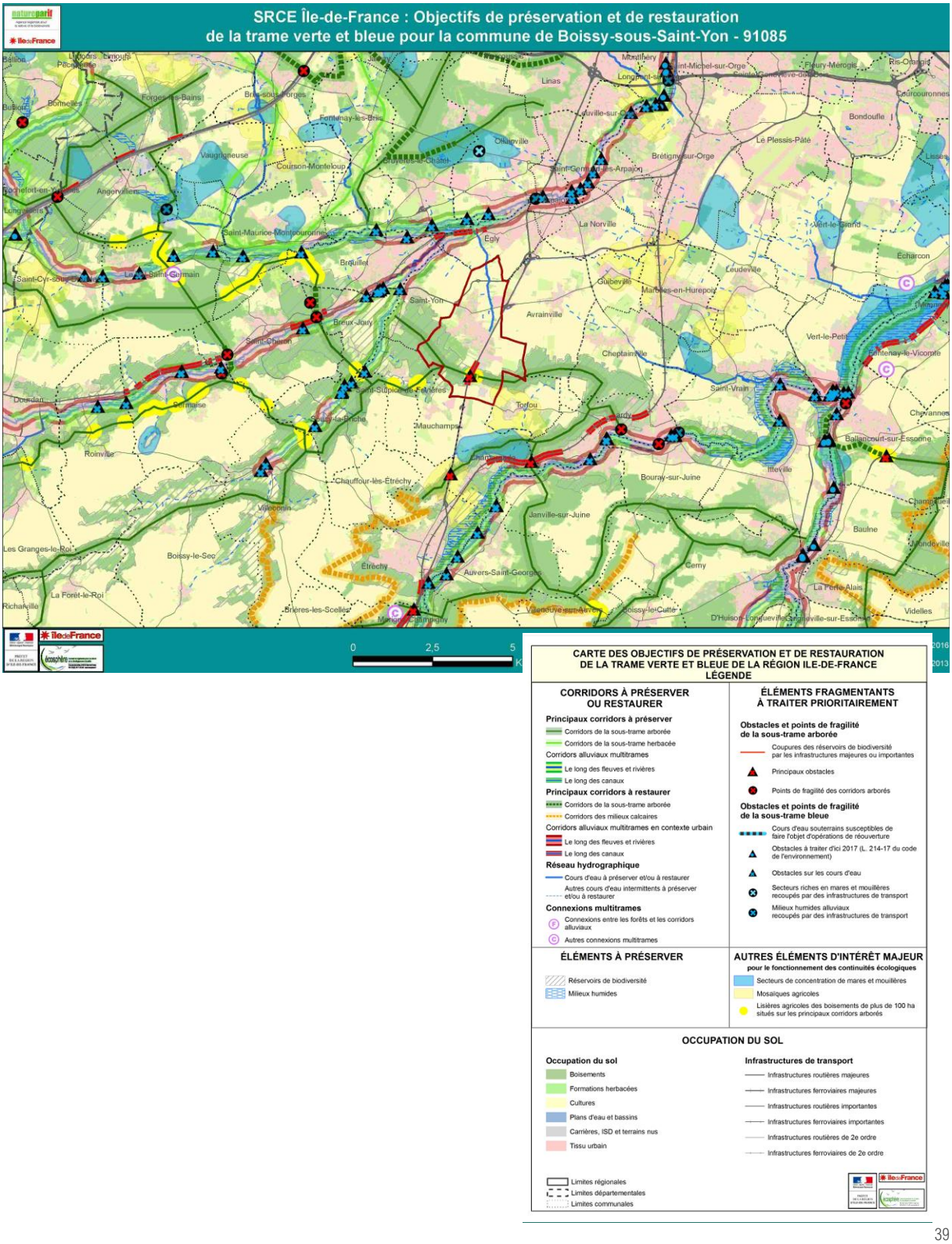
- Le réservoir de biodiversité est à préserver.

- Le corridor de la sous-trame arborée est à préserver.

- Un cours d'eau (la Vidange) à préserver et/ou à restaurer.

- Les réservoirs de biodiversité et les milieux humides sont des éléments à préserver.

- Cependant, il existe une coupure d'un réservoir de biodiversité par la RN20.



Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE

AXE 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen

Objectif 1.1.

EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES ESPACES NATURELS DE LA COMMUNE

Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés (versants boisés au sud de la commune, dont le bois de Baville ou celui de Saint Eloi) ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal.

Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF.

Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées.

La préservation de l'homogénéité des espaces naturels de qualité passe également par la préemption des espaces occupés illégalement et par une maîtrise du développement des encarts ou panneaux publicitaires (une réflexion sur la pertinence de la réalisation d'un Règlement Local de Publicité va être engagée).

Identifier et préserver les trames vertes et bleues

La protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et déclinés à l'échelle communale, doit être assurée. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, il s'agit d'en reconstituer de nouveaux, notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friche (renaturation par exemple).

En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords et être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) pour la prise en compte des zones humides.

Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot…)

En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local.

Pour pérenniser et/ou conforter ces espaces, il s'agit notamment de :

- Programmer les opérations neuves en intégrant, autant que possible, les espaces végétalisés déjà existants ;
- Protéger certains cœurs d'Îlots dans les secteurs déjà urbanisés ;

AXE 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

Objectif 2.1.

EN PERMETTANT, TOUT EN LE CONTROLANT, LE PROCESSUS DE DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Répondre aux besoins en logements pour affirmer un dynamisme démographique soutenable

A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

Maîtriser le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère villageois de Boissy, tout en restant compatible avec le cadre législatif

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).

Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant générer de l'étalement urbain.

AXE 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux
Objectif 4.1. **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES**
Objectif 4.2. **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** **Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun…** **Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces** (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). **Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante.**
Objectif 4.4. **EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES** **Respecter les réglementations supra-communales liées aux risques (zones inondables, argiles…)** **Tenir compte de la sensibilité du territoire en matière de risques**

Dans les autres pièces du PLU

Le projet de PLU a eu à cœur, dès le début de réflexion, d'intégrer la trame verte et bleue du territoire dans les réflexions. Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. La zone N n'autorise aucune nouvelle construction sauf sous conditions dans des sous-zonages N indicés.

Dans les zones U, le règlement impose un certain pourcentage maximum d'emprise au sol des constructions et garantit un traitement paysager des espaces libres de toute construction. Par ailleurs, des secteurs concernés par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont également été mis en place sur certains « cœur d'ilots ». Ceci permet de limiter une sur-densification des espaces bâtis et assure une végétalisation du tissu urbanisé.

Ces objectifs sont pris en compte dans le règlement graphique et écrit du PLU, notamment à travers :

- L'identification sur le plan de zonage des espaces naturels en zone naturelle (N).
- La protection sur le plan de zonage des espaces boisés par un classement en EBC.
- Les lisières des boisements en limite avec l'espace urbanisé sont préservées de l'urbanisation, par une identification sur le règlement graphique.
- La préservation des zones humides dans le règlement écrit.

Enfin, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment, à travers des actions d'identification et de préservation des espaces en eau, des espaces boisés et de leurs lisières, ainsi que le patrimoine végétal en milieu urbain.
Les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la préservation d'espaces naturels existants, la végétalisation des franges, etc. Ces principes paysagers trouveront une résonnance écologique dans la composition de la trame urbaine.

Éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) validé par arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012 définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

En application de l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) une fois ce dernier approuvé. Les PCAET doivent être compatibles avec les objectifs et orientations du SRCAE.

Le PCAET de la CCEJR a été approuvé le 31 mars 2021 et comporte 3 grands volets :

1 – Plan vélo

Depuis plusieurs années, Entre Juine et Renarde s'emploie activement à transformer et améliorer son territoire par une série d'aménagements dédiés à la mobilité et au stationnement. Consciente des enjeux de sécurité, de confort et de durabilité, Entre Juine et Renarde met en œuvre des projets innovants pour favoriser l'usage des modes de déplacement doux, tels que la marche et le vélo, tout en intégrant des infrastructures adaptées pour les automobilistes.

Ces initiatives, réparties sur plusieurs communes, visent à créer un environnement plus sécurisé et agréable pour tous les usagers. Des voies vertes et des bandes cyclables ont été aménagées pour encourager la mobilité douce. De plus, des équipements de stationnement pour vélos ont été installés pour répondre aux besoins croissants des cyclistes.

Entre Juine et Renarde s'engage à poursuivre ces efforts dans les années à venir, avec des projets ambitieux en cours et à venir, afin de continuer à améliorer la qualité de vie des habitants et à promouvoir des pratiques de mobilité durable sur l'ensemble du territoire.

2 – Plan de sobriété des bâtiments

Entre Juine et Renarde s'engage pleinement à intégrer le changement climatique dans ses actions quotidiennes. Un projet de territoire ambitieux, en partenariat avec le Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET), nous permet d'agir dès aujourd'hui pour relever les défis de demain.

Face aux crises géopolitiques actuelles, telles que la guerre en Europe qui affecte les prix des énergies fossiles, ainsi qu'aux événements climatiques extrêmes comme la canicule et la sécheresse ou bien encore les inondations à répétition entraînant des conséquences graves pour la population, il est impératif d'accélérer la transition vers un monde décarboné à tous les niveaux.

Ce plan, aligné avec celui de l'État publié le 6 octobre 2022, se veut ambitieux, raisonnable et mesurable. En synergie avec les plans nationaux (tel que le décret tertiaire) et le plan régional de sobriété énergétique, il vise à réduire de 15 % notre consommation énergétique d'ici 2026.

Écologiquement significatif et stratégique, le plan de sobriété d'Entre Juine et Renarde nous permettra de maîtriser nos consommations énergétiques et, par conséquent, de mieux gérer notre budget. Dans un contexte de fluctuations importantes et imprévisibles du marché, cette maîtrise est essentielle pour maintenir l'équilibre budgétaire et soutenir les actions territoriales de la Communauté de communes.

La stratégie de sobriété énergétique de la Communauté de communes repose sur un principe simple et fondamental: « Connaître et optimiser. » Pour mener des actions cohérentes et efficaces, la maîtrise des données est indispensable. Que ce soit dans les domaines de l'automobile, du tertiaire ou de l'informatique, des actions de consolidation préliminaires seront nécessaires. La sobriété passera également par des gestes d'optimisation et des changements comportementaux quotidiens, visant à repenser notre manière de consommer l'énergie sous toutes ses formes.

3 – Qualité de l'air

Au niveau européen, la directive (UE) 2016/2284 du 16 décembre 2016 établit des objectifs ambitieux de réduction des émissions de polluants par rapport aux niveaux de 2005, pour les horizons 2020 et

2030, intégrant les objectifs du Protocole de Göteborg. Ces obligations se traduisent par la nécessité de mettre en place :

- un système d'inventaires nationaux des émissions de polluants atmosphériques ;
- un plan d'action national de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Les objectifs, fixés pour chaque État membre, visent à réduire de 50 % la mortalité prématurée due à la pollution atmosphérique au niveau européen.

L'article 85 de la Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM) modifie l'article L229-26 (M) du Code de l'environnement pour renforcer le volet Air des Plans Climats Air Énergie Territoriaux (PCAET), via des Plans d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques (« Plan d'action Air »). Cet article du Code de l'Environnement impose des obligations de résultat :

- fixer des objectifs biennaux de réduction des émissions au moins aussi exigeants que le niveau national défini dans le Plan National de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) ;
- respecter les normes de qualité de l'air dans les délais les plus courts possible, au plus tard en 2025 : il appartient à l'EPCI d'évaluer l'ampleur de cette réduction.

Des obligations de moyens doivent également être respectées par la Communauté de communes :

- réaliser une étude portant sur la création d'une Zone à Faibles Émissions mobilité (ZFEm), sauf pour les Établissements Publics Territoriaux, (l'étude étant déjà réalisée à l'échelle de la Métropole du Grand Paris);
- élaborer une liste d'actions en faveur de la qualité de l'air : réduction des émissions et diminution de l'exposition des Établissements Recevant du Public (ERP) les plus sensibles.

Le plan air s'inscrit dans la continuité des démarches déjà engagées par le territoire, notamment le PCAET approuvé le 31 mars 2021. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Entre Juine et Renarde est un projet territorial de développement durable visant à atténuer les effets du changement climatique et à adapter le territoire à ces changements.

Il repose sur une stratégie visant la réduction des émissions de polluants dans tous les secteurs étudiés : résidentiel, tertiaire, industriel, transport et agriculture. La stratégie ainsi développée et les actions mises en œuvre devraient permettre, à l'horizon 2030, d'atteindre les objectifs réglementaires du PREPA, excepté pour le polluant NOX, pour lequel une réduction de 59 % est atteinte contre 69 % attendus. Cette situation s'explique notamment par la présence de la RN20, sur laquelle le territoire ne peut pas agir directement. Néanmoins, avec un plan d'actions s'étendant jusqu'à l'horizon 2050, nous sommes en mesure de préciser que cet objectif pourra être atteint en 2044.

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PCAET

Axes du PCAET	Axes du PADD 2025 de BSSY
1 – Plan vélo	**Objectif 4.2.** **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** □ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé - Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. □ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.
2 – Plan de sobriété des bâtiments	**Objectif 4.1.** **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES** - Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques

	(formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…). - Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques
3 – Qualité de l'air	**Objectif 4.1.** **EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES** - Poursuivre les démarches d'économie des consommations et des ressources énergétiques par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, développement des bornes de recharge électrique pour véhicules…). - Créer et préserver des ilots de fraîcheur au sein de l'enveloppe urbaine. - Accroître les surfaces publiques végétalisées et arborées. - Promouvoir le développement d'activités de production d'énergies renouvelables (champs de panneaux solaires, méthanisation…). - Développer les installations collectives de production d'énergie dans les programmes de logements (géothermie, panneaux solaires, photovoltaïques…).

	- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier... - Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs. - Accompagner les initiatives en faveur des démarches éco-responsables - Inciter et accompagner à la rénovation des passoires énergétiques, la déconstruction des épaves thermiques - Tenir compte des critères de bien-être dès la conception des aménagements urbains : - cheminements pédestres, - parcours de santé, - préservation des espaces dédiés à la pratique sportive de plein air… Dans toute nouvelle opération d'aménagement, la problématique des liaisons douces devra être traitée **Objectif 4.2.** **EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE** □ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun… … En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, pour assurer une bonne desserte locale vers les pôles voisins et les gares (notamment celles d'Egly ou Breuillet). □ Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, PMR…). - Permettre le développement des circulations douces intra et extra communales - Encouragement des déplacements sécurisés piétons, vélos, poussettes par la mise en place d'un circuit urbain adapté et balisé

	- Mise en place des liaisons douces périurbaines vers les pôles d'intérêts économiques et de mobilité (ZAC des Marsandes, gares Egly/Breuillet…) et les territoires environnants. ▯ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante. Une attention doit être portée au réseau de circulations douces. Pour cela la commune souhaite : - préserver et entretenir des itinéraires de liaisons douces, en lien avec les préconisations du PDIPR, - adapter le réseau viaire communal pour répondre aux normes PMR, - aménager des poches de stationnement pour les vélos, - préserver les chemins ruraux et leur usage, en refusant systématiquement tous les accès qui auraient une vocation contraire à celle des chemins, - développer des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les pôles d'intérêts économiques, les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants, afin de compléter le maillage déjà existant, L'objectif est de favoriser les modes de déplacements doux au quotidien qu'ils soient utilitaires ou de loisirs.

Autres pièces du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant notamment, des liaisons douces, ainsi qu'une trame végétalisée en accompagnement des projets urbains.

Règlement :

Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Le règlement comporte par ailleurs, des recommandations en faveur du développement durable, en incitant notamment, pour les nouvelles constructions, à l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; à l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; ainsi qu'à favoriser une orientation bioclimatique des bâtiments, permettant d'optimiser les apports solaires, et ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

Chapitre 4. Les perspectives d'évolution du territoire

4.1. Le scénario « au fil de l'eau »

4.1.1. Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU

Au niveau de l'habitat

Conformément aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, ceci afin de contenir l'étalement urbain.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), de nouvelles possibilités et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser les espaces résiduels et les « dents creuses » (parcelles non bâties, secteurs de « renouvellement urbain », possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…) au sein de l'enveloppe urbaine.

Cependant, à Boissy sous Saint Yon, avec le PLU actuellement opposable, ce potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements ! Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants…), on estime le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 35%).

Au niveau économique

Le PLU de 2019 en l'état ne permet pas un développement optimisé de la commune.

En effet, sur le secteur du Bas de Torfou, près d'1/3 de la zone d'activités existante est classée en zone N (zone naturelle) alors que le secteur est déjà artificialisé comme cela se vérifie sur la photo aérienne ou encore le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2021. Le PLU de 2019 ne prend pas en compte l'existant.


PLU en vigueur
15,3ha


MOS 2021
Boissy-sous-
Saint-Yon



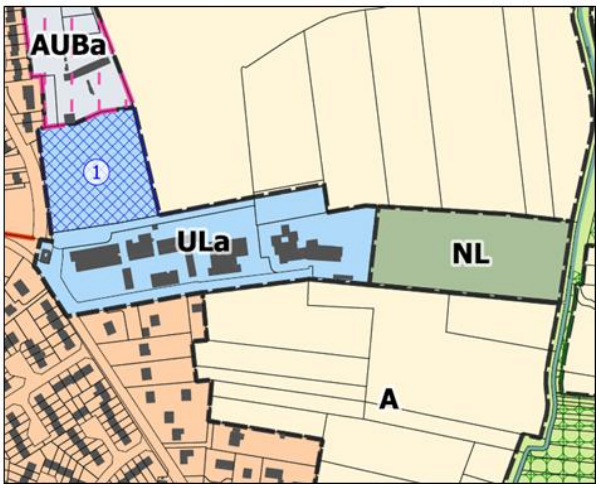
Au niveau des équipements publics

Au niveau des équipements publics, dans le PLU 2019, il n'existe pas de zonage spécifique pour accueillir ce type de construction et/ou d'installation. Cela ne permet pas d'avoir une vision prospective en terme de politique d'équipement. Dans le PLU 2025, un zonage ULa, destiné à accueillir uniquement des équipements structurants (pôle scolaire, pôle sportif…), a été crée.

PLU en vigueur



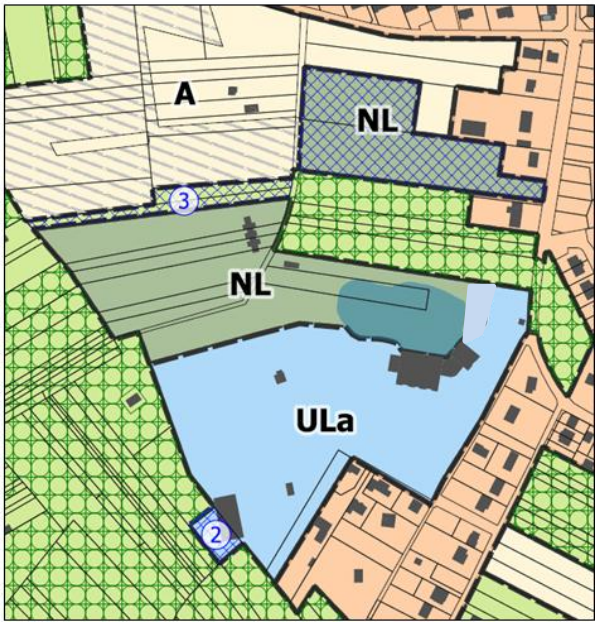
Projet de PLU 2025



PLU en vigueur



Projet de PLU 2025



4.1.2. Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales

Les évolutions induites par la révision, vis-à-vis du PLU actuel (le fil de l'eau), sont de plusieurs ordres. Il est tout d'abord à noter que toutes les règles permettent de rester en totale cohérence avec l'identité et le cadre de vie du territoire en poursuivant des objectifs cohérents pour le développement de la commune en termes d'habitat et d'économie.

Les ajustements qui ont motivé la révision font varier ce scenario « au fil de l'eau » porté par le PLU initial. Les écarts d'évolution attendues sont les suivants :

- **Vis-à-vis des paysages et du cadre de vie** : la révision du PLU renforce les dispositions en faveur de la protection des patrimoines (naturels et bâtis), grâce à la création d'une OAP « Trame verte et bleue », à l'utilisation du L 151-23 du CU pour protéger les cœur d'ilots, à la création d'une OAP « Cœur de ville » (pour redynamiser le centre ville en intégrant les thématiques logements diversifiés, protection des espaces verts urbains, circulations, stationnements, commerces de proximité, aménagements qualitatif des espaces publics, préservation et protection du patrimoine bâti….).

  Toutes ces mesures visent à promouvoir le caractère villageois de Boissy et à maintenir un cadre de vie agréable.
- **Vis-à-vis de l'environnement naturel** : Les éléments naturels essentiels déjà valorisés dans le PLU initial ont été réintégrés dans la révision. De nouveaux outils ont été ajoutés et permettent la bonne prise en compte de l'environnement naturel de la commune : une OAP « Trame Verte et Bleue » qui vise à identifier les secteurs de sensibilité écologique et de rupture de continuités. La révision vient également reclasser certains secteurs initialement inscrits en zone urbaine, constructibles, en zone naturelle.
- **Vis-à-vis de l'environnement humain** : en ce qui concerne les projets d'urbanisation, la révision vise à réinterroger toutes les OAP autorisées dans le PLU 2019 et les possibilités de densification possibles.

  En terme économique, en s'appuyant notamment sur les dispositions du SDRIF-E et celles du Schéma directeur économique de la CCEJR, une nouvelle stratégie de développement a été définie.

En conclusion, ce qui caractérise le PLU 2025 peut être résumé de la manière suivante : la Municipalité souhaite maîtriser le devenir de son territoire, notamment la densification urbaine, afin de préserver le caractère villageois de Boissy-Sous-Saint-Yon.

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- **Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;**

- **Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).**

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

4.2. Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre

4.2.1. Eléments d'analyse généraux

La démarche itérative entre projet urbain, économique et environnemental a permis la co-construction du PLU en fonction des principales caractéristiques physiques, sociales et environnementales de la commune.

En effet, le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont mis en avant 3 enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi de répondre dans le cadre de l'élaboration de son PLU :

- La nécessité de maintenir un cadre de vie rural en maîtrisant, notamment, l'urbanisation.
- Permettre le développement des sites d'attractivité de la commune.
- S'inscrire dans un développement durable du territoire de manière générale.

Ces trois défis ont guidé la définition du projet et guident la présente évaluation environnementale.

4.2.2. Analyse de la consommation foncière attendue

Le PLU de Boissy a un rapport de compatibilité avec le SDRIF et le SDRIF-E.

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon **à respecter la trajectoire régionale** suivante :

- une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;

Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

- une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 170hectares au MOS 2021 x 2%, soit **un potentiel d'extension de 3.4 hectares sur la période 2024-2040**.

Aussi, **sur la période 2025-2040**, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque **seulement 0,15 ha / an en moyenne** (2.34 hectares sur 16 années) devraient être consommés.

Aussi, sur la période 2024-2040, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque seulement 0,15 ha / an en moyenne (2,34 hectares sur 16 années) devraient être consommés.

Rappel : 0,51 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.

Secteurs à vocation habitat

A l'horizon 2040, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doivent permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements dans les 15 prochaines années.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

Besoins en logements (2025 - 2040)	Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)
❶ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 255 logts « réalistes » *(dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)*
❷ Potentiel des extensions urbaines	Aucun logement
Conclusion : besoins en logements (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU. La superficie totale des zones à urbaniser à vocation habitat est de l'ordre de 0,27 hectares.	

Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples.

La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,07 hectares.

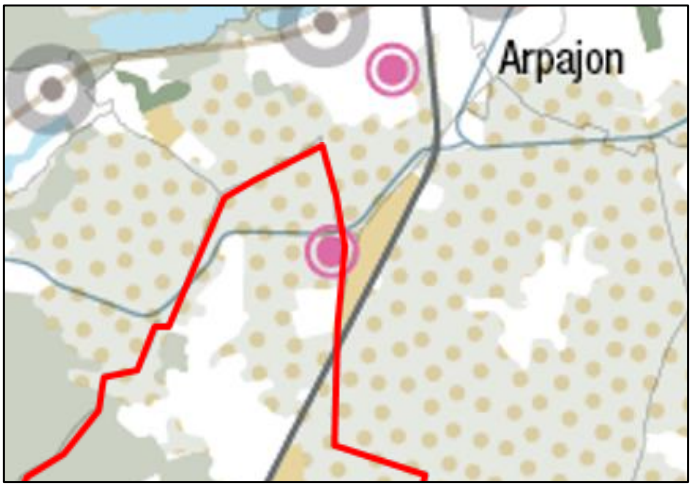
Secteurs à vocation économique

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR.

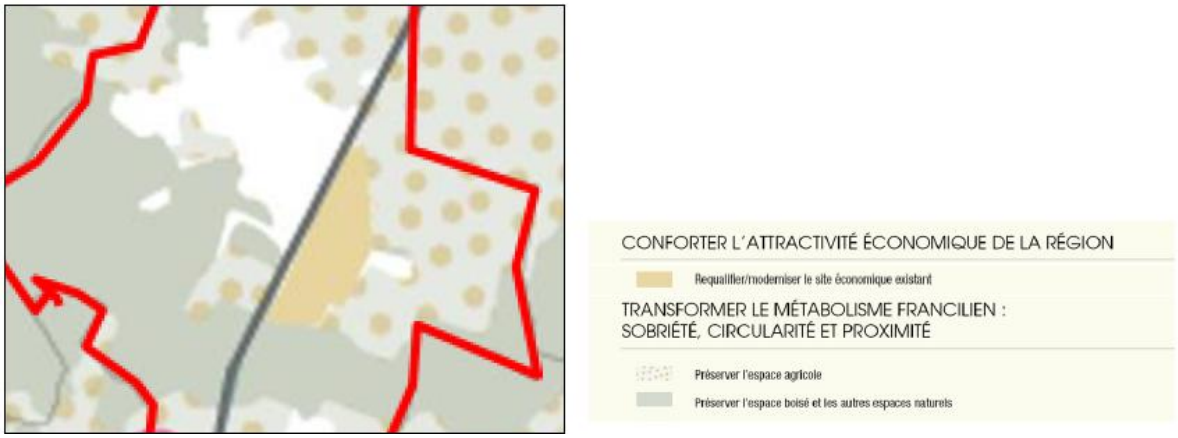
Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec **une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares**.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR. La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour deux raisons :

- Près des 4/5èmes du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités ».
- Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.



Pour ce qui concerne la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou, cette dernière est identifiée au SDRIF-E comme étant un site existant à « requalifier / moderniser ».



La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour deux raisons :

- Près des 4/5èmes du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités ».
- Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.

Dans le cadre de l'OAP, il s'agit de ne pas consommer d'ENAF :

- Non seulement en préservant partiellement certains espaces naturels existants et identifiés au MOS 2021 : environ 2,47 hectares d'ENAF sauvegardés,
- Mais également en compensant (à 1 pour 1) la destruction de certains autres (estimée à 3,85 hectares) par une renaturation de secteurs artificialisés (notamment un secteur avec suspicion de zone humide probable) et des franges du site (bandes paysagères de 25 mètres de large, permettant non seulement le développement de la biodiversité mais également jouant un rôle de rideau paysager limitant l'impact visuel des constructions depuis le plateau agricole).

Chapitre 5. Evaluation des incidences des documents composant le PLU

5.1 Incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

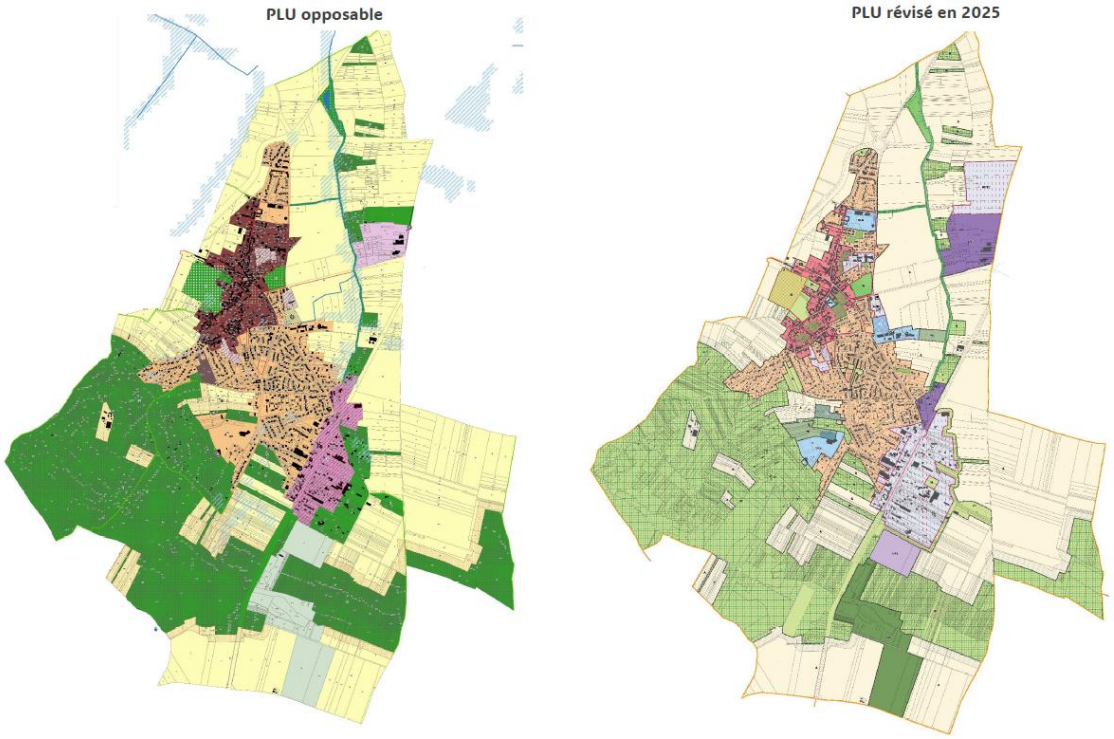
Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Axe I : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Objectifs : cet axe vient intégrer la notion de préservation des espaces naturels et des continuités écologiques. Il rappelle également que les terres agricoles jouent un rôle primordial dans le paysage communal et dans le caractère rural du territoire. Enfin, l'axe met en avant des objectifs de maintien de l'identité villageoise de Boissy-sous-Saint-Yon, au travers d'une reconnaissance et une préservation de son patrimoine bâti.	
Effet positif : Protection du cadre de vie et de l'identité du territoire, notamment les espèces locales, le paysage, les milieux naturels et les formes urbaines, gages du caractère villageois de Boissy-sous-Saint-Yon. Effet positif : Préservation des espaces naturels, espaces boisés et espaces humides qui sont reconnus d'intérêt écologique sur le territoire. Effet positif : Préservation des lisières des grands boisements mais aussi des espaces urbanisés pour en améliorer la perméabilité écologique. Effet positif : Cet axe indique également na nécessité d'affirmer les continuités écologiques remarquables en limitant l'imperméabilisation, en reconstituant le patrimoine paysager naturel et en engageant des réflexions sur la traversée de la RN20, véritable entaille physique. Effet positif : Protection de l'activité agricole locale par la préservation des espaces agricoles et de leurs paysages. Effet positif : Valorisation du paysage par la préservation de cônes de vue remarquables… Effet positif : Intégration paysagère des constructions par un cadrage architectural souhaité pour préserver les formes urbaines, tons et couleurs.	Tous les objectifs visent la valorisation de l'environnement communal et sont, en tant que tels, des mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte environnementale du projet communal. : protection des patrimoines naturels et bâtis pour une valorisation globale de l'environnement et du paysage de Boissy-sous-Saint-Yon. En ce qui concerne les activités agricoles, elles sont implantées dans les zones A dédiées. Des périmètres de réciprocité permettent de limiter les nuisances avec l'habitat et inversement. De même, les usages potentiels dans le changement de destination doivent rester compatibles avec l'environnement agricole. Enfin, tout comme dans le PLU initial, le patrimoine bâti et paysager est valorisé dans le PADD. Ce sont des mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte patrimoniale et paysagère du projet communal.

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Effet positif : Protection et mise en valeur du patrimoine local. Effet positif : Préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens, particulièrement dans le cœur de bourg.	
Axe II : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée	
Objectifs : cet axe vise un cadrage global des constructions pour maintenir un caractère villageois affirmé du territoire. Il s'agit notamment de permettre une densification mesurée, tout en permettant une production de logements diversifiée, mais également un développement économique et touristique de Boissy-sous-Saint-Yon.	
Effet positif : Modération de la consommation d'espace naturel ou agricole en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés (dents creuses, parcelles mutables). Effet positif : Limitation de l'extension urbaine qui permet la préservation des espaces naturels et agricoles. Effet positif : Urbanisation progressive basée sur la modération de la consommation foncière. Effet positif : Mobilisation de logements au sein de l'existant (logements vacants, retour de résidences secondaires en résidences principales, changement de destination de bâtiments). Effet positif : Adaptation de l'offre de logements à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel : diversification.	L'objectif démographique est cohérent avec le cadre de vie du territoire, mais également avec les équipements existants (équipements publics, réseaux,…) et permet de limiter les incidences sur le quotidien. Leur localisation est en secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux et axes principaux. Les possibilités d'accueil de cette nouvelle population est réfléchie pour permettre une bonne gestion des équipements, déchets, réseaux,… L'accompagnement des projets économiques permettant de valoriser le territoire est un atout pour maintenir un cadre de vie de qualité.
Axe III : Accroître le dynamisme économique de la commune	
Objectifs : cet axe définit des objectifs en matière d'accompagnement de l'emploi du territoire. Il vise également au développement des équipements et services bénéfiques au bien-vivre sur le territoire.	
Effet positif : Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR Effet positif : Requalification et valorisation de la ZAE existante du Bas de Torfou. Effet positif : Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E	Tous ces objectifs visent à maintenir une attractivité communale sans promouvoir un développement incohérent avec le cadre de vie local. De ce fait, l'incitation aux mobilités douces ou décarbonées est une mesure en soi pour gérer au mieux les déplacements.

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Point d'attention : Consommation d'ENAF, mais autorisée par le SDRIF-E qui attribue une demi pastille au projet. Point d'attention : Artificialisation de terres agricoles = vigilance sur la gestion des eaux. Effet positif : Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives…) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales…). Effet positif : Accompagnement de la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement. Effet positif : Développement de l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ». Effet positif : Amélioration de l'accessibilité du bourg et de l'ensemble du territoire. Effet positif : Incitation au développement des transports en commun et des modes doux afin de limiter l'usage de la voiture.	
Axe IV : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux	
Objectifs : il s'agit ici de veiller aux économies d'énergie dans l'ancien et dans le neuf en visant la performance énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables. Par ailleurs, la résilience est un objectif inscrit, qui nécessite une prise en compte des ressources globales, des rejets, de la production de déchets et de la préservation des biens et personne face aux risques et nuisances.	
Effet positif : Incitation à l'économie d'énergie pour l'éclairage, les déplacements, le chauffage,… Effet positif : Limitation de l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion efficace du cycle de l'eau (ruissellements, collecte, assainissement). Effet positif : Attention portée à la limitation des déchets produits en optimisant le ramassage et en valorisant les déchets verts. Effet positif : Protection des secteurs contraints par des nuisances significatives (nuisance sonore, vitesse,…).	Le PADD vient mettre l'accent sur la bonne gestion des ressources, du cycle de l'eau et des nuisances qui concernent la commune. De ce fait, il s'agit d'une mesure en soi pour viser la résilience du territoire face à ces enjeux.

Le PADD a été construit autour d'une démarche itérative qui a permis de prendre en compte les thématiques environnementales dès le début de la définition du projet. Les axes I et IV sont particulièrement liés à l'environnement pour lequel il est dédié. Globalement, on peut considérer que le PADD a une incidence positive sur l'environnement, dans la continuité du PLU initial.

5.2 Incidences du règlement graphique (plan de zonage)



5.2.1 Incidences de l'évolution des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés.

La zone UA correspond au coeur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel qu'il s'agit, autant que possible, de préserver.
C'est une zone à vocations multiples où l'on retrouve des logements, des équipements publics, des commerces et services…

La zone UB correspond aux extensions sous formes pavillonnaires, plus ou moins récentes. Elle accueille de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, bureaux...).

La zone UY correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, aux abords de la RN20, destinés à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.
Deux sous-secteurs correspondent à deux sites d'activités économiques existants, notoires sur le territoire communal.
Un sous-secteur UYi permet d'accueillir des installations liées à la base de stockage de véhicules.
Un sous-secteur UYc permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres.

La zone UL correspond aux secteurs destinés à accueillir des équipements.
Le sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics.
Le sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.

Evolution des zones U entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025			
Zones urbaines	**142,46**	**17,50%**	**Zones urbaines**	**125,92**	**15,46%**	
UA	30,88		**UA**	19,52		Ajustement zonages à la réalité du terrain
UB	80,66		**UB**	74,56		
UY	22,28		**UY**	2,96		-20 ha classt en AUY **(UY > AUY)**
UYi	8,60		**UYi**	12,42		+4 ha régularisation existant
			UYc	6,10		+6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			ULa	7,49		
			ULb	2,87		

La zone UA est réduite car une reconnaissance de l'existant plus fine a été réalisée.

Incidence positive : Dans le PLU 2025, seul le cœur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel, est classé en zone UA. Les pavillons sont reclassés en zonage UB.

La zone UB est réduite de près de 6 hectares, bien qu'une partie de la zone UA ait été convertie en zone UB.

Incidence positive : Dans le PLU 2025, les pôles d'équipements sont classés dans un zonage UL spécifique, qui n'existait pas dans le PLU 2019. Les zones d'équipements sont dans le zonage UB.

La zone économique UY (UY : Secteur Bas de Torfou + UYi : Site stockage véhicules), qui couvre une superficie de 30,88 hectares dans le PLU 2019, a une superficie de 2,96 hectares dans le PLU.

Incidence positive : L'essentiel du secteur Bas de Torfou est reclassé en zonage AUY, avec OAP. Cela montre la volonté municipale d'avoir une réflexion d'ensemble sur la valorisation et la requalification de l'intégralité du Bas de Torfou, tant à l'Ouest qu'à l'Est de la RN20.

Seule reste en UY l'extrêmité Nord du Bas de Torfou.

Point d'attention : L'emprise UYi est agrandie pour reconnaître l'existant.

Point d'attention : Le sous-secteur UYc, qui n'existait pas dans le PLU 2019 (classement en zone Nc), permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. La Société d'Exploitation Carrières et Matériaux (SECM) a exploité une carrière de sablons sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (91) en vertu de l'arrêté préfectoral n°99.PREF.DCL/0211 datant du 3 juin 1999. A ce titre, SECM a assuré l'extraction et la valorisation d'un imposant gisement de sablons d'une épaisseur de l'ordre de 55 mètres, pour des usages routiers / VRD (remblayage de tranchées) et également béton (sables correcteurs).

Depuis l'arrêt de l'extraction, la société SECM procède à la remise en état de la carrière par remblaiement à l'aide de matériaux inertes extérieurs. Ce réaménagement est effectué au titre de l'AP complémentaire (APc) du 7 mai 2020 imposant des prescriptions complémentaires et entérinant le terme de l'autorisation environnementale de la carrière au 5 août 2024. L'objectif visé est une remise à niveau du terrain naturel, par comblement de la fosse sud, puis un régalage de la terre végétale (issue de la découverte initiale et stockée temporairement pendant l'exploitation) afin de restituer une vocation prairial et boisée aux terrains.

La société SECM a depuis quelques années, exprimé sa volonté de pérennisation d'activité et souhaite dans le cadre de son projet implanter sur sa plateforme nord, d'une part une nouvelle installation permettant la valorisation des terres inertes entrant sur le site, de manière à en extraire les sables et gravillons et d'autre part une nouvelle installation mobile de concassage-criblage de bétons. L'installation de valorisation aurait un fonctionnement de type lavage-criblage et serait en sus d'une centrale de graves et d'une installation de concassage-criblage déjà présentes sur la plateforme.

L'emprise des zones U régressent.

Une partie des zones U (notamment pour les secteurs économiques du Bas de Torfou) sont reclassées en zones AU. Cependant, les effets restent globalement positifs car le développement économique du territoire s'inscrit dans une démarche globale, dans le cadre de réflexions d'ensemble.

Zone AU : Zone à urbaniser

Zone AUB : Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante habitat.

Quatre secteurs sont identifiés :

- AUBa : secteur du Clos de la Motte (court terme)
- AUBb : secteur Saint Thomas (court - moyen – long termes)
- AUBc : secteur des Sablons (moyen-long termes)
- AUBd : secteur du Bas de Torfou (Ouest RN20) (court – moyens - long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Zone AUY : Ce zonage correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante économique.

Trois secteurs sont identifiés :

- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen termes)
- AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long termes)
- AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen-long termes)

Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Evolution des zones AU entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
Zones à urbaniser	**4,57**	**0,56%**	**Zones à urbaniser**	**46,40**	**5,69%**
1AU	3,15				
2AU	1,42				
			AUB	6,58	
			AUY	39,82	

Dans le PLU 2019, les zones 1AU correspondent aux 3 secteurs à OAP, à vocation habitat : Clos de la Motte, Saint Thomas et Sablons. La zone 2AU correspond au secteur des Closeaux.

Dans le PLU 2019, il n'y a pas de zone AUY.

Du coup, entre 2019 et 2025, le nombre d'hectares passe de 4,57 à 46,40…

Incidence positive : Dans le PLU 2025, la zone 2AU est supprimée du fait de l'existence d'une zone humide.

Incidence positive : Les trois autres secteurs sont confirmés et actualisés, tant au niveau des périmètres que des intentions.

Incidence positive : Par ailleurs, un quatrième secteur (« renouvellement urbain ») est inscrit dans le PLU 2025 : Secteur du Bas de Torfou (ouest de la RN20), d'environ 2,3 hectares, ayant actuellement une vocation mixte (habitat + activités).

Point d'attention : Comme il a été précisé précédemment, la forte augmentation de la superficie de la zone AUY s'explique par le transfert de l'essentiel des zones UY (PLU 2019) en AUY (PLU 2025) pour le Bas de Torfou et la reconnaissance de l'existant (zone d'activité classée en zone N dans le PLU de 2019)

Point d'attention : Pour le projet d'aménagement de la zone économique des Marsandes, sur 10 hectares (demi-pastille au SDRIF-E), la future zone d'implantation est également classée en AUY (initialement classées en zone A).

L'augmentation des emprises AU s'explique pour l'essentiel par le basculement de zones U en zones AU. L'effet positif réside dans le fait que le développement des secteurs s'inscrit dans le cadre d'opérations globales, avec OAP élaborées sur la base de réflexions d'ensemble.

5.2.2 Incidences de l'évolution des zones agricoles (A) et naturels (N)

La zone A est une zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Un sous-secteur Nl correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé, parc paysager avec stationnements…) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes.
Un sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière.
La société S.E.C.M (Société d'Exploitation de Carrières et Matériaux) exploite une carrière de sablon sur le territoire de la commune de Boissy sous Saint-Yon. Cette carrière est actuellement en phase de réaménagement par remblayage avec des terres et gravats inertes.
Son exploitation répond aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/081 du 07 mai 2020. Cet arrêté préfectoral prévoit un retour des terrains à leur topographie d'origine.

La SECM a présenté à la Commune un projet destiné à pérenniser l'activité de la société au-delà de 2024 et qui consisterait :

• À effectuer un remblaiement complémentaire conduisant à la réalisation d'un promontoire paysager en lieu et place d'un réaménagement à la cote du terrain initial,

• A effectuer un aménagement d'intérêt communal sur l'emprise exploitée,

• A rétrocéder à la Collectivité à l'issue de l'aménagement, les terrains concernés et leur aménagement (une vingtaine d'hectares) dont S.E.C.M. est propriétaire.

Le terme final de l'aménagement serait à l'horizon 2032. Cela dit, une emprise significative (5 ha) pourrait être achevée dans un délai plus court (2027) et mise à disposition de la Commune par anticipation et ce, afin d'engager le projet.

La Commune de Boissy-Sous-Saint-Yon, soucieuse de la pérennité d'une entreprise sur son territoire et intéressée par un réaménagement du site permettant un projet communal sur les terrains concernés, a confirmé être favorable à l'étude de ce projet par la Société S.E.C.M.

L'inscription dans un processus de travail destiné à déterminer les conditions de réalisation de ce projet et à préciser le type de réaménagement à usage communal a été mis en place.

Dans le cadre de ce processus de travail et d'études du projet, la SECM a proposé de compléter le cycle de traitement des matériaux inertes par l'installation d'une centrale de valorisation permettant d'en recycler une grande partie en lieu et place de leur mise en remblai.

Le projet global ainsi élaboré par la SECM présente des éléments reconnus d'intérêt général par la Commune :

- Réaménagement d'une carrière par le remblaiement en terres et gravats inertes et la réalisation d'un promontoire paysagé.
- Possibilité de rétrocession des parcelles ainsi réaménagées à la Commune permettant toutes activités à caractère naturel et écologique. (Zones naturelles, activités agricoles, loisirs, production d'énergie verte...).
- Développement d'une filière d'économie circulaire par la création d'un cycle vertueux de traitement des terres et gravats par le recyclage d'une partie des tonnages normalement destinés à une simple mise en remblai.
- Pérennisation d'une entreprise implantée de longue date sur la Commune.
- Préservation et développement du taux d'emploi local.
- Projet s'inscrivant parfaitement dans les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de la révision engagée du Plan Local d'urbanisme (PLU).

Ce projet nécessite une adaptation du document d'urbanisme de la commune, notamment pour les parcelles concernées par les activités ISDI et de valorisation des terres et gravats inertes.

Evolution des zones naturelles entre PLU 2019 et PLU 2025

PLU en vigueur			PLU révisé 2025		
Zones agricoles et naturelles	**667,18**	**81,94%**	**Zones agricoles et naturelles**	**641,89**	**78,85%**
A	368,97		**A**	355,58	
N	268,42		**N**	256,92	
Nc	29,79		**Np**	23,72	
			NL	5,67	

Point d'attention : La réduction de l'emprise A s'explique pour l'essentiel à l'ouverture à l'urbanisation des 10 hectares de la zone des Marsandes.

Point d'attention : La réduction de l'emprise N s'explique pour l'essentiel par la reconnaissance de l'existant au niveau de l'artificialisation existante de la zone du Bas de Torfou, notamment à l'Est de la RN20.

Les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole. Les zones naturelles sont associées aux boisements du territoire et aux espaces naturels. Le zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

Synthèse

PLU en vigueur			PLU révisé 2025			
Zones urbaines	**142,46**	**17,50%**	**Zones urbaines**	**125,92**	**15,46%**	
UA	30,88		**UA**	19,52		Ajustement zonages à la réalité du terrain
UB	80,66		**UB**	74,56		
UY	22,28		**UY**	2,96		-20 ha classt en AUY **(UY > AUY)**
UYi	8,60		**UYi**	12,42		+4 ha régularisation existant
			UYc	6,10		+6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			ULa	7,49		
			ULb	2,87		
Zones à urbaniser	**4,57**	**0,56%**	**Zones à urbaniser**	**46,40**	**5,69%**	
1AU	3,15					
2AU	1,42					
			AUB	6,58		
			AUY	39,82		**+40 ha Bas de Torfou & Marsandes**
Zones agricoles et naturelles	**667,18**	**81,94%**	**Zones agricoles et naturelles**	**641,89**	**78,85%**	
A	368,97		**A**	355,58		-10 ha Marsandes **(A > AUY)**
N	268,42		**N**	256,92		-10 ha Bas de Torfou **(N > AUY)**
Nc	29,79		**Np**	23,72		-6 ha classt en UYc **(Nc > UYc)**
			NL	5,67		
TOTAL (en hectares)	**814,21**	**100%**	**TOTAL (en hectares)**	**814,21**	**100%**	

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

5.2.3 Incidences de l'évolution des prescriptions complémentaires et les emplacements réservés

Les prescriptions complémentaires

En outre, le règlement graphique fait apparaître les outils ayant une portée environnementale. Toutes ces prescriptions ont des incidences positives sur l'environnement. Il s'agit de protections environnementales plus ou moins strictes mais visant une réelle valorisation du cadre de vie communal. Ces outils étaient déjà valorisés dans le PLU initial et ont été repris et actualisés dans la révision.

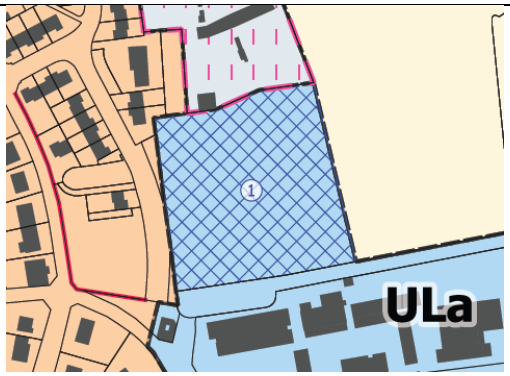
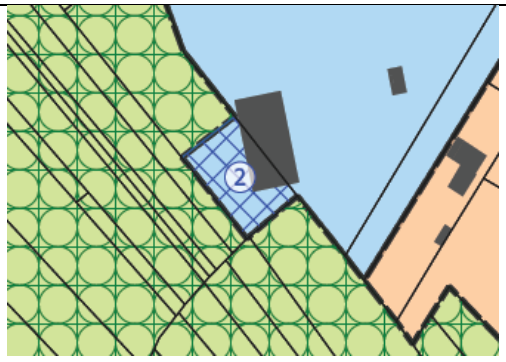
On distingue :

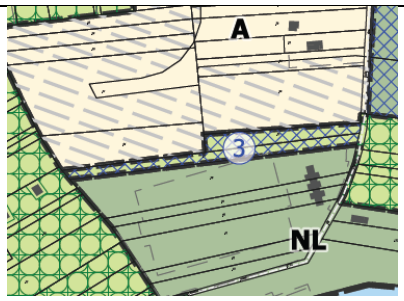
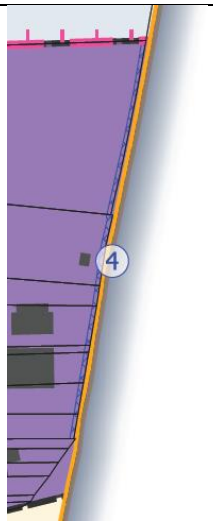
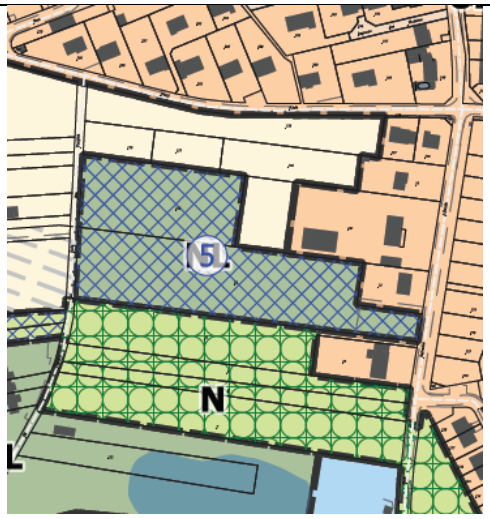
- **Les Espaces Boisés Classés** (EBC) : l'application de cet outil sur les espaces boisés permet d'assurer le maintien de la vocation forestière de ces espaces. Ce classement interdit le défrichement et permet de valoriser les boisements au travers de leur fonctionnalité au sein de la Trame Verte du territoire, de promouvoir une gestion durable des forêts et de pérenniser la ressource en bois pouvant, notamment, servir pour la production énergétique. Les EBC sont appliqués sur l'ensemble des espaces boisés significatifs.

  Point d'attention : Suppression de certains EBC de la commune pour reconnaissance de l'existant et pour permettre un projet de Bike-Park. Pour ce dernier, une partie de l'EBC est retirée sur la parcelle B1059 appartenant à la commune. Cette suppression n'a pas pour objectif de rendre la zone constructible : elle demeure classée en zone N, la volonté de la commune étant de préserver les bois et les plantations qui la composent. En revanche, cette modification vise à ouvrir les bois aux activités sportives, notamment pour la création d'un Bike-Park accessible aux usagers de la forêt communale. Ce projet n'implique pas de travaux susceptibles de porter atteinte aux arbres présents sur la parcelle. Il prévoit également un entretien renforcé des bois afin de garantir la sécurité des utilisateurs du Bike-Park.
- **Le patrimoine bâti protégé** : il s'agit des éléments de paysage bâtis ayant un intérêt pour le maintien du cadre de vie communal : bâtiments, murs, … Ils sont identifiés pour une protection au titre des articles L151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement intègre des prescriptions environnementales et architecturales visant au maintien et à la pérennité de ces éléments du patrimoine. Le classement délimite d'une part les murs, d'autre part, le bâti ancien :
  - De bon état de conservation et d'architecture typique du territoire dont l'architecture doit être conservée,
  - Dont les rénovations ont altéré le caractère architectural du bâti et qui nécessite un travail pour retrouver l'architecture d'origine.

- **La protection des lisières** est matérialisée sur le plan de zonage, elles sont protégées dans ce cadre, autour des plus importants boisements de la commune. Ce secteur est inconstructible pour permettre de favoriser le déplacement de la faune sauvage.
- **Les sites et secteurs à protéger pour des raisons écologiques** sont matérialisés dans le plan de zonage du PLU. Il s'agit des espaces préservés pour leur qualité paysagère et environnementale au sein des espaces bâtis. Cette protection permet, notamment, d'éviter la sur densification de secteurs urbains pour respecter le cadre de vie, la perméabilité des terrains, l'écologie urbaine et la diminution de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Pour cette raison, ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et référencés au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Les emplacements réservés

	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	 Equipement public	9 270 m²	Commune
2	 Equipement sportif	1 038 m²	Commune

3	 Agrandissement du pôle sportif	2 904 m²	Commune
4	 Elargissement du Chemin des Anes	1 015 m²	CCEJR
5	 Stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation	11 780 m²	Commune

Incidences positives sur le milieu humain : Les 5 emplacements réservés doivent permettre :

- De réserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements publics (ER n°1, 2 et 3) ;
- De prévoir du stationnement éphémère dans un ensemble arboré, sans artificialisation (à proximité du centre-ville et à proximité du pôle sportif) (ER n° 5) ;
- De réserver une bande pour élargir la voirie afin de créer une liaison douce (ER n°4).

5.3 Incidences du règlement écrit

5.3.1 Incidences des dispositions générales

Le règlement écrit définit les règles applicables à l'ensemble des zones définies dans le règlement graphique.

L'article 4 des dispositions générales présente les règles liées aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui sont indiqués sur le règlement graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. L'article précise les situations où les EBC se sont pas assujettis à autorisation de défrichement.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : le règlement vise à préserver les secteurs boisés au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels.

L'article 5 assure la préservation des zones humides, car le territoire fait l'objet d'une identification d'enveloppes d'alerte des zones humides réalisée par la DRIEAT et des zones humides (hors espaces bâtis) potentielles ou avérées, délimitée par le SAGE. Il précise que tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit puis indique les occupations du sol autorisées ou interdites. Le cas échéant, la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » est rappelée et doit être appliquée sur les zones humides avérées.

Incidence positive sur le milieu physique et naturel : le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire.

L'article 6 assure la prise en compte du risque de retrait-gonflement d'argile et précise que les futures constructions implantées dans les secteurs sensibles à ce risque doivent faire l'objet de précautions adaptées, indiquées en annexe.

Incidence positive sur le milieu physique et risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles identifié sur le territoire.

L'article 6 assure la prise en compte des nuisances sonores liées au bruit des voies routières et ferrées.

Incidence positive sur pour le cadre de vie et les risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des nuisances sonores générées par les infrastructures classées identifiées sur le territoire.

L'article 10 porte sur la règlementation sur l'archéologie préventive. Cette règlementation prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Elle annonce que tous travaux susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive.

Incidence positive sur le patrimoine : Ces dispositions tiennent compte des sensibilités archéologiques du territoire et du cadre réglementaire national.

L'article 14 concerne les servitudes liées aux lignes électriques et rappelle les recommandations à respecter à leurs abords.

Incidence positive sur le cadre de vie et les risques et nuisances : cette disposition intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des lignes de transport d'électricité

5.3.2 L'affectation et la destination des constructions

Dans les règles liées aux différentes zones, toutes les règles de destinations fixent des autorisations, sous conditions, ou interdictions pour les catégories listées par le Code de l'urbanisme. Aucune destination n'est autorisée de fait, elles sont à minima « *autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances* », « *autorisées sous conditions particulières* » ou « *interdites* ».

Concernant les destinations autorisées, en zone U où les possibilités de construction sont plus souples (zone urbaine), toutes les zones sont à minima conditionnée à une prise en compte des sols argileux et de la présence d'infrastructures bruyantes.

En zone UA et UB, la prise en compte du patrimoine répertorié comme élément remarquable du paysage au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme est indiquée plus particulièrement. Les nouveaux bâtiments « doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt ».

Il en est de même pour la zone A en général, où seules les activités d'exploitation agricole sont autorisées sous réserve de prendre en compte les nuisances, risques et le patrimoine identifié. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m² supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

En zone N, les conditions sont identiques et seules les exploitations forestières sont autorisées de fait. Pour les destinations autorisées sous condition, elles sont globalement possibles, « sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes », ce qui permet d'éviter des incidences sur l'environnement. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 20 m² supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU..

Effet positif pour le milieu humain : au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs. Le raccordement aux réseaux existants est impératif. Aucune destination n'est autorisée de fait, elles sont nécessairement soumises à des conditions liées à l'environnement et nécessite une attention particulière pour les risques, nuisances et le patrimoine.

5.3.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux

Ces règles viennent assurer une harmonie globale des nouvelles constructions avec le tissu bâti existant : volumes, implantations, hauteurs, emprise au sol, clôtures, insertion paysagère, stationnement, …

Dans le règlement des zones U :

Volumes et implantations : L'emprise au sol des constructions est limitée par un pourcentage maximal, permettant d'assurer un caractère végétal général du cadre de vie, d'améliorer l'écologie urbaine et d'assurer l'infiltration des eaux de pluies sur les parcelles (50% en UA, 40% en UB). Ce point n'est pas réglementé pour la zone UL puisqu'il s'agit d'une zone d'équipement.

Par contre la zone UY, l'emprise au sol est minimale, ce qui oblige les investisseurs économiques à optimiser l'occupation de leur parcelle et ainsi réduire le « gaspillage » foncier et l'étalement urbain.

Des règles d'implantations viennent assurer une harmonie générale des futures constructions avec les formes urbaines en place.

Incidence positive sur le milieu humain : en général, il s'agit de s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune mais également l'harmonie paysagère et architecturale du bâti existant.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : il s'agit également d'améliorer l'écologie urbaine, de préserver un cadre de vie et de veiller à maintenir une perméabilité des sols, en limitant la densification potentielle.

Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions : Le règlement indique des règles concernant les toitures, couleurs et règles architecturales nécessaires à la bonne cohérence des futures constructions dans le paysage existant. Il s'agit de respecter de manière globale les aspects extérieurs pour ne « *pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage* ».

Les clôtures sont également réglementées, elles doivent s'inscrire en harmonie avec la construction principale et l'environnement immédiat. Lorsqu'une haie est réalisée, il est inscrit qu'elle sera d'essences locales.

Les règles spécifiques en matière de protection du patrimoine recensé sont rappelées dans le règlement.

Enfin, des dispositions en faveur de l'environnement sont directement inscrites pour les zones UA et UB. Ces règles visent à « *privilégier l'emploi de dispositifs :*

- *préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.);*
- *limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;*
- *de construction avec des matériaux économes ou renouvelables*

… tout en assurant leur bonne insertion dans le tissu urbain environnant. ».

On retrouve également des règles pour inciter au développement des énergies renouvelables dans le respect du paysage. Les installations destinées à la production d'énergies renouvelables sont autorisées voire incitées, sous réserve de ne pas nuire à la qualité architecturale de l'environnement bâti. De manière générale, il est rappelé que *« Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande ».*

Ce chapitre du règlement indique également les attendus en matière d'insertion paysagère et aménagement des abords. En zones U, les terrains libres de constructions doivent réserver des espaces de pleine terre, à hauteur de 35% en zone UA, 40% en zone UB.

En ce qui concerne le stationnement, les règles permettent d'assurer l'intégration d'un nombre de place suffisant pour ne pas générer de nuisances et de proposer un traitement paysager.

Incidence positive sur l'environnement en général : Ces règles ont pour but de permettre de maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : les accès doivent être sécurisés et adaptés à l'aménagement pour ne pas gêner la circulation sur le territoire, mais également pour satisfaire l'accès aux services de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures notamment.
Les aménagements futurs doivent gérer leurs eaux pluviales à la parcelle et seul un débit de fuite peut être accepté si un réseau d'eau pluvial collectif est présent. Toute imperméabilisation et/ou étanchéification nécessitera une déclaration préalable à déposer en mairie.
Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal conforme aux attentes du SAGE.
En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.
En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
Incidence positive et point d'attention pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture. Notons cependant que le projet démographique communal reste modéré et compatible avec les documents supra-communaux.

Dans le règlement des zones AU :

Les zones AU, qu'elles à vocation habitat ou à vocation économique, sont dotées d'un règlement minimaliste qui renvoie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux secteurs.
Les dispositions présentées dans les OAP précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la Commune.

Dans le règlement de la zone A, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement :

Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'emprise au sol des constructions nouvelles, à usage d'habitation, ainsi que les annexes, ne doit pas excéder 150 m² et celle des extensions ne doit pas excéder 15 m². Mais, elle est non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.
Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement architectural est imposé. Dans tous les cas, « *les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur*

architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte : au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ».

Il est également indiqué que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie à dominante rurale et favorable à la faune sauvage.

Le stationnement est réglementé pour éviter le stationnement sur les voies publiques. Il est précisé que les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Incidence positive sur le milieu humain : la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : il s'agit globalement des mêmes règles qu'en zone U. Il est précisé que les accès privés directs sur les routes départementales sont interdits pour assurer une meilleure sécurité routière.

Incidence positive sur le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

Dans le règlement de la zone N, plusieurs règles permettent la prise en compte du paysage et l'environnement, en sachant que la zone N n'autorise que très peu de constructions :

Dans les règles des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de maintien des espaces libres de pleine terre viennent appuyer l'intérêt naturel et paysager de ces secteurs. Il est rappelé que les lisières forestières identifiées ne peuvent recevoir de constructions. En N2 (Golf et parc du château) l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75m². Dans tous les cas, « *les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte : au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels* ». Il est également indiqué que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Le maintien du patrimoine végétal est également indiqué dans cette partie du règlement sur l'ensemble des zones N.

Dans les règles liées aux équipements et réseaux : il s'agit des mêmes règles qu'en zone U.

Incidence positive sur les milieux naturels et le milieu physique : les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels, en limitant fortement les possibilités de construction.

Par contre, les zones Nl et Np sont disposent d'un règlement permettant la réalisation des projets identifiés : stade, aire de stationnements paysagers, comblement et renaturation de l'ancienne carrière.

Les annexes

Les annexes donnent une portée réglementaire aux documents qui y sont inscrits. De ce fait, en matière d'environnement, ces annexes permettent une meilleure prise en compte de l'environnement et des risques et ont donc un effet positif. On y retrouve notamment des recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.

5.4 Incidences des OAP

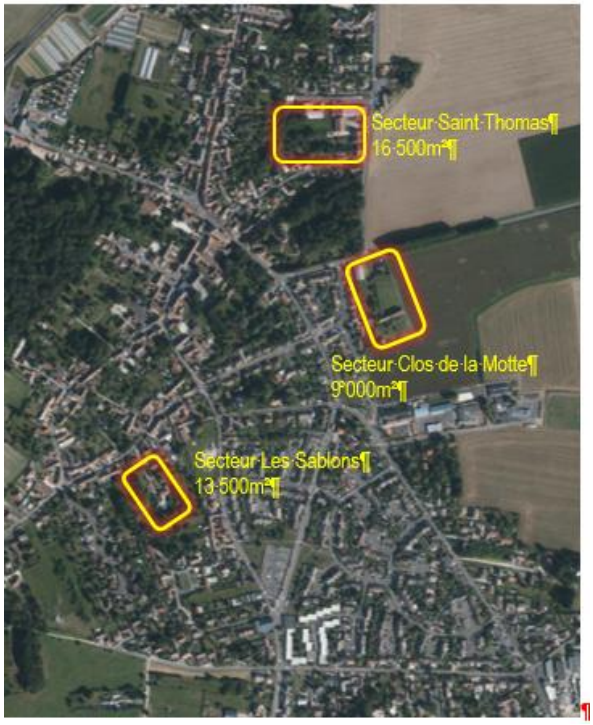
Six secteurs font respectivement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon. Quatre d'entre eux sont destinés à la création de logement et les deux autres portent sur du développement économique.
L'ensemble du territoire fait aussi l'objet d'une OAP thématique concernant la « Trame Verte et Bleue » et le centre-ville d'une OAP thématique « Cœur de ville ».

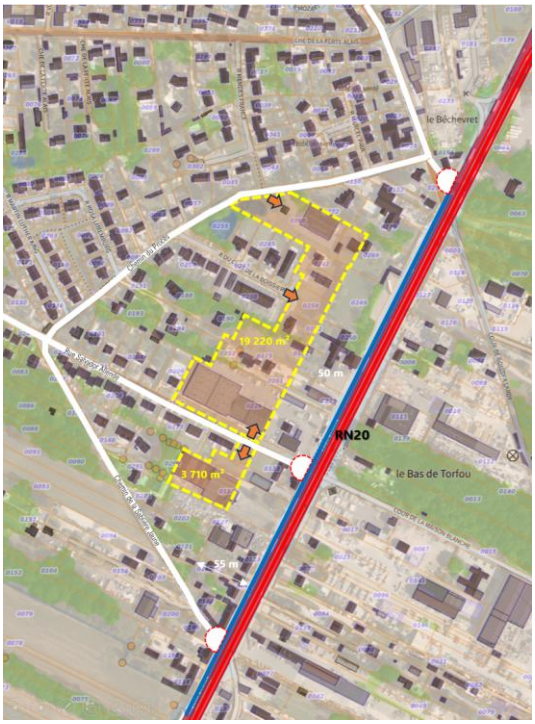
L'analyse des incidences de chaque OAP est réalisée ci-après. Les différents critères pris en compte sont évalués, par thématiques, sous forme de code couleur à 3 niveaux pouvant être traduits de manière suivante :

	L'enjeu est faible. L'OAP va dans le sens du critère environnemental en préservant les sensibilités environnementales présentes, voire en ayant une incidence positive.
	L'enjeu est moyen. L'OAP répond en partie au critère environnemental. Néanmoins, certains points de vigilance ou des questionnements subsistent quant à la prise en compte de certains impacts potentiels.
	L'enjeu est fort. Les réponses apportées par l'OAP ne semblent pas suffisantes pour répondre à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en oeuvre du projet en question.

Quatre OAP sectorielles à vocation habitat

Trois se situent dans le centre bourg et la quatrième dans le Bas de Torfou (côté ouest de la RN20). Elles ont vocation à permettre la production de logements diversifiés.





A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière et de l'évolution démographique.

Le rythme de constructions et d'accueil de populations nouvelles doit être maitrisé par rapport aux besoins en équipements publics. Ainsi, la Municipalité vise la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne, soit la réalisation d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040. Ce rythme permet de pérenniser notamment le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles, des autres équipements publics et de garantir le flux nécessaire aux commerces de proximité.

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.
Il s'agit de permettre au sein des zones urbanisées, des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers intégrant des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés…).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est excessif et peut engendrer, au total, la production d'au moins 420 logements « réalistes ».
Des dispositions doivent donc être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040.

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification:

- Protéger et préserver les « cœurs d'ilots », conformément notamment à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, secteurs enclavés, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine, voiries étroites bordant les sites…) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation à proximité des commerces et services, facilités d'accès et de dessertes…) : secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas…).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U. (notamment avec la mise en œuvre d'O.A.P. sur les principaux secteurs à projet), afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune :

- Des logements en primo-accession et/ou en locatif aidé pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- Des logements à prix maîtrisés (accession ou location, individuel ou collectif, Bail réel solidaire);
- Des logements « autonomie » ou intergénérationnels.

Les OAP doivent permettre d'atteindre ces objectifs.

Dénomination des OAP	Superficie	Programmation envisagée
OAP Clos de la Motte (AUBa) – *Densification*	9 000 m²	Env. 30 logements mixtes
OAP Saint Thomas (AUBb) - *Densification*	16 500 m²	Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et individuels
OAP des Sablons (AUBc) - *Densification*	13 500 m²	Env. 22 logements groupés et individuels
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) - *Densification*	23 000 m²	Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »
	62 000 m²	**Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est privé**

Les OAP doivent permettre à la commune de maîtriser le devenir des 4 sites identifiés, en terme de :

- **gestion des accès et dessertes, notamment en ce qui concerne les problématiques de sécurité routière** : par exemple, les piquages sur le réseau viaire existant seront limités et sécurisés ;
- **mixité des typologies de logements.**
- **gestion du stationnement ;**
- **connexion des opérations avec le maillage existant des liaisons douces ;**
- **maîtrise de l'échéancier de réalisation** :

  OAP Clos de la Motte (court terme)

  OAP Saint Thomas (court - moyen – long termes)

  OAP des Sablons (moyen – long termes)

  OAP du Bas de Torfou (ouest RN20) (court - moyen – long termes)

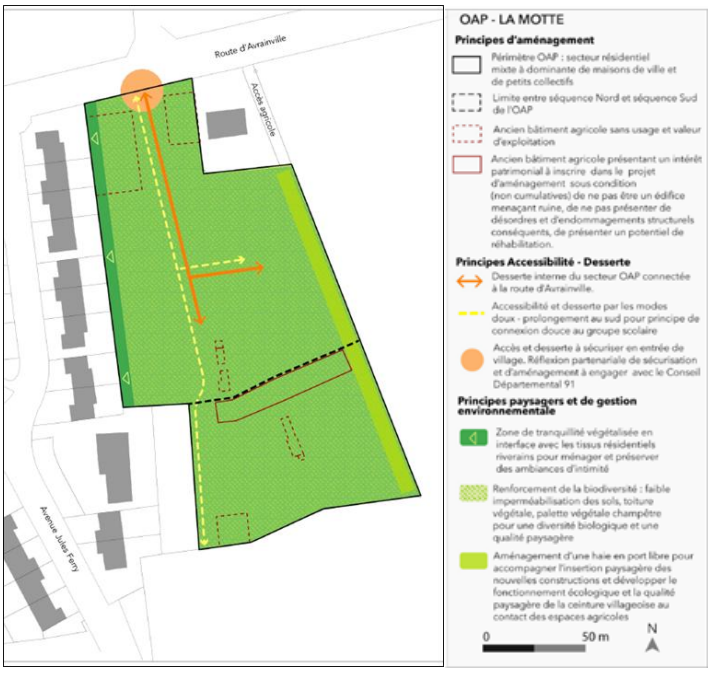
OAP « Clos de la Motte »

L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019 et couvre une superficie d'environ 0,9 hectare. Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité.



Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25-30 logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, il s'agit de reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019 à cet endroit de la commune.



Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Incidence positive : Site accessible depuis la route d'Avrainville, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie. Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact faible
Paysage et patrimoine	Sur la première phase opérationnelle (nord du site), les anciens bâtiments agricoles existants présents sur le site, ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial, peuvent être démolis. Dans la partie sud, la question de la préservation, ou non, de la grange se pose.	Impact moyen
Milieux naturels et biodiversité	Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation éléments paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Point d'attention Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact faible
Energie et climat	Point d'attention L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.	Impact faible

	De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB). R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).
Paysage et patrimoine	E : Conserver les bâtiments pouvant présenter un intérêt patrimonial R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ; R : les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol R : Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction
Milieux naturels et agricoles	R : l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP). R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUB et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUB) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).

	R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP « Saint Thomas »

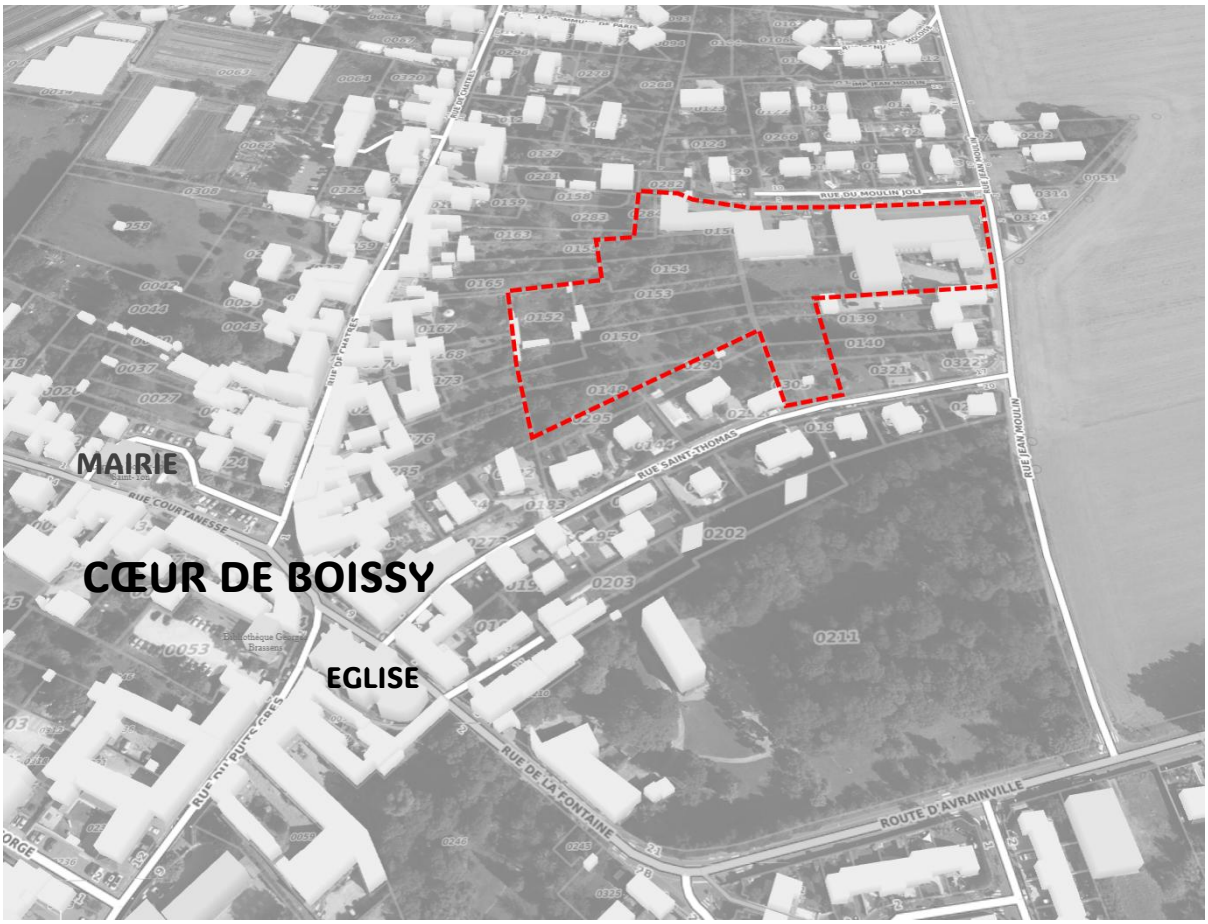
L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ 25 logements et prévoyait un accès unique par la Rue Saint Thomas.

Dans le cadre de la révision de 2024, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.

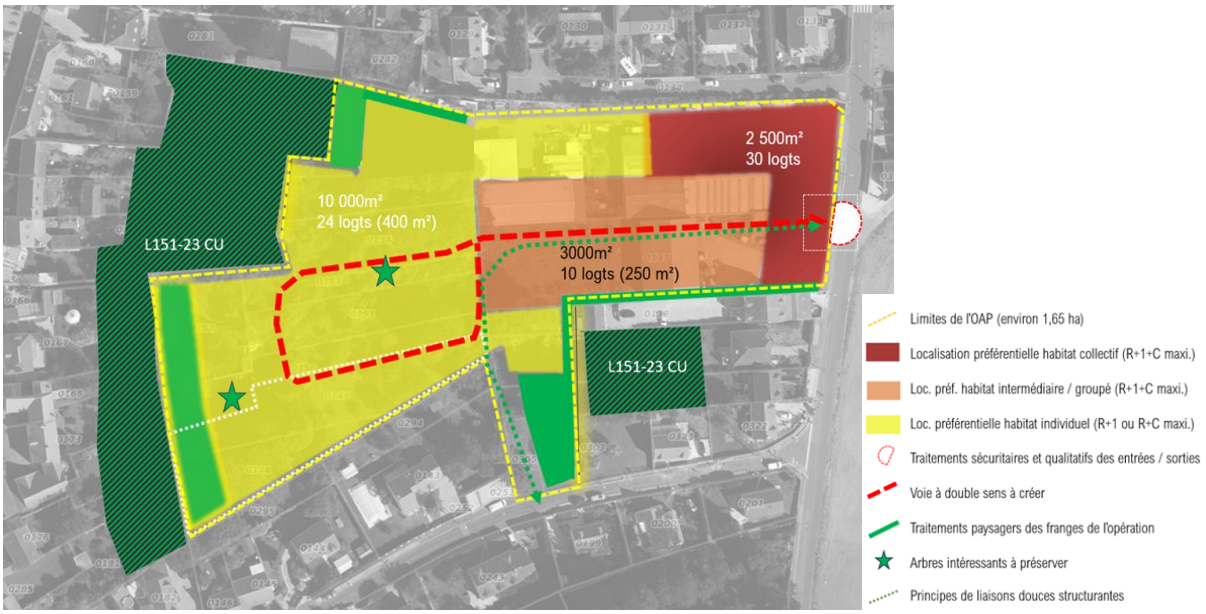
L'OAP doit permettre, à terme, de maîtriser le développement d'un cœur d'ilot (composé de fonds de parcelles étroites et lanièrées, et de quelques entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine), dont la position à proximité immédiate du cœur de ville est « stratégique ».

Une situation à proximité immédiate du cœur du centre-ville



Afin d'obtenir un projet cohérent dans sa globalité, la Municipalité souhaite, pour éviter plusieurs permis déposés successivement, qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit présentée dans le cadre de l'OAP avec cependant un phasage en deux séquences opérationnelles.

Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques d'intégration paysagère et architecturale, de mixité des fonctions, de mixité de l'habitat, mais également à celles d'accessibilité.



Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Milieux physiques	Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible
Accessibilité et mobilité	Incidence positive : Site accessible depuis la rue Jean Moulin, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie. Aucun piquage sur la rue du Moulin Joli, même pour des liaisons douces. Une connexion sur la rue Saint Thomas est envisagée, mais **uniquement sous la forme d'une liaison douce**. Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact faible
Paysage et patrimoine	Sur le site, au nord-est, sont implantés (sur près de 40% du site) des bâtiments à vocation économique, sans cachet architectural (bardage, architecture basique…). Ils sont accessibles depuis la rue Jean Moulin. Pour les riverains, notamment ceux de la rue du Moulin Joli, la présence de bâtiments impacte d'ors et déjà la perception visuelle. Sur les 60% restants, il s'agit de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus et/ou en friche.	Impact moyen

	Incidence positive : Les aménagements vont changer l'image d'un quartier d'entreprises dont leurs activités ne sont pas les plus adaptées au cœur de la zone urbaine. Point d'attention : Incidences sur le paysage du secteur avec la transformation de fond de jardins. Cependant, il faut rappeler qu'aujourd'hui, le site de l'OAP est, aujourd'hui, occupé par des bâtiments à vocation économique. L'impact visuel est déjà présent pour les riverains. Incidence positive : Sur le site, il existe quelques murs qu'il serait intéressant, autant que possible, de préserver, sans remettre en cause les principes d'aménagement préconisés dans l'OAP. Dans le cadre des études préalables aux futurs aménagements menées par le futur porteur de projet, une expertise architecturale sur la pertinence de préserver ou non ces derniers devra être remise, pour avis, à la commune.	
Milieux naturels et biodiversité	Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges. Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le futur porteur de projet, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Point d'attention : Le projet est susceptible de provoquer un dérangement d'espèces lors des travaux. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Incidence positive : Par ailleurs, afin de préserver les riverains situés à l'ouest du site, l'article L151-23 du CU est utilisé pour renforcer les franges, **hors OAP**. Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.	Impact faible

	La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le futur porteur de projet, sera attendue. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents. Point d'attention : La création de nouvelles activités va provoquer une augmentation des nuisances sonore liées aux activités et au trafic automobile	
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

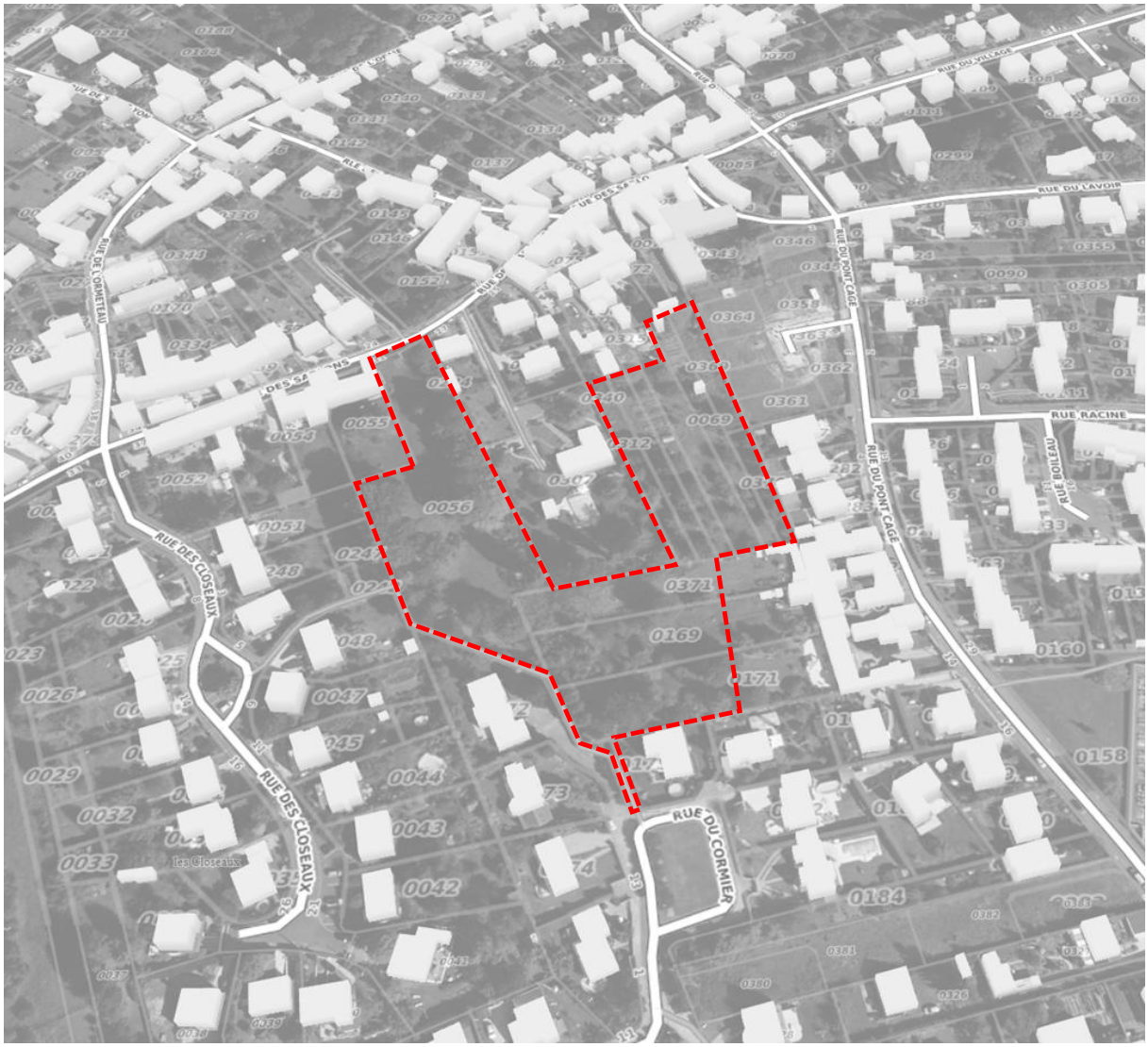
Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB). R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).
Paysage et patrimoine	R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ; R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...). R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours. R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).

	R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB). R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. R : Habitat individuel à l'ouest (OAP).
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP « Les Sablons »

Le secteur OAP « Les Sablons » s'inscrit dans un environnement résidentiel à dominante pavillonnaire.

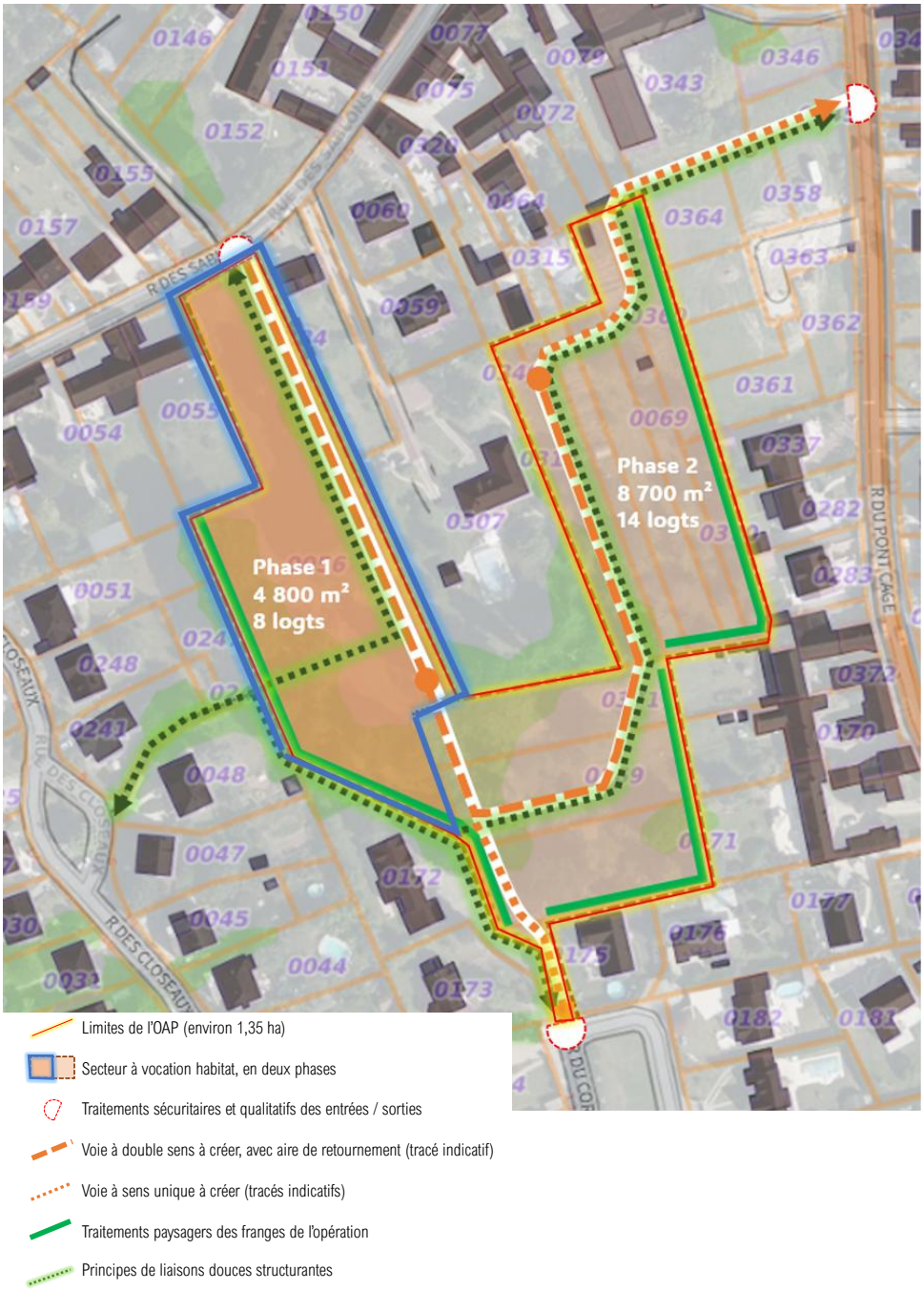
Un site au cœur de la zone agglomérée de Boissy



L'OAP existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 0,9 hectare.

Les intentions d'aménagement, dans le PLU de 2019, étaient de réaliser environ une douzaine de logements.

Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.



Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Point d'attention / Incidence positive :: Les propriétés de la rue des Sablons, déjà très encombrée, nécessiteront une attention particulière sur le principe viaire du projet consistant à réaliser, pour desservir les 8 logements dans un premier temps : • 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. Incidence positive : Des piquages sécurisés et esthétiques sur les rues du Pont Cage à l'est ou du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable. Incidence positive : L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact moyen
Paysage et patrimoine	Le site se compose de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus ou en friche. Point d'attention : Les aménagements vont changer les perspectives visuelles vers le site qui compte de jardins arborés.	Impact faible
Milieux naturels et biodiversité	Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges. Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Point d'attention Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	Impact faible

Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact faible
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions (une vingtaine seulement), lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB). R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AU).
Paysage et patrimoine	R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ; R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...). R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours. R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions

	R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB). R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20)

Une OAP « Bas de Torfou » existe déjà dans le PLU de 2019. Cependant, le découpage de cette dernière, tout comme le plan de zonages actuellement opposable, n'intègre pas l'ensemble des constructions existantes.

Dans le cadre de la révision de 2025, **il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement**.

Si le site présente une certaine dureté foncière, il se révèle particulièrement stratégique dans le contexte de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

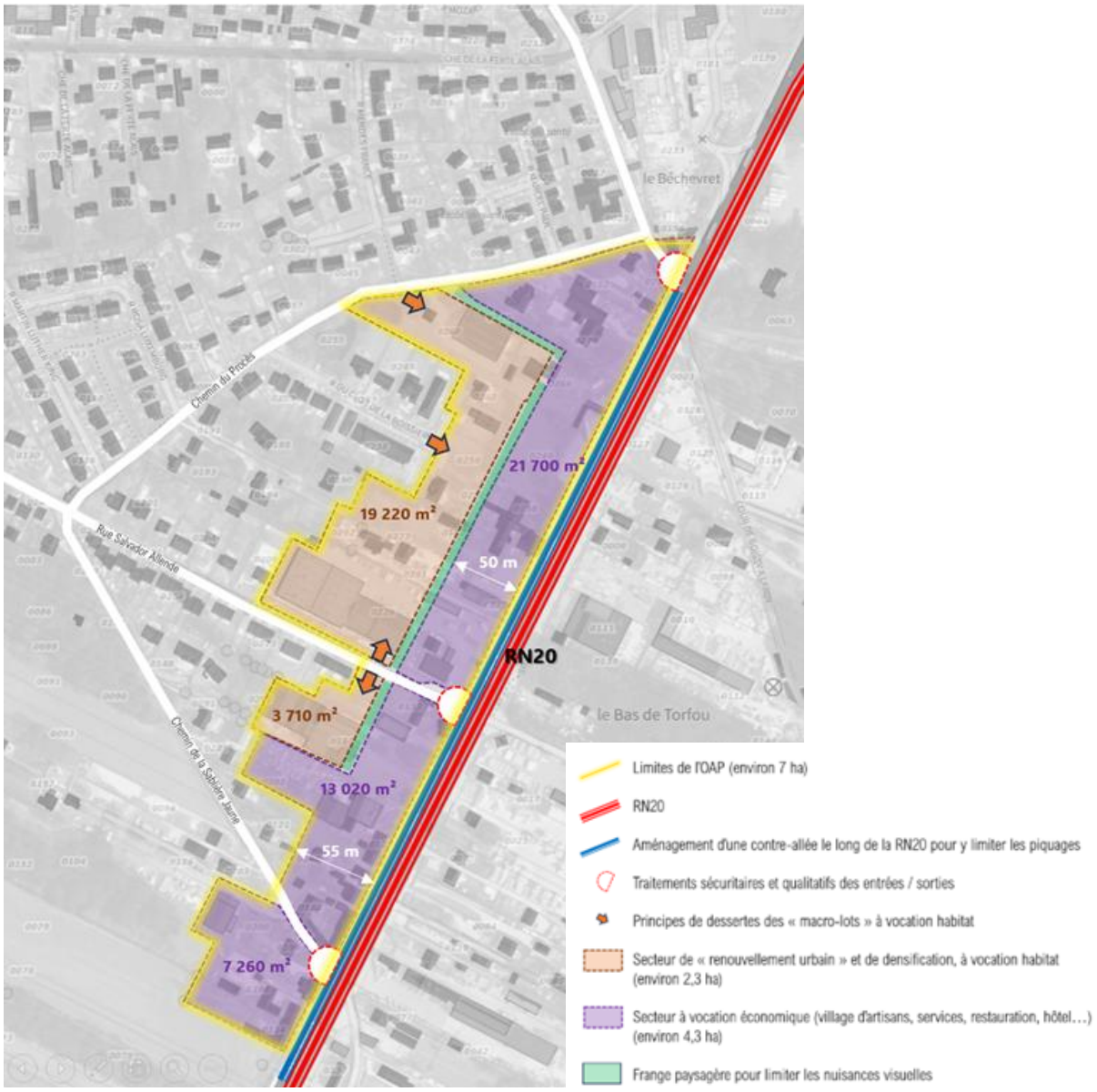
Un véritable secteur de « renouvellement urbain », ayant vocation à accueillir des logements, à terme



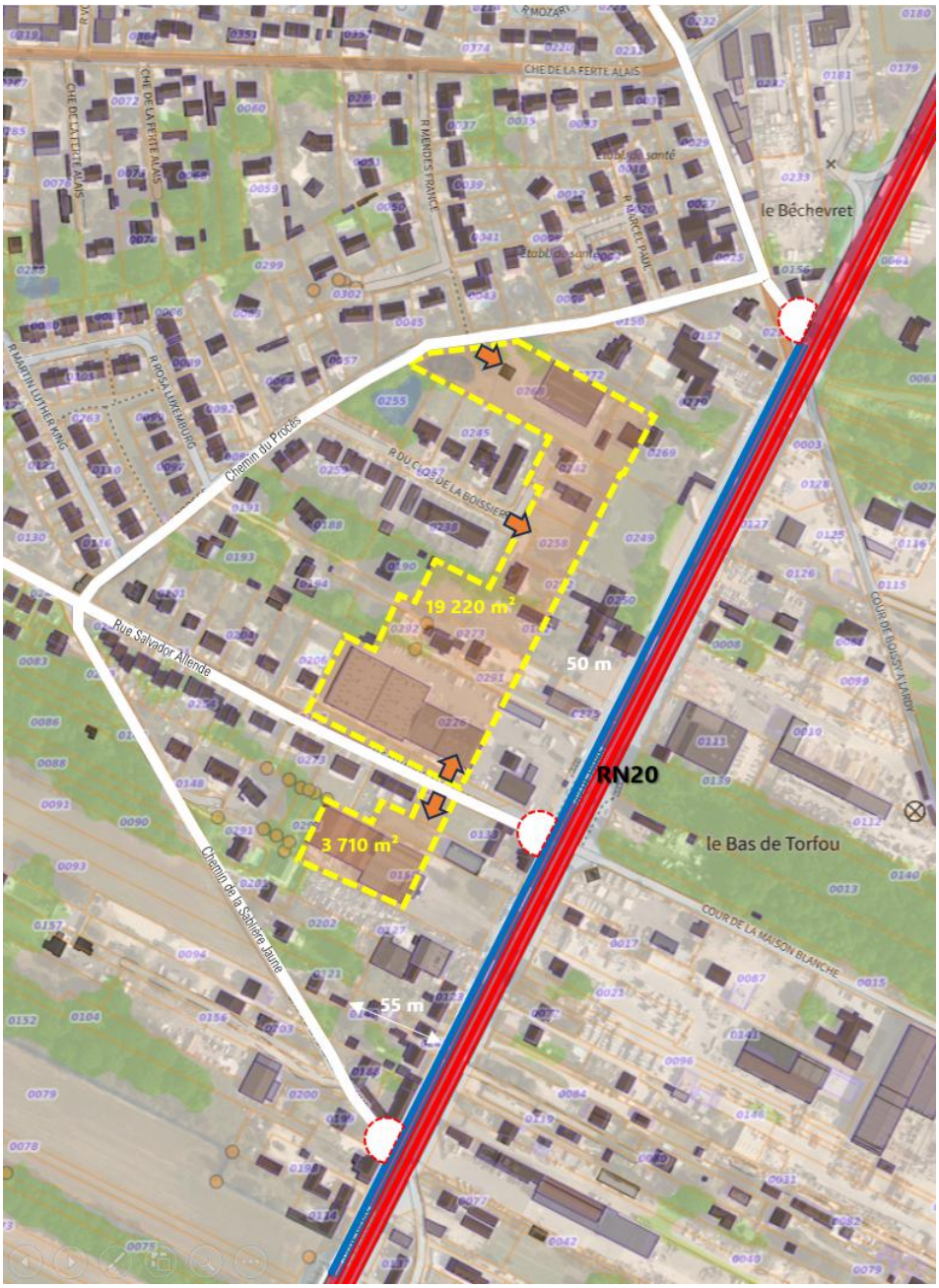
En effet, avec la raréfaction du foncier dans les années à venir, le secteur du Bas de Torfou, situé à l'ouest de la RN20 et dans la continuité de la zone urbanisée de Boissy, a vocation à devenir un secteur de « renouvellement urbain ». L'OAP doit permettre de donner les grandes orientations d'un projet qui

ne pourra se faire que sur un temps long, en fonction des mutations. Foncières. Cependant, l'ambition est, à terme, de requalifier le quartier en organisant son urbanisme (urbanisme de projet) et en évitant les constructions réalisées au gré des opportunités, sans cohérence d'ensemble (urbanisme d'opportunités).

La finalité est, à terme, de développer, en premier rideau par rapport à la RN20, une frange économique (services, bureaux, restauration, hôtellerie…activités non concurrentielles avec celles du centre-ville).
En second rideau par rapport à la RN20, il s'agit de développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux, notamment au plus près des emplois de la commune (avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.



Périmètre de « renouvellement urbain » à vocation habitat, à terme



La composition du projet s'appuie sur plusieurs principes :

Objectif 1. Valoriser l'entrée de ville de Boissy, grâce à un projet de « renouvellement urbain » ambitieux

Objectif 2. Promouvoir un projet permettant d'organiser et d'optimiser les occupations des sols

Objectif 3. Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les voies existantes

Objectif 4. Connecter le secteur au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces

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

Objectif 6. Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable

Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Incidence positive : Site accessible depuis la rue Salvador Allende, la rue du Clos de la Boissière et le Chemin du Procès, avec à terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie. Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le porteur de projet, une étude de trafics et de circulation sera réalisée par un cabinet spécialisé. Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact moyen
Paysage et patrimoine	Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis… De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées… Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètre de haut… Incidence positive : Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux (en second rideau par rapport à la RN20, notamment au plus près des emplois de la commune, avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels. Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.	Impact positif
Milieux naturels et biodiversité	Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Point d'attention : Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.	Impact faible

	Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Point d'attention : La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact moyen
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Deux OAP sectorielles à vocation économique

La première concerne la requalification de la zone du Bas de Torfou et la seconde porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Marsandes (inscrite dans le SDRIF-E), dans le prolongement de la zone du même nom sur la commune d'Avrainville.
Il s'agit de trouver des complémentarités d'occupations et de vocations entre les deux zones.

Les principes retenus sont les suivants :

- **Développer une offre de produits diversifiés et adaptés aux sites ;**
- **Gérer la temporalité des projets ;**
- **Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant les projets au maillage de circulation environnant ;**
- **Intégrer les projets dans leur environnement, grâce à des projets paysagers ;**
- **Optimiser la gestion des eaux pluviales ;**
- **Traiter qualitativement les espaces publics des futurs projets ;**
- **Traiter qualitativement les espaces privatifs des opérations ;**

OAP « Bas de Torfou »

Périmètre de l'OAP du Bas de Torfou à vocation économique (côtés ouest et est de la RN20)



La Commune a engagé dès la fin de l'année 2020 un processus visant à requalifier, valoriser et dynamiser la zone dite du Bas de Torfou. Cette démarche s'est traduite par une inscription de ce projet dans le Plan Partenarial d'Aménagement de la RN 20 élaboré par de nombreux partenaires : État,

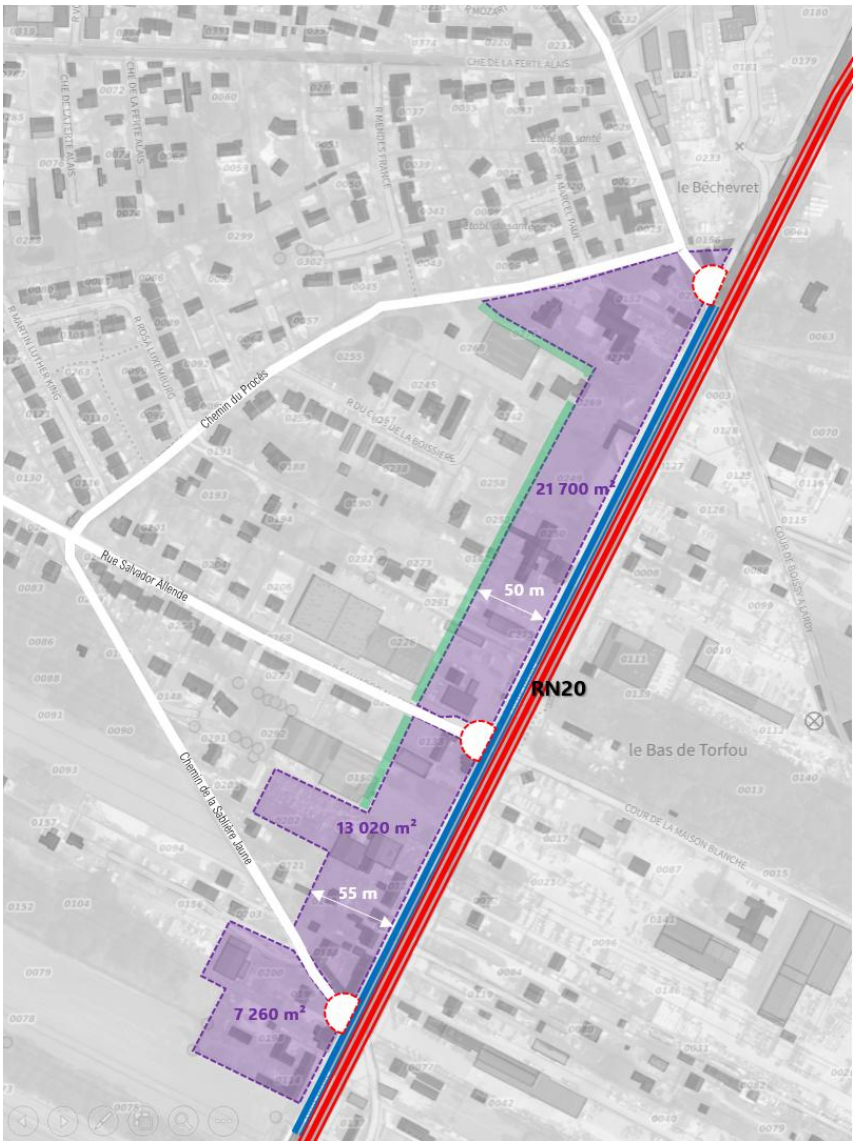
Région, Département, Communauté de Communes, Communes, Ile de France Mobilités, Établissement Public Foncier Ile de France, sous l'appellation Traversée de Boissy Sous Saint-Yon. La Commune de Boissy Sous Saint-Yon et la CC Entre Juine et Renarde sont signataires et actrices de ce PPA.

La zone Ouest est plutôt urbanisée avec quelques activités économiques, la zone Est est marquée par un étalement d'activités « industrielles » ou de travaux publics s'étalant sur les zones protégées ou agricoles. Le secteur est concerné par des occupations et des constructions illégales.

A terme, les objectifs recherchés sont :
- Valoriser son territoire en requalifiant la zone du Bas de Torfou « laissée à l'abandon »,
- Revoir totalement les accès et dessertes (notamment à la RN20), ainsi que le schéma des circulations et du stationnement, actuellement inadaptés, afin de mettre en place à terme un projet d'aménagement cohérent,
- Proposer un avenir équilibré en termes d'habitat, d'activités économiques, de mobilités et d'urbanisme de la zone concernée,
- Intégrer des ambitions environnementales et de transitions écologiques poussées, peu présentes, voire inexistantes,
- Faire de la RN20 un atout pour le site et non une rupture territoriale,
- Traiter et gérer, comme à l'échelle du territoire communal, la problématique des constructions illégales dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble,

Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

Côté Ouest de la RN20



RN20

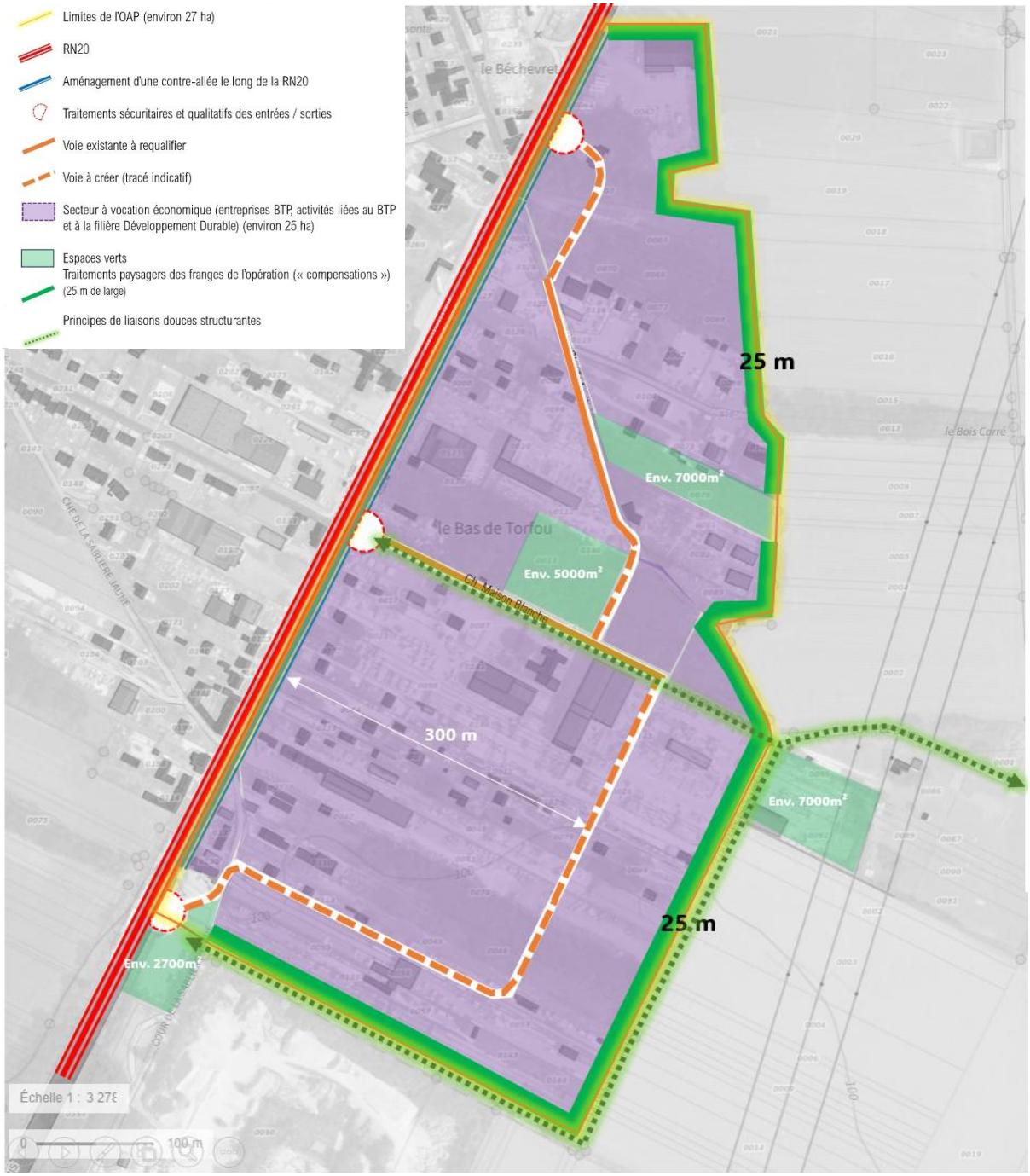
Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20 pour y limiter les piquages

Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties

Secteur à vocation économique (village d'artisans, services, restauration, hôtel…) (environ 4,3 ha)

Frange paysagère pour limiter les nuisances visuelles

Côté Est de la RN20 : Principes d'aménagement et programmation

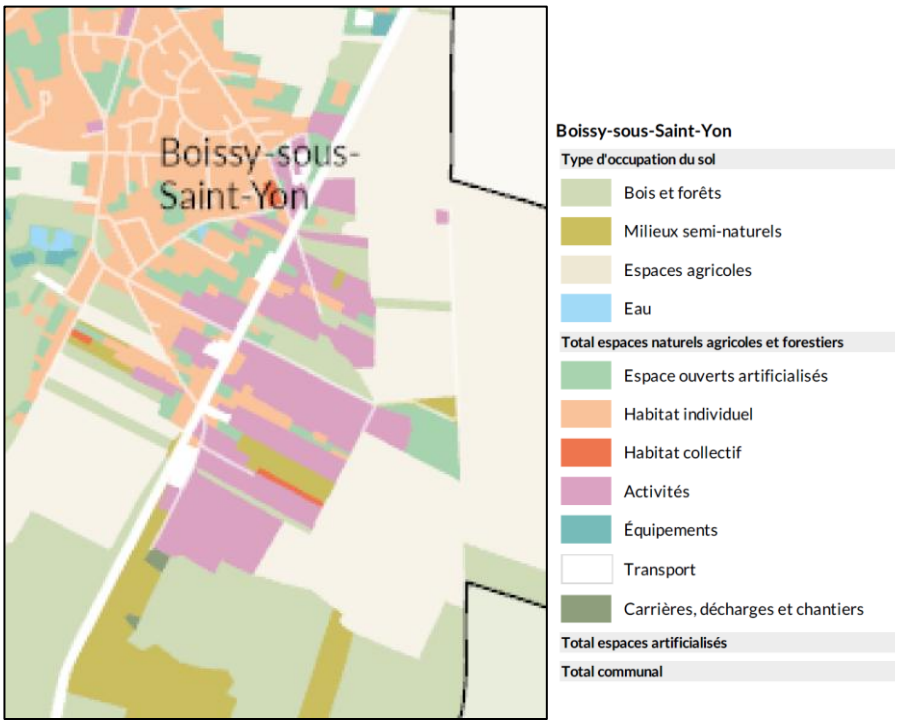


Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Site accessible depuis une contre-allée, parallèle à la RN20. Incidence positive : A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie. Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact positif
Paysage et patrimoine	Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis… De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées… Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètres de haut… Incidence positive : Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, des activités diversifiées pour répondre aux besoins locaux et valoriser l'entrée de ville. Cela passe par une densification de fonciers sous - occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels. Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.	Impact positif
Milieux naturels et biodiversité	Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Point d'attention : Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges. Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Incidence positive : L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.	Impact faible, **sauf au niveau du secteur concerné par la zone humide avérée**

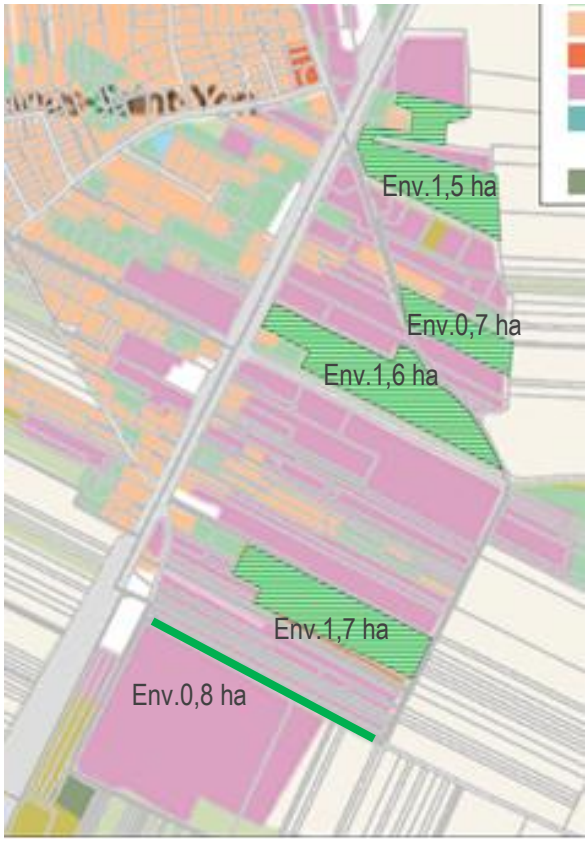
	Point d'attention : Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques, sauf au cœur de la zone Est, sur la parcelle boisée, où est identifiée une zone humide avérée par le SAGE ORGE YVETTE. Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra : - Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions) - Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) - S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.	
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe, et par un risque moyen d'inondation de cave par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Point d'attention : La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact moyen
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

La requalification et la valorisation de la zone d'activités du Bas de Torfou n'engendre pas de consommation d'ENAF, pour **deux raisons** :

- **Près des 4/5èmes du site sont déjà bâtis et/ou artificialisés, ce qui est retranscrit au MOS 2021 sous la dénomination « activités »**.



- **Les ENAF, qui se trouvent au sein de la zone, couvrent environ 6,32 hectares, et seront dans le cadre du projet soit préservés, soit compensés.**



Dans le cadre de l'OAP, il s'agit de ne pas consommer d'ENAF :

- **Non seulement en préservant partiellement certains espaces naturels existants et identifiés au MOS 2021 : <u>environ 2,47 hectares d'ENAF sauvegardés</u>,**
- **Mais également en compensant (à 1 pour 1) la destruction de certains autres (estimée à 3,85 hectares) par une renaturation de secteurs artificialisés** (notamment un secteur avec suspicion de zone humide probable) **et des franges du site** (bandes paysagères de 25 mètres de large, permettant non seulement le développement de la biodiversité mais également jouant un rôle de rideau paysager limitant l'impact visuel des constructions depuis le plateau agricole).

Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)



Mesures appliquées

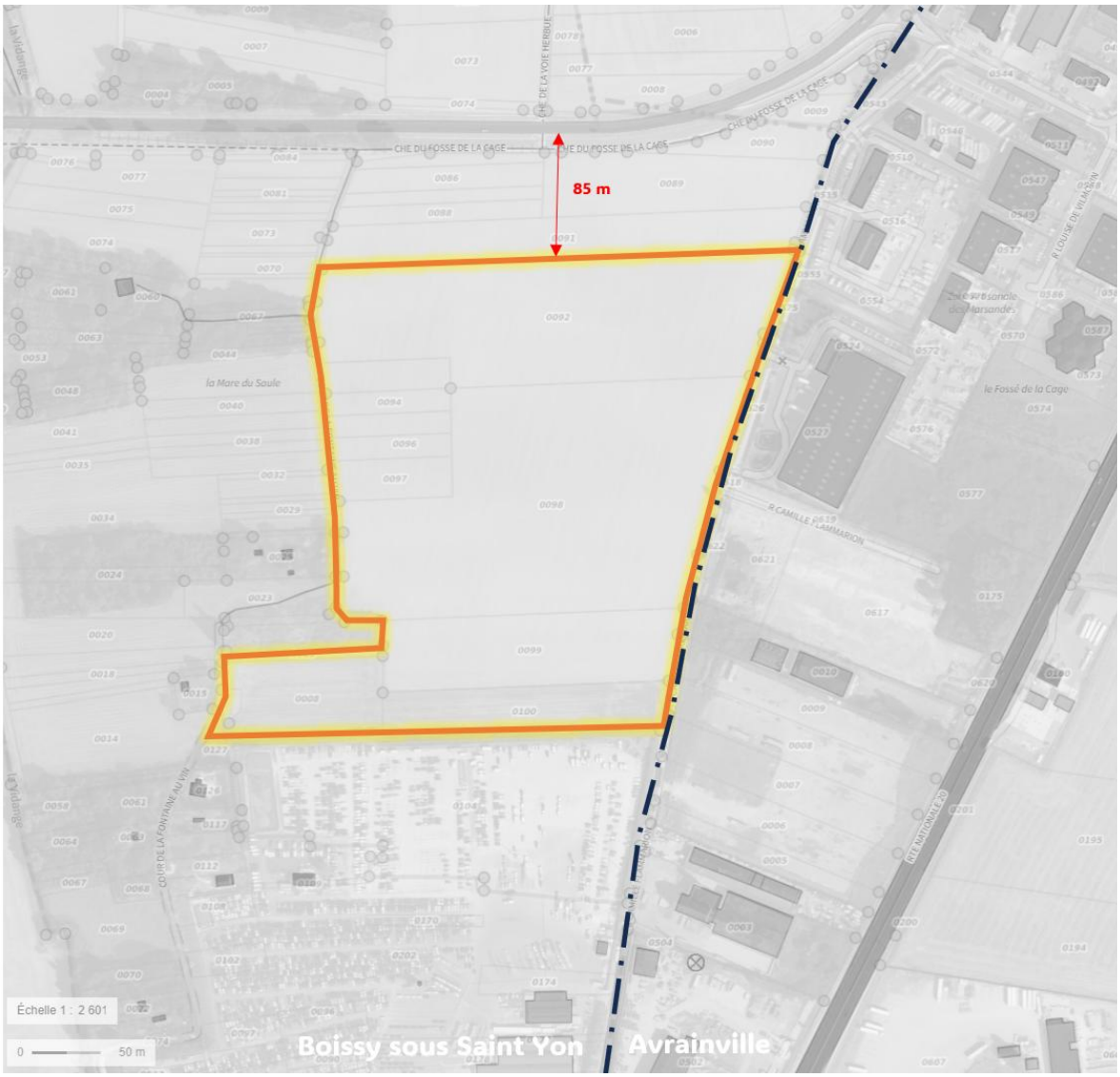
Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY). R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).
Paysage et patrimoine	R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble R : Traitement végétale des stationnements (règlement AU). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AU). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AU). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AU). R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY). R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP). R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP). R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AU). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.

	R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

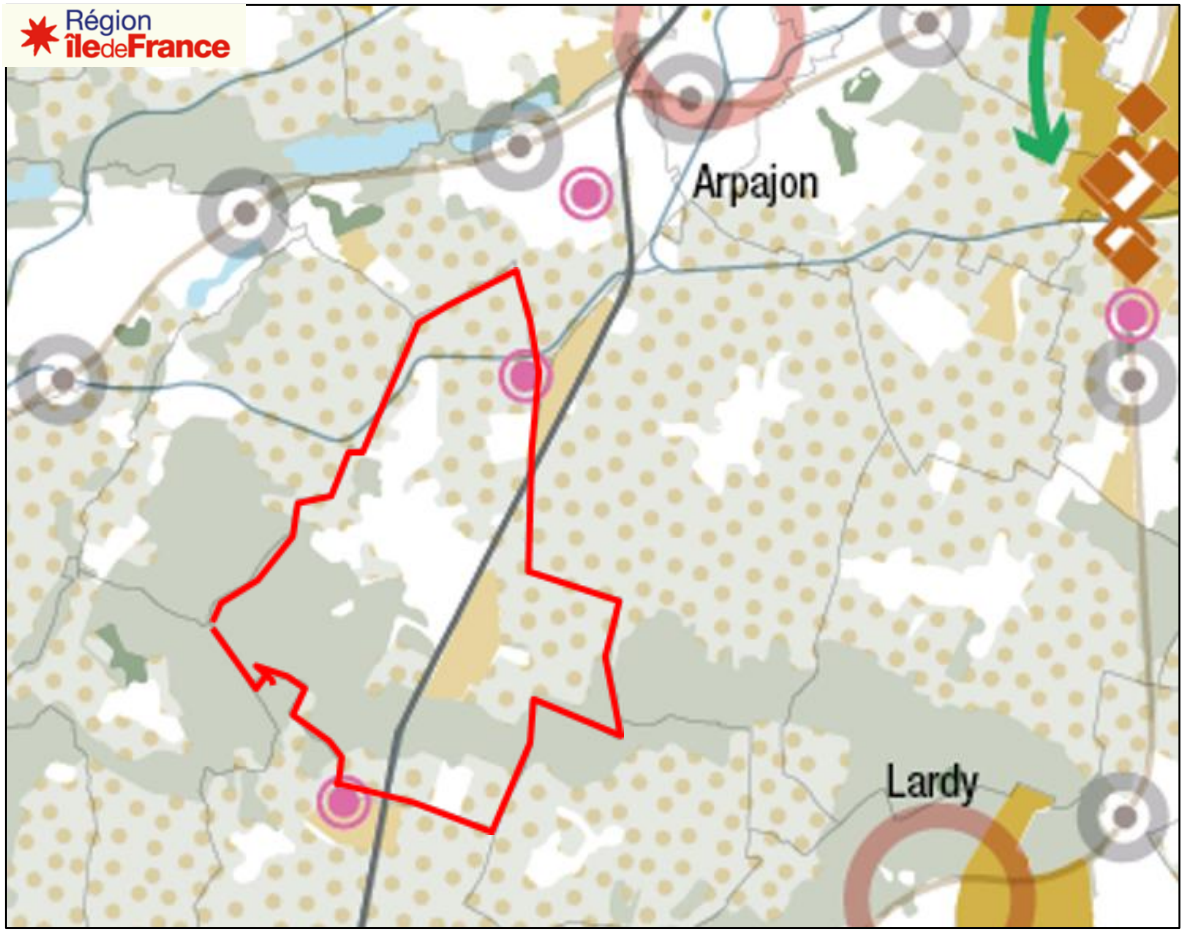
OAP « Marsandes »

Périmètre de l'OAP des Marsandes



Dans le cadre de la révision du PLU, la municipalité ainsi que la CCEJR, dont la compétence économique lui revient, entendent baser le développement économique du territoire non seulement sur la requalification et la densification des zones et/ou sites d'activités existants, mais également sur la création de la zone des Marsandes, dans le prolongement de la zone réalisée sur Avrainville.
Identifiée au SDRIF-E ainsi que dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR, une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares est autorisée.
Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU.

Carte « Développer l'indépendance productive régionale »



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

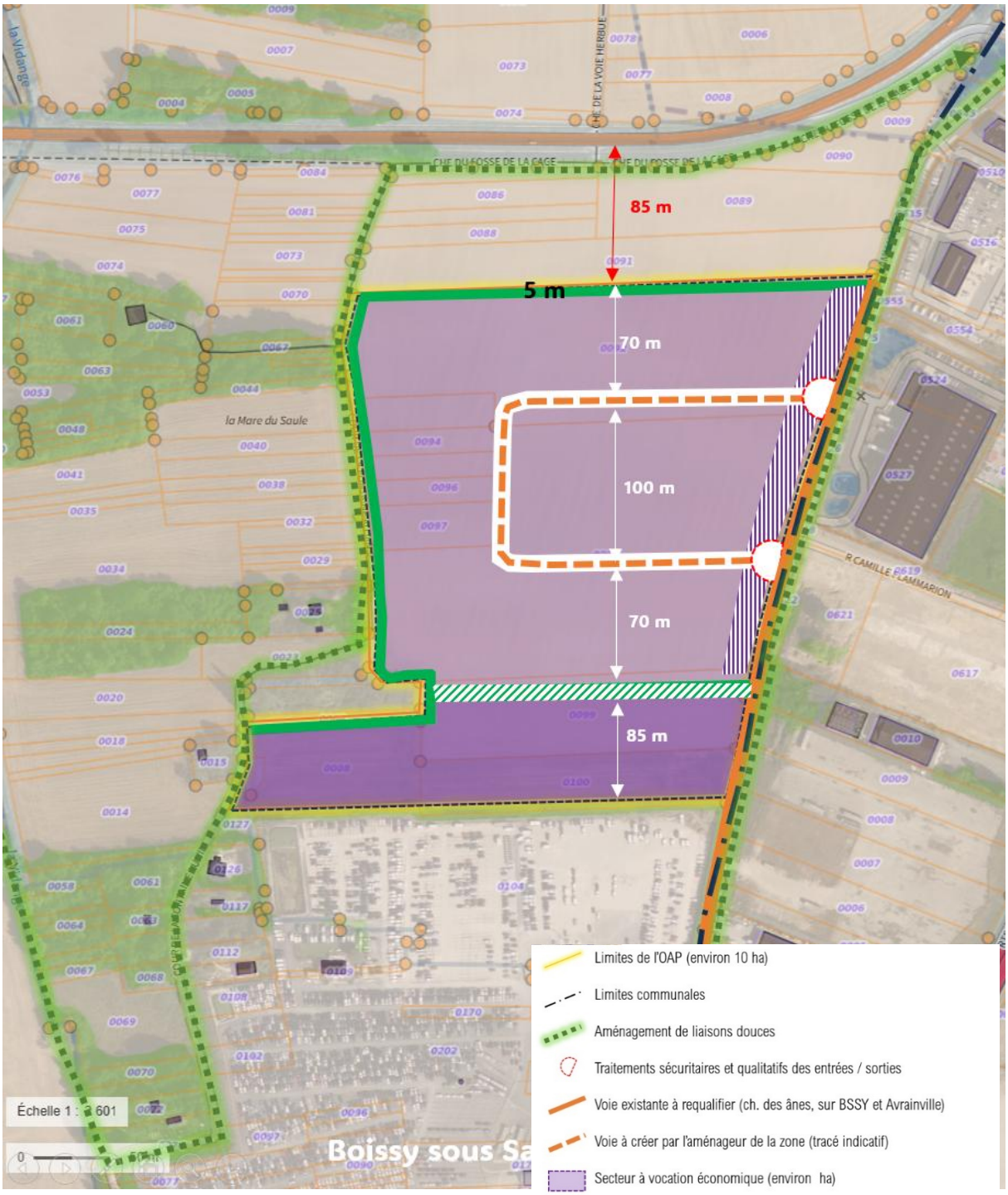
Requalifier/moderniser le site économique existant

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

Préserver l'espace agricole

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Source : SDRIF-E


85 m
5 m
70 m
100 m
70 m
85 m
la Mare du Saule
R CAMILLE FLAMMARION
Échelle 1 : 1 601
0
Limites de l'OAP (environ 10 ha)
Limites communales
Aménagement de liaisons douces
Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
Voie existante à requalifier (ch. des ânes, sur BSSY et Avrainville)
Voie à créer par l'aménageur de la zone (tracé indicatif)
Secteur à vocation économique (environ ha)
Emprise réservée pour agrandissement (env. 2,5 ha), avec obligation d'une emprise au sol des constructions minimum de 55%
Traitement qualitatif du front bâti donnant sur la rue Flammarion au nord et le Chemin des Anes au sud
Traitements paysagers des franges de l'opération (« compensations »)
(5 m de large au nord et à l'ouest)
Bande paysagère cloisonnant les 2 phases opérationnelles

Incidences sur…	Evaluation des incidences	Synthèse des impacts résiduels
Accessibilité et mobilité	Site accessible depuis le nord par la rue Flammarion et depuis le sud par le chemin des Anes. Incidence positive : A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie. Un élargissement du chemin des Anes est à envisager dans le cadre du projet, en cofinancement entre la CCEJR, la CACEA et l'éventuel porteur de projet, pour notamment permettre le prolongement de la liaison douce existante au nord. Incidence positive : Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement. De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).	Impact faible
Paysage et patrimoine	Le site de l'OAP est aujourd'hui agricole. Incidence positive : Un véritable projet d'aménagement d'ensemble, phasé dans le temps et retranscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, sera intégré dans le PLU. Le site s'inscrit dans la continuité immédiate de la zone économique des Marsandes. Il bénéficie d'une forte visibilité depuis des axes structurants tels que la RD19 et se trouve en limite d'espaces agricoles. Incidence positive : L'OAP prévoit une insertion paysagère soignée, avec la création d'une lisière périphérique arborée et arbustive assurant une transition harmonieuse avec le milieu agricole. Un traitement qualitatif des clôtures est également attendu afin de garantir une intégration paysagère réussie. Incidence positive : Par ailleurs, l'OAP impose des prescriptions rigoureuses en matière de qualité architecturale, afin de préserver l'identité locale et d'assurer une parfaite insertion du projet dans son environnement. Cela est notamment le cas sur le traitement des entrées de lots et des accès à la parcelle (boites aux lettres, coffrets concessionnaires, enseignes…). Incidence positive : Enfin, les espaces de stationnement (véhicules légers) feront l'objet d'une végétalisation soignée, permettant à la fois d'atténuer l'impact visuel des surfaces minéralisées et de limiter l'effet de nappe. De plus, ils s'implanteront à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments afin de contribuer à un paysage de qualité.	Impact faible
Milieux naturels et biodiversité	Le site ne présente pas de caractéristiques écologiques notables, n'étant ni classé parmi les espaces sensibles d'un point de vue écologique ni intégré à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Incidence positive : L'OAP prévoit une forte végétalisation afin de renforcer le cadre écologique du secteur.	Impact faible

	Point d'attention : Néanmoins, l'OAP supprime 6ha d'espace agricole (A) et 2,5ha de zone naturelle (N). Incidence positive : Une mise en valeur paysagère des franges du site est exigée, incluant la plantation obligatoire de haies vives ou de massifs arbustifs en bordure des rues et des parcelles (limites séparatives), ainsi que l'implantation de haies composées d'essences locales. Incidence positive : Afin de favoriser la circulation de la petite faune, les clôtures en limites séparatives devront comporter un passage libre à leur base. Incidence positive : De manière globale, l'OAP engage une végétalisation structurante de l'ensemble des franges du projet, offrant ainsi des refuges propices à la biodiversité. Point d'attention : Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé. Le site ne comporte pas de milieux humides.	
Risques, pollutions et nuisances	Point d'attention : Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée. Point d'attention Le site est concerné par un risque moyen d'inondation par remontées de nappe. Point d'attention : Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. Incidence positive : Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	Impact faible
Energie et climat	Point d'attention : L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Incidence positive : Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.	Impact faible

Incidences prévisibles et mesures appliquées

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

Incidences sur	Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)
Milieux physiques	R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY). R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).
Paysage et patrimoine	R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY). R : 10 % de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.
Milieux naturels et agricoles	R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP). R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP). R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY). R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY). R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP). R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY). R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. C : Une étude de compensation agricole sera réalisée par le porteur de projet.
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	R : Création et valorisation de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP). - R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY) R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.

	R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP). R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)
Pollutions, risques et nuisances	R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUY). R : Mesures préventives pour la construction R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif. R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques. R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY). R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).
Déchets et assainissement	A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

OAP thématique « Cœur de ville »

Dans le cadre de son PLU 2025, la commune de Boissy-sous-Saint-Yon souhaite définir les ambitions pour son **« Cœur de ville 2040 ».**

En effet, afin de maitriser le développement du secteur à court, moyen et long termes, la commune souhaite intégrer une **OAP « Cœur de ville ».**

Cet outil doit permettre de définir les lignes directrices nécessaires pour **redynamiser ce secteur stratégique** pour le territoire communal.

La redynamisation du Cœur de ville et le renforcement de son attractivité suppose d'actionner plusieurs leviers :

- Le soutien aux **commerces et services de proximité** ;
- La valorisation des **espaces publics**, avec notamment l'aménagement « d'espaces partagés » ;
- La gestion du **stationnement des véhicules motorisés** ;
- La poursuite du développement des **liaisons douces** vers les pôles structurants de la commune
- La création de nouveaux **équipements publics structurants et polarisants ;**
- La possibilité de produire des **logements diversifiés** dans le cadre d'opération d'ensemble (notamment avec le projet Saint Thomas) ;
- La valorisation du **patrimoine** et du **cadre de vie.**

Présentation du secteur de l'O.A.P.



Principes d'aménagement et programmation

Incidences positives :

Dans un premier temps, il s'agit de définir la « feuille de route » pour **la redynamisation et le renforcement de l'attractivité du Cœur de ville**, avec la priorisation des actions à engager :

- Définition des besoins et du programme pour **un ou plusieurs équipements structurants** à réaliser dans le secteur de la bibliothèque / conservatoire / foyer ou sur le secteur de la Motte.
- Poursuite des réflexions sur le secteur de l'OAP Saint Thomas pour réaliser **des logements diversifiés** dans le cœur de ville. La valorisation du cœur du ville, qui doit s'inscrire dans une réflexion globale, est une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins de la population.
- Mise en place de leviers pour soutenir les **commerces et services de proximité** dans le Cœur de ville (droit de préemption, étude commerciale, arrêts-minute…).

Parallèlement à l'émergence de ces projets et intentions, il est nécessaire de traiter **la problématique du stationnement**

- Accroitre le nombre de places de stationnement pour répondre aux besoins des « consommateurs », des utilisateurs du centre-ville et des riverains = acquisition de foncier aux abords de l'hypercentre pour aménager des poches de stationnement : ACTION PRIORITAIRE
  Ces nouvelles places de stationnements sont d'autant plus nécessaires qu'elles vont répondre aux besoins :
  - Des utilisateurs des équipements publics actuels et futurs implantés dans le Cœur de ville
  - Des consommateurs des commerces et services de proximité
  - Des habitants du Cœur de ville sans accès à des stationnements au sein des parcelles privées
- Une fois les poches de stationnements réalisées, réduire les possibilités de stationnement sur la place de la mairie et aux abords immédiats (avec maintien d'une dizaine de places et de quelques places pour des « arrêts-minute » = fin de l'hypercentre dédié à la voiture…

Dans un second temps, il s'agira de valoriser **les espaces publics du cœur de ville**

- Intervenir pour requalifier et aménager les espaces publics, libérés des véhicules légers = bénéfices pour l'image de l'hypercentre, valorisation du patrimoine bâti, revégétalisation de l'espace urbain, création d'un espace libre dédié à d'autres activités (commerciales, événementielles…).
- En terme de circulations, aménager des « espaces partagés » dans le Cœur de ville, pacifié.

- Enfin, des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux espaces ou équipements publics devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.

L'intégration de l'OAP dans les PLU s'inscrit dans un projet global d'aménagement du territoire visant à croiser les enjeux écologiques, sociaux et économiques afin de trouver un équilibre.

L'OAP « Cœur de ville » permet de répondre à des objectifs divers :

- Réduction des risques naturels (zone d'expansion des crues) ;
- Amélioration de la qualité des eaux (filtration des eaux par les sols) et de l'air (captage du CO2 par les arbres) ;
- Réduction des îlots de chaleur urbain et la régulation du climat;
- Amélioration du cadre de vie ;
- …

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal.

Incidences positives : Gestion des problématiques de stationnements de véhicules motorisés dans le cœur de ville (Place de la Mairie et ses abords).

Point d'attention : aménagement d'une voie de circulation douce dans l'espace boisé imperméabilisation du sol et des nuisances s'y rattachant (augmentation de la production des déchets…).

OAP thématique « Trame Verte & Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Incidences positives :

Cette OAP permet la préservation des grands espaces communaux constituant des réservoirs de biodiversité à Boissy-sous-Saint-Yon :

- Les espaces boisés,

- Les espaces naturels anthropisés (parc du château, golf, parc animalier),
- Les milieux aquatiques et humides,
- Les espaces de transition : urbains et agricoles.

Il s'agit également de l'identification d'un espace venant marquer des ruptures de continuités écologiques. Il s'agit d'une grande infrastructure de transport : RN20.

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement de Boissy-sous-Saint-Yon. Cette application locale se veut utile à la trame verte et bleue du grand territoire, notamment en ce qui concerne l'écologie urbaine et la trame verte en milieu agricole. Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de l'ensemble de la commune. Ces éléments constituent aussi le paysage et le cadre de vie de Boissy-sous-Saint-Yon.

La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion, etc.).

Il s'agit avant tout de poser des principes d'actions pour aller dans le sens d'une valorisation générale de la trame verte et bleue de Boissy-sous-Saint-Yon.

Elle permet également de cibler les espaces de projets en cours ou nécessaires au rétablissement ou à l'optimisation des continuités écologiques. **Il s'agit d'un outil majeur de la prise en compte de l'environnement communal et a donc un effet positif sur le milieu naturel et le paysage.**

5.5. Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. Tous les choix retenus dans le cadre du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon sont susceptibles d'avoir une incidence négative ou positive sur l'environnement.
L'analyse thématisée des incidences du PLU sur l'environnement consiste en l'étude des différentes caractéristiques du contexte territorial qui ont été abordées au cours de l'Etat Initial de l'Environnement.

Ces caractéristiques du territoire sont confrontées au projet d'urbanisme incarné par le PLU. Il s'agit notamment d'évaluer, au regard des enjeux identifiés sur le territoire, les incidences potentielles du PLU au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels…), de ses composantes naturelles, mais également en matière de patrimoine, et de cadre de vie (santé, déplacements, énergie, déchets…).

Les tableaux suivants analysent les incidences attendues du projet de PLU sur l'ensemble des thématiques de l'environnement. Pour chaque thématique, les enjeux sont rappelés ainsi que les incidences attendues et les mesures prises. Le niveau d'incidence est noté de « - » à « + » équivalent à une incidence négative, nulle ou positive.

Chaque mesure fait l'objet d'un indice, permettant de localiser son action dans le processus Eviter (E), Réduire (R) et Compenser (C). D'autres actions plus générales permettent d'Accompagner (A) les possibilités d'Amélioration du contexte environnemental global de la commune.

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX PHYSIQUES	Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités. Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés. Veiller au maintien des haies. Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.	+L'augmentation démographique prévisionnelle a diminué par rapport au PLU approuvé en 2019. 255 logements contre 420 logements. La pression sera donc moins importante. -Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg -Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg -Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive) -La densification et le recours aux extensions de l'urbanisation, de même que l'augmentation de l'emprise au sol sur certaines zones entraînent une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités. -Toute construction nouvelle aura également une incidences la consommation d'énergie et l'utilisation de la voiture. -De nouvelles activités industrielles peuvent s'implanter sur le territoire.	Plan de zonage : (E) Maintien des espaces boisés protégés en zone N et des espaces agricole en zone A (sauf zone AUYc). Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N. (E) Maintien des EBC. Règlement (E) Général : protection des zones humides. Zones UA, UB : (R) 35 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables. Zone UA, UB, UY, UL (E) Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement. (R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. (E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. (R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; -limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. Zones UY et UL : (E) Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau. Zone A : (R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols. Zone AU : (R) Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la

			superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. (R) Les circulations douces devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur. (E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. (R)L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement (R) L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. (E) Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. <u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> (R) L'aménagement de la voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles. (R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles. (A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques. Protéger les espaces boisés non protégés. Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique.	+Préservation du patrimoine architecturale du territoire. +Limite la consommation des espaces boisés et agricoles. +Principe de densification. +OAP mises en place. -Les extensions de l'urbanisation sont susceptibles d'avoir un impact sur les points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune. -Suppression d'EBC.	<u>Règlements</u> (E) Identification des éléments bâti et naturels en application de la loi Paysage. (R) Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle. (E) les espaces boisés classés sont conservés. (R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. -(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. (R) Obligation en matière de traitement des espaces libres. (R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement.

	Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs. Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets. L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale. Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).		(R)Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran en zone N. (R)Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant en zone UY. (R)Les installations techniques, les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant en zone UY. (R) Prescriptions architecturales. <u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> (R) Traitements paysagers en périphérie ; (R)Prise en compte du tissus environnement pour la disposition des zonages programmatiques (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole). (R) Traitement paysager périphérique. (R) Espace tampon entre la forêt ou les zones agricoles et les habitations.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES	-Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques. Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité.	-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg -Classement de parcelles de zone A en zone N à l'Est du bourg pour reconnaissance de l'existant -Création d'une zone NL initialement en zone A à l'est de la commune. Il s'agit d'agrandir l'emplacement réservé N3 « équipement public et d'intérêt collectif » -Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg -Création d'une zone NL initialement en zone A à l'Est du bourg -Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)	<u>Plan de zonage</u> : (E) Maintien des espaces boisés protégées en zone N et des espaces agricole en zone A. Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N. (E) Maintien des EBC. <u>Règlement</u> (R) Général : protection des zones humides. (R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. (R) Obligation en matière de traitement des espaces libres. (R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement. (R) Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations

	Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets). Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures. Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.		équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent (R) Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences locales. En zone N (R) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. (E) La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP (R) Traitements paysagers en périphérie. (R) Traitement paysager périphérique. (R) Aménager un espace vert en préservant notamment une partie de la végétation existante ; (R) Espace tampon entre la forêt, la zone agricole et les habitations. (R)Entretenir et poursuivre la végétalisation du merlon existant. (A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	-Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les enjeux paysagers et écologiques de la commune -Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre. -Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.	-L'augmentation démographique va entrainer une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la consommation énergétique et des transports entrainant une augmentation des GES. +OAP mises en place.	Mesures à travers les règlements (R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. (R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; -limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. (R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos. (R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP :

	-Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune. -Réduire les émissions de gaz à effet de serre. -Maîtriser la consommation en eau. -Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. -Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations		(R) Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces. (R)Promouvoir la mixité des fonctions au sein du futur quartier (habitat, activités et équipements), en complémentarité avec celles du centre-ville ; (R)Desserte connectée avec les alentours par des liaisons douces.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	-Ne pas dégrader la qualité de l'air. -Protéger les espaces boisés. -Préserver les zones humides. -Ne pas dégrader la qualité des eaux. -Limiter les eaux pluviales de ruissellement. -Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de ces derniers dans le cadre de projets. -Réduire les rejets de GES. -Préserver la population des nuisances sonores. -Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations	-Densification de l'urbanisation en zone d'espace de mobilité du cours d'eau. -L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles). +Les nouvelles extension de l'urbanisation en dehors des zones de risques inondations et des nuisances sonores.	Règlement (R) protection des zones humides. (R) superficie de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables. (R) Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée. (R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. (E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. (R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
DECHETS ET ASSAINISSEMENT	-S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation. -Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre. -Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants. -Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.	-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement. +Extensions en continuité des réseaux existants. +Prise en compte des développements de la commune par les stations d'épuration.	(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols. (E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP (R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles.

5.6. Analyse géographique : les secteurs sensibles

➢ *Le plateau agricole*

Les enjeux de ce secteur

Le plateau agricole s'étend sur une majeure partie du territoire communal.

Les espaces agricoles jouent un rôle important dans le paysage de la commune. Les paysages ouverts des plateaux sont caractéristiques des ceux du grand territoire. Par ailleurs, les secteurs de grandes cultures sont souvent considérés comme des obstacles aux continuités écologiques. A Boissy, peu de boisements ponctuent l'espace agricole et sont donc peu propices au déplacement de la grande faune sauvage du fait de leur distance.

Les effets du PLU

Effet positif sur les plateaux agricoles :

Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles. Les secteurs cultivés sont maintenus en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Cette mesure de préservation est aussi accompagnée par la mise en place d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les espaces agricoles et précise le rôle de ces espaces dans les continuités écologiques du territoire. Bien que les parcelles agricoles soient généralement des ruptures de continuités écologiques, tous les éléments végétaux présents au cœur des espaces agricoles peuvent jouer leur rôle de corridor de déplacement de la faune sauvage. L'OAP permet la valorisation des espaces agricoles comme espaces supports de continuités écologiques en présentant des actions à réaliser, notamment la protection du patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole, la plantation de nouveaux éléments mais aussi que l'implantation de nouveaux bâtiments ne porte pas préjudice aux continuités écologiques. L'OAP met aussi des actions à envisager : la plantation de nouveaux éléments (arbres isolés, bosquets, haies…) et à réaliser : ne pas entraver les continuités écologiques en menant une réflexion sur l'implantation de nouveaux bâtiments.

Les quelques espaces boisés implantés en espaces agricoles bénéficient d'une protection en tant qu'EBC. De plus, la protection des lisières des grands espaces boisés (en continuité avec la forêt régionale de Cheptainville) est maintenue dans la révision du PLU. Ceci ayant un effet positif pour les continuités écologiques en milieu agricole.

➢ *Les massifs boisés*

Le territoire est fortement marqué par la présence de boisements importants qui ont de tous temps caractérisés la région malgré leurs évolutions.

Les principaux boisements présents sur la commune sont situés sur les coteaux, dont deux espaces majeurs sont facilement identifiables, celui constitué par les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Eloi et de Baville et le second, de l'autre côté de la RN 20, le bois le Haut des Communes.

Les enjeux

- Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel ;
- Maintenir les réservoirs de biodiversité et renforcer les corridors écologiques ;
- Protéger les espaces boisés non protégés ;
- Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets).

Le PLU protège les espaces boisés à travers le classement EBC (Espace Boisé Classé). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements.

Le PLU protège les massifs forestiers ainsi que leurs lisières via leur classement :

- en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- l'inscription de la bande de protection des lisières (issue du SDRIF) dans les documents réglementaires : en dehors des sites urbains constitués il est proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

➢ *Les ZNIEFF*

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par deux ZNIEFF de type II : « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents » recouvrant les bois des Peupliers, du Quartier, de Saint-Éloi et de Baville, et « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain » recouvrant le bois le Haut des Communes.

- La ZNIEFF « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents »

Cette zone couvre une superficie de 5 321 ha et concerne le cours de l'Orge et les milieux attenants. Le périmètre initial a été restreint pour ne conserver que les zones d'intérêt.

La révision du PLU ne modifie par le zonage. Les espaces concernés sont historiquement des espaces de pâture, utilisés par intermittence. Le PLU prend acte de l'usage traditionnel de cet espace, compatible avec l'intérêt écologique du site.

- La ZNIEFF « Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain »

Cette zone occupe 2 755 ha dans laquelle 100 espèces déterminantes pour le classement en ZNIEFF ont été observées.

Le PLU, par un classement en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC), contribue à la protection des espaces naturels et boisés, sans entraver les actions de gestion. La révision du PLU ne modifie par le zonage des EBC en ZNIEFF.

De plus, en application du SDRIF, le PLU proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

➢ *Les zones humides*

La commune est concernée par la présence de zones humides. La Commission Locale de l'Eau a lancée fin 2015 une étude d'inventaire des zones humides afin de préciser et d'actualiser les enveloppes définies par le SAGE. Elle identifie les zones humides probables et leur enveloppe d'alerte.

Au cœur de la zone Est de l'OAP « Bas de Torfou », sur la parcelle boisée, est identifiée une zone humide avérée par le SAGE Orge Yvette. Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur cette zone humide avérée.

La localisation et la délimitation des zones à urbaniser (AU) tient compte de cette étude. En effet, dans la cadre de la révision du PLU, l'OAP « Le Closeaux » a été supprimée et a été classée en zone N.

La zone N tient compte du caractère marécageux ou humide de certains terrains situés en bordure du ru La Vidange.

la zone ULa touche sur une zone hydromorphe recensée. Le périmètre de la zone humide devra être établie avant tout aménagement.

5.7. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

➢ *Le site Natura 2000 concerné*

Il n'existe aucune zone Natura 2000 dans la commune de Boissy ou sur les territoires des communes limitrophes. La Zone Natura 2000 la plus proche est celle du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (Directive Habitats, n°FR1100805), l'espace naturel est aussi concerné par une Directive Oiseaux : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (n° FR1110102), il se situe à 5,3 km au sud-est de la commune de Boissy.

L'intérêt écologique de ce secteur est lié aux milieux aquatiques, humides et aux boisements qui les bordent, notamment en lien avec la rivière de la Juine. Si ces derniers jouent un rôle écologique plus local, ils ont aussi un rôle plus important sur la trame bleue à grande échelle.

➢ *Incidences possibles du PLU sur les sites Natura 2000*

Au vu de la distance entre la commune et ce site Natura 2000, les incidences sont fortement limitées (plus de 6 km de distance). En effet la révision du PLU d'Avrainville n'a aucune incidence sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000. En préservant les grands bois, remises et bosquets du territoire, le PLU révisé continue donc d'œuvrer pour la protection de la trame verte à grande échelle. De ce fait, on considèrera ses incidences comme neutres voire positives sur le site Natura 2000.

Chapitre 6 : Suivi des incidences et de l'évolution du territoire

6.1. Le suivi des mesures

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis en fonction des enjeux du territoire. Ceci pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme.

Attention, il est important de noter qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Ces indicateurs ciblent avant tout les potentiels impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau suivant, les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

6.2. Les indicateurs retenus

Ces indicateurs sont ceux qui permettent de suivre l'évolution du territoire d'un point de vue environnemental, ils sont complémentaires d'autres indicateurs de suivi de son évolution urbaine, économique et sociale.

Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique - mesure
Type	Source	Unité de mesure		
Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	1 ha ou plus – obligation de reboiser
Boisements créés	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide renaturée	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide détruite	Mairie	m²	Tous les ans	Obligation de compenser
Nombre de bâtiments patrimoniaux recensés, disparus ou dégradés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
Nombre de bâtiments patrimoniaux altérés, remis en état	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision pour intégrer les secteurs touchés comme secteurs non constructibles dans le PLU
Nombre d'habitations touchées par une inondation par ruissellement	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des mesures particulières
Nombre de logements construits dans une zone impactée par des nuisances sonores	Mairie	Nombre	Durée du PLU	Néant
Part de la construction de logements neufs et de locaux d'activités accueillie en renouvellement du tissu urbain et en extension urbaine	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Part des surfaces imperméabilisées dans les opérations d'aménagement	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Obligation de compenser par de la renaturation
Evolution des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers : nombre d'hectares artificialisés par an en moyenne	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	1 ou plus – compensation à réaliser
Surfaces des espaces de nature en zone urbanisée	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'emplacements réservés liés aux déplacements (doux et motorisés) aménagés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'accidents routiers	Mairie	Nombre	Tous les ans	-

6.3. Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. Certains indicateurs nécessitent une organisation particulière pour la collecte et la conservation des données en vue d'une restitution annuelle à son « observatoire ».

La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs (sauf exception).

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs que s'est fixée la commune dans son PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Par exemple, ce ne sera pas seulement grâce à l'application du PLU que la qualité de l'eau s'améliorera, d'où des difficultés d'analyser les impacts propres à ce PLU. Les indicateurs, pour être suivis, doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre. Les indicateurs complexes montrent leurs limites dans leur application et leur interprétation. Enfin, des indicateurs synthétiques (ou regroupement d'indicateurs) peuvent permettre, comme les objectifs de qualité des eaux, de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.

Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.

Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies non protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faîte, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.

Chapitre 7 : Résumé Non Technique

Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement présenté dans le document 1.1 définit les principaux enjeux de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, à savoir :

- *Des espaces bâtis sur un **plateau agricole relativement peu contraignant** en matière de topographie et avec des sols propices à des activités agricoles et à la présence de milieux naturels intéressants.*
- *Une commune qui est **peu impactée par des risques d'origine naturelle**, grâce à sa situation de plateau. Cependant, l'artificialisation peut entrainer des ruissellements à l'avenir et la présence de sous-sols argileux peut entrainer un phénomène de retrait-gonflement.*
- *Une fracture physique qui entaille le territoire : **la RN20**.*
- *Des **milieux naturels riches** composés des bois sur les coteaux, un patrimoine végétal notamment dans et en pourtour des espaces urbanisés, et des mares.*
- *Des **paysages sensibles**.*
- *Un **potentiel pour le développement des énergies renouvelables** dans le respect du patrimoine bâti, pour la performance énergétique globale des nouvelles constructions et de la réhabilitation de l'ancien, nécessaire pour une adaptation au changement climatique.*

Le projet d'avenir : les choix retenus

Scénario choisi au regard des critères environnementaux

*A l'horizon 2040, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, **avec un seuil maximum démographique de 4 600 habitants.** Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive**, **axée sur la modération de la consommation foncière.***

*Avec un seuil à ne pas dépasser de 4 600 habitants à l'horizon 2040, les simulations, effectuées par la Municipalité, estiment les besoins en logements **de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés à l'horizon 2040.** Ce rythme permet de répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune et surtout de pérenniser le fonctionnement des écoles sur la base du nombre de classes actuelles.*

Il permet également à la commune d'avoir un projet compatible avec les prescriptions du SRHH 2024-2030.

*Par ailleurs, ce rythme annuel de production de logements s'inscrit dans la continuité **du rythme de 15 logements / an rencontré au cours de la période 2010-2020.***

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon a choisi avant tout une préservation globale des terres agricoles et naturelles dès le début des réflexions en évitant la consommation de ces dernières.

De ce fait, les choix opérés ont surtout pour but de maintenir le cadre de vie de la commune, tout en tenant compte des contraintes du territoire (infrastructures notamment).

Le cadre dressé par les documents de rangs supérieurs

Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF 2030

Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre une augmentation minimale de 10% :

*- **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés)*

*Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne **31 habitants et emplois par hectare** en 2030, ce qui implique, **au minimum, l'accueil de 4 805 habitants et emplois à l'horizon 2030**, dans l'enveloppe urbaine existante.*

*- **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)*

*Soit la mise en place de règles dans le PLU permettant la réalisation de **158 logements minimum en densification sur la période 2013 – 2030**, pour répondre aux objectifs du SDRIF.*

Or, entre 2013 et 2025, 120 logements ont déjà été réalisés en densification ; il ne manque que 38 logements à réaliser en densification entre 2025 et 2030 pour atteindre les obligations liées au SDRIF 2030, en terme de densification, objectif qui devrait être atteint avec un rythme de 15 logements par an en moyenne....

Des obligations de densification inscrites dans le SDRIF-E 2040

*La commune de Boissy-sous-Saint Yon est identifiée comme **« petite ville »** au SDRIF-E.*

Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre.

Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

*Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, **le nombre de logements au sein des espaces urbanisés <u>à la date d'approbation du SDRIF-E</u> doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040**.*

En 2024, année d'adoption du SDRIF-E, le nombre de logements sur le territoire communal était de 1 688 unités. Aussi, à l'horizon 2040, il faudrait qu'<u>au moins 220 logements</u> soient réalisés au sein des espaces urbanisés (soit à minima 13% des 1 688 logements répertoriés en 2021).

Le projet démographique et de modération de la consommation de l'espace

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il s'agit de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité à l'horizon 2040 (seuil maximum démographique de 4 600 habitants à l'horizon 2040, avec la production de l'ordre de 17 logements / an en moyenne**, soit la réalisation **d'environ 255 logements diversifiés au cours des 15 prochaines années, à compter de 2025).

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maitriser, sans l'interdire, la densification :

- ***Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »,*** *conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme*
- ***Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »****: secteur de « renouvellement urbain » du Bas de Torfou, secteur du Centre Bourg – Saint Thomas….*



Sites « stratégiques » de densification

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U. afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

A Boissy-sous-Saint Yon, dans le PLU 2025, ***avec l'application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger la biodiversité au sein de « cœurs d'ilot » identifiés****, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain est estimé à environ 390 logements.*

Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants…), on estime ***le potentiel « réaliste » sur les 15 prochaines années, à environ 255 logements (application d'un coefficient de rétention).***

CONCLUSION : Dès lors, au vu du nombre potentiel de logements pouvant être réalisés en densification et considérant les besoins en logements à l'horizon 2040 estimés à 255 unités, il n'est pas nécessaire dans le projet de PLU d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Les axes du P.A.D.D.

Le diagnostic a permis de définir les axes stratégiques pour l'avenir du territoire communal. Ces axes sont le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui traduit le projet de développement urbain de la commune pour les dix prochaines années.

A la lecture du diagnostic croisé et itératif de l'environnement urbain, économique et environnemental de la commune, le PADD a défini les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection

des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il fixe également les objectifs démographiques de la commune, dans un souci de consommation modérée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon comporte les 4 axes suivants :

- ***Axe 1. Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen***
- ***Axe 2. Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée***
- ***Axe 3. Accroître le dynamisme économique de la commune***
- ***Axe 4. Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux***

Le règlement graphique et écrit

PLU opposable		Projet de PLU	
UA	**Cœur historique**	**UA**	**Cœur historique**
UB	**Zone pavillonnaire**	**UB**	**Zone pavillonnaire**
UY	**Zone économique Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules**	**UY**	**Zone économique Sous secteur UYi : activités de la base logistique de stockage de véhicules Sous-secteur UYc : installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres**
		UL	**Secteur destiné à accueillir des équipements. Sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. Sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.**

PLU opposable		Projet de PLU	
1AU	**« La Motte » « Les Sablons » « Centre ville / St Thomas »**	**AUB**	**Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen – long termes) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (court – moyen - long termes)**
		AUY	**- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen - long termes) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (court - moyen - long termes) - AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen termes)**
2AU	**« Les Closeaux »**		
A	**Zone agricole**	**A**	**Zone agricole**
N	**Zone naturelle**	**N**	**Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé…) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière**

Articulation du PLU avec les lois, plans et programmes

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec Le SDAGE*

Axes du SDAGE	*Axes du PADD 2025 de Boissy SSY*
Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	*Objectif 1.1. Protéger et valoriser les espaces naturels de la commune*
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentations de captages d'eau potable	*Objectif 4.4. : Sensibiliser sur la prise en compte des risques*
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	*Objectif 2.1. Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine* *Objectif 1.3. Cadrer et structurer les évolutions urbaines*
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	*Objectif 4.1. : Encourager les démarches durables ou éco-responsables* *Objectif 4.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets*
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	*Sans objet*

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge Yvette » et « Nappe de Beauce »

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec les SAGE

Axes des SAGE	***Axes du PADD 2025 de BSSY***
SAGE « Nappe de Beauce » : Atteindre le bon état des eaux *SAGE « Orge Yvette » : Qualité des eaux*	*Objectif 1.1.* *En protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune* *Objectif 4.3.* *En préservant / valorisant les ressources*
SAGE « Nappe de Beauce » : Gérer quantitativement la ressource *SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative*	*Objectif 2.1.* *En permettant, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine* *Objectif 4.3.* *En préservant / valorisant les ressources*
SAGE « Nappe de Beauce » : Assurer durablement la qualité de la ressource *SAGE « Orge Yvette » : Sécurisation de l'alimentation en eau potable*	*Objectif 4.3.* *En préservant / valorisant les ressources*
SAGE « Nappe de Beauce » : Préserver les milieux naturels *SAGE « Orge Yvette » : Fonctionnalité des milieux aquatiques et humides*	*Objectif 1.1.* *en protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune*
SAGE « Nappe de Beauce » : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement *SAGE « Orge Yvette » : Gestion quantitative (inondations et gestion des eaux pluviales)*	*objectif 4.4.* *en sensibilisant sur la prise en compte des risques*

Le plan de gestion des risques inondation (PGRI)

Articulation et lien de compatibilité du PLU avec le PGRI

Dans le PADD : Via le quatrième axe du PADD « promouvoir les démarches durables et environnementales », qui préconise la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le maintien et l'entretien des dispositif de collecte (fossés, bassins, noues…), ainsi que la limitation de l'accélération du ruissellement des eaux.

Dans les autres pièces du PLU : Les zones humides sont identifiées et annexées au PLU. En matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, la doctrine « éviter, réduire et compenser » doit être appliquée Des règles renforcent la prise en compte de la ressource en eau sur le territoire, notamment l'emprise au sol des constructions qui est limitée et les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 : le MOBIDF

Il appartient au PLU de respecter les prescriptions du MOBIDF, notamment :

- *limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux : Dans le règlement du PLU, il est indiqué : « Pour les bureaux, il sera aménagé au moins 1 place pour 55m² de Surface de Plancher. »*
- *le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.*

Les OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons/vélos, des principes d'aménagement visant la réorganisation du maillage et de la trame viaire, ainsi que la problématique de la gestion du stationnement.

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le SRCE :

Objectif 1.1. : En protégeant et en valorisant les espaces naturels de la commune

Objectif 2.1. : En permettant, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables

Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives à la voiture

Objectif 4.4. : En sensibilisant sur la prise en compte des risques

Dans les autres pièces du PLU

Le zonage permet de montrer une réelle adéquation avec les réservoirs de biodiversité. Par ailleurs, des secteurs concernés par l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, ont également été mis en place sur certains « cœur d'ilots ». L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » renforce les mesures citées précédemment et les OAP sectorielles prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations.

Éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat

Articulation et lien de compatibilité du PADD avec le PCAET

Axes du PCAET	*Axes du PADD 2025 de BSSY*

1 – Plan vélo	*Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives a la voiture*
2 – Plan de sobriété des bâtiments	*Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables*
3 – Qualité de l'air	*Objectif 4.1. : En encourageant les démarches durables ou éco-responsables* *Objectif 4.2. : En recherchant des solutions alternatives a la voiture*

Autres pièces du PLU

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant notamment, des liaisons douces, ainsi qu'une trame végétalisée en accompagnement des projets urbains.

Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti.

Les perspectives d'évolution du territoire

Le scénario « au fil de l'eau »

Evolution prévisible du territoire en l'absence de la révision du PLU

Au niveau de l'habitat : avec le PLU actuellement opposable, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 645 logements. Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention », on estime le potentiel « réaliste » sur la période 2025-2040, à environ 420 logements.

Au niveau économique : Le PLU de 2019 en l'état ne permet pas un développement optimisé de la commune. Sur le secteur du Bas de Torfou, près d'1/3 de la zone d'activités existante est classée en zone N alors que le secteur est déjà artificialisé.

Au niveau des équipements publics : Au niveau des équipements publics, dans le PLU 2019, il n'existe pas de zonage spécifique pour accueillir ce type de construction et/ou d'installation. Cela ne permet pas d'avoir une vision prospective en termes de politique d'équipement.

Evolution du territoire vis-à-vis des thématiques environnementales

La Municipalité souhaite maîtriser le devenir de son territoire, notamment la densification urbaine, afin de préserver le caractère villageois de Boissy-Sous-Saint-Yon. Deux types de mesures sont envisagées :

- *Protéger et préserver les « cœurs d'ilots »*
- *Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires : secteur de « renouvellement urbain ». La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du PLU.*

Perspectives d'évolution de l'environnement : analyse des incidences des choix et mesures mises en œuvre

Analyse de la consommation foncière attendue

Au niveau du SDRIF-E, les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies de façon ***à respecter la trajectoire régionale*** *suivante :*

- *une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;*

Sur cette base, à Boissy, la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 a atteint 6,42 hectares. Avec l'application des prescriptions du SDRIF-E, entre 2021 et 2031, les capacités d'urbanisation ne pourront pas excéder 4,95 hectares (hors pastille).

- *une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;*
- *une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;*
- *une absence d'artificialisation nette à compter de 2050.*

Au SDRIF-E, la commune dispose également d'une capacité d'extension non cartographiée de 2% de la superficie de l'espace urbanisé communal, au titre des « petites villes », ce qui représente environ 200 hectares au MOS 2021 x 2%, soit ***un potentiel d'extension de 4 hectares sur la période 2024-2040****.*

Aussi, ***sur la période 2025-2040****, l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque* ***seulement 0,22 ha / an en moyenne*** *(4 hectares sur 18 années) devraient être consommés.*

Rappel : 0,64 hectare / an en moyenne au cours de la décennie 2011-2021.

Secteurs à vocation habitat

Besoins en logements (2025 - 2040)	*Env. 255 logements (soit 17 logts/an en moyenne)*
❶ *Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine*	*Environ 255 logts « réalistes »* *(dont plus de 75% réalisés dans le cadre d'OAP)*
❷ *Potentiel des extensions urbaines*	*Aucun logement*
Conclusion : besoins en logements (horizon 2040) couverts par le potentiel de densification du PLU	

Secteurs à vocation équipements

Il s'agit de permettre, à terme, le développement du pôle éducatif et culturel du secteur Clos de la Motte (où se trouve actuellement le groupe scolaire) et l'amélioration du fonctionnement du pôle sportif existant du Bois des Peuples. La superficie totale des zones à urbaniser à vocation équipements est de l'ordre de 2,7 hectares.

Secteurs à vocation économique

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité entend prioriser le développement économique de son territoire sur la requalification et la densification des zones d'activités existantes, tout en intégrant les réflexions sur l'extension de la zone des Marsandes sur Boissy, ainsi que celle du Bas de Torfou, actuellement en cours, dans le Schéma Directeur Economique de la CCEJR. Pour ce qui concerne le développement de la zone des Marsandes, ce dernier est identifié au SDRIF-E avec une pastille, permettant une consommation d'espaces ENAF de 10 hectares.

Les incidences des pièces du PLU

Incidences du PADD

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Axe I : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen	
Effet positif : Protection du cadre de vie et de l'identité du territoire, notamment les espèces locales, le paysage, les milieux naturels et les formes urbaines, gages du caractère villageois de Boissy-sous-Saint-Yon. *Effet positif : Préservation des espaces naturels, espaces boisés et espaces humides qui sont reconnus d'intérêt écologique sur le territoire.* *Effet positif : Préservation des lisières des grands boisements mais aussi des espaces urbanisés pour en améliorer la perméabilité écologique.* *Effet positif : Cet axe indique également na nécessité d'affirmer les continuités écologiques remarquables en limitant l'imperméabilisation, en reconstituant le patrimoine paysager naturel et en engageant des réflexions sur la traversée de la RN20, véritable entaille physique.* *Effet positif : Protection de l'activité agricole locale par la préservation des espaces agricoles et de leurs paysages.* *Effet positif : Valorisation du paysage par la préservation de cônes de vue remarquables…* *Effet positif : Intégration paysagère des constructions par un cadrage architectural souhaité pour préserver les formes urbaines, tons et couleurs.* *Effet positif : Protection et mise en valeur du patrimoine local.* *Effet positif : Préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens, particulièrement dans le cœur de bourg.*	- *Protection des patrimoines naturels et bâtis pour une valorisation globale de l'environnement et du paysage de Boissy-sous-Saint-Yon.* - *Activités agricoles implantées dans les zones A dédiées. Limiter les nuisances avec l'habitat et inversement.* - *Potentiels dans le changement de destination compatibles avec l'environnement agricole.* - *Patrimoine bâti et paysager valoriser dans le PADD.* - *Mesures permettant d'accompagner la bonne prise en compte patrimoniale et paysagère du projet communal.*
Axe II : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée	
Effet positif : Modération de la consommation d'espace naturel ou agricole en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés (dents creuses, parcelles mutables). *Effet positif : Limitation de l'extension urbaine qui permet la préservation des espaces naturels et agricoles.* *Effet positif : Urbanisation progressive basée sur la modération de la consommation foncière.* *Effet positif : Mobilisation de logements au sein de l'existant (logements vacants, retour de résidences secondaires en résidences principales, changement de destination de bâtiments).* *Effet positif : Adaptation de l'offre de logements à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel : diversification.*	- *objectif démographique cohérent avec le cadre de vie du territoire, avec les équipements existants et permet de limiter les incidences sur le quotidien.* - *localisation est en secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux et axes principaux.* - *permettre une bonne gestion des équipements, déchets, réseaux, …* - *valoriser le territoire est un atout pour maintenir un cadre de vie de qualité.*
Axe III : Accroître le dynamisme économique de la commune	
Effet positif : Permettre le développement, sous la forme de densification et de requalification, des zones d'activités économiques existantes, en lien avec le Schéma Directeur Économique de la CCEJR *Effet positif : Requalification et valorisation de la ZAE existante du Bas de Torfou.* *Effet positif : Aménager la zone d'activités des « Marsandes » sur 10 hectares, conformément au SDRIF-E* *Effet positif : Faciliter le bon fonctionnement (notamment en terme de parkings, de règles constructives…) du tissu économique de proximité (commerces, services, professions libérales…).* *Effet positif : Accompagnement de la politique en faveur du développement économique et de loisirs d'une véritable démarche publique volontariste afin de rechercher des sites susceptibles d'accueillir de nouvelles places de stationnement.*	- *Maintenir une attractivité communale sans promouvoir un développement incohérent avec le cadre de vie local.* - *Incitation aux mobilités douces ou décarbonées pour gérer au mieux les déplacements.*

Effet prévisible	Mesures d'accompagnement
Effet positif : Développement de l'attraction économique locale de proximité par le renforcement des pôles « Centre bourg » et « Centre commercial Saint-Lubin ». *Effet positif : Amélioration de l'accessibilité du bourg et de l'ensemble du territoire.* *Effet positif : Incitation au développement des transports en commun et des modes doux afin de limiter l'usage de la voiture.*	
Axe IV : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux	
Effet positif : Incitation à l'économie d'énergie pour l'éclairage, les déplacements, le chauffage,… *Effet positif : Limitation de l'imperméabilisation des sols et assurer une gestion efficace du cycle de l'eau (ruissellements, collecte, assainissement).* *Effet positif : Attention portée à la limitation des déchets produits en optimisant le ramassage et en valorisant les déchets verts.* *Effet positif : Protection des secteurs contraints par des nuisances significatives (nuisance sonore, vitesse,…).*	- *Bonne gestion des ressources, du cycle de l'eau et des nuisances.* - *Viser la résilience du territoire face à ces enjeux.*

Incidences du règlement graphique

Evolution des zones U entre PLU 2019 et PLU 2025

Effets positifs : L'emprise des zones U régressent.

Points d'attention : Une partie des zones U (notamment pour les secteurs économiques du Bas de Torfou) sont reclassées en zones AU. Cependant, les effets restent globalement positifs car le développement économique du territoire s'inscrit dans une démarche globale, dans le cadre de réflexions d'ensemble.

Evolution des zones AU entre PLU 2019 et PLU 2025

Effets positifs : L'augmentation des emprises AU s'explique pour l'essentiel par le basculement de zones U en zones AU. L'effet positif réside dans le fait que le développement des secteurs s'inscrit dans le cadre d'opérations globales, avec OAP élaborées sur la base de réflexions d'ensemble.

Evolution des zones naturelles entre PLU 2019 et PLU 2025

Effet positif : les zones agricoles sont localisées sur les secteurs cultivés. Elles permettent d'accompagner et de préserver l'activité agricole.

Effets positifs : les zones naturelles sont associées aux boisements du territoire et aux espaces naturels. Ce zonage adapté permet de protéger les éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

Les prescriptions complémentaires dans le zonage

Les Espaces Boisés Classés (EBC), le patrimoine bâti protégé, la protection des lisières, les sites et secteurs à protéger pour des raisons écologiques

Les emplacements réservés

Effet positif pour le milieu humain : Les 5 emplacements réservés doivent permettre :

- *De réserver des espaces pour accueillir de nouveaux équipements publics (ER n°1 & 2) ;*
- *De prévoir des poches de stationnements paysagers et perméables (à proximité du centre-ville et à proximité du pôle sportif) (ER n°3 & 5) ;*
- *De réserver une bande pour élargir la voirie afin de créer une liaison douce (ER n°4)*

Incidences du règlement écrit

Les dispositions générales

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : le règlement vise à préserver les secteurs boisés au travers d'une réglementation généralement stricte des principaux espaces naturels.

Effet positif pour le milieu physique et naturel : le règlement vise à préserver les secteurs humides, leurs fonctionnalités écologiques et leurs services écosystémiques rendus sur le territoire.

Effet positif pour le milieu physique et risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des argiles identifié sur le territoire.

Effet positif pour le cadre de vie et les risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des nuisances sonores générées par les infrastructures classées identifiées sur le territoire.

Effet positif pour le patrimoine : le règlement tient compte des sensibilités archéologiques du territoire et du cadre réglementaire national.

Effet positif pour le cadre de vie et les risques et nuisances : le règlement intègre les règles nécessaires à la protection des personnes et des biens vis-à-vis des lignes de transport d'électricité

L'affectation et la destination des constructions

Effet positif pour le milieu humain : au sein des espaces déjà urbanisés, le règlement permet la diversification des activités dans le respect de la compatibilité avec une dominante résidentielle des secteurs.

Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales et accès et desserte par les réseaux

***Dans le règlement des zones U** :*

Effets positifs pour le milieu humain : s'assurer que les futures constructions respectent le fonctionnement urbain et viaire de la commune mais également l'harmonie paysagère et architecturale du bâti existant.

Effets positifs pour les milieux naturels et le milieu physique : améliorer l'écologie urbaine, préserver un cadre de vie et veiller à maintenir une perméabilité des sols, en limitant la densification potentielle.

Effet positif pour l'environnement en général : maintenir un cadre architectural de qualité tout en permettant le développement des énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Effet positif et point d'attention pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement. Cependant, toute nouvelle urbanisation aura une incidence sur le prélèvement accru d'eau potable, de consommation énergétique, de traitement des eaux pluviales et usées ou d'utilisation de la voiture. Notons cependant que le projet démographique communal reste modéré et compatible avec les documents supra-communaux.

Dans le règlement des zones AU :

Règlement minimaliste qui renvoie sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées aux secteurs. Les dispositions présentées dans les OAP précisent et détaillent les intentions d'aménagement et de préservation souhaitées par la Commune.

Dans le règlement de la zone A,

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : les zones A doivent assurer le maintien d'un cadre de vie à dominante rurale et favorable à la faune sauvage.

Le stationnement est réglementé pour éviter le stationnement sur les voies publiques.

Effet positif pour le milieu humain : la règle de stationnement est nécessaire au respect du fonctionnement de la commune.

Effet positif pour le milieu humain : la gestion des eaux pluviales et usées est assurée au travers du règlement pour qu'elle soit respectueuse de l'environnement.

Dans le² règlement de la zone N,

Effet positif pour les milieux naturels et le milieu physique : les zones N permettent d'assurer le maintien de ces secteurs en tant que milieux naturels, en limitant fortement les possibilités de construction.

Par contre, les zones Nl et Np sont disposent d'un règlement permettant la réalisation des projets identifiés : stade, aire de stationnements paysagers, comblement et renaturation de l'ancienne carrière.

Les annexes

Effet positif. On y retrouve notamment des recommandations dans les secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles.

Incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objectifs.

Dénomination des OAP	***Superficie***	***Programmation envisagée***
OAP Clos de la Motte (AUBa) – Densification	*9 000 m²*	*Env. 30 logements mixtes*
OAP Saint Thomas (AUBb) - Densification	*16 500 m²*	*Env. 64 logements collectifs (R+1+C), intermédiaires et ind.*
OAP des Sablons (AUBc) - Densification	*13 500 m²*	*Env. 22 logements groupés et individuels*
OAP du Bas de Torfou (ouest de RN20) (AUBd) - Densification	*23 000 m²*	*Env. 175 logements diversifiés dans le cadre d'opérations de « renouvellement urbain »*
Total	***62 000 m²***	***Environ 290 logements potentiels mais qui restent « théoriques » puisque le foncier est privé***

OAP « Clos de la Motte »

Reconduire les principes de l'OAP du PLU 2019

Incidences prévisibles

Incidences s	***Evaluation des incidences***	***Synthèse des impacts résiduels***
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis la route d'Avrainville* *Plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale.* *Promouvoir les modes de déplacements alternatifs*	*Impact faible*
Paysage et patrimoine	*Bâtiments agricoles existants ne présentant pas d'intérêt architectural et patrimonial* *Préservation, ou non, de la grange se pose.*	*Impact moyen*

Milieux naturels et biodiversité	*Le site ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique. Il n'appartient pas à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Réalisation d'éléments paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces.* *Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques.*	*Impact faible*
Risques, pollutions et nuisances	*Risque moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.* *Attention particulière à apporter à la gestion globale des eaux du site.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée.*	*Impact faible*
Energie et climat	*Augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. L'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *Le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Mesures appliquées

Incidences sur	*Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)*
Milieux physiques	*R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).*
Paysage et patrimoine	*E : Conserver les bâtiments pouvant présenter un intérêt patrimonial* *R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;* *R : les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol* *R : Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction*
Milieux naturels et agricoles	*R : l'interface avec les espaces agricoles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).* *R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUB et OAP).* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUB)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).*
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP « Saint Thomas »

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis la rue Jean Moulin, avec un aménagement qualitatif et sécurisé au niveau du point d'entrée et de sortie.* *Aucun piquage sur la rue du Moulin Joli, même pour des liaisons douces.* *Une connexion sur la rue Saint Thomas est envisagée, mais* ***uniquement sous la forme d'une liaison douce****.* *L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.* *De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).*	*Impact faible*
Paysage et patrimoine	*Sur le site, au nord-est, sont implantés (sur près de 40% du site) des bâtiments à vocation économique, sans cachet architectural (bardage, architecture basique…). Ils sont accessibles depuis la rue Jean Moulin. Pour les riverains, notamment ceux de la rue du Moulin Joli, la présence de bâtiments impacte d'ors et déjà la perception visuelle.* *Sur les 60% restants, il s'agit de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus et/ou en friche.* *Sur le site, il existe quelques murs qu'il serait intéressant, autant que possible, de préserver, sans remettre en cause les principes d'aménagement préconisés dans l'OAP. Dans le cadre des études préalables aux futurs aménagements menées par le futur porteur de projet, une expertise architecturale sur la pertinence de préserver ou non ces derniers devra être remise, pour avis, à la commune.*	*Impact moyen*
Milieux naturels et biodiversité	*Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.* *Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.* *Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le futur porteur de projet, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.* *L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.* *Par ailleurs, afin de préserver les riverains situés à l'ouest du site, l'article L151-23 du CU est utilisé pour renforcer les franges,* ***hors OAP****.* *Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.*	*Impact faible*
Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.* *Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.* *La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le futur porteur de projet, sera attendue.*	*Impact faible*

	Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.	
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Mesures appliquées

Incidences sur	***Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)***
Milieux physiques	*R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AUB).*
Paysage et patrimoine	*R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;* *R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).* *R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.* *R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions* *R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.*
Milieux naturels et agricoles	*R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB).* *R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.* *R : Habitat individuel à l'ouest (OAP).*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).*
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP « Les Sablons »

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*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 ou du Cormier au sud, dont les solutions techniques restent à approfondir, devront être effectués pour rendre la deuxième phase du projet réalisable.* *L'OAP prévoit l'aménagement de plusieurs liaisons douces, notamment le long de la voirie principale et au sein de l'opération d'aménagement.* *De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).*	*Impact moyen*
Paysage et patrimoine	*Le site se compose de fonds de parcelles privatives, constituées de jardins d'agrément entretenus ou en friche.*	*Impact faible*
Milieux naturels et biodiversité	*Le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.* *Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.* *Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.* *L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.* *Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.*	*Impact faible*
Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.* *Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.*	*Impact faible*
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions (une vingtaine seulement), lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Mesures appliquées

Incidences sur	*Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)*
Milieux physiques	*R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif (règlement zone AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 50 % (règlement zone AU).*
Paysage et patrimoine	*R : Cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, … ;* *R : Cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, …).* *R : Cohérence morphologique futures constructions avec les constructions alentours.* *R : Traitement avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions* *R : les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé.*
Milieux naturels et agricoles	*R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUB).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 50 % (règlement zone AUB).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUB et OAP).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUB).* *R : 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AU et OAP).* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AU)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUB).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUB).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUB).*
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP « Bas de Torfou » (habitat à l'ouest de la RN20)

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis la rue Salvador Allende, la rue du Clos de la Boissière et le Chemin du Procès, avec à terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.*	*Impact moyen*

	Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le porteur de projet, une étude de trafics et de circulation sera réalisée par un cabinet spécialisé. *Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.* *De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).*	
Paysage et patrimoine	*Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout comme les dépôts de permis… De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées… Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètre de haut…* *Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, un habitat diversifié pour répondre aux besoins locaux (en second rideau par rapport à la RN20, notamment au plus près des emplois de la commune, avec la requalification de la zone d'activités du Bas de Torfou). Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.* *Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.*	*Impact positif*
Milieux naturels et biodiversité	*Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.* *Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.* *Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.* *L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.*	*Impact faible*

	Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques. Néanmoins, en raison de l'imperméabilisation, un enjeu réside dans la gestion des ruissellements.	
Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.* *Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.* *La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.*	*Impact moyen*
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

OAP « Bas de Torfou »

Côté Est de la RN20

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis une contre-allée, parallèle à la RN20.* *A terme des aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés par le ou les porteur(s) de projet(s) au niveau des points d'entrée et de sortie.* *Un maillage de liaisons douces est à envisager au sein de l'opération d'aménagement.* *De plus, le règlement écrit précise que les zones à urbaniser doivent promouvoir les modes de déplacements alternatifs (aménagement de bornes pour véhicules électriques et la présence de parkings pour cycle).*	*Impact positif*
Paysage et patrimoine	*Le site de l'OAP est aujourd'hui partiellement bâti. Des activités économiques côtoient des habitations hétérogènes, en terme de qualité architecturale et de vétusté des constructions. Les mutations foncières sont fluctuantes, tout*	*Impact positif*

	comme les dépôts de permis… De nombreuses parcelles sont sous-occupées ou sous-utilisées… Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux sur le site et en terme de paysages, les riverains, souvent dans des pavillons, se trouvent cernés par des friches bâties, naturelles ou des bâtiments d'activités économiques, en bardage ondulés de 45 mètres de haut… *Il s'agit d'engager une véritable réflexion, notamment à travers ce PLU, pour promouvoir la mutation du secteur de l'OAP, sur les court, moyen et long termes, afin de développer, par « macro-lots » successifs, des activités diversifiées pour répondre aux besoins locaux et valoriser l'entrée de ville. Cela passe par une densification de fonciers sous -occupés, non bâtis et/ou de reconversion de parcelles économiques, de première génération, qui ne sont plus aux standards économiques actuels.* *Cette démarche de « renouvellement urbain », vertueuse en terme de limitation de l'étalement urbain, s'inscrit totalement dans la logique de densification prônée par le contexte législatif et le sdrif-e.*	
Milieux naturels et biodiversité	*Artificialisé à près de 80%, le site ne présente pas de caractéristiques particulières en matière de biodiversité, puisqu'il ne fait pas partie d'espaces naturels d'intérêt écologique.* *Il n'appartient pas non plus à un corridor écologique de la trame verte et bleue. Cependant, le site est partiellement occupé par des espèces végétales arbustives et quelques spécimens d'arbres de hautes tiges.* *Préalablement à tout aménagement, dans le cadre des études préalables menées par le ou les porteurs de projets, un inventaire sur la biodiversité sera réalisé par un cabinet spécialisé.* *L'OAP prévoit la réalisation de traitements paysagers sur les franges du site, ainsi qu'un traitement paysager de la voirie interne et des liaisons douces. Cela contribuera à la végétalisation du site et à son intégration paysagère.* *Le site ne comporte pas de milieux humides ou aquatiques**, sauf au cœur de la zone Est, sur la parcelle boisée, où est identifiée une zone humide avérée par le SAGE ORGE YVETTE**.* ***Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :*** ***- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)*** ***- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)*** ***- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.***	*Impact faible,* ***sauf au niveau du secteur concerné par la zone humide avérée***
Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.*	*Impact moyen*

	Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site. *La présence de bâtiments d'activités peut sous-entendre des problématiques dépollution / désamiantage et démolitions. Aussi, une expertise réalisée par un cabinet spécialisé, lors des études préalables menées par le ou les futur(s) porteur(s) de projet, sera attendue.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.*	
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Gestion des ENAF sur le secteur du Bas de Torfou (est de la RN20)



Mesures appliquées

Incidences sur	*Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)*
Milieux physiques	*R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).*
Paysage et patrimoine	*R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole* *R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AU).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AU).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AU).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AU).* *R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Milieux naturels et agricoles	*R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).* *R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY).* *R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP).* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.* *R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).* *R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AU).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY).*

	R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP « Marsandes »

Incidences prévisibles

Incidences sur…	*Evaluation des incidences*	*Synthèse des impacts résiduels*
Accessibilité et mobilité	*Site accessible depuis le nord par la rue Flammarion et depuis le sud par le chemin des Anes. Aménagements qualitatifs et sécurisés, réalisés au niveau des points d'entrée et de sortie. Un élargissement du chemin des Anes pour permettre le prolongement de la liaison douce existante au nord. Un maillage de liaisons douces est envisagé*	*Impact faible*
Paysage et patrimoine	*Le site agricole s'inscrit dans la continuité immédiate de la ZAE des Marsandes et se trouve en limite d'espaces agricoles. Forte visibilité depuis la RD19* *Insertion paysagère soignée avec la création d'une lisière périphérique arborée et arbustive assurant une transition harmonieuse avec le milieu agricole. Un traitement qualitatif des clôtures est également attendu afin de garantir une intégration paysagère réussie.* *Prescriptions rigoureuses en matière de qualité architecturale, afin de préserver l'identité locale et d'assurer une parfaite insertion du projet dans son environnement.* *Les espaces de stationnement feront l'objet d'une végétalisation soignée, permettant à la fois d'atténuer l'impact visuel des surfaces minéralisées et de limiter l'effet de nappe. De plus, ils s'implanteront à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments afin de contribuer à un paysage de qualité.*	*Impact faible*
Milieux naturels et biodiversité	*Le site n'est ni classé parmi les espaces sensibles d'un point de vue écologique ni intégré à un corridor écologique de la trame verte et bleue.* *L'OAP prévoit une forte végétalisation. Mise en valeur paysagère des franges du site, incluant la plantation obligatoire de haies vives ou de massifs arbustifs en bordure des rues et des parcelles, ainsi que l'implantation de haies composées d'essences locales.* *Afin de favoriser la circulation de la petite faune, les clôtures en limites séparatives devront comporter un passage libre à leur base. L'OAP engage une végétalisation structurante offrant ainsi des refuges propices à la biodiversité. Dans le cadre des études préalables un inventaire sur la biodiversité sera réalisé* *Le site ne comporte pas de milieux humides.*	*Impact faible*

Risques, pollutions et nuisances	*Le site est concerné par un risque moyen de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. En ce sens, le règlement précise qu'une étude de sol sera demandée.* *Par ailleurs, du fait de l'imperméabilisation future, une attention particulière devra être apportée à la gestion globale des eaux du site.* *Les différents accès seront aménagés de manière apaisée, favorisant la circulation de toutes les formes de mobilité, y compris les modes doux. Cette approche permet de proposer une alternative aux déplacements motorisés, contribuant ainsi à réduire les nuisances et la pollution, tout en renforçant la qualité de vie des résidents.*	*Impact faible*
Energie et climat	*L'OAP prévoit la réalisation de nouvelles constructions, lesquelles entraîneront une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, afin de compenser cet impact l'OAP intègre une végétalisation des espaces libres, permettant de capter une part des gaz à effet de serre et d'améliorer la qualité de l'air.* *De plus, le règlement écrit émet des préconisations au sein des zones à urbaniser comme la passivité énergétique des bâtiments et l'orientation bioclimatique des bâtiments.*	*Impact faible*

Mesures appliquées

Incidences sur	*Mesures d'évitement (E)/réduction (R)/compensation (C)*
Milieux physiques	*R : Les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (règlement zone AUY).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).* *R : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % (règlement zone AUY).*
Paysage et patrimoine	*R : Aménagement des franges de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole* *R : simplicité des volumes bâtis et de leurs formes doit contribuer à obtenir une homogénéité d'ensemble* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).* *R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY).* *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY).* *R : 10 % de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Milieux naturels et agricoles	*R : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée (OAP).* *R : Les plantations existantes qui doivent être maintenues ou devront être remplacées par des plants de même envergure, d'essence locale et non invasive (OAP).* *R : Traitement végétale des stationnements (règlement AUY).*

	R : Limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60 % (règlement zone AUY). *R : Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou seront remplacées par des essences similaires (règlement AUY et OAP).* *R : Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain (règlement AUY).* *R : 10% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés.*
Ressources, énergie et gaz à effet de serre	*R : Création et valorisation de liaisons "douces" piétons/cycles (Règlement AUY et OAP). -* *R : Création d'emplacement vélos (Règlement AUY)* *R : Favoriser les principes de développement durable et aux recours aux énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire.* *R : Privilégier l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade (OAP).* *R ; Installation de pompes à chaleur (OAP)*
Pollutions, risques et nuisances	*R : Création de parkings vélos et de stationnement rééquipé électrique (règlement AUY).* *R : Mesures préventives pour la construction* *R : Les nouveaux logements devront être raccordés à l'assainissement collectif.* *R : Le maillage des modes doux permettra de diminuer le recours aux véhicules automobiles sources de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.* *R : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau (règlement AUY).* *R : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public (règlement zone AUY).*
Déchets et assainissement	*A : Le stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.*

OAP thématique « Trame Verte & Bleue »

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s'inscrit sur l'ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Analyse des incidences par thématiques et mesures associées

	Enjeux	Incidences/Point d'attention	LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)
MILIEUX PHYSIQUES	Concentrer l'urbanisation au sein de secteurs stratégiques et spatialement limités. Maintenir et protéger les espaces agricoles et boisés. Veiller au maintien des haies. Limiter les ilots de chaleur par le maintien de surfaces non imperméabilisées et plantées. Limiter les eaux pluviales de ruissellement. Veiller à préserver les nappes phréatiques et les eaux superficielles. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et les zones humides associées.	+L'augmentation démographique prévisionnelle a diminué par rapport au PLU approuvé en 2019. 255 logements contre 420 logements. La pression sera donc moins importante. -Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg -Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg -Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive) -La densification et le recours aux extensions de l'urbanisation, de même que l'augmentation de l'emprise au sol sur certaines zones entraînent une augmentation des zones imperméabilisées, une augmentation des eaux pluviales de ruissellement, une augmentation des ilots de chaleur, une moindre alimentation de la nappe superficielle et un risque de pollution suivant les activités. -Toute construction nouvelle aura également une incidences la consommation d'énergie et l'utilisation de la voiture. -De nouvelles activités industrielles peuvent s'implanter sur le territoire.	Plan de zonage : (E) Maintien des espaces boisés protégés en zone N et des espaces agricole en zone A (sauf zone AUYc). Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N. (E) Maintien des EBC. Règlement (E) Général : protection des zones humides. Zones UA, UB : (R) 35 % de la superficie totale de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables. Zone UA, UB, UY, UL (E) Toute construction ou installation doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement. (R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. (E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. (R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; -limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; - réduction de l'usage des produits phytosanitaires -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. Zones UY et UL :

			(E) Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau. Zone A : (R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols. Zone AU : (R) Sauf disposition différente portée aux documents graphiques (CEV= coefficient d'espaces végétalisés) au moins 30% de la superficie du terrain sera traité en espaces végétalisés. (R) Les circulations douces devront permettre la circulation des piétons et cycles, selon les normes de gabarits PMR et de sécurité en vigueur. (E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. (R)L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement (R) L'évacuation des eaux usées même traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. (E) Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. <u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> (R) L'aménagement de la voie doit prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles. (R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles. (A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel. Maintenir les réservoirs de biodiversité et	+Préservation du patrimoine architecturale du territoire. +Limite la consommation des espaces boisés et agricoles. +Principe de densification.	<u>Règlements</u> (E) Identification des éléments bâti et naturels en application de la loi Paysage. (R) Les zones à urbaniser sont situées en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.

	renforcer les corridors écologiques. Protéger les espaces boisés non protégés. Porter une attention particulière à la préservation des espaces en eau et humides, ainsi qu'à la qualité de leur fonctionnement biologique. Traduire les protections règlementaires s'appliquant au territoire dans les projets futurs. Lorsqu'elles sont présentes, prendre en compte la présence d'espèces faunistiques et floristiques notables au sein des projets. L'urbanisation de la ville devra être réalisée en tenant compte de la biodiversité même ordinaire et la conservation voire le développement dans certains secteurs urbains des continuités écologiques afin de favoriser la connectivité à l'échelle régionale et locale. Prendre en compte la problématique de l'éclairage nocturne (pollution lumineuse).	+OAP mises en place. -Les extensions de l'urbanisation sont susceptibles d'avoir un impact sur les points de vue marquants de la commune et d'affecter le paysage agricole de la commune. -Suppression d'EBC.	(E) les espaces boisés classés sont conservés. (R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. -(R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. (R) Obligation en matière de traitement des espaces libres. (R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement. (R)Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran en zone N. (R)Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant en zone UY. (R)Les installations techniques, les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant en zone UY. (R) Prescriptions architecturales. <u>Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP</u> (R) Traitements paysagers en périphérie ; (R)Prise en compte du tissus environnement pour la disposition des zonages programmatiques (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole). (R) Traitement paysager périphérique. (R) Espace tampon entre la forêt ou les zones agricoles et les habitations.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
MILIEUX NATURELS	-Préserver, valoriser et renforcer le patrimoine naturel.	-Classement de parcelles non construites de la zone UB en zone N au nord du bourg	<u>Plan de zonage</u> : (E) Maintien des espaces boisés protégées en zone N et des espaces agricole en zone A. Les zones humides réglementaires sont localisées en zone N.

	- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en ciblant les secteurs d'urbanisation stratégiques. Veiller au maintien des espaces agricoles et à leur sensibilité par rapport à de nouvelles implantations bâties notamment agricoles. Il s'agit de garantir des échanges visuels de qualité. Préserver les rebords boisés et les bosquets des plateaux (contact entre forêts, espaces agricoles et bosquets). Prendre en compte les caractéristiques des vallées sèches qui constituent des espaces d'approche de la ville pour veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville lors des urbanisations futures. Protéger l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux ainsi que leurs abords, à travers des formes urbaines adaptées, mais également respectueuses de cette identité.	-Classement de parcelles de zone A en zone N à l'Est du bourg pour reconnaissance de l'existant -Création d'une zone NL initialement en zone A à l'est de la commune. Il s'agit d'agrandir l'emplacement réservé N3 « équipement public et d'intérêt collectif » -Création d'une zone NL initialement en zone UB à l'Ouest du bourg -Création d'une zone NL initialement en zone A à l'Est du bourg -Création de deux zones N initialement en zone UB au centre-bourg, autour du cimetière (incidence positive)	(E) Maintien des EBC. Règlement (R) Général : protection des zones humides. (R) Secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. (R) Obligation en matière de traitement des espaces libres. (R) Obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement. (R) Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent (R) Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences locales. En zone N (R) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides. (E) La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP (R) Traitements paysagers en périphérie. (R) Traitement paysager périphérique. (R) Aménager un espace vert en préservant notamment une partie de la végétation existante ; (R) Espace tampon entre la forêt, la zone agricole et les habitations. (R)Entretenir et poursuivre la végétalisation du merlon existant. (A) Mise en place d'une OAP thématique liée à la valorisation des continuités écologiques.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
RESSOURCES, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	-Préserver les potentiels de ressources locales, en adéquation avec les	-L'augmentation démographique va entrainer une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, de la	Mesures à travers les règlements (R) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

	enjeux paysagers et écologiques de la commune -Répondre au mieux aux enjeux de réduction de gaz à effet de serre. -Faciliter le développement des énergies renouvelables sans nuire à la qualité environnementale et paysagère du territoire. -Maitriser et réduire la consommation énergétique de la commune. -Réduire les émissions de gaz à effet de serre. -Maîtriser la consommation en eau. -Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. -Encourager la haute qualité environnementale des constructions et des réhabilitations	consommation énergétique et des transports entrainant une augmentation des GES. +OAP mises en place.	(R) Privilégier l'emploi de dispositifs : -préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ; -limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ; -de construction avec des matériaux économes ou renouvelables. (R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos. (R) : Sites en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP : (R) Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces. (R)Promouvoir la mixité des fonctions au sein du futur quartier (habitat, activités et équipements), en complémentarité avec celles du centre-ville ; (R)Desserte connectée avec les alentours par des liaisons douces.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	-Ne pas dégrader la qualité de l'air. -Protéger les espaces boisés. -Préserver les zones humides. -Ne pas dégrader la qualité des eaux. -Limiter les eaux pluviales de ruissellement. -Concevoir l'urbanisation future en évitant les zones de risques, et veiller à prendre en compte l'existence de	-Densification de l'urbanisation en zone d'espace de mobilité du cours d'eau. -L'augmentation démographique va générer une augmentation des déplacements et des nuisances associées (bruit, pollutions) ainsi que des risques (ruissellement EP, argiles). +Les nouvelles extension de l'urbanisation en dehors des zones de risques inondations et des nuisances sonores.	Règlement (R) protection des zones humides. (R) superficie de l'unité foncière sera constituée d'espaces non imperméabilisés : espaces verts ou espaces de stationnements réalisés en matériaux perméables. (R) Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée. (R) Les eaux non domestiques devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. (E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

	ces derniers dans le cadre de projets. -Réduire les rejets de GES. -Préserver la population des nuisances sonores. -Implanter les établissements sensibles le plus loin possible des routes à fortes circulations		(R) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la rétention, l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales, sans aucun rejet dans le domaine public. (R) Obligation en matière de stationnement pour véhicules électriques et pour les vélos.
	Enjeux	**Incidences/Point d'attention**	**LES MESURES D'ÉVITEMENT (E), DE RÉDUCTION (R), DE COMPENSATION (C), D'ACCOMPAGNEMENT (A)**
DECHETS ET ASSAINISSEMENT	-S'assurer de la suffisance des réseaux et de la conformité des assainissements pour les projets d'urbanisation. -Envisager de compléter sur le territoire les conteneurs à verre. -Prendre en compte les besoins en matière de collectes des déchets des nouveaux arrivants. -Privilégier la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives et un traitement à la parcelle.	-L'augmentation démographique va générer une augmentation des déchets et des besoins en assainissement. +Extensions en continuité des réseaux existants. +Prise en compte des développements de la commune par les stations d'épuration.	(E) Le rejet d'eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales ainsi que dans les fossés et cours d'eau. (R) Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols. (E) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Mesures à travers les principes d'aménagements des OAP (R) L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles.

Analyse géographique : les secteurs sensibles

Le plateau agricole

Effet positif sur les plateaux agricoles : Afin de permettre le développement et la pérennité des activités agricoles sur le territoire, plusieurs éléments permettent de constater un effet positif sur la préservation des plateaux agricoles. Les secteurs cultivés sont maintenus en zone A dédiée à l'activité agricole. Dans ces secteurs sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole.

Cette mesure de préservation est aussi accompagnée par la mise en place d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les espaces agricoles et précise le rôle de ces espaces dans les continuités écologiques du territoire. L'OAP permet la valorisation des espaces agricoles comme espaces supports de continuités écologiques en présentant des actions à réaliser, notamment la protection du patrimoine naturel au cœur de l'espace agricole, la

plantation de nouveaux éléments mais aussi que l'implantation de nouveaux bâtiments ne porte pas préjudice aux continuités écologiques.

Les quelques espaces boisés implantés en espaces agricoles bénéficient d'une protection en tant qu'EBC. De plus, la protection des lisières des grands espaces boisés (en continuité avec la forêt régionale de Cheptainville) est maintenue dans la révision du PLU. Ceci ayant un effet positif pour les continuités écologiques en milieu agricole.

Les massifs boisés

Effet positif sur les massifs boisés: Le PLU protège les espaces boisés à travers le classement EBC (Espace Boisé Classé). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements.

Le PLU protège les massifs forestiers ainsi que leurs lisières via leur classement :

- *en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC) ;*
- *l'inscription de la bande de protection des lisières (issue du SDRIF) dans les documents réglementaires : en dehors des sites urbains constitués il est proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.*

Les ZNIEFF

Effet positif sur les ZNIEFF : Le PLU, par un classement en zone naturelle (N) et en Espaces Boisés Classés (EBC), contribue à la protection des espaces naturels et boisés, sans entraver les actions de gestion. La révision du PLU ne modifie par le zonage des EBC en ZNIEFF.

De plus, en application du SDRIF, le PLU proscrit toute nouvelle urbanisation (à l'exclusion des bâtiments à destination agricole) à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Les zones humides

Effet positif sur les zones humides : Le localisation et la délimitation des zones à urbaniser (AU) tient compte de cette étude. En effet, dans de la révision du PLU, l'OAP « Le Closeaux » a été supprimée et a été classée en zone N. La zone N tient compte du caractère marécageux ou humide de certains terrains situés en bordure du ru La Vidange

Point sensible : la zone ULa touche sur une zone hydromorphe recensée. Le périmètre de la zone humide devra être établie avant tout aménagement.

ENAF au MOS 2021	ENAF préservés EVITER	ENAF artificialisés REDUIRE	ENAF renaturés COMPENSER
	+2,47 ha	-3,85 ha	Renaturation : +1,70 ha
			Franges paysagères : +2,15 ha
6,32 ha	2,47 ha		3,85 ha

Deux secteurs sont, soit maintenu en ENAF, soit « renaturé », du fait de la présence de zones humides, avérée pour l'une et probable pour la seconde (source : SAGE Orge – Yvette)

Secteur avec zone humide avérée Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, qui s'applique sur ce territoire, prévoit dans son futur règlement un certain nombre de règles, dont une règle relative à l'interdiction de destruction de zones humides avérées.

Secteur avec zone humide probable « Dans les secteurs identifiés comme "zones humides probables", tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme doit être accompagné d'une expertise écologique confirmant ou

infirmant la présence d'une zone humide au sens de l'article R.211-108 du Code de l'environnement. En cas de confirmation, les dispositions applicables aux zones humides avérées s'appliquent. »
Les zones humides sont protégées dans le PLU via l'article 5 du règlement : « Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est 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 ».

Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

Incidences possibles du PLU sur les sites Natura 2000

Il n'existe aucune zone Natura 2000 dans la commune de Boissy ou sur les territoires des communes limitrophes. La Zone Natura 2000 la plus proche est celle du Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne, l'espace naturel est aussi concerné par une Directive Oiseaux : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte se situe à 5,3 km de la commune de Boissy.
Au vu de la distance entre la commune et ce site Natura 2000, les incidences sont fortement limitées. La révision du PLU n'a aucune incidence sur les habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000. En préservant les grands bois, remises et bosquets du territoire, le PLU révisé continue donc d'œuvrer pour la protection de la trame verte à grande échelle. De ce fait, on considèrera ses incidences comme neutres voire positives sur le site Natura 2000.

Suivi des incidences et de l'évolution du territoire

Les indicateurs retenus

Indicateurs retenus			Temporalité de l'évaluation	Valeur critique - mesure
Type	Source	Unité de mesure		
Superficie de boisement en EBC défriché	Mairie	Hectare	Durée du PLU	1 ha ou plus – obligation de reboiser
Boisements créés	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide renaturée	Mairie	Hectare	Durée du PLU	Néant indicateur positif
Superficie de zone humide détruite	Mairie	m²	Tous les ans	Obligation de compenser
Nombre de bâtiments patrimoniaux recensés, disparus ou dégradés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	1 ou plus – restauration à réaliser
Nombre de bâtiments patrimoniaux altérés, remis en état	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle	Etat	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – révision pour intégrer les secteurs touchés comme secteurs non constructibles dans le PLU
Nombre d'habitations touchées par une inondation par ruissellement	Mairie	Nombre	Durée du PLU	1 ou plus – modification du PLU pour rendre la parcelle inconstructible ou prévoir des mesures particulières
Nombre de logements construits dans une zone impactée par des nuisances sonores	Mairie	Nombre	Durée du PLU	Néant
Part de la construction de logements neufs et de locaux d'activités accueillie en renouvellement du tissu urbain et en extension urbaine	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Part des surfaces imperméabilisées dans les opérations d'aménagement	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Obligation de compenser par de la renaturation
Evolution des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers : nombre d'hectares artificialisés par an en moyenne	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	1 ou plus – compensation à réaliser
Surfaces des espaces de nature en zone urbanisée	Mairie	Hectare	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'emplacements réservés liés aux déplacements (doux et motorisés) aménagés	Mairie	Nombre	Tous les 3 ans	Néant indicateur positif
Nombre d'accidents routiers	Mairie	Nombre	Tous les ans	-

Les moyens mis en œuvre pour suivre les indicateurs

La Commune aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs. La récolte des données sera réalisée préférentiellement au même moment de l'année, ceci afin d'éviter d'introduire des variabilités saisonnières dans les indicateurs.

Le suivi de ces indicateurs doit permettre d'évaluer régulièrement la situation de l'environnement communal vis-à-vis des objectifs du PADD.

La définition d'indicateurs pose le problème de la diversité des intervenants sur l'environnement. Les indicateurs doivent rester simples, compréhensibles et faciles à suivre.

Des indicateurs synthétiques peuvent permettre de donner une image de l'évolution d'une thématique particulière, mais ils ne mesureront pas l'évolution d'une situation inhérente à la seule mise en place du PLU.
Au cas par cas, en cas d'évolution plus importante que prévu après application du PLU, certaines thématiques devront bénéficier de mesures correctrices à mettre en œuvre.
Certaines thématiques essentielles pourront bénéficier de mesures communales. On pensera notamment aux indicateurs concernant la disparition des mares et haies non protégées dans le PLU. Si l'observation de cette disparition est faîte, la première mesure prise par la commune sera de faire rétablir ces éléments disparus.