



## 1.1

# PLU - Boissy-sous-Saint-Yon

Rapport de présentation – Justifications – Rapport de présentation partie 1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2019

Le Maire – Maurice Dorizon





Construction du projet de commune – Projet d’Aménagement et de Développement Durables	p.3
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	p.10
Justifications	p.14
De la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	
Des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	
De la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP	
Justifications de la délimitation des zones	p.21
Justifications de compatibilité du PLU aux titres des articles L.131-4 et L.131-5 du CU	p.43
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement et effets et incidences de la mise en oeuvre du PLU	p.50
Indicateurs de suivi du PLU	p.57
Annexe 1 – Diagnostic et Etat Initial de l’Environnement	





**CONSTRUCTION DU PROJET DE COMMUNE VALANT PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

## LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Les enjeux et questions prospectives identifiées

Le diagnostic et l'Etat initial de l'Environnement ont permis de mettre en avant les atouts dont bénéficient la commune de Boissy-sous-Saint-Yon pour l'élaboration du projet de commune. Il a également permis de mettre en lumière des interrogations quant aux tendances futures qui pourraient interpeller la trajectoire à venir de la commune et définir les contours d'un projet harmonieux pour la commune.

#### 1. Un espace de vie à l'écart du bruit de la métropole parisienne

Le diagnostic et l'EIE ont identifié les caractéristiques suivantes :

- une identité paysagère spécifique marquée par la première coupure agricole de l'agglomération francilienne et l'arc boisé du coteau de la plaine de Beauce.
- un plateau agricole en léger surplomb des vallées de l'Orge et de la Juine qui marque dans le paysage une rupture des conurbations urbaines.
- une certaine « distance » vis-à-vis des transports collectifs notamment des gares RER.
- une population communale en quasi stagnation dont l'évolution n'est plus liée qu'au solde naturel.
- un niveau d'offre en commerces, services et équipements qui répond uniquement aux besoins de proximité des habitants et de certains usagers de la commune.

#### 2. Un modèle de développement qui montre des limites ?

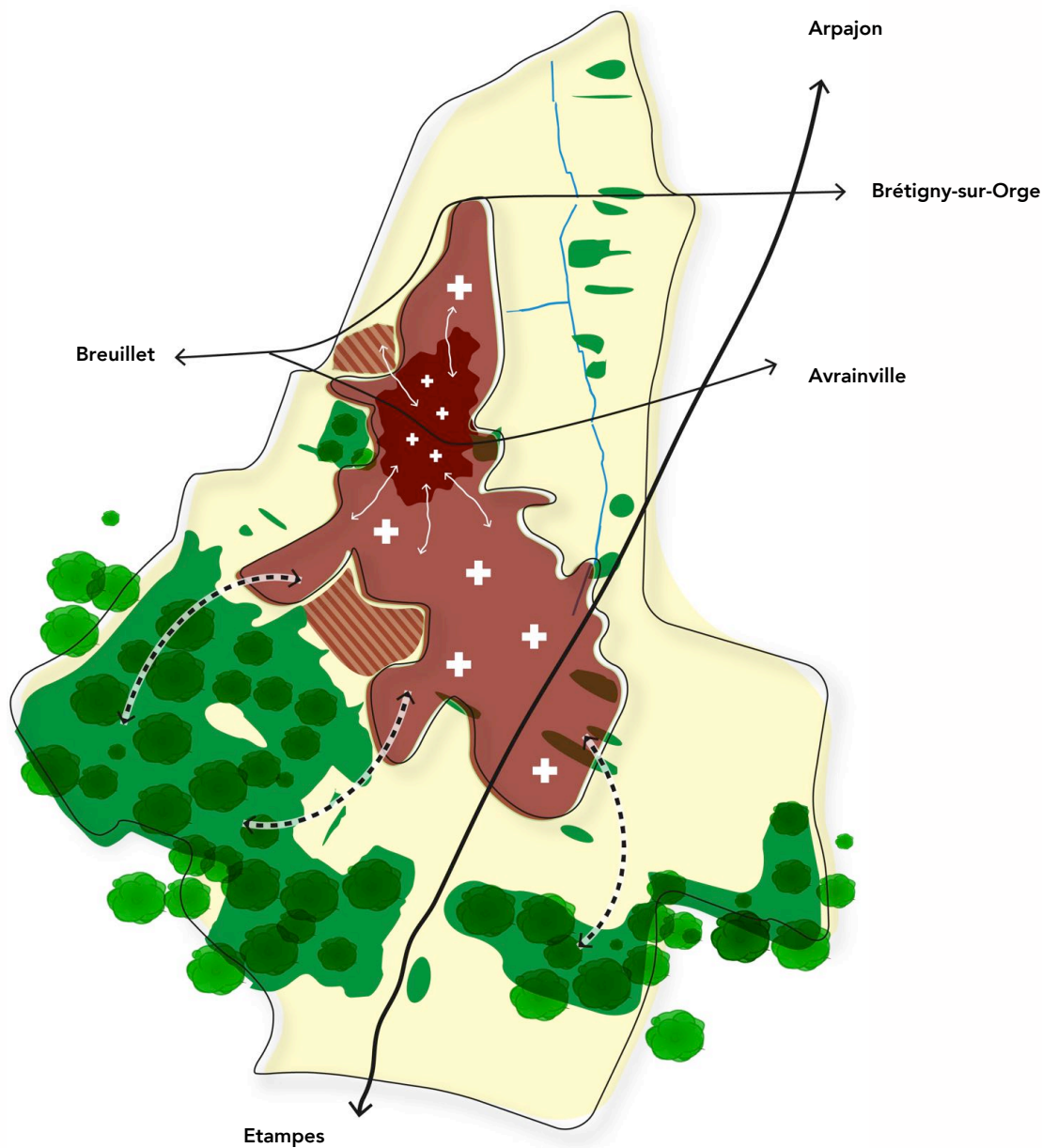
- un vieillissement démographique qui se confirme dans le temps et ses conséquences à terme : perte population, maintien et adaptation de l'offre en équipements, besoin en logement croissant (taille des ménages à la baisse) ...
- une certaine tension sur le parc liée à des besoins en logements maintenus : une activité constructive qui ralentit (30 logements en 2004, 15 par an entre 2005-2010...).
- des secteurs et des espaces aux formes urbaines qui interpellent : bas de Torfou, abords déqualifiants de la RN20.
- une combinaison prix faible et accessibilité facilitée qui attirent des activités économiques peu qualifiantes et génératrices de nuisances, de risques....

#### 3. Des effets leviers à valoriser

- une offre d'emploi qui progresse
- la RN 20 est une façade économique, la ZA des Marsandes constitue un effet d'entraînement de la valorisation de la RN20. Le projet de réaménagement-requalification de la RN 20 par le Conseil Départemental valorisera à terme cette artère structurante du Sud Essonne.
- des leviers pour une activité économique renouvelée : la ZAE des Marsandes est attractive mais aussi Boissy-sous-Saint-Yon se positionne comme la principale porte économique Nord de la communauté de communes Entre Juine et Renarde et présente un potentiel de développement stratégique à terme.
- un arc boisé dans un environnement de grandes cultures industrielles, une proximité avec la nature, un potentiel de nature en ville et un réseau de liaisons douces.
- un patrimoine et une identité de bourg, une trame et une typologie bâtie traditionnelle (maison rurale, maison de bourg, ferme, tonalité minérale des espaces publics, continuité des murs anciens...).

La réflexion prospective a conduit, dans ce cadre à définir un parti d'aménagement. Il ressort que l'ambition portée par les élus pour la commune de Boissy-sous-Saint-Yon à l'horizon 2025 est de préserver son cadre de vie rural et agréable aux portes de l'agglomération parisienne. Le projet de commune valant PADD affirme et porte comme objectif :

- plus de vie dans le bourg (marché, services, piétons et cycles...).
- plus de cohérence urbaine, plus de qualité dans les aménagements.
- une valorisation du patrimoine bâti et historique.
- des espaces naturels (forêts : espaces de loisirs et de détente) et agricoles (agriculture de proximité) : l'identité d'un territoire rural.
- une spécificité paysagère et environnementale confortée : première ceinture agricole au sud de l'agglomération parisienne, le long de la RN20.
- des emplois locaux, des services, des équipements pour les habitants afin de ne pas devenir une commune exclusivement résidentielle.



### Scénario 1 - Une commune péri-urbaine aux portes de l'agglomération parisienne

Il s'agit d'un scénario porté sur la valorisation de la commune dans la dynamique de l'agglomération parisienne, des paysages, du patrimoine. Le développement résidentiel et d'un cadre de vie qualitatif entre urbain et campagne prend appui sur l'arrivée de nouveaux habitants et une offre résidentielle élargie.

Ce scénario vise notamment :

- un accueil continu de nouveaux habitants, une offre résidentielle diversifiée (jeunes et seniors).
- une fonction résidentielle et une offre en équipements confortées.
- un tissu commerçant dans le centre bourg historique (maintenu par le pouvoir d'achat des nouveaux habitants).
- un caractère de petit centre-ville aux portes de l'agglomération parisienne.
- une densification forte des espaces urbains en lien avec les possibilités limitées d'extension urbaine (RN20, cœurs d'îlots...), renouvellement / intensification.
- une nature aménagée pour répondre aux besoins de proximité, de loisirs et de récréation.



### Scénario 2 - Un village paisible entre plateau de la Beauce et plateau de l'Arpajonnais

Il s'agit d'un scénario porté sur la valorisation de la nature, des paysages, du patrimoine. Le développement futur de la commune s'inscrit dans une démarche d' « urbanisme patrimonial et paysager ». La vocation de bourg à la campagne est renforcée par une maîtrise des développements dans l'enveloppe bâtie existante de Boissy-sous-Saint-Yon.

Le projet vise un positionnement résidentiel dominant mais qualitatif par :

- des secteurs de reconquête et de diversification agricoles (maraîchers, vergers, petit élevage,...).
- une évolution bâtie maîtrisée dans le centre bourg pour une identité rurale et patrimoniale (maintien des cœurs d'îlots) et une forme urbaine villageoise maintenue et préservée.
- des opérations de reconquête et de renouvellement du Bas de Torfou.
- une nature sanctuarisée pour un environnement protégé.



### Scénario 3 - Un bourg traditionnel qui tire parti de la valorisation d'une façade sur la RN 20

Le troisième et dernier scénario s'inscrit dans la recherche d'une optimisation foncière du quartier aux abords de la RN20 afin d'accroître son rayonnement et son attractivité économique, la diversification de l'offre résidentielle et la montée des services.

- un développement économique renforcé sur la RN 20 aménagée en boulevard urbain.
- des mobilités alternatives (TC performant, aire de co-voiturage...).
- un emploi à la hausse et une croissance démographique modérée.
- des mobilités internes réorganisées en profondeur.
- une bipolarité renforcée entre un centre bourg qui se « patrimonialise » et un quartier RN 20 et ses abords qui sont attractifs sur le plan économique et résidentiel.

### Les réponses apportées par le PADD aux enjeux du diagnostic

Pour réaliser l'ambition communale à horizon 2025, la stratégie déclinée dans le PADD s'articule autour de quatre axes. Ceux-ci définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de commune en répondant aux enjeux mis en exergue par le diagnostic :

1. **Conforter une dynamique de développement équilibrée.**
2. **Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg.**
3. **Favoriser une cohérence de l'urbanisation au service d'un mode de vie buxéen.**
4. **Asseoir une identité en lien avec les agricoles et naturels.**

L'ambition portée pour Boissy-sous-Saint-Yon à l'horizon 2025 est de renforcer sa place de bourg dynamique en proposant un cadre de vie en lien avec la nature aux portes du Grand Paris.

Le projet communal vise la valorisation des ressources du territoire pour impulser une dynamique de développement et d'aménagement renouvelée qui permet aux élus de mieux maîtriser et orienter l'évolution de l'espace communal en faveur d'une qualité et d'une cohérence réaffirmées.

#### ▪ **Un bourg aux fonctions élargies pour une dynamique et une attractivité confortées**

Après avoir connu plusieurs phases de développement qui ont progressivement étendu l'espace urbanisé du centre-bourg de Boissy-sous-Saint-Yon, l'ambition est de réorienter le modèle urbain en faveur de la production d'un espace de vie plus attractif, plus qualitatif et plus fonctionnel.

Le soutien au développement et à la diversification des activités, services et équipements proposés aux habitants et aux entreprises, ainsi qu'une plus forte cohésion urbaine et paysagère, permettront de renforcer l'attractivité de la commune, sa capacité à générer du lien entre ses habitants et à proposer une qualité d'accueil à ses usagers.

#### ▪ **La Porte Sud du grand Paris, une entrée de Métropole valorisée par une vitrine qualitative**

Marquant la limite Sud de l'espace aggloméré de la métropole parisienne, Boissy-sous-Saint-Yon entend s'affirmer comme le seuil de l'entrée dans le Grand Paris. Il s'agit de préserver la rupture physique avec le continuum urbain et de renforcer la qualité paysagère et urbaine de l'entrée à la Métropole parisienne par la RN20.

Le secteur « Bas de Torfou » joue un rôle majeur dans cette ambition. Son évolution future doit accompagner la requalification de l'axe de la RN20 et permettre au bourg de Boissy-sous-Saint-Yon d'identifier – puis de valoriser – des potentialités de développement, jusqu'à présent sous-exploitées.

#### ▪ **Un lieu de vie particulier aux modes de vie en lien avec les patrimoines bâtis et naturels**

L'attractivité de Boissy-sous-Saint-Yon s'appuie sur une valorisation globale de ses espaces : résidentiels, économiques, agricoles, naturels, cultivés, jardinés,...

L'ambition est de conforter Boissy-sous-Saint-Yon comme un espace de vie particulier qui s'appuie à la fois sur une réalité urbaine historique dont les témoignages contemporains forgent son identité et, à la fois, sur un lien étroit avec un environnement proche, accessible faisant pleinement partie du mode de vie buxéen.

## La définition des objectifs quantitatifs et programmatiques du PADD

L'ambition des élus de Boissy-sous-Saint-Yon s'inscrit dans la perspective d'un développement qui respecte l'échelle de la proximité et favorise la cohésion sociale et urbaine, et ne vient pas rompre l'équilibre urbain en place.

Le PADD de Boissy-sous-Saint-Yon mobilise l'ensemble des ressources de la commune en ce sens.

Aussi, d'un point de vue quantitatif, le projet de commune s'appuie sur une évolution du nombre d'habitants l'amenant à environ +/- 4 300 habitants à l'horizon 2025. La commune envisage de conserver un profil de ménage familial (+/- 2,4 personnes par logements projetées).

Cette évolution démographique permettra à la commune de répondre à ses besoins en terme de renouvellement démographique, de maintien des effectifs scolaires. Ce rythme correspond à un taux de croissance annuel moyen de +/- 0,9% à horizon 2025 soit un TCAM légèrement plus soutenu en comparaison avec la dernière période (+/- 0,5% sur la entre 1999-2009).

La perspective d'évolution démographique identifiée dans le cadre du PADD s'associe à une évolution du parc de logement d'environ +/- 210 nouveaux logements. L'atteinte de cet objectif logement (+/- 1 731 un parc total de résidences principales) vise à maintenir et conforter sa fonction de bourg urbain structurant du nord de l'intercommunalité entre Juine et Renarde en accompagnant un développement de son poids résidentiel.

Le projet vise la construction d'environ +/- 14-15 logements par an pour une croissance démographique lissée sur la période ; l'objectif étant de pouvoir assurer le renouvellement de la population sans pour autant fragiliser les structures existantes et le cadre de vie local.

La production de logements sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon s'inscrit dans les objectifs territoriaux du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) qui fixe un objectif de 140 logements par an pour le territoire de la Communauté de communes Entre Juine et Renarde.

Le projet de commune se veut particulièrement vertueux dans son modèle de développement. Les sites retenus pour satisfaire l'objectif de croissance démographique se situent dans l'enveloppe bâtie existante. La stratégie de développement résidentiel est portée avant tout par une stratégie de valorisation des potentiels fonciers existants et de poursuite de la logique de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers recherchée par les élus.

La création de logements nécessaires au développement résidentiel de la commune s'appuie préférentiellement sur :

- La valorisation de tènements fonciers disponibles dans l'enveloppe bâtie existante (cœurs d'îlot composés de jardins potagers et terrains d'agrément associés à des bâtis) qui présentent un potentiel de mutation et de

mobilisation à moyen terme concernant +/- 5,5 ha. La rétention foncière et les contraintes sont plus au moins fortes selon les secteurs de la commune. En effet, la rétention foncière participe à une rétention frictionnelle non négligeable.

- Un gisement foncier global en zone d'urbanisation future de +/- 4,5 ha répartie en trois zones 1AU et 1 zone 2AU faisant l'objet d'OAP : OAP « Les Closeaux », « Les Sablons », « La Motte », « Centre-Bourg – Saint-Thomas ».
- Le potentiel de constructibilité global des zones AU (toute zone d'urbanisation future) est évalué à +/- 90-95 unités logements au regard des tissus bâtis en place. La densité bâtie globale – toutes zones AU confondues – atteint une moyenne de 21 logements / ha. Les quatre zones AU font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les objectifs programmatiques en matière de logements et d'un échancier, le cas échéant.
- Les zones AU étaient d'ores et déjà définies au précédent PLU de 2014. Le PLU actuel recherche une mobilisation immédiate et efficiente de trois des zones AU en les classant 1AU et en redéfinissant, le cas échéant, leur périmètre afin d'assurer une réelle opérationnalité.
  - **La zone 1AU « Les Sablons »** (zonée 2AU au PLU précédent) a fait l'objet d'un périmètre plus efficient et réellement mobilisable à court-moyen termes.
  - **La zone 1AU « La Motte »** (zonée 1AUb au PLU précédent) est maintenue en réajustant à la réalité de terrain le foncier réellement mobilisable en excluant une habitation occupée et le foncier agricole cultivé à l'extrémité sud-est.
  - **La zone 1AU « Centre-Bourg – Saint-Thomas »** (zonée 2AU au PLU précédent) est conservée.

La quatrième zone AU, « Les Closeaux » est classée en 2AU (zone dite à constructibilité bloquée). **La zone 2AU « Les Closeaux »** (zonée 1AUa au PLU précédent) a été maintenue dans sa quasi-totalité. Seule deux parcelles à l'extrémité Ouest ont été supprimées du périmètre 2AU au PLU. Le classement en zone 2AU répond à une triple volonté :

- La mise en place d'un phasage opérationnel.
- La constructibilité bloquée permet de mener un diagnostic fonctionnel complet de la zone humide avérée au titre de la pédologie avant tout opération d'aménagement.
- La prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement.



**ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION  
ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**



## Boissy-sous-Saint-Yon – capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



### Secteurs d'urbanisation préférentielle et potentiel foncier

- Zone urbaine
- Zone d'urbanisation future
- Potentiel foncier mobilisable en zone urbaine

### Espace de Biodiversité à préserver

- Alignements arborés
- Bandes enherbées
- Boisements en tissu bâti / boisements isolés
- Coeurs d'îlots herbacés en tissu bâti / séquences herbacées en espace agricole
- Pâtures et maraîchages en lisière de bourg

Les capacités de densification prennent en compte les enjeux de maintien de la valeur écopaysagère des jardins dans les urbanisations, des propriétés de rapport, de la proximité des équipements publics, de la nécessité de maintenir des sièges d'exploitation fonctionnels.

Au sein de l'enveloppe bâtie constituée repérée plusieurs éléments peuvent être identifiés :

- des cœurs d'îlot composés de tenements fonciers, de jardins potagers et de terrains d'agrément associés à des bâtis qui présentent un potentiel de mutation, à moyen terme, d'une surface totale de +/-5,5 ha et capacité de +/- 115.
- de quatre potentiels fonciers mobilisables à court et moyen terme dans l'enveloppe urbaine constituée de Boissy-sous-Saint-Yon de 4,5 ha présentant une capacité de +/- 90-95 logements.

Les espaces de biodiversité et de trame verte urbaine ne sont pas inclus dans le potentiel de mobilisation foncière.

## Zone d'urbanisation future et Modes d'occupation des sols (IAU IDF – 2012)



- 1 Zone d'urbanisation 2AU « Les Closeaux » (+/- 1,4 ha) inscrite dans l'enveloppe urbaine constituée de la commune : espace identifié comme agricole au MOS 2012.
- 2 Zone d'urbanisation future 1AU « Les Sablons » (+/- 0,9 ha) inscrite dans l'enveloppe urbaine constituée de la commune : espace identifié comme espace ouvert artificialisé au MOS 2012.
- 3 Zone d'urbanisation future 1AU « La Motte » (+/- 0,9 ha) inscrite dans l'enveloppe urbaine constituée de la commune : espace identifié comme espace ouvert artificialisé et espace d'habitat individuel au MOS 2012 et dans une moindre surface (1000 m<sup>2</sup>) comme espace agricole.
- 4 Zone d'urbanisation future 1AU « Centre Bourg – Saint-Thomas » (+/- 1,2 ha) inscrite dans l'enveloppe urbaine constituée de la commune : espace identifié comme espace ouvert artificialisé au MOS 2012.

Les secteurs de développement AU ne portent pas à atteinte à l'équilibre et à la fonctionnalité des exploitations agricoles et de l'économie agricole en général :

- les zones d'urbanisation future n° 2 et 4 ne sont pas des parcelles agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RGP\*) 2014 . (cf. carte page suivante). La zone d'urbanisation future n°3 englobe 1000m<sup>2</sup> de terres agricoles formant une enclave difficilement cultivable pour l'exploitant (dire de l'exploitant après échange avec la municipalité).
- La zone AU n°1 n'est pas une parcelle cultivée stratégique de par sa location dans le tissu bâti et l'absence de valorisation depuis de nombreuses années (friche agricole). Au Registre Parcellaire Graphique de 2014, seule une partie des parcelles sont déclarées au RGP 2014 en tant que surface gelée sans production (cf. carte page suivante).

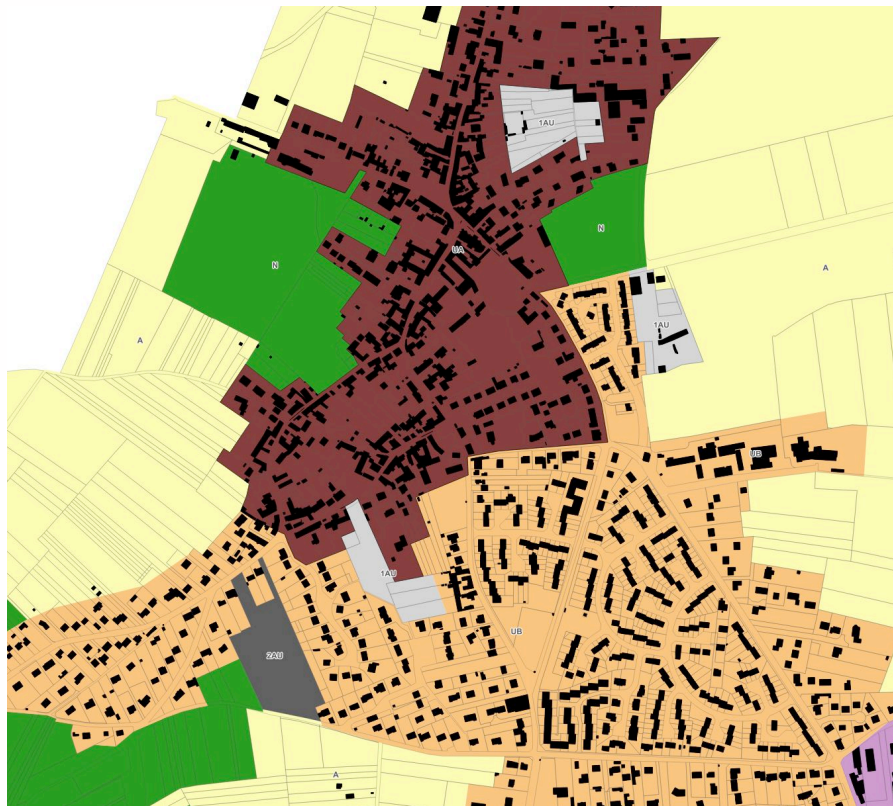


\* RGP : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2014 (source Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation).



Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2014 : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2014.

## Zones d'urbanisation future au PLU



Les zones d'urbanisation futures définies au PLU impactent à la marge les zones de culture déclarées par les exploitants en 2014. Sur l'OAP La Motte (secteur 3 sur la carte ci-contre), 1000 m<sup>2</sup> inclus dans l'OAP sont difficilement cultivables du fait de la configuration de la parcelle qui forme une encoche dans le tissu pavillonnaire (manœuvre complexe pour les engins agricoles, terrains non cultivés selon les dires de l'exploitant).

Les zones AU du PLU n'ont pas d'incidences sur l'économie agricole, la pérennité des exploitations agricoles et sur les circulations agricoles. Les zones AU ne sont pas situées sur les axes de circulation agricole identifiés comme problématique au diagnostic.



## **JUSTIFICATIONS**

***DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD  
DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD  
DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP***

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 1 : Conforter une dynamique de développement équilibrée**  
 => *Un accueil de nouveaux habitants et un soutien à l'emploi local (1/2)*

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les OAP « Les Sablons », « Les Closeaux », « La Motte », « Centre Bourg – Saint-Thomas » fixent les conditions permettant une évolution de l'offre résidentielle.</li> <li>▪ Les OAP prévoient un programme de logements à réaliser sur chacun des secteurs qu'elles visent. Elles définissent les principes programmatiques des aménagements qui peuvent prendre place sur les sites en poursuivant un objectif de prise en compte des besoins résidentiels liés aux catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.</li> <li>▪ Les principes d'aménagement prévus par les OAP « Les Sablons » et « Les Closeaux », « Centre Bourg – Saint-Thomas » visent à conforter l'enveloppe bâtie de Boissy-sous-Saint-Yon.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles prévoient de conforter l'enveloppe bâtie (foncier inclus dans les urbanisations) de lutter contre l'étalement urbain. Par ces OAP, le développement de Boissy-sous-Saint-Yon s'inscrit préférentiellement dans le site d'inscription et d'implantation aggloméré de la commune.</li> <li>• Elles répondent au renforcement de l'échelle de la proximité (échelle des mobilités actives) par le maintien du caractère contenu de l'enveloppe bâtie.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions réglementaires des zones U visent la valorisation des disponibilités foncières existantes au sein de l'enveloppe bâtie. Elles modulent les retraits par rapport aux limites parcellaires et définissent des emprises au sol maximales qui permettent l'évolution du bâti en place et l'optimisation du foncier disponible au sein de l'enveloppe bâtie sans pour autant rompre l'équilibre général de l'identité urbaine et architecturale de Boissy-sous-Saint-Yon et son caractère résidentiel.</li> <li>▪ Afin de favoriser l'optimisation des espaces bâtis existants, le règlement prévoit des adaptations pour l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions des zones. Il autorise également le changement de destination des garages en habitation (sous conditions).</li> <li>▪ Les zones AU « Les Sablons », « Les Closeaux », « Centre Bourg – Saint-Thomas », « La Motte » prennent place dans et en confortement de l'enveloppe bâtie. Les zones de développement futur ne soustraient pas et n'artificialisent pas de terres agricoles fonctionnelles ou forestières, ne compromettent pas la circulation des engins agricoles et forestiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions réglementaires des zones AU précisent la nécessité de se reporter aux principes des OAP.</li> <li>▪ Le règlement définit les principes de compatibilité qui s'appliquent aux secteurs concernés par les périmètre des OAP.</li> </ul>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 1 : Conforter une dynamique de développement équilibrée**

=> *Un accueil de nouveaux habitants et un soutien à l'emploi local (2/2)*

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP « Bas de Torfou » développe des objectifs et des orientations en faveur de la valorisation de l'effet de seuil et d'une restructuration urbaine pour valoriser l'effet de vitrine économique et paysagère du secteur. Elle participe à une meilleure insertion dans le paysage de la RN20 et à une affirmation du secteur du Bas de Torfou en tant que porte d'entrée de la commune et plus largement de la Communauté de communes Entre Juine et Renarde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement identifie le secteur du Bas de Torfou comme secteur économique (UY) au sein duquel les autres vocations sont soit interdites, soit, fortement limitées. Ce secteur est destiné à l'accueil d'activités économiques ou pouvant présenter des nuisances pour les fonctions résidentielles.</li> <li>Le périmètre de la zone UY est défini afin de ne pas régulariser les constructions illégales.</li> <li>La zone UY comprend un secteur UYi qui délimite les activités de la base logistique de stockage de véhicules situé dans la continuité immédiate de la zone d'activités des Marsandes. La zone UYi adapte à la marge le périmètre du PLU 2014 tout en veillant à de ne pas régulariser les extensions illégales.</li> <li>Le renforcement des fonctions de centralité et de proximité de centre bourg (services, commerces et équipements) dans le centre ancien de Boissy-sous-Saint-Yon est assuré à travers des dispositions facilitant leur accueil dans un tissu bâti mixte et constitué en zone UA (cœur historique) et dans les tissus pavillonnaires sous condition de ne pas générer de nuisances avec la vocation résidentielle (UB).</li> <li>Il prévoit des capacités foncières favorables au développement et à l'accueil de nouvelles activités économiques au sein de zones urbaines existantes (U) (sous conditions).</li> <li>Le règlement identifie et reconnaît la valeur économique des terres agricoles de la commune au sein de la zone agricole (A) et la fonction économique des espaces forestiers (sylviculture).</li> </ul>	<p>/</p>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 2 : Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg**  
 => d'un centre-village à un centre-bourg lisible

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les principes d'aménagement prévus par les des « Les Closeaux », « Les Sablons », « Centre-Bourg – Saint-Thomas », « La Motte » visent à conforter la structure bâtie du bourg traditionnel et contenue de Boissy-sous-Saint-Yon.</li> <li>▪ Dans les secteurs OAP, l'aménagement doit développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.</li> <li>▪ Les objectifs des OAP « Les Closeaux », « Les Sablons », « Centre-Bourg – Saint-Thomas », « La Motte » sont motivés par une valorisation patrimoniale en ouvrant les projets aux architectures contemporaines.</li> <li>▪ Dans l'OAP « La Motte », les anciens bâtiments identifiés comme pouvant présenter un intérêt patrimonial sont à inscrire le cas échéant dans le projet (sous conditions).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les éléments bâtis constitutifs de la trame patrimoniale de Boissy-sous-Saint-Yon font l'objet de dispositions adaptées définies par les outils règlementaires du PLU. Au sein des espaces bâtis, les murs de clôture traditionnels font l'objet de dispositions spécifiques en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. De même le parc paysager du domaine des Tourelles est identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des raisons historiques, patrimoniales et architecturales.</li> <li>▪ Les dispositions réglementaires visent à conforter la qualité et l'harmonie architecturales du tissu bâti. En particulier les dispositions s'appliquant aux caractéristiques urbaines, bâties, environnementales, paysagères sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimonial (notamment concernant la volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que la qualité environnementale, architecturale et paysagère). Les dispositions réglementaires s'attachent à préserver l'identité et le caractère minéral du centre ancien de Boissy-sous-Saint-Yon.</li> <li>▪ Les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites parcellaires, fixées par le règlement, visent à assurer l'harmonie des perceptions visuelles offertes par le tissu bâti. Le règlement favorise l'implantation des constructions en limite de voie et en ordre continu ou semi-continu en zones UA et UB. Afin de maintenir la minéralité des espaces publics en zone UA, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture en cas de retrait de la construction.</li> <li>▪ Le règlement définit les conditions qui permettent de garantir le maintien de l'identité architecturale du bourg en fixant les caractéristiques urbaines et architecturales attendues vis-à-vis des constructions traditionnelles locales.</li> <li>▪ La délimitation de plusieurs zones urbaines (UA, UB) répond à l'objectif de préservation et de valorisation des différentes ambiances paysagères des secteurs de Boissy-sous-Saint-Yon. Les dispositions réglementaires des zones s'appuient sur les caractéristiques urbaines et paysagères de chacun des tissus bâtis en veillant particulièrement à préserver la trame végétale qui les caractérisent. Le règlement fixe, dans cet objectif, des prescriptions différenciées au regard de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites parcellaires et au regard du maintien d'espaces libres et d'emprises au sol maximale des constructions. Le degré d'intensité végétale et environnementale est croissant UY &lt; UA &lt; UB et 1AU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les dispositions réglementaires relatives à la part d'espaces libres à conserver sont en lien avec l'objectif de forte présence du végétal dans les OAP.</li> </ul>



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 3 : Favoriser une cohérence de l'urbanisation au service d'un mode de vie buxée**

=> Une harmonie et une qualité urbaines en faveur d'une cohésion des espaces de vie

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les OAP s'inscrivent dans une logique de réponse à la conservation et au renforcement de l'échelle de la proximité par le maintien du caractère contenu et compact des urbanisations et le développement des mobilités douces actives.</li> <li>▪ Les principes d'aménagement prévus par les OAP « Les Closeaux », « Les Sablons », « La Motte », « Centre-Bourg » visent à conforter la structure bâtie traditionnelle et contenue de Boissy-sous-Saint-Yon :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elles prévoient de renforcer l'enveloppe urbaine et de lutter contre l'étalement urbain.</li> <li>• Elles cherchent à conforter la place du végétal et du patrimoine arboré notamment par l'aménagement de séquence d'interface paysagère avec le paysage agricole (OAP La Motte), la lisière forestière (OAP Les Closeaux), les tissus bâtis existants (séquence paysagère d'intimité).</li> <li>• Elles prennent en compte les sensibilités visuelles et les perceptions visuelles emblématiques : la situation en interface avec les espaces agri-naturels (OAP « La Motte ») ou boisés (OAP « Les Closeaux »).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le renforcement des fonctions de centralité et de proximité de Boissy-sous-Saint-Yon (pôle mairie, centre sportif, bibliothèque, parc urbain, pôle scolaire...) est assuré à travers des dispositions facilitant leur accueil dans un tissu bâti mixte et constitué et la définition des zones d'urbanisation future (1AU) dans un rayon de +/- 500 mètres autour des équipements structurants.</li> <li>▪ Les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif disposent, en zone U, des prescriptions réglementaires spécifiques destinés à favoriser leur construction, adaptation, modification.</li> <li>▪ Les mobilités actives sont encouragées et facilitées par la réalisation d'un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos dans les constructions de plus de 2 logements ou de bureaux.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">/</p>



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 4 : Asseoir une identité en lien avec les espaces agricoles et naturels**

=> *Entre agglomération parisienne et marches de la Beauce, un lien particulier avec l'environnement et le paysage*

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>La mise en œuvre de l'orientation du PADD ne donne pas lieu à une OAP spécifique dans le PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement définit une zone agricole A qui :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- identifie les secteurs agricoles stratégiques et permet le développement des exploitations agricoles existantes et l'installation de nouveaux sièges d'activité. La maintien des espaces, des usages et des activités agricoles est garant de la pérennité de la qualité des paysages de la commune.</li> <li>- préserve les respirations paysagères entre les noyaux urbanisés de Boissy-sous-Saint-Yon, la zone d'activités économiques des Marsandes et Egly.</li> </ul> </li> <li>▪ Dans la zone agricole, le règlement contient des dispositions visant la qualité de l'insertion des bâtiments agricoles dans les paysages.</li> <li>▪ Le règlement définit une zone naturelle N qui cible les secteurs reconnus au regard de leurs qualités paysagères et écologiques :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le bois de Baville forme un élément structurant de la scénographie paysagère de la commune et constitue un réservoir de biodiversité,</li> <li>- les remises boisées ponctuant les espaces cultivés de la plaine agricole,</li> <li>- La Vidange et ses berges, la végétation ripisylve et le cortège boisé qui la bordent,</li> <li>- les espaces d'intérêt éco-paysager dans les tissus bâtis (propriété des Tourelles et propriété de la rue Jean-Moulin...).</li> </ul> </li> <li>▪ Les zones AU « Les Sablons » et « Les Closeaux », « Centre Bourg – Saint-Thomas » prennent place dans l'enveloppe bâtie. Les zones de développement futur ne soustraient pas et n'artificialisent pas de terres agricoles fonctionnelles, naturelles ou boisées. Le PLU mobilise les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine constituée</li> <li>▪ La zone 1AU « La Motte » valorise un ancien site d'exploitation agricole aujourd'hui sans activité. Le foncier mobilisé s'inscrit dans une logique de recyclage foncier.</li> <li>▪ Concernant la zone 2AU « Les Closeaux », une partie du foncier est recensée au RGP 2014 : les surfaces concernées sont gelées au RGP 2014. Il ne s'agit pas de parcelles agricoles stratégiques mais bien de parcelles agricoles contraintes car enkystées dans un environnement urbain résidentiel.</li> </ul>	<p>/</p>

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

**Axe 4 : Asseoir une identité en lien avec les espaces agricoles et naturels**

=> *Entre agglomération parisienne et marches de la Beauce, un lien particulier avec l'environnement et le paysage*

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans l'OAP « Les Sablons », l'aménagement doit intégrer les arbres anciens existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition qu'ils présentent un intérêt paysager, patrimonial, de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans l'ensemble des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, la gestion des eaux de ruissellement est envisagée à l'échelle de la parcelle. Le PLU appelle à la mobilisation des techniques favorables à la réutilisation des eaux de pluie. Il s'agit ainsi à la fois de contribuer à l'utilisation économe de la ressource en eau mais également de minimiser les rejets dans le milieu récepteur et les risques de débordement en cas de précipitations soutenues.</li> <li>▪ Les dispositions générales du PLU rappellent le risques de remontée de nappe.</li> <li>▪ Le PLU traduit les objectifs de bon fonctionnement écologique du territoire communal et notamment du maintien des possibilités d'échanges entre le réservoir de biodiversité (bois de Baille) et les espaces de nature ordinaire présent sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon et sur les territoires voisins.</li> <li>▪ La définition d'un coefficient de biotope au sein des espaces urbanisés vise le renforcement et la valorisation de la trame végétale prenant place au sein de l'enveloppe bâtie. Afin de prendre en compte la réalité et les caractéristiques des tissus existants, le PLU prévoit des coefficients différenciés en fonction de l'intensité urbaine de chacune des zones : 20% en UY, 30% en UA, 40% en UB, et 40% AU.</li> <li>▪ Le PLU identifie la trame verte de parcs et boisements qui accompagne l'enveloppe bâtie de Boissy-sous-Saint-Yon. Afin de conforter la structure des poches arborées qui ceint le cœur de bourg et participe à sa qualité paysagère (effet « vélum », contribution à la végétalisation des perceptions depuis l'espace public,...) le PLU identifie ces espaces :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- au sein d'une zone naturelle (N), lorsqu'ils ne reçoivent pas de constructions ;</li> <li>- dans le cadre des dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui définit le statut des espaces boisés classés (EBC), lorsqu'ils constituent des massifs arborés structurants ;</li> <li>- dans le cadre de la lisière protégée des massifs de plus de 100 ha;</li> <li>- en tant qu'élément paysager ou écologique (L151-19 ou L151-23 du CU).</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les dispositions réglementaires relatives à la part d'espaces libres à conserver sont en lien avec l'objectif de forte présence du végétal dans les OAP.</p>

## **JUSTIFICATIONS**

### ***DE LA DÉLIMITATION DES ZONES***

## Les différentes zones du PLU, présentation liminaire

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
<p><b>Zones urbaines</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, activités économiques, services et équipements en particulier.</li> <li>▪ Les zones UA correspond aux tissus bâtis anciens du centre historique de Boissy-sous-Saint-Yon.</li> <li>▪ 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 (groupe scolaire et complexe sportif du Jeu de Paume notamment).</li> <li>▪ La zone UY correspond aux activités économiques du Bas de Torfou, en rive de la RN 20. Le secteur UYi est un site d'activité économique isolé sur le commune de Boissy-sous-Saint-Yon mais formant un prolongement contenu de la zone d'activités économiques des Marsandes (commune d'Avrainville).</li> </ul>
<p><b>Zones à urbaniser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les zones à urbaniser correspondent aux parties de la commune amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. Sur la commune, trois zones 1AU (les Sablons, la Motte, Centre-bourg – Saint-Thomas) préfigurent la réalisation d'opérations d'aménagement mixte à dominante résidentielle à proximité des équipements communaux (sportifs, récréatifs et scolaires) et du centre bourg historique et commerçant de Boissy-sous-Saint-Yon.</li> <li>▪ Une zone d'urbanisation future à la constructibilité dit bloquée (2AU) est définie au PLU : zone 2AU « Les Closeaux ».</li> </ul>
<p><b>Zones agricoles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.</li> <li>▪ L'habitat isolé (hors agriculture) dans les espaces agricole peut évoluer modérément sous triple conditions (hauteur, emprise limitée, localisation) pour éviter tout mitage résidentiel du paysage. Il s'agit de préserver l'intégrité économique des terres cultivées, de protéger les circulations des engins agricoles...</li> </ul>
<p><b>Zones naturelles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La zone N est une zone naturelle et forestière de protection stricte. Elle représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</li> <li>▪ Le secteur Nc désigne le site de carrière d'extraction de matériaux au sud du Bas de Torfou.</li> </ul>



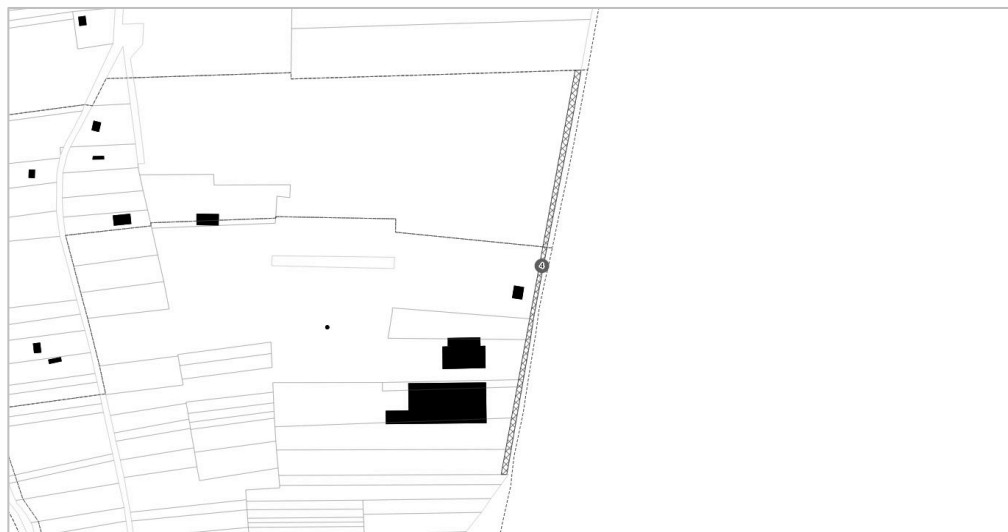
Quatre emplacements réservés sont définis au document graphique du PLU pour répondre aux besoins d'équipements publics ou de voirie. Les quatre emplacements réservés sont au bénéfice de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon.

## Emplacement réservé n°1



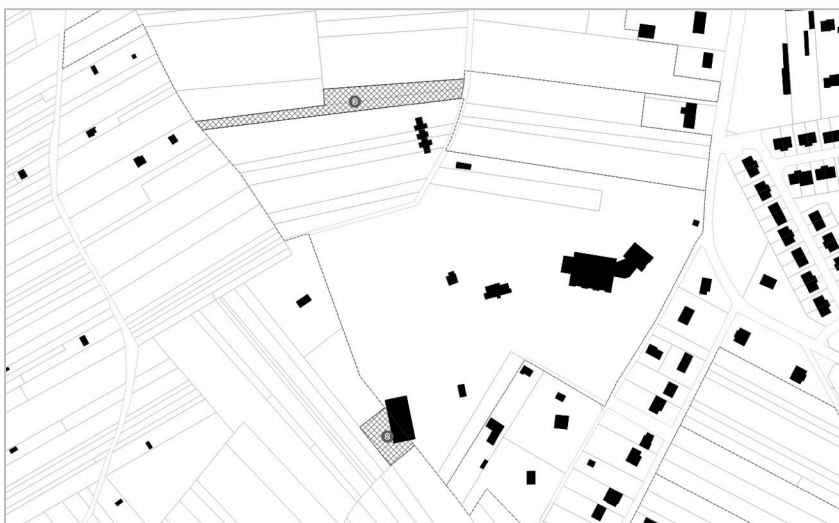
Emplacement réservé n°1 au bénéfice de la commune à destination d'un équipement public et d'intérêt collectif socio-éducatif, culturel et sportif (8 000 m<sup>2</sup>).

## Emplacement réservé n°4



Emplacement réservé n°4 au bénéfice de la commune pour élargissement de voirie et réseau divers (1 015 m<sup>2</sup>) en direction de la zone d'activité des Marsandes.

## Emplacements réservés n°2 et 3



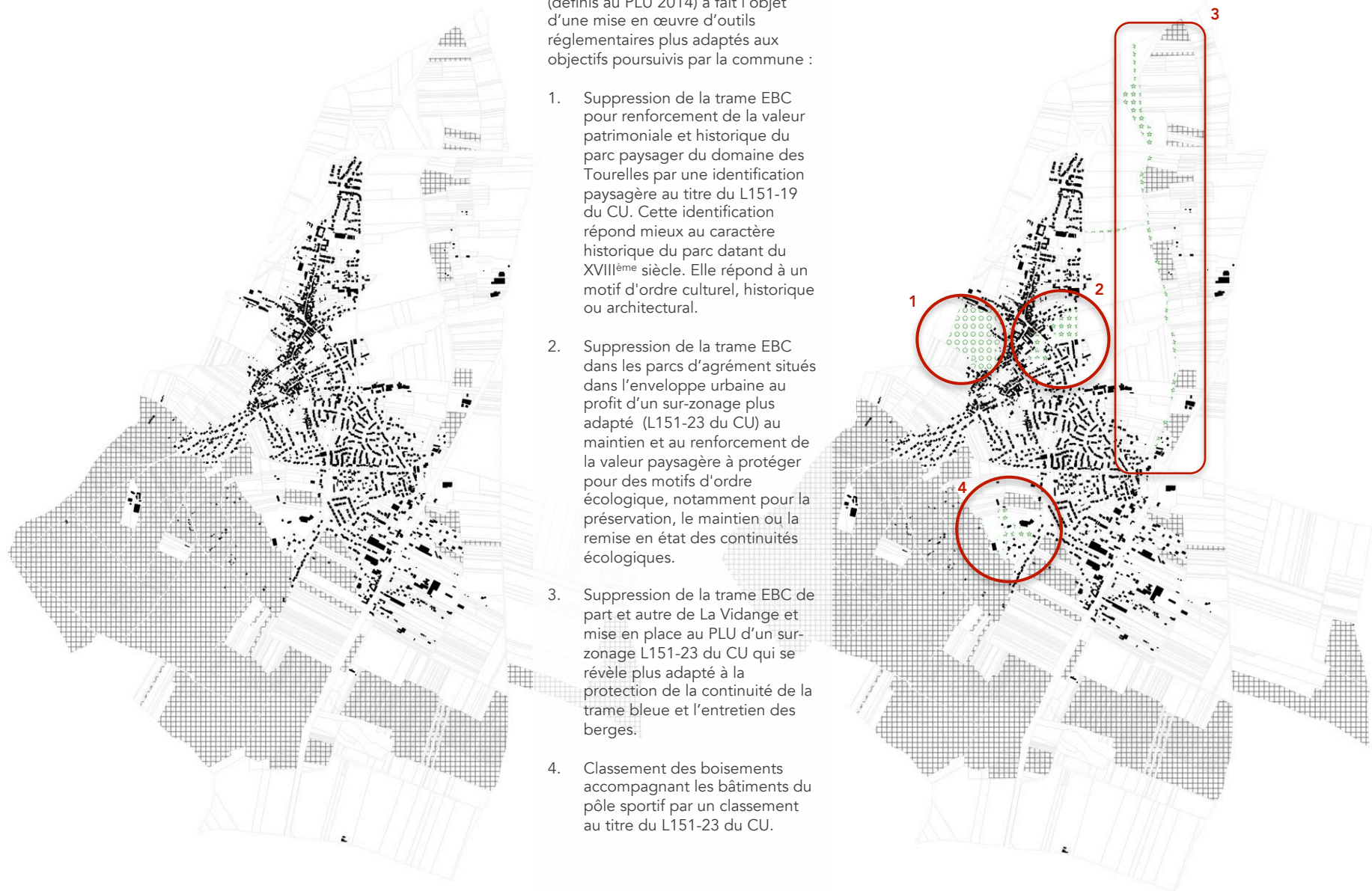
Emplacements réservés n°2 et 3 au bénéfice de la commune. Ces deux emplacements réservés ont pour destination de régulariser la propriété foncière (aménagement et construction du pôle sportif sur des propriétés foncières non communales). Ils ne participent pas à l'augmentation de consommation foncière dans le cadre du PLU.

Emplacements réservés			
	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Équipement public et d'intérêt collectif	Commune	8 000 m <sup>2</sup>
2	Équipement public et d'intérêt collectif	Commune	1 030 m <sup>2</sup>
3	Équipement public et d'intérêt collectif	Commune	2 900 m <sup>2</sup>
4	Voirie et réseaux divers	Commune	1 015 m <sup>2</sup>



La suppression de séquence de trame des espaces boisés classés (définis au PLU 2014) a fait l'objet d'une mise en œuvre d'outils réglementaires plus adaptés aux objectifs poursuivis par la commune :

1. Suppression de la trame EBC pour 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 mieux au caractère historique du parc datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Elle répond à un motif d'ordre culturel, historique ou architectural.
2. Suppression de la trame EBC dans les parcs d'agrément situés dans l'enveloppe urbaine au profit d'un sur-zonage plus adapté (L151-23 du CU) au maintien et au renforcement de la valeur paysagère à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
3. Suppression de la trame EBC de part et autre de La Vidange et mise en place au PLU d'un sur-zonage L151-23 du CU qui se révèle plus 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.



## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

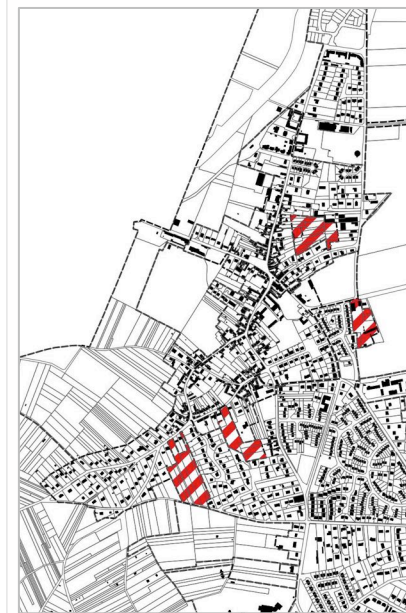
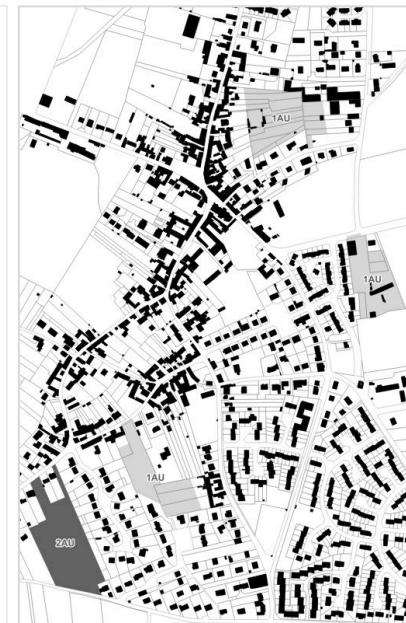
### Axe 1 du PADD : Conforter une dynamique de développement équilibrée



*Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants*

- Le développement de nouveaux logements est organisé en partie par la définition de quatre zones d'urbanisation future qui se situent à proximité des équipements et des services existants, du centre bourg.
- Elles répondent à la stratégie de confortement du centre ancien historique et à la mobilisation des gisements fonciers existants. Elle font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zonage urbanisation future : AU





Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 1 du PADD : Conforter une dynamique de développement équilibrée**



*Une adaptation de l'offre en logements aux besoins actuels de la population résidente et de nouveaux habitants*

- En complémentarité avec les capacités de développement des zones d'urbanisation future 1AU, les enveloppes bâties existantes zonées UA et UB sont les secteurs préférés du développement futur de la commune.

Zones urbaines (UA et UB)



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 1 du PADD : Conforter une dynamique de développement équilibrée**



*Un équilibre des espaces – urbains – agricoles – naturels préservé*

- Le développement de la commune est organisé selon une logique d'équilibre des espaces agricoles et naturels. Les développements urbains programmés s'inscrivent exclusivement dans l'enveloppe urbaine existante ou dans sa continuité immédiate. Il s'agit de conforter le caractère compact de la commune et de maintenir la fonctionnalité de sa ceinture agricole et naturelle.
- La stratégie de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels est atteinte par la mobilisation des capacités urbaines existantes et par l'intensification des espaces bâtis existants (zones UA et UB), des zones d'urbanisation future valorisant des espaces ouverts artificialisés.

Zones urbaines et zones d'urbanisation future



## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

### Axe 2 du PADD : Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg



*Un bourg aux fonctions complètes et diversifiées : favoriser le développement de l'emploi local*

- En zone urbaine constituée (UA et UB), les activités économiques sont autorisées sous condition de ne pas générer de gênes et de nuisances dans un environnement à vocation résidentielle et de ne pas nuire à la qualité patrimoniale et architecturale des urbanisations.

Zones urbaines (UA et UB)



## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

### Axe 2 du PADD : Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg



*Un bourg aux fonctions complètes et diversifiées : favoriser le développement de l'emploi local*

- La zone d'activités économiques du Bas de Torfou et les activités économiques dans le prolongement de la ZAE des Marsandes (UY et UYi) font l'objet d'un périmètre circonscrit – pas d'extension prévue. Le caractère circonscrit des zones UY et UYi répond à une stratégie de maintien des terres agricole. Il s'agit par ailleurs de ne pas régulariser les constructions qui ont été illégalement construites.
- Le Bas de Torfou fait l'objet d'une OAP répondant à une logique de reconquête économique de très long terme, de limitation des pollutions visuelles et de pollution des sols.

Zone économique UY et secteur UYi





## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

### Axe 2 du PADD : Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg



*Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité*

- Les tissus bâtis anciens constitutifs de l'identité rurale et agricole de Boissy-sous-Saint-Yon font l'objet d'un zonage identifiant leur emprise et de leurs caractéristiques architecturales (zone UA).
- Les éléments de patrimoine historique (Monuments historiques) sont inscrits en zone UA.

Zone urbaine : UA



## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

### Axe 2 du PADD : Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg



*Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité*

- les murs anciens sont repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (élément de sur-zonage).
- La valeur historique et patrimoniale du parc paysager du domaine Les Tourelles datant du XVIII<sup>ème</sup> est préservée par un sur-zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Murs anciens repérés et parc paysager Les Tourelles identifiés au titre du L151-19 du CU



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 2 du PADD : Accompagner le développement de la commune par un renforcement du centre-bourg**



*Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité*

- Le projet de commune vise à limiter la banalisation du paysage bâti et du paysage d'inscription en valorisant les gisements fonciers dans les tissus bâtis anciens et contemporains.

Zones urbaines (UA et UB)





Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 3 du PADD :**  
Favoriser une cohérence de l'urbanisation au service d'un mode de vie buxéen



Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants

- La zone UB intègre la dernière mise en compatibilité du PLU 2014 qui avait pour objet la construction d'un restaurant scolaire dédié aux enfants de l'école maternelle en extension de cette dernière. Le projet était nécessaire par la croissance du nombre d'enfants déjeunant sur place depuis la réunification des deux sections de l'école maternelle. Il s'agissait également d'une volonté de maintenir sur place tous les équipements scolaires, périscolaires et sportifs mutualisant ainsi toutes les surfaces dédiées à la cité scolaire : stationnements, accès, livraison, énergie...
- Les équipements publics et d'intérêt collectif structurants diffus sur la commune font l'objet d'un zonage banalisé. Ils intègrent la zone UA et UB selon leur localisation dans la commune. Les zones UA et UB autorisent la construction, l'évolution de nouveaux équipements publics

Zones urbaines (UA et UB)





Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

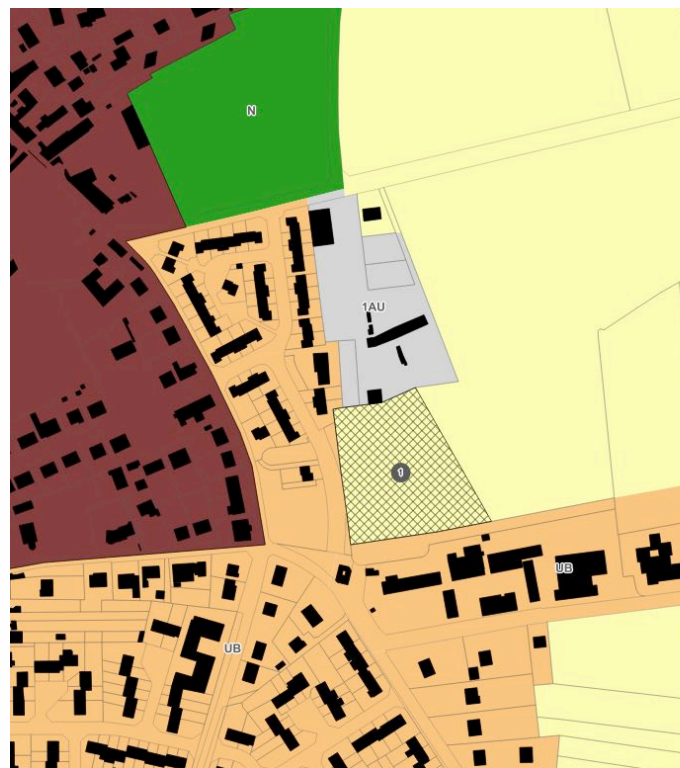
**Axe 3 du PADD :**  
Favoriser une cohérence de l'urbanisation au service d'un mode de vie buxéen



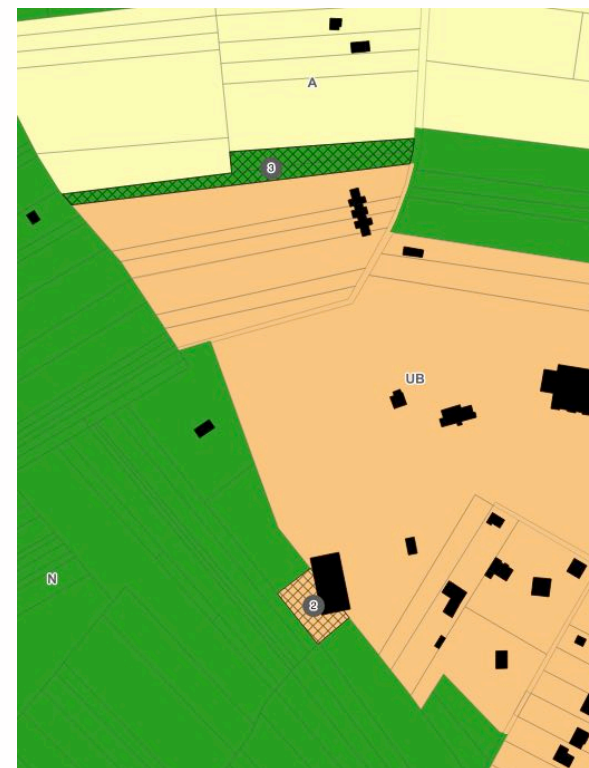
*Une offre en équipements ajustée en lien avec les besoins des habitants*

- L'emplacement réservé n°1 est maintenu au PLU pour la réalisation d'un équipement public et d'intérêt collectif à vocation socio-culturelle ou sportive destiné à renforcer le pôle scolaire existant.
- Deux emplacements réservés sont définis pour rétablir des incohérences foncières sur le complexe sportif. Les emplacements réservés 2 et 3 sont destinés à régulariser la propriété foncière communale : construction ou clôture à ce jour partiellement situés sur des propriétés non communales.

Emplacement réservé 1



Emplacements réservés 2 et 3



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 4 du PADD :  
Asseoir une  
identité en lien  
avec les espaces  
agricoles et  
naturels**

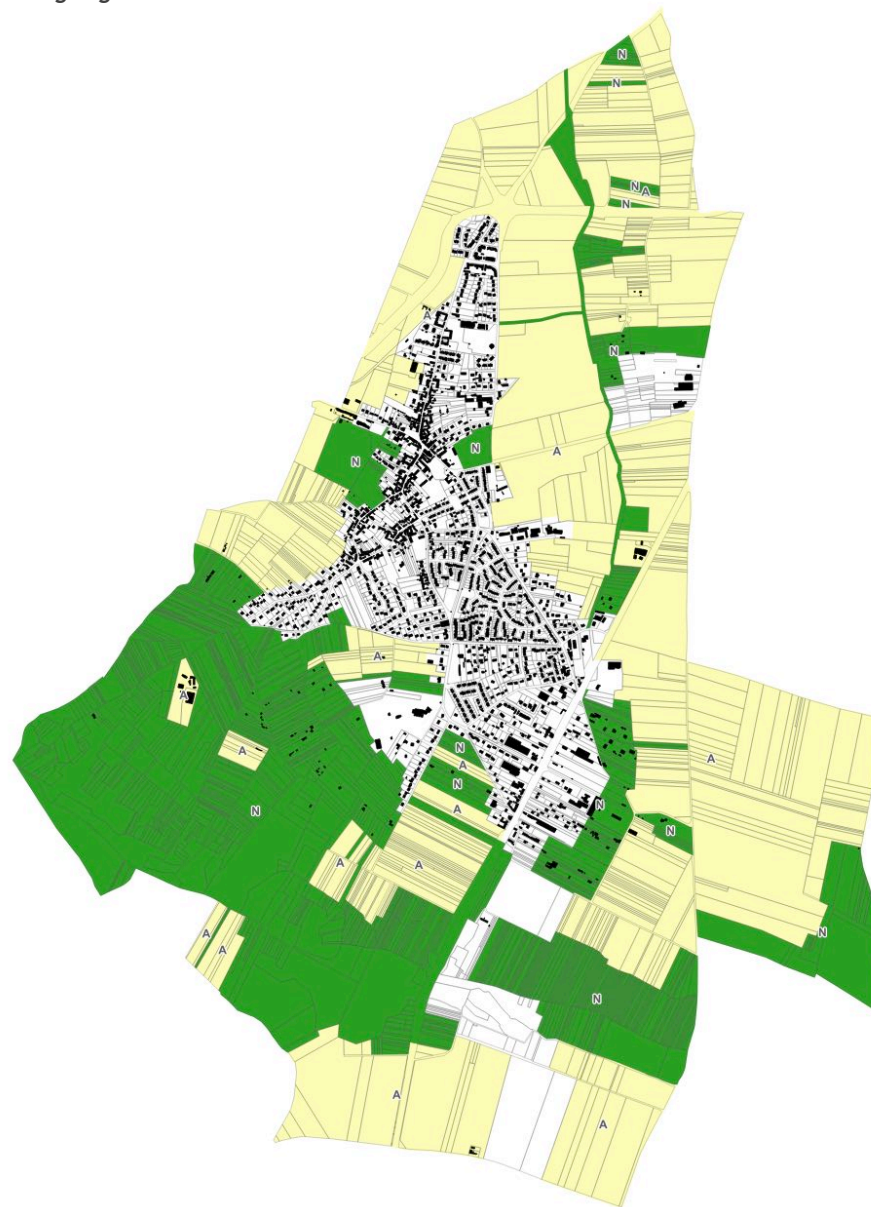


*Une identité rurale confortée par des espaces agricoles, sylvicoles à préserver*

*Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif*

- Le bois de Baville identifié comme noyau de biodiversité, le parc des Tourelles, les espaces prairiaux et les grandes propriétés, le cours de La Vidange constituent des espaces naturels de grande qualité qui jouent un rôle d'habitat naturel qualitatif.
- Les enjeux de fonctionnalité écologique (trame verte et trame bleue) sont préservés par un zonage en zone naturelle stricte. La Vidange et ses berges, ses milieux humides et boisés connexes et sa fonction de trame bleue sont protégés et reconnus par un classement en zone N stricte sur l'ensemble de la traversée de la commune.
- Le bois de Baville faisant partie d'un massif de plus de 100 hectares est en zone N strict et identifié au titre de l'article 113-1 du CU (Espace Boisé classé). Ponctuellement des séquences boisées ou naturelles, hors périmètre du massif de plus de 100 ha, mais présentant une superficie importante sont classées en zone N.
- Les deux grandes propriétés à l'Ouest et l'Est du centre bourg historique sont conservées dans leur fonction de cœur d'îlot végétal et naturel par un classement en zone N.

Zonage agricole et naturel



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 4 du PADD :  
Asseoir une  
identité en lien  
avec les espaces  
agricoles et  
naturels**



*Une identité rurale confortée par des espaces agricoles, sylvicoles à préserver*

*Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif*

- Les ensembles boisés de la commune, les espaces naturels dans l'enveloppe bâtie constituée sont préservés dans leur fonction paysagère et écologique par un classement en zone naturelle stricte (N).
- Les espaces humides et connexes et le cours de La Vidange, les milieux présentant un intérêt éco-paysager sont classés en zone naturelle.
- Les séquences d'accompagnement des grandes propriétés dans le tissu bâti sont classées en zone naturelle afin de maintenir la mise en scène paysagère des bâtis de rapport et de conserver une lecture dégagée et de qualité.

Zonage naturel





Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 4 du PADD :  
Asseoir une  
identité en lien  
avec les espaces  
agricoles et  
naturels**



*Une identité rurale confortée par des espaces agricoles, sylvicoles à préserver*

*Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif*

- Les espaces boisés identifiés au SDRIF en tant que massif forestier de plus de 100 ha sont classés en zone N et leurs lisières sont protégées (en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres de la lisière ; les constructions et installations agricoles y sont autorisées.

Zonage naturel et lisière de massif forestier de plus de 100 ha



## Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

### Axe 4 du PADD : Asseoir une identité en lien avec les espaces agricoles et naturels



*Une identité rurale confortée par des espaces agricoles, sylvicoles à préserver*

*Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif*

- Les espaces boisés composent un élément structurant de la scénographie naturelle de la commune et plus largement du coteau. Les boisements identifiés au titre des massifs forestiers de plus de 100 ha par le SDRIF et les boisements éparses sont préservés par un classement en Espace Boisé Classé au titre de l'article 113-1 du code de l'urbanisme.

Sur-zonage : trame des Espaces Boisés Classés





Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 4 du PADD :  
Asseoir une  
identité en lien  
avec les espaces  
agricoles et  
naturels**



*Une identité rurale confortée par des espaces agricoles, sylvicoles à préserver*

*Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif*

- Les milieux d'intérêt écologique identifiés (propriétés de rapport dans le tissu urbain constitué) sont identifiés par les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (élément d'intérêt écologique).
- Les boisements dans le pôle sportif font également l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

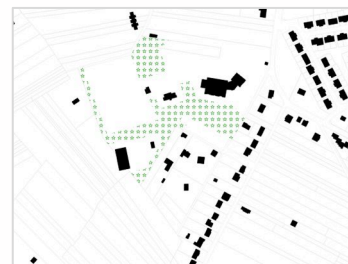
Sur-zonage des éléments de la trame écologique (L151-23 CU) et zonage N



Parcs d'agrément (L151-23)



Boisement pôle sportif (L151-23)



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 4 du PADD :  
Asseoir une  
identité en lien  
avec les espaces  
agricoles et  
naturels**



*Une identité rurale confortée par des espaces agricoles, sylvicoles à préserver*

*Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif*

- L'accès aux espaces naturels et agricoles aux promeneurs, randonneurs et plus globalement pour les habitants de Boissy-sous-Saint-Yon est assuré par l'inscription au document graphique du règlement des chemins du PDIPR.

Chemins de randonnée (PDIPR)



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

**Axe 4 du PADD :  
Asseoir une  
identité en lien  
avec les espaces  
agricoles et  
naturels**



*Une identité rurale confortée par des espaces agricoles, sylvicoles à préserver*

*Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif*

- La zone A protège les espaces agricoles qui appartiennent à l'ensemble stratégique des espaces cultivés de Boissy-sous-Saint-Yon. La commune conserve ses fonctionnalités et sa vocation agricoles.
- Le classement en zone A assure le maintien de la fonction de seuil paysager agricole et plus largement le paysage d'inscription de la commune.
- Le classement en zone A assure une activité économique agricole dynamique et autorise le développement de nouvelles activités agricoles, la diversification.
- L'habitat isolé (hors agriculture) dans les espaces agricole peut évoluer modérément sous triple conditions (hauteur, emprise limitée, localisation) pour éviter tout mitage résidentiel du paysage. Il s'agit de préserver l'intégrité économique des terres cultivées, de protéger les circulations des engins agricoles...

Zonage agricole



## **JUSTIFICATIONS**

### ***COMPATIBILITÉ DU PLU AUX TITRES DES ARTICLES L131-4 ET L131-5 DU CODE DE L'URBANISME***



## Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

### Compatibilité avec le SDRIF

**Au SDRIF, Boissy-sous-Saint-Yon identifiée commune de l'entité géographique « Agglomération des pôles de centralité »**

Boissy-sous-Saint-Yon fait partie des 198 communes inscrite dans la grande entité géographique du SDRIF « Agglomération des pôles de centralité ». A ce titre, les objectifs du SDRIF pour la commune de Boissy-sous-Saint-Yon sont de conduire un développement modéré. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé est possible pour la commune de Boissy-sous-Saint-Yon.

- Le développement de Boissy-sous-Saint-Yon prévu par le PLU est envisagé, conformément au SDRIF, de manière privilégiée à l'intérieur des tissus dans une logique de cohérence et de recherche d'optimisation des espaces urbains existants. Le PLU mobilise dans sa stratégie de développement un volant potentiel de :

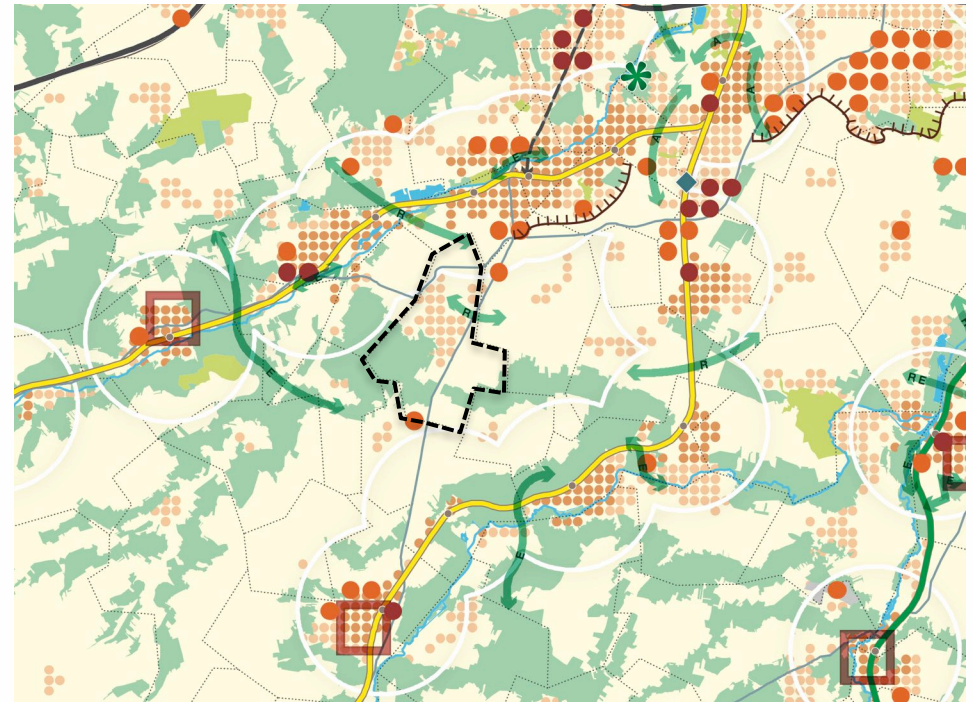
- 5,5 ha de foncier diffus dans les enveloppes urbaines.
- 4,57 ha dans l'ensemble des zones AU (OAP)



### Capacité d'extension au SDRIF (+5% maximum)

- Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 : 155,60 ha (*estimation refer.iau-idf.fr*)
- 5% = +/- 155,60 ha, soit 7,78 ha en extension
- Le PLU prévoit préférentiellement la mobilisation foncière dans l'enveloppe urbaine constituée de +/- 5,5 ha.
- Les zones AU totalise 4,57 ha. Le PLU est compatible.

## Extrait de la carte de destination générale du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France



### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

### Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau



Compatibilité avec le SDRIF	
<p><b>Une élévation de la densité humaine et espaces urbanisés à optimiser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A l'échelle de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, le PLU fixe une augmentation minimale de 10% de la densité humaine.</li> </ul> <p>Les objectifs du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon sont compatibles avec l'élévation de la densité humaine attendue sur la commune. La perspective de croissance démographique du PLU s'établit à 4 300 et à une recherche du confortement de l'emploi sur la commune.</p>
<p><b>Une densification des espaces à urbanisés</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A l'échelle de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, le PLU répond aux orientations d'augmentation de 10%.</li> </ul> <p>Les objectifs du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon sont compatibles avec la densification des espaces urbanisés attendue sur la commune. La densité actuelle de 14,4 logements par hectare passerait à une densité de +/- 14,89 logements par hectare.</p>

**Elévation de la densité humaine (+10% à horizon 2030)**

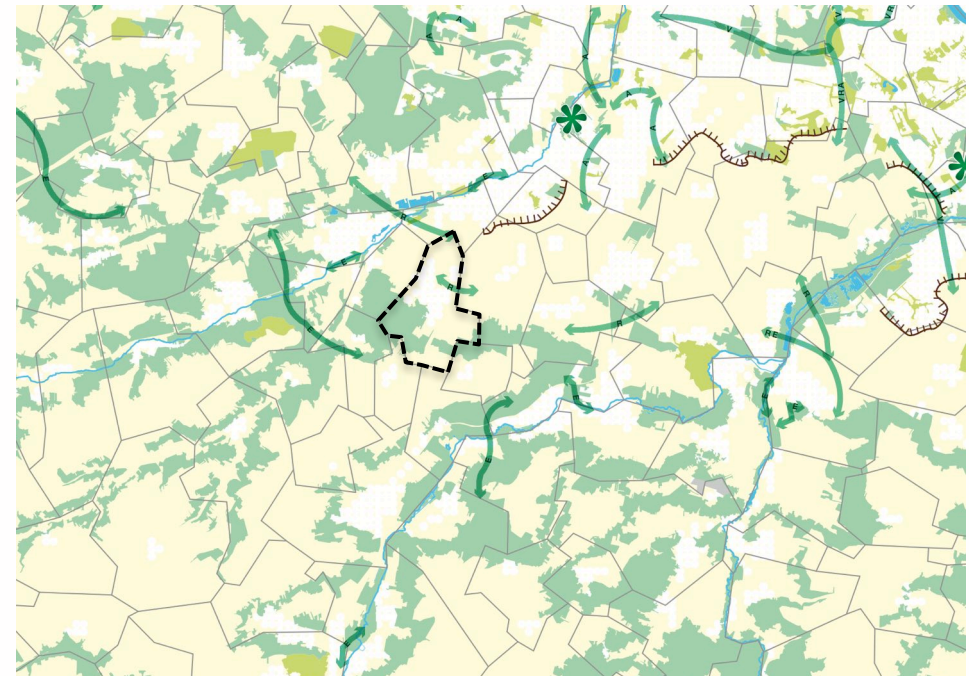
- Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013, en habitants + emplois par hectare (*estimation referer.iau-idf.fr*)
  - = 28,20
  - = 28,20 x 10 % = densité humaine de 31,02 à 2030
- Au PLU, la densité humaine : 30,9
  - = +/- 4 300 habitants + 650 emplois
  - = 4 950 sur 160,17 ha
  - = 30,9 de densité humaine
- La densité humaine est de 31,02 à l'objectif du SDRIF. Avec un indice de 30,9 de densité humaine, le PLU est compatible.

**Densification des espaces urbanisés (+10% de logements à 2030)**

- Densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare (*estimation referer.iau-idf.fr*)
  - = +/- 14,40 logt/ha
- Logements projetés (PLU) : + 1 731 logements
  - = logements sur 116,23 ha (espaces d'habitat) = 14,89 logt / ha
- Densification des espaces urbanisés
  - = attendue au SDRIF : 14,4 (14,4 logt/ha x 10%)
  - = au PLU : 14,89 logt / ha
- Le PLU est compatible avec les objectifs du SDRIF.

Compatibilité avec le SDRIF	
<p><b>Une préservation des espaces agricoles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espaces agricoles cohérents préserver : les espaces agricoles sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon sont préservés et protégés au PLU par un zonage adapté qui reconnaît la valeur agro-économique des sols et la fonctionnalité agricole des sièges d'exploitation. Le classement en zone A préserve les terres exploitées et s'inscrit dans le maintien et l'accompagnement fonctionnel de l'activité agricole sur la commune. La stratégie de développement définit au projet de commune s'inscrit préférentiellement dans l'enveloppe urbaine existante de Boissy-sous-Saint-Yon et dans sa continuité immédiate, sans mobiliser de foncier agricole stratégique ou perturbant la circulation des engins agricoles.</li> </ul>
<p><b>Une préservation des espaces boisés et naturels</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces boisés et naturels représentés sur la carte de destination générale du SDRIF doivent être préservés au PLU. Les espaces identifiés intéressent spécifiquement les bois de Baville, de la Hallebardière, du Quartier, des Peuples, de Saint-Eloi, du Potron. Leur caractère et leur qualité d'espace naturel sont préservés par un classement en zone naturelle stricte et par les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui définit le statut des espaces boisés classés (EBC).</li> </ul>
<p><b>Une pérennisation de la continuité « Espace de respiration »</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La large continuité d'espaces agricoles entre les noyaux urbains du bourg de Boissy-sous-Saint-Yon et la zone d'activités des Marsandes d'Avrainville est pérennisée au PLU par le classement des terres agricoles en zone A, de part et d'autre de la route départementale et en rive ouest de la route nationale 20.</li> <li>▪ A l'extrémité nord du territoire, l'espace de respiration entre les urbanisations des communes d'Egley et de Boissy-sous-Saint-Yon est également pérennisé par un classement des terres cultivées en zone A au PLU.</li> </ul>

Déclinaison de la carte de destination générale du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (Extrait de la carte Préserver et valoriser)



- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- \* \* Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

### Prise en compte du SRCE

<p><b>Remise en état et maintien des continuités écologiques</b></p>	<p>Au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, sont identifiés sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon, un réservoir de biodiversité (Bois de Baville), plusieurs corridors : corridor fonctionnel de la sous-trame arborée au sein du bois de Baville, corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite à l'est du Bas de Torfou et dans le bois de Baville, un corridor fonctionnel de la sous-trame bleue sud-nord : La Vidange. La RN 20 est un élément fragmentant les continuités écologiques et le réservoir de biodiversité. La RN 20 est identifiée comme un obstacle principal et un point de fragilité de la fonctionnalité du corridor de la sous-trame arborée. Elle constitue également un coupure du réservoir de biodiversité. Le règlement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ définit et préserve par un zonage A et N adapté aux objectifs de préservation des continuités écologiques sur la commune : notamment la protection du fonctionnement biologique du réservoir de biodiversité (bois de Baville) et le renforcement de la continuité écologique Est-Ouest du coteau du bois de Baville.</li> <li>▪ préserve le cours de la Vidange par un zonage N. Les Espaces Boisés Classés définis au PLU sur le cours et les berges de La Vidange qui interdisaient toute travaux et aménagement de restauration et de remise en état de la continuité écologique sont supprimés au PLU révisé afin d'assurer un entretien régulier du cours d'eau et de ses berges. La trame des EBC a été remplacé par un sur-zonage « Berges préservés au titre de l'article L151-23 du CU » et des prescriptions spécifiques au règlement de la zone N ont été définies.</li> <li>▪ classe le bois de Baville en zone N. Il fait partie des massifs boisés de plus de 100 ha de la région IDF. Sa valeur écologique et la fonctionnalité de réservoir de biodiversité sont reconnues et protégées par un classement en zone naturelle stricte, des dispositions réglementaires liées aux Espaces Boisés Classés et la protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.</li> <li>▪ Les remises boisées et petits boisements sont classées en zone N et font l'objet d'un sur-zonage avec une trame Espaces Boisés Classés.</li> </ul>
<p><b>Renforcement et maintien de la biodiversité dans le bourg</b></p>	<p>En zone urbaine et en zone d'urbanisation future, le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ définit des coefficients de biotope spécifiques qui participent à la perméabilité écologique du tissu urbanisé (30 % de l'unité foncière en UA, 40% en UB, 20% en UY, 40% en 1AU). Cette règle vise à maintenir des surfaces non imperméabilisées dans l'enveloppe urbaine constituée de Boissy-sous-Saint-Yon, à maintenir des espaces végétalisés support de biodiversité, à développer-maintenir une trame écologique urbaine.</li> <li>▪ Les OAP Les Closeaux, Les Sablons, Centre-Bourg précisent dans leurs orientations paysagères que les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les OAP définissent des orientations paysagères favorables à la biodiversité et à la consolidation d'une trame végétale (espèces végétales en port libre, couvre sol fonctionnel sur le plan biologique, haies champêtres, composition multi strates, essences locales adaptées au climat et sol, accompagnement végétale des voies par une organisation végétale en strates).</li> <li>▪ L'OAP de La Motte définit des orientations éco-paysagères spécifiques, liées à sa position d'interface avec les espaces agricoles : l'aménagement d'un filtre végétal d'une épaisseur minimale de 3 mètres d'une haie à la composition favorables à la biodiversité (multi strates, essences végétales champêtres en port libre, couvre sol fonctionnel sur le plan biologique).</li> <li>▪ L'OAP Les Closeaux définit des orientations paysagères spécifiques au Sud avec un paysage devant développer une accroche et une continuité éco-paysager avec l'environnement rural et boisé du chemin de la Ferté-Alais. Sur la séquence rue du Clos, le bassin de recueillement des eaux pluviales doit être aménagé dans une recherche de développement d'un potentiel écologique et d'une plus-value paysagère.</li> <li>▪ Les espaces d'intérêt écologique et les parcs boisés des grands propriétés dans les espaces urbains sont identifiés au titre du L151-23 du CU. En zone urbaine, ces espaces doivent être préservés dans leur intégralité éco-paysagère. Les constructions y sont interdites y compris la création d'aire de stationnement. Les boisements dans le pôle sportif, en accompagnement des équipements, font aussi l'objet d'un classement au titre du L151-23 du CU.</li> </ul>
<p><b>Outils complémentaires déployés dans la stratégie de renforcement et le maintien de la biodiversité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement en zones Agricole et Naturelle vise à développer le caractère naturel des aménagements extérieurs pour favoriser la biodiversité (végétation, réserve incendie de type mare). De plus, les espaces libres après implantation des constructions autorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.</li> <li>▪ Pour toutes les zones, une annexe plantation accompagne le règlement du PLU. Elle préconise et recommande les essences végétales à planter.</li> </ul>

SDAGE SEINE-NORMANDIE 2016-2021	SAGE ORGE - YVETTE approuvé en 2014 SAGE NAPPE DE BEAUCE ET SES MILIEUX AQUATIQUES
<p><b>SDAGE SEINE-NORMANDIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Seine – Normandie.</li> <li>▪ Le projet de commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>protège les milieux aquatiques humides</b> : le PLU participe aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux de La Vidange par un zonage adapté (classement en zone naturelle du cours et des berges, des boisements et de la végétation ripisylve). La végétation située de part et d'autre de la Vidange font l'objet d'un classement au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>- <b>gère la rareté de la ressource en eau</b> à travers une économie des ressources en autorisant les toitures végétalisées ou en retenant les eaux pluviales.</li> <li>- <b>limite et prévient les risques d'inondation</b> à travers la prise en compte des risques de remontées de nappe au règlement.</li> <li>- <b>réduit et diminue les pollutions</b> par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En zone agricole et naturelle, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, la mise en œuvre de dispositif de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur est obligatoire, un raccordement ultérieur au réseau public doit être prévu.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>SAGE ORGE-YVETTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE Orge - Yvette.</li> <li>▪ Le projet de commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>assure durablement la qualité de la ressource eau</b> à travers une économie des ressources en autorisant les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, le maintien des espaces agricoles et naturels (limitant l'imperméabilisation des sols).</li> <li>- <b>préserve les milieux naturels</b> par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En zone agricole et naturelle, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement la mise en œuvre de dispositif de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur est obligatoire, un raccordement ultérieur au réseau public doit être prévu.</li> <li>- <b>prévient et gère les risques inondations</b> à travers la prise en compte des risques de remontées de nappe et le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée afin de contenir l'artificialisation des sols et la consommation des espaces agricoles, naturels et boisés.</li> <li>- <b>informe</b> par le report des zones humides probables du SDAGE en affichant les enveloppes d'alerte au document graphique du règlement et dans les dispositions générales du règlement.</li> <li>- <b>prend en compte</b> la zone humide avérée sur le secteur des Closeaux au titre de la pédologie en bloquant la constructibilité de la zone par un classement en 2AU afin de mener diagnostic fonctionnel complet de la zone humide avant tout opération d'aménagement</li> </ul> </li> </ul> <p><b>SAGE NAPPE DE BEAUCE ET SES MILIEUX AQUATIQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU s'inscrit dans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques.</li> <li>▪ Le projet de commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>contribue aux fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides</b> : le PLU participe aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux de La Vidange par un zonage adapté (classement en zone naturelle du cours et des berges, des boisements et de la végétation ripisylve bordant le cours de la Vidange).</li> <li>- <b>participe à la qualité des eaux</b> : par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En zone agricole et naturelle, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement la mise en œuvre de dispositif de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur est obligatoire, un raccordement ultérieur au réseau public doit être prévu.</li> </ul> </li> </ul>

## PCAET – SRCAE – PLD – PDUIF

<p><b>Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Communauté de communes « Entre Juine et Renarde » élabore son PCAET.</li> </ul>
<p><b>Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintien et développement du réseau de cheminements piétonniers et des liaisons douces dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future (AU) et dans le tissu classé U.</li> <li>▪ Identification des chemins de randonnées (PDIPR) à conserver au document graphique du règlement.</li> <li>▪ Préservation et renforcement de la présence du végétal en milieu urbain par l'identification d'éléments écologiques au titre du L151-23 CU. Mise en place de coefficient de biotope dans toutes les zones urbaines et d'urbanisation future.</li> <li>▪ Dispositions réglementaires spécifiques favorables à l'installation de systèmes de production d'énergie d'origine solaire et des énergies renouvelables dans les zones urbaines et les zones d'urbanisation future.</li> <li>▪ Localisation des secteurs de développement urbain à vocation résidentielle dominante (zone AU et capacité en zone U) dans les ensembles bâtis constitués (proximité des équipements publics, des équipements scolaires et périscolaires) et à proximité des arrêts de transport collectif urbain.</li> </ul>
<p><b>Plan Local de Déplacement (PLD)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun Plan Local de Déplacement n'a été élaboré ou n'est en cours d'élaboration sur le territoire communal et sur le territoire de l'intercommunalité Entre Juine et Renarde.</li> </ul>
<p><b>Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France (PDUIF)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement de la commune à l'intérieur de son enveloppe bâtie pour encourager et faciliter les modes de déplacement actifs, inciter le recours aux transports en commun lourds (localisation des zones AU à proximité des arrêts de transport collectif : lignes 68.05A et 68.05B).</li> <li>▪ Localisation des secteurs de développement préférentiel (zones AU) aux marches immédiates du centre bourg et des équipements publics et scolaires pour faciliter et sécuriser les mobilités actives.</li> <li>▪ Maintien de la maille des liaisons douces locales et des boucles de randonnées par une identification des chemins de randonnées (PDIPR) à conserver au document graphique du règlement.</li> <li>▪ En complément des dispositions du règlement (stationnement automobile et deux-roues), des dispositions relatives au stationnement dans les OAP des zones d'urbanisation future sont définies :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le stationnement automobile et des deux-roues est à prévoir en dehors de l'espace public.</li> <li>- le stationnement des deux-roues, des véhicules hybrides ou électriques est à prendre en compte.</li> </ul> </li> <li>▪ Le règlement prévoit que :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le nombre de places de stationnement pour les bureaux est modulé en fonction de la proximité de l'offre de transport structurant et 10% des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées pour la recharge des véhicules hybrides et électriques.</li> <li>- les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert doivent prévoir la recharge des véhicules électriques ou hybrides.</li> </ul> </li> </ul>



**PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN  
VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA  
MISE EN ŒUVRE DU PLU**

## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Milieux naturels et biodiversité
<b>Zone Natura 2000</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du fonctionnement biologique du bois de Baille, la continuité écologique arborée et de la continuité herbacée sur le coteau, de la continuité écologique de La Vidange.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est pas concernée directement par une zone Natura 2000. Les zones Natura 2000 les plus proches se situent sur les communes d'Itteville, de Fontenay-le-Vicomte et d'Angervilliers à plus de 10 kilomètres à vol d'oiseau. Il s'agit des sites : ZPS (Massif de Rambouillet et zones humides proches, Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte) et SIC (Marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine). L'éloignement important des 3 sites NATURA 2000 par rapport à la commune de Boissy-sous-Saint-Yon permet de conclure à l'absence d'incidences du projet de PLU sur ces sites.</li> <li>Le projet communal vise à conforter la trame naturelle présente sur le territoire communal en appui du réseau des espaces agricoles, de La Vidange et des ses espaces humides connexes et du Bois de Baille, des parcs boisés des grandes propriétés. La mise en œuvre du projet contribue à l'amélioration des capacités de déplacement des espèces le long du coteau boisé, des plateaux agricoles de la Beauce et de la Brie.</li> </ul>
<b>Parc naturel régional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du bon état écologique et de maintien de la continuité aquatique de La Vidange.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est pas inscrite dans le périmètre d'un Parc naturel régional francilien. La commune entend, à travers son projet de PLU, valoriser ses qualités rurales, paysagères et patrimoniales afin d'affirmer la lisibilité d'un territoire rural et agricole aux portes de l'agglomération francilienne.</li> </ul>
<b>Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection de la continuité écologique Est-Ouest du coteau boisé (bois de Baille) à fonctionnalité réduite identifiée au SRCE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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-Eloi et de Baille, 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 cœur des ZNIEFF dont l'intérêt repose principalement sur les milieux associés aux vallées.</li> <li>Ces zones ne sont pas exposées à un risque d'incidence prévisible, le projet communal vise à préserver le caractère boisé, les abords des axes de ruissellement et à favoriser leur gestion écologique et paysagère.</li> </ul>
<b>Réservoirs et continuités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection du réservoir de biodiversité du Bois Baille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le SRCE identifie plusieurs zones à enjeux de continuité écologique sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon notamment un réservoir de biodiversité (Bois de Baille), plusieurs corridors : corridor fonctionnel de la sous-trame arborée au sein du bois de Baille, corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite à l'est du Bas de Torfou et dans le bois de Baille, un corridor fonctionnel de la sous-trame bleue sud-nord : La Vidange. La RN 20 est un élément fragmentant les continuités écologiques et le réservoir de biodiversité.</li> <li>Conscients des enjeux de la biodiversité, Boissy-sous-Saint-Yon exprime, à travers le projet communal, une volonté de protéger à la mesure de leur fonction, ces continuités écologiques favorables aux déplacements de la faune et de la flore, à la reproduction des espèces, à la diversité génétique et à la continuité écologique entre les réservoirs de biodiversité.</li> </ul>
<b>Zones humides</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du fonctionnement des zones humides en lien avec le territoire communal et plus largement de La Vidange, des ses milieux humides connexes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La CLE a identifié des zones humides potentiels. Le règlement du PLU, dans ses dispositions générales, rappelle les porteurs de projet doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide, avant toute modification d'usage du sol. Les enveloppes d'alerte sont reportées au document graphique du règlement.</li> <li>La majorité des zones humides potentiels sont situés hors tissu bâtis. Trois secteurs urbains, déjà bâtis, sont toutefois concernés par les enveloppes d'alerte (rue du Clos, chemin du Procès, rue du Lavoir). Le projet de commune ne prévoit pas de développement urbain et d'extension urbaine sur les zones zones humides potentiels. La vallée de la Vidange n'est pas retenue comme secteur de développement et d'intensification bâtie.</li> <li>Concernant la zone humide avérée au titre de la pédologie, la zone est inscrite en 2AU au PLU (secteur OAP des Closeaux) pour que sa constructibilité soit bloquée. La constructibilité bloquée permet que soit effectué, avant toute opération d'aménagement, un diagnostic fonctionnel complet afin de définir les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.</li> </ul>

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Paysage, patrimoine naturel et bâti
<b>Site inscrit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation et valorisation des motifs paysagers caractéristiques de la commune: coteau boisée du bois de Baville, plaine cultivée ceinturant le bourg de Boissy-sous-Saint-Yon qui tient à distance les urbanisations agglomérées d'Arpajon et de la vallée de l'Orge, horizons boisés qui annoncent la vaste plaine de Beauce.</li> <li>Valorisation des tissus anciens à valeur patrimoniale et architecturale.</li> <li>Amélioration de la qualité des paysages perçus et du paysage d'inscription de la commune.</li> <li>Identification du parc paysager du domaine Les Tourelles au titre du L151-19 du code de l'urbanisme et zonage en N.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En limite Est de Boissy-sous-Saint-Yon, une séquence circonscrite de terres agricoles et boisées de la commune est concernée par le périmètre du site inscrit de la Vallée la Juine. Dans le cadre de son projet communal, Boissy-sous-Saint-Yon entend protéger les espaces forestiers et agricoles en tant qu'élément structurant des paysages communaux qui participe à la qualité des sites naturels.</li> </ul>
<b>Site classé</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune est bordée sur sa limite Ouest par le site classé de « Vallée de la Renarde ». Dans le cadre de son projet communal, Boissy-sous-Saint-Yon entend protéger les espaces forestiers et agricoles en tant qu'élément structurant des paysages communaux qui participe à la qualité des sites naturels.</li> </ul>
<b>Plan de Paysage</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est pas concernée par un plan de paysage.</li> </ul>
<b>SPR et PSMV</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est pas concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou par Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).</li> </ul>
<b>Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le SDRIF identifie deux espaces de respiration paysagère entre la zone d'activité économique des Marsandes et le noyau urbain de Boissy-sous-Saint-Yon et entre les noyaux urbains d'Egly et de Boissy-sous-Saint-Yon.</li> <li>Le projet de commune préserve les espaces agricoles qui forment des séquences de coupure paysagère entre les noyaux urbains.</li> </ul>

## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Sols, sous-sols et déchets
<b>Sites et sols pollués</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise de l'exposition des populations aux risques et aux nuisances industriels et anthropiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun site ou sol pollué n'est référencé par la base de données BASOL.</li> </ul>
<b>Anciens sites industriels et activités de services</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Des anciens sites industriels et activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de services appelée BASIAS sont répertoriés au nombre de 6 sur la commune dont 3 en activités, 1 activité terminée, et 2 au statut non connu par la base de données BASIAS. Le PLU n'expose pas et ne renforce pas l'exposition aux sites et sols pollués les biens et les personnes.</li> </ul>
<b>Carrières</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Une exploitation de carrière est en activité sur le territoire communal, dans le secteur du bas de Torfou. Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de l'Essonne, approuvé par arrêté préfectoral n°2014-PREF/DRIEE/033 du 12 mai 2014, constitue le document de référence. Le projet de commune ne définit aucune extension au document graphique du règlement du site de l'exploitation de carrière. Le projet de commune porte une exigence de qualité paysagère, environnementale et patrimoniale et ne souhaite pas compromettre par des possibilités d'extension des activités extractives de matériaux et/ou de comblement.</li> </ul>
<b>Déchets</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun projet d'établissement de traitement des déchets (ménagers, dangereux, spécifiques) n'est identifié sur le territoire ou porté par la commune.</li> </ul>
Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Ressources en eau
<b>Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration des capacités d'absorption des eaux de ruissellement par les sols.</li> <li>Maîtrise des rejets dans le milieu récepteur tant en quantité qu'en qualité.</li> <li>Meilleure disponibilité de la ressource en eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas concernée directement par des périmètres de protection de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine.</li> </ul>
<b>Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet de commune participe aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux de La Vidange, de l'Orge et de l'Yvette, de la nappe de la Beauce, par un zonage adapté (classement en zone naturelle stricte de la Vidange) et par l'obligation de branchement au réseau d'assainissement pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales à la parcelle. En zone agricole et naturelle, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, la mise en œuvre de dispositif de traitement non collectif conforme aux prescriptions en vigueur est obligatoire.</li> </ul>
<b>Captage prioritaire grenelle</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas concernée par un captage prioritaire grenelle.</li> </ul>
<b>Zone de répartition des eaux (ZRE)</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune est concernée par la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de Beauce (Arrêté N° 2005-DDAF-SE-1193).</li> </ul>
<b>Assainissement et capacité d'assainissement</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>L'assainissement de la commune est assuré par la station d'épuration d'Ollainville. Le système d'assainissement a été jugé conforme au titre de la directive des Eaux Résiduaires Urbaines. La capacité de traitement est de 60 000 équivalents habitants avec une capacité nominale de 10 500 m³/jour.</li> </ul>

**NOTA** : l'arrêté préfectoral n°2010-DDT-SE1120 du 13 octobre 2010 fixe la répartition des compétences entre les services dans le domaine de la police et la gestion des eaux superficielles, souterraines et de la pêche.

## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU	Risques et nuisances
<p><b>Risques et aléas naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise de l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux risques et nuisances naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Risques liés aux mouvements de terrain</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le risque de mouvement de terrain liés à la sécheresse – réhydratation des argiles est présent sur la commune. L'aléa de niveau faible à moyen est répertorié sur la quasi totalité de la commune. Deux secteurs d'aléa fort sont recensés : au Nord de la commune en zone agricole, à l'Est du village, en zone agricole et bâtie (groupe scolaire, fontaine Saint-Lubin). Ces secteurs d'aléa fort ne sont pas des secteurs de développement urbain au projet de PLU.</li> </ul> </li> <li><b>Risques liés aux inondations et coulées de boue</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boissy-sous-Saint-Yon a fait l'objet de 5 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle « inondations et coulées de boue » / « inondation » en 1983, 1998, 2003 et 2016 et d'un arrêté de catastrophe naturelle par inondations, coulées de boue et mouvement de terrain en 1999. Les développements urbains projetés dans l'enveloppe bâtie constituée sont une réponse pour limiter l'artificialisation de terres agricoles et naturelles et donc limiter les risques d'inondations et de coulées de boue. Le classement de la Vidange et de ses berges en zone naturelle et le maintien des espaces agricoles, de part et d'autre du cours d'eau, limitent l'exposition des biens et des personnes aux risques inondations et l'accentuation de l'artificialisation des sols.</li> </ul> </li> <li><b>Risque sismique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La commune est inscrite en zone de sismicité très faible (1 sur 5). Elle présente une faible exposition des personnes au risque sismique. Le projet de commune n'expose pas et ne renforce pas l'exposition aux risques et nuisances les biens et les personnes.</li> </ul> </li> <li><b>Cavités souterraines</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas répertoriée pour des risques connus liés à la présence de cavités souterraines.</li> </ul> </li> <li><b>Risques liés à la présence de digues et de barrages</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas répertoriée pour des risques liés à la présence de digues et de barrages sur son territoire.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Plan de Prévention des Risques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques ou un projet d'établissement de Plan de Prévention des Risques.</li> </ul>
<p><b>Nuisances connues (lumineuses, sonores, vibratoires...)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune n'est pas concernée par des nuisances lumineuses et vibratoires.</li> </ul>
<p><b>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le territoire de Boissy-sous-Saint-Yon est soumis aux nuisances sonores liées à la traversée de la RN20 et de la RD19. Aucune zone d'urbanisation future n'est envisagée par le projet dans les secteurs concernés par les nuisances sonores. Seule la requalification à long terme de la zone d'activité de la RN20 est projetée.</li> <li>Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a été approuvé le 25 avril 2016 par arrêté préfectoral 2016-DDT-SE n°449.</li> </ul>



## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Air, Energie, Climat
<p><b>Enjeux spécifiques relevés au SRCAE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Participation à l'amélioration de la qualité de l'air</li> <li>▪ Renforcement de l'échelle de proximité et du piéton.</li> <li>▪ Amélioration de la performance énergétique des constructions existantes et futures.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boissy-sous-Saint-Yon figure au Schéma régional éolien (annexe du SRCAE) dans une zone défavorable à l'éolien. Le projet de commune fait cependant l'objet d'une incitation et d'une mise en œuvre de pratiques vertueuses : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en favorisant le maintien du caractère compact et ramassé des urbanisations qui assure le maintien de l'échelle du piéton, des mobilités douces et de la proximité.</li> <li>- en autorisant l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous conditions qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.</li> <li>- en autorisant la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales afin de permettent de limiter ou d'éviter les émissions de gaz à effet de serre et qui vise à une économie des ressources sous conditions qu'elles ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.</li> <li>- en localisant préférentiellement les secteurs OAP à proximité de la desserte en TC qui assure un rabattement vers la gare RER d'Arpajon.</li> <li>- en définissant un principe d'aménagement de liaisons douces actives le long de la RN20 dans le cadre de l'OAP « Torfou » pour rejoindre à terme le service de Transport en Commun en Site Propre sur Arpajon (cohérence avec le Plan Directeur de la RN20) et des principes de stationnement vélo, véhicules hydriques et électriques.</li> <li>- en définissant des prescriptions réglementaires pour le stationnement et la recharge des véhicules hybrides et électriques.</li> <li>- en modulant le nombre de places de stationnement pour les constructions à usage de bureau en fonction de la proximité d'un desserte en transport en commun structurant.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Plan Climat-Air Energie Territorial (PCAET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique des ENR</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Communauté de communes « Entre Juine et Renarde » est engagée dans une démarche PCAET.</li> </ul>	
<p><b>Projet éolien ou de parc photovoltaïque</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etant un territoire à fortes contraintes pour l'implantation d'un projet éolien ou photovoltaïque (forêt, classement site, axe de la RN20) , la commune de Boissy-sous-Saint-Yon n'est pas concernée par des projets de grand éolien et / ou de parc photovoltaïque.</li> </ul>	

## Sensibilité environnementale du territoire communal et impact du projet sur l'environnement et la santé

Effets et incidences de la mise en œuvre du PLU		Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain
<b>Objectifs de maîtrise de la consommation d'espace</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La commune s'inscrit dans les objectifs de développement fixés par le SDRIF. Les objectifs de développement résidentiel et économique sont contenus au sein de l'enveloppe urbaine existante. Aucune extension urbaine et développement urbain ne sont projetées en dehors de l'enveloppe urbaine constituée qui pourraient impacter la fonctionnalité des terres agricoles et la pérennité des exploitations, artificialiser des espaces agricoles ou des espaces naturels et forestiers.</li> <li>Le renforcement et la diversification de l'offre résidentielle sont envisagés par la mobilisation de gisements fonciers en renforcement (cœur d'îlot, espaces libres).</li> <li>L'ensemble des espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine est préservé de l'urbanisation.</li> </ul>
<b>Optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain constitué</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des espaces agricoles, naturels et boisés, de la trame verte urbaine de la commune.</li> <li>Maintien de la fonctionnalité environnementale du territoire communal</li> <li>Conservation et recherche du caractère contenu et aggloméré de l'enveloppe bâtie existante de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre du projet de commune, les potentialités d'optimisation foncière sont basées sur la mobilisation des gisements fonciers dans l'enveloppe bâtie constituée de Boissy-sous-Saint-Yon : <ul style="list-style-type: none"> <li>des cœurs d'îlot composés de jardins potagers et terrains d'agrément associés à des bâtis et qui présentent un potentiel de mutation à moyen terme concernant +/- 5,5 ha (capacité de +/- 115 de logements).</li> <li>Quatre zones d'urbanisation future d'une superficie totale de +/- 4,6 ha (capacité +/- 90-95 logements) situées dans l'enveloppe urbaine constituée de la commune. La zone 1AU « La Motte » s'inscrit dans une démarche de recyclage foncier (anciens bâtiments agricoles sans vocation économique : mobilisation d'un tènement foncier au caractère artificialisé et partiellement bâti)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Ouverture à l'urbanisation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones 1AU sont pas reconnues au regard de leur qualité biologique spécifique. Selon la carte d'alerte des zones humides potentielles établie par la CLE, aucune zone 1AU n'est situées dans une enveloppe d'alerte.</li> <li>Un classement spécifique 2AU est établi sur le secteur des Closeaux (zone humide avérée au titre de la pédologie) afin de bloquer la constructibilité le temps que soit mené un diagnostic fonctionnel complet avant tout aménagement.</li> <li>Les zones AU bénéficient d'une insertion éco paysagère assurée dans le cadre de l'OAP ou d'autres outils réglementaires,</li> <li>Les zones 1AU ne sont pas concernées par des risques particuliers et ne sont pas en mesure d'accroître les phénomènes à l'origine de risques potentiels sur la commune.</li> <li>Deux parcelles de la zone 1AU des Closeaux déclarées en surfaces gelée sans production au RPG 2014.</li> </ul>

## **INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU**

- En application de l'article L153-27 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats au regard des objectifs visés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.
- Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous sont proposés en s'appuyant sur les objectifs visés par l'article L101-2.
- L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser le PLU.

Objectif	Indicateur
Equilibre démographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de nouveaux logements créés au sein du bourg</li> </ul>
Equilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobilisation foncière des secteurs de développement urbain identifiés par le PLU</li> <li>▪ Evolution des disponibilités foncières résiduelles existantes au sein de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
Equilibre entre 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evolution de l'enveloppe bâtie</li> </ul>
Equilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du village ancien</li> <li>▪ Nombre de constructions réhabilitées dans le centre ancien</li> </ul>
Equilibre entre les besoins en matière de mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places de stationnement réalisées et réalisation des aménagements de pacification et de sécurisation de l'espace public</li> </ul>
La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évolution paysagère des secteurs d'entrée de commune</li> </ul>
La diversité des fonctions urbaines et rurale 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'emplois sur la commune</li> <li>▪ Evolution du nombre d'emplois et d'entreprises</li> <li>▪ Secteur desservi par le haut débit</li> <li>▪ Nombre de logements locatifs</li> </ul>

Objectif	Indicateur
La sécurité et la salubrité publique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'accidents recensés sur les routes communales</li> <li>▪ Nombre de constructions réalisées ou exposées aux nuisances sonores</li> </ul>
La préservation des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'habitations dans les zones à risques</li> <li>▪ Suivi des arrêtés de catastrophes naturelles</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Surface d'espaces naturels protégés</li> <li>▪ Surface imperméabilisée par projet / surface totale du projet</li> <li>▪ Surface des pâtures</li> <li>▪ Linéaire d'alignement d'arbres</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques subventionnés par l'ADEME</li> </ul>