



PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BOISSY-SOUS-SAINT-YON

**PRISE EN CONSIDÉRATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET
DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EN VUE DE L'APPROBATION
DE LA REVISION N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOISSY-SOUS-SAINT-YON (91)**

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU PLU
12 FEVRIER 2019

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier de PLU arrêté le 3 avril 2018 (Délibération n° 2018-039) et mis en enquête publique du 8 octobre au 8 novembre 2018 en vue de son approbation par le Conseil Municipal.

Les observations prises en considération ont été recueillies au cours de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique. Elles sont notamment consignées dans le rapport du commissaire-enquêteur.

Pour chaque thème, les avis et observations émises sont présentés, les conclusions et modifications du PLU pour approbation par le Conseil municipal sont exposées.

Concernant le développement urbain et la programmation urbaine des zones d'urbanisation future.....	3
Concernant l'économie et les activités agricoles.....	4
Concernant les stationnements et la circulation	5
Concernant la prise en compte des risques et des ressources	6
Concernant les milieux, dont les zones humides, et les continuités écologiques.....	8
Concernant le développement économique	13
Concernant le patrimoine et la valorisation du paysage	14
Concernant les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées sur la forme du dossier	15

Concernant le développement urbain et la programmation urbaine des zones d'urbanisation future

1. Observations

La **CDPENAF** et la **DDT**, dans leur avis, demandent un meilleur encadrement des possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation en zone A et N existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

La **CDPENAF** recommande également de fixer un plafond en pourcentage d'emprise au sol pour les extensions desdites constructions en zone A.

La **DDT 91** fait remarquer dans son avis que la densité bâtie des OAP des secteurs « Les Closeaux » et « Les Sablons » pourrait être envisagée à la hausse. De plus, la DDT dans son avis fait remarquer qu'une programmation plus fine ainsi qu'un phasage pourrait être envisagés.

Le **commissaire enquêteur** dans son avis préconise la redéfinition du périmètre de l'OAP « La Motte » et confirme que « *la collectivité fait le choix d'une stratégie de renouvellement urbain et au nom de la lutte contre l'étalement urbain* » avec la définition d'une OAP sur le secteur « Les Sablons ».

2. Évolution du dossier en vue de son approbation

Concernant les possibilités de construction en zone

Au PLU à approuver, en cohérence avec l'orientation « Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver » du PADD, le règlement (pièce 4.1) des zones A et N a été modifié. La surface de plancher des extensions est fixée à 40 m² au lieu 50 m², la construction des annexes est désormais conditionnée :

« *Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :*

- *que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,*
- *et qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30% à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m² de surface de plancher,*
- *et que l'extension soit réalisée à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale,*
- *et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et les activités agricoles.*
- *et au maximum, une annexe pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.* »

Le règlement du PLU arrêté et mis en enquête publique comportait d'ores et déjà un plafond exprimé en pourcentage d'emprise au sol. Le PLU à approuver maintient ce plafond exprimé en pourcentage.

Concernant les densités bâties dans les OAP et la programmation des OAP

Les objectifs de densité et de programmation définis par les OAP sont cohérents avec le scénario de développement démographique du PADD et permettent de répondre aux objectifs d'augmentation minimale de 10% de la densité des espaces d'habitat, de densité humaine fixés par le SDRIF, aux objectifs de production de logement du SRHH.

Au PLU à approuver, la commune n'apportent pas de modifications sur la densité des OAP.

Concernant la programmation, le classement en zone 2AU de l'OAP « Les Closeaux » au PLU à approuver s'inscrit dans une démarche de programmation et de phasage.

La constructibilité de la zone « Les Closeaux » est dite bloquée et appelle donc une modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation (pièce 4.1).

Concernant le périmètre de l'OAP « La Motte »

Au regard de l'avis formulé par le Commissaire-Enquêteur qui demandait à revoir la délimitation du secteur OAP « La Motte » et de réintégrer une partie détachée par erreur de la parcelle 133, la commune a réinterrogé la pertinence de son périmètre.

Au PLU à approuver, le périmètre intègre désormais la totalité de la parcelle 133 et la classe en zone 1AU afin de ne pas créer un délaissé agricole particulièrement complexe à cultiver et assurer un aménagement cohérent.

Au PLU à approuver, une surface 1 000 m² initialement classée en zone A au PLU est donc réintégrée dans le secteur OAP « La Motte » et classée en zone 1AU (pièce 4.2).

Concernant le périmètre de l'OAP « Centre-bourg – Saint-Thomas »

Au PLU à approuver, la commune confirme le caractère stratégique du cœur d'îlot Saint-Thomas par le maintien de son périmètre initial et son classement en zone 1AU (pièces 3 et 4.2).

Concernant le périmètre de l'OAP « Les Sablons »

Au PLU à approuver, la commune maintient le périmètre de l'OAP « Les Sablons » puisque le PLU doit satisfaire aux objectifs des dispositions législatives en vigueur, à savoir d'une part, la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (Loi Grenelle 2010) et, d'autre part, le renforcement de la densification et de mutation des espaces urbanisés (loi ALUR 2015) (pièces 3 et 4.2).

Concernant l'économie et les activités agricoles

1. Observations

La **Chambre d'Agriculture** dans son avis demande que la réglementation de la zone A autorise expressément les constructions nécessaires à l'activité agricole à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite boisée des massifs de plus de 100 ha. De plus, elle demande à autoriser au règlement de la zone A la diversification agricole.

La **DDT** dans son avis demande à compléter le diagnostic agricole en faisant état des problématiques de circulation des engins agricoles sur la commune.

2. Évolution du dossier en vue de son approbation

Au PLU pour approbation, en cohérence avec l'orientation « Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver » du PADD, le règlement de la zone A est complété dans son article A2 « Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » (pièce 4.1) :

Dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares

« Sont autorisées toutes constructions et installations nouvelles à vocation agricole dans une bande de 50 mètres à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares localisés au document graphique. »

Diversification agricole

« Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique, à condition que cette activité d'accueil touristique soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale. »

Au PLU à approuver, le rapport de présentation complète le diagnostic agricole en cartographiant les points noirs de circulation (pièce 1.2) et justifiant que les zones de développement future n'ont pas d'incidences sur la circulation des engins agricoles. Les zones d'urbanisation future n'étant pas desservies par les voies identifiées comme voie agricole au diagnostic (pièce 1.1).

Concernant les stationnements et la circulation

1. Observations

La DDT dans son avis invite à fixer au règlement du PLU des limites de stationnement pour les constructions à usage de bureaux, des normes minimales pour le stationnement des véhicules électriques et hybrides, de normes de stationnement vélos pour être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF).

Dans son avis, le **commissaire enquêteur** en réponse aux observations formulées sur les OAP « Les Closeaux » et « Les Sablons » et leur incidences sur la hausse du stationnement, les risques liés à la hausse du trafic, fait remarquer qu'« *un arrêt de bus se situe à environ 500 mètres du secteur OAP (ligne 68.05 rabattement vers la gare RER d'Arpajon et les établissements scolaires). Qu'il y ait 20, 30 voire 40 véhicules, ces voitures ne sortiront ni ne rentreront toutes en même temps. Cet apport sera plus que très dilué et non perceptible dans la fréquentation de cette rue. Ce projet n'est pas d'une*

densité importante qui justifie ces craintes ».

2. Évolution du dossier en vue de son approbation

Au PLU pour approbation, le règlement des zones U et AU est complété en ce sens dans son article 14 « stationnement » (pièce 4.1) :

« Les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert doivent prévoir la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les constructions destinées aux bureaux présenteront :

- *Dans un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 45 m² de surface de plancher.*
- *Au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant, il est exigé 1 place pour 55 m² de surface de plancher.*
- *10 % des places réalisées, avec un minimum d'une place par opération, doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.*

Des espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos doivent être réalisés pour les constructions destinées à l'habitation groupant au moins deux logements et pour les constructions destinées aux bureaux à hauteur de 1,5m² de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, dans les cas prévus par les dispositions du code de la construction et de l'habitation. »

Concernant la prise en compte des risques et des ressources

1. Observations

La **DDT**, dans son avis, fait part de la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe, toutefois elle recommande de moduler les obligations de production d'une étude des variations du niveau des eaux souterraines, l'étanchéification des fondations et la construction sur pilotis en zone de remontée de nappe. En l'espèce, ces obligations relèvent du droit de la construction et n'entrent pas dans le champ du droit de l'urbanisme.

La **DDT** demande également de compléter les informations sur les nuisances sonores aux abords des Infrastructures de Transport Terrestre (ITT).

La **DDT** conseille de compléter le rapport de présentation en faisant référence à l'arrêté préfectoral approuvant le Schéma Départemental des Carrières de l'Essonne.

Le **Syndicat de l'Orge**, dans son avis, préconise la mise en place de clôture perméable afin de maintenir la bonne continuité des eaux.

La **DDT** et **RTE** demandent que le règlement du PLU prennent mieux en compte le passage d'ouvrages Très Haute Tension afin de pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages.

Dans son avis, le **commissaire enquêteur**, en réponse aux observations formulées sur les OAP « Les Closeaux » et « Les Sablons » et les problématiques de ruissellement, fait remarquer que la commune a fait l'objet d'une « étude de modélisation faite par le SIVOA de son réseau d'eaux pluviales suite aux inondations constatées rue des Sablons et en centre-ville » (...) « De ce fait, des secteurs sensibles aux inondations étaient identifiés à l'aval mais aussi en amont. » (...) « Des mesures de débit et des calculs avec différents types de pluies (5 ans, 10 ans, 20 ans...) ont été intégrées dans le calage du modèle hydraulique ».

2. Évolution du dossier en vue de son approbation

Concernant le risque de remontée de nappe

Au PLU à approuver, au chapitre disposition générale du règlement de PLU (pièce 4.1), le paragraphe Protection, risques et nuisances a été modifié. En cohérence avec l'orientation « Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver » du PADD.

La nouvelle écriture règlement est la suivante :

« Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits.

Le pétitionnaire doit veiller à intégrer, dans son projet de construction, les caractéristiques du sol et du sous-sol afin d'assurer la solidité de l'édifice. »

Concernant le bruit

Au PLU à approuver, l'Etat Initial de l'Environnement (pièce 2.1) fait désormais référence au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement et contient en annexe (pièce 5.1) un document graphique reportant le périmètre des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de la RN20 et de la RD19.

Concernant les matériaux

Au PLU à approuver, le rapport de présentation (pièce 1) a été complété « *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* ».

Concernant la gestion des eaux et les ruissellements

Au PLU à approuver, le règlement (pièce 4.1) est complété par la prescription suivante « *La mise en place de clôtures perméables afin de maintenir la continuation de l'eau est recommandée* » aux articles 13 des zones U e AU.

Concernant la distribution électrique

Au PLU à approuver, le règlement :

- graphique (pièce 4.2) prend en compte le passage des ouvrages THT en supprimant la trame des espaces boisés classés de part et d'autre des lignes.

- à l'article 2 des zones A et N (secteurs compris), le règlement (pièce 4.1) définit des prescriptions ad hoc : « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

De plus, les conditions générales du règlement du PLU (pièce 4.1) sont complétées par un paragraphe « Transport d'électricité » :

« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HT » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »

Les ouvrages de transport d'électricité (HTB) sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. »

Enfin l'annexe Servitudes d'Utilité Publique (pièce 5.1) est complétée par le guide RTE « Recommandations à respecter ».

Concernant les milieux, dont les zones humides, et les continuités écologiques

1. Observations

La DDT et la Commission Local de l'Eau (CLE) demandent dans leur avis de compléter le volet zone humide au dossier de PLU. Notamment, il est attendu de reporter au règlement graphique du PLU les zones humides avérées et zones humides probables (données transmises par la CLE) et d'encadrer davantage les occupations et les usages du sol admis dans les zones concernées.

De plus, **la CLE et le syndicat de l'Orge**, dans leur avis, informent la commune que le secteur OAP « Les Closeaux » a été répertorié comme zone humide avérée au titre de la pédologie, la fonctionnalité de zone humide ne doit pas être altérée et des mesures d'évitement ou de compensation sont à étudier au regard du projet d'aménagement.

Concernant la zone humide avérée au titre de la pédologie, le **commissaire enquêteur** dans son avis précise que la commune se donne donc les moyens d'étudier toutes les possibilités réglementaires. De plus, le **commissaire enquêteur** précise que :

« dans la dans la note d'information, à destination du public relative aux avis des personnes publiques associées recueillis, jointe au dossier du PLU arrêté mis en enquête publique, la commune a souhaité informer le public que « La CLE, dans son avis, fait remarquer que l'OAP Les Closeaux est répertoriée, en partie, comme zone humide avérée au titre de la pédologie ».

La CLE et le Syndicat de l'Orge précisent également dans leur avis que le débit de fuite à prendre en compte au règlement du PLU est 1l/s/ha et non pas 1,2l/s/ha.

Le **syndicat de l'Orge** préconise de maintenir la fonctionnalité et la continuité écologique de La Vidange en identifiant les berges du cours d'eau au titre du L153-23 du Code de l'urbanisme et de fixer au règlement des prescriptions particulières.

Le Syndicat de l'Orge demande que le PLU intègre des prescriptions spécifiques concernant le ruissellement des eaux pluviales sur les aires de stationnement à ciel ouvert et les parkings souterrains.

La **DDT et l'ARS** préconisent de compléter l'annexe végétale existante au règlement en faisant référence à des essences régionales et à des espèces à risque (allergie, toxicité...).

Le **CRPF** dans son avis demande que le PADD soit complété dans son orientation « Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver ». De plus, il demande que le règlement du PLU précisent la rédaction des dispositions réglementaires concernant les espaces boisés classés.

Dans son avis, le **commissaire enquêteur** demande à prendre en compte les remarques formulées par le CRPF.

2. Évolution du dossier en vue de son approbation

Concernant les données sur les zones humides

Au PLU à approuver, en cohérence avec l'orientation « Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif » du PADD :

- l'**Etat initial de l'Environnement** (pièce 1.2) a été complété en intégrant la carte des zones humides transmises par la CLE par un paragraphe « Zones humides avérées et zones humides prioritaires ».
- le **règlement graphique** (pièce 4.2) reporte les enveloppes d'alerte des zones humides transmises par la CLE à la place des données zones humides de la DRIEE.
- Le **règlement littéral** (pièce 4.1) dans ses dispositions générales est complété par un paragraphe « *Zones humides probables du SAGE : Dans les enveloppes d'alerte des zones humides probables, et selon la disposition ZH2 du SAGE « Prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement », 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* ».

Concernant l'OAP « Les Closeaux » et la zone humide avérée au titre de la pédologie :

- L'**Etat initial de l'environnement** (pièce 1.2) est complété par la carte et les données fournies par la CLE.
- L'**OAP « Les closeaux » (pièce 3)** a été complétée dans sa partie introductive :

« La présente AOP fait l'objet d'un classement en zone 2AU. La constructibilité de la zone est dite bloquée. Son ouverture à l'urbanisation nécessite la modification du PLU.

La CLE a identifié le secteur de l'OAP Les Closeaux comme une zone humide avérée au titre de la pédologie. Les espèces botaniques hygrophiles sont présentes sur un taux de recouvrement peu représentatif mais remarquable sur certaines zones du terrain.

Aussi, le classement en zone 2AU bloque la constructibilité du secteur des Closeaux pour qu'un diagnostic fonctionnel complet de la zone humide soit effectué avant toute opération d'aménagement.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Closeaux, la présente OAP intégrera les mesures techniques pour actualiser les principes d'aménagement de l'OAP et prendre en compte les mesures d'évitements techniques possibles (éviter – réduire – compenser). »

De plus Le paragraphe échancier de l'OAP « Les Closeaux » a également été complété :

« La constructibilité est dite bloquée au PLU (zone 2AU).

L'urbanisation de la zone est conditionnée par la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement, de la nature du sol et du sous-sol en adaptant, le cas échéant, les techniques de construction et d'aménagement.

Le classement en zone 2AU bloque au PLU la constructibilité du secteur des Closeaux pour qu'un diagnostic fonctionnel complet de la zone humide soit effectué avant toute opération d'aménagement. »

- Au **règlement graphique (pièce 4.2)**, le secteur passe d'un zonage 1AU à un zonage 2AU (urbanisation dite bloquée). Ce classement qui bloque la constructibilité de la zone permet de ne pas altérer le fonctionnement de la zone humide avérée sur le plan pédologique et permet d'engager un diagnostic fonctionnel complet du site avant toute opération d'aménagement et d'ajuster, au regard des conclusions du diagnostic, le projet d'aménagement.
- Le **règlement écrit** (pièce 4.1) comporte désormais un règlement de zone 2AU à la constructibilité dite bloquée.
- L'**annexe Informations Jugées Utiles** (pièce 5.1) intègre la carte des zones humides et la notice des données zones humides transmises par la CLE.

Concernant la gestion des eaux

- Au PLU à approuver, en cohérence avec l'orientation « Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif » du PADD, le règlement de l'article 4 des zones U et AU est complété en ce sens (pièce 4.1) :

« Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h. »

- Au PLU à approuver, en cohérence avec l'orientation « Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif » du PADD, le règlement de l'article 4 (pièce 4.1) des zones U et AU est complété en ce sens uniquement pour le stationnement à ciel ouvert. Le règlement interdit d'ores et déjà les parkings souterrains.

Article 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

« Dépollution des eaux pluviales ruisselant sur les aires de stationnement à ciel ouvert :

- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voies privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les parkings de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives doivent prévoir dès le 1er mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux... »

Concernant la continuité écologique de La Vidange

Au PLU à approuver, en cohérence avec l'orientation « Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif » du PADD, le règlement graphique du PLU (pièce 4.2) fait apparaître de part et d'autre du cours de la Vidange une trame « Berges protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ».

De plus le règlement de la zone N (pièce 4.1) est complété :

- Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

« Berges protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'Environnement, une servitude de passage d'une largeur minimale de 6 m doit être respectée le long des cours d'eau non domaniaux. Cette servitude doit permettre, entre autres, l'accès aux cours d'eau des agents ou personnels chargés de leur surveillance ou de leur entretien.

Seuls les équipements publics et d'intérêt collectif nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours de La Vidange sont autorisés sous condition de ne pas perturber son fonctionnement hydraulique et sa continuité écologique. »

- Article 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

« Berges protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

« Les berges protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiées au règlement du graphique correspondent aux espaces contribuant aux continuités écologiques et :

- ne doivent en aucun cas être imperméabilisées.
- doivent faire l'objet d'un entretien régulier de leur milieu afin de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturels des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son potentiel écologique notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottant ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. »

Concernant l'annexe végétation du règlement

Au PLU à approuver, en cohérence « Une proximité avec la nature renforcée, pour une biodiversité soutenue et, un cadre de vie sain et qualitatif » du PADD, le règlement (pièce 4.1) comprend une annexe végétale complétée et une annexe sur la végétation en ville qui informe sur les essences présentant un potentiel allergisant.

Concernant les boisements

AU PLU arrêté et mis en enquête publique :

- le PADD (pièce 2) respecte toutes les dispositions réglementaires. Le projet dans son orientation « Une identité rurale confortée par des espaces et des paysages agricoles, sylvicoles à préserver » développe des objectifs liés à l'accompagnement et la valorisation de la production sylvicole sur la commune et au maintien d'une économie forestière locale.

Toutefois au PLU à approuver, le contenu de l'orientation du PADD a été précisé :
« L'accompagnement et la valorisation de la production sylvicole sur la commune participent à l'équilibre écologique du territoire, à la valorisation du bois comme énergie locale, au maintien d'une économie forestière locale (maintien en état des chemins d'accès aux massifs boisés sur la commune). Il s'agit de permettre aux transports de bois ronds de fort tonnage de circuler depuis les places de tri des bois jusqu'aux départementales et nationales et d'encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en buches qu'en plaquettes. »

L'écriture réglementaire (pièce 4.1) sur les Espaces Boisés Classés est précisée aux articles 1 et 13 de la zone N

« En Espaces Boisés Classés :

Les défrichements sont interdits,

Aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme) lorsqu'ils sont :

- *arbres dangereux, chablis ou morts,*
- *dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,*
- *si la coupe est autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,*
- *ou en forêt publique soumise au régime forestier.*

En application de l'article L.341-3 du Code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale en dehors des Espaces Boisés Classés. »

Concernant le développement économique

1. Observations

La **CCI** et la **DDT** dans leur avis mentionnent la nécessité de cibler les destinations et sous-destination autorisées en zone UY afin d'autoriser les constructions à usage industriel.

De plus, la **CCI** demande à ajuster les limites de la zone UY sur le secteur du Bas de Torfou pour prendre en compte la réalité économiques des lieux.

La **CCEJR**, dans son avis, souligne que le PADD fait part d'un projet d'aménagement d'une zone économique en limite de Mauchamps mais que celui-ci ne trouve pas sa traduction réglementaire.

La **DDT 91** interroge la commune sur la nécessité des objectifs affichés au PADD portant sur le confortement du développement économique des Marsandes.

2. Évolution du dossier en vue de son approbation

Concernant la zone UY

Au PLU à approuver, en cohérence avec l'orientation « Un bourg aux fonctions complètes et diversifiées : favoriser le développement de l'emploi local » du PADD et la vocation de la zone UY, le règlement de la zone UY est modifié pour ne plus interdire les activités industrielles (pièce 4.1).

Concernant, l'ajustement des limites de la zone UY, en cohérence avec l'orientation du PADD « Des axes animés et partagés qui redonnent une cohérence à la composition urbaine », la commune maintient les limites de zonage pour engager, sur le long terme, une requalification en profondeur des abords de la RN20. Il s'agit pour la commune de préparer le développement futur de Boissy-sous-Saint-Yon en anticipant les effets de la requalification de la RN20 et du secteur du Bas de Torfou.

Concernant l'extension en limite de Mauchamps, la commune rappelle que :

- le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, prévoit un secteur d'urbanisation préférentielle (pastille de 25 ha) localisé côté Mauchamps.
- le SCoT Entre Juine et Renarde approuvé le 27 juin 2013 et qui aurait dû être mis en compatibilité avec le SDRIF au 28 décembre 2016 et « grenellisé » au 1^{er} janvier 2017.

Toutefois, en l'absence de ces évolutions, le SCoT continue à faire écran au SDRIF et reste donc opposable.

Ainsi, le SCoT a prévu un site majeur de développement économique, de part et d'autre de la RN20, sur une emprise totale de 26.5 ha réparti comme suit 12 ha pour Chamarande et 14.5 ha pour Mauchamps.

En l'espèce, le SCoT a « figé » la programmation foncière prévue et ne permet aucune mutualisation, tant que le PLU de Chamarande n'aura pas été mis en révision. Le PLU à approuver de Boissy-sous-Saint-Yon ne peut donc pas encore faire figurer dans la stratégie de son projet d'aménagement et de développement durables développement (PADD) et dans les pièces graphiques réglementaires ce potentiel foncier à vocation économique.

Concernant le site des Marsandes

Au PLU à approuver, la commune a modulé le contexte initial affiché au PADD (pièce 2) sur le développement économique du secteur. Le PADD précise « *en envisageant, à long terme, la reconversion du site des Marsandes* ».

Concernant le patrimoine et la valorisation du paysage

1. Observations

La **DDT et l'UDAP**, dans leur avis, préconisent de renforcer la valeur patrimoniale du parc paysager du domaine des Tourelles au PLU en définissant des outils ad hoc et notamment la mise en place des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui se révèle plus adaptée pour protéger le parc des Tourelles au regard des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Concernant le parc des Tourelles et la préservation paysagère du site, le **commissaire enquêteur** formule un avis identique à celui de l'Architecte des Bâtiments de France.

La **DDT**, dans son avis, reprend les remarques formulées par l'ABF sur des préconisations complémentaires portant sur la définition et l'organisation des principes d'aménagement des OAP.

Le **commissaire enquêteur** dans son avis suit la proposition de la commune qui module les possibilités de percements des murs anciens identifiés au règlement graphique du PLU au titre du L'151-19 du code de l'urbanisme

2. Évolution du dossier en vue de son approbation

Concernant le parc paysager du Domaine des Tourelles

Au PLU à approuver, en cohérence avec l'orientation « Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité » du PADD, la commune de faire part de la vigilance qu'elle porte au maintien de l'intégrité paysagère, architecturale, patrimoniale et historique du domaine des Tourelles (bâti et parc d'agrément). Le PLU doit répondre à des objectifs de conservation du parc et de non urbanisation de l'ancien potager.

Cela se traduit au :

- règlement graphique (pièce 4.2) par la mise en place d'un sur-zonage sur le parc des Tourelles au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- règlement écrit (pièce 4.1) par des prescriptions spécifique : « *Patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme* » *Seuls les travaux au service du site sont autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause :*
 - *la conservation des qualités du paysage traditionnel du parc des domaines des Tourelles qui accompagne les constructions par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements,*

un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect de l'organisation d'un parc régulier du XVIII^{ème} siècle , des points de vue et des perspectives sur le paysage environnant, de la topographie naturelle, de la valorisation de la présence de l'eau, etc.).

- *la qualité architecturale des constructions existantes sur le domaine des Tourelles.*

Concernant les principes d'aménagement des OAP

AU PLU arrêté et mis en enquête publique, les OAP comportent un volant d'objectifs de composition urbaine et architecturale, qualité environnementale et des orientations éco-paysagères fines et développées particulièrement contextualisées au bâti environnant. Après analyse de l'avis de l'ABF et au regard du contexte urbain de chaque secteur OAP, la commune ne modifie pas le contenu des principes d'aménagement des secteurs OAP des Closeaux, Sablons, Centre-bourg – Saint-Thomas.

Au PLU à approuver, l'OAP « La Motte » intègre la proposition de l'UDAP sur l'ancien bâtiment agricole (pièce 3). La légende du schéma OAP est complété par « *Ancien bâtiment agricole présent un intérêt patrimonial à inscrire dans le projet d'aménagement sous condition (non cumulative) de ne pas être un édifice menaçant ruine, de ne pas présenter de désordres et d'endommagements structurels conséquents, de présenter un potentiel de réhabilitation.* »

Concernant les murs anciens

En cohérence avec l'orientation du PADD au § « *Un centre-bourg patrimonial, vivant et habité* » « *L'affirmation du centre-bourg s'appuie (...) une politique de valorisation patrimoniale respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères* », la commune a défini au règlement graphique des outils de sur-zonage pour valoriser et préserver les éléments de petit patrimoine et en particulier les murs.

Au PLU à approuver, le règlement (pièce 4.1) pour les zones concernées a été précisé pour permettre des percements complémentaires tout en maintenant l'objectif patrimonial initial affiché au PLU : « *Les murs identifiés au titre de l'article L.151-19 ne peuvent être percés qu'une seule fois (hors percements existants) sur leur linéaire : l'aménagement d'accès automobile et piétonnier, l'installation d'édicules techniques doivent être mutualisés.* »

Concernant les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées sur la forme du dossier

Les avis des PPA formulées pour une meilleure lisibilité, compréhension, information ont été prises en compte au PLU à approuver considérant que celles-ci ne portaient à atteinte à l'économie générale du

projet du PLU et en particulier aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Au PLU à approuver, le rapport de présentation (pièce 1) a été actualisé en intégrant des informations complémentaires en faisant référence :

- le diagnostic qui était annoncé comme pièce annexe au rapport de présentation est désormais référencé comme « Rapport de présentation partie 2 ».
- à la date de 2025 dans la partie des justifications et non pas à la période 2025-2030 en cohérence avec l'horizon 2025 affichée au PADD.
- aux objectifs territoriaux du Schéma Régional de l'Habitat de l'Hébergement (SRHH).
- aux valeurs de référence (densité humaine, densité en logement et superficies des surfaces urbanisées) à la date d'entrée en vigueur du SDRIF pour le calcul de la croissance projetée à horizon 2030.
- à la référence de l'article L153-27 du code de l'urbanisme au lieu de l'article L.152-27 du code de l'urbanisme concernant le délai maximal de neuf ans pour réaliser l'évaluation du PLU.
- à l'arrêté préfectoral 2010-DDT-SE1120 du 13 octobre 2010 fixant la répartition des compétences entre les services dans le domaine de la police et la gestion des eaux superficielles, souterraines et de la pêche.
- à l'arrêté préfectoral n°2014-PREF/DRIEE/033 du 12 mai 2014 approuvant le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de l'Essonne.
- à une carte des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique Floristiques aux données complètes dans la partie état initial de l'environnement du diagnostic.
- aux points noirs de circulation agricole dans la partie diagnostic agricole.
- à des données économiques au diagnostic (suppression du marché hebdomadaire, commerces de la RN20...).
- aux données actualisées transmises par le Conseil Département de l'Essonne (comptages routiers, hiérarchisation des voiries départementales, arrêté de catastrophe naturel, alimentation eau destinée à la consommation humaine...)
- à des données sur le traitement des déchets et les risques actualisées.
- à des justifications concernant le respect des dispositions relatives à la densification et à l'extension (densité humaine, densité en logement et superficie des espaces urbanisés) à la date d'entrée en vigueur du SDRIF qui intègrent les valeurs issues du référentiel estimation refter.iau-idf.fr

Au PLU à approuver, le PADD (pièce 2) ne fait plus référence au projet de territoire de l'Arpajonnais mais fait référence à la Communauté de de communes « Entre Juine et Renarde ».

Au PLU à approuver, le règlement littéral (pièce 4.1) comprend :

- un lexique actualisé pour décliner le lexique national d'urbanisme.

- reprend la bonne codification concernant l'application des règles en cas de lotissement en mentionnant l'article R.151-21 alinéa 3.
- met en cohérence les dispositions concernant les toitures en zone UA.
- comprend une annexe végétale actualisée et le guide des espèces à risques du Réseau national de surveillance bactériologique.

Au PLU à approuver, le règlement du PLU (pièce 4.2) a fait l'objet d'amélioration graphique pour en améliorer sa lecture et sa lisibilité :

- Le cours de « La Vidange » ainsi que les surfaces en eau ont été reportés en différenciant leur couleur de celles des zones humides.
- Le plan de zonage a été actualisé en intégrant le cadastre à jour pour faire apparaître les constructions dans le secteur dit « Les Mésanges ».
- Le motif cartographique de la trame sur-zonage identifiant les Orientations d'Aménagement et de Programmation a été modifié pour faciliter la lecture des zones réglementaires correspondantes.

Au PLU à approuver, les annexes (pièce 5) ont été actualisées en faisant référence au zonage d'assainissement de 2014 et non 2009, en actualisant la notice sanitaire (pièce 5.2), en complétant la notice des servitudes d'utilité publique (pièce 5.1).

Au PLU à approuver, l'annexe « information jugée utiles » a été complétée par les données du PDIPR, la carte des zones humides transmises par la CLE et la notice zone humide (pièce 5.3).