



Réunion Publique PLU

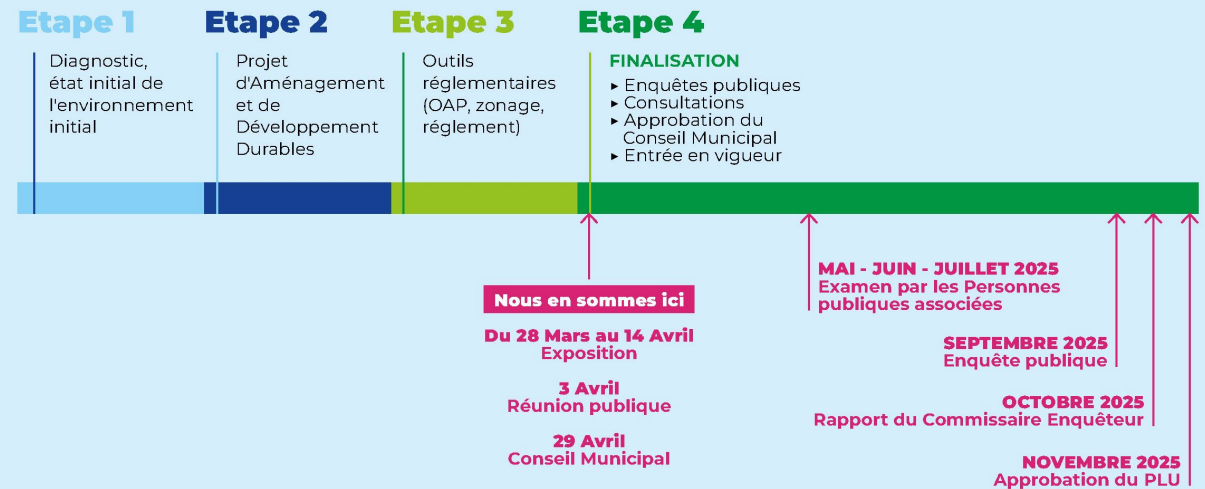
Retranscription réglementaire du projet communal

3 Avril 2025

Objectifs de la Réunion Publique

1. La démarche
2. Le projet communal et sa traduction au zonage
3. Questions / réponses

Les étapes du PLU



Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme ?

**Adapter le PLU
aux attentes des
habitants**

- **Préservation** du cadre de vie
- **Dynamiser** la ville
- **Adapter** le PLU aux nouvelles problématiques

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme ?

Adapter le PLU à la réglementation



- Prise en compte du **ZAN (Zéro Artificialisation Nette)** qui lutte contre l'étalement urbain
- Adaptation au **SDRIF-E**, document régional qui impose des objectifs urbanistiques

Le **Schéma Directeur** de la **Région Île-de-France** est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.



Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme ?

**Définir un
nouveau modèle
d'aménagement
durable conciliant**



- **Maîtrise de l'étalement** urbain et du mitage
- **Densification** des zones urbanisées
- **Recyclage du foncier** déjà artificialisé
- **Protection des espaces naturels**, agricoles et forestiers
- **Préservation** de la biodiversité en ville

The background of the slide is a green-tinted photograph showing several hands pointing at a detailed urban planning map. The map includes street layouts, building footprints, and various colored zones. The text "La démarche et le contenu" is overlaid in white on the map.

La démarche et le contenu

Un PLU fondé sur des études objectives

- Questionnaire **Boissy ville douce**
- Accompagnement par le **bureau d'études SIAM Urba**
- Etude des **flux de circulation**
- Etude **stratégique** territoriale
- Etude sur la **requalification du Bas-de-Torfou**
- Etude sur **le commerce en centre ville**
- Etude **pôle Bois des peuples**



Un PLU co-construit

- **Première Réunion Publique** : Présentation PADD
- **Atelier participatif n°1** : Patrimoines bâtis et naturels / Mobilités douces
- **Atelier participatif n°2** : Equipements et services publics / Habitat
- **Atelier participatif n°3** : Développement économique / Commerces / Circulations et stationnements
- **Atelier participatif transversal** : Développement Durable
- **Atelier participatif** de restitution des échanges



PLU - Retour sur l'atelier participatif n°4

Le quatrième atelier participatif pour la révision du PLU s'est tenu jeudi 14 mars.

Cet ultime atelier avait pour but de synthétiser les contributions des participants aux ateliers précédents, d'expliquer les objectifs déjà prévus par le nouveau PADD ainsi que les outils permettant d'y parvenir mais surtout de présenter l'intégration des bonifications.

A travers une présentation concentrée autour de 8 thématiques, SIAM URBA (urbaniste en charge du projet de révision de PLU), M. le Maire et les élus à l'aménagement du territoire ont pu constater que la vision des bénévoles participants était très proche de celle de l'équipe municipale et ont proposé les améliorations suivantes :

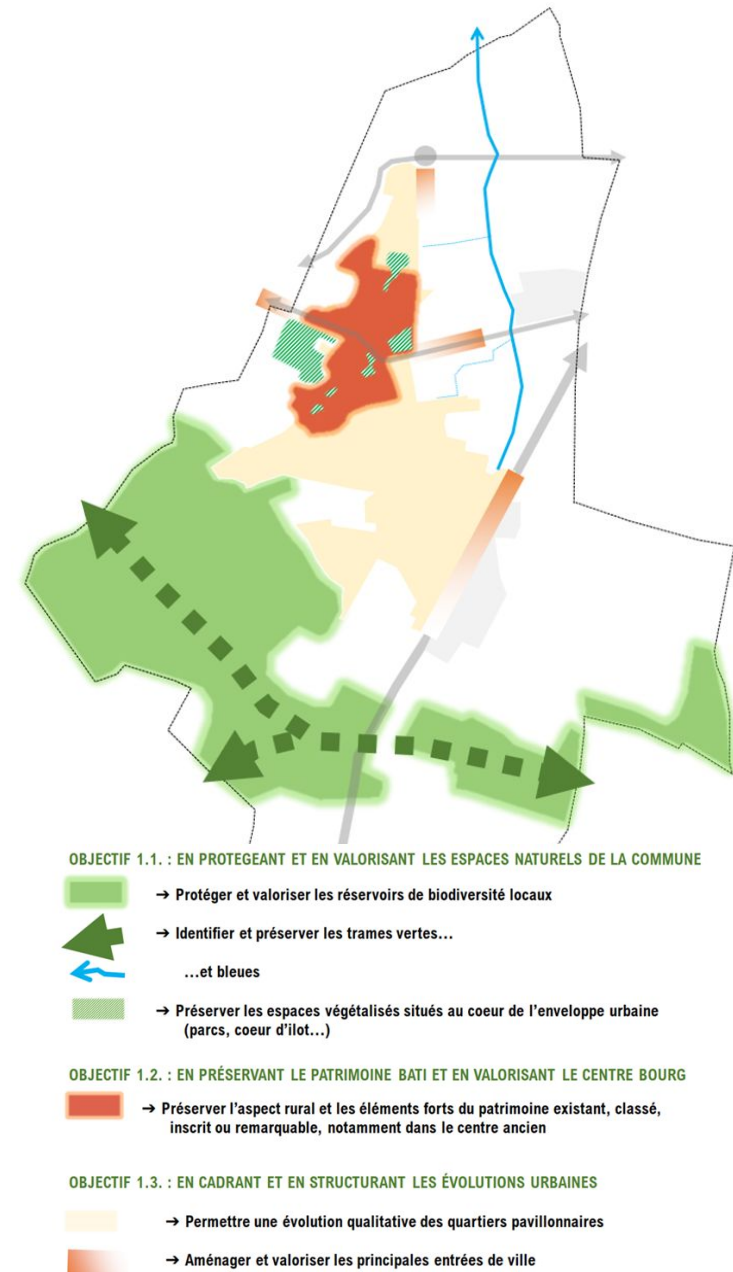
1 Patrimoine naturel communal Une réflexion sur la pertinence d'engager un Réglement Local de Publicité, afin de protéger le riche patrimoine naturel.	2 Patrimoine bâti local Intégrer la protection et la valorisation du centre bourg comme étant un des enjeux majeurs à traiter, dans le projet de PLU.	3 Pôles environnants Mettre l'accent sur la poursuite du développement des liaisons et connexions avec nos voisins, permettant une alternative à la voiture.	4 Equipement et services publics Poursuivre la politique en faveur du développement et de l'amélioration du tissu d'équipements, en lien avec la CCEP.
5 Urbanisation Favoriser la maîtrise de la densification urbaine, afin de préserver le caractère villageois de Boissy, en tenant compte des obligations réglementaires.	6 Economie locale • Travailler le développement économique, de complémentarité CCEP en concertation avec la commune. • Faciliter le bon fonctionnement de l'activité des commerces et services de proximité (parkings, règles constructives...).	7 Circulation et stationnement • Mettre l'accent sur le développement de places de stationnement supplémentaires pour répondre aux besoins croissants des usagers. • Intégrer l'aménagement des artères principales dans la requalification du centre bourg, dans le projet de PLU.	8 Ecologie et développement durable Mettre en évidence les démarches en faveur des énergies renouvelables.

Les axes du PADD

Le PADD (Projet d'Aménagement et de développement durable) présente les objectifs et les orientations générales du développement urbanistique, économique, social et environnemental d'une commune.

Axe 1 :

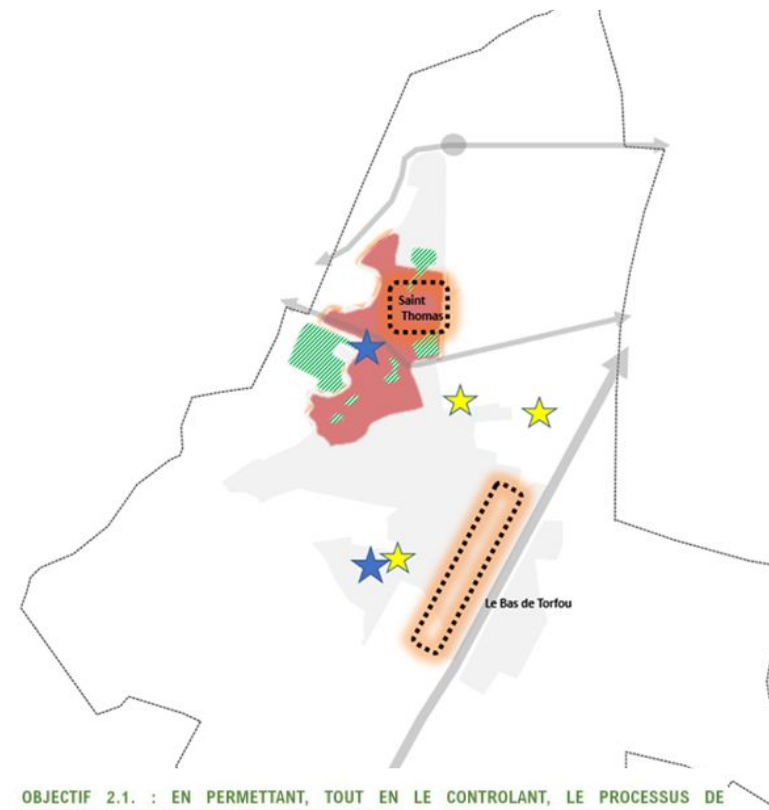
Garantir la sauvegarde
du cadre de vie buxéen



Les axes du PADD

Axe 2 :

Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée



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

- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires »
- Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'îlot...)
- Inciter à la réhabilitation du bâti existant

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

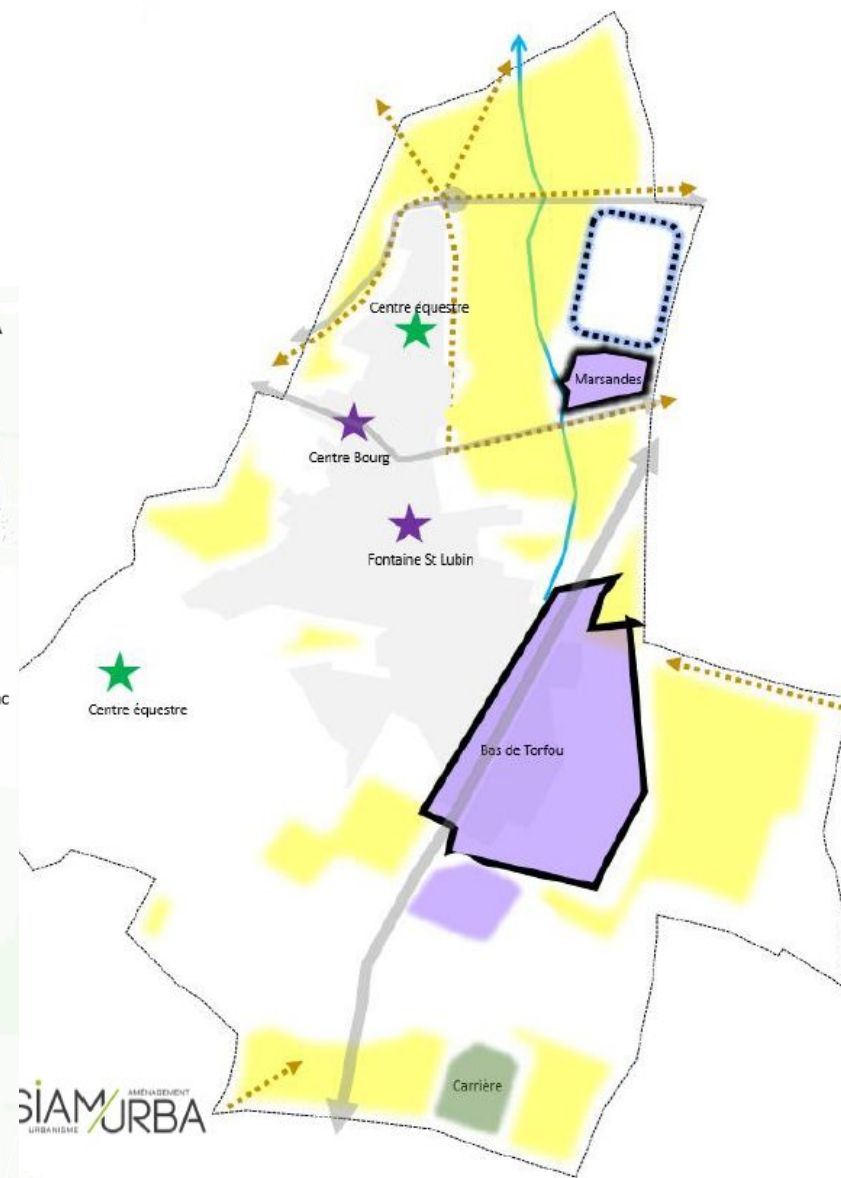
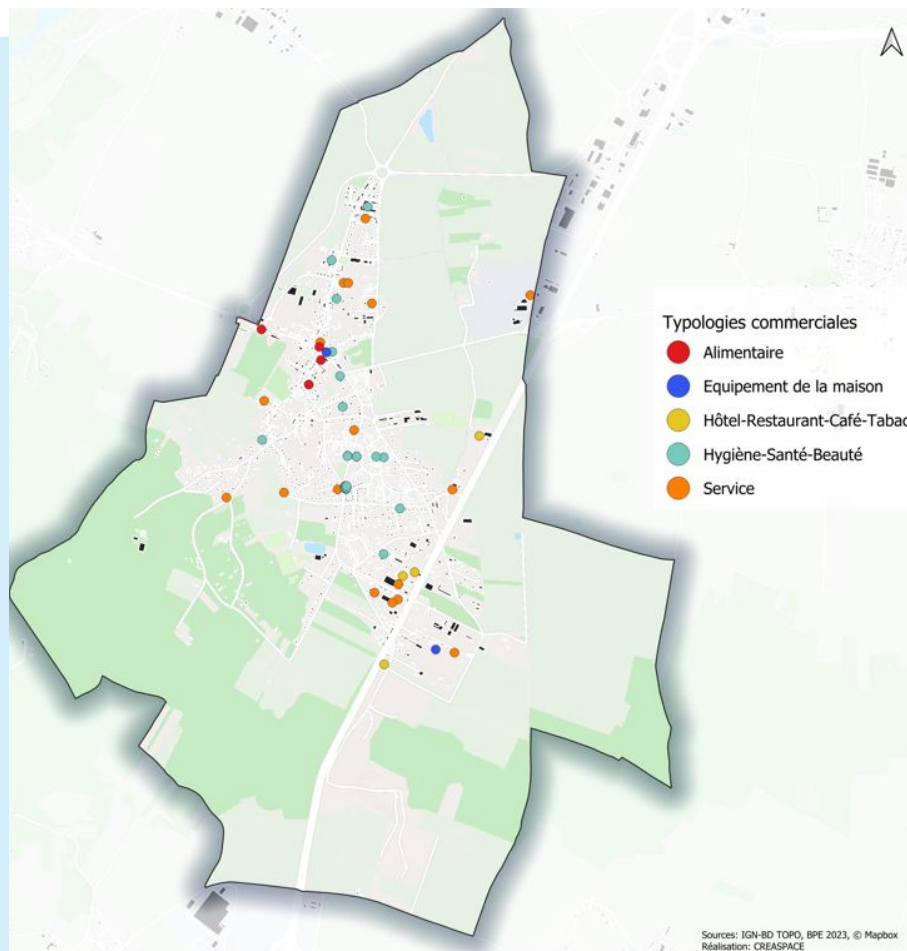
OBJECTIF 2.3. : EN ADAPTANT LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES AUX BESOINS

- Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune
- Développer et renforcer les pôles d'équipements au gré des besoins

Les axes du PADD

Axe 3 :

Accroître le
dynamisme
économique
de la commune



Les axes du PADD

Axe 4 :

Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux



OBJECTIF 4.1. : EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES



OBJECTIF 4.2. : EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE



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



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

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



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





Protéger le cadre de vie des Buxéens

Protéger notre environnement

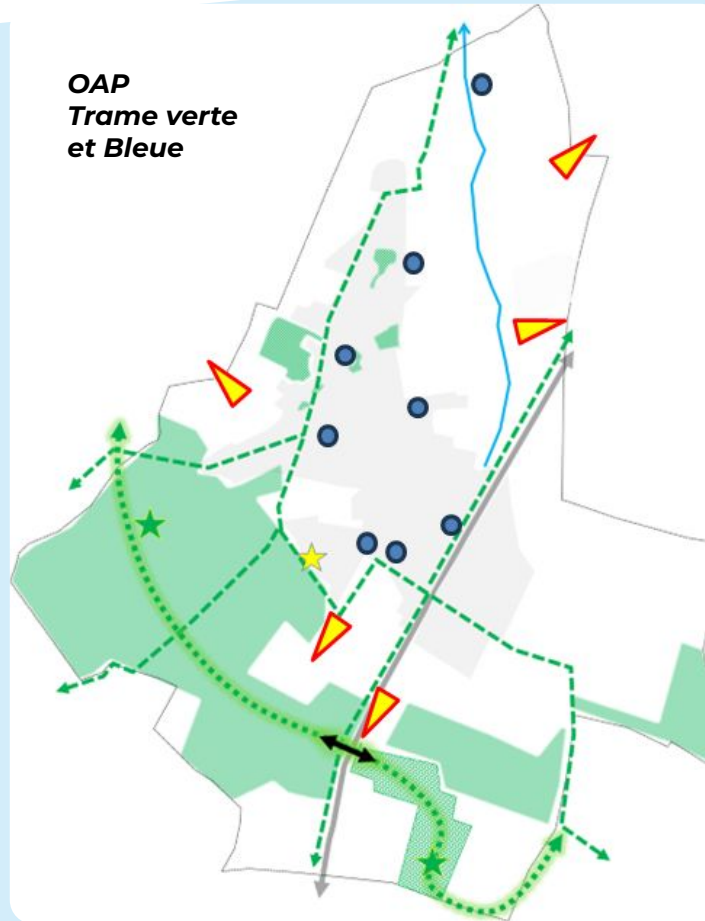
PLU en Vigueur



 +  = 602,32 hectares naturels

Total espaces naturels agricoles et forestiers	602.32
Total espaces artificialisés	210.19

OAP
Trame verte
et Bleue



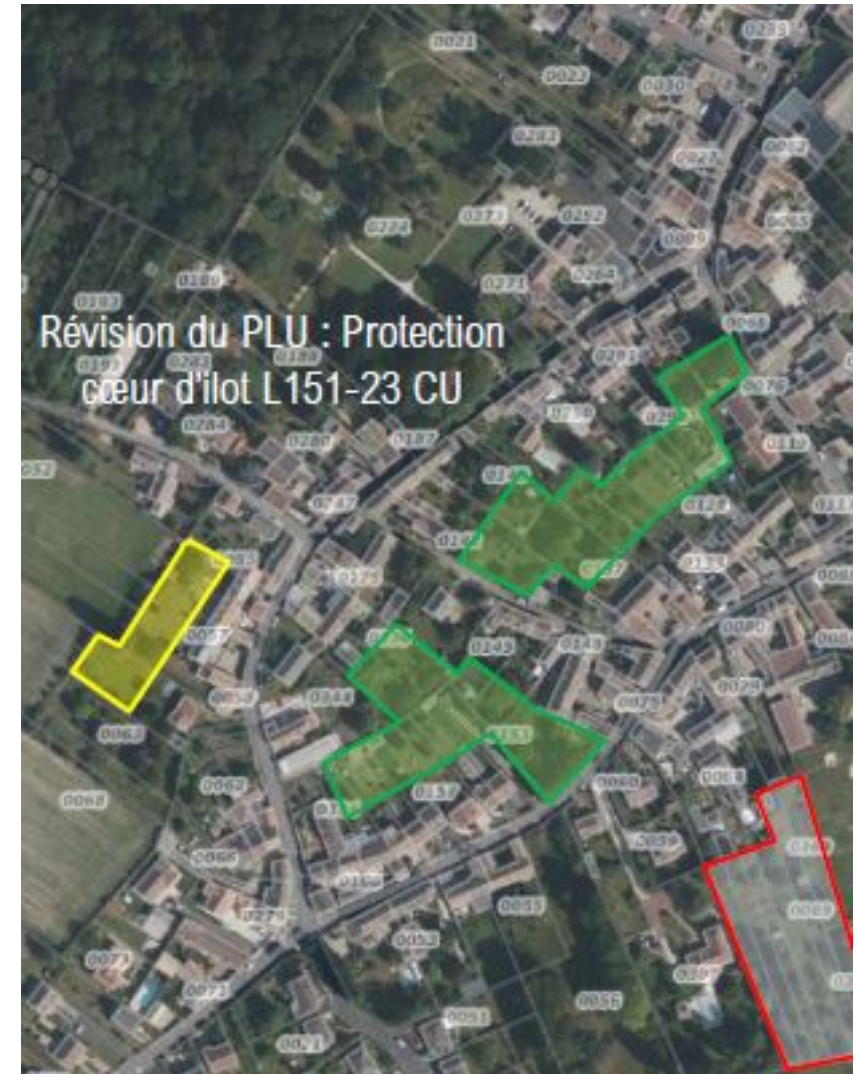
-  RN20
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce intercommunale à créer
-  Cours d'eau existant à protéger
-  Passerelle piétonne au-dessus RN20
-  Lieux attractifs
-  Parc « urbain » à protéger et à valoriser
-  Espaces boisés protégés
-  Renaturation de l'ancienne carrière
-  Cônes de vue
-  Mares et/ou plan d'eau

**3/4 du territoire
constitué
d'espaces naturels**

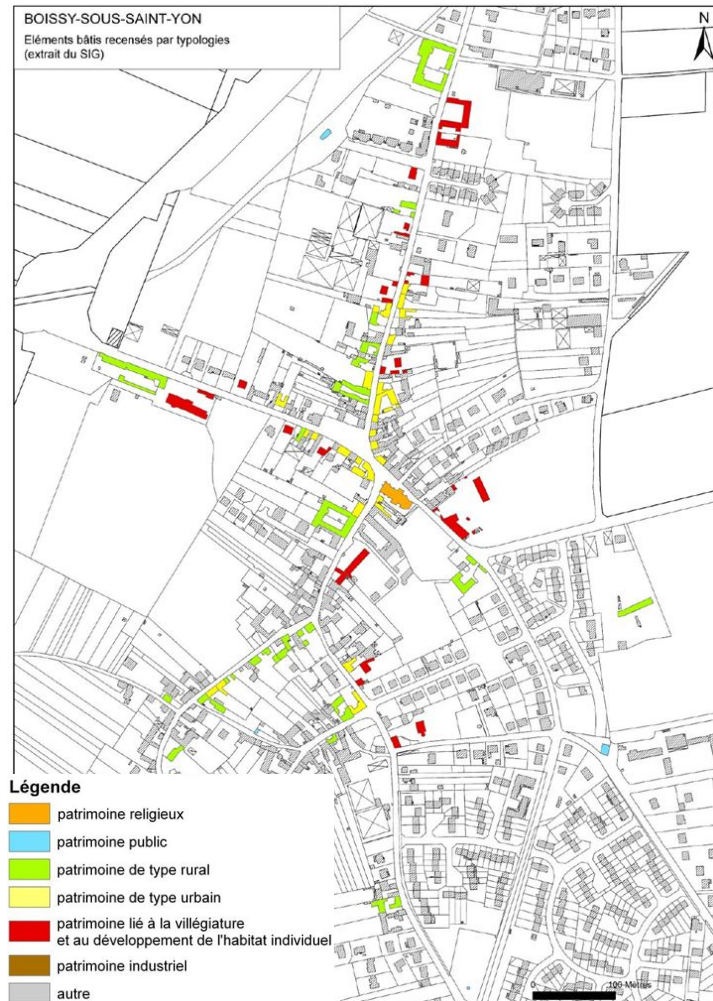
Protéger la nature en ville

Préserver les « cœurs d'îlots »

Zone spécifique au sein
d'un environnement urbain
ou naturel qui doit être
protégée pour des raisons
écologiques et de maîtrise de
la densification



Identifier et protéger le patrimoine bâti



Le patrimoine identifié permet de valoriser l'architecture et les éléments remarquables de la commune : habitat ancien, statues, murs, végétaux, puits, plaques de cocher ...

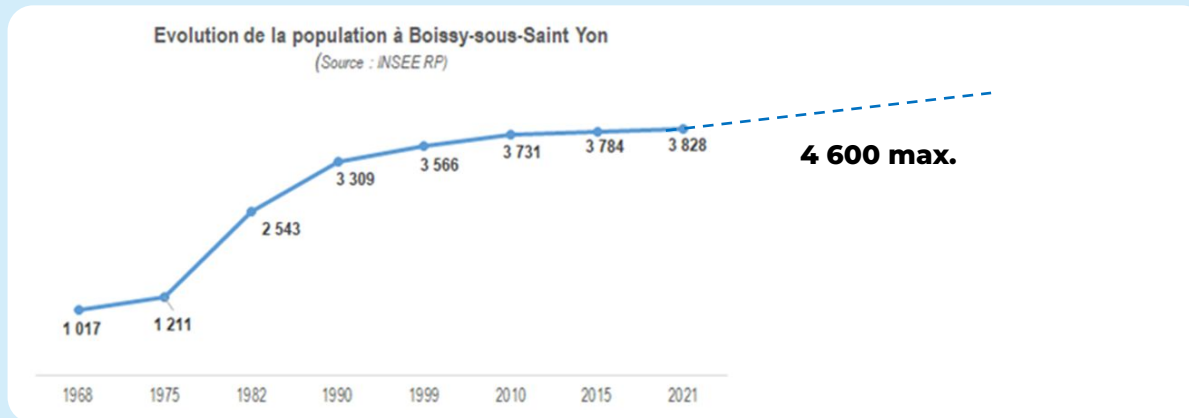




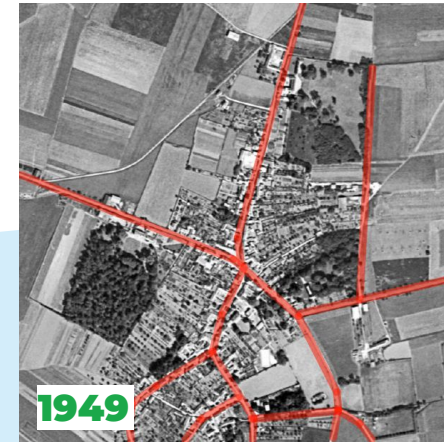
Maîtriser le développement des constructions

Maîtriser les objectifs logements

Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine permis dans le PLU actuel est excessif : 420 logements seraient réalisables aujourd'hui.



La révision du PLU est l'occasion de prendre des mesures pour **réduire le potentiel de densification** en l'alignant avec les seuils démographiques définis par la municipalité, **soit un maximum de 4 600 habitants** d'ici 2040, correspondant à 17 logements par an en moyenne (soit 255 logements)

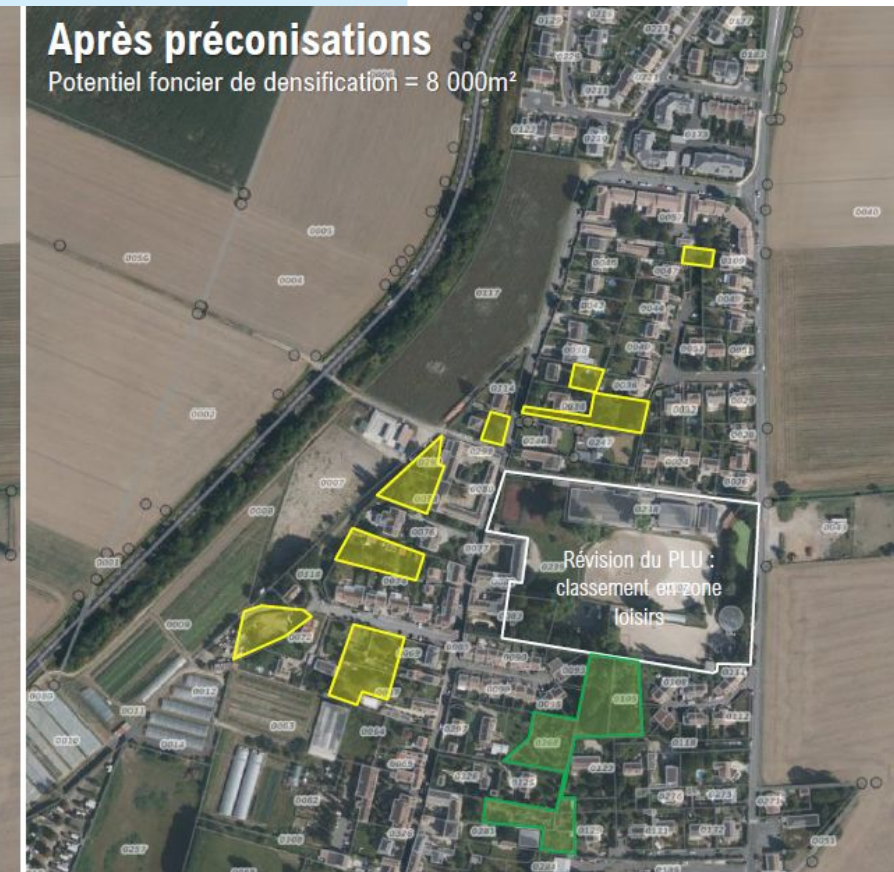
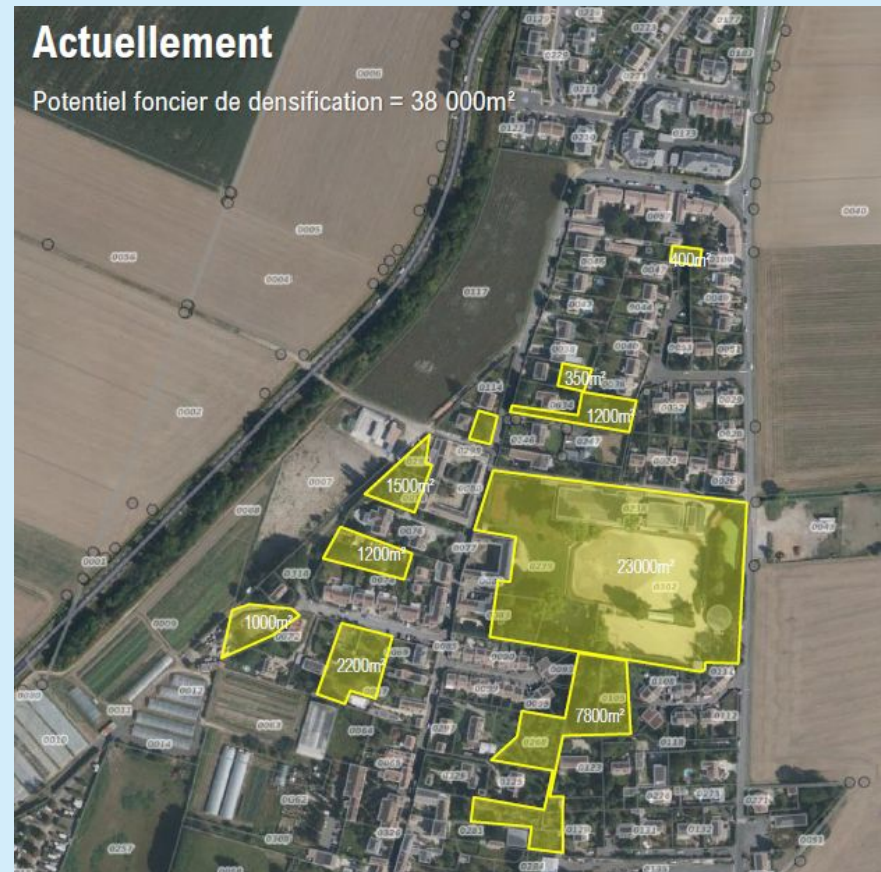


**Une telle consommation d'espaces naturels est impossible aujourd'hui.
D'autant plus avec un réseau viaire qui n'a pas évolué**

Maîtriser les objectifs logements

Les plans (et extraits) proposés sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis après l'enquête publique. Ils s'agit de documents de travail.

Le projet de PLU vise à **réguler le développement du logement** par la définition de coeurs d'îlots protégés et par la mise en place d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) permettant conjointement de limiter la densification excessive et de délimiter des zones de construction régies par des règles précises.



Maîtriser les objectifs logements

Cet objectif permet :

- de maintenir la population de la commune stable jusqu'en 2040
- d'accueillir, de manière raisonnée et maîtrisée, de nouvelles populations, afin de permettre le renouvellement nécessaire de la population de Boissy
- de maintenir les équipements publics de la commune
- de stimuler l'économie locale

Le PLU doit être compatible avec le SDRIF-E (L131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme)

Si le PLU n'est pas compatible avec le SDRIF-E, il ne pourra pas être adopté

Si le PLU n'est pas adopté, on en reviendra au PLU actuel avec ses défauts et les mêmes documents supra légaux

The background of the slide is a photograph of hands holding and pointing to a detailed urban planning map. The map shows a grid of streets, building footprints, and various colored zones. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter.

Les outils de traduction réglementaire

Composition du **PLU**

Un plan de zonage

qui délimite les différentes zones d'urbanisme sur le territoire d'une commune et spécifie l'utilisation autorisée des sols dans chacune de ces zones

Un règlement

qui précise les règles d'aménagement pour chaque zone

Des OAP (orientation d'aménagement et de programmation)

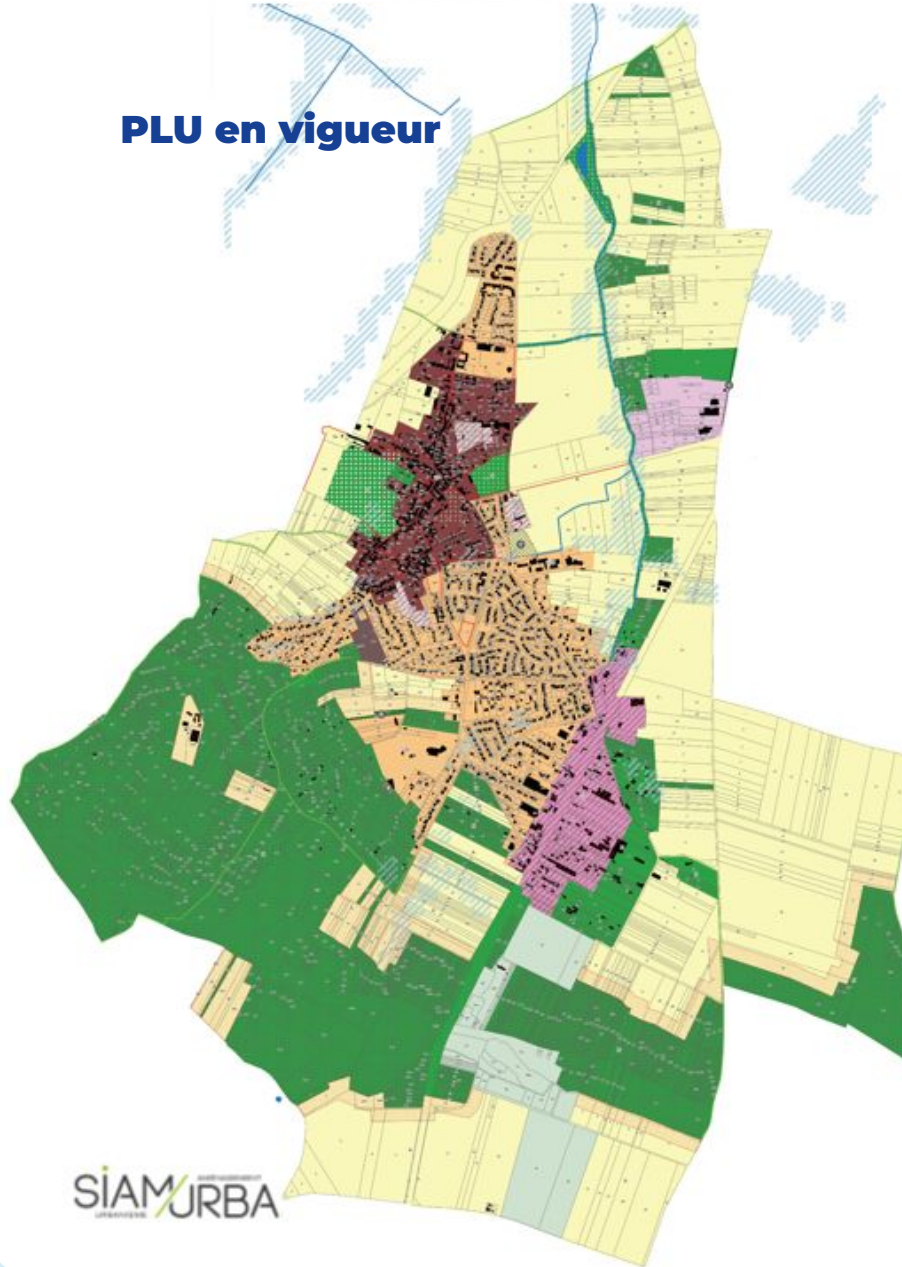
qui définissent les grandes lignes de l'aménagement de secteurs spécifiques du territoire

Le plan de zonage

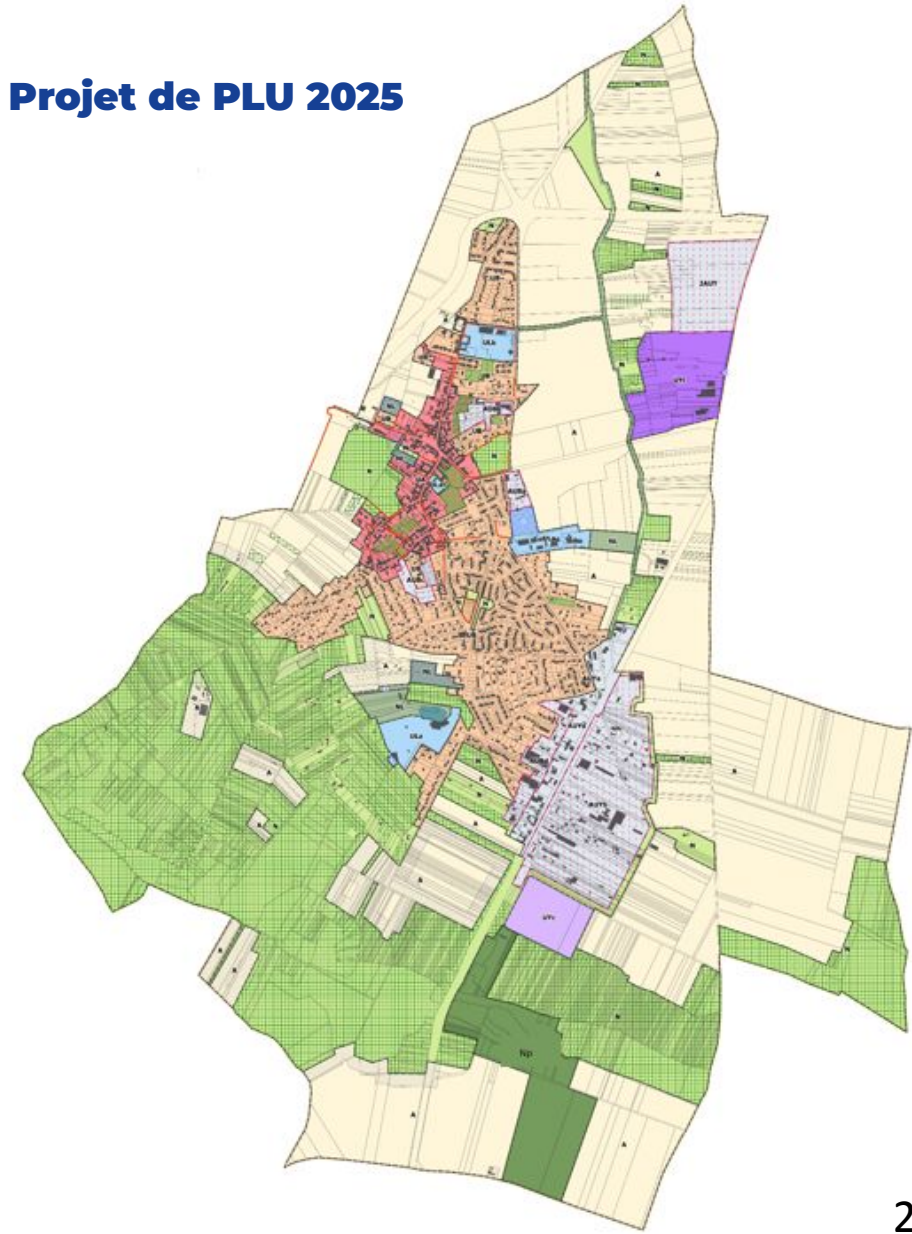
UA	Cœur historique
UB	Zone pavillonnaire
UY	Zone économique
UL	Secteur destiné à accueillir des équipements.
AUB	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen terme) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (long terme)
AUY	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court - moyen terme) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long terme) - AUYc : secteur des Marsandes (moyen-long terme)
A	Zone agricole
N	Zone naturelle <u>Sous secteur NL</u> correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. <u>Sous-secteur Np</u> permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

Les plans (et extraits) proposés sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis après l'enquête publique. Ils s'agit de documents de travail.

PLU en vigueur



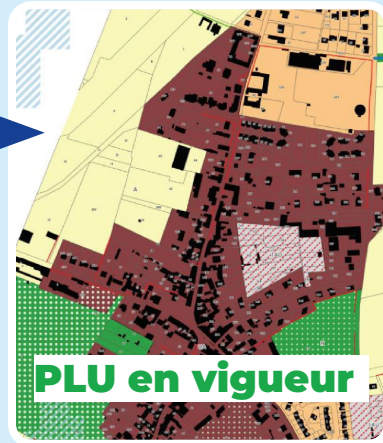
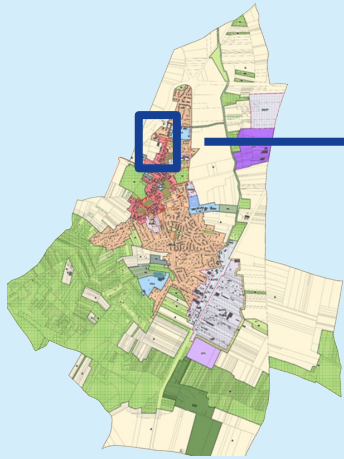
Projet de PLU 2025



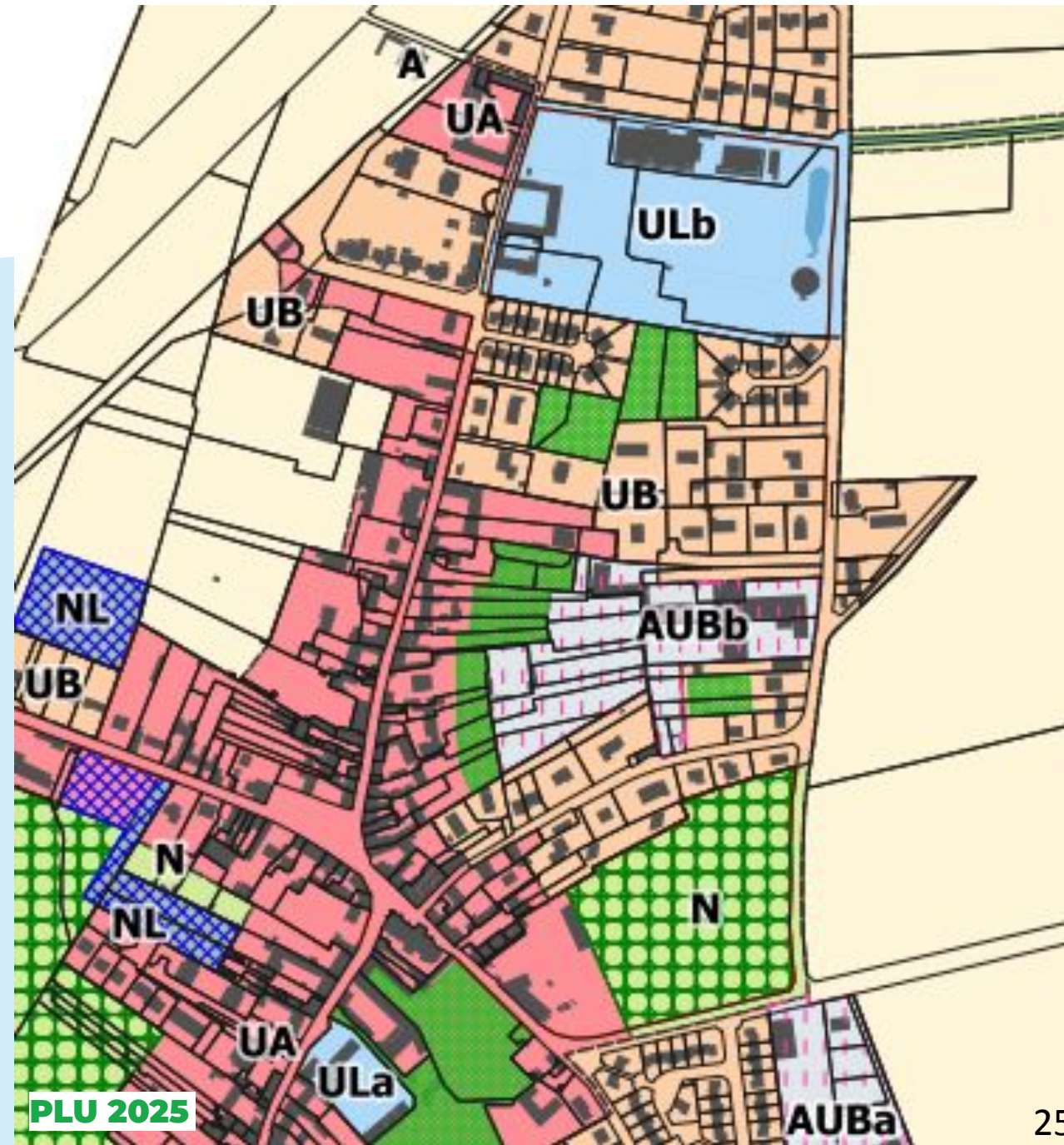
Le plan de zonage

UA	Cœur historique
UB	Zone pavillonnaire
AUB	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen terme) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (long terme)
A	Zone agricole
N	Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

ZOOM Centre-bourg

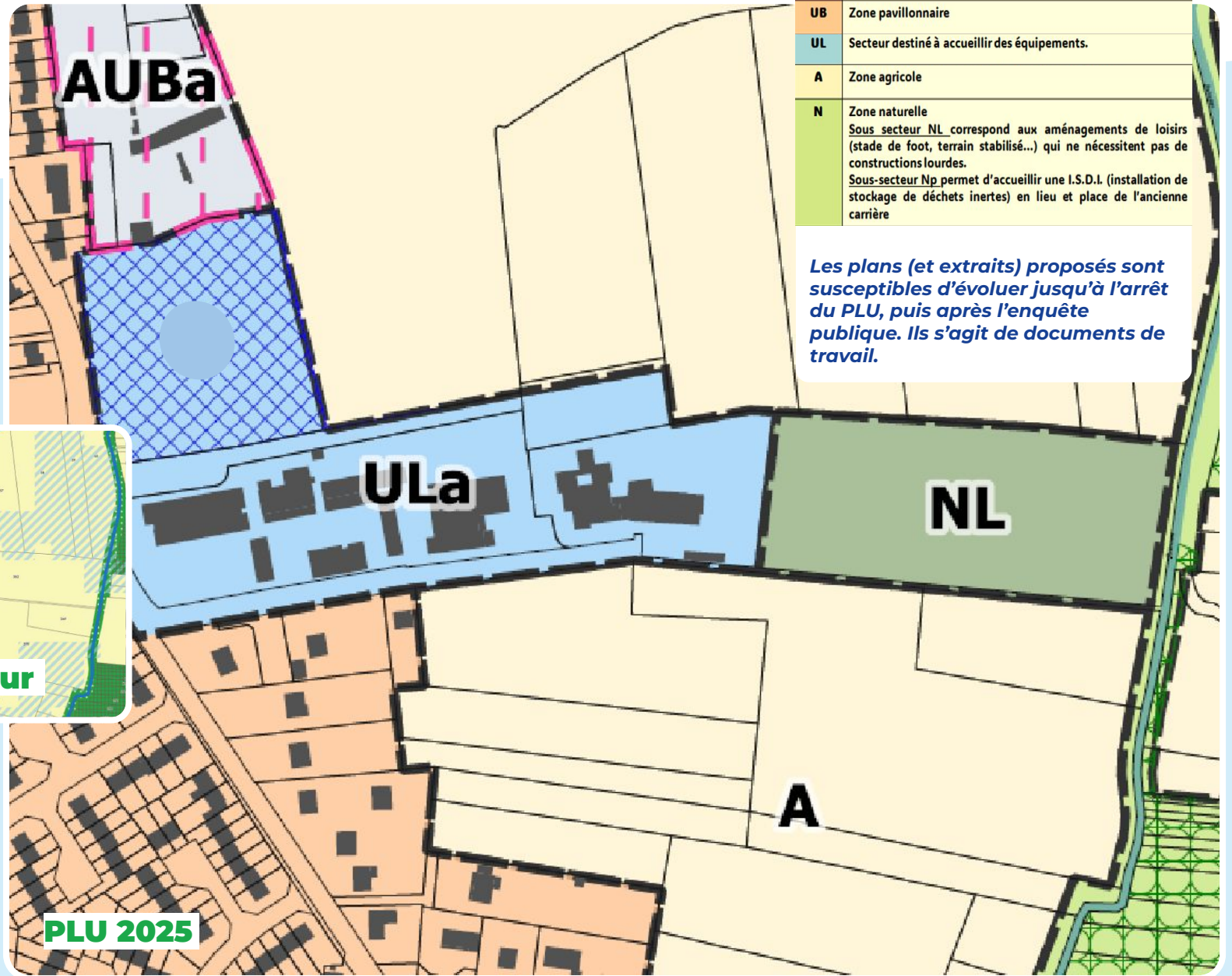
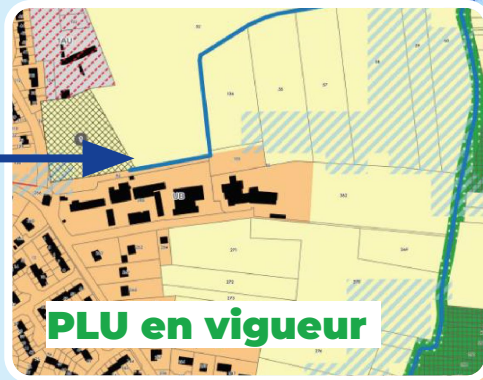
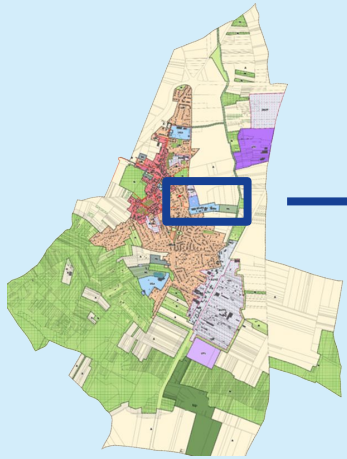


Les plans (et extraits) proposés sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis après l'enquête publique. Ils s'agit de documents de travail.



Le plan de zonage

ZOOM Pôle Scolaire



UB	Zone pavillonnaire
UL	Secteur destiné à accueillir des équipements.
A	Zone agricole
N	Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

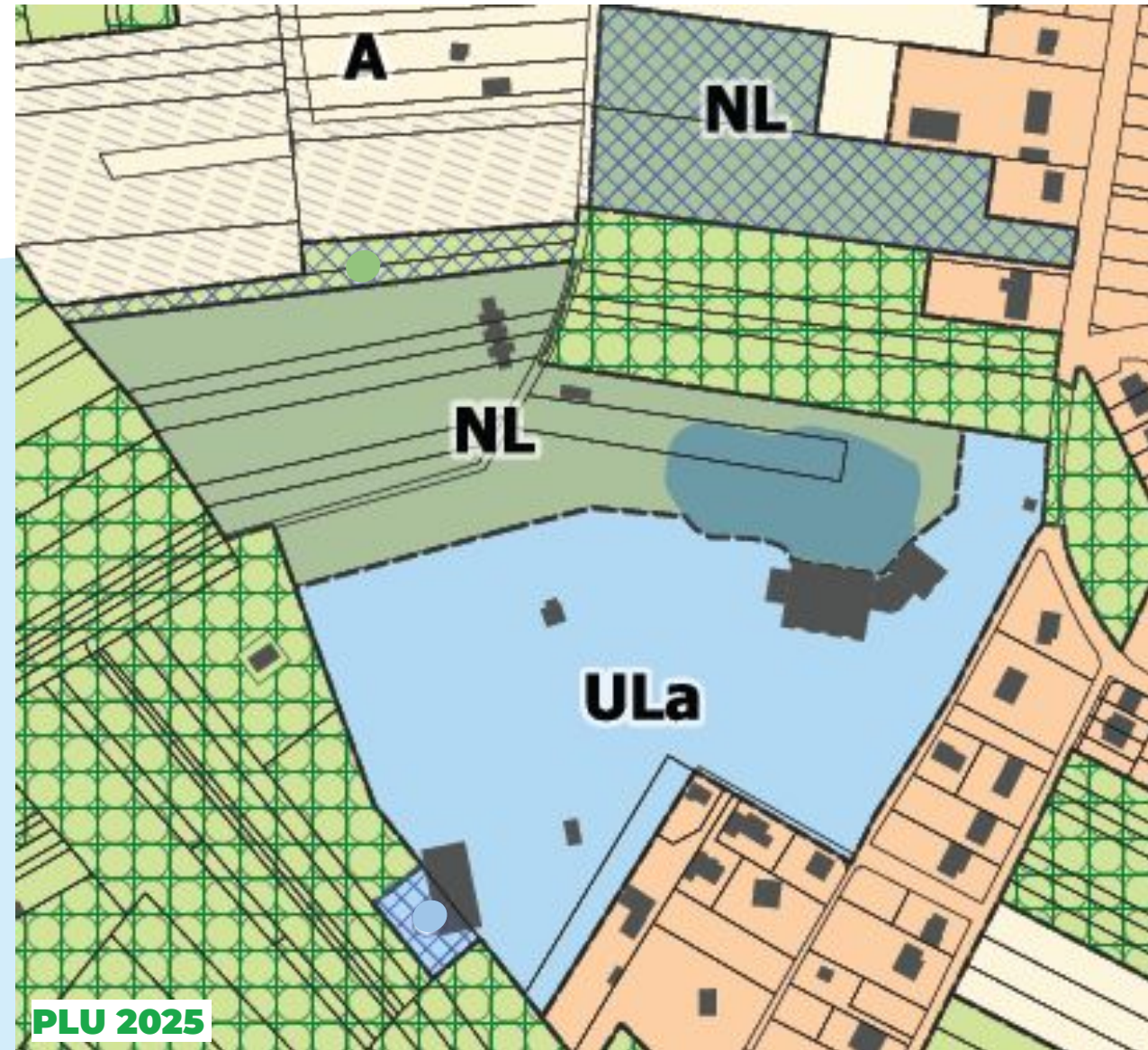
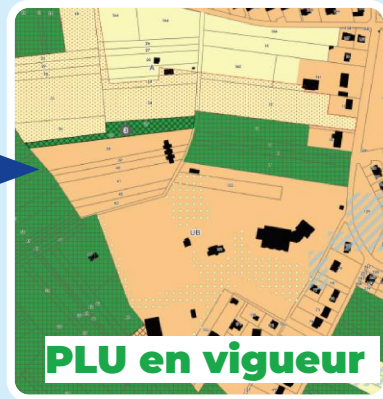
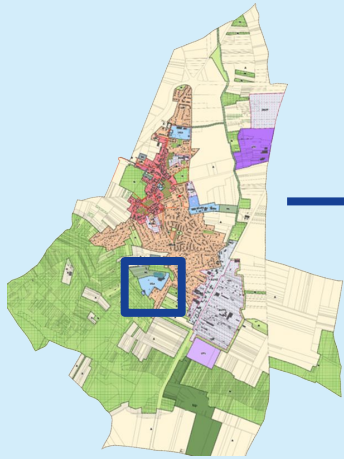
Les plans (et extraits) proposés sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis après l'enquête publique. Ils s'agit de documents de travail.

Le plan de zonage

UB	Zone pavillonnaire
UL	Secteur destiné à accueillir des équipements.
A	Zone agricole
N	Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

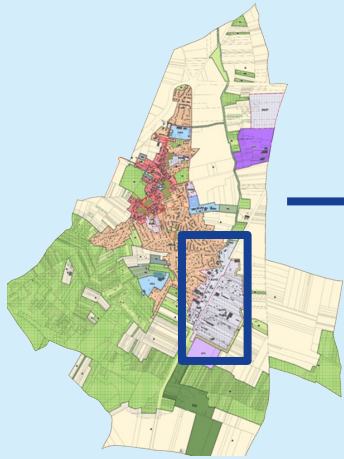
Les plans (et extraits) proposés sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis après l'enquête publique. Ils s'agit de documents de travail.

ZOOM Pôle Sportif



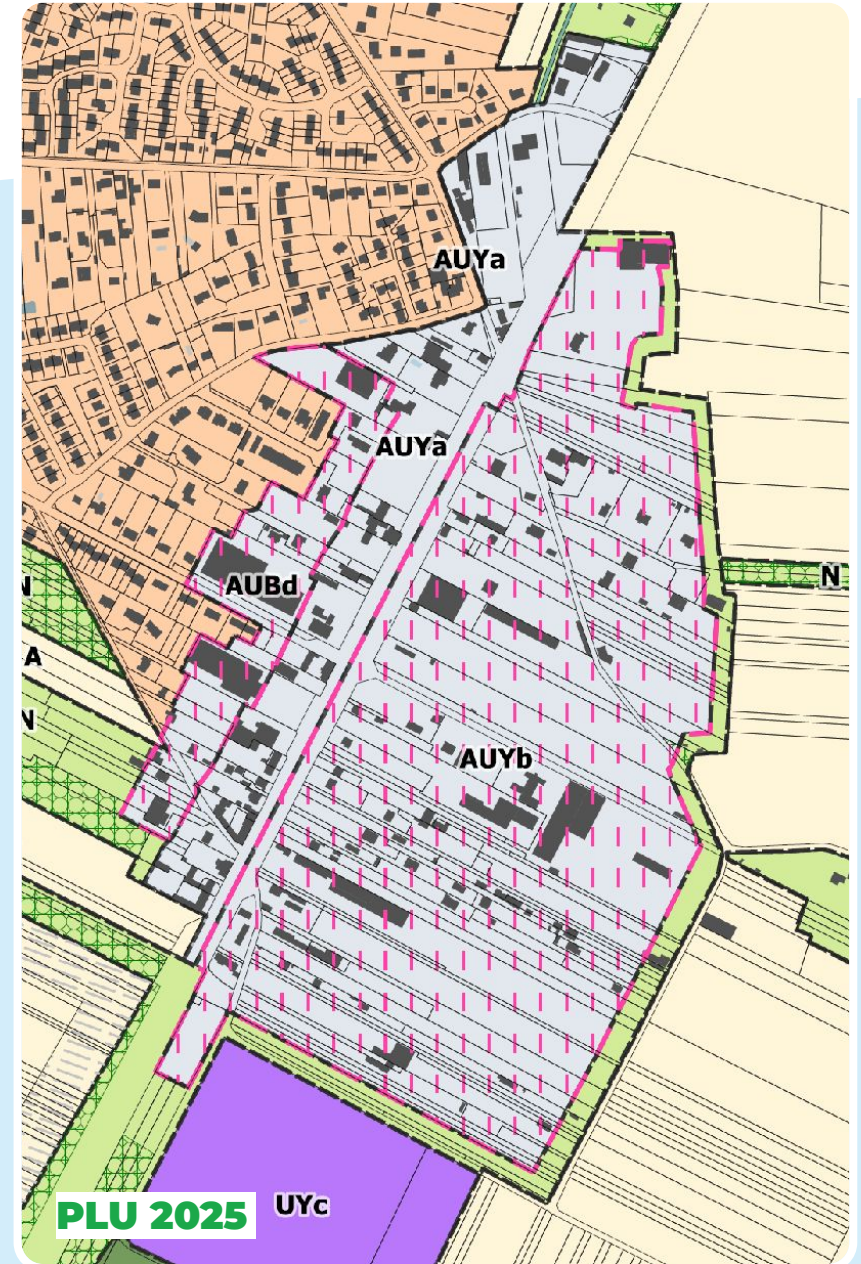
Le plan de zonage

ZOOM Bas de Torfou



UB	Zone pavillonnaire
AUB	Quatre secteurs sont identifiés : - AUBa : secteur Clos de la Motte (court terme) - AUBb : secteur Saint Thomas (moyen terme) - AUBc : secteur des Sablons (moyen-long terme) - AUBd : secteur du Bas de Torfou (long terme)
AUY	- AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court - moyen terme) - AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long terme) - AUYc : secteur des Marsandes (moyen-long terme)
A	Zone agricole
N	Zone naturelle Sous secteur NL correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Sous-secteur Np permet d'accueillir une I.S.D.I. (installation de stockage de déchets inertes) en lieu et place de l'ancienne carrière

Les plans (et extraits) proposés sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis après l'enquête publique. Ils s'agit de documents de travail.



Les Orientations d'Aménagement et de programmation **OAP**

Orientation :

Principales intentions définissant le développement d'un secteur, les ambitions de la zone tout en laissant une certaine marge de flexibilité

Aménagement :

Scénario de composition urbaine et paysagère ayant pour but de préciser les capacités d'organisation des typologies, la répartition spatiale, l'organisation viaire, les capacités d'accueil

Programmation :

Densité visée, typologies, équipements publics, services, intégration paysagère, mobilité, stationnement, échéancier

OAP

Sectorielle

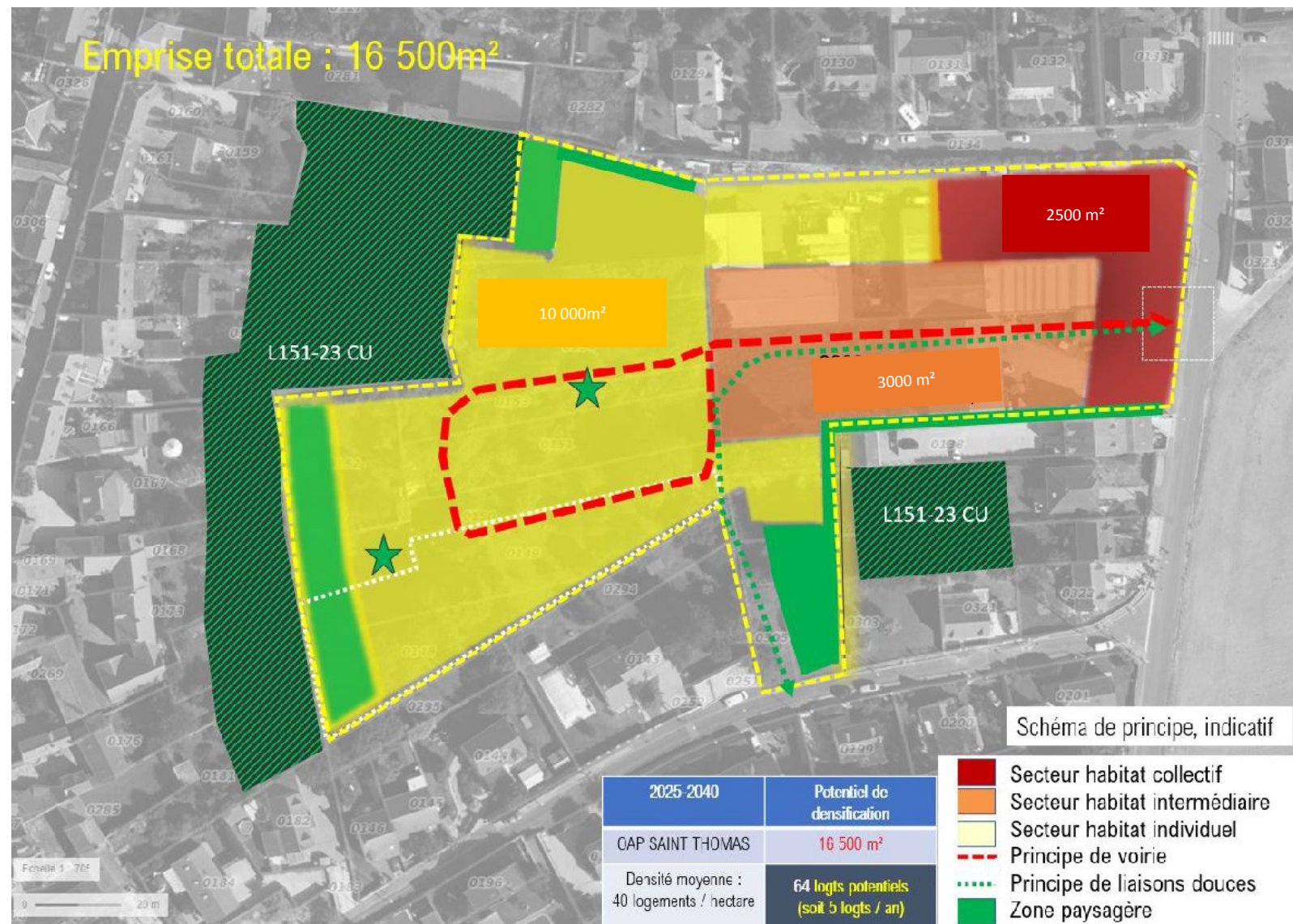
Le Clos de la Motte



OAP

Sectorielle

Saint Thomas



OAP

Sectorielle

Les Sablons



OAP

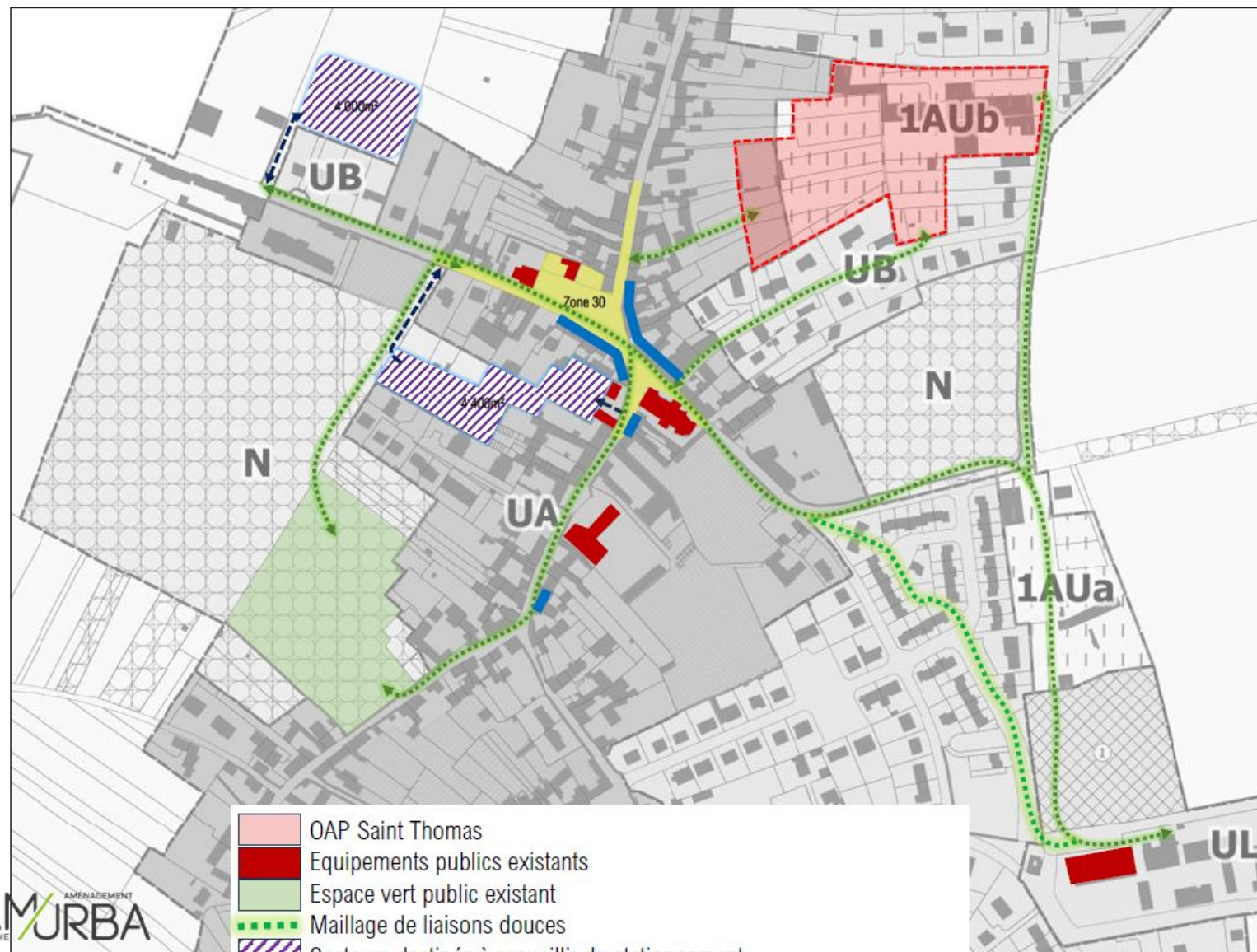
Thématique

Coeur de ville



BOISSY
Sous-Saint-Yon

SIAM/URBA
AMENAGEMENT
URBANISME



- OAP Saint Thomas
- Equipements publics existants
- Espace vert public existant
- Maillage de liaisons douces
- Secteurs destinés à accueillir du stationnement
- Requalification des espaces publics de l'hypercentre
- Secteur prioritaire pour développer et/ou maintenir le commerce

OAP Sectorielle Bas de Torfou

Occupation du sol

- Bois ou forêt
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges, chantiers

Mode d'occupation
des sols 2021



Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Réserve foncière
- Trame verte à conserver
- Trame verte à créer
- Voie existante à requalifier
- Voie à créer
- Foncier aménagé, à vocation habitat
- Secteur à vocation éco.
(PME productives, éco-activités...)
- Secteur à vocation éco.
(services, commerces, showroom, bureaux...)
- Secteur à vocation éco. (restauration...)



Réalisation d'une étude pour l'aménagement du Bas de Torfou à Boissy-sous-Saint-Yon (91) – COPIL n°2



OAP

Les Marsandes

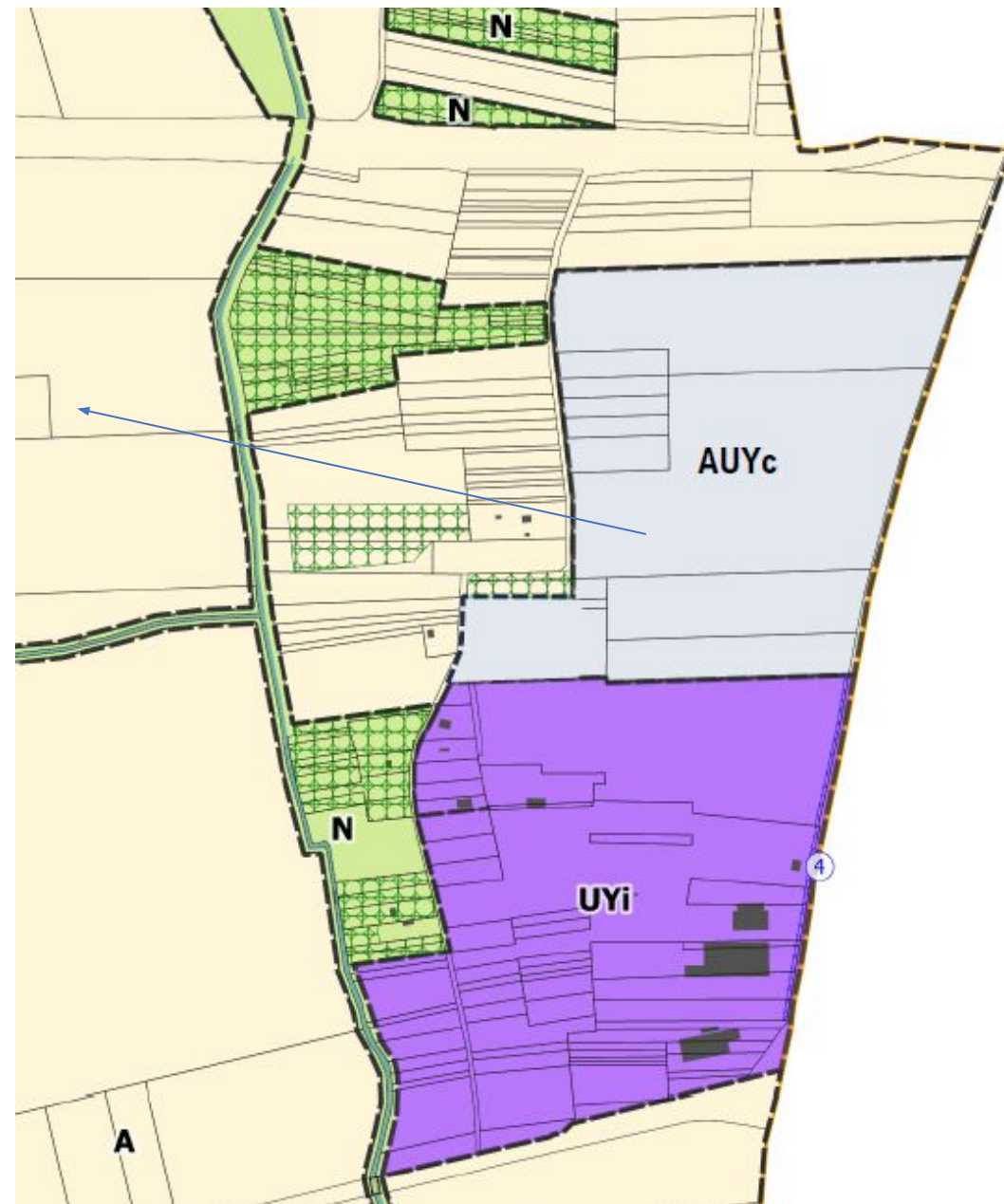


Pastille de 10 ha située dans la zone des Marsandes octroyée par la Région Ile de France dans le cadre du SDRIF-E



UYi :
Zone économique,
avec activités de la
base logistique de
stockage de véhicules

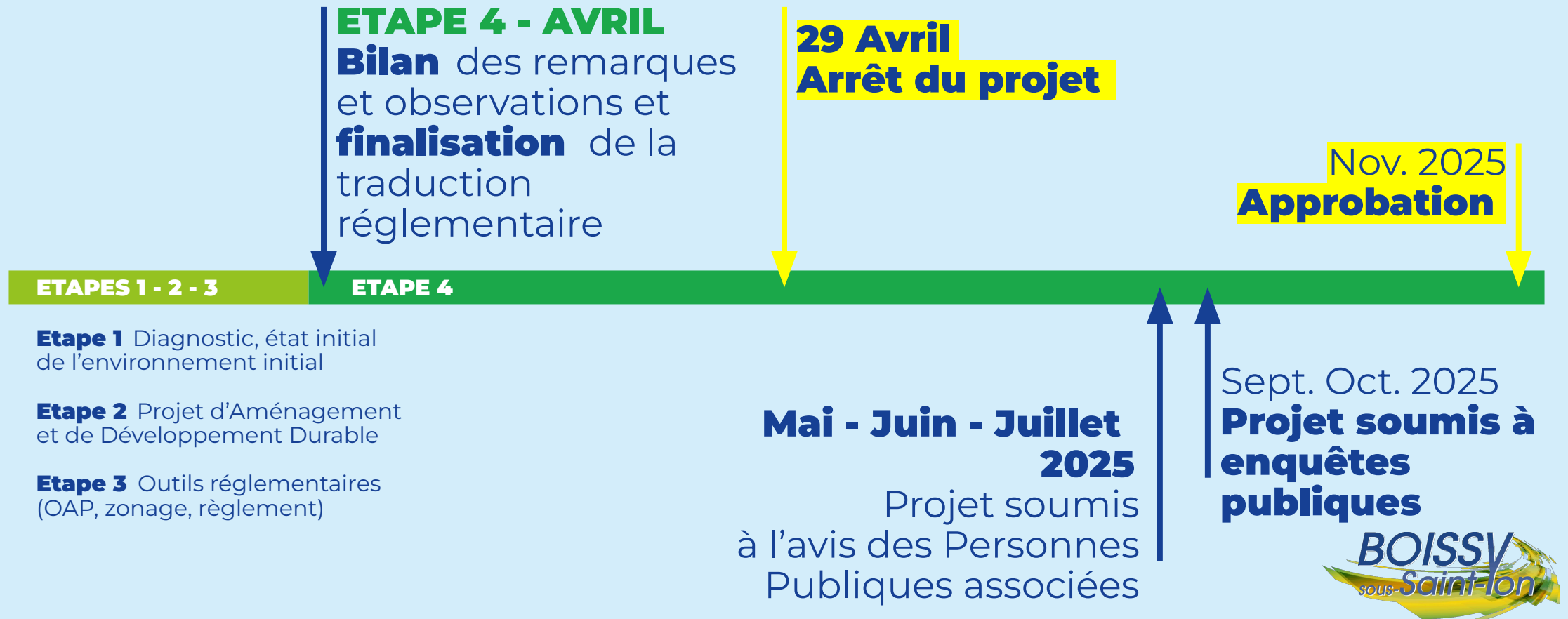
AUYc :
Secteur Les Marsandes
(court-moyen terme) =
projet d'aménagement
d'ensemble



The background of the lower half of the slide is a photograph of several hands pointing at and touching a detailed urban planning map. The map shows a complex network of streets, building footprints, and green spaces. A semi-transparent green filter is applied over the entire photograph, creating a cohesive visual theme. The text 'Les étapes suivantes' is centered over the map in a large, white, bold sans-serif font.

Les étapes suivantes

Calendrier



Vos moyens d'expression

Un registre destiné à recevoir vos remarques, observations, demandes, est à votre disposition à l'accueil de la mairie

Possibilité également de déposer un message sur la messagerie **mairie@boissy-ssy.fr**

Le diaporama de la réunion publique sera **disponible sur le site** internet de la mairie, ainsi que les panneaux de l'exposition en cours

The background of the lower two-thirds of the slide is a photograph with a green color overlay. It shows several hands, likely belonging to different people, holding and pointing at a large, detailed urban planning map. The map is filled with intricate lines representing streets, building footprints, and various planning zones. The hands are positioned at different points on the map, suggesting a collaborative review or discussion of the plan.

Place aux échanges