

**Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur
le projet de révision du plan local d'urbanisme de la
commune de Boissy-le-Chatel**

**Enquête publique ayant eu lieu du 17 juin 2024 au 19 juillet
2024**



M F HEBRARD

Commissaire-enquêteur

1) Rappel du contexte procédural de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Boissy-le-Chatel

Par délibération du n°2016-002 du 11 janvier 2016, la commune de Boissy-le-Chatel a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme avec définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec deux objectifs :

- Adapter le P.L.U aux évolutions législatives et réglementaires
- Maitriser l'urbanisation

Cette motivation très généraliste pouvait poser problème mais l'évolution de la jurisprudence permet de considérer qu'elle semble suffisante (CE 5 mai 2017 Commune de Saint Bon Tarentaise n° 388902).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal de la commune de Boissy-le-Chatel le 18 mars 2021. Par délibération du 25 mars 2021, le conseil intercommunautaire de la communauté d'agglomération de Coulommiers et Pays de Brie (CACPB) prend acte qu'un débat a eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Boissy le Chatel.

Aux questions posées pour obtenir la teneur des débats, les réponses apportées par la CACPB ne sont pas très claires puisqu'il est indiqué que les éléments du PADD ont été débattus au sein des commission urbanisme de chacune des deux collectivités. La commission d'urbanisme quel que soit son périmètre d'intervention n'est pas le conseil municipal ou intercommunautaire puisque n'y participent pas tous les conseillers. A la demande d'avoir la copie des comptes-rendus des commissions urbanisme ou du registre des débats de chacune des deux instances, aucun document n'a été produit.

Par délibération n° 2023-039 du 26 septembre 2023, le conseil municipal de Boissy-le-Chatel a demandé de prévoir l'inscription de l'arrêt du PLU au prochain conseil communautaire de la CACPB. Par délibération n° 2023-168 du 7 décembre 2023, la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie a arrêté le projet de PLU de la commune de Boissy le Chatel et dressé le bilan de la concertation.

La consultation des personnes publiques a été lancée dès l'arrêt du PLU et ont répondu pour la plupart au premier semestre 2024.

La CACPB a donc saisi le tribunal administratif pour obtenir la désignation d'un commissaire-enquêteur et d'un suppléant ce qui a été fait par décision n° E24000028/77 du 11 avril 2024 de Mme la vice-présidente du tribunal administratif de Melun désignant Marie-Françoise Hébrard en qualité de commissaire enquêteur et de Monsieur Joel Chaffard en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté n°413/2024 du 28 mai 2024 du président de la CACPB, les modalités de l'enquête publique ont été fixées à savoir une enquête publique se déroulant du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024 soit 33 jours consécutifs ainsi que les permanences du commissaire-enquêteur (quatre demi-journées dont une le samedi 30 juin 2024), le dispositif de consultation du dossier d'enquête soit à la commune de Boissy le Chatel soit dans les locaux de la CACPB et par consultation numérique. Trois registres ont donc été mis à la disposition du public : deux registres papiers et un registre numérique.

Les insertions par voie de presse ont été réalisées conformément aux dispositions réglementaires soit 15 jours avant l'enquête publique et pendant le déroulé de l'enquête publique dans deux journaux d'audience locale.

L'enquête publique a été close le 19 juillet 2024. L'association Le Renard a demandé expressément que le dossier de l'enquête publique ainsi que les contributions du public soient toujours accessibles. Par courrier du 19 juillet 2024, la commune de Boissy et la CACPB ont été invitées à répondre favorablement à cette demande légitime. Il y a été fait suite dès le mardi 23 juillet 2024 et le dossier est toujours en ligne et consultable.



Avis du commissaire-enquêteur

On peut considérer que les procédures ont été respectées avec un regret de ne pas avoir pu obtenir le registre des débats ni le compte-rendu des commissions urbanisme des deux collectivités publiques. Il convient aussi de souligner la longueur de la procédure soit 9 ans entre l'engagement de la révision du PLU et l'organisation de l'enquête publique avec une probable adoption définitive en 2025 soit 10 ans ce qui paraît relativement long pour une commune de la taille de Boissy-le-Chatel (995 ha, 3249 habitants).

2) La participation du public

Le public a eu la possibilité de se présenter aux quatre permanences prévues :

- Le lundi 19 juin 2024 de 9h30 à 12 h
- Le samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12 h
- Le lundi 8 juillet 2021 de 9h30 à 12 h
- Le vendredi 19 juillet 2024 de 9h30 à 12 h

La participation a été modérée. Les personnes qui se sont présentées à la permanence du samedi 29 juin ont fait part de leur regret qu'il n'y ait pas eu d'autres permanences un samedi ce qui les arrangeait au regard de leurs obligations professionnelles.

Toutes les personnes qui se sont manifestées au cours de ces permanences ont fait part d'un sentiment d'un manque de communication sur ce projet de PLU.

C'est la raison qui m'a poussée à rencontrer directement sur site la plupart des personnes qui se sont présentées afin de mieux comprendre leurs demandes et gommer cette sensation d'une absence de dialogue et d'échange.

Les grandes lignes du projet étaient disponibles sur le site internet du prestataire qui tenait également un registre des demandes. Le bilan de la concertation relate les observations du public et les réponses de la collectivité locale

Il y a eu une seule réunion de concertation le 19 juin 2023 qui a réuni environ 35 personnes dont le compte-rendu est annexé au bilan de la concertation.

Contrairement à ce qui était indiqué dans la délibération lançant la procédure de révision du PLU, il n'y a eu aucun article dans le journal communal ni sur celui de l'intercommunalité. Or la procédure d'élaboration a duré 9 ans ce qui aurait dû conduire à présenter les grandes orientations et étapes au fur et à mesure de leur élaboration par des articles dans les journaux municipaux d'information, tous les administrés ne sont pas obligatoirement des adeptes d'internet (débat du PADD, choix des OAP, évaluation environnementale etc).

Cette communication minimaliste explique en partie la participation modérée du public aux permanences où se sont exprimés principalement des résidents ayant intérêt individuel d'un changement de zonage et qui s'étaient déjà exprimés, pour la plupart, dans le registre mis à leur disposition pendant l'élaboration du PLU. En revanche, il'y a eu peu d'observations sur les options retenues par la municipalité



Avis du commissaire enquêteur

La communication sur ce projet de révision de PLU a répondu de façon minimaliste aux obligations réglementaires. Au regard des enjeux, on aurait pu s'attendre à une diffusion plus large de l'information et d'explications des options d'urbanisation et de protection environnementale envisagées par la commune.

3) Le dossier de l'enquête publique

→ Le rapport de présentation présente les éléments suivants :

- Un bilan démographique, la commune comprend 3249 habitants correspondant à 1 270 ménages. Il est considéré qu'il s'agit d'une population plutôt vieillissante car la part des plus de 60 ans représente un quart de la population arguant d'une forte augmentation entre 2009 et 2020 soit environ 5%. Ceci n'est pas tout à fait exact car entre 2014 et 2020, c'est plutôt une stabilisation qui est constatée soit 1% supplémentaire.
- Un bilan de l'urbanisation, le parc de logement est constitué d'habitats individuels avec une reprise de la construction à compter de 2020 (lotissement du jardin du Morin etc), 131 constructions nouvelles ont été recensées. La commune ne comprend aucun parc social. Au vu de l'évolution démographique, il en est déduit un besoin de logements en T1 et T2 tout en notant que cette analyse nécessite de s'appuyer sur « une étude fine des besoins en matière de logement social »
- Un bilan de l'activité économique essentiellement basée sur l'activité agricole, une zone d'activités économiques (ZAE des 18 arpents) et des commerces de proximité et une volonté affichée de maintenir cette attractivité économique se répartissant entre le monde agricole et les activités artisanales et commerciales.
- Un bilan des besoins en matière d'équipements publics conduisant à positionner des emplacements réservés qui concernent essentiellement des parcs de stationnement.
- Un bilan des risques environnementaux liés à la présence du gonflement des argiles et de phénomène de ruissellement conduisant la commune à instituer des périmètres sensibles sur des zones urbaines.
- Un bilan environnemental qui conclut à l'absence de zone Natura 2000 et de ZNIEF. L'évaluation repose sur deux journées d'investigation soit le

28 septembre 2022 et 22 novembre 2022 qui ont été réalisées sur des sites identifiés de future densification et non sur la totalité du territoire communal. Il en est conclu qu'il n'y a pas d'espèces patrimoniales particulières recensées comme sensibles qui se soient développées sur la commune. Il est indiqué que pour les trois OAP (parc du château, Le Corbier, La Grange aux dîmes), des études complémentaires plus fines seront réalisées ultérieurement lors de l'ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, il est fait état de la volonté de maintenir voire développer les enjeux environnementaux pour répondre aux obligations environnementales et améliorer le cadre de vie des résidents avec une protection des zones humides, une extension des espaces non urbanisables etc.

- Le respect des normes d'urbanisme supérieur dont le schéma de cohérence territoriale de Coulommiers Pays de Brie qui a positionné Boissy-le-Chatel comme pôle secondaire satellite de Coulommiers et fixé la progression de la population à 3600 habitants et 470 logements à horizon 2034.



Avis du commissaire-enquêteur

- Le rapport d'enquête paraît complet mais comporte des observations faisant douter de la qualité des informations. Il est systématiquement mentionné la nécessité de disposer d'éléments complémentaires pour procéder à une analyse objective. Aux demandes d'actualisation des chiffres démographiques et de constructibilité sollicitées par les services de la préfecture, de la MRAE et du commissaire-enquêteur dans le rapport de synthèse, la réponse est toujours esquivée comme si la commune craignait d'être déjà soumise aux obligations de la loi SRU et d'engager plus rapidement que prévu l'urbanisation des OAP pressenties.
- Sur le volet environnemental, le dossier est particulièrement décevant voire lacunaire. Il paraît à première lecture particulièrement documenté mais en fait il s'appuie sur des bases de données existantes qui sont très généralistes parfois extrêmement anciennes (1934) sans avoir procédé à une actualisation et à une analyse in situ plus fine sur une période propice à la reproduction des espèces faunistiques et floristiques. Puis sur les secteurs où a été réalisée une investigation sur deux jours considérés comme inappropriés par les services de l'ETAT, le CDPENAF, la MRAE qui recommande « *de compléter l'analyse de l'état initial de*

l'environnement », « de dresser un inventaire fin des végétaux et de la faune présents sur chacune des OAP en période de printemps », « de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des incidences potentielles des ouvertures à l'urbanisation prévues par le projet de PLU sur le corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes identifiées au SRCE », « de démontrer l'absence de toute possibilité d'évitement ou de réduction notable des nouvelles surfaces imperméabilisées susceptibles d'être autorisées par le PLU » etc, le rapport de présentation pointe que « si effectivement l'urbanisation d'un des terrains considérés relevait du moyen et du long termes (plus de trois ans), s'agissant de terrains évolutifs, il conviendrait de réaliser le ou les relevés complémentaires de manière anticipée au projet mais au maximum 1 ou 2 ans avant ! ». Le bureau d'études ayant procédé aux analyses souligne lui-même les limites de cette évaluation environnementale.

Aux demandes d'explications, la CACPB répond invariablement que l'article R 122-5 du code de l'environnement prévoit une proportionnalité à la sensibilité environnementale en fonction de la zone susceptible d'être affectée par un projet. Elle ajoute avec le plus grand sérieux que *« l'expérience et les connaissances des naturalistes ayant réalisé ces relevés permettent, pour les terrains parcourus et prospectés, de disposer d'une information suffisamment fiable dans le cadre de l'évaluation et de cibler correctement les enjeux existants et potentiels »*. Cette réponse est étonnante (comment peut-on procéder à un relevé naturaliste si la végétation a disparu comme c'est le cas pour les plantes printanières ou évaluer la population de telle ou telle colonie d'amphibiens ou d'odonates quand la période de reproduction est terminée) et ne plaide pas pour considérer cette étude objective. Pour rappel, l'association Le Renard a déposé une contribution complémentaire sur un relevé naturaliste au printemps 2024 recensant une variété d'orchidée qui, selon ce contributeur, fait l'objet d'une protection renforcée sur un terrain non investigué. Cette étude environnementale est réellement insuffisante et conduit à prendre des options d'urbanisation qui pourront se révéler préjudiciables irrémédiablement pour l'environnement et le cadre de vie des habitants.

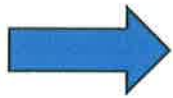
→ Le PADD fixe les grandes orientations au vu de ce bilan qui sont de trois ordres

➤ Développer en vue de :

- Favoriser notamment l'accueil de nouveaux habitants par densification du centre-bourg, par diversification de l'offre de logement. Trois OAP sont donc créées pour répondre à cet objectif,
 - Pérenniser et développer le tissu économique en confortant la zone d'activités des 18 arpents en la maintenant dans sa configuration actuelle, permettre le maintien du commerce de proximité dans le centre-bourg et garantir la pérennité du secteur agricole qui concerne 45% du territoire,
 - Soutenir le développement des activités culturelles par la reconversion de l'ancien site industriel des papeteries
- Equiper en vue de :
- Développer les équipements publics et les services à la population avec la création d'un emplacement réservé pour le stationnement aux abords de ces équipements publics
 - Améliorer les déplacements et les transports en sécurisant les circulations sur la commune, en prenant en compte la problématique du stationnement par la création d'aires dédiées, en prévoyant des schémas de desserte adaptés et cohérents sur chaque secteur d'OAP, en renforçant le maillage inter-quartier par la protection des chemins communaux et la création de liaisons douces.
 - Inciter l'utilisation des énergies renouvelables en autorisant des formes architecturales répondant aux préoccupations environnementales
- Préserver en vue de :
- Valoriser le Bois Louis et les espaces agricoles situées dans la vallée du Grand Morin en limitant fortement les possibilités du changement d'occupation des sols
 - Recenser les espaces boisés diffus au sein des zones agricoles afin de leur conserver leur rôle dans la gestion des eaux pluviales
 - Assurer la fonctionnalité de la trame bleue par la préservation des abords des cours d'eau, des zones humides et en limitant l'imperméabilisation des sols
 - Assurer la fonctionnalité de la trame verte en valorisant les secteurs de prairies et espaces boisés au sein des zones agricole et en identifiant des secteurs de jardins protégés en zone urbaine pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir la capacité de filtration des sols pour la

gestion des eaux pluviales, en classant en zone naturelle les secteurs arborés implantés en zone urbaine

- Valoriser le patrimoine bâti et paysager par un recensement des éléments considérés comme constitutifs de l'image de ce village briard



Avis du commissaire-enquêteur

Les orientations fixées dans le PADD découlent du bilan démographique, économique et environnemental et sont donc conformes à cette analyse et au scénario retenu par la commune de Boissy le Chatel de circonscrire l'urbanisation nouvelle à trois OAP, à densifier les dents creuses et reclasser les zones non urbanisées du PLU actuel en zone N ou A.

Toutefois s'agissant de la création des trois OAP en vue de densifier le centre-bourg, le rapport de présentation ne présente aucune étude de densification. Dans le rapport de synthèse, il a été demandé expressément à la CACPB de produire cette analyse notamment pour vérifier notamment la justesse de la création de l'OAP du Château et la réponse a été de nouveau esquivée en indiquant seulement que cette création lui permettait de répondre aux obligations découlant des documents d'urbanisme supérieur.

Boissy-le-Chatel est une commune rurale qui a urbanisé son territoire sans logique territoriale et pour répondre aux demandes de propriétaires fonciers qui souhaitaient valoriser leur patrimoine. Elle se trouve maintenant confrontée à des obligations légales qu'elle n'a pas anticipées à savoir élargir l'offre de logements, respecter les obligations environnementales et gérer de façon économe le foncier et qu'elle effectue avec un souci de rationalisation par la création des OAP et la suppression de terrains urbanisables au titre du PLU de 2011. C'est ce qu'exprime le PADD.

→ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

sont de deux types : sectorielles et thématique

- OAP sectorielles (Le Corbier, Le Château, La Grange aux dimes) concernent des programmations de logement pour répondre aux obligations découlant du SCOT du bassin de vie de Coulommiers et Pays de Brie et elles ont été définies et localisées à la suite du bilan démographique, économique et environnemental de l'état de la commune. Elles préconisent toutes les mêmes obligations :

- Une densité de 35 logements à l'hectare
- Un minima de 30% de logements sociaux

- Un minima de 30% de logements collectifs
- Un taux d'imperméabilisation qui diffère selon l'OAP concernée
- Des obligations de dessertes traversantes sauf pour l'OAP du Château
- Des obligations environnementales



Avis du commissaire enquêteur

Leur superficie totale est 5 ha 11 a 80 ca ce qui représenterait environ un potentiel 180 logements nouveaux soit 460 nouveaux habitants sur la base d'un ratio de 2.54 comme demandé par les services préfectoraux.

- OAP du Corbier d'une superficie de 9 180 m² localisée en entrée de ville de la commune de Boissy le Chatel présente les inconvénients suivants :

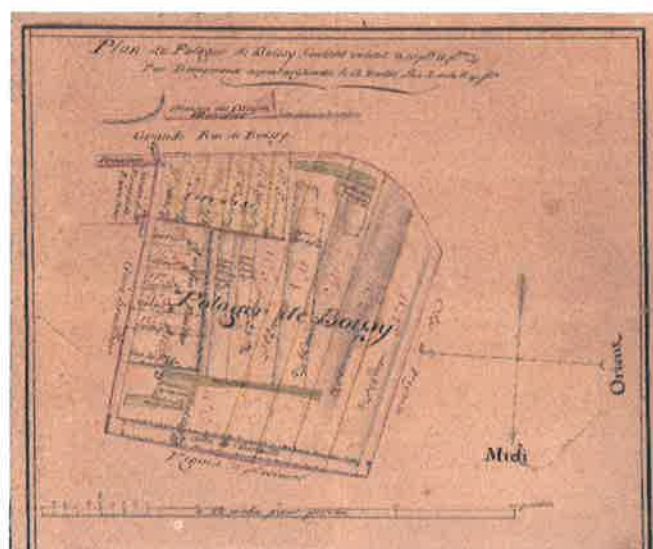
✓ D'impacter partiellement une zone humide pour laquelle il n'y a pas eu de diagnostic spécifique préalable pour en déterminer les contours et en mesurer l'impact sur la constructibilité envisagée de cette zone même si le taux d'imperméabilisation a été portée à 40%. Ce diagnostic est impératif et doit être réalisé avant toute négociation avec l'éventuel promoteur en charge de la réalisation de cet aménagement de façon à ce qu'il en soit tenu compte au regard de la sensibilité attachée aux zones humides et leur apport environnemental. Cette situation conforte de nouveau la faiblesse du diagnostic environnemental du rapport de présentation conduisant la commune à retenir des sites de développement potentiel d'urbanisation alors qu'ils ne sont peut-être pas adaptés.

✓ De déboucher sur la RD 222 qui est considérée comme accidentogène dans le porter à connaissance du préfet. Le département émet des préconisations très précises pour assurer la sécurité sur cet axe auxquelles il convient de souscrire.

OAP « le Corbier »

Le projet sera desservi par la RD 222 (av. Charles de Gaulle), au Sud, rejoignant les voies communales, au Nord. Il est demandé **d'aménager l'intersection de la nouvelle voie avec la RD 222 en assurant les meilleures conditions de sécurité et de visibilité** pour tous les usagers, via une **configuration de carrefour unique à 4 branches**, avec la voie d'accès à la Résidence du Verger-des-Beumes. Il conviendra de **réserver les emprises nécessaires à l'aménagement du nouveau carrefour et d'étudier sa géométrie**. Ces travaux seront à la charge de l'aménageur. Par ailleurs, il convient de **prévoir, sur les emprises foncières de l'OAP, les emplacements suffisants pour le stationnement** des habitants et visiteurs, afin d'éviter tout risque de stationnement anarchique sur la RD 222.

- OAP de La Grange aux dîmes qui est classée en zone AU au titre du PLU de 2011 d'une superficie de 25 500 m² présente les caractéristiques suivantes :
 - ✓ Site historique de la commune correspondant, semble-t-il, à l'ancien potager et verger du château. Il est entouré de murs en pierre datant du XVIIIème siècle qui sont restés intacts à ce jour.



- ✓ Une zone humide qui a fait l'objet d'un diagnostic préalable réalisé en période hivernale ce qui n'est pas optimal pour la détection des espèces. Elle fait l'objet d'un classement en zone N dans le cadre du futur PLU



Le projet envisage de démolir le mur d'enceinte situé au droit de la rue de la Grange aux Dîmes pour l'élargir. Or cet élargissement ne portera que sur cette portion d'axe routier ce qui ne paraît pas très cohérent au regard de son caractère limité. Une circulation alternée n'était-elle pas envisageable ?

La partie imputée au logement social est située au nord et constitue une enclave au lieu d'envisager la possibilité d'une répartition spatiale plus étalée sur le site au regard de sa taille.

L'étude sur la zone humide aussi imparfaite soit-elle compte tenu de sa date de réalisation conclut de la façon suivante :

Suite à ce constat et du strict point de vue des zones humides, il semble pertinent d'écarter le secteur humide de toute urbanisation. Bien qu'il apparaisse surdimensionné comparativement à nos observations (voir figure ci-après), le zonage établi dans le cadre du SAGE de 2 Morin reste cohérent et peut servir de référence.

Cela d'autant plus que des intérêts locaux en termes de biodiversité ont été identifiés dans ce même secteur.

Pour les mêmes raisons de biodiversité, indépendamment de toute considération historique (qui ne relève pas de notre expertise), il est également vivement recommandé de préserver au mieux le mur ceinturant ces terrains.

Dans le cas où le projet d'urbanisme porterait atteinte à la mare (et ses fourrés) et/ou aux murs, une expertise naturaliste spécifique serait à réaliser pour évaluer plus précisément les intérêts faunistiques, en particulier concernant les amphibiens et reptiles, mais également les odonates (la mare pouvant être propice aux libellules). De cette expertise résultera les mesures à mettre en œuvre pour Éviter, Réduire ou Compenser les hypothétiques impacts de ce projet.

Il est aussi souligné que ce site est concerné par un axe de ruissellement nord-sud sans en tirer les conséquences en termes d'implantation spatiale des constructions.

Par conséquent, il serait souhaitable de procéder à une étude environnementale complémentaire portant sur la période printanière et estivale afin de mieux déterminer le rôle de cette zone humide sur cette emprise foncière et détecter d'éventuelles espèces protégées. Quant au périmètre de la zone humide, les

deux tilleuls situés à proximité devraient être inclus dans ce périmètre de protection. Il serait souhaitable d'envisager la préservation des murs d'enceinte y compris sur la rue de la Grange aux Dîmes à la fois comme témoignage d'un passé historique mais aussi au regard de leur intérêt pour la protection de la faune et la flore. Quant à l'organisation spatiale des logements aidés sur ce site, une meilleure répartition sur la totalité du site ne devrait-elle pas être recherchée afin d'éviter la constitution d'un phénomène de ghetto comme une meilleure forme urbaine tenant compte de l'urbanisation actuelle constituée d'un habitat pavillonnaire.

Le site de la Grange aux Dîmes présente un intérêt majeur pour le développement de la commune de Boissy le Chatel et répondre à ses obligations au regard du SCOT du Bassin de vie de Coulommiers Pays de Brie mais la conception de cette OAP doit être améliorée au vu des observations mentionnées ci-dessus et de celles des personnes publiques associées.

- OAP du Château d'une superficie de 16 500 m² conduit à réduire de moitié l'espace boisé classé constitué par le parc du château qui est d'une superficie d'environ 3 ha. Cette OAP est située sur l'ancienne roseraie et une partie du parc boisé de cet ensemble immobilier. A la suite des observations de la MRAE, la CACPB a proposé d'augmenter le taux d'imperméabilisation à 20% au lieu de 10% montrant déjà combien cette OAP semble problématique.

La réalisation de cette OAP soulève de nombreuses interrogations :

- ✓ Sur sa conception qui a été dénoncée par des conseillers municipaux. Comme indiqué dans le rapport de synthèse, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de s'insérer dans des querelles internes entre conseillers municipaux. En revanche, il est très regrettable que la CACPB n'ait produit aucun compte rendu de la commission urbanisme ce qui aurait probablement permis de clore ce sujet et de lever toute suspicion.

- ✓ Sur la justification du choix de la localisation afin de densifier le cœur du bourg, la CACPB n'a apporté aucun élément objectif et chiffré notamment une étude de densité permettant de justifier cette option mais appuie ce choix dans le fait qu'il s'inscrit « *pleinement dans les attendus des documents d'ordre supérieur et les dispositions législatives et réglementaires qui prévoient une consommation encadrée du foncier et la préservation des espaces agricoles et naturels* » et il est ajouté que « *la commune souhaite dans un premier temps privilégier le développement au sein des espaces déjà urbanisés* ».

Le plan du cœur de bourg montre la densité des constructions et que ces dernières se sont organisées logiquement autour du parc classé espace boisé classé de longue date et de son château qui constituent un poumon vert dans un secteur très urbanisé et une signalétique majeure de cette commune.



Le raisonnement de la commune de densifier le cœur de bourg paraît relativement spécieux. En effet, l'OAP de la Grange aux Dîmes se situe à la frange de la zone UA et est pleinement insérée dans un secteur déjà urbanisé. Il existe un potentiel de densification avec l'OAP de la Grange aux Dîmes permettant à la commune de Boissy-le-Châtel d'être conforme aux orientations du SCOT du bassin de vie de Coulommiers Pays de Brie et de s'inscrire dans sa volonté d'urbaniser dans les secteurs déjà construits. Il en est de même sur la parcelle cadastrée n°307 située aux arpents et qui sert de parc de stationnement et dont l'affectation pourrait être revue et l'usage rationalisé.

✓ Sur la réduction de moitié de l'espace boisé classé sans compensation, l'étude environnementale malgré ses insuffisances et la période inappropriée à laquelle elle a été réalisée souligne qu'il s'agit du cœur historique de ce village et que le « *jardin d'agrément dit Parc du Château de Boissy-le-Chatel est inscrit au pré-inventaire des jardins remarquables...Ceinturé par un mur de clôture, la propriété du château constitue un élément paysager et architectural remarquable de la commune* ». Il est également noté (pages 138 à 139) que « *certains jardins privés, au premier rang desquels le parc du Château (BCb1), se démarquent par leur caractère particulièrement arboré (ainsi que par leur emprise). Désignés sur la carte comme Grands parcs (CB n°85.1), ils comptent de beaux spécimens d'arbres (ornementaux ou non), dont l'intérêt est a minima paysager voire historique, et constituent des îlots particulièrement intéressants pour la faune locale, tous taxons confondus* ». Il est ajouté que « *parmi l'avifaune identifiée par exemple dans le parc du château, on retiendra*

des espèces inféodées aux milieux boisés et forestiers comme le pic épeiche...Réalisé en début d'automne, ce relevé n'est pas exhaustif et d'autres espèces fréquentant assurément le parc parmi les oiseaux, mais aussi potentiellement parmi les reptiles (orvet fragile), les petits mammifères et insectes divers...Il convient de retenir que le parc du château est composé pour beaucoup d'arbres assez âgés et présentant des cavités favorables aux oiseaux cavicoles et potentiellement aussi aux chauves-souris. La conservation d'une telle unité boisée est plus qu'encouragée car elle représente localement un véritable ilot et réservoir de biodiversité au cœur du village ». Ces différents points ont été relevés dans les avis de la MRAE, du CPIE des Boucles de la Marne, du CDPENAF qui précise la nécessité de « *de prendre en compte la valeur environnementale du secteur de l'OAP « château » en particulier les enjeux de la biodiversité* ». L'association de défense de l'environnement Le Renard indique que « *la zone est favorable aux chiroptères à cause de la présence des bâtiments et de vieux arbres* ». Elle a procédé à des relevés extérieurs de présence de chiroptères en septembre 2023 et indique que la présence de la Noctule de Leisler protégé par arrêté du 23 avril 2007 a « *une préférence pour les massifs à essences caduques assez ouverts ce qui correspond bien avec la typologie d'un parc boisé* ».

Or malgré une analyse du secteur du parc du château qui souligne l'intérêt de le préserver en raison de l'enjeu qu'il constitue pour la biodiversité, la CACPB estime que la création de cette OAP ne compromet en rien la conservation et la protection de cet espace boisé classé. En effet, elle indique (page 249 du rapport de présentation) que la réduction des incidences environnementales est passée « *par la protection des espaces naturels et des espaces boisés présents sur le territoire communal* » et ajoute que « *l'évitement de la plupart des incidences négatives possibles, la réduction des quelques incidences négatives inévitables et la prise de mesure visant au contraire à protéger et améliorer l'environnement communal ont permis de ne pas avoir besoin d'avoir recours à des mesures de compensation* ».

Cette réponse est inadaptée au cas présent, ce parc boisé constitue le poumon vert du cœur de bourg qui est extrêmement dense, de par l'ancienneté du boisement qui accueille une faune protégée et présente un enjeu majeur pour la biodiversité en milieu urbain, de par le rôle qu'il joue en termes de protection des conditions de vie des habitants et de par son rôle historique en termes d'image emblématique de cette commune. Il est difficilement compréhensible de considérer que la protection des secteurs de jardins et espaces verts pour conserver une trame végétale en zone bâtie constitue une mesure suffisante pour justifier de réduire de moitié un espace boisé classé alors que les fonctionnalités ne sont pas les mêmes considérant que ces jardins ne disposent pas de boisement séculaire et dense et sont excentrés par rapport au cœur du

bourg. Cette OAP n'est pas justifiée pour l'ensemble de ces raisons sus-évoquées et des effets irrémédiables qu'elle va produire.

- OAP environnementale correspond aux objectifs affichés par la collectivité publique de protection et mise en valeur des trames vertes et bleues par un certain nombre d'actions (perméabilité des aménagements urbains, mise en valeur du patrimoine naturel, adaptation de l'éclairage public, préservation des réservoirs de biodiversité au sein des espaces bâtis, protection des zones humides avérées, zone d'inconstructibilité de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau)



Avis du commissaire-enquêteur

La mise en œuvre de cette thématique pour une OAP est particulièrement intéressante et valorisante. Cela a été souligné dans le cadre des avis des personnes publiques associées : CPIE des boucles de la Marne, Département de Seine et Marne, CDPENAF.

Cette OAP s'est traduite notamment par un zonage de protection des trames jardins et des classements EBC qui sont considérés comme des enjeux de la biodiversité et une réduction notable des zones ouvertes à l'urbanisation au titre du PLU de 2011.

Il est dommage que la collectivité publique si soucieuse de la protection environnementale par la création de cette OAP thématique se soit contredite avec le projet d'OAP du château qui va réduire de moitié un espace boisé classé considéré comme un réceptacle pour l'accueil d'espèces protégés (chiroptères, amphibiens etc) et un enjeu majeur de la biodiversité en cœur urbain.

→ La sincérité des chiffrages

Ce point a fait l'objet d'observations de la part des personnes publiques associées : Préfecture de Seine et Marne, MRAE etc et a conduit également dans le rapport de synthèse à demander une mise à jour. La CACPB se contente de répondre que le nécessaire sera fait lors de l'adoption du PLU.

Or disposer d'informations fiables est essentiel compte tenu des obligations découlant du SCOT du bassin de vie de Coulommiers qui a fixé la population de Boissy le Chatel à 3 625 habitants à horizon 2035.

Cette réponse est regrettable car il n'est pas possible savoir si les zones ouvertes à l'urbanisation permettront de répondre aux objectifs du SCOT ni de connaître les marges de manœuvre au regard des zones urbanisables ni de

savoir si la commune n'est déjà pas soumise aux obligations de la loi SRU ou tout au moins dans un avenir plus ou moins proche.

- Les chiffres de la population

Le rapport de présentation mentionne 3 249 habitants en 2020 (page 34) et n'a pas réactualisé ce chiffrage au vu des autorisations d'urbanisme délivrées. Sur l'évolution de la composition des ménages, il est indiqué 3 265 habitants (page 35) soit un delta de 19 habitants. En tenant compte du nombre des autorisations d'urbanisme délivrées soit 107 (page 39, les autorisations de 2020 ont été soustraites) et d'un ratio de 2.54 (sur la base d'une population à 3 249 habitants), on arrive à une population de 3 520 habitants. Si le ratio est à 2.4, le chiffre de la population s'établit à 3 505 habitants.

En revanche, si on effectue le calcul sur une progression de 0.7% par an de la population, la situation est différente.

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
3249	3272	3295	3318	3341	3364	3388	3412	3436	3460	3484	3508	3533	3558	3583	3608



Avis du commissaire-enquêteur

Il importe que la CACPB valide le mode de calcul de progression de la population en tenant compte à la fois des autorisations d'urbanisme qui ont fortement progressées entre 2020 et 2023 et doivent donc correspondre à une augmentation sensible de la population et de recalculer la trajectoire à horizon 2035 afin de déterminer l'année à laquelle les obligations de la loi SRU s'imposeront et qu'il vaut mieux avoir anticipé.

- Les besoins en constructions nouvelles

Sur les besoins en logements, le rapport de présentation présente (pages 40 et 41) un potentiel de répartition par typologie mais exprime le besoin en % ce qui ne permet pas de savoir le nombre de constructions nouvelles au vu des zones ouvertes à l'urbanisation. Elle concentre la création de logements sociaux sur les T1 et T2 de façon à limiter la taille des ménages et ne pas à avoir à adapter les équipements publics notamment scolaires et périscolaires à un afflux d'écoliers et s'oriente plutôt pour répondre au caractère vieillissant de la population.

Le rapport de présentation (page 196) indique un besoin de 241 logements pour répondre aux objectifs du SCOT de bassin de vie de Coulommiers.

Or ce chiffre est purement théorique au regard de l'augmentation réelle de la population et ne correspond pas à ce qui est actuellement constaté au vu des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2020 et 2023.

Il doit être mis en corrélation avec les surfaces urbanisables au titre du futur PLU ce qui est extrêmement difficile à pouvoir estimer comme l'ont remarqué la MRAE et les services préfectoraux en l'absence d'éléments chiffrés précis sur les OAP.



Avis du commissaire-enquêteur

Ce manque de clarté ne plaide pas pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs qui en étaient jusqu'à présent préservés comme le parc du château. L'absence de recensement exhaustif des dents creuses et des possibilités de densification dans le tissu existant conduit aussi à une certaine défiance sur les projections présentées et un regret de ne pas opter pour élargir le panel des logements sociaux au T3 dans la même proportion que les T2 afin de faciliter l'accueil des familles avec enfant.

- Les surfaces urbanisables

La difficulté réside dans le mode de présentation qui ne permet pas de disposer d'un tableau clair et précis comparant le PLU actuel et le PLU futur. Le rapport de présentation (page 196) indique une superficie de 7.48 ha en densification des dents creuses et 4.68 ha en extension urbaine. Or le cumul des trois OAP offre un potentiel de 5 ha 11 a 80 ca soit un différentiel de 43 a 80 ca pour les nouvelles surfaces urbanisables.

L'avis de la préfecture souligne également des différentiels de surface non expliqués

La consommation d'espaces

En p162 du rapport de présentation, la carte permet de distinguer les terrains potentiellement disponibles qui sont comptabilisés comme de l'extension, soit environ 5 ha. Une enveloppe de 28 hectares est allouée aux pôles secondaires du secteur « Pays de Coulommiers » en matière de consommation totale d'espace en extension pour le développement résidentiel.

Le projet PLU prévoit une consommation d'espaces d'environ 6 ha, à cela s'ajoute les 6,55 ha d'espaces consommés depuis l'application du SCoT.

Ce qui représente un total de 12,55 ha d'espaces consommés pour la commune. Cependant,

la superficie des extensions projetées (secteurs couverts par des OAP) par le projet de PLU semble inférieure aux 6 ha affichés. **Ce point doit être précisé.**

Par ailleurs, la commune de Boissy-le-Chatel a pris le parti de prévoir 4 emplacements réservés destinés uniquement au stationnement. Or les surfaces neutralisées par ces emplacements réservés ne sont pas identifiées.

Il est également noté que le prélèvement sur les terres agricoles est limité à 2.6 ha correspondant en fait à la zone de Grange aux dîmes et à l'emplacement réservé pour créer un parc de stationnement en face de l'équipement sportif.



Avis du commissaire-enquêteur

Il est nécessaire de disposer d'un tableau récapitulatif comparant le PLU actuel et le PLU futur afin de démontrer l'effort important fait par la commune de Boissy le Chatel pour limiter la consommation foncière et les extensions sur le domaine agricole et que ce tableau soit inséré dans le rapport de présentation.

Le secteur de la Grange aux Dîmes considéré comme une terre agricole est en fait une pâture sans entretien où sont parqués des chevaux. Il n'y a pas d'exploitation agricole de production.

A l'exception du parc du Château qui impacte fortement un espace boisé classé, ce projet de PLU semble économe en termes de consommation foncière.

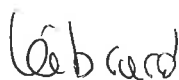
Au vu de cette analyse, j'émet un avis favorable assorti des réserves et recommandations suivantes :

- **Réserve n° 1** : supprimer l'OAP du château qui obère d'environ 50% un espace boisé classé qui constitue le poumon vert du cœur du bourg, un enjeu majeur de la biodiversité de par l'ancienneté du boisement ainsi que l'image emblématique de la commune de Boissy le Chatel. Le motif d'accentuer la densification du cœur de bourg n'est pas justifié en raison de l'existence d'autres parcelles situées à proximité et offrant davantage d'opportunité sans incidence sur un espace boisé classé (OAP Grange aux Dîmes, parcelle n° 307 au lieu-dit Les Arpents). Elle est en contradiction avec l'OAP thématique environnementale.
- **Réserve n°2** : procéder à une étude environnementale complémentaire sur une période adaptée (printemps, été) pour tous les secteurs potentiellement urbanisables indiqués sur le plan répertorié page 161 du rapport de présentation et plus particulièrement pour l'OAP du Corbier, l'OAP de la Grange aux dîmes et l'OAP du Château dans le cas où la commune de Boissy le Chatel et la CACPB ne donneraient pas suite à la réserve n°1 ainsi que la parcelle pour laquelle l'association Le Renard a déposé une contribution et les parcelles déclassées en zone N ou A dans

le projet de PLU par rapport au PLU de 2011. Cette étude environnementale complémentaire doit être réalisée avant l'adoption définitive du PLU pour permettre soit de conforter les options retenues soit de les affiner par une meilleure prise en compte des contraintes environnementales notamment des zones humides.

- **Réserve n°3** : Modifier la programmation des logements sociaux en prévoyant le même pourcentage de logements entre les T2 et les T3 pour permettre l'accueil dans de bonnes conditions des ménages avec enfant.
- ❖ **Recommandation n°1** : corriger les coquilles de zonage sur les différents plans,
- ❖ **Recommandation n°2** : compléter l'argumentaire sur la protection des éléments remarquables de la commune avec un descriptif même sommaire des éléments architecturaux justifiant ce choix,
- ❖ **Recommandation n°3** : produire et insérer dans le rapport de présentation une actualisation des relevés démographiques, des modifications consécutives à cette actualisation des données démographiques sur les besoins en logement, un tableau récapitulatif comparant le PLU actuel et le PLU futur sur les superficies urbanisables afin de vérifier la compatibilité par rapport aux orientations du SCOT du bassin de vie de Coulommiers et aux obligations de la loi SRU,
- ❖ **Recommandation n° 4** : vérifier le classement entre zone N et A au vu des observations déposées par la chambre d'agriculture ainsi que la taille de l'emplacement réservé n°1 qui a fait aussi l'objet d'une remarque du CDPENAF,
- ❖ **Recommandation n°5** : d'examiner avec objectivité les demandes de changement ou d'adaptation de zonage pour lesquelles le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable ou suggéré des améliorations (création de corridor écologique complémentaire) dans le cadre de l'enquête publique,
- ❖ **Recommandation n°6** : Prévoir une information systématique sur les journaux d'information communale du rapport du commissaire-enquêteur et des suites qui y seront données par la CACPB et la commune de Boissy-le-Chatel en complément de la mise en ligne de ce rapport sur le site internet des deux collectivités.

Fait à Pommeuse, le 7 octobre 2024



M F Hébrard

Commissaire-Enquêteur