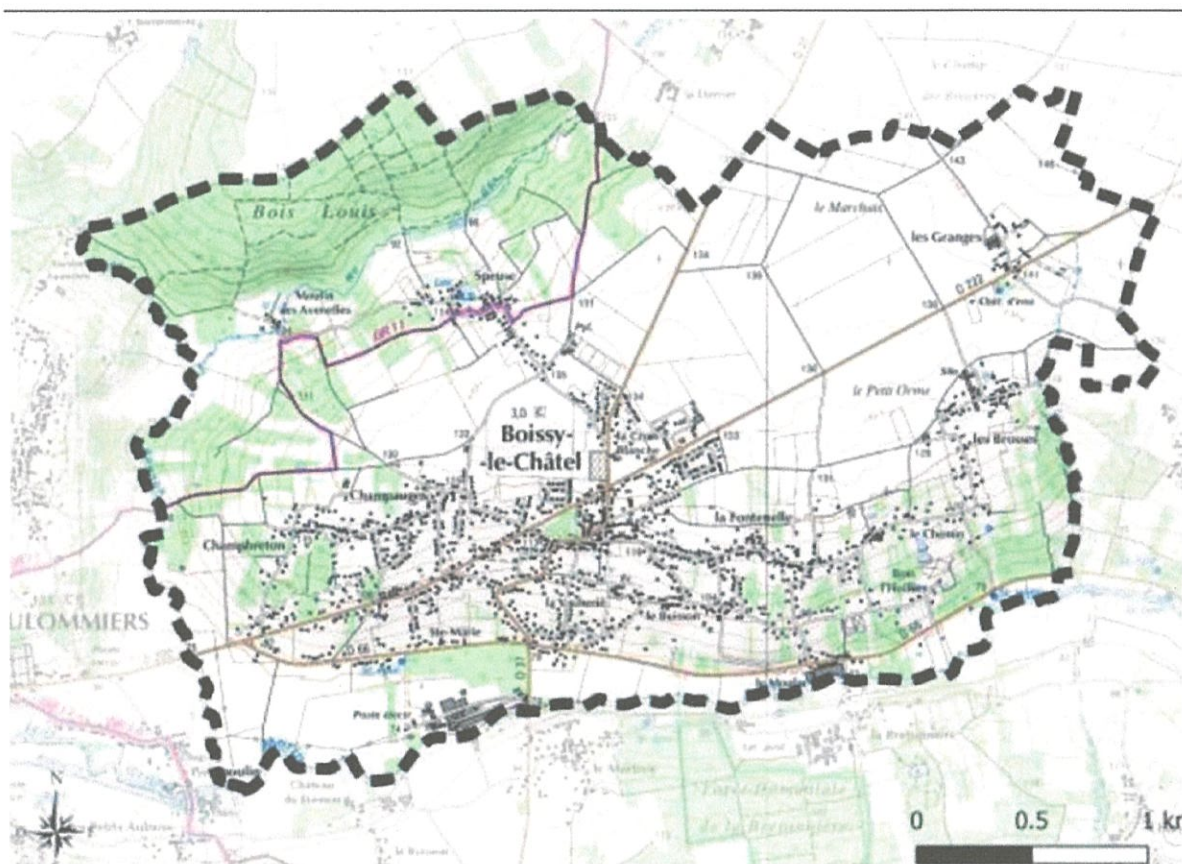


Commune de Boissy-le-Chatel

Département : Seine et Marne



Enquête publique du 17 juin 2024 au 19 juillet 2024

Commissaire-enquêteur : Marie-Françoise Hébrard

Première partie : Cadre et déroulement de l'enquête
publique

Deuxième partie : Procès-verbal de synthèse et réponse
de la commune de Boissy-le-Chatel

Première partie : cadre et déroulement de l'enquête publique

1) Contexte

La commune de Boissy le Chatel souhaite engager la révision du plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme actuel a été approuvé par délibération du 18 octobre 2011 et modifié à deux reprises le 31 janvier 2012 et le 26 février 2013.

Les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme qui ont été fixés dans le projet d'aménagement de développement durable (PADD) sont les suivants :

- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants en répondant aux obligations de la loi SRU relatives au taux de logement social
- Pérenniser et développer les différents secteurs d'activité
- Développer les équipements publics et les services à la population
- Améliorer les déplacements et les transports
- Préserver les espaces naturels et la qualité environnementale de la commune
- Préserver le fonctionnement écologique du territoire
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager
- Préserver la population vis-à-vis des risques

1.1 Présentation de la commune de Boissy-le-Chatel

La commune de Boissy-le-Chatel se situe sur la moitié nord du département de la Seine et Marne à environ 5km de Coulommiers.

Le territoire s'étend sur 995 hectares, il est traversé par la rivière du Grand Morin et les rus de l'Orgeval et du Rognon.

Boissy-le-Châtel inclut le bourg lui-même et plusieurs hameaux : Les Granges, Les Brosses, La Fontenelle, Le Bois-L'Huillier, Le Moulin-de-Boissy, La Vacherie, le Buisson, Champauger, Champbreton, Speuse constituant une unité urbaine continue mais disparate autour du bourg central.

Restent seulement deux hameaux Les Avenelles et Les Granges qui demeurent distincts physiquement de l'aire urbaine centrale.

La commune est desservie par la route départementale RD 222 qui relie Rebais à Coulommiers qui constitue le principal axe routier où l'urbanisation s'est notamment développée de façon erratique.

Cette urbanisation s'est également concentrée sur les dessertes routières secondaires sans schéma directeur conduisant à un étalement urbain.

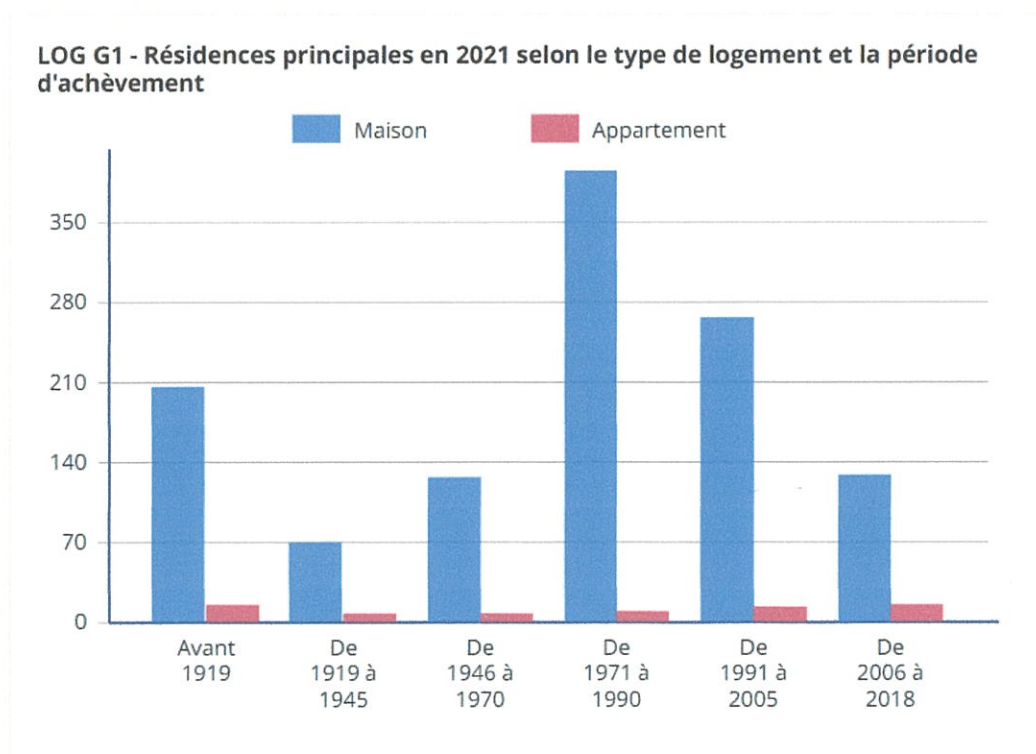
La commune accueille 3 285 habitants selon les informations de l'INSEE alors que le rapport de présentation indique 3 249 habitants soit un delta de 36 résidents. La croissance démographique a été continue à partir de 1975 et un doublement de 1982 à 2000. Un quart de la population aurait plus de 60 ans.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	1 284	1 393	1 725	2 366	2 661	3 110	3 126	3 285
Densité moyenne (hab/km²)	129,0	140,0	173,4	237,8	267,4	312,6	314,2	330,2

L'habitat est quasiment exclusivement un habitat individuel ce qui a donc aussi favorisé la consommation des espaces naturels et agricoles. L'urbanisation s'est essentiellement concentrée sur la période 1970/2000.

LOG G1 - Résidences principales en 2021 selon le type de logement et la période d'achèvement



Toutefois depuis 2020, 131 permis de construire ont été accordés C'est l'année 2022 qui est la plus marquante puisque 76 permis de construire ont été délivrés correspondant à l'urbanisation du lotissement « les jardins du Morin ». Si on compte 2.5 personnes par logement, c'est donc un apport de 190 résidents supplémentaires à compter de 2022 qui doivent être ajoutés à la population

recensée. Ainsi, on peut considérer que la commune aurait quasi atteint le seuil des 3 500 habitants (3 285 + 190= 3 475 habitants a minima).

La répartition spatiale de l'occupation des sols est la suivante :

Bilan de l'occupation du sol

Boissy-le-Châtel		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol		2012	2017	2021
	Bois et forêts	199.65	199.4	199.4
	Milieux semi-naturels	26.61	25.44	25.44
	Espaces agricoles	531.69	529.28	527.1
	Eau	5.52	5.52	5.52
Total espaces naturels agricoles et forestiers		763.47	759.64	757.47
	Espace ouverts artificialisés	82.58	80.83	81.44
	Habitat individuel	132.13	136.67	138.88
	Habitat collectif	0.17	0.17	0.17
	Activités	14.05	14.57	14.19
	Équipements	1.22	1.67	1.67
	Transport	0.84	0.96	0.96
	Carrières, décharges et chantiers	0.4	0.34	0.08
Total espaces artificialisés		231.39	235.21	237.39
Total communal		994.86	994.86	994.86

Les activités économiques se concentrent sur :

- L'activité agricole avec la présence de quatre exploitations
- Une activité diversifiée de PME sur la zone des 18 arpents
- Des activités commerciales de proximité dans le centre bourg

Les espaces non artificialisés concernent :

- Les surfaces agricoles soit environ 527 ha
- Les espaces boisés soit environ 200 ha
- Les milieux semi naturels soit environ 25 ha

1.2 Communauté de communes Coulommiers et Pays de Brie

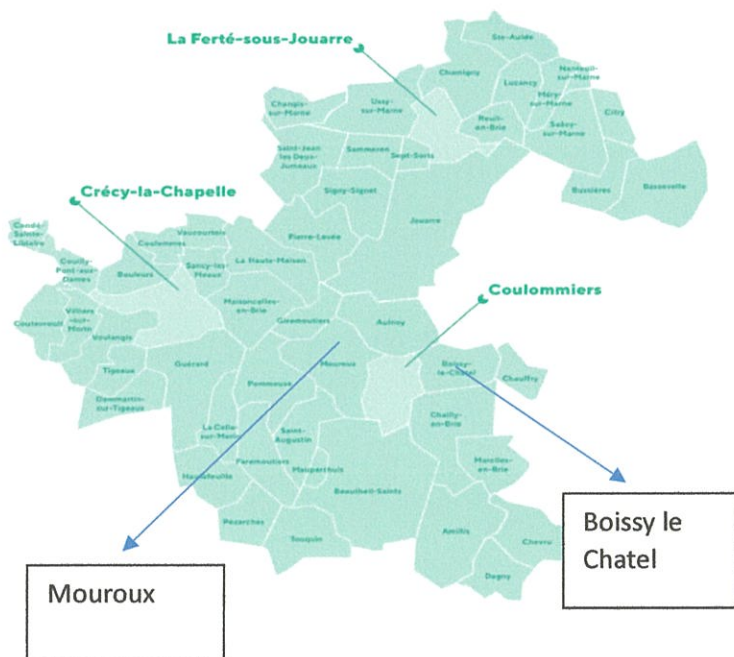
La commune de Boissy-le-Chatel fait partie de la communauté d'agglomération Coulommiers et Pays de Brie.

Cette intercommunalité regroupe 54 communes et 90 000 habitants. Elle s'articule autour de trois villes majeures : Crécy-la-Chapelle, La Ferté-sous-Jouarre et Coulommiers.

Dans le cadre du SCOT du Pays de Coulommiers qui regroupe 23 communes autour de Coulommiers, on distingue les pôles secondaires et les pôles de proximité.

Les communes de Boissy le Chatel et Mouroux font partie du pôle secondaire considérées comme des satellites de la ville de Coulommiers avec une capacité maximale foncière de 28 ha.

La répartition de nouveaux logements est de 710 à Mouroux et 470 à Boissy le Chatel à horizon 2034



2) Dispositions organisationnelles de l'enquête publique

2.1 Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique est régie par les textes suivants :

- Textes législatifs et réglementaires :
 - Article L 151-1 à L 153-60, R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme

- Articles L 123-1 et suivants, R 123- 1 suivants du code de l'environnement
- Documents d'urbanisme
 - Schéma directeur régional d'Ile de France (SDRIF) en cours de révision
 - Plan de déplacement urbain de la Région Ile de France (PDUIF) en cours de révision
 - Schéma régional climat, air et énergie (SCRAE)
 - Schéma de cohérence territorial de Coulommiers Pays de Brie
 - SDAGE du bassin Seine-Normandie
 - SAGE des deux Morins

2.2 Objet de l'enquête publique

Cette enquête publique a pour objet de procéder à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Boissy le Chatel qui date du 18 octobre 2011 et a été modifié à deux reprises le 31 janvier 2012 et le 26 février 2013.

2.3 Actes générateurs de l'enquête publique

- Délibération n°2016-002 du 11 janvier 2016 prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme avec définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
- Délibération n° 2023-039 du 26 septembre 2023 portant avis sur le PLU et demande d'inscription de l'arrêt du PLU au prochain conseil communautaire de la CACPB
- Délibération n° 2023-168 du 7 décembre 2023 de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie arrêtant le projet de PLU de la commune de Boissy le Chatel et dressant le bilan de la concertation
- 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 (annexe n°1)

- Arrêté de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie n°413/2024 du 28 mai 2024 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Boissy le Chatel (annexe n°2)

2.3 Date et durée de l'enquête publique

- Ouverture de l'enquête publique le lundi 17 juin à 9h
 - Clôture de l'enquête publique le vendredi 19 juillet à 12 h
- Soit 33 jours consécutifs

2.4 Permanences du commissaire-enquêteur

Trois permanences ont été prévues et se sont tenues à la mairie de Boissy le Chatel

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

2.5 Formalités de publicité

- Par voie de presse (annexe n°3) :
 - Le Parisien :
 - Première parution le 29 mai 2024,
 - Seconde parution le 18 juin 2024
 - Le Pays Briard :
 - Première parution le 31 mai 2024
 - Seconde parution le 18 juin 2024

- Sur le site internet
 - De la commune de Boissy le Chatel

Outre l'avis, la totalité du dossier était consultable sur le site internet de la commune. On ne peut que regretter que cette annonce n'ait pas été mentionnée dès la page d'accueil du site internet de la commune.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- De la communauté d'agglomération Coulommiers, Pays de Brie. On peut faire la même remarque pour le site communal où cette enquête publique n'a pas été annoncée en page d'accueil ce qui est regrettable

LES ENQUÊTES PUBLIQUES (PLU) EN COURS

(cliquez sur la commune)

- [Villiers-sur-Morin](#)
- [Boissy-le-Châtel](#)

- Sur les panneaux communaux



3. L'enquête publique

3.1) Documents mis à la disposition du public et constituant le dossier d'enquête publique

- **Pièce n°1** : rapport de présentation et évaluation environnementale
- **Pièce n°1 bis** : rapport de présentation et évaluation environnementale, documents annexes
- **Pièce n°2** : projet d'aménagement et de développement durable
- **Pièce n°3** : Orientations d'aménagement de programmation
- **Pièce n°4** : Règlement
 - Pièce n° 4.1 : Règlement, pièce écrite
 - Pièce n°4.2.a : Plan de zonage, Ensemble du territoire

- Pièce n°4.2.b1 : Plan de zonage, zones bâties Secteur Ouest
- Pièce n°4.2.b2 Plan de zonage, zones bâties Secteur Est
- **Pièce n°5 : Servitudes d'utilité publique**
 - Pièce n°5.1 : Servitudes d'utilité publique, pièce écrite
 - Pièce n°5.2a : Plan des servitudes d'utilité publique, document graphique
 - Pièce n°5.2b : Plan des servitudes d'utilité publique, servitude d'alignement (EL7), document graphique
- **Pièce n°6 : Annexes sanitaires**
 - Pièce n°6.1 : Annexes sanitaires, pièce écrite
 - Pièce n° 6.2b : Plan du réseau d'eau potable et réserve incendie, document graphique
 - Pièce n°6.2c : Plan du réseau d'assainissement, document graphique
- **Pièces complémentaires**
 - Porter à connaissance
 - Bilan de la concertation
 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale
 - Avis des personnes publiques associées

3.2) Dispositions spécifiques

Outre les trois permanences, les réunions suivantes ont été organisées :

- **Lundi 13 Mai 2024** : présentation du dossier d'enquête publique en présence de M Ventzel, adjoint au maire chargé de l'urbanisme à Boissy le Chatel, Mme , directrice générale des services de la commune de Boissy le Chatel, Mme Seibt, agent communal en charge de l'urbanisme à Boissy le Chatel, et M Arnaud Mahot, responsable de l'urbanisme et la planification à la communauté d'agglomération de Coulommiers et Pays de Brie
- **Samedi 15 juin 2024** : visite de la commune de Boissy le Chatel avec M Ventzel, adjoint chargé de l'urbanisme afin d'avoir une image de la géographie de la commune et des principaux changements de zonage
- **Lundi 8 juillet 2024** : visite de la commune de Boissy le Chatel pour rencontrer les administrés venus aux différentes permanences notamment ceux impactés par la zone sensible (Mme Thominot), les hameaux de Speuse, Champauger, Champbreton etc. afin de vérifier la teneur des demandes de changement de zonage sollicitées

- Lundi 15 juillet 2024 avec Mme Sandrine Richard, cabinet Geogram, afin d'obtenir des éclaircissements sur le chiffrage des autorisations d'urbanisme, les projections de population et des informations lacunaires sur la programmation des équipements publics au regard de la projection d'augmentation de la population.
- Vendredi 19 juillet 2024 : nouvelle visite de la commune de Boissy le Chatel pour rencontrer sur place les administrés venus aux différentes permanences (hameau des Brosses, Champbreton et Champauger etc)
- Lundi 5 aout 2024 : présentation du rapport de synthèse et des questionnements posés par le public en présence de M Ventzel, adjoint au maire chargé de l'urbanisme à Boissy le Chatel, Mme Seibt, agent communal en charge de l'urbanisme à Boissy le Chatel, et M Arnaud Mahot, responsable de l'urbanisme et la planification à la communauté d'agglomération de Coulommiers et Pays de Brie
- Samedi 24 aout 2024 : rendez-vous avec l'association Le Renard qui fait suite à leur demande d'entretien (contribution n° 19, registre numérique) pour faire le point sur les trames vertes et bleues, les corridors écologiques et l'impact des OAP sur la biodiversité notamment l'OAP de la grange aux dîmes ainsi qu'une parcelle située rue de Rebais où des relevés naturalistes ont détecté une espèce d'orchidée protégée. Cette association a déposé une contribution complémentaire concernant l'évaluation environnementale (annexe n°4).

4. Le dossier de l'enquête publique

4-1) Rapport de présentation et évaluation environnementale

Ce rapport se décline de la façon suivante :

- Un préambule rappelant les textes applicables
- Le rapport de présentation et évaluation environnementale se décline en 8 chapitres :
 - Diagnostic communal
 - Etat initial de l'environnement
 - Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et fondement du PADD
 - Traduction et justifications des orientations du PADD

- Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu et comparaison des scénarios
- Incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement
- Mesures d'évitement, de réduction et compensation des conséquences dommageables sur l'environnement.

→ Après avoir rappelé le contexte administratif, il est procédé à une analyse démographique pointant une augmentation constante de la population d'environ 0.7% par an, une stabilisation de la population à 3 249 habitants en 2020, un vieillissement de la population estimant qu'un quart de la population a plus de 60 ans.

Au regard de l'urbanisation, il est constaté une concentration de l'habitat individuel, une absence de logements sociaux et un rythme de construction élevé depuis 2020 (131 logements auraient été autorisés depuis 2020).

Le tableau 2.2.3 intitulé « *la dynamique de construction depuis 2020* » est difficilement compréhensible. Ainsi, il est indiqué un nombre de logements individuels autorisés groupé sans que l'on sache ce que cela signifie exactement. S'agit-il des permis correspondant à l'habitat collectif comme celui autorisé sur le lotissement les jardins du Morin ? Où sont-ils répertoriés dans la catégorie nombre de logements autorisés collectifs ? Il est fait état des besoins en logements concentrés essentiellement sur des T2 ou T3 tout en notant que la répartition « *des catégories de logements n'est pas basée sur une étude fine des besoins en matière de logement social (à Boissy et les communes environnantes) par manque de données à analyser* ».

Concernant les équipements et services à la population, l'analyse est très succincte notamment pour les équipements scolaires ou de la petite enfance. Le nombre d'élèves n'est pas indiqué ni la capacité actuelle des écoles maternelles et élémentaires. Quant à la crèche privée, il n'est pas non plus mentionné sa capacité et le type d'accueil : collectif, assistante maternelle, mixte ou halte-crèche. Il n'y a pas non plus d'analyse sur les besoins de la population.

Il est procédé à un descriptif précis des capacités de stationnement sans comptage des flux et rotation horaire permettant de savoir si ces aires de stationnement sont adaptées et suffisantes aux besoins locaux.

→ L'analyse environnementale pointe qu'aucun site Natura 2000 ni ZNIEFF n'est recensé sur le territoire communal. Le Bois Louis est noté comme

Espace Boisé Classé et les trames vertes et bleues indiquées suivent en fait le cours du Grand Morin et la lisière du Bois Louis.

Le descriptif des paysages signale qu'une grande partie du territoire communal *« serait compris dans le périmètre du site classé et du site inscrit de la Butte de Doue »*.

Il est également effectué le recensement des éléments bâtis considérés comme remarquables (un reportage photographique sans descriptif précis) et pouvant faire l'objet d'une protection au titre du PLU.

L'étude sur la biodiversité s'appuie sur l'observatoire mis en place par le conservatoire botanique du bassin parisien (CBNBP) dont les relevés ont été réalisés entre 2002 et 2023 voire de 1934. La commune de Boissy le Chatel n'a réalisé une étude complémentaire que sur deux journées : 28 septembre 2022 et 23 novembre 2022 portant uniquement sur des sites spécifiques et non sur la totalité du territoire et à une période considérée comme peu propice aux observations naturalistes (hors période de nidification notamment). Ces relevés naturalistes montrent une flore commune, aucune espèce patrimoniale n'a été constatée. Il en est de même des habitats où aucun enjeu majeur n'a été relevé. S'agissant de la faune et de l'avifaune, le même constat est réalisé d'absence d'intérêt à l'exception du parc boisé du château

Le parc du château de Boissy le Chatel est considéré comme un réceptacle de la biodiversité, il est noté que *« c'est dans le parc boisé du château qu'existent des arbres véritablement âgés et anciens susceptibles de disposer d'anfractuosités favorables aux chauves-souris forestières »*.

Considérant le caractère sommaire de ces relevés naturalistes, le rapport 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 ! »*

→ L'artificialisation des sols indique que 21.85 ha ont été artificialisés entre 2009 et 2021.

L'étude de densification s'appuie sur le référentiel de l'IAURIF de 2013 qui considère que 216.70 ha sont artificialisés. 6.55 ha ont été lotis depuis cette date à savoir le lotissement « La Piatte » (les jardins du Morin, opération de Nexity), celui des Poiriers (ancienne réserve foncière de la commune), celui

des Granges). Il est considéré qu'il reste 12 ha disponibles au sein du tissu urbain dont 5 ha en extension et le solde soit 7.50 en comblement des dents creuses auxquels il convient d'ajouter 1.26 ha sur la ZAE des 18 arpents.

- L'analyse du diagnostic conduit à mettre en œuvre les dispositions suivantes.
- S'agissant de l'habitat : souhait de respecter l'urbanisation actuelle avec trois zonages UA portant sur un renforcement de la densité et de la minéralité, UB et UC correspondant aux extensions urbaines au gré des opportunités. Il est poursuivi un double objectif : conserver les caractéristiques de densité actuelles entre les trois zonages en imposant des règles d'implantation et de maintien de surface non imperméabilisées et lisser l'augmentation de la population jusqu'à 3 600 habitants à horizon 2035. La création de 3 OAP a pour but de répondre aux objectifs en matière d'accueil de nouveaux habitants.
 - S'agissant de l'équipement commercial et le développement économique : Pérenniser le commerce en centre bourg et protéger les terres agricoles
 - S'agissant des équipements sportifs et ludiques et le développement touristique : création d'un emplacement réservé destiné au stationnement et acceptation d'un changement de destination à vocation touristique pour l'exploitation agricole située au hameau des Brosses.
 - S'agissant du stationnement, les transports et les déplacements : création de plusieurs emplacements réservés pour renforcer les possibilités de stationnement, la protection des sentes et ruelles.
 - S'agissant des réseaux et communications numériques : création de deux emplacements réservés.
 - S'agissant de l'environnement : s'appuyant sur le diagnostic succinct, objectif de préserver les mares qui ont été recensées, les espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire notamment par la protection des secteurs de prairies et espaces boisés situés au sein des zones agricoles, des secteurs de jardin en zone urbaine etc, de préserver la population vis-à-vis des risques notamment d'inondation et de ruissellement, de préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager notamment avec la définition de cônes de vue depuis les zones bâties du bourg vers la vallée du Grand Morin.
- Ce diagnostic a abouti à 3 scénarii :
- Maintien des dispositions du PLU approuvé en 2011 conduisant à une consommation foncière de 8.75 ha sur les terres agricoles pour l'habitat et 3.90 hectares pour le développement de la ZAE des 18 arpents

- Recentrer l'urbanisation uniquement sur les dents creuses ce qui ne permet pas à la commune de diversifier son offre de logements et de la répartir de façon cohérente sur le territoire communal
- Développer l'habitat sur la base d'une croissance démographique modérée en hiérarchisant les secteurs de développement urbain, en réorganisant le tissu bâti au sein de l'enveloppe urbaine et en réduisant les zones actuellement constructibles.

C'est le 3^{ème} scénario qui a été choisi par la commune de Boissy le Chatel.

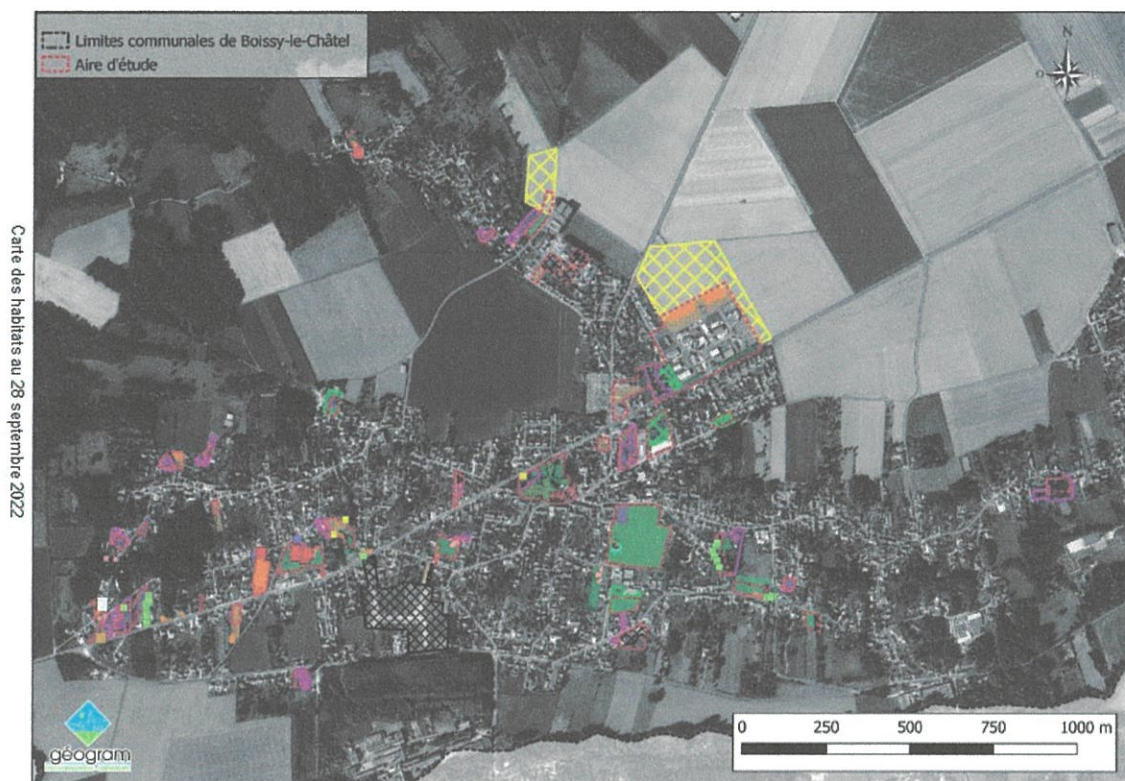
→ Au regard de ce diagnostic et des évolutions envisagées par la commune, sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, il est considéré que *« la plupart des dommages potentiels à l'environnement ont été évités en amont »* grâce notamment à la protection des espaces naturels et des espaces boisés présents sur le territoire communal, la protection des secteurs de prairies et des espaces boisés situés au sein des zones agricoles, la protection des secteurs de jardins et des espaces verts pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols, la préservation des zones humides identifiées et des mares etc.

Il est conclu 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 »*.

4-2) 1.bis Rapport de présentation et évaluation environnementale- Documents annexes

Ce document recense les pièces annexes dont :

→ Le relevé naturaliste effectué le 22 septembre 2022 avec des cartes identifiant les sites prospectés



→ L'étude de détermination des zones humides à la suite d'un relevé en date du 23 novembre 2022 soit à une période considérée comme peu propice pour la faune et la flore.

Sur le secteur de la Grange aux dîmes où une mare a été recensée, l'étude conclut que « suite à ce constat et du strict point de vue des zones humides, il semble pertinent d'écarter le secteur humide de toute urbanisation... 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 Eviter, Réduire ou Compenser les hypothétiques impacts de ce projet ».

4-3) Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Au vu du diagnostic démographique, urbanistique, économique et environnemental, le PADD se décline en trois thématiques :

→ 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 bien que soit retirée la zone d'extension AUX prévue au PLU de 2011, 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

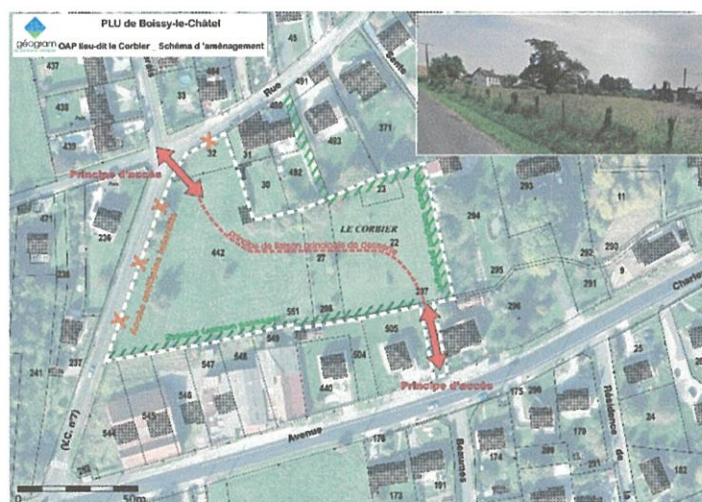
- Assurer la fonctionnalité de la trame bleue par la préservation des abords des cours d'eau, des zones humides et en limitant l'imperméabilisation des sols
- Assurer la fonctionnalité de la trame verte en valorisant les secteurs de prairies et espaces boisés au sein des zones agricole et en identifiant 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
- Protéger la population vis-à-vis des risques en prenant en compte le PPRI de la vallée du Grand Morin.

4-4) 3. Orientations d'aménagement de programmation

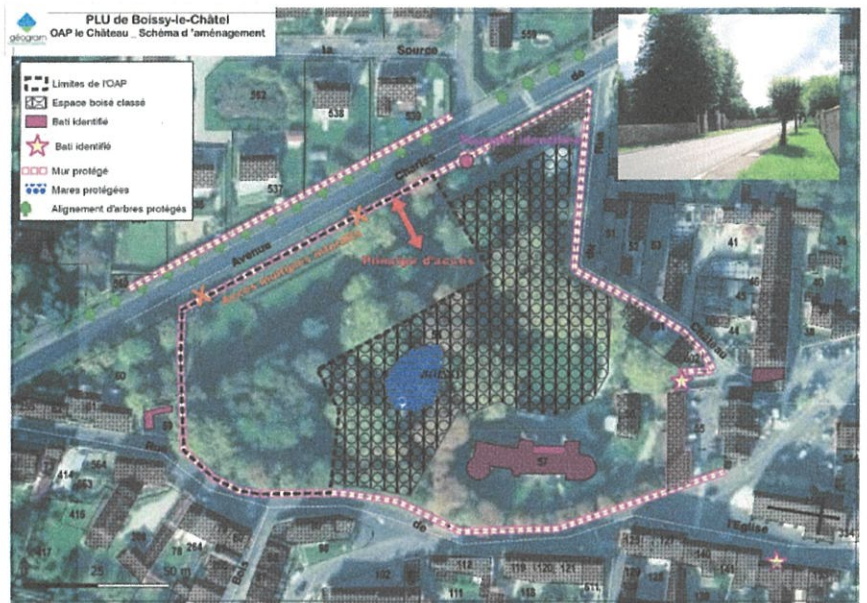
Deux types d'OAP ont été retenus : OAP sectoriel pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et OAP thématique sur les continuités écologiques

→ OAP sectoriel

- OAP Le Corbier sur une superficie de 9 180 m², avec une densité de 35 logements par hectare et portant a minima 30% de logements aidés et de logements collectifs. 40% des terrains sera non imperméabilisé, la desserte principale prévoira une voie d'entrée et de sortie distincte.



- OAP Le Château sur une superficie de 16 500m² avec une densité de 35 logements par hectare et portant a minima 30% de logements aidés et de logements collectifs. 10 % des terrains sera non imperméabilisé, la desserte se fera uniquement depuis l'avenue Charles de Gaulle.



- OAP La Grange aux Dîmes sur une superficie de 25 500 m² dont l'urbanisation serait ouverte à compter de 2026. Cette OAP porte à la fois sur une opération de logements mais aussi sur l'accueil d'activités commerciales de proximité et des services tertiaires lesquelles seraient



concentrées le long de la rue de la Grange aux dîmes. La densité est de 35 logements par hectare avec a minima 30% de logements aidés et 30% de logements collectifs. La hauteur des constructions est limitée à R+ 1 sur la partie nord du site. Une voie principale de desserte avec voie d'entrée et de sortie est à prévoir ainsi que des places de stationnement public le long de la rue de la Grange aux Dîmes. Seuls 20% des terrains seront non imperméabilisés.

→ OAP thématique ayant pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en restaurant des réseaux de milieux naturels et en mettant en valeur la trame verte et bleue. Elle se décline :

- Inclusion de la trame verte et bleue dans les aménagements urbains en encourageant la perméabilité des sols par l'instauration d'un pourcentage minimum dans les différents zonages U et AU, en privilégiant les revêtements semi-perméables pour les cheminements publics, en mettant en valeur le patrimoine naturel et en adaptant l'éclairage public
- Protection de la trame verte et bleue en identifiant les massifs boisés et lisières par un classement EBC et les secteurs naturels par un classement N, en préservant les jardins en cœur d'îlots urbains, en protégeant les mares par l'interdiction des comblements, en interdisant tout aménagement sur les zones humides détectées, en prévoyant une zone d'inconstructibilité de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

4-5) 4.1 Règlement-pièce écrite

Le règlement prévoit des règles spécifiques selon le zonage qui se répartit en 3 catégories : U correspondant aux zones urbaines et AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles.

→ Zone U avec une déclinaison en fonction de la densité pour les règles de constructibilité :

- UA pour le centre-bourg et aux anciens hameaux de Champbreton et Speuse avec un secteur Uap englobant le site du château à préserver de toute urbanisation nouvelle
- UB pour les extensions reliant les anciens hameaux historiques de Boissy le Chatel
- UC englobant le tissu urbain à vocation d'habitat plus diffus comme le hameau des Brosses
- UD à vocation artistique et culturelle correspondant aux anciennes installations industrielles désaffectées
- UH correspondant au hameau des Granges où ne seront autorisées que les extensions des constructions existantes
- UX correspondant à la ZAE des 18 arpents

	UA	UB	UC
Recul voies et emprises publiques	Règle d'implantation des 30 m sauf secteur OAP Alignement ou Recul de 05 m (10 m pour la RD 222)	Règle d'implantation des 30 m sauf secteur OAP Recul minimum obligatoire de 6 m (10 m pour la RD 222 et RD66)	Règle d'implantation des 30m Recul minimum obligatoire de 10m
Article 5 : Recul limites séparatives	Si retrait des limites : h / 2 avec un minimum de 3m	Implantation seulement possible sur une limite ou en retrait de 05 m (6 m si ouverture)	Recul de 6 m des limites séparatives
Recul sur une même propriété	6 m entre les maisons d'habitation non contiguës	6 m entre les maisons d'habitation non contiguës	6 m entre les maisons d'habitation non contiguës
Surfaces non imperméabilisés	10 %	40 %	50 %

- Zone AU correspondant aux trois OAP
- Zone A dédiée aux emprises agricoles
- Zone N correspondant aux secteurs à protéger de l'urbanisation nouvelle où ne sont autorisées que les extensions des habitations régulièrement édifiées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et situées à moins de 20 mètres de la construction principale

4-6) documents graphiques

Trois plans sont joints délimitant les différents zonages du règlement :

- Le plan d'ensemble du territoire avec un zoom sur les hameaux de Speuse et des Granges
- Le plan de zonage secteur ouest
- Le plan de zonage secteur est

4-7) 5-1 Servitudes d'utilité publique et 5-2a plan des servitudes d'utilité publique, 5-2b le plan des servitudes d'utilité publique et servitude d'alignement

Ce fascicule définit les règles applicables aux servitudes et énumère les servitudes d'utilité publique existantes sur le territoire communal.

Le plan des servitudes d'utilité publique reporte le plan de prévention du risque inondation de la vallée du Grand Morin. Il convient de signaler que ce plan comporte une mention où le bureau d'études indique « *ne pas pouvoir garantir l'exactitude et l'exhaustivité du report des servitudes* ».

Liste des servitudes d'utilité publique

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE

Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77042 BOISSY-LE-CHATEL	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.564 à L.566-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Liaison Hertzsprung - Nouvion - Réseau passif - Réseau	Décret du 18 mai 1987 - Abrégé par décret du 23 nov-1989	FRANCE TELECOM - Unité Pilotage - Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant - 94815 VILLIERS Cedex 01 49 87 81 09
77042 BOISSY-LE-CHATEL	CONSERVATION DES EAUX TERRAINS ENVERGÉS COURS D'EAU	Articles L.211-7 et L.215-4 du code de l'environnement et L.151-37-1 et R.151-39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	A4	Libre passage sur les berges du Grand Marin	Arrêté Préfectoral DCE 1991 DCE du 23-sept-1993	Direction Départementale des Territoires de Seine	288 rue Georges Clemenceau BP 556 77029 MELLON cedex 01 69 56 71 71
77042 BOISSY-LE-CHATEL	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.564 à L.566-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Liaison Trepasphérique Montigny - Montigny	Décret du 19 avr-1983 - Abrégé par décret du 24-janv-2003	Etablissements du Gâté de Versailles	BP 209 60441 ADVELES
77042 BOISSY-LE-CHATEL	HYDROCARBURES LIQUIDES PIPELINES INTERET GENERAL GAZ CANALISATIONS DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ - PRODUIT CHAUFFAGE	voir du code de l'environnement, code de l'énergie, code de l'énergie et du code de la construction et de l'habitation	II	Canalisations - DDC et installation annexe	Arrêté Préfectoral DCE 3470V-11 du 3 nov-2015	Société COTIGAZ	8 rue Raoul Hordling - 92370 Bois Colombes
77042 BOISSY-LE-CHATEL	PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.57 à L.42-1 et R.27 à R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT1	Centre de Nouvion - Montigny - Centre radioélectrique	Décret du 14 oct-1992	FRANCE TELECOM - Unité Pilotage - Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant - 94815 VILLIERS Cedex 01 49 87 81 09
77042 BOISSY-LE-CHATEL	VOUSAGE DES CHENIERES	Articles L.2123-4 et L.2123-5 du code général des collectivités territoriales	DT1	Chenière	Néant	Commune de BOISSY-LE-CHATEL	Mairie de ville - 77169 BOISSY LE CHATEL
77042 BOISSY-LE-CHATEL	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.564 à L.566-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Liaison Hertzsprung - Nouvion - La Ferrière Gaucher	Décret du 03 fév-1984 - Abrégé par décret du 16-sept-1988	FRANCE TELECOM - Unité Pilotage - Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant - 94815 VILLIERS Cedex 01 49 87 81 09
77042 BOISSY-LE-CHATEL	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 4 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	II	Ligne - 63 KV - Les Fosses - Coulommiers	Conventions Amiables - Abrégé	Réseau de Transport d'Electricité - TEP - GET EST -	65 avenue Anatole France - 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77042 BOISSY-LE-CHATEL	PLAN DE PROTECTION AUX RISQUES NATURELS PREVISIBLES	Articles L.564-1 à L.564-9 et R.564-1 à R.564-10 du Code de l'environnement et article L.174-3 du code minier	PM1	P.R.E. - Vallée du Grand Alois - Montigny - à Coulommiers sur Tigris	Arrêté Préfectoral n° 2010 DDT 5678 du 29 oct-2010	Direction Départementale des Territoires de Seine	288 rue Georges Clemenceau BP 556 77029 MELLON cedex 01 69 56 71 71
77042 BOISSY-LE-CHATEL	ALIGNEMENT DES VOIES ROUTIERES DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL2	Départementale n° 37 - Traversée de Boissy-le-Chatel	Délégation du 28 avr-1891 - modifiée le 28 mai-1982	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères - 77000 MELLON 01 61 14 77 77
77042 BOISSY-LE-CHATEL	GAZ CANALISATIONS DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ	Articles L.433-5 et 4 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	II	Canalisation - Ø 80 - Plus 58 bar - Boissy-le-Chatel	Arrêté Préfectoral 19 DCE 10V 11 du 03-nov-2015	Société COTIGAZ	8 rue Raoul Hordling - 92370 Bois Colombes
77042 BOISSY-LE-CHATEL	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.564 à L.566-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Liaison Hertzsprung - Nouvion - Villeneuve sur Bellot - Tronçon Nouvion - Bellot	Décret du 18 mai 1987 - Abrégé par décret du 24-déc-1988	FRANCE TELECOM - Unité Pilotage - Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant - 94815 VILLIERS Cedex 01 49 87 81 09
77042 BOISSY-LE-CHATEL	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 4 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	II	Ligne - 63 KV - Boissy-le-Chatel - Les Fosses	Conventions Amiables - Abrégé	Réseau de Transport d'Electricité - TEP - GET EST -	65 avenue Anatole France - 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77042 BOISSY-LE-CHATEL	Servitude relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones prévues de servitudes administratives de déplacement est soumis à autorisation	Code de l'énergie article R.401-38-11 code de l'énergie article R.401-38-11 R.241-3, R.244-1 et R.244-1	17	Installation relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones prévues de servitudes administratives de déplacement est soumis à autorisation	Arrêté préfectoral 120140V/DCE/SE/TEC du 05 octobre 2021	Direction générale de l'aviation civile (DGAC)	62 rue des Pyrénées - 75170 Paris cedex 12 01 44 64 32 28
77042 BOISSY-LE-CHATEL	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 4 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	II	Poste - Boissy-le-Chatel	Conventions Amiables - Abrégé	Réseau de Transport d'Electricité - TEP - GET EST -	65 avenue Anatole France - 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46

4-8) 6-1 Annexes sanitaires- pièce écrite et 6.2b plan du réseau d'eau potable et réserve incendie, 6.2c plan du réseau d'assainissement

Il est précisé qu'en raison de la déficience du forage actuel (capacité insuffisante, pollution au fluor), il sera abandonné au profit de la nouvelle usine de traitement de l'eau potable de Coulommiers.

S'agissant des points d'eau incendie (PEI), il est noté que le parc est en état de fonctionnement avec 95% de disponibilité et que deux appareils doivent être remplacés car vétustes. En revanche, le parc des poteaux publics comprend 19% d'installations non conformes.

4-9) Pièces complémentaires et pièces administrative

Les documents suivants ont été joints :

- Le porter à connaissance qui date du 21 juillet 2017
- Le bilan de la concertation qui relate le compte-rendu de la réunion publique du 19 juin 2023, les demandes transmises via le site internet du bureau d'études, le courrier de l'association Le Renard en date du 12 octobre 2022
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale

- Pièce administrative : délibération du 11 janvier 2017 prescrivant la révision du PLU, délibération du conseil communautaire du 25 mars 2021 prenant acte du débat sur le PADD par la commune de Boissy le Chatel, délibération du 18 mars 2021 de la commune de Boissy le Chatel indiquant de prendre acte de la tenue du débat sur le PADD, délibération du 26 septembre 2023 portant avis sur le PLU et demandant inscription de l'arrêt du PLU au prochain conseil communautaire de la CACPB, délibération du conseil communautaire du 7 décembre 2023 arrêtant le projet du PLU de la commune de Boissy le Chatel.

5. La consultation des personnes publiques associées

La communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie a procédé à la consultation des personnes publiques associées suivantes :

DESTINATAIRES	Date envoi	Date réception	Date Réponse
C.D.P.E.N.A.F.	26/12/2024		18/03/2024
Centre de la Propriété Forestière	26/12/2024		05/01/2024
Chambre Agriculture	26/12/2024		14/03/2024
Chambre Métiers et Artisanat	26/12/2024		04/01/2024
Chambre Commerce et Industrie	26/12/2024		07/03/2024
Conseil Départemental	26/12/2024		22/03/2024
Région Ile de France	26/12/2024		
Ile de France Mobilité	26/12/2024		
INSTITUT Nationale de l'Origine et de la Qualité	26/12/2024		25/01/2024
SMAGE des 2 MORIN	26/12/2024		
PREFECTURE DE SEINE ET MARNE (DDT)	08/12/2024 Télétransmission		07/03/2024
Cté Communes des 2 Morin	26/12/2024		
Mairie de Coulommiers	26/12/2024		
Mairie de Chauffry	26/12/2024		
Mairie de Chailly en Brie	26/12/2024		
Mairie d'Aulnoy	26/12/2024		
Mairie de Saint Germain sous Doue	26/12/2024		
Mairie de Saint Denis les Rebais	26/12/2024		
Autorité Environnementale	26/12/2024		20/03/2024

➤ Ont donné un avis favorable :

- La préfecture de Seine et Marne
 - (DDT) considérant que le projet de PLU était conforme aux documents d'urbanisme supérieurs mais il comporte de nombreuses observations notamment sur la programmation des logements, leur typologie et attire l'attention sur le fait que la commune sera soumise prochainement aux obligations de production de logements sociaux.
 - (CDPENAF) assortis notamment des réserves suivantes : revoir l'emplacement réservé n°1, prendre en compte la valeur environnementale de l'OAP du Château, en prendre en compte les analyses de l'étude du CEREMA concernant le risque inondation de l'ancienne papeterie, intégrer les zones humides avérées, revoir les possibilités de changement de destination des bâtiments situés en zone A, vérifier le classement de parcelles agricoles estampillées en zone N au lieu de zone A etc
- Conseil Départemental avec des observations portant notamment
 - Des demandes d'amélioration pour assurer une meilleure protection des zones humides, le déplacement de la faune locale
 - D'accessibilité des deux OAP : Le Château et Le Corbier sur l'axe routier RD 222 soulignant que ces projets devront recevoir l'accord de l'agence routière départementale de Coulommiers, sur la densité des OAP et la préconisation d'un retour à l'agriculture ou à la nature le cas échéant
- CCI de Seine et Marne sous réserve de prendre en compte leurs demandes à savoir assurer une meilleure visibilité des orientations liées au commerce dans les OAP notamment celle de la Grange aux dîmes, assurer le bon fonctionnement des activités économiques au sein de la ZAE des 18 arpents en amenuisant les contraintes d'interdiction du commerce de proximité et de revoir la limitation de la taille des logements dans cette ZAE
- Chambre d'agriculture de Seine et Marne sous réserve d'adapter le zonage pour les parcelles cadastrées ZK 58, ZK 195, AL 134 et AL 137 et de revoir la taille de l'emplacement réservé n°1 de 1 500 m²
- CPIE des boucles de la Marne tout en soulignant la période inadaptée pour le recensement écologique et en demandant des études plus poussées sur les chiroptères et les amphibiens à des périodes favorables (printemps-été) et notamment pour les trois sites retenus au titre des

OAP. Il préconise également d'envisager une réflexion sur le ZAN et les potentialités de renaturation.

➤ N'ont pas clairement émis d'avis favorable ou défavorable :

- Agence régionale de santé d'Ile de France soulignant les efforts de la commune pour prendre en compte les risques technologiques, environnementaux et le souci de cohésion sociale
- RTE
- GRT Gaz qui a demandé la prise en compte de dispositions spécifiques liées à leurs ouvrages
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Institut national de l'origine et de la qualité

➤ Ont émis un avis défavorable :

- Centre national de la propriété forestière sur un sujet particulier concernant de compatibilité des EBC et des zones N en proposant de supprimer les EBC considérant que la zone N est suffisante

6. Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE)

La MRAE a rendu un avis le 20 mars 2024 qui a été joint au dossier d'enquête publique.

Cet avis plutôt critique sur la qualité du rapport de présentation et les orientations de développement envisagées par la commune de Boissy le Chatel demande un certain nombre d'observations et de compléments dont les principales sont les suivantes

- De compléter l'évaluation environnementale sur la totalité de la commune en réalisant un diagnostic environnemental à une période correcte à savoir a minima sur la période printanière et estivale et ayant un focus sur les trois OAP mais aussi sur les zones humides, de friches et de prairies,
- De compléter par des mesures ERC pour les ouvertures à l'urbanisation notamment pour les trois OAP en particulier celle du Château,
- De revoir l'analyse démographique et le calcul de densité et de production de logements afin de justifier l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles

zones et notamment celles des trois OAP et de s'assurer de la compatibilité avec le SCOT,

- De compléter le diagnostic avec une étude des flux de déplacement afin de mettre en cohérence le projet de PLU et le schéma directeur des liaisons douces de la CACPB et les modes alternatifs à la voiture individuelle.

La CACPB a produit des réponses aux observations de l'autorité environnementale portant notamment :

- L'étude environnementale aurait été réalisée à une période considérée comme propice et correspondrait aux dispositions de l'article R 112-5 du code de l'environnement qui prévoit que le contenu de l'étude « *est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet* ».
- Les études de croissance démographique seraient cohérentes et il sera fixé un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones AU et de privilégier dans un premier temps le remplissage des dents creuses en zone urbaine
- S'agissant de l'éventualité de l'existence d'une zone humide sur l'OAP du Château, il sera réalisé une étude démontrant l'absence de zone humide. La commune de Boissy le Chatel accepte de porter le taux d'imperméabilisation de cette zone à 20% au lieu de 10%.

7. Le déroulé de l'enquête publique

7-1. Quatre permanences publiques ont été réalisées :

- Le lundi 17 juin 2024 de 9h30 à 12h
- Le samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h
- Le lundi 8 juillet 2024 de 9h30 à 12h
- Le vendredi 19 juillet 2024 de 9h30 à 12h.

Le dossier était consultable :

- A la commune de Boissy le Chatel aux heures d'ouverture du public à savoir les lundis, mardis et jeudis de 8h45 à 12h30 et 13h15 à 16h et les vendredis 8h45 à 12h30.
- Au service urbanisme de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie du lundi au vendredi de 9h à 12 h et de 13h30 à 17h30
- Sur le registre numérique à l'adresse suivante : *registre-numerique.fr/plu-boissy-le-chatel*

En plus, le public pouvait consigner ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête en version « papier » :
 - À la mairie de Boissy-le-Chatel, siège de l'enquête publique,
 - Au service urbanisme de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : registre-numerique.fr/plu-boissy-le-chatel sur le site dédié via publilégal
- Par courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur et envoyé au siège de l'enquête publique

7.2 Visite des lieux

- Le 15 juin 2024 avec Monsieur Jean-Michel Ventzel, adjoint au maire à l'urbanisme à Boissy-le-Chatel

Plusieurs visites de terrain ont été réalisées par le commissaire-enquêteur afin de vérifier visuellement les demandes des contributeurs dont :

- Le 8 juillet 2024 concernant plus précisément le secteur recensé comme sensible aux coulées de boue et le hameau de Speuze
- Le 19 juillet 2024 sur les périmètres faisant l'objet d'une réduction de constructibilité au titre de la préservation des cœurs d'ilot (jardin) sur le secteur de Champauger et Champbreton ainsi que le hameau des Brosses suite au courrier reçu par le cabinet d'avocats Smith d'Oria.

L'association Le Renard, agréée par l'Etat de protection de l'environnement a également sollicité :

- ✓ De pouvoir rencontrer le commissaire enquêteur.
- ✓ De mettre à disposition en consultation à l'issue de la période d'enquête publique le dossier de révision du plan local d'urbanisme ainsi que les contributions déposées.

Par courrier du 19 juillet 2024 envoyé par voie électronique et par voie postale, la commune de Boissy le Chatel et la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie ont été invitées à répondre favorablement à cette sollicitation de laisser en consultation sans pouvoir déposer de remarques le dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées et les contributions déposées. Le nécessaire a été fait et le dossier comme les contributions numériques sont toujours disponibles en consultation sans possibilité d'apporter de nouvelles remarques (annexe n°3).

- o Le 24 aout 2024, lors de cette rencontre ont été évoqués le contenu de l'étude environnementale et le positionnement des trois OAP. L'association Le Renard a déposé une contribution complémentaire et signalé une parcelle où une orchidée aurait été recensées par ses soins.



Sont jointes en annexe leurs observations complémentaires sur le relevé faunistique et floristique (annexe n° 5).

7-3. Les permanences

A toutes les permanences, la fréquentation a été assidue et plus spécialement le samedi 29 juin 2024, plusieurs personnes m'ayant fait la remarque qu'en raison de leurs obligations professionnelles, les autres jours de la semaine ne leur convenaient pas.

D'ailleurs, la permanence s'est terminée au-delà de l'horaire prévu soit 12h45 au lieu de 12 h.

Le tableau ci-dessous relate le nombre de personnes reçues :

Jours de permanence	Lundi 17 juin 2024	Samedi 29 juin 2024	Lundi 8 juillet 2024	Vendredi 19 juillet 2024
Nombre de personnes reçues	4	8	5	7
Observations	- Contestation de zonage	- Contestation de zonage - 1 personne satisfaite de l'extension de la zone N à Champbreton	- Contestation de zonage	- contestation de zonage - demande de modification du règlement de la zone UX - demande d'amélioration de l'OAP « la grange au Dîme » par un promoteur - 1 personne satisfaite de la suppression de la zone AU (route du morin)

Toutes les personnes reçues se sont plaintes de l'absence d'informations préalables notamment sur le site internet et le journal de la commune et d'une concertation insuffisante.

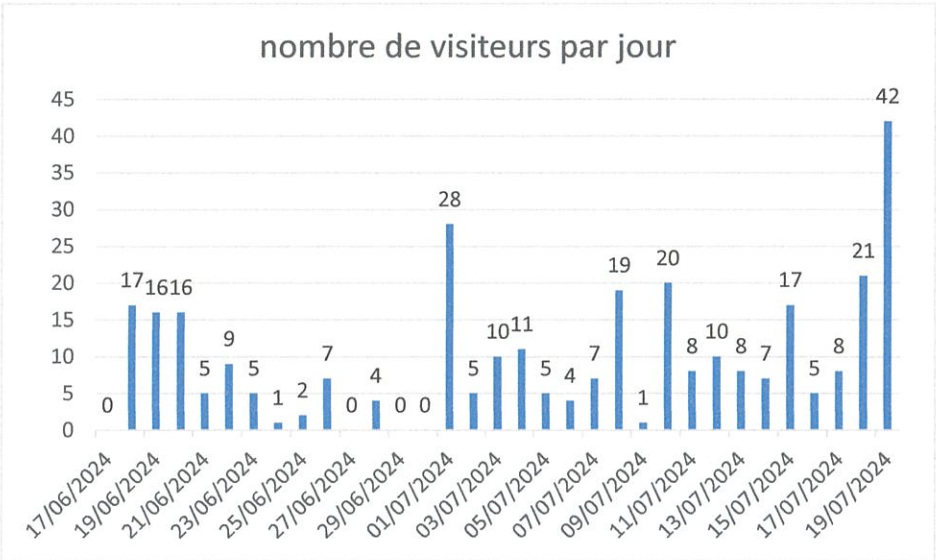
Les entretiens individuels ont duré en moyenne 30 à 40 minutes voire davantage ce qui explique le dépassement horaire du samedi 29 juin 2024.

7-4. Le registre numérique

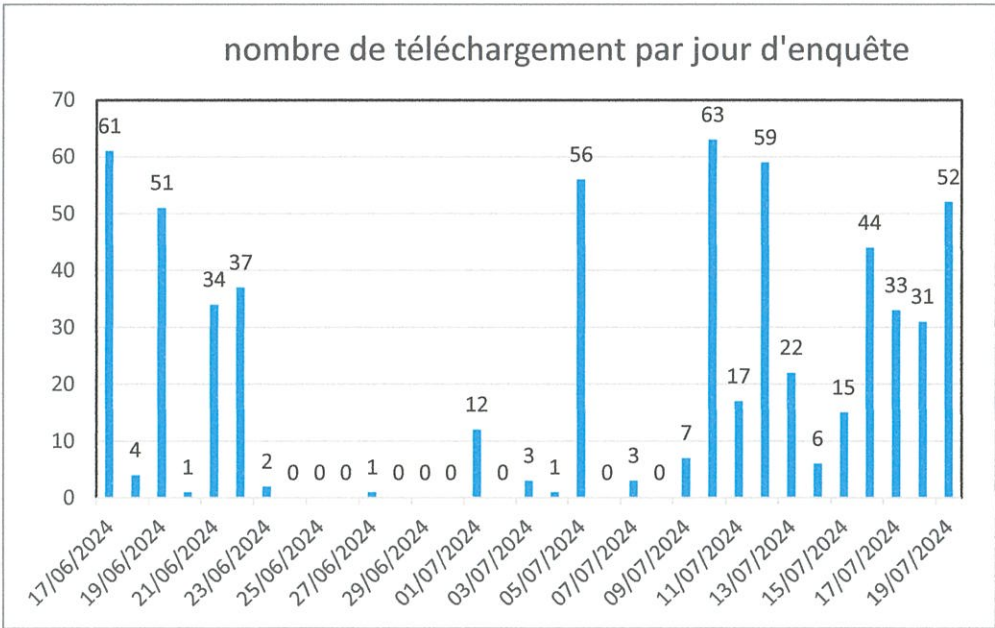
Vingt-six contributions ont été déposées dont une faisant doublon avec les courriers reçus (contribution de trois conseillers municipaux). La plupart des personnes qui se sont déplacées aux permanences ont ensuite fait part de leurs demandes sur le registre numérique.

Deux associations à savoir Le Renard, association agréée par l’Etat pour la protection de l’environnement et Les amis du projet du parc naturel régional de la Brie et des deux Morins ont apporté une contribution.

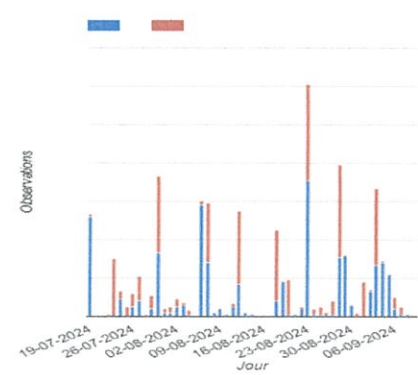
Il a été recensé 76 visiteurs pendant la durée de l’enquête avec une activité accrue sur la dernière semaine d’enquête.



Quant au téléchargement des documents, on constate une activité importante la première semaine et à compter de la dernière semaine d’enquête publique ce qui est corroboré par le dépôt des contributions.



A la suite de la demande de l'association Le Renard, le dossier d'enquête publique est demeuré accessible en simple consultation au public et il est constaté qu'effectivement, des visiteurs et des téléchargements du dossier ont toujours lieu.



7-5. Le registre papier

Trois observations ont été déposées sur le registre papier dont une observation multi site : deux concernent une contestation du zonage et une troisième l'implantation de la future halle des sports.

7-6. Les courriers reçus

Dix courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur

Personnes publiques	Particuliers
2 (commune de Boissy le Chatel)	8 dont un reçu d'un cabinet d'avocats

Une des contributions déposées par trois conseillers municipaux a été également enregistrée sur le registre numérique.

- **L'organisation de l'enquête publique** a été correcte avec la tenue des quatre permanences dont une le samedi 29 juin 2024. Compte tenu des remarques du public sur la disponibilité de ces permanences, il aurait peut-être été judicieux de positionner une seconde permanence un samedi matin.
- **Les formalités de publicité** ont été accomplies à savoir la parution des encarts dans la presse. En revanche, il n'y a pas eu d'informations complémentaires via des flyers ou des articles dans les journaux communaux ce qui est un peu dommage.
- **La mise à disposition des documents** a été également correcte, le dossier étant accessible soit à la mairie de Boissy le Chatel, siège de l'enquête publique, soit à la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie, soit par le registre numérique.
- **Les documents mis en enquête publique** correspondent à ce qui est prévu réglementairement. L'observation de l'association Le Renard sur l'absence de son avis ne paraît pas pertinente puisqu'elle est incluse dans le document intitulé bilan de la concertation et ce point leur a été notifié par échange de mail.
- **Sur la qualité des documents mis en enquête publique**, l'analyse est plus contrastée.
 - Le rapport d'enquête qui paraît complet comporte des observations du bureau d'études qui font douter de la qualité des informations comme s'il cherchait à attirer l'attention du lecteur pour signaler les imperfections. Il est systématiquement mentionné la nécessité de disposer d'éléments complémentaires pour procéder à une analyse objective. Par exemple, il est fait état des besoins en logements concentrés essentiellement sur des T2 ou T3 tout en notant que la répartition « *des catégories de logements n'est pas basée sur une étude fine des besoins en matière de logement social (à Boissy et les communes environnantes) par manque de données à analyser* ».
 - Sur le volet environnemental, c'est encore plus flagrant. Tout d'abord, le dossier procède « un copier-coller » du porter à connaissance préfectoral sur le relevé faunistique et floristique avec l'énumération des relevés botaniques généralistes. Puis sur les secteurs où a été réalisée une investigation sur deux jours considérés comme inappropriés, le rapport 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 !* ».

- Sur les zones humides, le recensement est minimaliste et ne comprend qu'une seule étude sur le site de la Grange aux dîmes. Il est d'ailleurs noté l'étude conclut que « *suite à ce constat et du strict point de vue des zones humides, il semble pertinent d'écarter le secteur humide de toute urbanisation...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 Eviter, Réduire ou Compenser les hypothétiques impacts de ce projet ».*
 - Sur la séquence ERC, le rapport conclut que « *la plupart des dommages potentiels à l'environnement ont été évités en amont* » grâce notamment à la protection des espaces naturels et des espaces boisés présents sur le territoire communal, la protection des secteurs de prairies et des espaces boisés situés au sein des zones agricoles, la protection des secteurs de jardins et des espaces verts pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols, la préservation des zones humides identifiées et des mares etc. ce qui paraît contradictoire avec les éléments de l'analyse ci-dessus et du caractère succinct du diagnostic spatial et temporel de l'étude environnementale.
 - Sur le choix des trois OAP sectoriels, la présentation aurait du être améliorée comme leur justification spatiale par des études de densité des secteurs et de desserte.
 - Les plans comportent des anomalies sur l'imputation des zonages et les plans portant sur le réseau d'eau potable et celui de l'assainissement un peu plus lisibles
 - Sur le choix des emplacements réservés qui sont quasiment consacrés à du stationnement, il aurait été nécessaire de disposer d'une étude des flux et des dessertes appuyant ce besoin
- **Sur la consultation des personnes publiques associées**, elle a été réalisée et la plupart ont répondu donnant un avis favorable. Toutefois, les observations émises tant par les services préfectoraux que par le conseil départemental de Seine et Marne ou la CIE des boucles de la Marne pointent aussi les approximations sur l'analyse démographique et les besoins en logement comme

sur l'insuffisance des relevés environnementaux dont la période d'investigation est considérée comme inappropriée.

→ **Sur le rapport de la MRAE**, les mêmes remarques sont notées et les réponses apportées par la communauté d'agglomération paraissent reconnaître aussi en filigrane les imprécisions du rapport d'analyse et des choix opérés. Il est noté par exemple que « *l'évaluation environnementale sera complétée sur l'analyse des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation sur l'environnement et la santé* » reconnaissant de fait que la séquence ERC n'a pas été correctement traitée.

→ **La participation du public** a été modérée. Au regard des plaintes sur une éventuelle opacité de la part de la commune de Boissy le Chatel, j'ai préféré vérifier sur site les demandes de changement de zonage en rencontrant dans la mesure du possible les résidents concernés ce qui a conduit à parfois suggérer la création de corridors écologiques qui semblait avoir été oublié dans l'analyse et les propositions du dossier d'enquête publique. Il en a été de même pour l'acceptation de ma rencontre avec l'association de défense de l'environnement Le Renard.

Deuxième partie : Procès-verbal de
synthèse et réponse de la commune de
Boissy-le-Chatel

1) Procès-verbal de synthèse

L'article 9 de l'arrêté communal précité indique que « *A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie ses rapports d'enquête et ses conclusions motivées pour chacune des procédures* ».

2) La remise du rapport de synthèse

Le lundi 5 aout 2024 à 10 h, une réunion a été organisée à la mairie de Boissy le Châtel pour la remise du rapport de synthèse.

Etaient présents :

- Communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie : M Arnaud Mahot, responsable urbanisme et planification
- Mairie de Boissy le Châtel : M Ventzel, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et Mme Seibt, agent communal

Le rapport a été présenté et commenté en soulignant les difficultés rencontrées sur le diagnostic démographique, la justification des OAP et l'analyse environnementale.

Par courrier du 5 aout 2024 et mail du 6 aout 2024, la communauté d'agglomération de Coulommiers-Pays de Brie a sollicité de transmettre pour la semaine du 23 au 27 septembre 2024 les éléments de réponse arguant de la période estivale et de la nécessité d'obtenir la validation des élus communaux (annexe n°5).

Par courrier du 12 aout 2024, le tribunal administratif de Melun a été informé que le rapport final serait remis pour mi-octobre 2024 (annexe n°6).

3) Le rapport de synthèse

➤ Les thèmes abordés

Les thèmes suivants ont été recensés :

- ❖ Une publicité déficiente de l'enquête publique
- ❖ Une difficulté d'accès aux documents de l'enquête publique
- ❖ Une absence des avis des associations agréées de protection de l'environnement et du bilan de la concertation comme des principaux textes régissant l'enquête publique
- ❖ Une concertation jugée insuffisante
- ❖ Une procédure de révision PLU contestée
- ❖ Des observations sur la conception des OAP et leurs justifications
- ❖ Une forte contestation de l'OAP du château
- ❖ Une déficience des études et de l'analyse environnementale conduisant à une prise en compte insuffisante des protections environnementales notamment des trames vertes et bleues et des corridors écologiques
- ❖ Une insuffisance des protections patrimoniales
- ❖ Des changements de zonage individuels portant essentiellement sur les cœurs de jardin ou les limites entre les zones U et N ou A
- ❖ Des modifications du règlement
- ❖ Des modifications du zonage entre les zones UA, UB et UC

3-1° modalités de publicité et d'accès aux documents de l'enquête publique

Plusieurs observations concernent un défaut de publicité ou la difficulté d'accès aux documents (observation de Mme Gavard n°20 registre numérique, observation de l'association Le Renard n°19 registre numérique, observation Anne Sabbagh n°23 registre numérique).

→ Demande du commissaire-enquêteur

Il est demandé de fournir :

- Soit un constat d'huissier relevant la continuité de l'affichage pendant la durée de l'enquête publique sur tous les panneaux administratifs (bourg et hameaux),
- Soit un certificat d'affichage établi par la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie accompagné de photographies attestant de l'affichage sur les différents panneaux administratifs de la commune et ses différents hameaux,
- La copie de l'annonce de l'enquête publique sur les panneaux lumineux de la commune de Boissy le Chatel.

→ Réponse de la CACPB

L'information du public a été faite conformément aux dispositions définies par le code de l'environnement et dans le respect des éléments mentionnés dans l'arrêté de mise à enquête publique : à savoir publication avant et pendant l'enquête à la rubrique annonces légales de deux journaux et affichage en mairie

L'information a été faite sur les panneaux d'affichage de la commune, et a été relayée par des affiches chez les commerçants. Cet affichage a également été réalisé à la communauté d'agglomération :

En pièce jointe l'attestation d'affichage fait par la mairie de Boissy



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les éléments de réponse sont satisfaisants mais il aurait été judicieux de joindre une copie de l'affiche qui aurait été apposée chez les commerçants.

3-2° Documents manquants au dossier d'enquête publique

L'association Le Renard (observations n° 10 et 11 registre numérique) pointe que son avis en tant qu'association agréée de protection de l'environnement n'aurait pas été joint au dossier d'enquête publique ni le bilan de la concertation ni les textes régissant cette enquête publique

○ Observations du commissaire-enquêteur

Le bilan de la concertation fait partie du dossier d'enquête publique et est numéroté sous la pièce PC 2 BLC Bilan de concertation. Ce bilan résume la réunion publique du 19 juin 2023 et joint également le premier avis de l'association Le Renard en date du 12 octobre 2022.

→ Demande du commissaire-enquêteur

L'article R 123-8 du code de l'environnement dispose que « *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5 ».

La communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie est invitée :

- À préciser si les pièces composant le dossier de l'enquête publique correspondent à celles citées par l'article R 123-8 du code de l'environnement ou à indiquer les raisons pour lesquelles certaines pièces ne seraient pas jointes.
- A exposer dans quelle circonstance l'association Le Renard a pu émettre un premier avis en date du 12 octobre 2022 : est-ce à la suite d'une réunion d'information, d'une présentation du dossier d'enquête aux personnes publiques associées ou toute autre réunion, et de produire le compte-rendu de cette réunion ou d'une demande expresse de consultation et dans ce cas, préciser les entretiens et réunions avec cette association.

Réponse du maitre d'ouvrage :

L'association la Renard au titre de son statut d'association agréé pour la protection de l'année a participé et été sollicitée conformément aux dispositions dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

Par courriel en date du 22 aout 2022 adressé à l'accueil de la CA l'association a sollicité le CA afin d'être consultée dans le cadre des procédures d'urbanisme en cours sur notre territoire ; ce courriel concernait à la fois les communes de Villiers sur Morin, Mouroux et Boissy le Chatel.

Concernant plus précisément la commune de Boissy le Chatel, l'association a adressé à la mairie, un courrier en date du 12 octobre 2022. Ce courrier de remarques et de recommandations suite à la consultation de certains documents mis à disposition du public sur le site internet de la commune (à savoir, les premiers éléments du rapport de présentation et le PADD débattu par le conseil municipal).

Ce courrier à l'instar des autres remarques formulées dans cette phase d'élaboration du projet et de concertation ne s'inscrit pas dans le cadre de la procédure d'association tel que l'entend l'article L. 132-12 du code de l'urbanisme et a été pris en compte dans le cadre du bilan de la concertation Ce bilan dressé lors de l'arrêt du projet de révision de PLU a été annexé au dossier de PLU arrêté et était joint au dossier d'enquête publique. (voir impression d'écran ci-dessous du site numérique relatif à l'enquête) :

REGISTRE NUMERIQUE
enquête publique en matière d'urbanisme

Le dossier Consulter les contributions Déposer votre contribution

Une image contenant texte, capture d'écran, logiciel, nombre

Description générée automatiquement du territoire compressé

	2.79 Mo	Q	±
	16.90 Mo	Q	±
	4.37 Mo	Q	±
4.2.b.1.BLC Plan de zonage Zone bâtie Secteur Ouest compressé	5.67 Mo	Q	±
4.2.b.2 Plan de zonage Zone bâtie Secteur Est compressé	3.25 Mo	Q	±
5.1.BLC Servitudes	0.80 Mo	Q	±
5.2.a.BLC Servitudes Plan	0.85 Mo	Q	±
5.2.b.BLC Plan servitude EL7	12.71 Mo	Q	±
6.1.BLC Annexes Sanitaires	3.29 Mo	Q	±
6.2.BLC Plan AEP	9.67 Mo	Q	±
6.3.BLC Plan assainissement	1.73 Mo	Q	±
2023-168 Urbanisme BOISSY LE CHATEL Arrêt PLU et bilan de la concertation	2.56 Mo	Q	±
PC 1 BLC Porter à connaissance	19.29 Mo	Q	±
PC 2 BLC Bilan de concertation	2.35 Mo	Q	±
PC 3 BLC Résumé Non Technique	2.93 Mo	Q	±
PC 4 BLC mémoire en réponse MRAe	182.71 Ko	Q	±

*Suite à l'arrêt du PLU le 7 décembre 2023, la CA Coulommiers pays de Brie, Compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme a sollicité par voie postale l'avis l'association la Renard au titre de son statut d'association agréée conformément aux dispositions de l'article L.132-12, en parallèle de la consultation de personnes publiques associées.
Ce courrier est resté sans réponse.*

En synthèse le courrier en date du 22 octobre 2022 a bien été pris en compte dans le cadre de la procédure et a été joint au bilan de la concertation. Bilan qui constituait une des pièces du dossier d'enquête publique. De plus dans un souci de clarté et d'information, ce courrier a été, suite à la demande de l'association, intégré aux avis dans le dossier d'enquête publique.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse est satisfaisante et correspond aux observations émises dans le rapport de synthèse communiqué à la CACPB

3-3° Une concertation considérée insuffisante

Les personnes qui se sont présentées aux permanences ont exprimé oralement un défaut d'information et de concertation apprenant la teneur du futur PLU lors de la réunion publique du 19 juin 2023.

La délibération n°2016/002 du 11 janvier 2016 prévoit « de soumettre à la concertation des habitants, des associations locales et des personnes concernées dont les représentants de la profession agricole les études relatives au projet d'établissement du P.L.U selon les modalités suivantes :

- Edition d'un ou plusieurs articles dans le bulletin municipal ou sur le site internet de la commune
- Mise à disposition en mairie des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le conseil municipal arrête le projet de P.L.U
- Mise à disposition d'un registre servant à recueillir les remarques de la population
- Organisation d'une réunion débat avec la population et les associations »

L'avis de la préfecture de Seine et Marne du 7 mars 2024 estime « *que le bilan de la concertation est annexé à la délibération du 7 décembre 2023 arrêtant le projet de PLU. Celui-ci reprend les modalités de concertation prévues dans la délibération du 11 janvier 2016, prescrivant la révision du PLU et indique qu'elles ont été mises en œuvre, en tirant un bilan positif* ».

A l'exception du fascicule intitulé PC 2 BLC Bilan de concertation qui relate la réunion de 19 juin 2023 et comprend le premier courrier d'observations de l'association Le Renard, il ne ressort pas expressément du dossier mis en enquête si les autres trois points cités de la délibération du 11 juin 2016 ont été exécutés.

Par ailleurs, l'article L 103-2 du code de l'urbanisme dispose que « *font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : 1° l'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme...* »

→ Demande du commissaire-enquêteur

La commune de Boissy le Chatel comme la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie sont donc invitées à produire :

- Les articles relatifs à la révision du PLU dans le journal communal et intercommunal de 2016 jusqu'à la date de l'enquête publique,
- Les articles parus sur leur site internet respectif de 2016 jusqu'à la date de l'enquête publique,
- Les documents d'étude mis à disposition du public jusqu'à l'arrêt du PLU et à partir de quelle date.

Les mesures de concertation prévues par la délibération du 11 janvier 2016 correspondent-elles aux dispositions de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme. Des mesures complémentaires ont-elles été prises pour assurer une concertation effective tant avec la population qu'au sein des commissions d'urbanisme de la communauté d'agglomération et de la commune de Boissy le

Chatel durant l'élaboration du projet de PLU pour répondre à ces obligations d'information.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les mesures de concertation répondent de manière effective aux dispositions initiales prévues par la délibération de prescription et s'inscrivent pleinement dans le respect des dispositions de l'article L.103-2 et suivants ; en effet les modalités de concertation sont définies par l'organe délibérant (en l'occurrence la commune au moment de la prescription – art. L.103-3 ; et doivent permettre au public d'accéder pendant une durée suffisante aux informations relative sua projet – art. L.103-4).

Dans ce cadre il convient de rappeler que les éléments relatifs à l'élaboration du projet (diagnostic, PADD, ...) ont fait l'objet d'une mise à disposition sur le site internet de la commune (en lien avec le site du bureau d'étude). Concertation et information d'autant plus accessible que (à titre d'exemple) l'association le Renard a pu prendre connaissance des éléments mis à disposition et faire un courrier de remarques adressé à la mairie de Boissy le Chatel dès le 12 octobre 2022, soit plusieurs mois avant la réunion publique.

L'insuffisance de concertation ne peut être invoquée dan le cas présent, il convient de plus de rappeler que plusieurs courriers ont également été adressées en mairie ou au bureau d'études pendant toute la durée de la procédure de révision. Eléments qui sont mentionnés dans le bilan de la concertation annexé au dossier d'enquête.

Cette réponse est complétée par un mail de la commune de Boissy le Chatel

En 2016, il y a eu une publication dans le bulletin municipal concernant la révision du PLU mais après plus rien.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse présentée par la CACPB est conforme aux textes législatifs et réglementaires ainsi qu'à la délibération de 2016 qui prévoyait :

- Edition d'un ou plusieurs articles dans le bulletin municipal ou sur le site internet de la commune
- Mise à disposition en mairie des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le conseil municipal arrête le projet de P.L.U
- Mise à disposition d'un registre servant à recueillir les remarques de la population
- Organisation d'une réunion débat avec la population et les associations »

On peut regretter toutefois que la commune de Boissy le Chatel n'ait pas relayé sur son bulletin municipal l'avancée des réflexions sur le PLU d'autant que dans

son rapport de présentation, elle souligne qu'un quart de la population est âgé de plus de 60 ans et on peut subodorer que leur appétence pour les moyens de communication numériques ne soit pas optimale. Une information traditionnelle par voie de presse n'aurait pas été superflue lors des grandes étapes notamment lors du débat sur le PADD, de l'arrêt du PLU et du lancement de l'enquête publique.

3-4° Une procédure de révision du PLU contestée

- ❖ L'association Le Renard (observation n°19 registre numérique) émet un doute sur la validité juridique de la délibération du 11 janvier 2016 qui a engagé la procédure de révision du plan local d'urbanisme de Boissy le Chatel.

Cette délibération indique que *« les objectifs poursuivis par la commune sont à ce jour :*

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

- ❖ L'article L 153-11 du code de l'urbanisme dispose que *« l'autorité compétente mentionnée à l'article L 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L 103-3 ».*

- ❖ Par ailleurs, l'article L 153-31 du code de l'urbanisme dispose que *« le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

2° Soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions

foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

→ Demande du commissaire-enquêteur

La jurisprudence constante notamment du conseil d'état indique la nécessité de préciser les grandes lignes des objectifs poursuivis. En l'occurrence, au regard des termes très généraux de la délibération du 11 janvier 2016, est-il possible de produire une étude juridique confortant ou non sa validité au vu des modifications envisagées dans le cadre de la révision du PLU et d'étudier s'il ne convenait pas de reporter celles qui ne répondraient pas aux objectifs mentionnés dans cette délibération.

Réponse de la CACPB

D'un point de vue strictement juridique, le recours à l'encontre d'une délibération de prescription en particulier sur l'insuffisance des objectifs est un point non recevable. Le Conseil d'Etat (arrêt du 5 mai 2017) acte qu'on ne peut prendre en considération l'insuffisance de motivation de la délibération de prescription de la révision du PLU lors de l'examen de la légalité de la délibération d'approbation.

Au-delà de la prescription et des objectifs qui y sont attachés, ce sont les orientations en matière d'aménagement définies dans le PADD qui sont le cœur du projet politique du PLU. EN effet ce n'est qu'à la suite du diagnostic et d'une prise en compte globale des enjeux du territoire que les objectifs du PLU prennent forme. Ces objectifs étant débattus en conseil municipal et lors du conseil communautaire, définissant l'armature du PLU et des choix opérés.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB reprend la position du Conseil d'Etat qui dans son arrêt du 5 mai 2017 (CE 5 mai 2017 Commune de Saint Bon Tarentaise n° 388902) a assoupli sa position et abandonné la jurisprudence Commune Sainte Lunaire.

- ❖ L'article L 153-12 du code de l'urbanisme dispose qu'« un débat doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement

durable mentionné à l'article L 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Les statuts de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie indique sur le site internet et sur le diagnostic joint au dossier d'enquête (page 26) en compétence obligatoire :

- ✚ Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- ✚ Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale
- ✚ Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme

Or la délibération du 18 mars 2021 de la commune de Boissy le Chatel indique « *après en avoir débattu, le conseil municipal décide de prendre acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable telles qu'annexées à la présente* ». Quant à la délibération du 25 mars 2021 de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, elle indique que « *le conseil communautaire décide de prendre acte de la tenue du débat sur le PADD du plan local d'urbanisme de Boissy le Chatel au sein du conseil, conformément aux dispositions de l'article L 153-2 du code de l'urbanisme et de valider les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)* ».

→ Demande du commissaire-enquêteur

Ces deux délibérations ne font qu'acter qu'un débat a eu lieu.

Au regard du transfert de la compétence relative à l'urbanisme au profit de la communauté d'agglomération, n'aurait-il pas fallu l'organisation d'un débat au sein de cette collectivité compte tenu des dispositions du code de l'urbanisme et du code général des collectivités locales.

Serait-il possible de produire le registre des débats retraçant les échanges entre les élus sur ce projet de PADD aussi bien pour la commune de Boissy le Chatel que pour la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie ou à défaut d'indiquer les raisons et motivations d'une absence de registre des débats.

Réponse de la CACPB

Les objectifs et enjeux en matière d'aménagement et de développement durable sont fait l'objet d'un débat tant au sein du conseil municipal. Ces objectifs ont été présentés à la commission urbanisme de la CA et en conseil communautaire qui a pris acte des choix opérés en matière d'aménagement et de développement durables.

En parallèle les objectifs définis dans le PADD, ont fait l'objet d'échanges en commission urbanisme municipale, commission ou certains membres de l'opposition municipale sont également présents, conduisant à quelques adaptations des objectifs d'aménagement et de développement.

Ces différents objectifs ont fait l'objet à la fois d'une présentation en conseil municipal, mais également au sein de la commission urbanisme de la Communauté d'Agglomération et ils furent à nouveau présentés en conseil communautaire, ou ils n'a toujours pas été faites de remarques : permettant de conclure à la tenue de ce débat sans pour autant qu'il ne soit mentionné d'autres éléments quant à la teneur de celui-ci.

Aucune de ces deux délibérations ne fait mention de remarques contradictoires quant à la présentation de ces orientations en matière d'aménagement et de développement durables.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB n'est pas pleinement satisfaisante. Il est indiqué que les objectifs du PADD ont fait l'objet d'une présentation en commission d'urbanisme de la CACPB ainsi qu'à la commission communale d'urbanisme de la commune de Boissy-le-Chatel. Une commission d'urbanisme ne comprend que quelques représentants des conseillers communaux ou intercommunautaires. Si échange il y a eu au sein de ces deux instances, cela ne signifie pas que la totalité des conseillers communaux comme intercommunautaires ait pu avoir la possibilité de s'exprimer sur le document du PADD comme cela aurait été le cas lors d'un débat organisé au sein du conseil municipal ou intercommunautaire.

Il aurait été aussi pertinent de mettre en pièce jointe le compte-rendu de ces commissions d'urbanisme qui ont débattu du projet de PADD puisqu'il ne semble pas avoir eu de débat au sein des instances délibérantes.

3-5° Des observations sur la conception des OAP et leurs justifications

Les observations émanent soit des personnes publiques associées soit des contributeurs lors de la réalisation de l'enquête publique soit du commissaire enquêteur.

Le plan local d'urbanisme prévoit la création de trois opérations d'aménagement et de programmation qui visent à se substituer aux zones AU référencées dans le plan local d'urbanisme de 2011 et répondre à une progression maîtrisée de la population.

Le rapport de présentation indique :

- 3 249 habitants en 2020 (page 33) alors que l'INSEE indique 3 285 en 2021 soit un écart de 36 habitants. Ces chiffres auraient pu être actualisés compte tenu de leur ancienneté et de la date à laquelle le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (2023) et des incidences sur le calcul du point mort.
- Une diminution des familles avec enfants entre 2014 et 2020 (page 36, il est fait l'impasse sur les familles monoparentales) alors que la situation est la suivante au regard des chiffres fournis

	2014	2020
Famille avec enfant	508	600

Soit 92 habitants supplémentaires. Le commentaire du rapport devrait être amendé sur ce sujet en pointant en fait une progression de la population de ménage avec enfant et non le contraire.

- Un calcul du point mort du besoin en logements à 83 (page 36)
- Un tableau des autorisations d'urbanisme délivré difficile à lire (page 39). On comprend qu'il y aurait seulement 9 logements en collectif ce qui paraît peu au vu de l'opération immobilière intitulée « les Jardins du Morin » qui prévoit 19 logements collectifs. Que signifie « nombre de logements autorisés individuels groupés » et la distinction avec « nombre de logements autorisés collectifs »

Remarque importante : La répartition des catégories de logements n'est pas basée sur une étude fine des besoins en matière de logement social (à Boissy et les communes environnantes) par manque de données à analyser.

Pour ce faire il faudrait :

- Étudier la structure de la demande en logements sociaux en utilisant les données de la base du système national d'enregistrement (SNE).
- Étudier la structure de l'offre effectivement disponible (flux/rotation) en logements sociaux en utilisant les données du répertoire sur le parc locatif social (RPLS).
- Construire des grilles de lecture entre la composition des ménages et la taille des logements et les ressources des ménages et les niveaux de loyers des logements.
- Evaluer la tension entre l'offre et la demande.

	Nombre de logements autorisés individuels	Nombre de logements autorisés individuels groupé	Nombre de logements autorisés collectifs	Total nombre de logements
2020	13	7	4	24
2021	28			28
2022	57	10	9	76
2023	3			3
Total	101	17	13	131

- Un tableau répertoriant la typologie des logements à construire (page 40) mais ciblant l'absence de logement social
- Une difficulté à établir le besoin réel de logements (page 41)
- Un SCOT qui prévoit à horizon 2034 pour les pôles secondaires constitués des communes de Mouroux et Boissy le Chatel 1 180 logements supplémentaires dont 295 logements sociaux (pages 61 et 62) et une consommation de 28 hectares
- Un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement Ile de France adopté le 30 avril 2024 prévoirait pour la CA Coulommiers Pays de Brie un objectif de constructions nouvelles de 414 logements (page 16) et une production de 34 logements sociaux par an (page 25)

→ Demandes du commissaire enquêteur, serait-il possible :

- De vérifier si les chiffres mentionnés ci-dessus concernant la production de logements fixés par le SRHH du 30 avril 2024 sont exacts et comment

doivent-ils s'interpréter en termes de production annuelle et sur la période des 10 prochaines années pour la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie,

- Au vu du SRHH du 30 avril 2024, d'actualiser les besoins de production de logements sur le territoire de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie et de l'impact sur les deux pôles secondaires constitués des communes de Mouroux et Boissy le Chatel ciblés dans le SCOT,
- De revoir le calcul du point mort en tenant compte du dernier chiffre fourni par l'INSEE sur le nombre d'habitants et du nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2020 en se basant comme le demandent la préfecture de Seine et Marne et la MRAE sur une taille des ménages à 2.56 et non 2.4,
- De vérifier si au vu des chiffres actualisés de la population compte tenu du nombre d'autorisations d'urbanisme délivrés depuis 2020, la commune de Boissy le Chatel n'est pas déjà soumise aux obligations de production de logement social,
- D'étudier si le maintien des zones AU du PLU actuel ne permettait pas de satisfaire la production de logements sans créer de nouvelles zones via les OAP du Château et du Corbier puisque l'OAP de la Grange aux Dîmes était déjà classée en AU,
- De justifier les raisons qui ont conduit à créer deux OAP (Le Château et Le Corbier) débouchant sur la RD 222 alors que le porter à connaissance signalait le caractère accidentogène de cette voie (page 44). Ce point est à nouveau souligné dans l'avis des personnes publiques associées avec une demande contraignante de création d'un rond-point pour l'OAP du Corbier et du maintien du portail pour l'OAP du Château,
- De préciser le mode opératoire concernant la gestion des OAP avec les différents promoteurs. Comment se fait-il qu'un promoteur demande des modifications très précises sur l'OAP « la Grange aux Dîmes » pour obtenir un permis d'aménager laissant augurer que le projet est quasi ficelé (cf les remarques de l'association Le Renard sur ce sujet, observation n°19, registre numérique, demande de Nexity, observations n° 13 et 25).

Cette situation vaut également pour l'OAP du Château au vu du courrier déposé par la commune de Boissy le Châtel (décision du 19 juin 2024 du maire et des adjoints) qui indique pour cette OAP qu'il y a « *trop de vis-à-vis* » laissant entendre que des négociations sont déjà très engagées pour le dépôt du permis de construire et conduire à le délivrer dès l'adoption du plan local d'urbanisme compte tenu du calendrier fixé pour la gestion de ces OAP.

- De donner les raisons du calendrier de mise en œuvre des OAP tel que présenté dans la décision du 17 juin 2024 par la commune de Boissy le Chatel et de conditionner expressément la mise en œuvre de l'une par rapport à l'autre. Que se passe-t-il si les deux premières OAP avortent ?

Réponse de la CACPB

L'actualisation des chiffres et données est prévue dans le cadre de la finalisation du dossier.

Concernant les objectifs du SRHH, ces derniers sont retranscrits dans le projet de PLH en cours d'élaboration ; cette actualisation ne sera pas pour autant de nature à remettre en cause la traduction du projet de PLU au regard de la détermination des espaces d'urbanisation et d'extension.

Concernant la production de logements sociaux, l'élément de référence est la population INSEE, ainsi tant que la commune n'a pas dépassée les 3500 habitants, les dispositions de la Loi SRU ne s'appliquent pas (pour mémoire la population « légale » INSEE de la commune retenue est celle de 2021 à savoir 3285 habitants).

Le projet de PLU s'appuie sur l'organisation d'un nouveau projet urbain et de développement qui prévoit une réduction notable des surfaces constructibles ou d'extension de l'urbanisation telles que le prévoyait le SCoT approuvé, et dans une logique d'anticipation quant à l'application du SDRIF-E.

De nombreux espaces destinés à être urbanisés dans le précédent documents sont supprimés afin d'une part d'encadrer de manière plus précise le développement urbain et d'autre part de se conformer à une consommation d'espaces cohérente et compatible avec les documents d'ordre supérieur.

Les secteurs de développement tels qu'ils sont envisagés, correspondent à une réflexion de rationalisation de la consommation foncière, de densification des emprises urbaines proches du centre bourg et de ses équipements. Le maintien des zones AU du Plu en vigueur ne répondant pas de manière effective à ce nouveau projet urbain et surtout la conservation de celle-ci induisant une surconsommation d'espaces.

Pour exemple les services de l'Etat ne remettent aucunement en cause les choix opérés en matière de zonage et d'organisation du développement urbain.

Les choix des zones d'extension et d'aménagement correspond à des choix spécifiques en matière d'organisation du développement communal dans une logique de rationalisation des besoins en équipements et d'anticipation par rapport à ces apports de nouvelle population.

Le phasage mis en œuvre s'appuie sur une organisation du développement qui convient à la commune dans le cadre de sa réflexion prospective. Phasage d'autant plus nécessaire qu'il se doit d'être mis en œuvre au regard des dispositions demandés par les services de l'Etat.

Le respect de ce phasage est la clé d'un développement équilibré et organisé. Dans l'éventualité où certaines des OAP ne soient pas réalisables, il appartiendra à la collectivité de réévaluer le phasage et éventuellement d'apporter des modifications au document afin d'envisager un déroulé différent de celui qui a été envisagé ; cette adaptation s'inscrira nécessairement dans une procédure de modification du PLU.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB est très moyennement satisfaisante, il est esquivé toute réponse technique sur le calcul du point mort, l'actualisation de l'évolution de la population à la suite des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2020, la justification des OAP du Château et du Corbier au vu des contraintes circulatoires.

- Comment peut-on se prononcer sur les objectifs fixés et les moyens d'y parvenir si le chiffrage de l'évolution de la population intervient seulement dans le cadre de la finalisation du dossier comme l'indique la CACPB. Cela ne conduit-il pas à entacher l'enquête publique d'une absence de sincérité sur les éléments communiqués.
- Pourquoi n'est-il pas produit un tableau comparant le PLU actuel et le PLU futur sur les consommations d'espaces permettant ainsi de mieux justifier les orientations poursuivies par la commune de Boissy le Chatel et l'interaction avec la commune de Mouroux.
- Pourquoi n'est-il pas répondu précisément sur l'état des négociations actuellement en cours avec les deux promoteurs qui se sont positionnés sur les OAP du Château et de la Grange aux dîmes démontrant de ce fait que les OAP sont déjà des projets quasiment finalisés quelle que soit l'issue de l'enquête publique.

Cette réponse est très décevante et ne permet pas d'éclairer l'appréciation qui doit apporter sur ce projet de PLU, les objectifs en terme démographique et les justifications des zonages envisagés pour répondre à cette évolution démographique.

3-6° OAP du Château

Des observations émanent d'élus communaux paraissant décrire ce qui pourrait, peut-être, être qualifié comme un détournement de pouvoir, de différentes associations dont Le Renard et Les amis du parc naturel régional de la Brie et des deux Morins, de particuliers et des personnes publiques associées (MRAE, etc) semblant pointer une erreur manifeste d'appréciation liée à la réduction d'un espace boisé classé.

Comme le souligne, le rapport de présentation (pages 108 à 110), il s'agit du cœur historique de ce village et il est noté 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* ».

Ce commentaire est illustré par une photographie de la roseraie, où est prévue une opération de promotion immobilière via l'OAP du Château.



Parc du château (BCb1), secteur de la "Roseaie" – Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022

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 ».

Or, il est prévu une orientation d'aménagement et de programmation pour une opération de logements sur cet ensemble patrimonial conduisant à réduire l'espace boisé classé et le jardin constituant un ensemble indissociable arguant la nécessité de densifier le bourg.

→ Demandes du commissaire enquêteur

Au regard de la sensibilité des observations déposées, elles feront l'objet d'une interrogation pour chacune d'entre-elle.

❖ Observation n°16 (registre numérique) déposée par M Sarazin-Charpentier, Mme Chevrier-Gavard et M Gaspérin qui demandent le retrait de cette OAP

Cette observation a été également déposée par courrier.

Ces conseillers municipaux ont produit un courrier adressé au préfet de Seine et Marne en date du 8 juillet 2023 pointant qu'un conseiller municipal, propriétaire du château, aurait œuvré en participant *« personnellement avec la mairie et le CAUE aux travaux et aux réflexions préparatoires à la mise en place de cette OAP. Il a été publiquement remercié par la directrice générale des services d'alors (Mme Florence Hardy) au cours d'une réunion du conseil municipal du 3 décembre 2020, par ces propos : je remercie Monsieur Alain Fontaine pour son aide. Cette situation est anormale... et n'a d'autre but que de servir les intérêts propres du propriétaire. Ce dernier avait déjà dans le passé entrepris des démarches en vue de lotir son parc pour mieux vendre sa propriété ».*

Les faits relatés dans ce courrier nécessitent des éclaircissements de la part de la commune de Boissy le Chatel comme de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie en produisant :

- Une note explicative relatant la version des faits mentionnés dans le courrier des trois conseillers municipaux et comportant une analyse juridique sur les risques d'un éventuel détournement de pouvoir. Ne serait-il pas opportun d'étayer cette note en l'accompagnant
 - ✚ Des comptes-rendus de la commission urbanisme de la commune de Boissy-le-Chatel et de la CA Coulommiers Pays de Brie depuis la date de la délibération de 2016 lançant la révision du plan local d'urbanisme, et pour lever toute ambiguïté, ces comptes-rendus

devant mentionner les noms des conseillers municipaux qui y ont participé

✚ Des comptes-rendus avec le CAUE avec la mention des noms des représentants de la commune de Boissy le Chatel

✚ Du registre des débats du conseil municipal du 3 décembre 2020 et les délibérations qui ont été adoptées

✚ La date à laquelle Monsieur Alain Fontaine a démissionné de ses fonctions de conseiller municipal et la copie du courrier de démission

✚ La vérification de la participation du vote de Monsieur Alain Fontaine à toutes les démarches préalables à l'arrêt du plan local d'urbanisme. S'est-il abstenu, voté contre ou s'est-il joint au vote favorable ?

✚ Il est noté la présence de Monsieur Alain Fontaine lors de la délibération du 26 septembre 2023 portant avis sur le PLU et demande d'inscription de l'arrêt du PLU au prochain conseil communautaire de la CACPB. La délibération mentionne que « *le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la MAJORITE des membres et représentés* ». Qui sont les conseillers municipaux qui se sont abstenus ou votés contre ?

Réponse de la CACPB

Les allégations portées par certaines personnes (de l'opposition municipale) ne relèvent pas d'enjeux liés à la révision du PLU, mais plutôt d'un règlement de compte entre personnes. La Communauté d'Agglomération n'a donc pas à porter d'avis quant à ces remarques.

Le choix de définir au sein du parc du château un espace susceptible d'être aménagé afin d'y accueillir la production de logements permettant de répondre pour partie à la volonté de diversifier l'offre de logements sur la commune est un choix opéré dans le cadre des réflexions communales.

La commune de Boissy le Chatel a apporté des éléments d'information quant aux propos mentionnés :

- ❖ *Il n'y a pas eu de conseil municipal le 03/12/2020*
- ❖ *La visite avec le CAUE n'a fait l'objet d'aucun compte-rendu, il s'agissait plus d'une « balade urbaine » visant à identifier les arbres et monuments à préserver/protéger.*
- ❖ *Monsieur FONTAINE Alain n'a pas démissionné de ses fonctions en tant que conseiller municipal*



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il n'appartient pas au commissaire-enquêteur d'intervenir dans les querelles intestines entre conseillers municipaux et à se positionner sur ce sujet.

Toutefois, on peut noter que la commune de Boissy de Chatel ne communique aucun élément factuel par la production des comptes-rendus de la commission urbanisme et ceux avec le cabinet d'études permettant de contredire les observations déposées sur ce sujet dans le cadre de l'enquête publique et laissant ainsi planer un doute sérieux sur la conception et l'intérêt public de ce projet d'OAP et l'intérêt privatif des parties désignées dans le courrier remis dans le cadre de l'enquête publique et qui ont été aussi transmis antérieurement à la préfecture de Seine et Marne.

Il est produit seulement le résultat du vote lors de l'arrêt du PLU où seuls deux conseillers municipaux s'y sont opposés. Cette absence de communication des pièces sollicitées ne fait que renforcer un éventuel doute sur la conception de cette OAP.

❖ [Observations n°19 \(association Le Renard\), n°22 \(M et Mme Sabbagh\), n°26 \(Association des Amis du PNR Brie et Deux Morin\), de M Gérard Edé \(courrier du 18 juillet 2024\)](#)

Ces quatre contributeurs s'interrogent sur l'opportunité de cette OAP qui va réduire l'espace boisé classé situé au cœur du bourg historique. Cette OAP a également fait l'objet d'interrogations de la part de la MRAE et du CDPENAF.

L'association Les Amis du PNR Brie et Deux Morins souligne les remarques de la MRAE qui recommande :

- De démontrer que la mobilisation du foncier via les OAP est nécessaire répondre aux objectifs du SCOT
- De dresser un inventaire faunistique et floristique en période de printemps
- De démontrer l'absence de zone humide

Quant à la CDPENAF, il est demandé « *la prise en compte de la valeur environnementale... en particulier, les enjeux de la biodiversité* ».

L'association Le Renard demande que « *soit pris pleinement en compte la valeur environnementale et patrimoniale du secteur du château en particulier son enjeu de biodiversité. Par conséquent, nous demandons que l'EBC soit maintenu dans son intégralité et que complémentaiement si nécessaire d'autres arbres remarquables soient identifiés dans le reste du parc* ».

L'association Le Renard fustige l'analyse environnementale qui ne repose que sur deux séquences journalières en septembre et novembre 2022. Elle présente des relevés faunistiques réalisés au droit de l'enceinte extérieure du château démontrant une présence de chiroptères. Elle rappelle également que le SDRIF protège les parcs des châteaux et demande expressément le maintien de l'espace boisé classé initial. Elle considère que « *la proportion de surface non imperméabilisée fixée à 10% est une erreur* ». Elle demande que « *la roseraie comporte un jardin à la française et de nombreux arbres remarquables auxquels il faut conserver la protection EBC L 113-1 et 2* ».

M Edé souligne qu'il s'agit d'un ensemble indissociable à savoir château, bassin, parc arboré et roseraie et qu'il convient de maintenir la protection « espace boisé classé » sur la totalité de ce patrimoine sinon il sera définitivement dénaturé.

M et Mme Sabbagh estiment que « *ce projet revient à supprimer le poumon vert du centre bourg c'est-à-dire une zone fortement urbanisée. Ce changement va à l'inverse de la conservation de la trame végétale en zone bâtie. De plus, la création de l'OAP du château va nécessiter pour la création d'un accès de démolir en partie les murs d'enceinte du château (rue Charles de Gaulle RD 222) qui ont fait l'objet dans ce même PLU d'une reconnaissance d'appartenance au patrimoine bâti de la commune à préserver* ».

→ Demande du commissaire enquêteur

La création de cette OAP repose sur la volonté de « *recentrer l'urbanisation sur le bourg* » tout en « *préservant l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants* ». Le PADD poursuit en précisant les objectifs suivants :

- ✓ « *Redéfinir les contours des zones urbaines pour limiter la consommation d'espace et maintenir une urbanisation cohérente sur les différentes parties du bourg et des hameaux* »
- ✓ *Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'espace urbanisé pour créer un bourg plus structuré*
- ✓ *Prendre en compte les projets en cours sur plusieurs secteurs de la zone urbaine*
- ✓ *Organiser le développement urbain par le biais d'OAP pour garantir le respect des objectifs de développement inscrits dans le PLU. La mise en œuvre d'OAP en zones urbaines et à urbaniser permettra de répartir l'urbanisation de façon cohérente sur le bourg »*

Il est également indiqué que « *le parti d'aménagement retenu par les élus vise à renforcer la croissance de façon raisonnable pour atteindre à l'horizon 2035 un seuil d'environ 3 600 habitants* » et « *un besoin estimé de 250 logements* »

Le rapport de présentation ne semble pas avoir réalisé une analyse de la densité des constructions sur le bourg ni sur la typologie des biens du centre bourg ni sur la qualité du bâti afin de justifier la nécessité de lotir le parc du château. Il n'a pas été non plus procédé à une analyse de la qualité de l'espace boisé classé du château avec un recensement exhaustif de la faune et de la flore sur une période correspondant aux quatre saisons et de mesurer l'impact de la réduction de cet EBC sur la biodiversité et la zone humide ainsi que le rôle de cet EBC voire les corridors écologiques au sein du bourg.

Or la population est actuellement selon le dernier état de l'INSEE de 3 289 habitants en 2021. Sur les années 2022 et 2023, 79 permis de construire ont été délivrés. Sur la base d'un ratio de 2.56 comme le souhaitent la MRAE et la préfecture, c'est donc 181 habitants qui auraient été accueillis ce qui laisse augurer que la commune comprendrait déjà 3 463 habitants.

L'OAP du château porte sur 16 500 m² et prévoit une densité de 35 logements par hectare.

Il est donc demandé :

- De produire une analyse de la densité à l'hectare des constructions du bourg et des différents hameaux classés en zone UA, UB et UC afin de justifier la nécessité de densifier le centre bourg comme l'indique le PADD et l'OAP du château. Pour le bourg, il serait judicieux de faire une double analyse tenant compte de l'existence de l'emprise du château et de l'EBC et une autre faisant abstraction de cette emprise afin de bien mesurer la densité urbaine.
- De vérifier si la conjonction des trois OAP ne dépasse pas l'objectif des 3 600 habitants à horizon 2035. Il devra être tenu compte des potentielles constructions hors OAP comme l'a demandé la MRAE.
- De justifier au vu des analyses de densité ci-dessus si le maintien de cette OAP est nécessaire
- Si tel est le cas, les mesures de compensation prévues pour reconstituer un poumon vert au sein du bourg
- De préciser la date du premier document d'urbanisme créant cet EBC et sa superficie
- De voir si le taux d'imperméabilisation porté à 20% suite aux observations de la MRAE peut être élevé à 40 % comme pour l'OAP du Corbier compte tenu de la réduction importante d'un EBC
- De donner les raisons pour lesquelles l'étude faunistique et floristique n'a porté que sur deux jours en septembre et novembre 2022 au lieu des quatre saisons.

Réponse de la CACPB

Les choix opérés, appuyés sur une utilisation rationnelle du foncier et la volonté de recentrer le développement urbain induisent de fait un principe de densification des espaces urbanisés existants, ceci afin de limiter l'impact de l'évolution de la population et de constructions sur espace agricoles et naturels.

Ce principe de densification s'inscrit pleinement dans les attendus des documents d'ordres supérieurs et les dispositions législatives et réglementaires qui prévoient une consommation encadrée du foncier et la préservation des espaces agricoles et naturels. Le dossier de PLU pourra être complété pour apporter des éléments de compréhension supplémentaires. Dans ce cadre il convient de rappeler que la commune souhaite dans un premier temps privilégier le développement au sein des espaces déjà urbanisée, et que le développement de secteurs couverts par des OAP s'inscrit dans une réflexion à plus long terme, permettant également d'anticiper les besoins futurs en matière de création de logements sociaux.

Le code de l'urbanisme ne prévoit aucunement la réalisation d'étude 4 saisons dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Les éléments abordés permettent d'apporter une connaissance supplémentaire, dont l'exhaustivité n'est pas exigée. Ce point a été abordé dans le cadre des éléments de réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale.

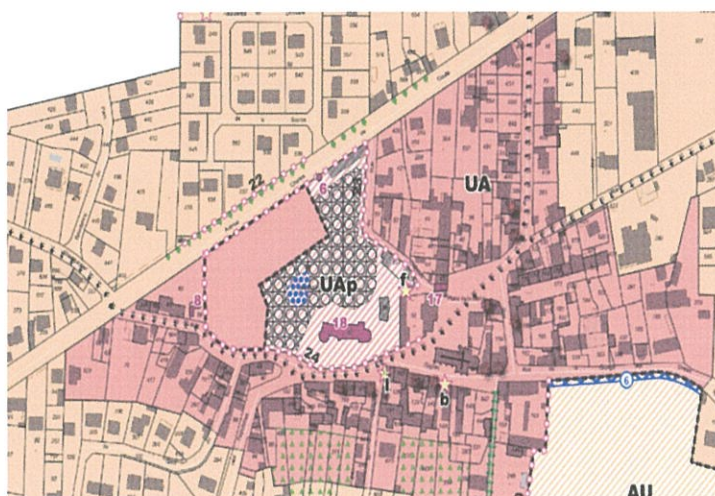


AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les éléments produits par la CACPB ne répondent pas aux questions précises qui ont été posées dans le rapport de synthèse notamment sur la justification de cette OAP au regard des études de densité sur le bourg et la réduction importante d'un espace boisé classé (EBC) sans compensation.

Le PADD justifie de cette façon cette OAP « *Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'espace urbanisé pour créer un bourg plus structuré* ». Or le bourg s'est structuré autour du château et de son parc, cet ensemble immobilier fait partie du cœur historique du bourg. L'intérêt de cette OAP en termes de réorganisation urbaine n'est pas avéré et l'absence des études de densité demandée ne permet pas de lever cette hypothèque.

Le plan urbain fait apparaître une densité des constructions, on voit bien que le château et son parc constituent une respiration verte au sein d'un cœur urbain homogène, dense, linéaire mais entièrement bâti et plutôt minéral (peu de jardin, aucun espace vert public). Cet ensemble immobilier assure une protection contre les nuisances du trafic routier de la desserte départementale.



Pour quelle raison la CACPB ne produit pas les études de densité qui aurait étayée ou non ce projet d'OAP ? Il a été laissé plus de deux mois à la CACPB pour fournir les éléments de réponse au rapport de synthèse au lieu des 15 jours habituels ce qui laissait largement le temps de produire ces études de densité. Le bureau d'études avait été averti lors de l'entretien du 12 juillet 2024 que ce point serait abordé dans le cadre du rapport de synthèse ce qui lui permettait d'avertir le porteur de projet et de prendre les dispositions nécessaires pour apporter les éléments chiffrés sollicités.

Cet ensemble immobilier qui comporte un parc important classé EBC accueillant une faune et flore sensibles (voir les relevés de l'association Le Renard sur la présence de chiroptères) n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale sérieuse sur une période considérée propice. La réponse apportée à la MRAE est particulièrement éclairante sur la piètre qualité de cette étude environnementale lorsqu'il est indiqué 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 les terrains parcourus et prospectés, de disposer d'une information suffisamment fiable dans le cadre de l'évaluation et de cibler correctement les intérêts et les enjeux existants et potentiels* ». Comment un naturaliste aussi expérimenté soit-il peut-il indiquer les espèces à protéger à une période où celles-ci ont disparu (automne, par exemple les orchidées ou nivéoles apparaissent au printemps pour ensuite disparaître dès l'été ou les amphibiens se reproduisent au printemps et ensuite se dissimulent dès l'été).

Sur les observations concernant la présence d'une zone humide alors qu'il existe une forte suspicion sur ce point, la réponse à la MRAE paraît bien curieuse puisque la commune prend le parti d'indiquer qu'« *une étude ZH devra être réalisée démontrant l'absence de zone humide dans les secteurs situés en tout*

ou partie dans l'enveloppe d'alerte identifiée » partant du principe d'une absence de zone humide.

Cette réponse n'est pas adaptée et très insuffisante au regard des questions posées, des observations du public et de l'enjeu que représente cet espace dans l'image urbaine de ce village.

3-7° Les protections patrimoniales

M Gérard Edé émet des remarques sur le dispositif des protections patrimoniales pointant leur absence de localisation exacte et de descriptif précis. Il rappelle également que le patrimoine n'a de valeur que par les hommes en citant une phrase d'Ernest Renan « *les vrais hommes de progrès sont ceux qui ont pour point de départ un respect profond du passé* ».

La commune de Boissy-le-Chatel envisage une protection du patrimoine bâti en s'appuyant sur l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et énumère dans le rapport de présentation (page 186 à 192) une liste de bâtiments devant être protégés, cette liste est reprise dans le règlement et imputée en fonction du zonage concerné.

Or cette liste est difficilement exploitable faute d'une localisation précise par exemple la maison bourgeoise Rue de la Grange aux dîmes : sur quelle parcelle se situe-t-elle exactement ? Quels sont les éléments architecturaux qui en constitue l'originalité et qui doivent donc être décrits pour éviter une dénaturation ultérieure par la pose de panneaux photovoltaïques ou un ravalement avec isolation thermique extérieure gâchant la pierre meulière etc. Le jardin bénéficie-t-il d'un dispositif de type EVIP ?.

Il est également envisagé une protection des murs de clôture mais leur localisation est aussi imprécise comme les éléments constitutifs de la construction. Comment peut-on appliquer l'article 11 du règlement qui prévoit que « *les murs de clôture identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux* » à partir du moment où il n'y a aucune description précise.

Il en est de même des enseignes et les anciennes plaques de rue : où sont-elles situées ?

A titre d'exemple, le patrimoine des communes de la Seine et Marne (édition Flohic) décrit le porche-rue du château de la façon suivante : « *Vers le XVIIIème*

siècle, Grès, Meulière, et enduit, situé Place de l'église. Ce porche permet d'accéder au château, il est construit en grès tandis que l'intérieur de la voute du porche est en meulière. La clef est taillée en diamant et les claveaux de grès qui soulignent l'arc sont sculptés de motifs en frise d'enroulement ».

→ Demande du commissaire-enquêteur

Serait-il possible :

- o De compléter cette liste par un descriptif plus précis des éléments architecturaux qui nécessiteraient une protection ainsi qu'une localisation précise plutôt qu'une simple photographie (surtout quand le bâtiment est dissimulé derrière une barrière d'enceinte ce qui ne permet pas d'en apprécier l'originalité). S'agissant des murs de clôture, ne serait-il pas opportun de mentionner les parcelles concernées, la hauteur de ces clôtures, les matériaux utilisés.
- o De voir si des lieux de vie d'hommes relativement illustres ne mériteraient-ils pas une protection comme par exemple la maison et le jardin de Pierre Brun qui conservent encore quelques sculptures extérieures qui ne sont pas mises en valeur.
- o De solliciter le CAUE et la DRAC sur cette liste patrimoniale afin de s'assurer que des éléments n'ont pas été oubliés

Réponse de la CACPB

Les éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU ne font pas seulement l'objet de photographie, mais également d'un positionnement sur les documents graphiques du PLU. Ces éléments pourront être complétés le cas échéant. Il convient toutefois de rappeler que le CAUE a été associé à la procédure et ceci dès la phase de diagnostic.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse apportée par la CACPB est insuffisante. Dans le rapport de présentation comme le règlement, il n'y a aucune information sur le descriptif des bâtis et autres sites naturels faisant l'objet d'une protection au titre du PLU. Le fait que ces différents sites soient positionnés sur les plans n'est pas suffisant ni une simple photographie qui ne montre rien si ce n'est une enceinte de pierre ou une haie végétale comme le montre l'extrait ci-dessous du rapport de présentation.

Ferme à Champauger	UA	
Grange aux lutins	UH	

3-8° Evaluation environnementale

Les observations ont été émises dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (MRAE) et lors de l'enquête publique par l'association Le Renard (observation n°19, registre numérique), Mme Chiarelli (observation n°21) et M Piketty (observations n°2 et 3).

- ❖ Par décision du 24 mai 2022, la MRAE a décidé que la révision du PLU de Boissy le Chatel était soumise à une évaluation environnementale en raison notamment de la discordance des chiffres sur la consommation des espaces boisés classés et que les projets d'urbanisation envisagés étaient de nature à « *réduire les protections des milieux forestiers* ».
- ❖ La MRAE note dans son avis :
 - « Les passages ont eu lieu à des périodes peu significatives pour réaliser un inventaire de la biodiversité (28 septembre et 22 novembre 2022)
 - Souligne l'insuffisance générale de l'étude environnementale (zone humide, préservation des paysages, absence de compensation environnementale pour la réduction de l'EBC, déficience sur la gestion des corridors écologiques, etc)
 - Semble considérer que la création des trois OAP qui sont situées sur des secteurs très sensibles au titre de la biodiversité sont problématiques
- ❖ L'association Le Renard émet de très nombreuses remarques :

- Contestation des relevés naturalistes considérant comme la MRAE que les dates retenues ne sont pas adaptées à savoir le 28 septembre et 22 novembre 2022 et que ce relevé fait état d'un relevé datant des années 30 et soulignant des approximations sur les relevés (par exemple absence de mare dans le bois Louis).

Elle estime en s'appuyant sur le porter à connaissance préfectoral, que cette évaluation environnementale aurait dû concerner la totalité du territoire et non des investigations ponctuelles. Ces deux observations ont été aussi émises par Mme Chiareilly.

Elle indique avoir également observé la présence du papillon « le cuivré des marais » près du hameau de Speuse, en bordure du bois Louis, dans la vallée de l'Orgeval et regrette l'absence de mesures de protection dans le règlement du PLU.

- S'agissant de la Grange aux dîmes, elle souligne le caractère sensible de la mare nécessitant des dispositions particulières pour assurer la reproduction des batraciens et leur vie terrestre. Elle pointe aussi que s'agissant d'un emplacement faisant l'objet d'une prairie à rotation longue enclavée dans un secteur urbanisé, « *les prairies de fauche sont des milieux qui se raréfient et deviennent précieux. Conserver un tel milieu dans l'urbanisation serait donc précieux* ».
- Concernant le site du château, elle fait part de ses relevés relatifs à la présence de chiroptères et de sa stupéfaction de la réduction de cet espace boisé classé qui constitue le poumon vert du cœur du village.
- Elle demande une protection renforcée des boisements, arbres isolés et haies au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme au lieu de s'appuyer sur l'article L 151-19 du même code.
- Elle estime insuffisante la gestion des corridors écologiques dont la fonction de conservation de la diversité des espèces est nécessaire à la préservation des espèces. Elle rappelle que « *le maintien et la restauration de ces corridors biologiques constituent des mesures obligatoires à prévoir dans les documents d'urbanisme* ».
- Elle souligne aussi qu'une des caractéristiques de la commune de Boissy le Chatel est de bénéficier « *d'une végétation riche et diversifiée, comprenant des espaces boisés, des arbres isolés et des haies* » et demande expressément que « *le PLU intègre des mesures de protection pour cette végétation incluant l'identification et la préservation des espaces boisés, la protection*

des arbres isolés et des haies reconnaissant leur valeur écologique » en utilisant les dispositifs de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme au lieu de l'article L 151-19 ou 23.

- Elle demande le même type de protection pour les plantations d'alignement.
- ❖ M Piketty estime que les trames vertes et bleues ne sont pas représentées sur les documents graphiques et qu'elles doivent être clairement identifiables avec des mensurations explicites et variables selon les contraintes du terrain et en liaison avec celles existantes sur les communes limitrophes.

→ Demande du commissaire-enquêteur

Les observations émises paraissent particulièrement sévères mais découlent d'une étude environnementale relativement succincte car réduite à deux jours et à une période inappropriée comme l'ont souligné la MRAE et l'association Le Renard et portant uniquement sur quelques sites particuliers.

Les réponses apportées par la commune de Boissy le Chatel aux remarques de la MRAE ne paraissent pas non plus suffisamment explicites puisqu'elles reportent à l'ouverture de l'urbanisation pour les trois OAP les études environnementales complémentaires.

- N'aurait-il pas fallu réaliser l'évaluation environnementale en même temps que l'analyse socio-économique et urbaine et que la conjonction de ces différentes études détermine les besoins en termes de développement démographique et économique, de typologie de logement, d'extension ou concentration urbaine et des mesures de protection environnementale et sur le périmètre de la commune et non sur quelques sites particuliers ?
- Pour quelles raisons le débat sur le PADD a-t-il eu lieu avant la réalisation de l'étude environnementale et sur quels éléments, études ou documents la commission d'urbanisme comme le conseil municipal ont-ils pu s'appuyer pour définir la volonté de préserver l'environnement : à savoir « *préserver les espaces naturels et la qualité environnementale de la commune, préserver le fonctionnement écologique du territoire* » et définir les actions à mener dont l'encouragement au « *maintien et au développement du végétal en milieu urbain* » ou en « *classant en zone naturelle les secteurs arborés implantés dans les zones urbaines* » ou « *en identifiant des secteurs de jardins protégés en zone urbaine (au titre de l'article L.153-23 du CU pour conserver une trame végétale en zone bâtie*

et maintenir les capacités de filtration des sols afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales ».

- Quels sont les documents dont disposaient la commune ou la CACPB relatifs « au fonctionnement écologique du territoire » avant la tenue du débat sur le PADD,
- Est-il possible d'indiquer sur les plans graphiques les corridors écologiques et les liaisons avec les zones naturelles et les espaces boisés classés ainsi que les zones humides ?
- Est-il envisageable que tous les espaces boisés classés fassent l'objet d'une protection au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme afin de répondre à la demande de l'association Le Renard ?
- Est-il possible de procéder à un nouveau relevé floristique complémentaire avant l'adoption du PLU pour recenser les arbres ou haies méritant d'être protégés et d'envisager une protection au titre de l'article L 113-1 et suivants du CU au lieu de l'article L 153-23 à l'instar des deux relevés ci-dessus effectués par mes soins :

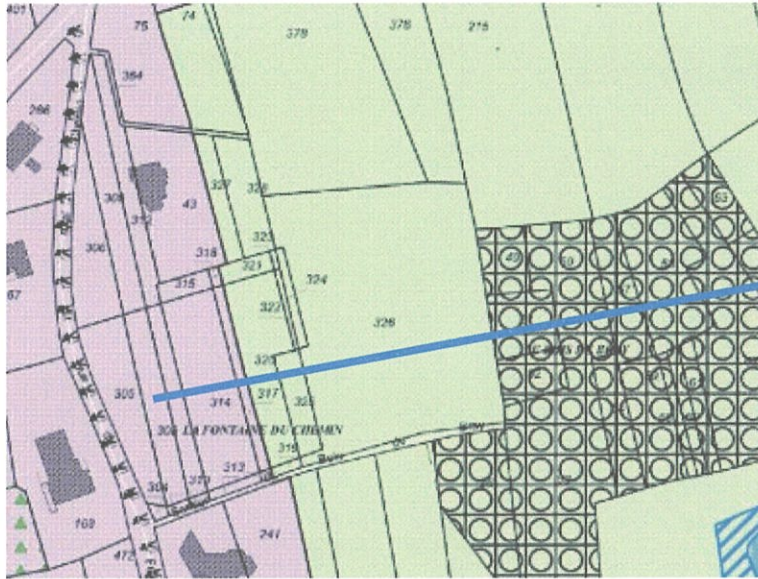
1^{er} cas : rue Neuve au lieu-dit « Le Joncherit »



Parcelle arborée avec des chênes, des acacias datant de 30 à 50 ans. Pourquoi n'est-elle pas répertoriée avec un classement EBC. Cet espace ne semble-t-il pas constituer un corridor avec les EBC et zones naturelles situés autour



2^{ème} cas : Chemin de la Fontaine



Zone arborée : n'aurait-elle pas mérité d'être répertoriée et protégée d'autant qu'elle est longée par un chemin inscrit au PDIPR pointant ainsi indirectement son intérêt et son caractère bucolique



Réponse de la CACPB

En premier lieu il convient de rappeler qu'une évaluation environnementale relevant de dispositions du code de l'urbanisme ne s'apparente pas à un dossier d'autorisation environnementale tel que l'entend le code de l'environnement. En effet l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme précise que doivent être décrits et évalués les incidences notables du plan sur l'environnement, être précisées les mesures envisagées pour Eviter, Réduire ou Compenser les incidences négatives et expliquer pourquoi du point de vue de la préservation de l'environnement le projet tel qu'il a été mis en place a été retenu. En aucun cas ces dispositions ne relèvent d'un processus d'études tel qu'il peut être envisagé au titre de l'article L.122-1 et suivants du code de l'environnement. (Étude d'impact).

Certains éléments permettant une meilleure compréhension du projet et des enjeux territoriaux pourront faire l'objet de complétude dans le dossier de PLU. Pour autant ces complétudes ne seront pas nécessairement sur le règlement graphique du PLU : en effet il convient de rappeler que les plans de zonage comprennent des dispositions opposables qu'il ne peut être, pour des raisons réglementaires et de compréhension, fait référence à l'ensemble des informations relatives au territoire communal.

Toutefois, il pourra être envisagé d'apporter des compléments au dossier de PLU en matière d'identification des richesses environnementales et des corridors écologiques.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les réponses apportées par la CACPB ne sont pas satisfaisantes et tentent de dissimuler l'insuffisance des études environnementales notamment leur réalisation à une période inappropriée.

La CACPB ne répond aucunement sur la raison qui a conduit à organiser le débat sur le PADD avant la réalisation des études environnementales même partielles ni sur les deux dates d'enquête de terrain à savoir le 28 septembre 2022 et 26 novembre 2022. On a réellement le sentiment d'un oubli de ce volet ou d'une absence de sensibilisation sur ce sujet qui aurait été rattaché au dernier moment pour l'arrêt du PLU et l'engagement de l'enquête publique.

Sur des études complémentaires avant l'adoption du PLU, la CACPB ne s'engage pas réellement en précisant seulement une possibilité. Par conséquent, si la commission urbanisme tant de la commune de Boissy le Chatel que celle de la CACPB n'y sont pas favorables, ces études complémentaires qui pourraient peut-être conduire à modifier des périmètres voire des zonages ne seront jamais engagées d'autant qu'elles devraient peut-être susciter une enquête complémentaire.

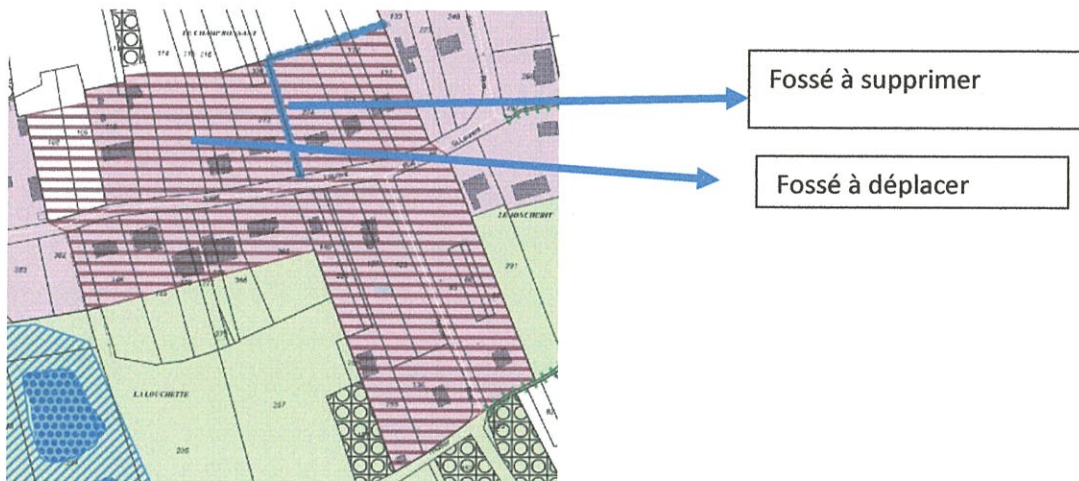
3-9° Examens des demandes individuelles

L'examen des demandes individuelles sera regroupé par thématique :

3-9-1° la création de la zone à risque située au lieu-dit le Champ Ronsant.

Deux observations ont été déposées par Mme Thominot (remise en main propre au commissaire enquêteur) et M Greco (observation n°4, registre numérique) qui en contestent le périmètre et les incidences sur la valeur patrimoniale de leur bien.

Comme déjà indiqué, ce secteur a fait l'objet d'une visite le 8 juillet 2024.



Lors de cette visite, il a été constaté que l'évacuation créée pour canaliser le trop plein des eaux pluviales serait située sur des parcelles cadastrées n° 114 et 115 et la bouche d'égout sur la voie publique au droit de ces parcelles. De plus les différents propriétaires ont imperméabilisé leur parcelle ce qui conduit à accentuer le phénomène de ruissellement.



Par ailleurs, la commune de Boissy le Chatel a délibéré le 11 décembre 2023 pour la réalisation d'une étude de ruissellement soit après l'arrêt du PLU et la définition de cette zone sensible. Il est reproduit ci-dessous l'extrait de la délibération

2023 – 043 CONVENTION DE DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA REALISATION D'UNE ETUDE DE RUISELLEMENT

M. le Maire explique que, la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement concernant la gestion des eaux pluviales et eaux potables, proposant, dans ce contexte, la réalisation d'analyse du ruissellement sur les territoires des communes adhérentes à la communauté d'agglomération.

Compte tenu des problèmes constatés sur le territoire communal, notamment dans la rue Saint Laurent, M. le Maire propose à l'assemblée que cette étude de ruissellement soit menée sur l'ensemble du territoire communal.

Le coût estimé pour la commune de Boissy-le-Châtel, est égal à 12 994 € HT, subventionné à hauteur de 80% par l'Agence de l'Eau Seine Normandie, soit 10 395.20 €. La communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie sollicitera le solde de l'étude à la commune de Boissy-le-Châtel, soit 2 598.80 € et prendra, à sa charge, la TVA inhérente à cette étude.

M. le Maire précise qu'il convient de signer une convention de délégation de maîtrise d'œuvre inhérente à cette étude entre la commune de Boissy-le-Châtel et la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie.

Pour donner suite aux divers questionnements, M. le Maire confirme que cette étude est optionnelle (plusieurs communes n'ont pas souhaité donner suite à la proposition de la communauté d'agglomération), concerne tout le territoire de Boissy-le-Châtel et sera suivie de préconisations.

□

Quant au financement des travaux à entreprendre à la suite de cette étude, M. le Maire informe que les travaux sur le réseau « eaux pluviales » sont compétences de la commune, des subventions peuvent être allouées, notamment par l'Agence de l'Eau.

M. le Maire passe au vote.

Pour : unanimité

→ Demande du commissaire enquêteur

- Est-il possible de corriger le plan pour positionner correctement la canalisation de réception des eaux pluviales ?
- S'agissant d'un équipement qui grève une parcelle privée sans que soit constituée une servitude, quelle est la légalité juridique de cet équipement pour qu'il soit reporté sur des documents graphiques d'un plan local d'urbanisme ?
- Comment s'assure-t-on de la pérennité de cet ouvrage et de son entretien ?
- Sur quels éléments a été déterminé le périmètre de cette zone sensible compte tenu que l'étude de ruissellement n'a été votée qu'en décembre 2023 ?
- Dispose-t-on des premiers éléments de cette étude afin de mieux calibrer cette zone à risque ?
- Au regard des deux réclamations d'exclusion des parcelles du périmètre de zone à risque, est-il possible de revoir la définition de ce périmètre ?

Réponse de la CACP

Le périmètre a été établi sur la base des connaissances locales des élus. De adaptations pourront être envisagées pour clarifier l'application de cette zone à risque, de même un réajustement pourra être envisagé sans toutefois que celui-ci soit de nature à générer une aggravation de l'aléas au droit de secteurs mentionnés.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse n'est que partiellement satisfaisante. Comment peut-on instituer une telle zone à risque sans s'appuyer sur des documents techniques alors que le porter à connaissance du préfet et les avis des PPA font allusion à ce risque de ruissellement.

Par ailleurs, il est regrettable qu'aucune réponse ne soit apportée aux questions concernant le statut et les obligations d'entretien de la canalisation qui traverse une propriété privée et qui aurait pour effet de limiter les inondations.

Il est néanmoins pris note que l'emprise concernée pourra être revue de façon à exclure les parcelles non affectées par ce phénomène mais il conviendra de tenir compte de l'étude de ruissellement commandée en 2023 ainsi que de la carte de pré localisation des zones humides (page 87 du rapport de présentation) qui semble avoir recensé un secteur à risque à cet endroit.



3-9-2° Demandes de changement de zonage

12 réclamations ont été déposées pour une demande de changement de zonage. Elles sont de deux ordres :

- Une contestation des emprises jardin (EVIP) diminuant les droits à construire
- Une modification du trait d'emprise entre les zones U et les zones N ou A.

Chaque demande sera exposée ci -après.

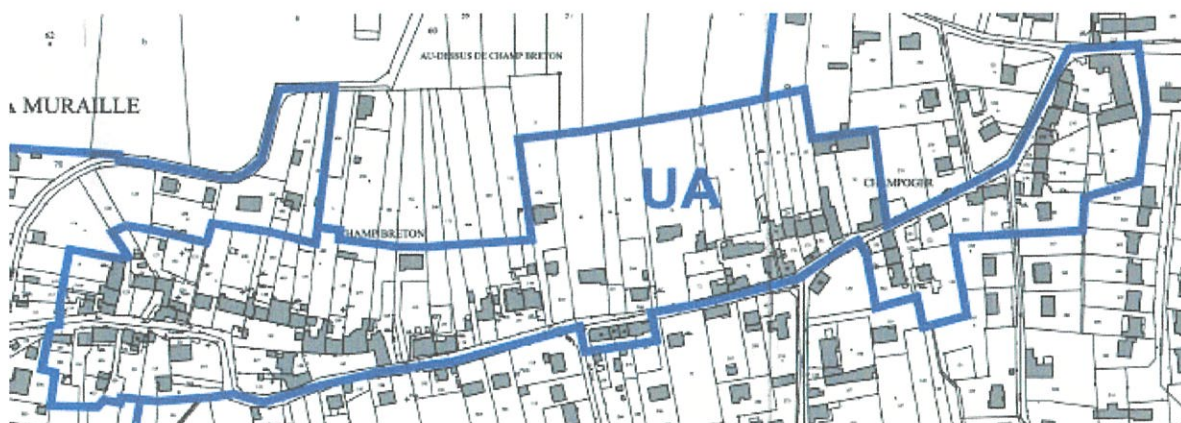
A) Contestation des emprises jardin (EVIP)

✕ Ce dispositif est plutôt mal perçu, les propriétaires ayant le sentiment d'être dépossédés de la valorisation de leur patrimoine. Il sera procédé à un examen au cas par cas de façon à permettre à la collectivité de se positionner en fonction de chaque situation individuelle.

- Demande de M Marc Georget (observation n° 14, registre numérique)

La demande fait état de deux revendications : les raisons du changement de zonage du hameau de Champoger qui passe en zone UB alors qu'actuellement il est en zone UA et que de surcroît, le futur PLU impose une zone de protection des jardins ce qui réduit encore davantage les droits à construire. Il propose un redécoupage de la zone de protection des jardins pour sa situation individuelle en s'alignant sur le bâti des parcelles cadastrées n° 521 et 91 et en demandant l'édiction de règles claires et équitables pour la définition des zones de protection des jardins

Le plan ci-joint du PLU en vigueur présente une zone UA beaucoup plus étendue que celle projetée et incluant les anciens hameaux de Champbreton et Champoger



Les plans devront être corrigés concernant la localisation de la canalisation qui n'est pas positionnée sur les bonnes parcelles (Défaut de relecture du dossier d'enquête ?).

3-9-2° Demandes de changement de zonage

12 réclamations ont été déposées pour une demande de changement de zonage. Elles sont de deux ordres :

- Une contestation des emprises jardin (EVIP) diminuant les droits à construire
- Une modification du trait d'emprise entre les zones U et les zones N ou A.

Chaque demande sera exposée ci -après.

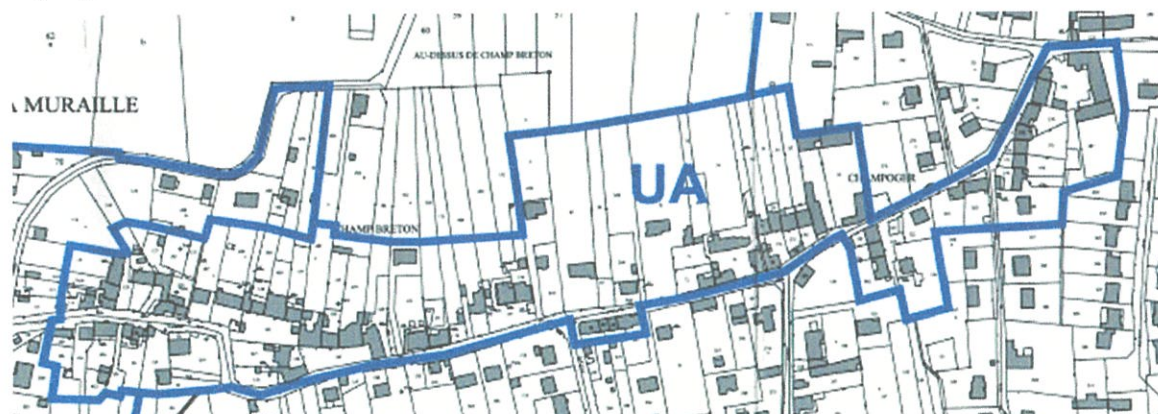
A) Contestation des emprises jardin (EVIP)

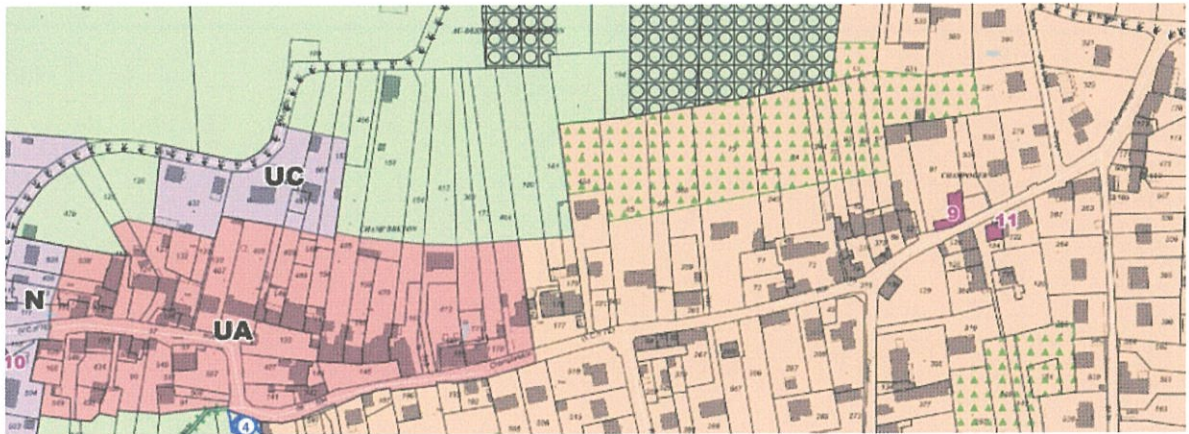
Ce dispositif est plutôt mal perçu, les propriétaires ayant le sentiment d'être dépossédés de la valorisation de leur patrimoine. Il sera procédé à un examen au cas par cas de façon à permettre à la collectivité de se positionner en fonction de chaque situation individuelle.

- Demande de M Marc Georget (observation n° 14, registre numérique)

La demande fait état de deux revendications : les raisons du changement de zonage du hameau de Champoger qui passe en zone UB alors qu'actuellement il est en zone UA et que de surcroît, le futur PLU impose une zone de protection des jardins ce qui réduit encore davantage les droits à construire. Il propose un redécoupage de la zone de protection des jardins pour sa situation individuelle en s'alignant sur le bâti des parcelles cadastrées n° 521 et 91 et en demandant l'édiction de règles claires et équitables pour la définition des zones de protection des jardins.

Le plan ci-joint du PLU en vigueur présente une zone UA beaucoup plus étendue que celle projetée et incluant les anciens hameaux de Champbreton et Champoger





Le projet de PLU réduit effectivement la zone UA qui ne comporte d'ailleurs aucune disposition concernant la création d'une zone de protection des jardins sur le hameau de Champbreton.

→ Demande du commissaire-enquêteur

- Est-il possible d'indiquer les raisons qui ont conduit à supprimer la zone UA sur le hameau de Champoger ?
- De quelle façon (critères, périmètres etc.) ont été déterminées les zones de protection des jardins ?
- Pour quelles raisons n'y a-t-il aucune zone de protection des jardins sur le hameau de Champbreton ?
- S'agissant de la demande de modification du trait d'emprise en s'alignant au droit des parcelles cadastrées n ° 521 et 91, est-ce envisageable ?

Réponse de la CACPB

En préalable il convient de rappeler qu'il n'existe pas de droit acquis en matière de document d'urbanisme et les propriétaires ne peuvent se prévaloir d'un classement antérieur (CAA de Bordeaux 24/11/2020). Le projet de zonage tel qu'il a été défini s'appuie sur de éléments de constat et s'inscrit dans une logique de cohérence par

rapport aux objectifs du PADD d'encadrer le développement urbain et de maîtriser la consommation d'espaces.

La sectorisation (zone UA, UB, ...) correspond à des éléments de constat à partir desquels s'appuient les dispositions réglementaires ; à titre d'exemple la zone UA correspond à de secteurs déjà urbanisés, caractérisés par une typologie de bâti ancien, plus densément bâtis, au sein desquels le règlement tend à conserver la typologie du bâti et les formes de l'organisation urbaine (alignement, implantation en limites séparatives, emprise au sol plus importante, ...)



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB s'appuie sur les orientations définies dans le PADD et le plan de zonage reflétant l'application de ces décisions.

Par ailleurs, cette protection des jardins reflète les dispositions du SCOT du bassin de vie de Coulommiers qui prévoit expressément dans son document d'orientation et d'objectif de préserver « la nature en ville » et à ce titre, il est mentionné que

Le territoire (dont les espaces urbanisés) est ponctué d'espaces naturels souvent associés aux cours d'eau, axes routiers, places publiques ou jardins privés.

Ces espaces jouent un rôle dans le maintien de la biodiversité (support de la petite faune et d'essences végétales très variées), la gestion hydraulique et la qualité du cadre de vie.

Ces éléments sont complémentaires à la stratégie de maintien et de renforcement de la biodiversité poursuivie par le SCOT. Il s'agit donc de porter une attention à ces espaces résiduels permettant de préserver ou d'améliorer pour certaines communes l'équilibre écologique et paysager du territoire.

Ces espaces ont vocation à conserver leur dominante naturelle (prairies, vergers, jardins, boisements).

Par conséquent, la création de ces trames de protection de jardin correspond au SCOT du bassin de vie de Coulommiers.

Toutefois, il est dommage qu'aucune explication ne soit apportée sur l'absence de protection des jardins sur le hameau de Chambreton.

Par souci de cohérence, il est recommandé au regard des observations déposées par ces propriétaires de modifier l'alignement de protection des jardins sur les parcelles cadastrées n° 521 et 91.

- Demande de Mme Margerand (observations n° 17 et 18, registre numérique) et de M et Mme Sabbagh (observation n° 22, registre numérique)

Cette demande sera examinée conjointement car elle porte sur la même propriété.

Ces habitants font état d'un sinistre important affectant leur maison qui est partiellement étayée. Ils indiquent que compte tenu du coût des travaux, il paraît plus pertinent de procéder à une démolition reconstruction mais dans ce cas, ils souhaitent avoir la possibilité de reconstruire hors de l'aléa du gonflement des

argiles et contestent, à ce titre, la zone de protection des jardins qui réduit leurs droits à construire.



→ Demande du commissaire-enquêteur

La collectivité est invitée à examiner la demande de ces habitants et à apporter un argumentaire justifiant son choix.

Réponse de la CACPB

Les dispositions du zonage (zone urbaine) permettent aisément à ces personnes d'envisager leur projet. Par ailleurs il convient de rappeler que la commune souhaite encadrer le développement urbain et limiter les effets de mitage et a dérogation à la

bande de constructibilité n'est pas de nature à permettre de conserver une organisation du bâti cohérente.

Il ne sera pas donné suite à cette demande d'extension de la zone constructible.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse apportée par la CACPB est satisfaisante et correspond aux engagements pris dans le PADD de limiter le mitage dans les zones urbaines aux franges des zones A ou N.

S'agissant de ce cas particulier où une maison est endommagée par le phénomène de gonflement et retrait des argiles et si ce propriétaire souhaite s'engager sur une opération de démolition-reconstruction, les techniques

actuelles de construction bien que très couteuses permettent de construire dans ces zones en prenant un certain nombre de dispositions techniques.

De surcroît, cette habitation présente un certain cachet qui s'insère dans ce hameau et constitue un témoignage même dégradé de l'habitat au début du 20^{ème} siècle et de la transformation des longères et bricoles typiques de la Seine et Marne

B) Modifications de zonage

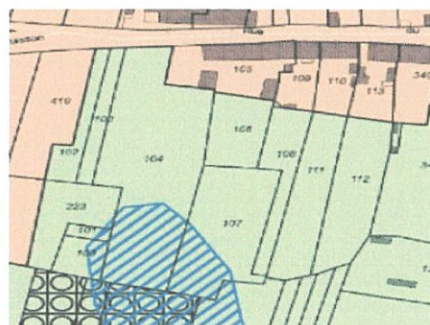
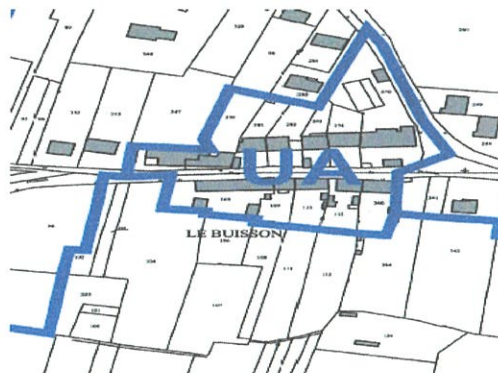
Ces demandes reflètent des préoccupations diverses : des difficultés à pouvoir réaliser des équipements annexes (piscine, garage etc) en zone N, une impossibilité de pouvoir valoriser son patrimoine etc

- Demande de M Durmord

Ce propriétaire sollicite un changement de zonage pour les parcelles cadastrées n° 102,103 et 104 situées rue du Buisson à Boissy le Chatel afin de les classer en zone U.

Actuellement ces parcelles sont classées en zone A et jouxte une zone UA.

Le projet de PLU a classé ces parcelles en zone N



→ Demande du commissaire enquêteur

Il est demandé à la collectivité de voir dans quelle mesure ce changement de zonage pourrait être envisagé afin de constituer une zone bâtie continue mais en excluant partiellement la parcelle cadastrée n° 104 afin de préserver la zone humide et ne pas créer une enclave bâtie au milieu des parcelles classées en

zone N (le découpage ne doit pas nécessairement respecter les divisions parcellaires).

Réponse de la CACPB

Il convient de rappeler le principe initial du PLU qui a pour objet de réduire les potentialités de développement, afin que ce document soit en compatibilité avec le SCoT du Pays de Coulommiers. Toutefois au regard de certaines demandes des adaptations mineures pourront être envisagées



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB rappelle les principes qui ont conduit à l'élaboration du projet de PLU de limiter l'urbanisation pour éviter le mitage des zones A et N.

En l'occurrence dans le cas présenté, il apparaît que la CACPB n'est pas fermée à une éventuelle évolution de la zone urbaine.

Sous réserve du strict respect de la zone humide, j'émetts un avis favorable à une éventuelle extension de la zone urbaine en suivant le linéaire bâti des parcelles cadastrées n°105,109 et 110 le long de l'axe routier mais en excluant partiellement la parcelle cadastrée n° 104 afin de préserver la zone humide et de ne pas créer une enclave bâtie au milieu des parcelles classées en zone N qui accentuerait le mitage.

- Demande de Mme Belko

Cette propriétaire demande le déclassement des parcelles cadastrées n° 80,79,77,78,81,82 situées au lieu dit Le Champ du Carrelrier de la zone N et zone U.

Elle produit une attestation de la commune de Boissy le Chatel datant de 1990 où il est indiqué que ces parcelles étaient constructibles.

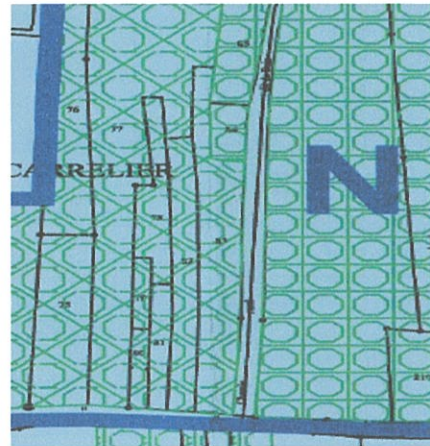
→ Observations du commissaire-enquêteur

Au titre du PLU actuel qui date de 2011, ces parcelles supportent un espace boisé classé et sont classées en zone N.

La vue aérienne confirme l'existence d'un boisement important justifiant l'espace boisé classé.



Le projet de PLU maintient ce zonage. Le document graphique n°6.2b indique que ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'eau potable.



→ Demande du commissaire-enquêteur

La collectivité est invitée à se prononcer sur la demande de changement de zonage de Mme Belko et à préciser la date de la création de l'espace boisé classé ainsi que de fournir des relevés sur la qualité du boisement et l'intérêt faunistique et floristique à préserver ce secteur.

Réponse de la CACPB

L'obsolescence du document produit et le choix opérés par la municipalité tant dans le PLU approuvé en 2011 que dans le projet soumis à enquête indiquent clairement une volonté de maintenir le caractère boisé et naturel de ces espaces.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il est dommage que la CACPB n'ait pas souhaité apporter les éléments techniques justifiant le classement en zone N qui est totalement justifié au regard de la taille du boisement et de l'absence de viabilité.

La propriétaire de ces parcelles n'arrive pas à comprendre et à admettre le changement de zonage et les raisons objectives et justifiées de ce classement.

Si la commune avait réalisé une évaluation environnementale plus précise que celle produite pour cette révision qui n'a porté que sur quelques sites et sur des journées de prospection non adaptées, elle aurait été probablement en capacité de fournir un relevé faunistique et floristique confortant le maintien de ce zonage et peut-être l'intérêt d'un corridor écologique.

Par ailleurs, les documents produits par cette propriétaire notamment une attestation datant de 1990 où l'adjoint au maire à l'urbanisme de l'époque avait indiqué que ces parcelles étaient constructibles sont obsolètes comme le souligne la CACPB et reflètent une période où la préservation des enjeux environnementaux et une consommation économe du foncier n'étaient pas la priorité.

J'émet donc un avis défavorable à cette demande de changement de zonage et invite la commune à recevoir cette habitante pour lui expliquer les raisons objectives du maintien de ce zonage.

Demande présentée par le cabinet d'avocats Smith d'Oria pour le compte de Mesdames Modot et Peranzi

La demande porte pour un changement de zonage sur les parcelles cadastrées n° AD 54 et 55 situées Chemin du Bois Barbier (hameau des Brosses) à Boissy le Chatel afin de rendre constructible ces deux parcelles.

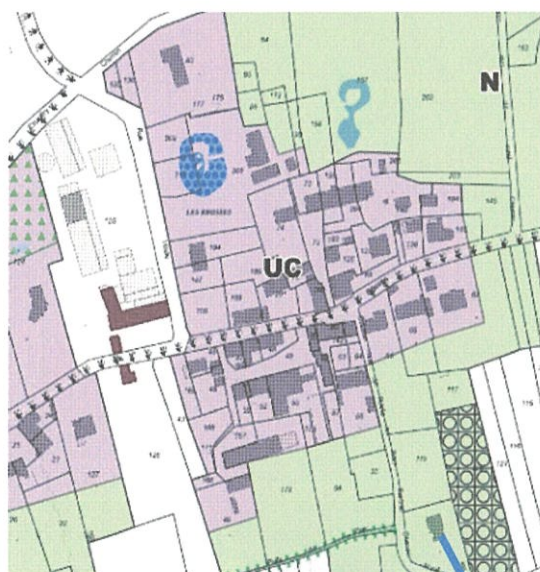
Le cabinet d'avocats présente les caractéristiques de ces parcelles au sein du hameau des Brosses notamment en termes d'accessibilité et de viabilisation ainsi qu'un argumentaire juridique contestant le classement en zone N et la requalification en zone U.

La vue aérienne permet de mieux apprécier la localisation de ces parcelles et leur insertion au sein du hameau des Brosses.

Localisation
des parcelles



Actuellement ces parcelles sont classées en zone N et il est prévu au futur PLU de maintenir ce zonage.



L'anomalie consiste à avoir autorisé une construction sur la parcelle cadastrée n° 120 (chiffage non visible) créant de fait une excroissance urbaine en zone N du hameau des Brosses.

→ Demande du commissaire-enquêteur

Il est demandé à la collectivité :

- o De présenter un argumentaire juridique relatif à la justification du classement en zone N au regard de la démonstration du cabinet d'avocats Smith d'Oria
- o De voir dans quelle mesure ne serait-il pas possible de classer en zone U la parcelle cadastrée n° 55 et partiellement la parcelle cadastrée n° 54 longeant le chemin d'accès
- o De produire le jugement suite à la première contestation du PLU de 2011, Mme Modot en ayant fait état lors de sa venue à la permanence du 19 juillet 2024.

Réponse de la CACPB

Un changement de zonage au droit de ce hameau relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation et irait à l'encontre des principes du SCoT du bassin de vie de Coulommiers et du schéma directeur de la région Ile de France qui prévoient que les secteurs de hameaux ne doivent pas faire l'objet d'extension. De plus les secteurs mentionnés présentent toutes les caractéristiques d'une zone naturelle.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il est dommage que la CACPB n'ait pas communiqué le jugement du tribunal administratif de Melun qui a rejeté la demande d'annulation de ce zonage à la suite de l'approbation du PLU de 2011, cela aurait permis de mieux éclairer la justification d'erreur manifeste d'appréciation.

L'argumentaire relatif à une contradiction avec le SCOT du bassin de vie de Coulommiers paraît recevable car il est indiqué dans le document d'orientation et d'objectifs de « favoriser une perméabilité écologique sur tout le territoire » en « favorisant la nature en ville » (page 37). Il définit les règles d'urbanisation en précisant (page 57)

Le SCOT spécifie la non-extension des hameaux et du tissu bâti diffus.

Les hameaux, les urbanisations éparses de taille limitée, l'habitat diffus et isolé, ne peuvent être développés, ceci afin d'assurer les conditions de préservation des continuités des espaces cultivés, de pérennité des exploitations agricoles, de cohérence des unités paysagères et d'optimisation des espaces urbanisés existants.

Toutefois, l'argumentaire que ce secteur présente les caractéristiques d'une zone naturelle paraît un peu mince s'agissant de jardins en friche mais il est vrai que la nature reprend très vite ses aises. La commune comme la CACPB savaient que ces propriétaires solliciteraient à nouveau un changement de zonage et n'aurait-il pas été judicieux lors des deux uniques relevés naturalistes de demander aux écologues un avis sur la qualité et l'intérêt faunistique et floristiques de ce secteur afin d'appuyer le maintien du zonage et conforter ainsi la référence au SCOT du bassin de vie de Coulommiers.

On peut noter aussi que le projet de PLU a revu partiellement le projet de zonage sur ce hameau en réduisant la zone UC et mettant en exergue une zone humide démontrant ainsi son souci de préserver les enjeux écologiques.

La position développée par le cabinet Smith d'Oria est aussi entendable en considérant que ce secteur présente les caractéristiques d'une zone urbaine en termes de desserte et de viabilité.

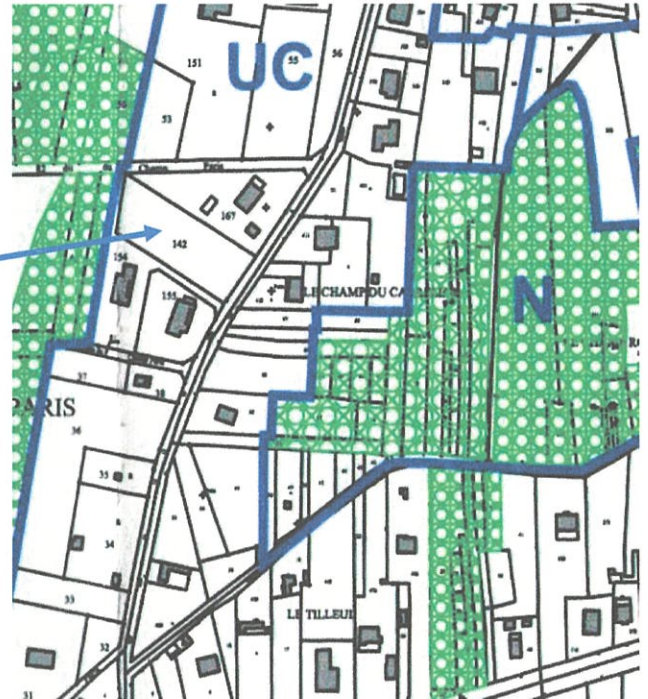
Compte tenu que le projet de PLU a réduit l'emprise de la zone UC par rapport à la situation actuelle et des orientations du SCOT du bassin de vie de Coulommiers en termes de préservation des enjeux écologiques, j'émet donc un avis défavorable à la demande de changement de zonage tout en regrettant de ne pas pouvoir conforter mon jugement sur un relevé faunistique et floristique.

- Demande de Monsieur Gautron (observations sur le registre papier)

Cet habitant conteste le découpage et le classement en zone N de parcelles situées rue des Tilleuls : parcelles cadastrées n°142, 64,65 et 411 et rue des Grands Prés : parcelles cadastrées n° 377 et 376. Il souhaite le maintien du classement en zone UC.

Le PLU actuel correspond au zonage suivant sur le secteur de la rue des Tilleuls classant les parcelles dont la numérotation est visible en zone UC notamment la totalité de la parcelle cadastrée n°142.

Les autres parcelles cadastrées n° 64,65 et 41 n'ont pas pu être localisées précisément.



Le futur PLU envisage des modifications substantielles sur cette portion du territoire en agrandissant sensiblement la zone N.

Il est supposé une erreur cartographique en ayant classé en zone N des emprises violette qui correspondent à un zonage UC

Elle coupe la parcelle cadastrée n°142 en deux.

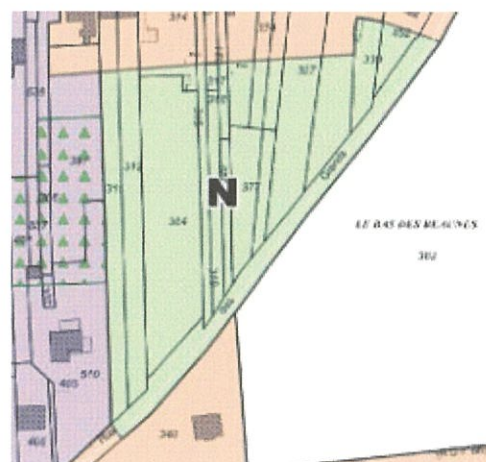


La vue aérienne fait apparaître que le secteur est encore très largement arboré malgré un mitage.

Le document cartographique 6.2b indique que la rue des Tilleuls est alimentée par le réseau d'eau potable mais que ce n'est pas le cas pour le chemin d'exploitation du Champ Paris



S'agissant des parcelles cadastrées n° 377 et 376 rue des Grands Près, la situation est identique avec un changement de zonage



→ Demande du commissaire enquêteur

- Localiser précisément les parcelles cadastrées n° 64, 65 et 411 afin de confirmer leur classement s'agissant soit de parcelles boisées soit de parcelles agricoles soit de parcelles naturelles
- Confirmer l'argumentaire pour le découpage de la parcelle cadastrée n° 142 en raison de la non viabilisation du chemin d'exploitation Champ Paris et de la proximité de la zone humide qui nécessite un périmètre de protection d'inconstructibilité
- Rappeler les raisons ayant conduit à créer une zone N sur la rue des Grands Prés

Réponse de la CACPB

Concernant l'indice N au droit du plan il s'agit d'une erreur quant à son positionnement. Les parcelles mentionnées sont bien situées en UC.

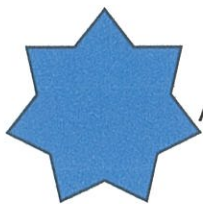
Au droit de ce secteur et pas uniquement des parcelles mentionnées, le projet de PLU s'est attaché à prendre en considération la situation en matière d'occupation de l'espace, la nature des terrains, et leur accessibilité.

D'une manière générale, les terrains qui ne sont pas desservis par une voie carrossable, qui se caractérisent par une occupation du sol à domaine agricole et/ou naturelle ont été exclus du tissu urbanisable. Cet argumentaire est d'autant plus prégnant lorsque les terrains concernés font l'objet d'identification au titre des contraintes (zones humides, ruissellement...).

La réduction ponctuelle de certaines zones urbanisables correspond à cette volonté d'encadrer le développement urbain, et de limiter la constructibilité dans certains secteurs. Ont été particulièrement prise en compte la nature des terrains et leur occupation ; d'une manière générale dès l'instant où les emprises identifiées se caractérisaient par une couverture arborée « conséquente » il a été considéré que celle-ci relevaient plus d'un caractère « naturel » qu'il convenait de préserver.

En ce qui concerne la rue des Grands Prés, le développement de constructions se fait au fil du temps au frémissement des opportunités foncières ; la volonté communale de restreindre la constructibilité sur ces secteurs s'appuie sur le caractère « naturel » des parcelles non bâties, quelquefois densément boisées, mais également sur l'absence d'assainissement collectif ; et surtout sur une volonté de maîtriser le développement de constructions ne limitant (interdisant) les constructions en second rang.

Comme évoqué des ajustements ponctuels pourront toutefois être envisagés en particulier afin de permettre l'évolution de constructions existantes et l'implantation d'annexes.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

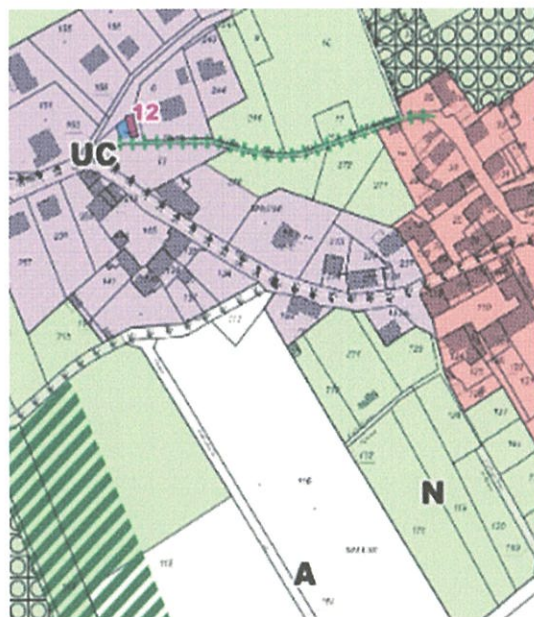
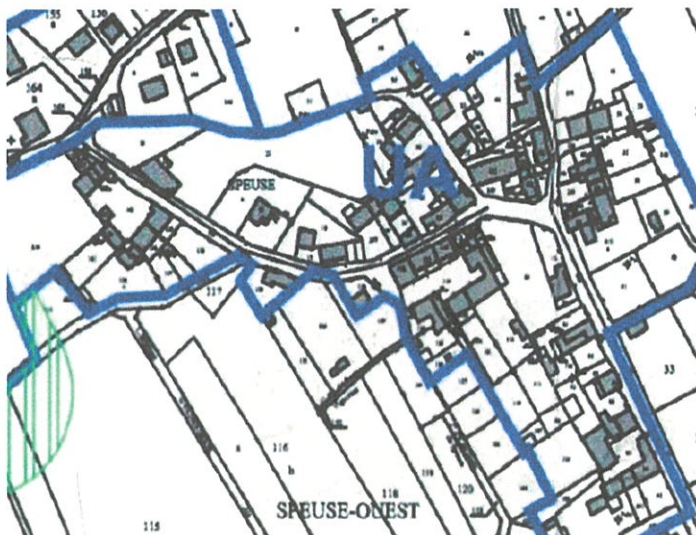
La réponse est pleinement satisfaisante en donnant des justifications objectives sur le changement de zonage et correspondant aux objectifs poursuivis par la commune de Boissy le Chatel de limiter l'extension urbaine sur des zones non viabilisées et naturelles afin de préserver le caractère naturel et forestier. Cette position s'inscrit pleinement dans les objectifs développés par le SCOT du bassin de vie de Coulommiers.

J'émet donc un avis défavorable à la demande de changement de zonage qui contribuerait à dénaturer davantage le caractère forestier et naturel de ce secteur.

- Demande de Mme Dematte (observation registre papier)

Cette administrée sollicite le déclassement de la parcelle cadastrée n° 224 située sur le hameau de Speuse.

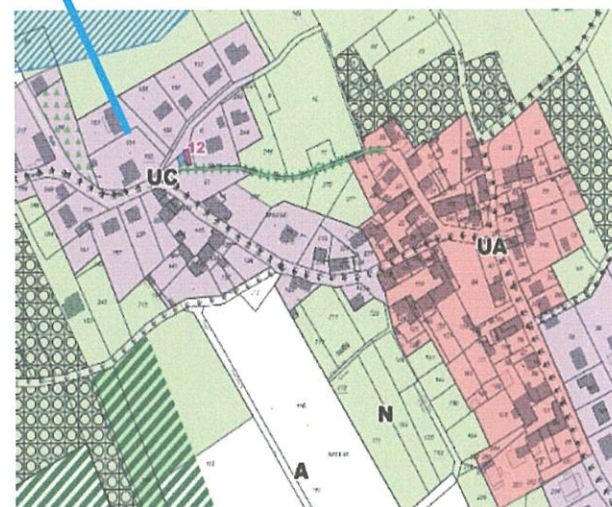
L'actuel PLU classe cette parcelle en zone N et le futur PLU maintient ce zonage.



Lors de la visite du 8 juillet 2024, il a été constaté la situation suivante à savoir que la parcelle cadastrée n° 224 est entourée de deux parcelles construites cadastrées n° 130 et 133 et en face d'une façade bâtie sur le côté impair de la rue des Avenelles. Cette parcelle est donc dans un périmètre urbanisé.



Par comparaison, la parcelle cadastrée n° 13 est classée en zone UC et est située en cœur de village entourée d'emprises construites alors qu'elle jouxte un lavoir et qu'aucun périmètre de protection n'a été prévu pour de ne pas dénaturer l'espace urbain.



→ Demande du commissaire enquêteur

- Au regard du contexte urbain entourant la parcelle cadastrée n° 224, est-il possible de revoir le classement en zone UC ou de donner des raisons objectives conduisant à maintenir ce classement en zone N en zone urbaine.

Réponse de la CACPB

Un ajustement ponctuel du zonage au droit de certaines parcelles peut être envisagé, cependant ces adaptations doivent nécessairement s'inscrire dans le principe d'un développement modéré et n'ont pas pour objet de dégager de nouvelles emprises constructibles.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

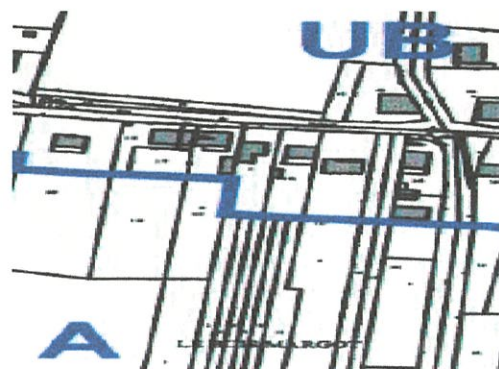
Cette parcelle est située en zone urbaine et est entourée de propriétés bâties. Il est pris note de la position de la CACPB qui ne serait pas opposée à une évolution du zonage.

J'émetts un avis favorable à la demande de changement de zonage en zone UC pour cette parcelle en raison de son insertion en zone urbaine.

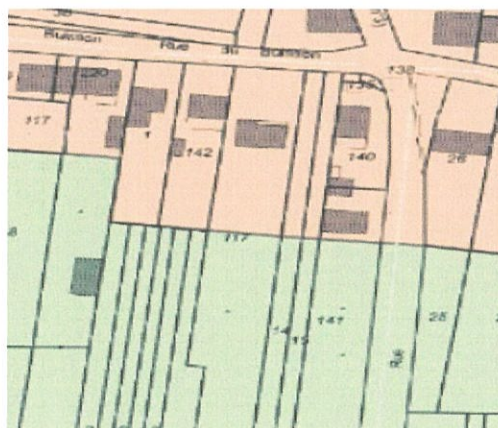
- Demande de Mme Cournède (observations n°1 et 6, registre numérique)

Cette personne est propriétaire des parcelles cadastrées n° AK 07,08,12 et 117 situées 3 rue du Buisson à Boissy le Chatel. Elle sollicite la possibilité de classer en zone U environ 900 m² supplémentaires sur les parcelles lui appartenant et qui sont classées actuellement partiellement en zone A ou à défaut, que la limite constructive autorisée soit calculée à partir du trait d'emprise de séparation des zonages et non de la construction principale.

Le zonage du PLU actuel est le suivant :



Le projet de PLU n'a pas modifié ce zonage si ce n'est de classer en zone N au lieu d'une zone A



Le projet de règlement prévoit article N2 que « *les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement régulièrement édifiés (garages, abris de jardin, piscine...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale* ».

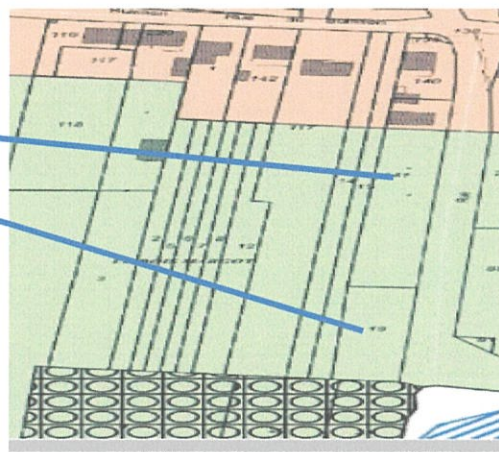
La vue aérienne fait état d'un secteur très naturel avec des boisements épars le long et déjà une construction en fond de parcelle



→ Demande du commissaire-enquêteur

La collectivité est invitée :

- A se positionner sur les deux demandes soit extension de la zone urbaine soit modification du règlement soit un rejet de la demande et motiver sa position
- A vérifier le statut de la construction située en fond de la parcelle cadastrée n° AK 117 qui n'apparaît pas sur les plans mais uniquement sur la photographie aérienne
- A envisager la création d'un corridor écologique sur les parcelles cadastrées n° 19 et 141 qui longent la rue du Moulin, un boisement étant recensé sur la photographie aérienne afin de faire le lien avec l'espace boisé classé



Réponse de la CACPB

A l'instar des autres demandes, les extensions de l'urbanisation au détriment des espaces naturels et ou agricoles ne seront pas acceptés, et ceci afin de garder la cohérence avec les objectifs définis dans le PADD de maîtrise de l'urbanisation et des extensions urbaines et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs la commune de Boissy le Chatel confirme qu'il n'y a aucune autorisation d'urbanisme pour la construction située en fond de la parcelle AK117.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse est satisfaisante et correspond aux engagements du PADD ainsi qu'aux dispositions du bassin de vie de Coulommiers.

J'émet donc un avis défavorable à un changement de zonage et recommande la création d'un corridor écologique avec un classement EBC des parcelles cadastrées n° 19 et 141 car elles sont entièrement arborées plutôt qu'une trame jardin.

- Demande de Mme Laetitia Gautron (observation n° 7, registre numérique)

Cette personne conteste le classement en zone N le secteur localisé rue des Grands Prés.

Ce point a déjà évoqué lors de la demande de M Gautron et la réponse devra être commune.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse est commune avec celle de M Gautron

- Demande de Mme Bonomie-Armort (observation n° 9, registre numérique)

Cette propriétaire souhaite pouvoir réaliser des installations annexes à son habitation. Le trait d'emprise de la zone UC s'arrêterait au droit de son habitation principale, le restant de sa propriété étant classé en zone N. De surcroît, un saule situé à environ 20 mètres de la construction principale empêche toute extension.

Elle souligne avoir déjà sollicité en 2016 une modification du classement qui lui a été refusé et propose que l'application de l'article N2 du règlement soit modifiée afin de faire partir la limite des constructions autorisées à partir du trait d'emprise de séparation des différentes zones.

Lors de la visite du 8 juillet 2024, il a été effectivement constaté la présence d'un saule de taille imposante.



→ **Demande du commissaire enquêteur**

Cette demande pose la même problématique que celle soulevée par Mme Cournède, la collectivité est invitée à joindre les réponses.

Réponse de la CACPB

Une adaptation ponctuelle permettant de réajuster la limite de la zone constructible pourrait être envisagée avec la mise en place d'une trame de jardin préservé afin de limiter cet espace à l'implantation d'annexes liées aux habitations préexistantes. Au contraire des autres demandes qui sollicitent une extension de la zone urbaine, qui ne se justifie pas.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il est pris note de la proposition faite la CACPB de réajuster la limite de la zone constructible et d'instituer un périmètre de protection de jardin.

J'émetts donc un avis favorable à cette demande dans les conditions évoquées par la CACPB et rappelle à cette occasion la proposition faite de créer un corridor écologique avec une trame EBC sur les parcelles contigües.

- Demande de M Julien Antoine (observation n° 12, registre numérique)

Ce propriétaire sollicite le maintien du zonage UC pour les parcelles cadastrée n° AH 74 et AH 370. Il considère que le projet de PLU qui envisage un classement en zone N lui porte préjudice financièrement et l'empêche de pouvoir réaliser la construction d'un hangar car trop éloignée de son habitation principale.

Le PLU actuel établit la découpe du zonage de cette façon avec un décroché pour les parcelles cadastrées n° AH 74 et AH 370.



Le projet de PLU présente le zonage suivant, la parcelle cadastrée n° AH 74 est intégrée dans la zone N.

Lors de ma visite sur site, le propriétaire a indiqué de ne pas posséder la parcelle cadastrée n° AH 75 ce qui aurait résolu la situation.



→ Demande du commissaire-enquêteur

La collectivité est invitée à se positionner sur cette demande en prenant en compte le caractère naturel de ce périmètre, la cohérence territoriale de ce secteur N et la demande exprimée d'envisager de créer un corridor écologique avec un classement EBC des parcelles cadastrées 305 et 306.

Réponse de la CACPB

A l'instar des autres demandes, les extensions de l'urbanisation au détriment des espaces naturels et ou agricoles ne seront pas acceptés, et ceci afin de garder la cohérence avec les objectifs définis dans le PADD de maîtrise de l'urbanisation et des extensions urbaines et de préservation des espaces naturels et agricoles.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse est satisfaisante et correspond aux engagements du PADD et des orientations du SCOT de bassin de vie de Coulommiers.

L'extension d'une zone U sur les parcelles souhaitées va créer un mitage dans un secteur encore préservé et naturel.

J'émet donc un avis défavorable à cette demande de changement de zonage et recommande vivement de prévoir de créer un corridor écologique avec un classement EBC des parcelles cadastrées 305 et 306.

– Demande de M et Mme Sabbagh (observation n° E22, registre numérique)

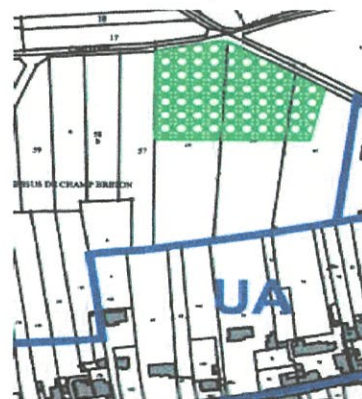
Une partie des demandes de M et Mme Sabbagh a déjà été traitée dans le paragraphe intitulé « contestation des emprises de jardin (EVIP) ».

Des demandes complémentaires concernent :

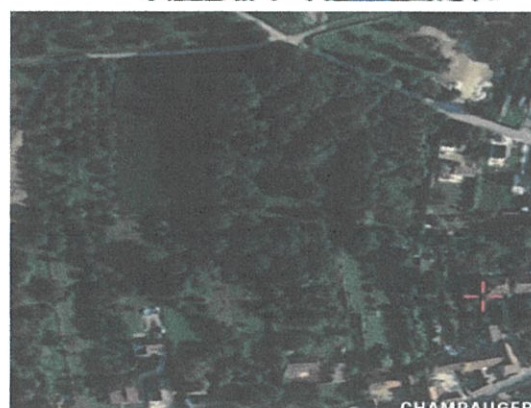
- o Le maintien en zone UA du hameau de Champauger tel que le prévoit le PLU actuel ou le maintien de cette zone UA pour le cœur historique de ce hameau.
- o La contestation du projet de classement en zone N des parcelles 276, 277 et 97 avec création d'un EBC mais de les maintenir en zone A afin de créer un ensemble cohérent avec les parcelles 195, 58 et 59.

L'article L 113-1 du code de l'urbanisme dispose que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement* ».

Le PLU actuel cible partiellement un EBC sur les parcelles citées et classe l'ensemble des parcelles en zone A.



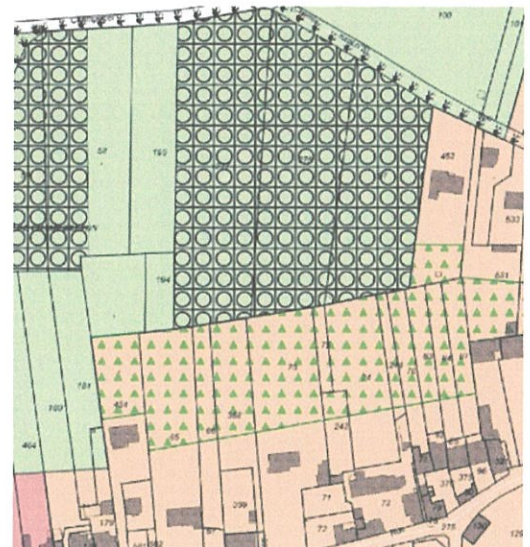
La vue aérienne de ce secteur fait apparaître un boisement conséquent couvrant la totalité des parcelles citées pour lesquelles il n'existe qu'un EBC partiel.



Lors d'une visite sur site, il a été constaté que le boisement était bien réel et relativement dense ainsi que la présence d'une prairie.



Le projet de zonage du futur PLU ne fait que constater une situation actuelle en mettant en cohérence le zonage et en adéquation avec l'article L 113-1 du code de l'urbanisme sur la définition d'un espace boisé classé



→ **Demande du commissaire enquêteur**

- De joindre la réponse sur le changement de zonage du hameau de Champauger à celle faite à M Georget et d'en donner les raisons
- De conforter l'analyse et le classement en zone N au lieu d'une zone A et extension de l'EBC par le relevé environnemental justifiant l'intérêt écologique de préserver ce périmètre

Réponse de la CACPB

La sectorisation (zone UA, UB, ...) correspond à des éléments de constat à partir desquels s'appuient les dispositions réglementaires : à titre d'exemple la zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés, caractérisés par une typologie de bâti ancien, plus densément bâtis, au sein desquels le règlement tend à conserver la typologie du bâti et les formes de l'organisation urbaine (alignement, implantation en limites séparatives, emprise au sol plus importante, ...)

Les choix opérés par la municipalité tant dans le PLU approuvé en 2011 que dans le projet soumis à enquête indiquent clairement une volonté de maintenir le caractère boisé et naturel de ces espaces.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB est satisfaisante. Le classement en zone N correspond comme le montrent les photographies à une réalité à savoir la présence d'un boisement et l'article L-113.1 du code de l'urbanisme prévoit de positionner un espace boisé classé y compris sur des sujets isolés ou des boisements diffus et peu denses.

Il convient de garder une cohérence naturelle à ce secteur.

J'émetts donc un avis défavorable à ce changement de zonage à ces parcelles qui ne sont pas cultivées.

3-9-3° Adaptation du règlement

- Demande du CAUE 77 (transmise par la commune de Boissy le Chatel)

Le CAUE propose des modifications de la réglementation pour les zones UA et UB considérant que « *l'aspect des clôtures et des jardins a une forte influence sur l'ambiance des espaces publics et la qualité urbaine, de pair avec la végétalisation de ces espaces* ».

Lors des visites de terrain, la diversité des clôtures et la volonté de certains propriétaires de clore de façon hermétique leur espace privé ne contribuent pas à donner une image harmonieuse du traitement des espaces publics et constituent même dans certains cas un sentiment anxiogène.



→ Demande du commissaire enquêteur

La collectivité est invitée à apprécier si les demandes du CAUE peuvent être prises en compte et à les appliquer à tous les zonages U et pas seulement aux zones UA et UB.

Réponse de la CACPB

Une réflexion pourra être engagée afin d'inciter sur l'ensemble des zones du PLU, en limite séparative la réalisation de clôtures perméables.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les demandes d'adaptation du règlement par le CAUE sont justifiées bien que tardives au regard de la densité de construction sur le territoire communal.

Elles permettront d'assurer une certaine cohérence sur des éléments extrêmement disparates et devraient conduire à faciliter les passages de la petite faune.

J'émet donc un avis favorable à ces propositions de modification et recommande vivement de les étendre à toutes les zones U.

- Demande de Monsieur Frédéric Leduc

Ce propriétaire de parcelles dans la ZAC des 18 arpents propose les modifications suivantes :

- Autoriser les commerces de détail

- Ne pas imposer de surface maximum pour les logements ou au moins 80m²
- Modifier les règles de retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives et entre les bâtiments implantés sur une même parcelle en maintenant le dispositif actuel
- Préciser les natures, couleurs et harmonie d'ensemble des bâtiments
- Autoriser des clôtures de 2.5 m au lieu de 2 m

→ Demande du commissaire enquêteur

La collectivité est invitée à répondre à chacune des propositions présentées par M Leduc avec un argumentaire et en particulier sur les sujets suivants :

- o L'interdiction des commerces de détail. N'aurait-il pas fallu préciser que cette zone est réservée à des activités de service et de production industrielle, les activités commerciales de détail devant s'insérer au sein des zones d'habitation
- o Sur la superficie des logements, pour quelles raisons la commune en a réduit la taille ?
- o Sur les modifications des règles de retrait, la densification ne permet-elle pas de limiter la consommation foncière comme l'indique M Leduc ?
- o Sur l'habillage et la consistance des matériaux, ce point doit être éclairci afin d'éviter toute confusion et contentieux
- o Sur la hauteur des clôtures, compte tenu des propositions de modification sur ce point présentées par le CAUE, ne paraît-il pas inopportun d'avoir un secteur trop discordant et de rechercher une certaine harmonie.

Réponse de la CACPB

Il convient de rappeler que la ZAC des 18 arpents est une zone spécifique dédiée à l'accueil d'activités économiques et industrielles ; le logement ne peut y être qu'accessoire dans le cadre du gardiennage de certaines activités. La diminution de la taille des logements a pour objectif de limiter la création de logements au sein d'un

espace non destiné à l'habitation. Les logements sont en effet soumis aux nuisances éventuelles découlant du fonctionnement de la zone économique ;

Concernant la hauteur des clôtures, une hauteur maximum de 2.50m pourra être autorisée si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse correspond à la volonté de la commune de Boissy-le-Chatel et de la CACPB d'organiser un développement harmonieux et raisonné des différentes zones d'activité sur le territoire intercommunal.

La zone des 18 arpents semble pour avoir pour objectif d'accueillir les PME-PMI implantés localement et éviter toute concurrence avec le commerce de proximité implanté dans le bourg. Cette option paraît légitime afin d'assurer un minimum de vie commerciale dans les zones urbaines ce qui permettra d'éviter qu'elles soient uniquement des zones dortoirs.

Sur la justification de la taille d'éventuel logement de fonction au sein de la ZAE, la réponse paraît satisfaisante. Quant à la taille des clôtures, il appartient à la CACPB de voir ce qui paraît le plus judicieux en terme d'insertion paysagère et urbaine.

- Demande de M et Mme Ayivi

Ces propriétaires sollicitent une modification de l'article UC 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui sont fixées à 6 mètres de part et d'autre de la construction.

Ils considèrent que cette contrainte est très pénalisante en ne permettant pas de construction adjacente comme par exemple un garage ou une véranda.

Pour les autres zonages, les distances sont ramenées à 5 mètres en zone UB et à 3 mètres en zone UA.

Ce point mérite d'être regardé avec attention pour éviter en fait un mitage déguisé du parcellaire. En maintenant cette obligation d'une séparation de 6 mètres de part et d'autre de la construction principale et si cette dernière ne comprend pas un garage intégré, cela conduit inmanquablement à édifier des constructions complémentaires et à une plus grande imperméabilisation des sols.

N'existe-t-il pas une solution consistant à accorder une limite séparative moindre pour la construction d'un garage ou d'une véranda à partir du moment

où il est accolé au bâtiment principal ? La meilleure solution est néanmoins de s'assurer que le futur bâtiment intègre un garage lors de la délivrance d'un permis de construire.

→ Demande du commissaire-enquêteur

La collectivité est invitée à examiner la proposition de M et Mme Yaivi et argumenter sa position qu'elle soit favorable ou défavorable.

Réponse de la CACPB

Le secteur est soumis aux dispositions du règlement du lotissement des Prés qui prévaut sur le règlement du PLU.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB est peut-être conforme légalement mais elle n'est pas correcte en termes de dialogue et d'échange.

Il aurait fallu compléter la réponse avec les dispositions réglementaires de ce lotissement qui ne sont pas jointes afin de comprendre les enjeux et voir si une évolution du règlement du lotissement est envisageable et à quelles conditions pour répondre à cette problématique spécifique.

- Demande de Nexity représenté par M Julien Gérold (observation n°13, registre numérique)

Ce promoteur serait pressenti pour réaliser l'OAP de la Grange aux dîmes pour lequel il disposerait d'une promesse de vente. L'opération de promotion immobilière consisterait à créer 41 lots à bâtir pour de l'habitat individuel et une résidence collective de 35 logements. Le plan masse a été présenté à la commune le 10 janvier 2024.

Afin d'optimiser ce projet, le promoteur demande de :

- Supprimer l'emplacement réservé n°6
- Supprimer la règle de limitation de hauteur afin de permettre la réalisation du bâtiment de logement collectif à R+ 1+ C au lieu de R+ C
- Modifier la règle de hauteur pour les toitures terrasses de l'article AU 10
- Modifier le retrait minimum autorisé pour les terrains en angle de voirie
- Modifier l'article AU-7 concernant les limites séparatives
- Laisser la possibilité de démarrer cette opération avant 2026

- Autoriser les percements pour les accès et les passages de réseaux sur les murs faisant l'objet d'une protection patrimoniale
- Modifier le terme « entrée et sortie distincte et une liaison viaire entre la rue de la Grange aux dîmes et la rue de la Mare afin de permettre un double sens de voirie
- Ne pas classer en zone N la zone humide mais en zone AU pour éviter l'impossibilité de déposer un permis d'aménager ou de construire et de laisser cette zone humide sous le timbre de la protection de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il apparaît curieux comme pour l'OAP du Château que des projets de construction soient si aboutis alors qu'il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation sauf à considérer que ce projet était déjà engagé dans le cadre du PLU actuel qui a classé cette zone en AU.

L'association Le Renard a émis des réserves sur ce projet en notant également son côté prématuré. Elle note aussi que la zone humide doit faire l'objet d'une protection spécifique et l'obligation « *de prévoir un boisement naturel à proximité de la mare pour permettre la phase de vie terrestre des batraciens* ».

Par ailleurs, la MRAE considère que « *le secteur de la Grange aux dîmes offre des vues sur le Grand Morin qu'il conviendrait de mettre en valeur dans l'OAP* ».

→ Demande du commissaire-enquêteur

- o Sans préjuger si cette opération arrivera à son terme, la collectivité est invitée à répondre sur les demandes de modification réglementaire sollicitée par le promoteur Nexity en présentant un argumentaire justifiant son accord ou son refus.
- o Il est demandé s'il ne paraît pas opportun de revoir la surface réservée à la zone humide afin de répondre aux observations déposées par l'association Le Renard qui préconise la création d'un boisement afin d'assurer la vie terrestre des batraciens. Comment se positionne le cabinet en charge de l'étude environnementale sur cette proposition ?
- o Dans le cas où le classement en zone N de la zone humide est maintenu, quelles en sont les conséquences sur la réalisation de cette opération au regard des autorisations d'urbanisme ?
- o Il est également demandé comment peut-on rendre compatible la protection des murs de clôtures si ces derniers doivent être percés pour les accès des réseaux ?
- o Au regard des besoins en termes de logements sociaux pour répondre aux obligations de la loi SRU et dans le cas où les deux autres OPA ne pourraient pas arriver à terme, ne serait-il pas prudent d'envisager une

extension de cette programmation soit en logements collectifs soit en logements individuels ?

- Il ne semble pas que l'OAP ait prévu le principe d'un schéma des déplacements doux (piste cyclable, raccordement aux sentes existantes)
- De quelle façon des cônes de vue peuvent être envisagées pour répondre aux remarques de la MRAE ?

Réponse de la CACPB

Certains points soulevés, comme une meilleure prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux au droit de ce site méritent en effet d'être développés dans le cadre de cette OAP. Ce secteur présente du fait de sa localisation au cœur du tissu bâti des enjeux d'aménagement et de développements indéniables afin de constituer un ensemble urbain homogène et cohérent.

Pour autant il appartient à la collectivité de décider des conditions d'aménagement de ces secteurs, comme des autres ensembles destinés à être urbanisés et ceci quelque soit les attentes d'éventuels aménageurs.

La programmation envisagée pourra en fonction des évolutions faire l'objet d'adaptations au cours de la mise en œuvre du PLU, en particulier en matière de programmation.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB est prudente mais les points litigieux sur les mesures environnementales, les dispositions pour préserver la zone humide, les dispositions de protection patrimoniale ne sont pas traitées et c'est fort dommage. L'étude sur la zone humide a été réalisée à une période inappropriée (novembre 2022).

Le projet porté par NEXITY est déjà très avancé et c'est très regrettable. Au regard des problématiques soulevés par l'évolution démographique, le respect des dispositions concernant le quota de logement social, de la protection de la zone humide etc, il semble probable que ce projet doive être amendé notamment dans sa forme urbaine comme le souligne la CACPB.

J'émet donc un avis défavorable à l'ensemble des demandes présentées par Nexity compte tenu des incertitudes pesant sur l'évolution démographique de la commune, des obligations de la commune de Boissy-le-Chatel en termes de programmation de logement social, de l'absence de mesures spécifiques pour préserver la zone humide incluant également les deux tilleuls et les protections patrimoniales des murs de clôture qui datent de la fin du XVIIIème siècle dont il est envisagé la destruction sur la rue de La Grange aux Dîmes (un dispositif de protection soit total soit partiel doit être recherché).

3-9-4° Demandes complémentaires

- Demande de Mme Chiarelli (observation n° 21, registre numérique)

Cette habitante de la région de Coulommiers s'étonne de l'absence d'informations sur la pollution des sols notamment sur les sites du Moulin de l'imprimerie Arjo Wiggins et les terrains adjacents.

Il paraît curieux que le bureau d'études n'ait pas été en capacité dans son rapport de présentation de faire un point sur le niveau de pollution des sols de cette activité industrielle. Il est noté que « *sur tous ces sites, la pollution des sols n'est pas avérée mais seulement suspectée. Elle devra être vérifiée dans le cas d'un changement d'usage des terrains en question* » (pages 99 et 100).

Cette absence d'informations paraît problématique alors qu'une galerie d'art accueillant du public et des manifestations d'envergure s'est installée sur ces sites ce qui permet d'en déduire qu'il y a bien un changement d'affectation.

→ Demande du commissaire enquêteur

Est-il possible de compléter le rapport de présentation sur ce sujet en procédant à une investigation plus poussée. Cet établissement était certainement classé ICPE, pourrait-on obtenir la copie des prescriptions préfectorales sur la cessation d'activité et la remise à niveau des sols et s'assurer que les nouvelles activités qui se développent sur ce site sont bien compatibles

Réponse de la CACPB

Les éléments à disposition, ne permettent pas de connaître avec précision l'état des sols au droit de cette emprise. Il aurait été intéressant que cette personne puisse apporter des éléments d'information : les seules données disponibles relèvent des bases de données BASOL et BASIAS.

L'avis de l'Etat ne mentionne toutefois d'éléments de restriction quant à une pollution éventuelle du site.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La réponse de la CACPB n'est pas admissible en demandant au contributeur d'apporter les éléments. Ce dernier s'inquiète à juste titre du respect des dispositions environnementales liées à une cessation d'activité d'une installation classée.

Il appartenait au bureau d'études de faire les démarches auprès des services préfectoraux pour mettre à jour les documents concernant ce point spécifique plutôt que de s'appuyer uniquement sur les sites Basias et Basol qui ne sont pas toujours à jour comme il le fait traditionnellement.

Au regard des nouvelles activités culturelles accueillant du public déployées sur ce site, on peut subodorer que les prescriptions réglementaires ont été accomplies. Il est dommage qu'un document d'urbanisme qui sert de référence ne soit pas à jour sur ce sujet précis compte tenu du rayonnement international de l'occupant actuel.

- Demande de M et Mme Robin (registre papier)

Ces personnes s'inquiètent du projet de création de la future halle des sports et souhaitent disposer d'informations sur la construction future, son insertion paysagère et les nuisances susceptibles d'être créées dans ce quartier pavillonnaire.

→ Demande du commissaire-enquêteur

Cette observation ne relève pas de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme. Toutefois, il est conseillé à la commune de Boissy le Chatel de faire une information sur ce projet à la fois sur le site internet et par le journal communal.

Réponse de la CACPB

Le projet de « halle des Sports » envisagé n'est à ce jour pas mis en œuvre, les équipements projetés par la commune s'inscrivant plutôt dans le développement des infrastructures scolaires et des constructions les accompagnant. Il convient cependant d'assurer les riverains que la réalisation d'un équipement quel qu'il soit se fera dans un objectif d'encadrement et de limitation des nuisances potentielles.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il est pris acte de la réponse de la CACPB bien que la question posée ne concerne pas directement la révision du plan local d'urbanisme.

- Demandes complémentaires du commissaire enquêteur
 - o S'agissant des personnes publiques associées, serait-il possible de transmettre la copie de tous les courriers adressés aux PPA. Les communes et intercommunalités environnantes ont-elles été saisies ? Quelles sont les PPA qui n'ont pas répondu à la consultation ?
 - o Concernant les équipements scolaires pour lesquels aucune information chiffrée n'est mentionnée dans le rapport de présentation, est-il possible de donner de fournir les éléments suivants :
 - ✚ La capacité actuelle de l'école élémentaire : nombre de classes, nombre d'élèves par classe. Est-il correct par rapport aux normes préconisés en la matière ?
 - ✚ Au regard de la projection d'augmentation de la population, cet équipement est-il suffisamment calibré pour accueillir la nouvelle population scolaire
 - ✚ Quelles sont les raisons qui ont conduit la commune à ne prévoir aucun emplacement réservé en vue de répondre à une augmentation des effectifs scolaires et desserrer le nombre d'élèves par classe
 - ✚ Le PLU est essentiellement orienté pour une desserte par voie routière autour des équipements scolaires, ne peut-on envisager de réhabiliter les cheminements doux afin d'y accéder ?
 - o Concernant la protection des espaces boisés classés, est-il possible de substituer dans le règlement la référence à l'article L 151-19 celui de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui est nettement plus protecteur.
 - o Concernant la très grande difficulté à pouvoir estimer les surfaces consacrées à chaque zonage et apprécier les différences entre le PLU actuel et le PLU futur, il est demandé d'établir un tableau comparant :
 - ✚ Les surfaces de chaque zonage entre le PLU actuel et le PLU futur et d'expliquer les différences
 - ✚ Un tableau ciblant les surfaces constructibles entre le PLU actuel et le PLU futur
 - ✚ Un tableau comparant le potentiel constructible des zones AU du PLU actuel et des zones OAP et « dents creuses » du futur PLU

Réponse de la CACPB

Concernant l'école, le PLU pourra être actualisé par une mise à jour des données concernant le nombre de classes et les effectifs. La question de l'extension éventuelle de l'école a été anticipée et envisagée sur des emprises foncières communales ne nécessitant pas de traduction au plan de zonage du PLU.

Les effectifs recensés par la commune sont les suivants :

*école maternelle : PS 25 ; PS/MS 25 ; MS 25 ; MS/GS 24 ; GS 23 ; GS 24
au total : 6 classes et 146 élèves*

*école primaire : CP 25 ; CP 24 ; CE1 23 ; CE1 23 ; CP/CE2 26 ; CE2 27 ; CM1 26
CM1/CM2 26 ; CM2 26 ; CM2 26
au total : 10 classes et 252 élèves*

Les boisements classés en EBC sont bien protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments comparatifs mentionnés ci-avant sont présents dans le document du dossier de PLU. des compléments pourront y être apportés afin de mieux expliciter le projet de révision.

Le projet de PLU révisé se traduit indéniablement par une consommation moindre de foncier ; en effet plusieurs zones d'extension de l'urbanisation ont été retirées du projet définitif, ceci afin de faire correspondre le nouveau projet de PLU aux enjeux du SDRIF et du SCoT.

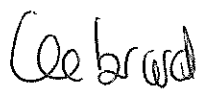


AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les réponses sont partiellement satisfaisantes :

- Il est pris note que l'éventuelle extension du groupe scolaire qui s'avèrerait nécessaire à la suite de l'augmentation de la population scolaire se fera sur un foncier déjà maîtrisé par la collectivité publique et ne nécessitant pas de ce fait l'inscription d'emplacements réservés
- Il est noté que les EBC seront bien protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ce qui nécessitera de mettre à jour le règlement du plan local d'urbanisme qui n'y fait pas expressément référence.
- Il est regrettable que la CACPB n'ait pas transmis les éléments de mise à jour de comparaison des surfaces nouvellement urbanisables par rapport à l'existant et indique faire le nécessaire lors de l'adoption définitive du PLU. Elle se contente d'assurer que ce projet se traduit par une consommation foncière moindre sans en apporter la preuve chiffrée. Ce point avait été également soulevé par les services préfectoraux et la MRAE.

Fait à Pommeuse, le 7 octobre 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M F Hébrard'.

M F Hébrard

Commissaire-enquêteur