ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE

Commune de Boissy-Saint-Leger

(Val de Marne)

château de Grosbois (datant du 17ème siècle)

RAPPORT D'ENQUETE

Relative au Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Boissy-Saint-Leger

ENQUETE PUBLIQUE

DU LUNDI 5 MARS 2018 AU VENDREDI 6 AVRIL 2018 INCLUS

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 3 : ANNEXES

DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES

JACKY HAZAN

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

9 MAI 2018

PRESENTATION

Ce rapport d'enquête comprend 4 documents :

DOCUMENT 1 : RAPPORT du commissaire enquêteur

CHAPITRE 1 : GENERALITES

CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

CHAPITRE 3 : ANALYSE DES AVIS EMIS ET DES OBSERVATIONS

CHAPITRE 4 : APPRECIATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur

(les documents 1 et 2 bien que séparés, sont reliés à la suite l'un de l'autre).

DOCUMENT 3 / ANNEXES

(document séparé)

DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES

(document séparé)

SOMMAIRE

1 Présentation de l'enquête 12
1.1 Objet de l'enquête : 12
1.1.1 Préambule 12
1.1.2 Localisation 13
1.1.3 Accès et transports : 15
1.1.3.1 réseau routier 15
1.1.3.2 réseau ferroviaire 15
1.1.3.3 réseau de bus 15
1.1.3.4 réseau de mobilité douce 16
1.1.4 situation administrative 17
1.1.5 Les acteurs du projet : 19
1.1.6 Les lieux de consultation du dossier d'enquête 20
1.1.7 Origines de la mise en œuvre : 21
1.1.8 Etendue du projet et présentation de la commune : 21
1.1.8.1 Le patrimoine communal : 21
1.1.8.2 Espaces naturels, EBC, éléments remarquables du paysage, ZNIEFF : 22
1.1.9 réunion de présentation 22
1.2 Cadre juridique de l'enquête 23
1.3 Désignation du commissaire enquêteur 24
1.4 Modalités de l'enquête : 25
1.5 Composition du dossier mis à la disposition du public : 26
1.6 Caractéristiques principales du projet 27
1.7 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du Commissaire enquêteur : 28
2. Déroulement de l'enquête 30
2.1 Affichage et publicités 30
2.1.1 Les affichages légaux : 30
2.1.2 Les parutions dans les journaux 30
2.1.3 Les autres mesures de publicité 30
2.1.4 le certificat d'affichage 31
2.2 La consultation et les informations préalables : 31
2.2.1 La concertation préalable : 31
2.2.1.1 concertation avec les PPA 31
2.2.1.2 Pour ce qui concerne les réunions : 31
2.2.1.3 réunions publiques 32
2.2.1.4 Exposition publique 32
2.2.1.5 mise à disposition d'un registre papier 32
2.2.1.6 mesures diverses d'information 32
2.2.2 La consultation administrative : 32
2.2.2.1 Liste des 23 PPA consultés : 33
2.2.2.2 PPA ayant répondu : 33
2.2.2.3 Avis de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale : 34
2.3 Examen de la procédure 34

2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage 34
2.5 Visite de la commune 35
2.6 Organisation pratique de l'enquête 35
2.7 Permanences 35
2.7.1 Organisation des permanences : 35
2.7.2 Déroulement des permanences en mairie et au CTM: 36
2.7.3 Recueil des Registres et courriers 37
2.7.4 Bilan comptable 37
2.7.5 Réunion publique 38
2.8 Remise du Procès Verbal de synthèse 38
2.9 Réunion de Synthèse 38
3 Analyse des observations et courriers recueillis 41
3.1 Récapitulatif des observations écrites et courriers recueillis aux registres, au 6 avril 2018 : 41
3.1.1 Remarques préliminaires : 41
3.1.2 Observations proprement dites du public 41
3.1.3 Observations formulées sur le registre - papier «mairie» 41
3.1.4 Observations formulées sur le registre papier « CTM » 48
3.1.5 Observations formulées sur le registre papier « EPT » 51
3.1.6 Observations formulées par courriels : 51
3.2 Récapitulatif des observations formulées par les (PPA) Personnes Publiques Associées. 52
3.2.1 Avis de l'Etat 52
3.2.2 Avis de la Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (service aménagement) 65
3.2.3 Avis du Conseil Régional 67
3.2.4 Avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France 67
3.2.5 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ; 69
3.2.6 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France 69
3.3 Questions posées par le commissaire enquêteur : 71
4 Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de Boissy-Saint-Léger 75
4.1 Préambule 75
4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet 75
4.3 Analyse des divers documents 75
4.3.1 Sur le Rapport de présentation 75
4.3.2 sur les plans de zonage 75
4.3.3 sur le règlement : 80
4.3.4 sur le PADD 80
4.3.5 sur les OAP 81
4.3.6 sur les annexes 81
4.3.7 sur les servitudes d'utilité publique (SUP) : 81
4.3.8 sur la flore la faune et la trame verte et bleue 82
4.3.9 sur les textes supra communaux 82
4.3.10 Pour ce qui concerne le SDRIF : 82
4.3.11 Pour ce qui concerne le PDUIF 83
4.3.12 pour ce qui concerne le SAGE : 83

4.3.13 Pour ce qui concerne le SRCE : *84*
4.3.14 Pour ce qui concerne le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) *84*
4.3.15 pour ce qui concerne les PCAE *84*
4.3.16 pour ce qui concerne les PCET *84*
4.3.17 pour Les schémas divers *85*
4.4 Qu'apporte de mieux le projet de PLU présenté : *85*
4.5 Bilan de l'analyse et concertation *86*
4.6 Appréciation sur le projet de PLU présenté *87*
4.6.1 Equilibre du projet et diversité *87*
4.6.2 Cohérence du projet *87*
4.6.3 Réalisme du projet *87*

Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur *88*

Avis motivé du commissaire enquêteur *89*

ANNEXES

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

Elles font l'objet du Document 3

Annexe 1 : Procès verbal de Synthèse (2ème exemplaire) au 16 avril 2018).

Annexe 2 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, version papier du 4 mai 2018

Annexe 3 : Extrait du registre des Délibération du Conseil municipal de Boissy-Saint-Léger du 14 décembre 2015 et extraits pages 1 et 3).ee

Annexe 4 : Lettre type de consultation des PPA

Annexe 5 : Délibération n°CT2016.1/004-2 du 27 janvier 2016, du Conseil du territoire qui décide l'achèvement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger.

Annexe 6 : Délibération n°CT2017,1/008 du 1er février 2017, du Conseil du territoire, débat sur les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint- Léger.

Annexes 7 : Délibération n°CT2017.5-091 du 28 septembre 2017, du Conseil du territoire

- 7-a :Délibération n°CT2017.5-091-1, qui tire le bilan de la concertation
- 7-b Délibération n°CT2017.5-091-2, sur les objectifs du PLU proposé.

Annexe 8 : **l**e Magazine d'informations municipales : « BOISSY-saint-Léger:Le Mag » N° 145 de mars 2017

Annexe 9 : le Magazine d'informations municipales « BOISSY-saint-Léger:Le Mag » N° 147 d'octobre 2017

Annexe 10 : le mensuel « Boissy Sortir » de mars 2018

Annexe 11 : L'actu en ligne

Annexe 12 : Le site de la ville rappelant celui pour consultation du dossier et les dates des permanences.

Annexe 13 : Le site de la ville permettant de consulter le dossier.

Annexe 14 : Planches principales des panneaux exposés au CTM

PIECES JOINTES

(Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête)

Elles font l'objet du Document 4

Pièce 1 : Décision N° E 17000130/77 du 8 janvier 2018, de Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun désignant :
M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire pour procéder à l'enquête publique
relative au : **Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Boissy-Saint-Léger**

Pièce 2 : Arrêté AP n°2018-004 du 13 février 2018 du Président de l'EPT : **Grand Paris Sud-Est Avenir**

Pièce 3 : Photo de l'affiche sur le panneau administratif de la commune, à droite de l'entrée de la Mairie.

Pièce 4 : Photo de l'affiche dans le hall d'accueil du Centre Technique Municipal (CTM).

Pièce 5 : Photocopie de la première parutions avant le début de l'enquête le lundi 19 février 2018 dans « Le Parisien »

Pièce 6 : Photocopie de la première parutions avant le début de l'enquête Le lundi 19 février 2018 dans « aujourd'hui en France».

Pièce 7 : Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête. le mercredi 7 mars 2018 dans « Le Parisien ».

Pièce 8 : Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête le mercredi 7 mars 2018 dans « aujourd'hui en France».

Pièce 9 : Rapport de constatation, valant liste des lieux d'affichage.

Pièce 10 : Certificat d'affichage du Président de l'EPT au 7 avril 2018

Les autres mesures de publicité utilisées pour signaler et/ou faire connaître l'enquête publique , sont mises en annexes (indiquées ci-dessus).

Glossaire : Abréviations et acronymes utilisés par le commissaire enquêteur dans ce rapport :

AE : Autorité environnementale
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête
CE : Commissaire enquêteur
CEDEP : Centre Population Et Développement
CINASPIC : Construction ou Installation Nécessaire Au Service Public ou d'Intérêt Collectif
CIPENAF: Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
CREDOC : Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie
DDRM : Dossier Des Risques Majeurs,
DRIAAF : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt d' Ile-de-France.
DRIEE Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement.
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espaces Boisés Classés
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile-deFrance
EPT : Etablissement Public Territorial
ER : Emplacement Réservé.
FAPVS 77: Fédération des Associations de Protection de la Vallée de la Seine du Sud Seine et Marnais.
FNE 77/IdF : France Nature Environnement
GPSEA : Grand Paris Sud-Est Avenir
GR : Chemin de Grande Randonnée
IFM: Ile-de-France Mobilités : (ex STIF)
ITE : Isolation Thermique par l'Extérieur
MAPTAM : Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation Des Métropoles
MDPH : Maison Départementale Pour le Handicap
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale :
NE 77 : Nature Environnement 77
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
ONF : Office National des Forêts
PAC : Politique Agricole Commune

PADD : **Plan d'Aménagement et de Développement Durable**
PCAE : **Plan Climat Air Energie**
PCAE : **Plan de Compétitivité et d'Adaptation des Exploitations Agricoles**
PCAEM : **Plan Climat Air Energie Métropolitain**
PCET : **Plan Climat Energie Territorial**
PDA : **Périmètres Délimités des Abords**
PEB : **Plan d'Exposition au Bruit.**
PDIPR : **Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées**
PDUIF : **Plan de Déplacement Urbain d' Ile de France.**
PLD : **Plan Local de Déplacements**
PLU : **Plan Local d'Urbanisme**
PMR : **Personnes à Mobilité Réduite**
PPA : **Personne Publique Associée**
PPA : **Plan de Protection de l'Atmosphère**
PREDEC : **Plan Régional de Prévention des Déchets de Chantier d' Ile-de-France**
PRIF : **Périmètre Régional d'Intervention Foncière**
PRQA : **Plan Régional de la Qualité de l'Air d'Ile-de-France (adopté en novembre 2009).**
PRSE : **Plan Régional Santé Environnement d'Ile-de-France, (adopté en septembre 2011).**
PVS : **Procès Verbal de Synthèse**
RD : **Route Départementale**
RFF : **Réseau Ferré de France**
RSDA : **Règlement de Service Départemental de l'Assainissement**
SADEV : **Syndicat d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne**
SAGE : **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**
SCOT : **Schéma de Cohérence Territoriale**
SDAGE **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau**
SDRIF : **Schéma Directeur de la Région Ile de France**
SIAAP : **Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne.**
SIC : **Site d'Importance Communautaire**
SMEP : **Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (Seine et Loing).**
SNCF : **Société Nationale des Chemins de Fer**
SRCAE **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie**
SRCE **Schéma Régional de Cohérence Ecologique**
SRCI : **Schéma Régional de Coopération Intercommunale**
STIF : **Société des Transports d'Ile de France, remplacé par « Ile-de-France Mobilités ».**

SUP : Servitude d'Utilité Publique
TCSP : Transport Collectif en Site Propre
TVB : Trame Verte et Bleue
ZNIEFF : Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

CHAPITRE 1

Présentation de l'enquête

1 Présentation de l'enquête

1.1 Objet de l'enquête :

1.1.1 Préambule

La commune de Boissy-Saint-Léger dispose d'un PLU approuvé le 23 mars 2012

La présente enquête publique porte sur le projet de :

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Boissy-Saint-Léger (Val-de-Marne)

Selon l'article 2 de l'arrêté de l' Établissement Public Territorial (EPT)

« Grand Paris Sud-Est Avenir » du 13 février 2018 :

Les caractéristiques principales du projet de Plan Local d'Urbanisme (contenues dans le projet d'aménagement et de développement durables et précisées à l'article 2 de l'arrêté de l'EPT du 13 février 2018) sont :

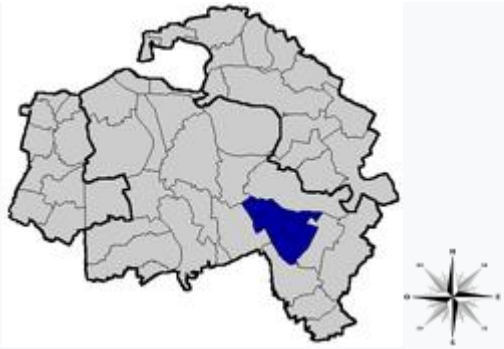
- La protection des espaces naturels et forestiers, la préservation des paysages naturels et la prévention des risques naturels ;
- La structuration des espaces urbains et l'embellissement des paysages urbains ;
- Le logement et la mixité sociale ;
- Le développement économique ;
- L'amélioration des équipements d'intérêt collectif ;
- Les déplacements et le développement des mobilités douces.

Les grands objectifs de la révision sont par ailleurs :

- De mettre le PLU en conformité avec :
  - -la loi ALUR
  - -la loi Grenelle 2 de l'environnement
  - -le SDRIF,
- De permettre la réalisation d'un projet de construction d'une résidence pour handicapés sur le terrain des Sœurs de la Congrégation des Sacrés Cœurs, rue de l'Eglise, en prenant en compte le classement actuel de ce secteur en « élément remarquable du paysage »,
- D'encadrer les constructions s'implantant sur des terrains divisés de petite taille,
- D'instituer des linéaires de protection des activités de proximité,
- De modifier le règlement de la zone **UG,**
- D'étendre la zone **UI** à la Poste et à la cuisine centrale,
- De modifier le règlement pour introduire de nouvelles normes (stationnement, gabarits…) ou intégrer certaines règles du Code Civil,
- De revoir certaines définitions du PLU,
- D'affiner les typologies sur le patrimoine architectural.
- De revoir la liste des emplacements réservés.

Les enjeux communaux développés en 5 thèmes principaux sont décrits ci-dessous au § 1.6

1.1.2 Localisation



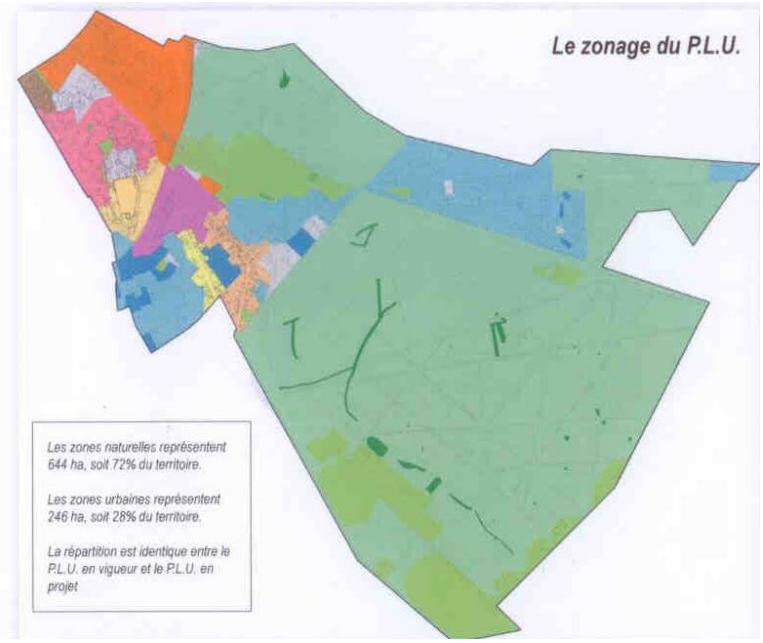
Localisation de Boissy-Saint-Léger dans le Val-de-Marne.

La commune est située au sud-est de Paris sur la RN 19, à 18 km de Notre-Dame de Paris.

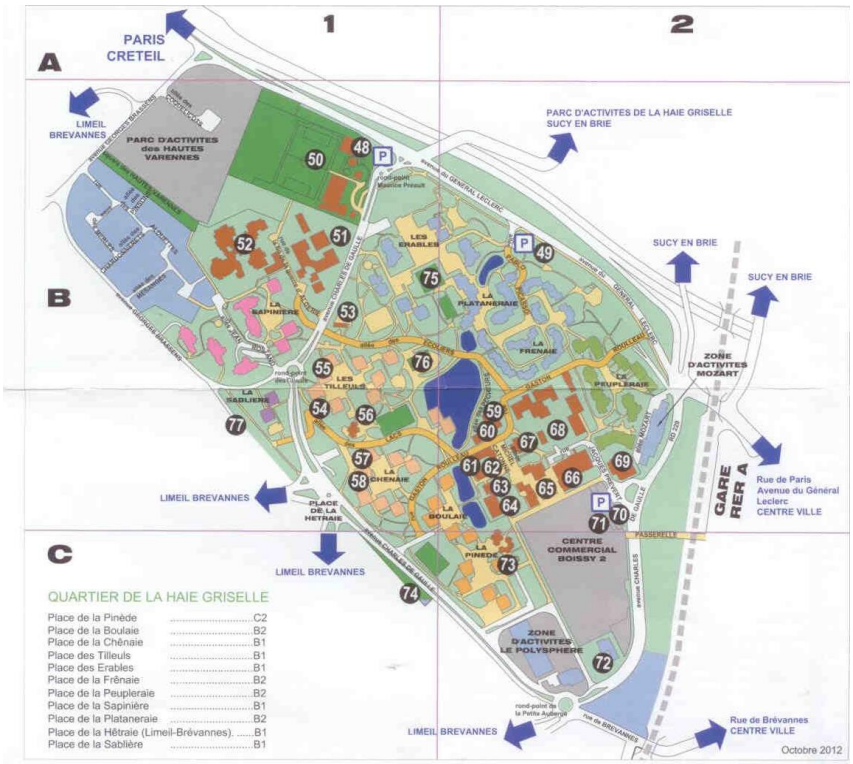
Elle couvre une superficie de 890 ha se composant de :

- 519 ha d'espaces naturels (dont 88% d'espaces boisés dédiés à la forêt et 7% d'espaces dédiés à l'agricole)
- 251 ha d'espaces urbains (dont 58% d'espaces dédiés à l'habitat, 13% aux activités et 13% aux équipements)
- 120 ha d'espaces urbains à très faible densité de construction, dits espaces urbains ouverts, comportant, notamment :
  - le château de Grosbois.(qui illustre nos pages de garde)
  - l'orangerie du domaine du Piple
  - différents parcs.

Ce que traduit le plan d'ensemble ci-dessous :



Plan de la Ville



Agrandissement du quartier de la Haie Griselle

1.1.3 Accès et transports :

1.1.3.1 réseau routier

- La commune est desservie essentiellement par l'ex RN 19 qui la traverse du nord-ouest au sud-est, et par les routes départementales 229 et 136 qui serpentent à travers la ville, de Limeil vers Sucy-en-Brie. Ces deux dernières sont actuellement jugées insuffisantes notamment au plan sécuritaire, compte-tenu d'un important trafic (poids lourds) intercommunal.
- La voie express 406 qui échange avec cette ex RN 19 , la relie à l'autoroute A 86 et la francilienne (A 104) à l'autoroute A5.
- Cette ex RN 19 fait actuellement l'objet de travaux d'aménagement en vue d'une part, de la transformer en voie express (entre l'ex RN 406 à Bonneuil-sur-Marne et l'ex RN 104 à Brie-Comte-Robert) , et d'autre part, de réaliser une déviation
  Trois échangeurs sont prévus sur la commune :
  - un échangeur entre ex RN 19 et RN 406, avec création d'une bretelle vers le quartier de la Haie Griselle.
  - un diffuseur complet aux abords de la gare du RER.
  - un demi-échangeur sur le plateau

- Pour le réseau communal :
  En interne des divers lotissements, il est largement autonome
  En revanche, s'il était suffisant pour le trafic de desserte, l'accroissement de la mobilité et le développement des activités commerciales entraînent quelques points noirs.
  Ce réseau local prend de plus en plus en compte le report du trafic de transit d'une ex RN 19 engorgée.
- La voiture est largement utilisée pour les déplacements domicile-travail (14% seulement de la population active travaille sur la commune)

1.1.3.2 réseau ferroviaire

Boissy-Saint-Léger

La ligne A du RER, dont la gare de Boissy-Saint-Léger est un terminus, présente un trafic journalier moyen de 8000 voyageurs (mettant la Gare de Lyon à 30 minutes env.).
Elle dispose de deux interconnexions, à la station Châtelet avec les RER B et D.
Une gare routière de 630 places est associée à cette gare de Boissy ; elle permet d'utiliser plusieurs lignes de bus.

1.1.3.3 réseau de bus

La commune dispose de divers moyens de transports en commun :

- **STRAV J1 J2 :** 2 lignes sont exploitées par cette Société de Transports automobiles de
  Voyageurs (en affermage à la Société Véolia).

  - La ligne J 1 qui relie la gare du RER de Boissy-Saint-Léger à celle de la SNCF de Villeneuve-Saint-Georges, par le centre de Limeil-Brévannes et le bas de Valenton.

- La ligne J 2 qui relie la gare du RER de Boissy-Saint-Léger à celle de la SNCF de Villeneuve-Saint-Georges, par les hauts de Limeil-Brévannes et le centre de Valenton.

SITUS 5 6 2 lignes du réseau communautaire sont exploitées par la Société Transdev, et Setra,selon avis de la Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (et donc non par Véolia SITUS) :

- La ligne 5 qui relie les gares du RER de Boissy et de Sucy
- La ligne 6 qui relie les gares du RER de Boissy et de Sucy avec le Port de Bonneuil comme terminus. Elle dessert les « Hautes Varennes » et le Parc d'activités « Haie Griselle ».

- La Société SETRA exploite trois lignes rapides :

  - La ligne n° 12 qui relie la gare du RER de Boissy à Santeny
  - La ligne n° 21 qui relie la gare du RER de Boissy à Guignes, en passant par Brie-Comte-Robert
  - La ligne n° 23 qui relie la station de métro « Créteil-Pointe du Lac » de la ligne 8 par la gare du RER de Boissy, au centre de Brie-Comte-Robert.

- Le Noctilien **N32**

  Il complète le réseau diurne en reliant la gare de Lyon au RER de Boissy-Saint-Léger.

  Depuis septembre 2011 la commune dispose d'un TCSP (Transport Collectif en Site Propre) reliant Créteil à Sucy-en-Brie

1.1.3.4 réseau de mobilité douce

La commune dispose d'un réseau de mobilité douce comprenant :

- des cheminements piétons, ou itinéraires de randonnées ; notamment la commune est traversée par le GR 14 (Brie-Champagne-Ardennes et le GR des pays des Vallées et des Forêts Briardes.
- des aménagements cyclables : les allées du Piple et de la Pompadour, l'allée de la Princesse et autres allées forestières de la forêt régionale de Grosbois et de la Forêt de Notre Dame, l'allée de Ronde du Parc de Grosbois, certains chemins de la Haie Griselle et sur une partie de l'ex RN 19 (celle qui longe la forêt)

Il convient de noter que le STIF (devenu « Ile-de-France Mobilités » a mis en place une politique de stationnement des vélos, et participe (avec la RATP) au développement des espaces « Véligo ».
Par ailleurs, sur le parvis de la gare RER de Boissy-Saint-Léger, la RATP a implanté 32 places en consignes sécurisées pour les vélos, avec même l'alimentation électrique nécessaire pour les vélos motorisés.

- Enfin certains itinéraires de découvertes associent piétons et vélos, participant à la mise en valeur des richesses de la commune et de ses environs.

1.1.4 situation administrative

Dans le contexte de la Métropole du Grand Paris qui a été créée le 1er janvier 2016, à la suite des lois du 3 juin 2010 relatives au Grand Paris, et celle du 27 janvier 2014 sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), et complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015, depuis le 1er janvier 2016, les communautés de Plaine centrale du Val-de-Marne, du Haut Val-de-Marne et du Plateau Briard et la Ville de Bonneuil-sur-Marne ont fusionné dans le cadre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale (SRCI), pour devenir un Territoire, sous la forme d'un Établissement Public Territorial, dénommé :

Grand Paris Sud-Est Avenir

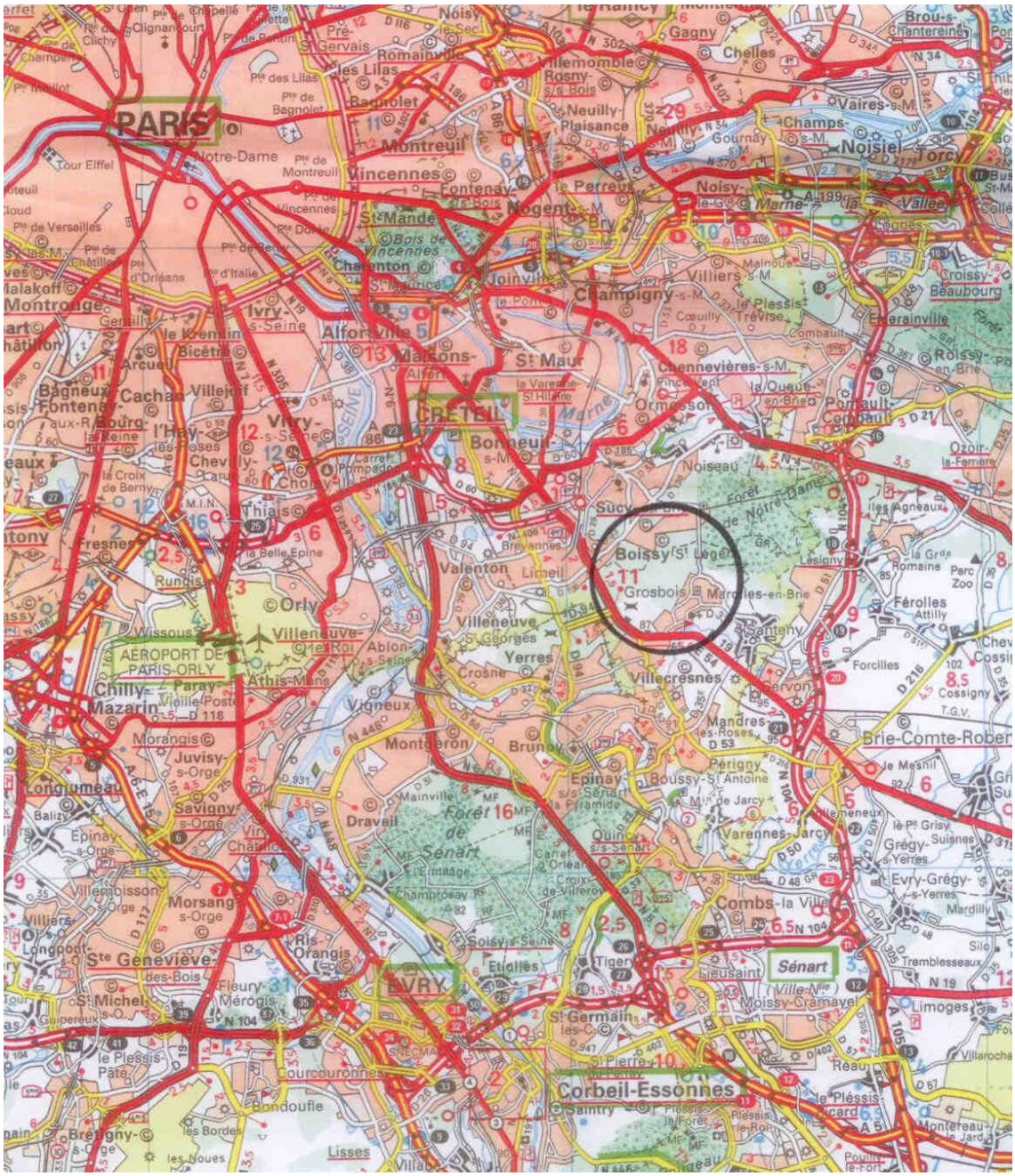
qui regroupe 16 communes : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, **Créteil**, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévise, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noiseau, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, comme le montre le document ci-dessous , lesquelles représentent 313 085 habitants, dont 16 500 boisséens environ, pour 894 ha.

Et dont le siège est à l'Hôtel de ville de Créteil, Place Salvador Allende, 94000 Créteil.

Carte de l'EPT «Grand Paris Sud-Est Avenir»

La commune est limitée :

- au nord par la commune de Sucy-en-Brie
- à l' Est par la commune de Marolles-en-Brie
- au sud par la commune de Villecresnes
- à l'ouest par la commune de Limeil-Brévannes
- au nord-ouest, par la commune de Bonneuil-sur-Marne



PLAN de SITUATION

1.1.5 Les acteurs du projet :

Au cas présent, Grand Paris Sud-Est Avenir est tout à la fois :

- Autorité organisatrice de l'enquête (AOE)
- Maître d'ouvrage (MOA)
- Porteur du projet

Ainsi, le Président de Grand Paris Sud-Est Avenir, M. Laurent CATHALA, a signé au 6 février 2018 :

« l'arrêté prescrivant, l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger »

Le siège étant 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil Cedex. (cf pièce 2)

(Grand Paris Sud-Est Avenir est administré par un EPT- Etablissement Public Territorial)
Mme Corinne ADRAGNA est Chargée d'appui Urbanisme et PLU

(Délégation Relations et appui aux Territoires **),** au siège de Grand Paris Sud-Est Avenir,
laquelle a été le trait d'union entre l'EPT et le commissaire enquêteur.

Mme Elise MAINSANT est Responsable du développement urbain pour la Ville de Boissy-Saint-Léger, au Centre Technique Municipal (CMT) , Zone d' activités de la Haie Griselle 3 rue de la Pompadour 94470 Boissy-Saint-Leger.

(Pour mémoire, le bureau d'étude URBALLIANCE a monté le dossier de ce projet).

1.1.6 Les lieux de consultation du dossier d'enquête

Les dossiers d'enquête et leur registre papier étaient mis à disposition :
non pas en Mairie de Boissy-Saint-Léger, sise au 7 boulevard Léon Révillon – 94470 BOISSY-SAINT-LEGER, mais :
Au n° 4 boulevard Léon Révillon , 94470 Boissy- Saint-Leger, pour les permanences du samedi 17 mars 2018 et du vendredi 6 avril 2018,

Au Centre Technique Municipal (CMT) , Zone d' activités de la Haie Griselle 3 rue de la Pompadour , 94470 Boissy-Saint-Léger, pour les permanences du lundi 5 mars et vendredi 23 mars 2018.

A la Direction de l'Aménagement, du Développement économique et des Déplacements, de l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud-Est Avenir », 14 rue Le Corbusier, à 94000 Créteil (sans permanences).

En plus des registres papier, à défaut de registre électronique, il était possible d'adresser ses observations par courriel à l'adresse suivante : enquêtepublique@gpsea.fr

l'avis d'enquête et le contenu de l'entier dossier étant sur le site de la ville : www.ville-boissy-saint-leger.fr(cf pièce 18).
et sur le site internet de l'EPT : www.sudestavenir.fr (http:///www.sudestavenir.fr).
(cf annexes 12 et 13).

Il convient de noter la présentation du projet de révision par des panneaux qui sont installés dans le hall du CTM , l'exiguïté de celui des services du N°4 boulevard Léon Révillon ne le permettant pas.

1.1.7 Origines de la mise en œuvre :

La commune de Boissy-Saint-Léger dispose d'un PLU approuvé le 23 mars 2012

Le Conseil municipal, par délibération du 14 décembre 2015, (cf annexe 3) prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération porte accord de l'achèvement de la procédure de révision Plan Local d'Urbanisme de la commune, par l'Etablissement public territorial « Grand Paris Sud-est Avenir ».
La lettre-type de consultation des PPA est mise en annexe 4.
Le 15 décembre 2015, le conseil municipal a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme pour se mettre en conformité avec la loi dite ALUR, la loi Grenelle 2 de l'environnement et les prescriptions en matière de construction de logements du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).
Le 17 décembre 2015 par délibération n° 2014/247, la commune donne son accord pour que « l'Etablissement Public Territorial 11 poursuive la révision de son Plan Local d'Urbanisme ».
Le Conseil du territoire par délibération n°CT2016.1/004-2 du 27 janvier 2016, décide l'achèvement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger.
(cf annexe 5).
Le Conseil du territoire par délibération n°CT2017,1/008 du 1er février 2017, débat sur les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger.
(cf annexe 6).
Le Conseil du territoire par délibération n°CT2017.5-091 du 28 septembre 2017 tire le bilan de la concertation. (annexes 7a et 7b).

1.1.8 Etendue du projet et présentation de la commune :

1.1.8.1 Le patrimoine communal :

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Boissy-Saint-Léger, porte sur la totalité de la commune.

La commune dispose d'un patrimoine remarquable :

- Des monuments et sites inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques :
  - le château du domaine de Grosbois, inscrit depuis le 11 septembre 1933
  - les pavillons d'entrée et divers éléments classés depuis le 1er avril 1948 (et façades et toitures depuis le 15 juillet 1964).
  - une partie du parc du domaine de Grosbois
  - l'Orangerie
  - la fontaine Saint-Babolein du domaine du Piple

- Divers monuments, immeubles ou ensembles bâtis remarquables, inscrits dans la « base Mérimée » du ministère de la culture :
  - la mairie
  - l'église Saint-Léger
  - le lavoir
  - la maison et la cour de l'institution des Sacrés Cœurs

- le bâtiment des bains publics.

- Il s'y joute le domaine du Piple dont les façades et les toitures du château et de l'orangerie, les grands et petits salons du château, la fontaine Saint-Babolein inscrits depuis le 29 octobre 1975.

  Et de nombreux autres éléments du patrimoine bâti remarquable :

  diverses maisons et demeures du bourg, des villas bourgeoises, des pavillons dont l'architecture est intéressante.

L'annexe 15 du dossier présente bien l' « inventaire du patrimoine architectural et urbain ».

Il convient de noter le classement du château de Gros Bois en élément remarquable du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme).

1.1.8.2 Espaces naturels, EBC, éléments remarquables du paysage, ZNIEFF :

La commune présente divers espaces naturels très protégés, classés en EBC

(Espaces Boisés Classés) légiférés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : :

- La Forêt régionale de Grosbois
- La Forêt domaniale de Notre-Dame
- Le domaine du Piple
- Le Bois de l'Eglise

L'ensemble des espaces naturels du territoire de la commune est couvert par la

Z.N.I.E.F.F de type 2 du « Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange »

Une partie de la Forêt régionale de Grosbois est couverte par la Z.N.I.E.F.F. de type 1 dite de « La Bruyère »

Les EBC cités (La Forêt régionale de Grosbois, La Forêt domaniale de Notre-Dame, Le domaine du Piple, Le Bois de l'Eglise) sont concernés par un Périmètre Régional d'Intervention Foncière au niveau de la Forêt Régionale de Grosbois, laquelle s'inscrit dans un vaste ensemble forestier Sud-Est du Val-de-Marne dit : « l'Arc Boisé ».

Tous ces EBC figurant au PLU opposable ont été entièrement repris dans le projet présenté en révision.

La commune a par ailleurs largement maintenu dans son projet, les secteurs considérés en éléments remarquables du paysage

1.1.9 réunion de présentation

Cette réunion s'est tenue le lundi 12 février 2018 au Centre Technique Municipal (CTM).Elle a réuni :

- M. GUILLEMARD, 1er adjoint au maire, chargé de l'urbanisme (et des finances).
- Mme Elise MAINSANT, Responsable du développement urbain pour la Ville de Boissy-Saint-Léger, au Centre Technique Municipal (CMT)
- Mme Otilia GAMEIRO, assistante de Mme MAINSANT
- Mme Corinne ADRAGNA, Chargée d'appui Urbanisme et PLU à l'EPT.

- M. Jacky HAZAN, commissaire enquêteur.

Mme MAINSANT a présenté les caractéristiques principales du projet de révision du PLU de la ville ; les 3 planches du Plan du PLU sont commentées et les différentes zones naturelles précisées.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête objet du présent rapport se situe dans le cadre juridique défini essentiellement par :

- Le Code de l'Urbanisme notamment en ses articles L.151-1 et suivants , L.153-1 et suivants , R.151-1 et suivants , R.153-1 et suivants.

- Les articles L 153-14 et suivants, L 153-31 et suivants et R 153-3 et suivants.
  Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123 et suivants.(le R 123-19 définissant la procédure et le déroulement d'une enquête Publique a été modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013, article 4).

- Le Code général des Collectivités Territoriales. notamment en ses articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants,

- Le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris qui fixe le périmètre de l'Etablissement Public Territorial, dont le siège est à Créteil.

- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

- Loi ENE dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010.(loi 2010-788).
- **La loi ALUR n° 2014-366,** du 24 mars 2014) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Et pour mémoire :

- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain 2) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (et sa modification par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003).
- La loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie règlementaire du livre 1er du code de l'urbanisme portant modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, notamment sur les OAP et le règlement écrit et graphique.
- référence, également, à l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Autres documents dits supra départementaux et/ou divers auxquels la commune est soumise :

- Le **SDRIF** Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, adopté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012 et approuvé par le Conseil d'Etat par arrêté ministériel du 27 décembre 2013 (décret n°2013-1241) visant l'horizon 2030 et publié le 28 décembre 2013 au J.O.

- Le **PDUIF** (**P**lan de **D**éplacement **U**rbain de la **R**égion **I**le de France), approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014.

- Le **SRCAE d'Ile-de-France**(Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie), approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

- Le **SRCAE d'Ile-de-France**(Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France),

- **Le SRE** (Schéma Régional Eolien) approuvé par le Préfet de la Région Ile-de-France et le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France le 28 septembre 2012,

- **Le SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau),

- **Les SAGE** (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
  La commune de Boissy-Saint-Léger relève de deux SAGE :
  - Le SAGE de Marne-Confluence (en cours d'approbation), pour la partie nord urbanisée.
  - Le SAGE Yerres, approuvé le 13 octobre 2011 pour la partie Sud (et la forêt de Grosbois)

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E 17000130/77 du 8 janvier 2018, Monsieur le Premier Vice-Président délégué du Tribunal Administratif de Melun a désigné :
M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur titulaire, pour procéder à l'enquête publique relative au :

projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Boissy-Saint-Léger

Une copie de cette décision figure en pièce 1.

Remarque :
Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».
Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).
On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.
Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.
En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

1.4 Modalités de l'enquête :

l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud-est Avenir », par son arrêté AP n° 2018-004 du 13 février 2018 (cf pièce 2) – (qui se substitue à celui désigné arrêté AP n° 2018-002 du 6 février 2018) stipule selon son article 1er :

- Que l'enquête publique aura lieu du lundi 5 mars 2018 au vendredi 6 avril 2018 inclus dans les communes de Boissy-Saint-Léger et Créteil, pendant 33 jours consécutifs. (art.2), avec les caractéristiques décrites au PADD
- Que M. HAZAN a été désigné à cet effet en qualité de commissaire enquêteur, (art.3),
- Que le siège de l'enquête est la mairie de Boissy-Saint-Léger (art.4)
- Que toutes informations pourront être fournies au siège de l'EPT. (art.5)
- Que les formalités de publicité de l'enquête seront réalisées conformément à cet arrêté
  (art 6) : affichage et publicité de l'avis d'enquête.
- Qu'un dossier d'enquête et un registre à feuillets non mobiles, seront mis à la disposition du public (article 7):
  - à la mairie de Boissy-Saint-Léger, 7 boulevard Léon Révillon, du lundi au vendredi 8h30 à 12h et de 13h 30 à 17h30 à l'exception du jeudi matin fermé au public ;
  - au Centre technique municipal de Boissy-Saint-Léger, 3 rue de la Pompadour du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 à l'exception du jeudi matin fermé au public
  - à la Direction de l'Aménagement, du Développement économique et des Déplacements de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir, 14 rue Le Corbusier, 94 46 Créteil Cedex, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14 h à 17h.

  et, qu'en plus des registres papier il est mis à disposition une adresse courriel enquêtepublique@gpsea.fr pour y adresser toute observation,

- Qu'il sera possible d'adresser une correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie, et que toute demande de communication des observations du public pourra être faite, à titre onéreux, auprès de l' l'EPT.(aticle8).
- Que les permanences du commissaire enquêteur sont fixées aux dates et lieux suivants:
  - lundi 5 mars 2018 de 14h00 à 17h30 au Centre Technique Municipal de Boissy-Saint-Léger, 3 rue de la Pompadour,
  - samedi 17 mars 2018 de 9h00 à 12h00 au service d'Etat civil de la mairie sis au 4 Boulevard Léon Révillon à Boissy-Saint-Léger
  - vendredi 23 mars 2018 de 9h00 à 12h00 au Centre Technique Municipal de Boissy-Saint-Léger, 3 rue de la Pompadour,
  - vendredi 6 avril 2018 de 14h00 à 17h30 au service d'Etat civil de la mairie sis au 4 Boulevard Léon Révillon à Boissy-Saint-Léger (art.9).
- L'article 10 détaille les formalités en fin d'enquête et les modalités du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur ainsi que les obligations qui lui incombent.
- L'article 11 complète le précédent sur la diffusion du rapport du commissaire enquêteur
- L'article 12 rappelle la dispense au dossier d'une évaluation environnementale.
- L'article 13 précise les conditions de délibération du conseil de l'EPT visant ou non à modifier le projet présenté.
- L'article 14 indique les destinataires de l'ampliation du présent décret, c'est-à-dire la notification au Préfet du Val-de-Marne et au Maire de Boissy-Saint-Léger.

1.5 Composition du dossier mis à la disposition du public :

Il comprend les pièces suivantes :

1)- Rapport de présentation
2)- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3)- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4)- Règlement
- Plan de zonage du Centre Ville
- Plan de zonage du Bois-Clary
- Plan de zonage de Grosbois
5)- Annexes :
- Plan des servitudes d'utilité publique
- Plan du classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Plan du réseau d'eau potable.
- Plan du réseau d'assainissement

Il comporte également :

- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), y compris la dispense d'évaluation environnementale par la MRAe.
- Le bilan de la concertation
- La copie de la séance du conseil de territoire du 28 septembre 2017.

Nous avons demandé qu'il y soit ajouté l'Arrêté du 13 février 2018, signé par le Président de l'EPT « Grand Paris Sud-Est Avenir », prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au « Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger ». ce qui a été fait dès le début de la première permanence.

1.6 Caractéristiques principales du projet

Comme indiqué dans le rapport de présentation, et dans l'esprit général du PADD, il s'agit pour cette commune de poursuivre un développement compatible et réaliste tenant compte de son identité, de ses diverses sensibilités- paysagères, patrimoniales et naturelles- de sa mixité et de la qualité de vie souhaitée de ses habitants.
Ainsi, le PADD définit les orientations concernant la protection des espaces naturels et des paysages, l'habitat, le développement économique, les équipements d'intérêt collectif, les transports et les déplacements pour les 10 à 15 années à venir.

Le projet de révision du PLU de la commune de Boissy-Saint-Léger s'attache au développement urbain et économique, à l'équilibre durable, à l'environnement, aux déplacements, qui respecteront les dispositifs législatifs et notamment la Loi dite Grenelle II.

Ainsi, les enjeux communaux se développent en 5 thèmes principaux :

- 1°)- l'environnement :
  - Maintenir les protections règlementaires sur les espaces naturels protégés,
  - Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel,
  - Prendre en compte les nuisances sonores et les risques naturels de mouvements de terrain dans le développement urbain.

- 2°)- l'habitat :
  - Réaliser l'ensemble des projets de construction et notamment celui de la ZAC « la Charmeraie »,
  - Encadrer l'urbanisation future, le long de l'Avenue du Général Leclerc suite à l'ouverture de la déviation de la RN 19,
  - Répondre aux objectifs du SDRIF d'augmentation de densité humaine et de bâti de 15%,
  - Encadrer et accompagner règlementairement la densification du tissu pavillonnaire,
  - Permettre une évolution du patrimoine bâti identitaire et de caractère de la commune, tout en assurant sa préservation.

- 3°)- le dynamisme économique :
  - Préserver règlementairement le tissu commercial du Centre-ville et du Boulevard de la Gare,
  - Permettre le développement des activités tertiaires aux abords de la gare RER et le long de 'avenue du Général Leclerc,
  - Répondre aux objectifs du SDRIF en matière de mixité habitat/emploi, en soutenant la création d'entreprise.

- 4°)- les équipements :
  - Maintenir le bon niveau de services et de prestations des équipements publics existants,
  - Favoriser l'amélioration de la performance énergétique de certains bâtiments publics,
  - Poursuivre les travaux permettant une bonne accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
  - Permettre la réalisation d'un projet de construction d'un équipement social et de santé, destiné à l'hébergement de personnes handicapées mentales,

- Permettre la création d'un équipement culturel au rayonnement extra-communal,
- Encourager la création d'une maison de santé pluridisciplinaire à proximité immédiate du quartier de la haute Griselle,
- Requalifier certains équipements publics du quartier de la haute Griselle, qui sont aujourd'hui vieillissants,
- Favoriser le développement d'équipements sportifs de proximité dans les quartiers Savereau, Progrès et Bois Clary.

➢ 5°)- les déplacements et la structure viaire :

- Poursuivre la rénovation des voies communales,
- Développer les liaisons douces notamment aux abords de la gare RER et poursuivre la mise en œuvre des pistes cyclables communales,
- Poursuivre le développement de la pratique du vélo comme mode de déplacement d'usage, en sécurisant au maximum les parcours,
- Requalifier certains espaces publics et cheminements piétonniers du quartier de la haute Griselle qui ne correspondent plus aux usages actuels.

Il nous paraît intéressant de « compléter » la lecture des éléments développés sous les thèmes ci-dessus, par la lecture des enjeux principaux, bien résumés (en page 8)et celle des orientations générales présentées à la suite (pages 10 à 12) dans la revue municipale n°145 de mars 2017. « BOISSY-saint-Léger:Le Mag » .(cf annexe 8),

Et dans : « BOISSY-saint-Léger:Le Mag » N° 147 d'octobre 2017 (cf. Annexe 9)

Pour parvenir à tenir ces objectifs, il apparaît qu'il est également nécessaire d'agir sur le règlement.

1.7 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du Commissaire enquêteur :

Il s'agit essentiellement des documents suivants :

- Plan de la commune
- Copie d' arrêtés antérieurs (Maire et EPT)
- Liste des Personnes Publiques Associées complémentaires
- Copie du courrier-type adressé aux PPA au 17 octobre 2017 (cf annexe 4).
- Magazines d'informations municipales « BOISSY-saint-Léger:Le Mag »
- comportant des articles consacrés à l'enquête :
  N° 145 de mars 2017 (cf annexe 8)
- N° 147 d'octobre 2017 (cf annexe 9)
- Liste des lieux d'affichage (cf pièce 9).
- Informations sur la fréquentation aux réunions publiques

CHAPITRE 2
Déroulement de l'enquête

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Affichage et publicités

2.1.1 Les affichages légaux :

L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement a été publié au J.O. du 4 Mai 2012. Cet article est applicable depuis le 1er juin 2012.
J'observe que l'édition de l' affiche est conforme en texte et couleur.
L'affichage a bien été effectué sur le panneau d'affichage à droite de l'entrée de la mairie, (la photo montant cet affichage est en pièce 3), et dans le hall de l'accueil urbanisme du CTM (photo en pièce 4) et en divers emplacements administratifs observés en parcourant la commune.

2.1.2 Les parutions dans les journaux

S'agissant de l'organisation de cette enquête une première parution a eu lieu :

- le lundi 19 février 2018 dans « Le Parisien » (Pièce 5).
- le lundi 19 février 2018 dans « Aujourd'hui en France » (Pièce 6).

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au lundi 5 mars 2018

Une seconde parution a eu lieu :

- le mercredi 7 mars 2018 dans « Le Parisien ».(Pièce 7).
- le mercredi 7 mars 2018 dans «Aujourd'hui en France » (Pièce 8).

Soit dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête.

Ainsi les mesures de publicité ont respecté la règlementation en vigueur.

2.1.3 Les autres mesures de publicité

D'autres moyens pour faire connaître l'enquête ont été portés à notre connaissance.
La publicité de l'enquête a été faite, comme indiqué au §1.7 :

- dans la revue municipale « BOISSY-saint-Léger:Le Mag »
  comportant une insertion relative à l'enquête :
  N° 145 de mars 2017 « Pourquoi une nouvelle révision du PLU ? »
  Les pages 8 à 12, (cf annexe 8), complétées par :
  Le N° 147 d'octobre 2017, pages 22 à 25 sur le règlement et le zonage avec maintien des zones naturelles, et comportant le Plan de zonage (en deux parties) .(cf annexe 9), et présentant par ailleurs des éléments sur le développement de la ville en pages 18 à 21(non reprises ici).
  Il convient d'observer que l'ensemble de ces articles présentés à la lecture du publique permettaient d'apprécier largement et agréablement le projet de révision.
- Les panneaux exposés dans le hall du CTM

2.1.4 le certificat d'affichage

Le certificat d'affichage de l'EPT, signé par le Directeur général des services , en date du 7 avril 2018, est joint en pièce n°10.

2.2 La consultation et les informations préalables :

2.2.1 La concertation préalable :

La préparation du dossier du dossier de PLU a fait l'objet de diverses réunions communales, publique et exposition détaillées ci-après :

2.2.1.1 concertation avec les PPA

La délibération du Conseil municipal de Boissy-Saint-Léger du 14 décembre 2015 (cf annexe 3) qui a prescrit l'élaboration du PLU a également fixé les modalités de la concertation telle que prévue à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions définies à l'article L. 153-11 de ce même code., :

- mise à disposition d'un registre de concertation au service urbanisme de la commune (au Centre Technique Municipal).
- organisation de plusieurs réunions publiques pendant la phase d'élaboration.
- Publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Communication de cette délibération a bien été transmise à l'ensemble des 23 Personnes Publiques Associées au 19 février 2018, dont la liste figure ci-après au § 2.2.2.1.

2.2.1.2 Pour ce qui concerne les réunions :

- Une réunion plénière a été organisée le 5 mai 2017 pour présenter le PADD et l'évolution du règlement et du zonage entre le PLU opposable et le projet mis à l'enquête. Y ont été associées les PPA de la liste de base (tableau ci-dessous au § 2.2.2.1) et quelques autres comme :
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France.
- La Direction Départementale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement.
- La Direction Départementale Interministérielle de la Cohésion Sociale
- La Direction Départementale Interministérielle de la Protection des Populations.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles
- La Délégation Territoriale

Il s'en est suivi des avis de ces PPA qui ont été largement pris en compte dans l'établissement des documents du PLU.

2.2.1.3 réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées :

La Réunion publique du 21 février 2017 :
Elle a été annoncée par un affichage en mairie et au CTM, une mise sur le site internet de la ville et une information dans le magazine communal de février 2017.
Elle a permis la présentation des enjeux du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ainsi que celle du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).Les habitants ont pu bénéficier d'une présentation claire et largement synthétique, illustrée par la projection d'un diaporama.
La Réunion publique du 15 septembre 2017 :
Elle a été annoncée par un affichage en mairie et au CTM, une mise sur le site internet de la ville et une information dans le magazine communal de septembre 2017.
Elle était consacrée à la présentation du zonage et du règlement. Là encore elle a été illustrée par la projection d'un diaporama.
La fréquentation à ces réunions porte sur une trentaine de personnes.

2.2.1.4 Exposition publique

Une exposition a été mise en place en Mairie au mois de juin 2017 et à la médiathèque en septembre 2017. Les panneaux présentaient diverses cartes, graphiques photos et textes explicatifs 3 panneaux étaient consacrés au PADD et 3 autres au zonage et au règlement, permettant de comparer ces éléments entre ceux du PLU en vigueur et celui projeté, mis à l'enquête publique.

2.2.1.5 mise à disposition d'un registre papier

Dès la délibération prise par le conseil municipal au 14 décembre 2015 , prescrivant la révision du PLU de la commune, un registre a été ouvert et mis à la disposition du public pour recueillir ses observations. Il est resté vierge de toute remarque.

2.2.1.6 mesures diverses d'information

- Lors du conseil municipal du 27 janvier 2017, un débat s'est instauré avec le public après la présentation du projet de PADD.

- le 21 février 2017 « Le Parisien » a – semble-t-il- publié un article (non retrouvé) relatif au PLU de Boissy-Saint-Léger.

Donc au total, une bonne concertation préalable.

2.2.2 La consultation administrative :

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme.(courrier type adressé aux PPA en date du 19 février 2018, mis en annexe 4).

Les examens très attentifs de ces services sont résumés ci - après au § 3.2

2.2.2.1 Liste des 23 PPA consultés :

Voir tableau ci-dessous.

Il convient d'y ajouter la MRAe, (Mission Régionale d'Autorité environnementale Ile-de-France), dont l'avis figure au § 2.2.2.3 ci-dessous.

Administration - Organisme	Civilité	Contact pour le suivi de la révision	Complément adresse	Adresse	CP	Ville
Conseil Régional d'Ile-de-France	Madame la Présidente	Stefan BOVE		33 rue Barbet de Jouy	75007	PARIS
PREFECTURE DU VAL DE MARNE	Monsieur le Préfet			7 avenue du Général de Gaulle	94011	CRETEIL CEDEX
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE	Monsieur le Président	Christiane LENOIR	HOTEL DU DEPARTEMENT	Avenue du Général de Gaulle	94011	CRETEIL CEDEX
Architecte des Bâtiments de France	Monsieur le Président		Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine	Tour du Bois - Château de Vincennes	94300	VINCENNES
DRIEA / UTEA 94	Monsieur le Directeur			12 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX
CAUE 94	Madame la Directrice			36 rue Edmond Nocard	94700	CHOISY LE ROI
AGENCE DES ESPACES VERTS	Monsieur le Président	Olivier THOMAS	Cité régionale de l'environnement	90-92 avenue du Général Leclerc	93500	PANTIN
Direction Départementale Interministérielle de la Protection des Populations (DDPP)	Monsieur le Directeur			3 bis rue des Archives	94046	CRETEIL CEDEX
Direction Départementale Interministérielle de la Cohésion Sociale (DDCS)	Monsieur le Directeur		Immeuble Le Pythagore	11 rue Olof Palme - BP40114	94003	CRETEIL CEDEX
Direction Départementale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement	Monsieur le Directeur			12-14 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX
Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris	Monsieur le Président			8 Place Salvador Allende	94011	CRETEIL CEDEX
Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne	Madame la Présidente			27 Avenue Raspail	94100	SAINT MAUR DES FOSSES
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)	Monsieur ROUSSELLE	Olivier ROUSSELLE		18 avenue Carnot	94234	CACHAN CEDEX
Chambre Interdépartementale d'Agriculture IDF	Monsieur le Président	Christophe Hillairet		2 avenue Jeanne d'Arc - B.P. 111	78153	LE CHESNAY CEDEX
Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF)	Monsieur le Directeur	Christelle SEILLER		39 bis-41 rue de Chateaudun	75009	PARIS
Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)	Monsieur le Directeur			45-49 rue Le Peletier	75009	PARIS
MAIRIE DE BONNEUIL-SUR-MARNE	Monsieur le Maire		Hôtel de ville	7 rue d'Estienne d'Orves	94380	BONNEUIL SUR MARNE
MAIRIE DE SUCY-EN-BRIE	Madame le Maire		Hôtel de ville	2 Avenue Georges Pompidou	94370	SUCY EN BRIE
MAIRIE DE MAROLLES-EN-BRIE	Madame le Maire		Hôtel de ville	5 rue Pierre Bezançon	94440	MAROLLES EN BRIE
MAIRIE DE LIMEIL-BREVANNES	Madame le Maire		Hôtel de ville	2 Place Charles de Gaulle	94450	LIMEIL BREVANNES
MAIRIE DE VILLECRESNES	Monsieur le Maire		Hôtel de ville	Place Charles de Gaulle	94440	VILLECRESNES
Délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé d'Ile de France (ARS)	Monsieur le Directeur	Nicolas GRENETIER		25 chemin des bassins	94010	CRETEIL CEDEX
Direction Régionale et Interdépartementale del'Environnement et de l'Energie d'Ile de France - UT94	Monsieur le Directeur			12-14 rue des Archives	94011	CRETEIL CEDEX

2.2.2.2 PPA ayant répondu :

Sur les 23 PPA consultées seules 6 ont émit un avis, dont celui particulièrement développé des services de l'Etat.

- Avis de l'Etat, par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement Ile-de-France, (cf § 3.2.1).
- Avis de la Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial -service aménagement- (cf § 3.2.2.).
- Avis du Conseil Régional (cf § 3.2.3).
- Avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France.(cf § 3.2.4).
- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (cf § 3.2.5)
- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France (cf § 3.2.6).

On note qu'aucune des 5 communes voisines n'a répondu.

2.2.2.3 Avis de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

Il s'agit de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Ile-de France du Conseil général de l'environnement et du développement durable, qui, sur demande d'examen au cas par cas de l'EPT -autorité organisatrice de l'enquête pour la révision du PLU de Boissy-Saint-Léger- reçue complète le 28 avril 2017, décide au 27 juin 2017 :

« La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boissy-Saint-Léger, prescrite par délibération du 14 décembre 2015, est dispensée d'évaluation environnementale ».

Cette décision qui relève de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme, est explicitée dans le courrier de ce même 27 juin 2017, du Président de la MRAe Ile-de-France, joint avec les avis des PPA joints au dossier d'enquête mis à la disposition du Public.

2.3 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de cette enquête publique il semble que la procédure ait été bien respectée dans son ensemble.

2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage

Rappelons que l'Etablissement public est, pour cette enquête, tout à la fois autorité organisatrice de l'enquête, porteur de projet et maître d'ouvrage.

Il n'y a pas eu de rencontre avec son président, mais uniquement avec Mme Corinne ADRAGNA, Chargée d'appui Urbanisme et PLU

Dans le cadre de la réunion de présentation qui s'est tenue le 12 février 2018 au CTM, le Premier maire-Adjoint Monsieur GUILLEMARD, était présent comme indiqué au §1.1.9.

Il n'y a pas eu de rencontre formelle avec le Maire de Boissy-Saint-Léger lui-même, (sauf de manière fortuite lors de la réunion de remise du procès verbal de synthèse le 16 avril 2018).

.

2.5 Visite de la commune

Une visite de la commune n'a pas été jugée nécessaire.

2.6 Organisation pratique de l'enquête

Elle résulte de l'application de l'arrêté AP n° 2018-004 du 13 février 2018 (cf pièce 2) Le choix des dates de permanences , leurs lieux, les modalités des registres papier ou/et par courriels, ont fait l'objet d'une concertation n'ayant soulevé aucune difficulté

2.7 Permanences

La durée de l'enquête prévue du lundi 5 mars 2018 au vendredi 6 avril 2018 inclus a été respectée. Les permanences se sont bien tenues aux jours, heures et lieux prévus, sans aucun incident , et décrites au § suivant, les 3 sites étant :

- Le service de la mairie sis au 4 Boulevard Léon Révillon à Boissy-Saint-Léger
- Le Centre Technique Municipal de Boissy-Saint-Léger, 3 rue de la Pompadour,
- L'Etablissement Public Territorial à Créteil, 14 rue Le Corbusier.

Un dossier complet était mis à disposition du public en chacun de ces sites, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés.

Pour prendre en compte les observations par mode électronique. Il était possible d'adresser des courriels à l'adresse : enquêtepublique@gpsea.fr

2.7.1 Organisation des permanences :

Il a été convenu d'assurer 4 permanences en compatibilité avec les horaires habituels de la mairie de Boissy-Saint-Léger et de son Centre Technique Municipal où se trouve le service urbanisme.

les permanences ont été fixées aux dates et horaires ci-dessous, comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec deux permanences intermédiaires, dont un samedi matin.

Le commissaire enquêteur devant recevoir le public soit en Mairie, soit au Centre Technique Municipal où se tient le service urbanisme de la ville:

- lundi 5 mars 2018 de 14h00 à 17h00 au Centre Technique Municipal de Boissy-Saint-Léger, 3 rue de la Pompadour, premier jour d'enquête.
- samedi 17 mars 2018 de 9h00 à 12h00 au service de la mairie sis au 4 Boulevard Léon Révillon à Boissy-Saint-Léger
- vendredi 23 mars 2018 de 9h00 à 12h00 au Centre Technique Municipal de Boissy-Saint-Léger, 3 rue de la Pompadour,
- vendredi 6 avril 2018 de 14h00 à 17h30 au service de la mairie sis au 4 Boulevard Léon Révillon à Boissy-Saint-Léger, dernier jour d'enquête.

2.7.2 Déroulement des permanences en mairie et au CTM:

1ère permanence :le lundi 5 mars 2018 de 14h00 à 17h00 (ouverture d'enquête) :

Tenue au Centre Technique Municipal. j'ai été reçu par Madame Cécile PAPAZIAN, Directrice Générale Adjointe des Services, et Madame DEMANET chargée de l'accueil du service urbanisme. Le public pouvait être reçu dans une petite salle de réunion en rez de chaussée sur hall d'accueil ; celui-ci présentait l'affichage de l'enquête (photo en pièce 4) accompagné des pages de l'arrêté. Ce hall comportait plusieurs panneaux affichant 10 illustrations du projet de révision du PLU.
Le dossier « CTM » était complet des pièces énumérées au § 1.5 ci-dessus.
Il y manquait l'arrêté de l'EPT du 13 avril 2018, que j'ai fait ajouter
Le registre, mis à disposition depuis 9h00, ne comportait aucune observation.
Une seule personne s'est présentée en cours de permanence, essentiellement pour s'informer : Mme HEMON Nicole, qui a déposé une remarque sur le registre.
Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

seconde permanence :le samedi 17 mars 2018 de 9h00 à 12h00 à l'Etat civil de la Mairie :
Ces bureaux se situent sur cour, en face de la Mairie elle-même, au 4 Boulevard Léon Révillon à Boissy-Saint-Léger (la Mairie étant au N° 7). L'avis d'enquête est bien disposé sur le panneau d'affichage sur rue, à droite de la mairie (photos….) mais n'est pas rappelé sur le panneau d'affichage « urbanisme » sur voirie à gauche de l'accès à la cour. Il n'y a pas d'avis dans le hall non plus.
Le dossier « Mairie » était complet des pièces énumérées au § 1.5 ci-dessus.
Il y manquait l'arrêté de l'EPT du 13 avril 2018, que j'ai fait ajouter
Le registre papier « Mairie », mis à disposition depuis le 5 mars 2018 ne comporte qu'un observation au 16 mars 2018 de Mme HUDELOT, indiquant « dossier très complet, merci pour votre aide et explication ».
Au cours de cette seconde permanence j'ai reçu un couple, M. et Mme GAUJOUR, Jean et Bernadette.

Troisième permanence : le vendredi 23 mars 2018, de 9h00 à 12h00 :
Je me suis rendu au CTM, prévu pour cette permanence. Mme Elise MAINSANT**,** Responsable du développement urbain, m'indique que cette permanence doit avoir lieu en mairie où je me redirige immédiatement. Je vérifie l'arrêté et constate que lma première destination était la bonne ; Mme Elise MAINSANT en convient et s'en excuse. Je m'y redirige immédiatement (les deux lieux sont distants de 2km environ)
Ce « petit incident » a été sans incidence, car personne ne s'est présenté tant en mairie qu'au CTM.
Aucune observation ne s'était ajoutée au registre CTM, depuis la permanence du lundi 5 mars 2018.
Cette permanence sans visiteur a été consacrée à recueillir des réponses à quelques questions de ma part, auprès de Mme MAINSANT.

J'ai reçu par ailleurs la visite de Mme Corinne ADRAGNA **,** Chargée d'appui Urbanisme et PLU**, a**u siège de l'EPT « Grand Paris Sud-Est Avenir » (Délégation Relations et appui aux Territoires **), avec** laquelle nous avons fait le point sur toutes les insertions presse ; nous en avons diverses copies après les avoir visées.

J'ai recueilli par ailleurs d'autres documents destinés à faire connaître l'enquête, qui sont décrits au § 1.7 ci-dessus et mis en diverses annexes (8 à 11).

Quatrième permanence : le vendredi 6 avril 2018 de 14h00 à 17h30 à l'Etat civil de la Mairie :
Depuis la précédente permanence sur ce site, du samedi 17 mars 2018, aucune observation nouvelle n'avait été portée au registre-papier mairie.
Au cours de cette permanence 9 personnes se sont présentées :

- Mme HUDELOT,
- M. et Mme GAUJOUR Jean et Bernadette.
- Pour la Congrégation des sœurs des sacrés Cœurs :
- Mme Jeanne CADIOU, et Mme Marie Gabrielle RENOU
- Pour les amis de Cléophas:M.Alain SMITH et M.Jean - Daniel RUSSO
- Mme Annie GERARDMER, etM. Jean BRINGER,

Cette permanence qui clôturait l'enquête s'est déroulée sans aucun incident.
Au cours de cette enquête, toutes les personnes qui ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, ont été reçues, et toutes celles ayant souhaité prendre connaissance du dossier d'enquête hors permanences ont pu le faire et porté ou pas une observation sur les registres- papier mis à leur disposition aux jours et horaires habituels de la mairie ou du CTM., ou sur le registre électronique.
Toutes ces permanences et réunions avec le MO se sont déroulées en de parfaites conditions, sans aucun incident.

2.7.3 Recueil des Registres et courriers

L'enquête se terminant avec cette quatrième permanence à 17h30, je suis reparti avec le registre d'observations papier et le dossier d'enquête de la Mairie mis à disposition du public.
J'ai bien pris possession des deux autres registres papiers des deux autres lieux de consultation (CTM et EPT), ainsi que du résultat (négatif) des courriels
J'ai procédé à la clôture des registres conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1er alinéa du Code de l'environnement et à l'arrête du 6 février 2018 de l'E.P.T.

L'ensemble du dossier et de ses 3 registres et documents annexés sont joints au dossier d'enquête.

2.7.4 Bilan comptable

Les 3 registres mis à disposition du public comportent :
- en Mairie de Boissy-Saint-Léger : 5 observations
- au CTM : 2 observations
- à l'EPT : aucune observation
- à l'adresse courriel: aucune observation.

Soit au total 7 observations et 9 personnes différentes qui se sont présentées, pour l'ensemble des permanences (deux sont revenues, au cours de la quatrième permanence pour obtenir les réponses à leur demande formulée lors de la seconde permanence du samedi 17 mars 2018).
Pour mémoire :
Concernant les PPA, les remarques portées à l'appréciation du maire dans le Procès - verbal de synthèse représentent 9 réponses dans les délais (3 mois):

2.7.5 Réunion publique

Il n'a pas été demandé de réunion publique en cours d'enquête. Il ne s'en est pas tenu.

2.8 Remise du Procès Verbal de synthèse

La réunion de remise en mains propres du procès-verbal de synthèse des observations des administrés et des avis des PPA (en pièces 14 et 15) et des observations du commissaire enquêteur, s'est tenue le lundi 16 avril 2018, au CTM, de 10h00 à 12h00, avec :

- Madame Mme Corinne ADRAGNA Chargée d'appui Urbanisme et PLU représentant l'EPT « Grand Paris Sud-Est Avenir »,
- Mme Elise MAINSANT, Responsable du développement urbain pour la Ville de Boissy-Saint-Léger,
- Le commissaire enquêteur, Jacky HAZAN.

Au cours de cette réunion, le Maire de Boissy-Saint-Léger, M. s'est présenté et a donné quelques explications concernant les observations formulées par la Congrégation des sœurs des sacrés Cœurs (observation n°5 du registre-papier mairie).
Cette réunion a permis de développer les observations de tous les particuliers, recueillies tous registres confondus, et celles du commissaire enquêteur, à charge qu'elles fassent l'objet du mémoire en réponse ; des précisions ont pu être apportées pour améliorer la connaissance des personnes intéressées au projet.
Le soin a été laissé au maître d'ouvrage pour répondre aux observations et avis formulés par les PPA.
A la suite, le Procès verbal en double exemplaire a été signé par Mme Corinne ADRAGNA pour l'EPT, et par le commissaire enquêteur qui lui a remis la version papier de l'ensemble des observations ainsi qu'une version informatique au format Word pour faciliter la rédaction du mémoire en réponse.

2.9 Réunion de Synthèse

A la suite de la réception du Mémoire en réponse par courriel le jeudi 3 mai 2018 et en version écrite le vendredi 4 mai 2018, les appréciations du commissaire enquêteur sont développées ci-après aux § 3.1.2 et suivants.

Compte tenu de la réunion de remise du Procès Verbal, et des réponses satisfaisantes du mémoire en réponse, il n’a as été jugé nécessaire de prévoir une réunion de synthèse.

CHAPITRE 3

Analyse des observations et courriers recueillis

3 Analyse des observations et courriers recueillis

3.1 Récapitulatif des observations écrites et courriers recueillis aux registres, au 6 avril 2018 :

valant Procès verbal de synthèse , avec mémoire en réponse du Maître d'ouvrage et appréciations du commissaire enquêteur.

3.1.1 Remarques préliminaires :

L'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants pour exprimer leurs souhaits ou suggestions, fussent-ils ou pas hors sujet.
Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres ou tout document écrit ou dactylographié remis en/hors permanence et collé ou agrafé sur l'un des 3 registres-papier (Mairie, CTM, EPT) et toute observation formulée par courriel. Les courriers sont ceux qui auraient pu avoir été acheminés par la poste ; Il n'y en n'a pas eu pour cette enquête.
Toutes les observations et documents annexés sont repris et intégrés au Procès verbal de synthèse, soit intégralement (en italique) si la rédaction en est courte, soit résumées si elle sont plus conséquentes (avec éventuellement des reprises partielles également en italique) .

Elles sont commentés par le maître d'ouvrage et font l'objet à la suite d'une appréciation du commissaire enquêteur.

Les **Réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir** sont à date du 2 mai 2018.

3.1.2 Observations proprement dites du public

Comme indiqué au § 2.7.4 faisant le bilan comptable des observations, au nombre de 9 tous registres confondus, elles regroupent toutes celles formulées sur les 3 registres papiers et sur le registre électronique.

3.1.3 Observations formulées sur le registre - papier «mairie»

Observation n° 1 le 17 mars 2018

Par Mme HUDELOT, sans observation écrite

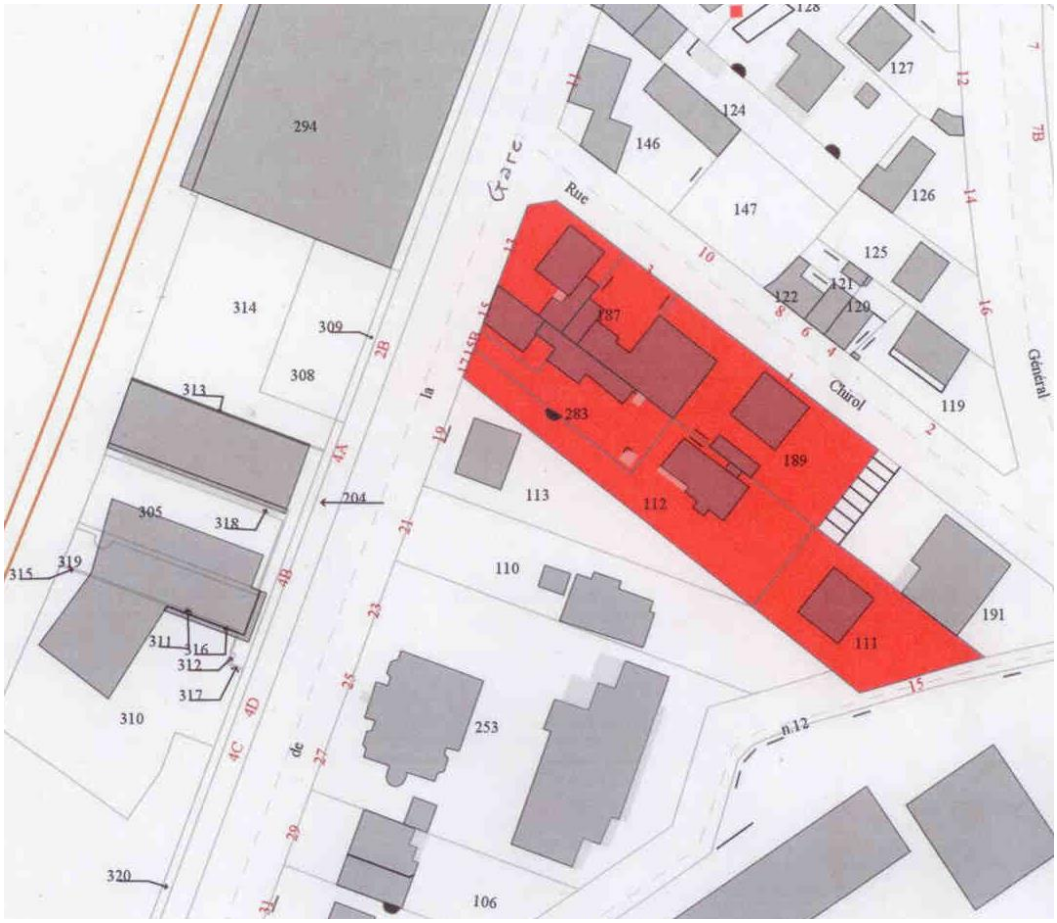
Simple visite et dialogue avec le commissaire enquêteur

Observation n° 2 le samedi 17 mars 2018

de M. et Mme GAUJOUR Jean et Bernadette.
Résidence Dr MONTALDO, 22 avenue du Général Leclerc, à Boissy-Saint-Léger.

Ayant assisté à la réunion publique du 7 mars 2017, ils souhaitent connaître ce qui est prévu sur le secteur de l'avenue de la gare- rue Chirol, et s'il est prévu « *d'autres rénovations dans ce secteur ».*

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir



Bien que les questions ne soient pas en lien directe avec la présente révision du PLU, il est apporté les réponses suivantes ::

Les parcelles qui apparaissent en rouge sur le plan présenté ci-dessus sont concernées par un projet urbain qui permettra, en lieu et place des pavillons existants, de réaliser une opération permettant la construction de 3 bâtiments intégrants :

- 83 logements dont 14 logements sociaux,
- 4 locaux d'activités,
- Une maison de santé.

Une sente piétonne sera aménagée au cœur de l'unité foncière. Elle offrira un passage court entre la sente des Pressoirs et la rue de Chirol. Cette sente sera ouverte à la circulation publique.

Le permis de construire relatif à la réalisation de cette opération est en cours d'instruction.

→ *Ce projet fera l'objet d'une présentation en réunion publique le 30 mai 2018.*

Au niveau des parcelles AD 146 et AD 147, une opération immobilière est également envisagée.
Elle doit permettre l'aménagement de 17 logements (locatifs intermédiaires et sociaux) et la reconstitution du commerce existant.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Même si ces opérations ne sont pas incuses dans le PLU, il était de bon ton de répondre aux habitants qui ont manifesté un intérêt pour leur ville et pour cette enquête.

Observation n°3 le 6 avril 2018

Mme Annie GERARDMER, 34 rue Royale à Boissy-St-Léger
et
M. Jean BRINGER, 24 rue Royale à Boissy-St-Léger

1))- Dans le quartier du Bois Clary la réfection de la voirie – partiellement réalisée- va-t-elle être poursuivie ? une partie de la chaussée est effondrée.
2°)-Quel projet pour l'ancienne maison médicale rue Louis Walle et son terrain débouchant au 12bis rue Royale ?
3°)- *Quelle est la pertinence dans le document du PLU du qualificatif « autonome » accolé au quartier du Bois Clary ?.*
4°)- *Existe-t-il un projet concernant l'ancien marché du Bois Clary ?*
5°)- *le courrier au Maire du 8 février 2018, joint à la suite, est resté sans réponse.*
Il concerne les rues de Sucy et du Closeau, et les dégradations de la chaussée que ces voiries présentent, posent des problèmes de sécurité. Les demandeurs en souhaitent réponse.
La lettre est « cosignée » par environ 36 riverains de la rue Royale.

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir

Concernant la question 1 et le point 5, bien que sans rapport avec la présente révision du PLU, il est précisé qu'une réponse a été apportée par la Ville par courrier daté du 5 avril 2018. Ce courrier est joint au présent rapport.

Concernant la question 2, il existe effectivement un projet au niveau de l'ancienne maison de retraite du quartier du Bois Clary mais il n'est pas porté par la Ville.

Il s'agit d'un projet porté par un opérateur privé et qui consiste à la réhabilitation des bâtiments existants et à leur transformation en logements.

Concernant la question 3, le terme « autonome » a été employé pour qualifier le quartier du Bois Clary car celui-ci est détaché du reste de la zone urbaine de la Commune.

Il a un réseau de voiries qui lui est propre et il n'est relié au reste de la Commune que par la rue de Sucy. Concernant la question 4, il n'existe pas de projet concernant l'ancien marché du Bois Clary

Appréciations du Commissaire Enquêteur

- Concernant la question 1 et le point 5 :

Quid de ce « courrier daté du 5 avril 2018 et joint au présent rapport ? »,mais au cas précis ce problème d'entretien de voirie relève des services techniques et est hors enquête.

- Concernant la question 2 :

l'appréciation rejoint celle formulée pour la seconde question (même si ces opérations ne sont pas incuses dans le PLU, il était de bon ton de répondre aux habitants qui ont manifesté un intérêt pour leur ville et pour cette enquête).

- Concernant la question 3

Le terme « autonome » n'était peut-être pas le meilleur choix. Il s'agit d'un enclavement très relatif. Au § 1.1.3.1 nous avons porté « Pour le réseau communal, en interne des divers lotissements, il est largement autonome ».

- Concernant la question 4 :

la réponse est bien claire et renseigne donc les demandeurs.

Observation n°4 le 6 avril 2018

De M. et Mme GAUJOUR (complément à l'observation n°2 ci-dessus).

« nous avons obtenu les renseignements que nous recherchions sur les projets du quartier Savereau-rue Chirol- Boulevard de la Gare »

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir

La Ville ayant apporté, au Commissaire Enquêteur, pendant le déroulé de l'enquête publique, les informations demandées par M. et Mme GAUJOUR, cette observation n'appelle pas de réponse de la Ville (confère observation 2).

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Ce couple est revenu en troisième permanence pour obtenir, comme convenu, les réponses à leurs interrogations. Il y a été répondu ci-dessus pour la question 2.

Observation n°5 le 6 avril 2018

Pour la Congrégation des sœurs des sacrés Cœurs :
Mme Jeanne CADIOU, supérieure provinciale, 37-39 rue de Picpus à Paris 12ème
et Mme Marie Gabrielle RENOU
Et pour les amis de Cléophas (association loi 1901à Saint-Maur des Fossés) :
M.Alain SMITH
et M.Jean - Daniel RUSSO.
Sur l'observation manuscrite :

« …nous ne comprenons pas bien pourquoi malgré le soutien explicite de Monsieur Régis CHARBONNIER et de Monsieur Roger GUILLEMARD, la totalité de la parcelle n° 11 ne figure pas comme zone constructible dans la révision du PLU ; de plus le projet a reçu un accueil favorable lors des nombreuses réunions avec le service de l'urbanisme ».

« Le projet d'un habitat inclusif de personnes handicapées mentales de 5 maisons partagées ne pourra voir le jour » avec le zonage proposé à l'enquête.

Sur l'observation dactylographiée jointe à l'attention du commissaire enquêteur :

L'habitat inclusif encouragé par M. le premier ministre et la secrétaire d'Etat chargée des personnes handicapées, ne pourrait en l'état du PLU présenté, que se limiter à 4 maisons partagées au lieu de 5, alors que ces 5 maisons étaient *« recommandées… lors d'une réunion de présentation du projet en octobre 2016 »* en présence de la Vice présidente du Conseil Départemental et de la directrice adjointe de la MDPH (Maison Départementale Pour le Handicap).
Ces 5 maisons , représentant 60 studios individuels permettrait l'accueil de0 personnes handicapées accompagnées par 20 personnes valides. L'emplacement en centre-ville *« est un atout indéniable pour l'habitat inclusif ».*L'observation se poursuit par un résumé de la « situation des structures d'accueil des personnes handicapées en Val-de-Marne » et un historique de la parcelle AH (?)11 avec anciens plans et photos à la suite pour démontrer que *« cette parcelle n°11 contigüe au Parc arboré de la Maison des sœurs, n'a aucune valeur d'éléments remarquables du paysage. Il est constitué de quelques arbres relativement récents en semis naturel, sans grande valeur »*

« La partie ouest de la parcelle 11maintenue en élément remarquable du paysage , comprend seulement une friche sans arbre intéressant, sauf 2 arbres qui méritent une attention particulière : un beau hêtre mais vrillé et un séquoia grandis »

L'ensemble de la parcelle « a été cultivé *« jusqu'au début du XXème siècle ».*

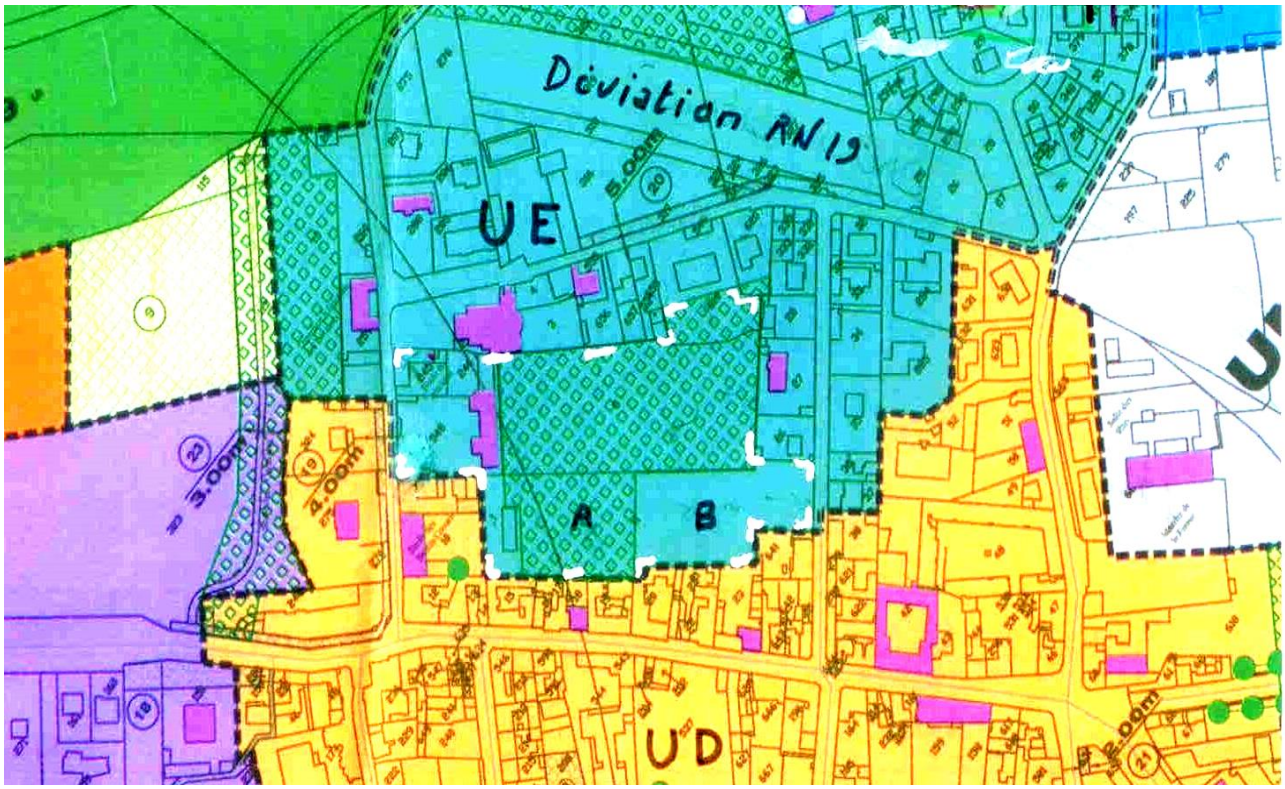
Une proposition est faite pour permettre la création d'une *« voie verte, aux boisséens de traverser le parc arboré de la parcelle n°8 , cf schéma de principe d'une voie verte ».qui permettrait ».*

Sur les observations orales :

Pour obtenir une plus grande constructibilité et parvenir à ériger les 5 maisons prévues, il serait souhaité que la partie « Est » de la parcelle 11 passe en zonage UD plus favorable et mieux encore que toute la parcelle n°11 passe en UD. (sous réserve que ce(s) changement(s) permette(nt) de réaliser cette 5ème maison).

Nota : le commissaire enquêteur, sur le document ci-dessous, a périmétré, par tiretés blancs, l'unité foncière incluant la parcelle AH 11. Celle-ci comprend une partie Est désignée A et légendée « élément remarquable du paysage et emplacement réservé » et une partie B non contrainte, constructible.

Le maître d'ouvrage pourra s'en servir pour commenter la partie de l'observation concernée :



Réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir

1) Sur les observations manuscrites et dactylographiées :

La Ville de Boissy-Saint-Léger soutient le projet porté par la Congrégation des Sœurs et l'association des Amis de Cléophas de développer sur la Commune une offre d'hébergement à destination des personnes handicapées.

De nombreux échanges ont eu lieu entre la Ville et l'association à ce sujet depuis 2014.

C'est sur la base de ces échanges que la Ville a décidé de porter, dans le cadre de la présente révision du PLU, la réduction de la superficie de la protection en tant qu'élément remarquable du paysage de la parcelle AH 11 (sur la portion B de la parcelle représentée ci-dessus) pour les besoins de ce projet.

Il est important de souligner que dans le futur PADD, l'un des enjeux identifiés est bien de : « *permettre la réalisation d'un projet de construction d'un équipement social et de santé destiné à l'hébergement de personnes handicapées mentales* ».

Cet enjeu est retraduit dans la programmation en matière d'équipements d'intérêt collectif, conformément à l'orientation suivante : « *permettre le projet de construction d'un équipement social et de santé sur le site de la Congrégation des Sœurs de Picpus*. »

Les échanges qui ont eu lieu entre la Ville, l'association des Amis de Cléophas et leur architecte en 2016 et 2017 ont permis d'aboutir à l'esquisse d'un projet permettant l'aménagement de 4 maisonnées au niveau de la parcelle AH 11 et l'aménagement de la 5ème maisonnée demandée dans la maison bourgeoise existante située sur la parcelle AH 548.

Cette esquisse de projet présentée à la ville permet d'atteindre la taille critique de 5 maisonnées nécessaires au projet.

Comme indiqué précédemment, la Ville soutient ce projet de création d'une offre d'hébergement à destination des personnes handicapées, mais elle souhaite également « protéger les jardins intérieurs des grands îlots via les éléments remarquables du paysage urbain ».

A cet effet, il n'est pas envisageable qu'une portion plus importante de l'élément remarquable du paysage de la parcelle AH 11 soit détourée.

2) Sur les observations orales :

Le classement du terrain en zone UD n'octroierait pas des droits à construire supplémentaires sur la parcelle AH 11

Le règlement de la zone UD autorise une emprise au sol à 100 % dans la bande des 15 premiers mètres puis une emprise au sol de 40 % dans la bande des 10 mètres suivants mais le reste de la parcelle est inconstructible.

Alors que le règlement de la zone UE autorise une emprise de 35 %, calculée sur l'ensemble de la parcelle.

Le règlement de la zone UE est donc plus favorable au projet de construction de 4 maisonnées distinctes.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

En premier lieu il apparaît que la concertation entre la ville et l'association des Amis de Cléophas et leur architecte a été, et continue d'être, supérieure à ce qui était exposé par les intéressés en permanence du 6 avril 2018.

En second lieu, j'avais indiqué pour les hypothèses envisagées :« sous réserve que ce(s) changement(s) permette(nt) de réaliser cette 5ème maison ».

Oralement, j'avais expliqué qu'il était nécessaire de faire les calculs s'appuyant sur les critères du règlement au regard des zones respectives UD/UE. Les calculs formulés dans la réponse démontrent qu'effectivement, au total, le changement de zonage n'était pas favorable aux intéressés.

En troisième lieu : il était clair pour la commune , que la zone « détourée » ne pouvait à elle seule permettre d'y édifier 5 maisons, mais 4 seulement ; cette 5ème maison ne pouvait être réalisée qu'à l'occasion de l'aménagement de la maison bourgeoise existante située sur la parcelle AH 548.

En ces circonstances il m'apparaît clairement :

Qu'il ne s'agit aucunement d'un non respect d'engagement du Maire de la ville, qui au contraire, -et même à l'occasion de ce qu'il m'a exprimé lors de la remise du Procès verbal de synthèse- a toujours souhaité « *permettre le projet de construction d'un équipement social et de santé, destiné à l'hébergement de personnes handicapées mentales* ». *sur le site de la Congrégation des Sœurs de Picpus*. ».et l'a fait intégrer dans le PADD.

Qu'à cet effet on peut considérer que le PLU actuel n'eût rien permis (sauf peut-être une seule maison : celle bourgeoise existante, réaménagée) et qu'il aurait été bien difficile de justifier de détourer la totalité de l'unité d'élément remarquable (A + B), considérée comme telle, quand bien même les intéressés en contestent quelque peu la qualification.

Ce qui importe au total, est que la modification du PLU sur ce site permette de prendre réellement en compte , dans cette « équivalence » de 5 maisons, un projet dont l'intérêt est indéniable et bien partagé.

3.1.4 Observations formulées sur le registre papier « CTM »

Observation n° 1 le 5 mars 2018

de Mme HEMON Nicole, 24 rue Louise Chenu à Boissy-Saint-Léger
Simple consultation du zonage UE la concernant.

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est Avenir.

Sans objet pour la présente révision du PLU.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

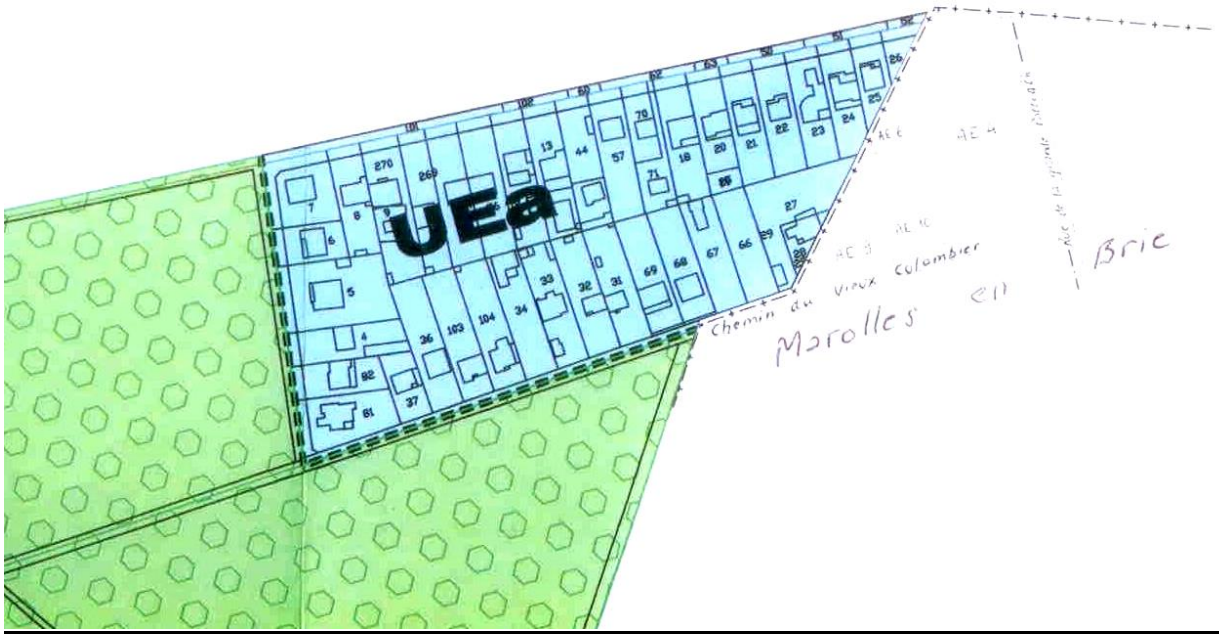
Sans objet également

Observation « n°2 le 30 mars 2018

de M. Alain LESCALE (résumé)
Sur le règlement et les panneaux solaires :
La disposition du règlement qui interdit pour les zones UD, UE, UEa UH et N, la pose de panneaux solaires visibles depuis l'espace public est trop restrictive puisqu'elle s'applique, à la demande de l'ABF, hors du périmètre de protection de monuments historiques ; elle emble en contradiction avec la loi sur la transition énergétique.
Le PADD lui-même préconise une gestion optimisée de l'énergie.

La définition des toitures doit être améliorée, celle des vues directes clarifiée.
Sur le changement de limite communale :
Par arrêté préfectoral n° 2017/4263, le Préfet du Val-de-Marne *« a modifié la limite territoriale entre les communes de Marolles- en- Brie et Boissy-Saint-Léger ; cette modification n'est pas prise en compte dans le PLU ».*
Sur le rapport de présentation :
« le §12.11 présente les territoires agricoles de la commune alors que le nouveau PLU n'en n'a plus ; peut-on parler de prairies ou de cultures maraîchères ?
Sur la zone UFa ☹ page 83)
L'interdiction d'équipements collectifs empêche , par exemple, d'y implanter un EHPAD, pourtant pertinent sur ce site.
Sur la zone UE : 3.4.3
Incohérence pour les vues directes en cas de division parcellaire. 8m ou 7,5m ?

Nota : le commissaire enquêteur, sur le document-montage ci-dessous, a représenté le secteur de Marolles en Brie destiné à être rattaché à la commune de Boissy-Saint-Léger. Le maître d'ouvrage pourra s'en servir pour commenter la partie de l'observation concernée :



Réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud-Est Avenir.

Sur le règlement et les panneaux solaires :

Une modification va être apportée à la rédaction de l'article 4-2 sur la composition des constructions.

La nouvelle rédaction sera la suivante : « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés dans la couverture et, **dans la mesure du possible**, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation doit s'intégrer dans la composition de la construction. »

Sur le changement de limite communale

La modification de la limite communale entre les Communes de Boissy-Saint-Léger et Marolles-en-Brie va être intégrée au PLU lors de l'approbation du document.

Sur le rapport de présentation :

L'intitulé de la sous-partie « 1.2.1.1. Les territoires agricoles » va être modifié en « 1.2.1.1. Les prairies et terres de culture maraichère ».

Sur la zone UFa (page 83) :

L'interdiction des équipements publics va être levée dans le cadre de l'approbation du PLU.

Sur la zone UE :

Le schéma présenté pour illustrer l'article UE 3.4.3 concerne les divisions parcellaires et non les questions de vue.

Cependant, pour faciliter sa compréhension l'article UE 3.43.sera reformulé de la sorte :

« Dans le cas d'une division parcellaire, les constructions existantes doivent s'écarter d'une distance égale à au moins 2,5 m de la limite séparative de division. Un espace jardin présentant une largeur et une longueur de 10 m minimum devra être réservé entre les deux constructions conformément aux dispositions figurant à l'article UE.5.4. »

Appréciations du Commissaire Enquêteur

- Sur le règlement et les panneaux solaires :

Appréciation :

l'ajout de « dans la mesure du possible » est réaliste et consensuelle.

- Sur le changement de limite communale

Appréciation :

cette modification de la limite communale entre les Communes de Boissy-Saint-Léger et Marolles-en-Brie est réaliste et correspond bien au tissu pavillonnaire local.
J'ai bien noté que cette modification sera intégrée au PLU lors de l'approbation du document.

- Sur le rapport de présentation :

Appréciation :

La reprise de la définition correspond mieux à la réalité et donne raison et satisfaction au demandeur.

- Sur la zone UFa (page 83) :

Appréciation :

pris acte que l'interdiction des équipements publics va être levée dans le cadre de l'approbation du PLU.

- Sur la zone UE : *3.4.3*

Appréciation :

L'article UE 5.4 vise à imposer, sur un terrain à diviser pour créer une unité foncière de second rang, un espace de 10 m entre une constructions existante et une projetée ; ces 10 m s'appliquant également en largeur

Pour l'article UE 3.4.3, repris, Il ne convient pas d'écrire que les « constructions existantes doivent s'écarter… » (si elles existent, elles sont figées). Il faut rédiger en tenant compte que l'un des deux terrains est bâti (généralement celui sur rue) tandis que l'autre va résulter d'une division parcellaire dite de second rang, avec passage d'accès, et qui va faire l'objet d'une construction projetée, ce que traduit bien le schéma (A existe, B est projeté).

(c'était peut-être l'occasion d'inciter à ce que cet espace jardin fut planté ne serait-ce qu'à minima avec des critères à préciser).

Au résultat autant dire qu'il s'agira d'une zone non aedificandi. On ne peut pour autant écrire que les vues ne sont pas concernées ; la rédaction du requérant (« Incohérence pour les vues directes en cas de division parcellaire. 8m ou 7,5m ? ») est justifiée et avec l'idée que 10 m = 2,5 m +7,5 m.
s'il existe une vue principale sur la construction existante et plus que probablement une (ou plus) sur la construction envisagée, cet espace de 10 m va se comporter comme une servitude de cour commune (dont le minimum est de 8 m, les 10m la satisfaisant d'autant mieux).

Fixer une valeur divisoire à 2,5 mètres (ou 3 m) est une nécessité.

3.1.5 Observations formulées sur le registre papier « EPT »

Sans objet

Aucune observation n'a été portée sur ce registre papier

3.1.6 Observations formulées par courriels :

Sans objet

Aucune observation n'a été portée sur ce registre électronique

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est Avenir.

Il ne s'agit pas d'un registre électronique, mais comme indiqué dans l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, les observations et propositions pouvaient être adressées également par voie électronique sur une adresse mail dédiée à cet effet.

Aucune observation n'a été envoyée sur cette adresse mail.

Appréciation :

Effectivement, dans cette enquête il n'y avait pas de registre électronique mais une boîte mail pour y adresser des observations par courriels, ce qui est le minimum obligatoire (le registre dématérialisé étant un plus).

3.2 Récapitulatif des observations formulées par les (PPA) Personnes Publiques Associées.

Sur les 23 PPA consultées seuls 6 Avis ont été formulés et adressés dans les délais. En particulier, aucune commune voisine n'a répondu.

3.2.1 Avis de l'Etat

Il s'agit, pour le Préfet et par délégation, de l'avis formulé par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement Ile-de-France, (Unité départementale du Val-de-Marne) –DRIEA- service de la planification et de l'aménagement durable.

Cet avis, particulièrement détaillé, porte sur les diverses pièces du dossier et comporte 3 parties :

- Première partie : les points qui doivent être modifiés.

- Seconde partie : l'analyse générale du document

- Troisième partie : les remarques de forme et les erreurs matérielles.

❖ **Les points qui doivent être modifiés :**

<u>Sur le rapport de présentation</u>

- Ajouter au parc des divers stationnements, celui des deux roues motorisées.

→ Sera intégré dans le PLU approuvé.

Appréciation :

Cet ajout est justifié compte-tenu de la volonté de favoriser ce mode de mobilité.

- Justifier la réduction d'un périmètre de protection et donc d'espaces naturels entraînée par un projet d'équipement public sur le site ancien de la Congrégation des Sœurs de Picpus.

→ La superficie de la protection en tant qu'élément remarquable du paysage du parc de la Congrégation des Sœurs de Picpus va être réduite de 3 300 m². Cette réduction est réalisée pour les besoins du projet d'équipement social et de santé destiné à l'hébergement de personnes handicapées mentales qui est un projet d'intérêt général.

En compensation la Ville accompagne des projets permettant de développer de nouvelles surfaces d'espaces verts en milieu urbain :

- La réalisation d'aménagements paysagers aux abords du futur tracé de la RN19 et au-dessus de sa tranchée couverte
- Le projet de la ZAC la Charmeraie qui permettra de développer le Parc habité du quartier de la Haie Griselle au niveau de terrains aujourd'hui occupés par un centre commercial occupant un espace de près de 27 000 m² complètement imperméabilisé.

- Appréciation :

Les réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir sur l'observation (n°5 du registre papier mairie ci-dessus) de la Congrégation des Sœurs des sacrés Cœurs et de l'association des Amis de Cléophas, en vue de développer sur la Commune une offre d'hébergement à destination des personnes handicapées, et l'appréciation correspondante ont été largement développées.
Néanmoins il était légitime pour l'Etat d'interroger sur les compensations à la réduction du périmètre de protection -et donc d'espaces naturels- entraînée par ce projet.
Les réalisations décrites impliquant les abords de l'ex RN 19 d'une part et la ZAC Charmeraie d'autre part, sont bien de nature à participer à ces compensations.

- Justifier la modification du périmètre des EBC.

→ le périmètre de l'EBC est modifié pour les besoins de la servitude I4.

Appréciation :

Il s'agit bien de tenir compte des servitudes, décrites dans les annexes du dossier et relatives à l'établissement des canalisations électriques.

- Harmoniser le taux d'extension de la surface de plancher de la maison forestière (5% ou 10% ?).

→ le taux d'extension de la maison forestière sera de 5 %. Il sera mentionné de la sorte dans le règlement du PLU et le rapport de présentation.

Appréciation :

La précision est bien notée.

<u>Sur le PADD</u>

- Il ne peut indiquer aucun étalement urbain, du fait du projet d'équipement public ci-dessus.

→ la présentation de la consommation de l'espace naturel sera modifiée en intégrant le projet d'équipement social et de santé destiné à l'hébergement de personnes handicapées

Appréciation :

Cette consommation d'espace naturel et ses compensations ont déjà fait l'objet, ci-dessus- d'une réponse du MOA et d'une appréciation.

- Il manque l'évocation des réseaux d'énergie.

Appréciation :

Il n'a pas été répondu à cette remarque.

Sur le règlement :

- Ne pas interdire l'installation de caravanes (au moins dans une zone) afin de satisfaire à l'accueil (mutualisé avec les communes voisines) des gens du voyage.

→ L'installation des caravanes sera rendu possible en zone UF

Appréciation :

Il est bien noté cette prise en considération, dans la potentialité du zonage UF, pour participer à la mutualisation de ces installations.

- Tenir compte aux articles 1 et 3 du règlement des zones N, Nc, Nj, UEa et UF des servitudes liées aux lignes électriques, haute tension.

→ Ces éléments seront intégrés dans le PLU approuvé.

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer ces éléments dans le PLU approuvé.

- Concernant le stationnement (article 6) :
  - Revoir les normes de stationnement pour les habitations en les étendant aux résidences pour personnes âgées ou étudiants.
  - Pour les bureaux, revoir la rédaction de cet article 6 pour toutes les zones de UA à UI pour respecter les prescriptions du PDUIF, et plus particulièrement pour les véhicules individuels motorisés et les vélos dans la zone UE.
    - prévoir un stationnement visiteurs pour les commerces et services
    - prévoir le stationnement des vélos (1 emplacement pour 10 employés selon le PDUIF) et d'une manière générale se conformer à l'arrêté du 13 juillet 2016

→ Ces éléments seront intégrés dans le PLU approuvé.

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer ces éléments dans le PLU approuvé.

- Concernant la déviation de la RN 19 :
  La couverture de l'ouvrage par une dalle ne permettant ni construction quelconque, ni végétalisation arborée, ces contraintes doivent apparaître dans le règlement.

→ Ces éléments seront intégrés dans le PLU approuvé.

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer cette contrainte dans le PLU approuvé.

Sur le plan de zonage

- Le périmètre du sous-secteur **Ne** doit être rectifié pour ne pas comprendre des EBC incompatibles avec des constructions même légères, y compris l'extension du Centre de loisirs

→ La cartographie de zonage sera modifiée en fonction dans le PLU approuvé.

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer cette modification dans le PLU approuvé.

- De même, il convient de rectifier les EBC survolés par des lignes électriques en les supprimant de part et d'autre de leurs axes de 40 ou 50 m selon qu'il s'agit d'une seule ligne 225 Kv ou de deux.

→ La cartographie de zonage sera modifiée en fonction dans le PLU approuvé.

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer les modifications concernant les EBC de part et d'autre des axes des lignes électriques, dans le PLU approuvé.

Sur les annexes :

- Le présent avis est accompagné d'une liste à jour des servitudes d'utilité publique (SUP), avec plans, qu'il convient d'intégrer dans le rapport de présentation.

→ Les SUP seront intégrées dans le PLU approuvé.

Appréciation :

Il en est pris note.

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est -Avenir

L'ensemble des modifications demandées par les services de l'Etat et listées ci-dessus seront prise en compte dans le cadre de l'approbation du PLU comme indiqué ci-dessus.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

Elles ont été formulées point par point

.

- **l'analyse générale du document**

Sur le rapport de présentation

- S'il prend en compte le SDRIF, il faut cependant qu'il prenne également en compte le SRCE, notamment au niveau de la réserve n°7.

→ L'emplacement réservé n°7 est destiné à l'aménagement d'une zone de stationnement et d'un espace paysager.

Cet aménagement doit permettre d'accueillir les visiteurs, les promeneurs qui viennent profiter des espaces verts et de la forêt situés sur la Commune.

L'espace paysager, objet de l'emplacement réservé, permettra à la sous-trame herbacée à proximité de s'exprimer.

Appréciation :

Réponse satisfaisante.

- Concernant le SDRIF, les enjeux figurant en page 267 doivent rappeler le maintien du taux de logements sociaux.

→ Cet élément figurera dans le rapport de présentation

Appréciation :

Il en est pris bonne note

- Il convient d'expliciter la détermination du sous-secteur **Nh** (zones humides).

→ Les zones Nh ont été mises en place au niveau des principaux rus et des principales mares du territoire.

Appréciation :

Réponse satisfaisante ; ces zones humides **Nh** étaient justifiées.

Par ailleurs :

- sur le SRCE :

Il faut revoir les continuités écologiques, faire apparaître et mentionner le corridor fonctionnel qui prend la commune en écharpe du Nord-Est au Sud-Ouest, tenir compte de la rupture due à la RN 19, et revoir la carte de représentation de la Trame Verte et Bleue (TVB).

→ Ces éléments seront modifiés dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer ces modifications dans le PLU approuvé.

- Sur le SAGE

Tenir compte de la compatibilité du PLU avec le SAGE Marne Confluence (en cours d'élaboration) et celui de l'Yerres.

→ Le SAGE Marne Confluence a été approuvé fin 2017. Il en sera tenu compte dans le PLU approuvé

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer le SAGE Marne confluence dans le PLU approuvé.

- Sur les PCET/PCAE/PCAEM/PPA.
- Evoquer la démarche d'élaboration des PCAE sur le périmètre de la métropole et celui de l'EPT.

→ Ce document sera évoqué dans le rapport de présentation

Appréciation :

Il en est pris note.

- Pour le classement en forêt de protection du massif forestier de Boissy-Saint-Léger, faire référence au nouveau code forestier.

→ Cet élément sera ajouté au rapport de présentation

Appréciation :

Il en est pris note.

- Montrer davantage l'implication du PLU au regard du PPA

→ sans objet

Appréciation :

Nous avons précisé au § 4.5.5 « Sans doute la préparation du dossier de révision du PLU ne pouvait prendre en compte l'enquête publique qui s'est achevée le 15 novembre 2017…. l'arrêté approuvant ce PPA de la région Ile-de-France a été signé le 31 janvier 2018 ».

Il nous semble qu'une prise en compte pourrait en être faite lors de l'approbation du PLU, et préciser que la commune ne s'en désintéresse pas.

- A la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides, faire figurer les inventaires relatifs aux SAGE Marne Confluence et celui de l'Yerres.

→ Cet élément sera ajouté au rapport de présentation

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer les inventaires relatifs aux SAGE Marne confluence , et celui de l'Yerres, dans le PLU approuvé.

- Faire figurer en **zone N** les prescriptions relatives aux espaces paysagers protégés, portées en annexe IV.

→ Cet élément sera ajouté

Appréciation :

Il est pris acte de l'engagement de la commune à intégrer, en zone N, ces prescriptions dans le PLU approuvé.

- Vérifier la compatibilité des articles 4.5 et 5.3 avec l'article 1.1, et les possibilités de certains travaux.

→ Cet élément sera vérifié

Appréciation :

Il en est pris note.

- En zones U et AU bien respecter le PDUIF pour réserver le stationnement minimum des vélos dans le périmètre des 800 m autour de la gare du RER A.

→ La Ville développant d'ores et déjà l'offre de stationnement vélo, il ne sera pas tenu compte de cette remarque.

Appréciation :

Le développement de cette offre est bien déjà pris en compte dans le PLU proposé

- Les façades et toitures du château de Grosbois doivent être ajoutées à la liste des bâtiments remarquables.

→ Cet élément sera ajouté

Appréciation :

Il en est pris note.

- Veiller sur les espaces publics végétalisés à prendre en compte les pollens allergisants.

→ Cet élément sera ajouté

Appréciation :

Il en est pris note.

Sur le PADD

- Faiblesse générale des orientations concernant les déplacements, les mobilités, les liaisons douces, les continuités écologiques, la prise en compte des PMR…

→ Il est bien indiqué dans le PADD que :

« L'objectif de protection et de sécurisation des espaces urbains détermine les orientations et prescriptions générales en matière de déplacement et de développement des mobilités douces et qu'ainsi :

- la sécurité des personnes vulnérables et le confort des personnes à mobilité réduite seront pris en compte;
- des voies nouvelles douces, dans les lisières, qui tissent des liens urbains entre les différents quartiers de la commune, la gare et les espaces naturels seront aménagées … ».
-

- Appréciation :

IL a bien été relevé(cf § 4.5.4) qu' Il fallait revoir les continuités écologiques, faire apparaître et mentionner le corridor fonctionnel qui prend la commune en écharpe du Nord-Est au Sud-Ouest, tenir compte de la rupture due à la RN 19, et revoir la carte de représentation de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Il est pris note qu'une attention particulière sera portée aux PMR, notamment en vue de faciliter tous leurs déplacements.

-

- Le texte et la carte du PADD doivent bien viser les continuités écologiques relatives à l' « Arc boisé », reprises par ailleurs du SRCE.

→ Il n'est pas mentionné dans l'avis des services de l'Etat d'obligation à sujet. Le PADD ne sera donc pas modifié en ce sens.

Appréciation :

Elle complète la précédente ; même s'il ne s'agit pas d'une demande comminatoire, rien n'empêche d'en tenir compte dans le PADD.

Sur les OAP

- Concernant la ZAC la Charmeraie, élargir l'usage des mails piétonniers à l'ensemble des modes actifs.
- Promouvoir et favoriser le vélo en prévoyant un stationnement suffisant.

→ Ces éléments seront intégrés à l'OAP.

Appréciation :

Il est bien noté de la prise en compte de ces demandes dans l'OAP.

Sur le Règlement

- Pour les **zones N** :

Pour les sous-secteurs **Nb** et **Ne** préciser la date de déclenchement du seuil d'extension d'emprise au sol.

→ la date de déclenchement du seuil d'extension d'emprise au sol sera la date d'approbation du PLU

Appréciation :

Cette précision était nécessaire

- Sur l'article UF 1 :

Simplifier la rédaction pour les § UF1.1 et UF1.2 en exprimant clairement les interdictions.

→ Les interdictions sont clairement évoquées comme suit :

« UF.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

3 -L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le secteur UFa sont interdits :

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - Les équipements d'intérêt collectif et les services publics. »

Leur rédaction sera modifiée comme évoqué précédemment.

Appréciation :

Le règlement qui sera ainsi complété/précisé, aura le mérite de la clarté.

- Sur les articles N1 et N3 :

Exprimer clairement le critère pris en compte (base de calcul) pour d'éventuelles extensions de bâtiments.

→ Les deux méthodes de calcul (à partir de l'emprise au sol des constructions existantes et de la superficie globale du terrain) sont cumulatives et permettent d'encadrer davantage les projets de construction en zone N.

Pour illustrer ce mode de calcul prenons un exemple en zone Nb.

Sur un terrain de 100 m² acceuillant un batiment de 30 m², la surface maximum de l'extension sera de : 10 m² (soit 10 % de la surface du terrain) mais ramené à 1,5 m² (5% de l'emprise au sol du bâtiment).

Appréciation :

Le double critère de calcul, bien illustré par l'exemple, méritait d'être précisé.

- Sur l'article 4, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- En cas de démolition/reconstruction l'ensemble des façades doivent être traitées.
- Revoir les interdictions d'Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE).

→ Ces éléments seront intégrés lors de l'approbation du PLU.

Appréciation :

Il est pris bonne note de ces prises en compte, lors de l'approbation du PLU.

- Sur l'article 6 Stationnement :

- Préciser les exigences relatives aux véhicules électriques et hybrides
- Se conformer au PDUIF pour les véhicules individuels motorisés qui doivent inclure les deux roues motorisés, pour les normes concernant les aires de livraisons.

→ Ces éléments seront intégrés lors de l'approbation du PLU.

Appréciation :

Il est pris bonne note de ces prises en compte, lors de l'approbation du PLU.

- Sur les lisières :

- La bande de 50 m de protection concernant la lisière de la forêt de Grosbois qui intègre certaines constructions autorisées, ne revêt pas un caractère contraignant ; reste à tenir compte de l'enjeu n° 1 de la charte forestière de territoire de l'Arc boisé.

→ Le plan de zonage présentant la délimitation de la zone lisière et du site urbain constitué va être repris pour tenir de l'enjeu n° 1 de la charte forestière de territoire de l'Arc boisé.

Appréciation :

Il est pris bonne note de cette prise en compte, lors de l'approbation du PLU.

- Sur la santé :

- Le règlement doit prendre en compte la conception d'ouvrages tels que les toits-terrasses afin d'éviter la stagnation de l'eau qui favorise la prolifération de certains insectes.

→ La Ville accompagne les pétitionnaires au cas par cas dans leur projet de construction. Elle continuera donc à sensibiliser les porteurs de projet à ce sujet lors des phases de conception de projet.

Appréciation :

On pourrait certes préciser des critères notamment de pente à respecter, mais l'instruction d'un permis de construire sera l'occasion d'intervenir au cas par cas.

Sur les annexes :

- Aux monuments historiques, rappeler l'inscription du 11 septembre 1933 du Château de Grosbois.

→ Cet élément sera intégré lors de l'approbation du PLU.

Appréciation :

Il est pris bonne note de cette prise en compte, lors de l'approbation du PLU.

Réponse apportée par la Ville et Grand-Paris Sud-Est -Avenir

La Ville a tenu compte de l'ensemble des remarques formulées par les services de l'Etat dans leur analyse générale des documents.

Appréciations du Commissaire Enquêteur

Elles ont été formulées point par point.

- **Remarques de forme et erreurs matérielles :**

Remarques générales :

- Préciser la superficie de la commune (différente selon les documents).
- Revoir la numérotation de divers documents.
- Dans le PADD, mettre un « s » à Durables.
- Rectifier les titres numériques des pièces PADD, OAP, Règlement.
- Remplacer les PPM (Périmètres de protection modifiés) par les PDA (Périmètres Délimités des Abords).

→ Ces éléments seront repris dans le PLU avant son approbation.

Appréciation :

Il est pris acte que ces précisions et/ou rectifications seront prises en compte, lors de l'approbation du PLU.

Rapport de présentation :

- Page 9 remplacer « Départementale » par « Régionale » dans DRIHL,
- Ajouter « ex » en parlant de l'ancienne communauté d'agglomération,
- Qu'est-ce que « 5ca » en page 108, agglomération parisienne en page 113
- Remplacer « herbacée » par « arborée » en page 41,
- Ajouter une légende à la carte de la page 78,
- En page 120 rectifier « DDASS » par « ARS » pour le contrôle sanitaire de l'eau,
- Page 154, légende illisible,
- Vérifier les chiffres, qui diffèrent entre pages 201 et 310,
- Vérifier les chiffres, qui diffèrent entre pages 291, 293, 296 sur les superficies des zones naturelles,
- Vérifier les chiffres, qui diffèrent entre pages 291, 296 et 300 sur les superficies des zones urbaines,
- Vérifier les chiffres, qui diffèrent entre pages 294 et 296 pour la superficie communale,
- Vérifier les chiffres, qui diffèrent entre pages 294 et 296 pour la superficie de la zone UI (tableaux),
- En page 301, revoir la localisation du sous-secteur **Np,**
- En page 302, remplacer « affectation » par « destination » pour les **ER.**

→ Ces éléments seront vérifiés et repris en fonction dans le PLU avant son approbation.

Appréciation :

Il est pris acte qu'après vérifications de tous ces points, ces précisions et/ou rectifications seront prises en compte, lors de l'approbation du PLU.

Règlement :

- Page 10 préciser « démolition totale ou partielle »,
- Page 165, remplacer « désignation du projet » par « destination de l'emplacement réservé ».
- Article N1 page 300 du rapport de présentation préciser s'il ne s'agit que du sous-secteur **Nh** (cf article 140 du règlement**).**

→ Ces éléments seront vérifiés et repris en fonction dans le PLU avant son approbation.

Appréciation :

Il est pris acte qu'après vérifications de tous ces points, ces précisions et/ou rectifications seront prises en compte, lors de l'approbation du PLU.

Annexes :

- Page 8, il s'agit de la ligne aérienne MORBRAS-VILLENEUVE- ST-GEORGES.

→ Cet élément sera modifié dans le PLU avant son approbation.

Appréciation :

Bien noté.

- L'inventaire du patrimoine architectural et urbain aurait mieux sa place dans le rapport de présentation ou dans les annexes du règlement.

→ Il s'agit d'une annexe « informative » qui n'a pas vocation à être intégrée au règlement ou au rapport de présentation.

Appréciation :

Soit ! mais rien n'interdit de l'intégrer au règlement ?

- Le glossaire doit être mis dans le corps du règlement.
- Utiliser le Plan des lignes du réseau stratégique joint à l'avis de l'Etat, mieux lisible que celui proposé en annexe du rapport de présentation.

→ Cet élément sera modifié dans le PLU avant son approbation.

Appréciation :

Il peut être mis dans le corps du règlement ; il est noté que cela sera fait.
Pour les plans , à l'évidence il faut leur substituer ceux joints à l'avis de l'Etat.

Plan de Zonage :

- La superposition des périmètres « éléments remarquables du paysage »/ « emplacement réservé » rend le document illisible.
- Réaliser une carte supplémentaire regroupant, en échelle adaptée, la totalité des 3 planches, sur lesquelles, d'ailleurs, il est souhaitable de faire figurer les noms des voies.
- Le plan numérique ne fait pas apparaître l'ER n°9 dans le zonage **Nc.**
- La limite entre les ER 22 et 23 n'est pas évidente.
- Manque de teinte pour représenter l'ER n°23

→ Ces éléments seront vérifiés et repris en fonction dans le PLU avant son approbation.

Appréciation :

Outre ces vérifications sur les trois derniers points, il est observé que le MOA ne s'est pas engagé pour ce qui concerne les plans et représentations diverses.

Nous avons repris, en partie, cette demande dans nos propres remarques ou suggestions (cf ci-après au §3.3 :… sur la qualité des documents).

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir.

La Ville a tenu compte de l'ensemble des remarques formulées par les services de l'Etat au sujet de la forme du PLU et des erreurs matérielles qui ont pu être relevées.

Elles seront en grande partie prises en compte comme indiqué ci-dessus.

Appréciations :

Elles ont été formulées point par point, en notant pour chacun d'eux qu'il sera pris en compte, lors de l'approbation du PLU, sous réserve éventuelle d'une vérification.

La formule ci-dessus « Elles seront en grande partie prises en compte » ne doit pas laisser sous entendre que beaucoup de remarques ne seront pas reprises. Qu'est-ce qui restera sur le bord du chemin ?

3.2.2 Avis de la Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial (service aménagement)

Le Président du Conseil départemental témoigne de l'intérêt que le département porte sur la ZAC de la Charmeraie qui, entre la gare du RER A et le quartier de la Haie Griselle, va constituer un « nouveau quartier de ville ouvert et attractif aux habitants ».
Il rappelle, à l'occasion de son avis, la création de crèches et le projet d'un troisième gymnase, l'amélioration des rames du RER A, la mise en place de trains omnibus, la création d'une ligne de bus du réseau SITUS et divers projets en cours d'étude sur le réseau de voirie départementale.
Il juge intéressantes les « orientations dans le domaine de la préservation de l'environnement et du cadre de vie (Trame Verte et Bleue, biodiversité) »
Pour ce qui concerne le projet de révision du PLU présenté il souhaite :
Sur le rapport de présentation :

- Préciser au § 1.5.2 que pour Boissy-Saint-Léger, la compétence assainissement se partage entre GPSEA, SIAAP et Conseil départemental.
- Compléter en rappelant les prescriptions départementales exposées dans le zonage pluvial départemental, ce dernier devant s'ajouter en page 205 à la liste des documents de référence.
- Privilégier la gestion des eaux pluviales « à la parcelle ».
- Les eaux pluviales rejetées sur le réseau public départemental devront limiter leur débit aux 2 litres/s/ ha.
- Privilégier un pourcentage de pleine terre sur les parcelles à aménager.
- Remplacer page 182 RD 222 par RD 229.
- Page 190, rectifier la fréquence du RER A qui est de 12 trains/heure depuis le 11 décembre 2017.
- Rectifier :
  - les 2 lignes de bus du SITUS sont exploitées par SETRA.
  - l'exploitant n'est pas Véolia mais Transdev.
  - la ligne 12 se termine sur la RN 19 à Santeny (et non en centre ville).
  - Page 192, revoir le circuit de la ligne 23 et celui du TCSP (ligne RATP 393).
- Remplacer le plan du réseau bus par sa version de janvier 2017.
- Revoir en page 194 l'accessibilité des PMR à la voirie et aux espaces publics.
- Page 255 figure une carte du SDIC qui est actualisable sur le géoportail du département, de même en page 180 pour le trafic routier.

- Remplacer le sigle STIF par Ile-de-France Mobilités.

Sur le règlement :

- La modification de l'article 4.3 du règlement pour que la hauteur maximum indiquée pour les clôtures (2 m) soit augmentée pour mieux assurer la sécurité des équipements départementaux et toute construction ou installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Que soit amendé l'article 8 concernant les eaux usées et pluviales sur la notion de compétence partagée avec le Territoire 11, le SIAAP et le Conseil départemental. Qu'ainsi, il soit fait référence au RSDA (Règlement de Service Départemental de l'Assainissement et qu'y soit mentionné le Zonage pluvial départemental.
- Le débit de fuite maximal autorisé (2 litres/s/ha) doit être mentionné ; et remplacer sur les prescriptions, « pourraient » par « devraient ».
- Retenir les premiers millimètres de pluie.
- La notion de 5 places de parking n'est plus pertinente.

Sur les annexes :

- Compléter la note d'assainissement des remarques ci-dessus et préciser le site du RSDA.

Sur le PADD :

- Se référer à l'avis de la DSEA pour le projet de la ZAC de la Charmeraie.

Sur les emplacements Réservés :

- Vérifier la numérotation (n°21-qui devrait être 13 ?) du pan coupé entre les rues Avenue Closeau/rue de Sucy également porté sur la rue de Valenton.

Sur la liste des équipements départementaux dans le plan de zonage :

Elle est rappelée in fine de l'avis du département, pour les zones UB, UI et UN.

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir

Il sera tenu dans le cadre de l'approbation du PLU de l'ensemble des remarques formulées par le Conseil Départemental.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Dommage de ne pas avoir procédé comme pour l'avis de l'Etat, c'est-à-dire au moins sujet par sujet. Pour autant, il faudra néanmoins bien prendre en compte tous les points au regard de la minutie avec laquelle l'examen en a été fait.

3.2.3 Avis du Conseil Régional

Le Vice-président chargé de l'écologie et du développement durable, après divers compliments sur le projet, développe ses appréciations sur la qualité du projet spatial, sur la consommation d'espace, environnement et développement durable, sur le développement économique, sur les transports et les déplacements, et sur le logement.
Il ne formule aucune remarque ou rectification. Son avis est donc globalement favorable de fait.

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir

Sans objet, l'avis étant favorable et sans remarques et/ou demandes de rectification particulière.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Cet avis favorable ne dispense pas de prendre en compte les demandes de la commission, sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers , les extensions en zone naturelle , les remarques sur l'emplacement réservé n°7 , sur les EBC et enfin Sur l'Arc Boisé et ses lisières :

Même si certaines remarques ont déjà été formulées par les services de l'Etat, celles formulées par la CIPENAF auraient pu se traduire par une formule telle que : Il sera tenu compte dans le cadre de l'approbation du PLU de l'ensemble des remarques formulées par la CIPENAF.

3.2.4 Avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France

sur la qualité des documents,

Il se traduit par le Procès verbal de la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF) du 16 janvier 2018, portant sur divers projets dont celui de la révision du PLU de Boissy-Saint-Léger qui fait l'objet de l'annexe 3 de l'avis:

Sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Mettre en cohérence la consommation de ces espaces avec les autorisations accordées d'extensions de constructions existantes dans plusieurs sous-secteurs de la zone N ; à tout le moins, le justifier dans le PADD et le rapport de présentation. Il en va de même , rue de l'Eglise, pour l'ex site de la Congrégation des sœurs de Picpus, actuellement en zone **U**.
- Mettre en cohérence les superficies des zones naturelles , des zones urbaines et communales qui sont différemment indiquées.
- Préciser le reclassement de la zone agricole en zone naturelle et le porter dans le rapport de présentation.

Sur les extensions en zone naturelle :

- Mettre en cohérence les critères de calculs des extensions, qui varient selon le règlement le rapport de présentation.
- Justifier les seuils différents affectés entre la Maison forestière et les activités spécifiques de Grosbois.
- Pour les sous-secteurs **Nb** et **Ne,** préciser au règlement, que le seuil s'appliquera à la date d'approbation du PLU.
- Expliquer à l'article **N1** le choix d'une base différente pour une extension des bâtiments (pourcentage d'emprise au sol et/ou superficie du terrain).

Sur l'emplacement réservé n°7 :

En zone **Nc** (correspondant aux espaces verts et de loisirs), comment justifier le besoin de stationnement ?

Sur les EBC :

- Incompatibilité entre les autorisations d'installations légères et le classement EBC ; soit ont les exclue, soit on modifie le périmètre du secteur Nc pour quil n'intègre pas d'EBC. Il en va de même pour les extensions du Centre de loisirs.
- Pareillement, il convient de déclasser partiellement les EBC impactés par les lignes aériennes.

Sur l'Arc Boisé et ses lisières :

- Réfléchir à des mesures adaptées à la constructibilité à l'intérieur de ces espaces de lisières (50 m ou 100 m) dont la protection au regard du SDRIF n'est pas contraignante au regard du règlement proposé. Prendre en compte, par exemple, les propositions de la commission. (limitation ou interdiction d'extensions en fonds de parcelles ou constructions nouvelles, OAP spécifique aux lisières).

Sous réserve de prise en compte des remarques ou recommandations formulées, la Commission émet un avis favorable à l'unanimité, moins une abstention.

Réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir

Il sera tenu, dans le cadre de l'approbation du PLU, de l'ensemble des éléments fléchés dans le PV de la CIPENAF.

L'ensemble des éléments mentionnés dans le PV de la CIPENAF ont déjà été abordés précédemment, notamment dans l'avis des services de l'Etat, les réponses apportées à ces remarques ne seront donc pas redéveloppés dans le présent paragraphe.

Cependant, il est précisé que la présentation de la consommation des espaces naturels sera mise en cohérence avec les autorisations d'extension des constructions existantes accordées dans plusieurs sous-secteurs de la zone N.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Même appréciation que celle formulée pour l'avis précédent de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France.

Pour ce qui concerne la consommation des espaces naturels par les autorisations d'extension des constructions existantes accordées dans plusieurs sous-secteurs de la zone N, il conviendra de veiller à leur encadrement , surtout lorsqu'elles impactent les superficies d'emprises au sol que l'on pourrait augmenter de plus de 5% (10% et 15% en **Nb**) et 15% pour le Centre de loisirs en secteur **Nj** .

A noter que les surélévations éventuelles ne valent pas étalement urbain (0,80 m en **Nj** par exemple) . sur la qualité des documents,

3.2.5 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ;

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat soutient toutes les orientations qui, dans le PLU présenté, concernent le tissus commercial et artisanal, et l'immobilier d'entreprise, et émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Boissy-Saint-Léger.

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir

Sans objet, l'avis étant favorable et sans remarque et/ou demande de rectification particulières.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Effectivement, Ici, contrairement à celui favorable du Conseil général (3.2.3),l'avis n'est assorti d'aucune remarque ou recommandation.

3.2.6 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France

Il s'agit de l'Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne, par Madame l'architecte des Bâtiments de France.

Les Réponses apportées par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir sont intégrées dans le corps du texte et les appréciations du Commissaire Enquêteur mises à leur suite.

Sur le rapport de présentation :

- Page 77 : il complète l'avis formulé par l'Etat (§ 3.2.3.1 Sur les PCET/PCAE/PCAEM/PPA. : Les façades et toitures du château de Grosbois doivent être

ajoutées à la liste des bâtiments remarquables). en développant tous les éléments classés dans l'arrêté du 14 février 2014.
- Page 78 ajouter une légende à la carte des PDA
- Pages 79-83 : ajouter la liste dite « Mérimée »
- Page 354, demande, comme l'avis de l'Etat le remplacement des périmètres PPM en périmètres PDA.

Appréciation du Commissaire Enquêteur
Le MOA ne porte aucune réponse, telle que « Ces éléments seront repris dans le PLU avant son approbation. ». est-ce un simple oubli ?

Sur les OAP

- Faut-il envisager des hauteurs spécifiques pour la ZAC Charmeraie ?
- → Les hauteurs sont encadrées dans le règlement du PLU

Appréciation du Commissaire Enquêteur :
Il en est pris note

Sur le règlement :

- Page 10 : préciser « démolition totale ou partielle »,
- Page 15 ; en zone **UA,** prévoir une règle d'épannelage entre bâtiments, compte-tenu de la hauteur maximum prévue à 25 m. (dito page 125 pour la zone **UI**).
  → Les règles de retrait des bâtiments par rapport aux limites séparatives permettent d'imposer une règle d'épannelage.

Appréciation du Commissaire Enquêteur
Il en est pris note

- Page 138, en zone **UN,** veiller à préserver des espaces de pleine terre (en absence de toute règle d'emprise au sol) par une règlementation plus précise.
- Page 151 : en zone N , fixer des règles en **N 6,** dans le traitement des stationnements pour assurer la protection des espaces verts.
- Pages 172-174 veiller à la qualité de l'environnement pour les projets relevant des emplacements réservés.
- Divers :

  - veiller à ce que les panneaux solaires et autres équipements sur terrasses ne soient pas visibles depuis l'espace public.
  - les façades des bâtiments remarquables, visibles ou pas depuis l'espace public, devront être reconstituées à l'identique si elles sont démolies/reconstruites en seuls cas de péril imminent, et ne pas se voir appliquées des ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur).
  - éviter le « bonus de 1 m « des rez de chaussées commerciaux et les trop grandes surfaces vitrées.

→ Le bonus de 1 m de hauteur pour les rez-de-chaussée commerciaux sera maintenu car il permet d'offrir une hauteur sous plafond plus confortable pour l'aménagement des commerces et/ou locaux d'activité.

Appréciation du Commissaire Enquêteur
Il manque de répondre à toutes les recommandations formulées (hors celle concernant la surélévation). Là encore, s'agit-il d'un choix de ne pas souhaiter les prendre toutes en compte.
Mais pour ce qui concerne ce bonus de 1 m, il doit être maintenu car de nature à permettre de faciliter l'activité commerciale, sachant qu'il manque toujours un peu d'espace.
Sur les annexes :

- Mentionner l'inscription du 11 septembre 1933 du Château de Grosbois.

Sur le plan du Centre-ville :

- Les emplacements réservés 7, 4 et 13 coupent la liaison entre espaces naturels Piple/Grosbois, et ne sont donc pas souhaitables.
- Ces ER seront conservés pour permettre la réalisation des projets portés par la Ville.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

- Entre la ville et la zone **N,** il est souhaitable de conserver l'espace compris entre les ER 1 et 9 et la zone **Ufa.**
- Eviter les installations sur la zone **Nc**
- Mieux vaut densifier un espace urbanisé que consommer un espace libre.
- Laisser les zones **Nj** en zones **Nc.**

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir

- Il sera tenu, dans le cadre de l'approbation du PLU, de l'ensemble des éléments fléchés dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne.

- De nombreuses remarques formulées dans l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne ont déjà été traitées précédemment, notamment dans l'avis des services de l'Etat. Les réponses apportées à ces remarques ne seront donc pas redéveloppés dans le présent paragraphe.

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Effectivement, ces remarques ont déjà été traitées et appréciées

3.3 Questions posées par le commissaire enquêteur :

Les Réponse apportées par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir sont intégrées dans le corps du texte et les appréciations du Commissaire Enquêteur mises à leur suite.

Tant sur les pièces du dossier, que sur la qualité des documents, le rapport de présentation, le Règlement, le PADD, les OAP, les zonages, les contradictions et erreurs matérielles, les développements des PPA ont largement repris les questions le commissaire enquêteur aurait pu proposer.
Pour le lecteur, dans le règlement, les en-têtes « Dispositions propres à la zone X » , on pourrait en rappeler la nature : pour UA, zone accueillant un habitat collectif de grande hauteur …pour UE un habitat pavillonnaire (dense pour UH) etc.
→ Cet élément sera ajouté dans le règlement du PLU avant son approbation.

Ou plus simplement faire des copier-coller des définitions des zones en pages 289 et 290 du rapport de présentation.
Y ajouter la localisation, en dessous, est utile et appréciable.
Appréciation :
Bien noté la prise en compte de ces suggestions.

Cependant, pour justifier cette révision, :
1°)- quels sont les textes dont il était impératif de tenir compte depuis mars 2012 ?
tous codes confondus et notamment celui de l'environnement, mises à niveau au regard des textes dits de rang supérieur, règlements locaux intervenus…

2°)-Quels changements essentiels ont été apportés au PLU en vigueur ?
tant sur les zones (hors changement de limite intercommunale, non pris en compte ,à son stade , par le PLU présenté) que sur le règlement, les espaces boisés, les servitudes… ?

Réponse apportée par la Ville et Grand Paris Sud-Est-Avenir

Les éléments justifiant le lancement de la révision du PLU (nouveaux textes de lois de vigueur, prise en compte des documents de planification supra-communaux…) et les changements essentiels apportés au PLU en vigueur depuis mars 2012 sont exposés en détail dans le rapport de présentation et notamment dans ses parties :

- 2.7. l'intercommunalité et les documents de référence (pages 205 à 265)
- 6 - grandes caractéristiques du zonage et du règlement (pages 288à 323)

Appréciation du Commissaire Enquêteur

Dommage pour cette réponse très réductrice ; j'en souhaitais un soulignage plus marqué, et il n'était pas utile de me rappeler les pages de référence, (95 en tout) que bien entendu j'ai lues et même relues…avec attention, ce qui m'a permis, au moins, de rédiger le § 4.4 ci-après.

Tous les changements essentiels apportés au PLU en vigueur depuis mars 2012 … exposés en détail dans le rapport de présentation, ne présentent pas tous une même importance, un même élément particulièrement novateur.
Donc au total, réponse non satisfaisante.

CHAPITRE 4

Examen du dossier d'enquête

et

Appréciations du commissaire enquêteur

sur le projet de révision

du PLU de Boissy-Saint-Léger

4 Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de Boissy-Saint-Léger

4.1 Préambule

Sans rappeler la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU du 13 décembre 2000 qui a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U), il faut noter surtout que ce PLU est l'expression du projet de la commune.

Nous avons observé qu'il a été élaboré dans le cadre d'une concertation systématique et large.

4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Elles ont été développées au chapitre 1 (Présentation de l'enquête) qui a rappelé les caractéristiques essentielles de la commune : sa position géographiques, démographique, son patrimoine bâti remarquable et son insertion dans les réseaux routiers, avec les divers moyens de transports dont disposent les habitants.

4.3 Analyse des divers documents

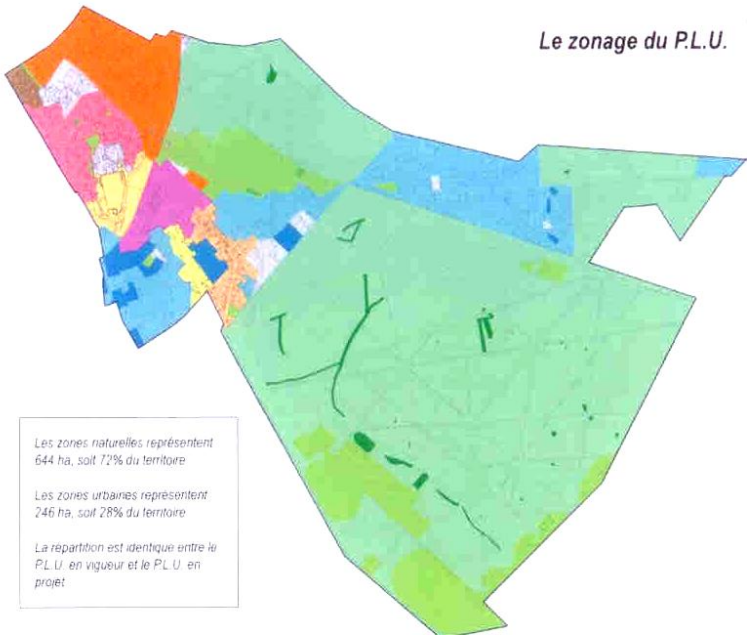
4.3.1 Sur le Rapport de présentation

Ce document de 364 pages est dans l'ensemble bien traité et très détaillé ; le sommaire en témoigne. Les documents graphiques sont lisibles et bien légendés. Les tableaux sont clairs et bien documentés. Le document commence par le bilan de la concertation : à notre sens il aurait pu/dû être précédé d'une présentation générale de la commune avec quelques chiffres clés, par exemple dans l'esprit du bulletin municipal n°145 de mars 2017 à partir de sa page 9.
A la date d'établissement du document, certaines informations auraient pu être actualisées. (pour la population par exemple).

4.3.2 sur les plans de zonage

Compte tenu de l'étendue et de la configuration du territoire communal, ces plans se traduisent par 3 planches au 1/2500 :
pièce 4-1 pour le centre ville
pièce 4-2 dite « Bois-Clary »
pièce 4-3 dite « Grosbois »
Les zones, en teintes vives, sont clairement représentées et bien légendées.
L'échelle adoptée permet l'identification cadastrale des parcelles des particuliers.
On peut regretter qu'à cette échelle et avec la possibilité d'identification à la parcelle, on ne puisse faire apparaître le nom des rues.

Un Plan, à échelle convenable, aurait pu représenter l'ensemble des 3 planches pour une appréciation globale, comme celui-ci-dessous.
Les noms des communes riveraines auraient pu figurer.
Ci-dessous figurent un petit plan général et un plan des zones en deux parties.



Plan général du PLU

On distingue :
Les zones urbaines, au nombre de 10 sur Boissy-Saint-Léger. Elles se distinguent par la lettre **U** précédant les lettres successives de l'alphabet pour les neuf premières la dixième étant désignée **UN**, **(N** comme installations **N**écessaires).

- **UA** : il s'agit d'une zone accueillant un habitat collectif de grande hauteur implanté au cœur d'espace vert d'envergure formant le parc habité de la Haie Griselle. Cette zone correspond au quartier de la Haie Griselle. D'une superficie de 23,2 ha, elle représente 9% de l'espace urbain ;

- **UB** : il s'agit d'une zone avec un habitat mixte comprenant des immeubles collectifs et des maisons individuelles. Cette zone comprend la gare RER, le boulevard de la gare ainsi que la partie nord de l'avenue du Général Leclerc et de la rue de Paris. D'une superficie de 16 ha, elle représente 6% de l'espace urbain ;

- **UC** : il s'agit d'une zone accueillant de l'habitat collectif. Cette zone comprend sept secteurs dont le principal est situé dans le quartier Savereau. D'une superficie de 13 ha, elle représente 5% de l'espace urbain ;

- **UD** : il s'agit d'une zone accueillant un habitat de maisons de villes accolées et à l'alignement et de petits immeubles. Cette zone correspond au centre ancien le long du boulevard Léon Revillon et de la rue de Paris. D'une superficie de 13,1 ha, elle représente 5% de l'espace urbain ;

- **UE** : il s'agit d'une zone accueillant un habitat pavillonnaire. Cette zone correspond aux secteurs du Bois Clary et des Bruyères et s'étend sur une partie des quartiers Savereau, du Centre et du Progrès. D'une superficie de 98,3 ha, elle représente 40% de l'espace urbain ;

- **UF** : il s'agit des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales de la Haie Griselle et des Hautes Varennes. D'une superficie de 42,9 ha, elle représente 17% de l'espace urbain ;

- **UG** : il s'agit d'une zone accueillant un habitat varié et des activités le long de l'avenue Général Leclerc. D'une superficie de 5,6 ha, elle représente 2% de l'espace urbain ;

- **UH** : il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire dense, réalisé sous forme de lotissement, "les Hautes Varennes". D'une superficie de 3,5 ha, elle représente 1% de l'espace urbain ;

- **UI** : il s'agit du secteur de la ZAC la Charmeraie et de ses environs. . D'une superficie de 12,2 ha, elle représente 5% de l'espace urbain ;

- **UN** : il s'agit d'une zone accueillant uniquement des équipements publics ou d'intérêt collectif. D'une superficie de 18,3 ha, elle représente 7% de l'espace urbain.

Les zones naturelles au nombre de 6 sous-secteurs, sur Boissy-Saint-Léger. Elles se distinguent
Par la lettre **N**, Suivie d'un indice rappelant le caractère essentiel de la zone
(par exemple **Nh** pour zones **h**umides).

La zone **N** couvre les espaces naturels qu'il convient de conserver en raison de leurs caractères d'espaces naturels. Elle contient six sous-secteurs :

- **Nb** : il est destiné à permettre une évolution des équipements du centre hippique et du château de Grosbois ainsi que de la Maison forestière.
  D'une superficie de 60,2 ha, elle représente 9% de l'espace naturel.

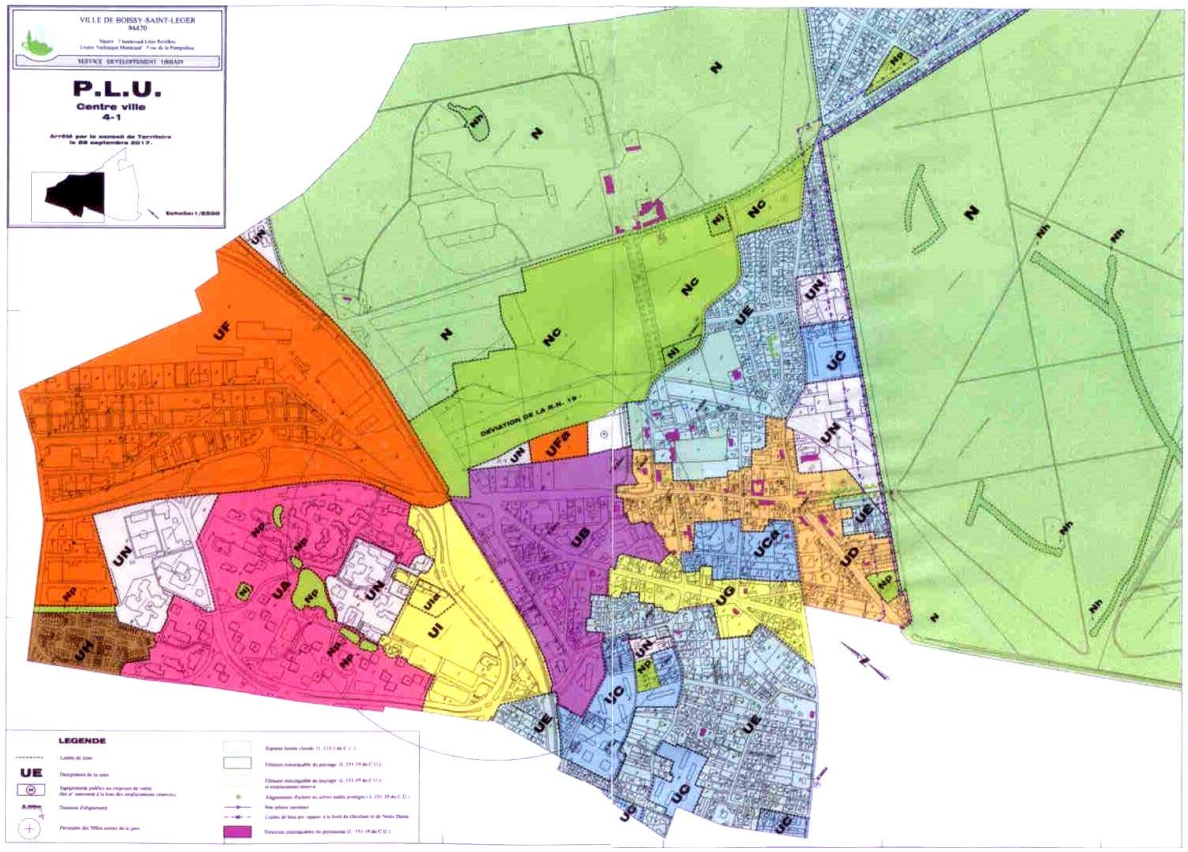
- **Nc** : il est destiné à recevoir un espace vert de loisirs ouvert au public ;
  D'une superficie de 27,6 ha, elle représente 4% de l'espace naturel.

- **Nh** : il est destiné à protéger spécifiquement les secteurs à caractère humide ;
  D'une superficie de 7,7 ha, elle représente 1% de l'espace naturel.

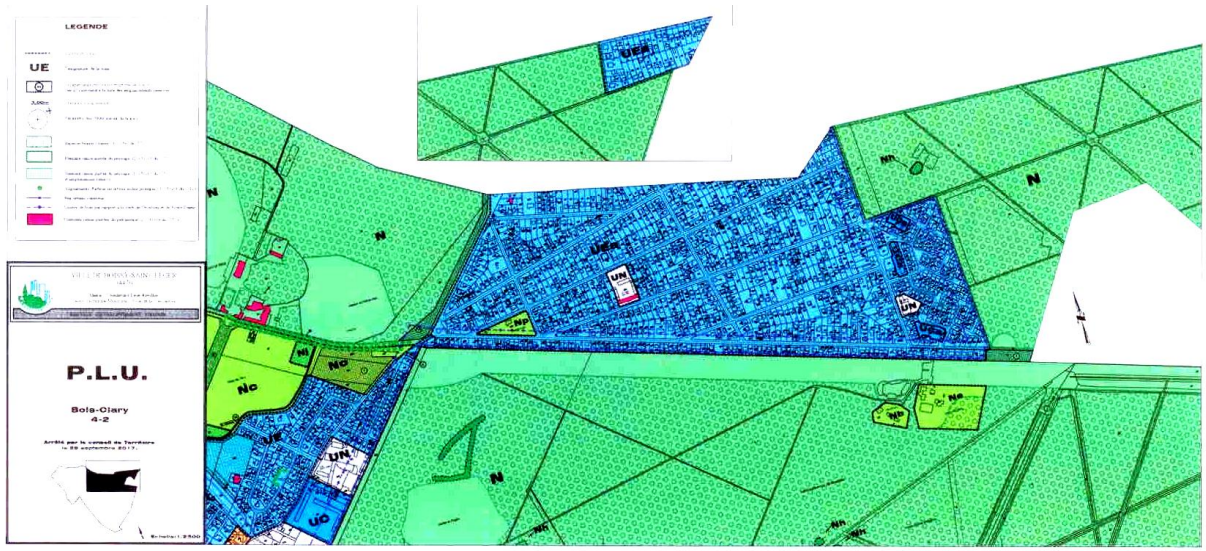
- **Ne** : il est destiné à permette l'évolution des bâtiments du centre de loisirs municipal ;
  D'une superficie de 1,9 ha, elle représente 0,3% de l'espace naturel.

- **Nj** : il est destiné aux espaces de jardins familiaux, en activité ou à créer ;
  D'une superficie de 0,7 ha, elle représente 0,1% de l'espace naturel.

- **Np** : il est destiné à affirmer la vocation d'espace de loisir et de détente des squares urbains mais également de renforcer leur protection.
  D'une superficie de 2,6 ha, elle représente 0,4% de l'espace naturel.



PLAN du Centre-Ville (document 4-1)



PLAN du Bois Clary (document 4-2)

Pour mémoire le document 4-3 concerne les zones **N** du secteur « Grosbois » comprenant espaces boisés et éléments remarquables du paysage (et du patrimoine pour le château lui-même).

4.3.3 sur le règlement :

Ce document de 177 pages présente une rédaction claire, et en particulier, son annexe de définitions est bien détaillée et illustrée (pages 147 à 164) complétant en cela les dispositions législatives et générales en pages 4 à 11.
La description des différentes zones est satisfaisante pour les zones urbaines, un peu moins pour les zones naturelles qui recèlent diverses contradictions avec le rapport de présentation ou le PADD, notamment sur certains critères ou seuils pris en compte pour le calcul d'éventuelles extensions de bâtiments existants ou pour des constructions nouvelles.
Il est fait référence à la notion de 10 années ; il semble que ce critère ne soit plus pris en compte pour les divisions d'unités foncières depuis l'abandon des articles L 111-5 et 315-54 du code de l'urbanisme, lorsque les COS existaient encore.
Pour ce qui concerne dans les articles 3, la référence , pour les hauteurs des constructions, « à l'égout du toit » est obsolète.

4.3.4 sur le PADD

Le conseil de territoire, dans sa séance du 1er février 2017 considère « que le PADD du PLU de Boissy-Saint-Léger se décline en six grands thèmes stratégiques visant à maintenir et renforcer l'attractivité et la qualité de vie de la commune » :

- la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation des paysages naturels et la prévention des risques naturels.
- La structuration des espaces urbains et l'embellissement des paysages urbains.
- Le logement et la mixité sociale.
- Le développement économique
- L'amélioration des équipements d'intérêt collectif.
- Les déplacements et le développement des mobilités douces

Le PADD du projet de révision du PLU de Boissy-Saint-Léger comporte 15 pages.
qui prennent largement en compte les choix ci-dessus, les complètent et permettent de présenter :

- les enjeux stratégiques,
- les orientations générales en matière de protection des espaces naturels et forestiers , de préservation des paysages naturels et de prévention des risques naturels.

- Les orientations générales en matière de structuration des espaces urbains et d'embellissement des paysages urbains,
- Les orientations générales en matière de logement et de mixité sociale,
- Les orientations générales en matière de développement économique,
- Les orientations générales en matière d'équipement d'intérêt collectif,
- Les orientations générales en matière de déplacement et de développement des mobilités douces.

Il s'y ajoute deux illustrations en couleurs.

Il respecte l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme en justifiant les orientations choisies. (l'Etat initial de l'environnement est correctement analysé à la pièce 2.1 du dossier).

Il s'agit de résumés succincts qui ont donné matière à diverses critiques, développées par les Services de l'Etat en qualité de PPA et que nous avons reprises et résumées dans le cadre du Procès verbal de synthèse, pour demander au maître d'ouvrage d'y répondre

4.3.5 sur les OAP

Le document se limite à une seule page sur le contexte légal de ces orientations et 3 autres avec un plan, propres au secteur de la ZAC « La Charmeraie ».

Cette rédaction trop concise a appelé diverses observations de la part des services de l'Etat ; on peut se rapprocher de la proposition de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France (CIPENAF) de créer une OAP spécifique pour les lisières.

Sur les EBC : l'incompatibilité avec les EBC apparaît pour certains sous-secteurs, par exemple au regard des lignes électriques aériennes dont les emprises au sol augmentées de règles à 50 m ou 100 m de part et d'autre de leurs axes, nécessitent des modifications de périmètres

4.3.6 sur les annexes

.

Les plans du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, du réseau d'eau potable et du réseau d'assainissement n'appellent pas de remarques particulières.

4.3.7 sur les servitudes d'utilité publique (SUP) :

La commune est concernée par diverses servitudes.
Elles sont explicitées à la Pièce 7a1 du dossier et font l'objet d'une liste annexée au dossier.
Les remarques concernent :

- La servitude portant classement comme forêt de protection.
- Les servitudes relatives aux lignes électriques.

Celles-ci impliquent de modifier les emprises des EBC survolées en respectant de part et d'autre des axes des lignes concernées, une bande de 100 mètres

4.3.8 sur la flore la faune et la trame verte et bleue

La commune veille à la préservation de la flore et de la faune et traite le sujet dans le rapport de présentation dans le cadre du SRCE. On observe que les descriptions restent souvent à l'échelle de l'Ile-de-France en descendant insuffisamment à l'échelle de la commune (à l'exception du paragraphe consacré aux *« composantes de la trame verte et bleue sur le secteur de Boissy-Saint-Léger »,* savoir :

- Un réservoir de biodiversité (domaine du Piple, bois de l'Eglise, Forêt domaniale de Notre Dame, Forêt régionale de Grosbois et domaine de Grosbois.

- Un corridor fonctionnel de la sous trame herbacée traversant la commune mais « interrompue ça et là par l'urbanisation.

4.3.9 sur les textes supra communaux

La nécessité de s'y conformer a été rappelée à la suite du cadre juridique de l'enquête (§ 1.2). Le projet l'a-t-il fait ? L'examen ci-après les reprend tant à l'échelle nationale, que régionale ou départementale.

4.3.10 Pour ce qui concerne le SDRIF :

Rappelons que, publié le 28 décembre 2013 au J.O, il vise l'horizon 2030.

- Au regard de l'étalement urbain, l'existence d'un projet d'équipement public sur le site ancien de la Congrégation des Sœurs de Picpus, semble incompatible avec l'assertion selon laquelle, au PADD ; le projet ne présente aucun étalement urbain.
- Le PLU projeté table sur une croissance démographique annuelle d'environ 0,8% , soit, d'ici à 2030, 2 450 habitants nouveaux, faisant passer la commune de 17 000 à 18 850 habitants. 1 450 logements nouveaux (social et privé) devront être réalisés (tenant compte d'un poids mort de 33 logements par an).

- Les espaces boisés et les espaces naturels devront être préservés :

  - En les maintenant en Espaces Boisés Classés et en zones naturelles,
  - Le domaine de Grosbois reste identifié comme espace vert , en sous-secteur **Nb** (avec 5% seulement de possibilité d'extensions de constructions existantes au regard de l'emprise au sol), le domaine du Piple reste identifié comme espace vert et espace de loisirs ouvert au public, d'intérêt régional à créer, en sous-secteur **Nc** maintenu et

agrandi (avec installations légères de loisirs : tables de jeux, bancs, kiosques..),

- Les continuités préservées , notamment la liaison verte écologique reliant la forêt de Grange à la forêt de Grosbois, les liaisons agricoles et forestières, les continuités écologiques,

- Sur le rapport de présentation, le maintien du taux de logements sociaux. doit être rappelé (en page 267) ne serait-ce qu'en tant qu'enjeu..
- Pour les zones humides, le règlement du sous secteur **Nh bla bla**
- Réfléchir à des mesures adaptées à la constructibilité à l'intérieur de ces espaces de lisières (50 m ou 100 m) dont la protection au regard du SDRIF n'est pas contraignante pour le règlement proposé.
- Prendre en compte, par exemple, les propositions de la commission de la CIPENAF, avec limitation ou interdiction d'extensions en fonds de parcelles ou constructions nouvelles, OAP spécifique aux lisières.(cf § 3.2.4).

4.3.11 Pour ce qui concerne le PDUIF
(**P**lan de **D**éplacement **U**rbain de la **R**égion **I**le de France), approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014):

- En zones U et AU bien respecter le PDUIF pour réserver le stationnement minimum des vélos dans le périmètre des 800 m autour de la gare du RER A.
- Respecter les orientations inscrites au PADD concernant le développement des modes alternatifs à l'usage de l'automobile en créant ou aménageant les pistes cyclables, de trottoirs, de sentiers piétonniers sécurisés et d'espaces publics valorisés autour des voies routières ,
- Bien prendre en compte la sécurité des personnes vulnérables et le confort des PMR,

- Préciser les exigences relatives aux véhicules électriques et hybrides
- Se conformer au PDUIF pour les véhicules individuels motorisés qui doivent inclure les deux roues motorisés, pour les normes concernant les aires de livraisons.

- Etre clair en matière de vélo : le stationnement doit comprendre au moins 1 stationnement de vélo par tranche de 10 employés (article 6 en UA/UI)
- prévoir un stationnement visiteurs pour les commerces et services.
-

4.3.12 pour ce qui concerne le SAGE **:**
Le SAGE Marne Confluence qui concerne la partie nord urbanisée est en cours d'élaboration ; sa bonne prise en compte devra être vérifiée.
Pour le sous-secteur **Nh,** nouvellement créé, et qui représente 1% de l'espace naturel, il s'agit de protéger spécifiquement les mares et ce qui les entoure ainsi que les principaux canaux intégrés dans les espaces boisés.

4.3.13 Pour ce qui concerne le SRCE :

Il faut revoir les continuités écologiques, faire apparaître et mentionner le corridor fonctionnel qui prend la commune en écharpe du Nord-Est au Sud-Ouest, tenir compte de la rupture due à la RN 19, et revoir la carte de représentation de la Trame Verte et Bleue (TVB).

- Le **SRCAE d'Ile-de-France**(Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie), approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques. A l'horizon 2020 beaucoup d'efforts seront à faire pour tenir compte du réchauffement climatique.

- Le **SRCAE d'Ile-de-France**(Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France). Le SRCE en est le volet régional.

Il vise essentiellement la trame Verte et Bleue, afin de favoriser la circulation des espèces animales et végétales (par corridors par exemple), veiller aux espèces menacées (animales et végétales), à leur habitat.

4.3.14 Pour ce qui concerne le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

L'implication du PLU au regard du PPA n'apparaît guère, Sans doute la préparation du dossier de révision du PLU ne pouvait prendre en compte l'enquête publique qui s'est achevée le 15 novembre 2017 (et dont le rapport (favorable) a été remis au Préfet de Région Ile-de-France le 3 janvier 2018.)

L'arrêté approuvant ce PPA de la région Ile-de-France a été signé le 31 janvier 2018 (par Le Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris, Le Préfet de Police, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité de Paris, La Préfète de Seine-et-Marne, La Préfète de l'Essonne, Le Préfet de Seine-Saint-Denis, Le Préfet du Val d'Oise, Le Préfet des Yvelines, Le Préfet des Hauts-de-Seine, Le Préfet du Val-de-Marne),

Il conviendrait donc d'en tenir compte.

4.3.15 pour ce qui concerne les PCAE

Il convient d'évoquer la démarche d'élaboration des PCAE sur le périmètre de la métropole et celui de l'EPT.

4.3.16 pour ce qui concerne les PCET

Il convient :

- d'évoquer la démarche d'élaboration des PCAE sur le périmètre de la métropole et celui de l'EPT.
- Pour le classement en forêt de protection du massif forestier de Boissy-Saint-Léger, de faire référence au nouveau code forestier.
- A la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides, de faire figurer les inventaires relatifs aux SAGE Marne Confluence et celui de l'Yerres.

- De faire figurer en **zone N** les prescriptions relatives aux espaces paysagers protégés, portées en annexe IV.
- De vérifier la compatibilité des articles 4.5 et 5.3 avec l'article 1.1, et les possibilités de certains travaux.
- En zones U et AU , de bien respecter le PDUIF pour réserver le stationnement minimum des vélos dans le périmètre des 800 m autour de la gare du RER A.
- Pour les façades et toitures du château de Grosbois,de les ajouter à la liste des bâtiments remarquables.
- De veiller sur les espaces publics végétalisés et de prendre en compte les pollens allergisants.

4.3.17 pour Les schémas divers

Le PLU présenté est concerné par divers documents départementaux sous forme de plans divers simplement listés ci-dessous:

- Le plan de déplacement du Val-de-Marne, qui prévoit/prévoyait notamment de mettre en accessibilité la totalité des traversées piétonnes de la voirie départementale.
- Le Schéma départemental des itinéraires cyclables du Val-de-Marne (SDIC).
- Le Schéma départemental des itinéraires de promenades et randonnées du Val-de-Marne.
- Le Schéma départemental du tourisme et des loisirs.
- Le plan stratégique de développement économique.
- Le Schéma départemental de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.
- Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées.(développé en 15 actions).
- Le Schéma départemental d'action sociale de proximité.
- Le Schéma directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne.
- Le Schéma directeur Territorial d'Aménagement Numérique.
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Le Plan Habitat.
- Le Plan Vert.
- Le Plan Climat Energie Territorial (cf § 4.5.7 ci-dessus).

4.4 Qu'apporte de mieux le projet de PLU présenté :

Quels sont les modifications , apports/suppressions, conformité à de nouvelles normes ou meilleure adéquation avec les textes dits supérieurs, prises en compte de situations nouvelles (population, aménagements..)….par rapport au PLU actuel opposable ?

Nous avons posé cette question dans le cadre de celles du commissaire enquêteur dans le procès verbal de synthèse.
Au lieu de mettre en exergue les points essentiels, elle s'est traduite par une invitation à se reporter aux pages concernées. Soit 60 pages pour l'intercommunalité et les documents de référence et 35 pages pour les grandes caractéristiques du zonage et du règlement.
Il en a été pris acte.
Rappelons le, le PLU actuel de la commune de Boissy-Saint-Léger a été approuvé le 23 mars 2012. L'enquête publique en cours a donc lieu 6 années plus tard, 6 années au cours desquelles la commune a connu une évolution sur bien des plans dont il était temps de tenir compte.

- Nouvelle intercommunalité et nouvelles compétences/gestions (en plus ou en moins) pour la commune.
- Nouveaux textes avec lesquels il va falloir impérativement se mettre en conformité : nationaux, régionaux ou départementaux.
- Nouvelles zones ou modifications/extensions (UG, UI ..).
- Apports au Règlement, revisite des définitions

Et par ailleurs :

- De désenclaver le quartier de la Haie Griselle et de mieux l'intégrer au reste de la ville
- De favoriser la perméabilité de ce quartier
- De faciliter la requalification du Centre Commercial BOISSY 2,
- D'améliorer l'intégration de la gare au reste de la ville,
- De développer la mixité sociale et les fonctions
- De créer un jardin partagé.
- De réhabiliter des écoles (Jacques Prévert, Jean Rostand)
- De continuer à améliorer l'habitat
- De développer les équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs, touristiques, numériques.
- De réaliser un nouveau Gymnase
- De rénover la Mairie
- De réhabiliter des équipements publics existants.

4.5 Bilan de l'analyse et concertation

Il se base sur :

- La réflexion préalable à l'élaboration du PLU s'est fondée sur :
- les enseignements du diagnostic, les enjeux et les souhaits des élus concernant le développement de leur territoire ;
- la prise en compte des normes supra communales ;
- les demandes des habitants exprimées au travers de concertations antérieures et des Conseils de quartiers.
- Cette concertation, telle que relatée au § semble avoir été suffisante.

- Dans l'ensemble les observations formulées ne traduisent pas la volonté de remettre en cause le projet général , mais de l'améliorer en tenant compte des avis essentiellement exprimés par les PPA.

4.6 Appréciation sur le projet de PLU présenté

D' une manière générale l'appréciation du projet peut être examinée sous 3 critères :

- L'équilibre du projet.
- La cohérence du projet.
- Le réalisme du projet

4.6.1 Equilibre du projet et diversité

- Il s'agit d'un projet sur la totalité d'une commune, dont les orientations diverses ont été précédemment décrites.
- L'évolution du logement social de la commune semble bien maîtrisé.
- Il va falloir favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, exploiter les friches…
- Il va falloir favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines et renforcer le centre ville, les quartiers..
- L'équilibre va dépendre de la bonne volonté qui devra être mise, mais déjà démontrée par le maître d'ouvrage au regard de son mémoire en réponse au Procès Verbal de Synthèse.

4.6.2 Cohérence du projet

Le PADD définit des choix qui sont cohérents en vue de maintenir et renforcer l'attractivité et la qualité de vie de la commune en protégeant les espaces naturels et forestiers, en structurant les espaces urbains, en améliorant le logement et la mixité sociale, en favorisant le développement économique, en améliorant les équipements d'intérêt collectif, en veillant à la prévention des risques naturels, en prenant des orientations générales en matière de déplacement et de développement des mobilités douces.
Ainsi, la cohérence du projet paraît satisfaisante.

4.6.3 Réalisme du projet

Le taux de logements sociaux défini par la loi DUFLOT est satisfaisant sur l'ensemble de la commune- il respecte les 25%- il paraît raisonnable d'en tenir compte.
Nous avons reçu des habitants qui me sont apparus très attentifs au devenir de leur commune, et qui souhaitent vivre dans un contexte agréable, en profitant des avantages actuels et en visant des objectifs mesurés et réalistes.
Les choix doivent donc coller au mieux aux attentes, par exemple, des habitants désireux de connaître les projets concernant leur cadre de vie.

.Sans doute, tout ne sera pas réalisable, notamment en matière d'équipements, mais il convient de reconnaître qu'un PLU est essentiellement un outil de planification avec un horizon d'une quinzaine d'années, avec, à l'expiration d'un délai de 6 années à compter de la délibération approuvant l'élaboration du PLU, une analyse des résultats (article L 123-13-1 du code de l'urbanisme).

Il convient avant tout de pouvoir satisfaire les besoins essentiels et indispensables des habitants.

Décrits dans les observations formulées, ils ne m'ont aucunement apparus exagérés, surdimensionnés ou pharaoniques. Ils sont à rapprocher des choix de la municipalité au regard des espaces boisés, des possibilités financières de la commune pour réaliser des aménagements.

C'est en ce sens que le projet peut et doit être considéré comme réaliste.

Ainsi, sous prise en compte ,dans la mesure du possible, des demandes des particuliers ou association (la Congrégation des Sœurs et l'association des Amis de Cléophas), des remarques justifiées des PPA, notamment celles formulées par les services de l'Etat (DRIEA), le Conseil Départemental (DADT) et mes propres appréciations, le projet de PLU mis à l'enquête, qui par ailleurs reste relativement peu contesté par ces PPA, en général, même si l'Etat et le Conseil Départemental en ont fait un examen scrupuleux, minutieux et détaillé, me paraît globalement équilibré, cohérent et réaliste.

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

du commissaire enquêteur

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de cette enquête qui a duré 33 jours consécutifs du lundi 5 mars 2018 au vendredi 6 avril 2018 inclus, et des observations et avis recueillis, j'observe :

Que le projet de révision intéresse l'ensemble de la commune de Boissy-Saint-Léger,

Que la faible participation du public, ne résulte pas d'une insuffisance de la publicité qui en a été bien faite,

Qu'en particulier la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête, tant en mairie qu'au CTM ou au siège de l'EPT.

Que cette publicité a pu être vérifiée tant lors des permanences qu'aux jours correspondant à la durée de l'enquête,

Que les insertions ont bien été faites dans deux publications du Val de Marne 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,

Qu'un Certificat d'affichage en date du 7 avril 2018 est bien joint au dossier,

Que le dossier relatif au projet a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en Mairie de Boissy-Saint-Léger, au Centre Technique Municipal et au siège de l'enquête à Créteil,

Que les 4 permanences prévues ont bien été tenues en ces 2 premiers lieux par le commissaire enquêteur , aux jours et horaires prévus, et permis de recevoir tous ceux qui l'ont souhaité, et de porter toutes les observations qu'ils ont voulu faire valoir, dans les registres papier mis à leur disposition, et par ailleurs par courriels à l'électronique précisée dans l'arrêté et l'avis d'enquête,

Que ces permanences se sont tenues sans aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,

Que si certains éléments du dossier étaient concis, ils étaient à même de bien présenter le projet objet de l'enquête,

Que tous les termes de l'arrêté du maître d'ouvrage ayant organisé l'enquête ont bien été respectés,

J'observe par ailleurs que ce projet :

D'une manière générale, respecte les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme et du Code de l' Environnement et que, Les principales obligations au

regard des différents textes en vigueur ont été respectées, y compris celles découlant de textes supra départementaux, comme le SDRIF, le PDUIF, le SAGE … tout en nécessitant d'être éventuellement complétés,

Que le nouveau PLU va permettre :

- De désenclaver le quartier de la Haie Griselle et de mieux l'intégrer au reste de la ville
- De favoriser la perméabilité de ce quartier
- De faciliter la requalification du Centre Commercial BOISSY 2,
- D'améliorer l'intégration de la gare au reste de la ville,
- De développer la mixité sociale et les fonctions
- De créer un jardin partagé
- De réhabiliter des écoles (Jacques Prévert, Jean Rostand)
- De continuer à améliorer l'habitat
- De développer les équipements scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs, touristiques, numériques.
- De réaliser un nouveau Gymnase
- De rénover la Mairie
- De réhabiliter des équipements publics existants.

Que les avis reçus des personnes publiques associées figurant dans le dossier se traduisent en général par un avis favorable, assorti ou pas de remarques ou propositions à prendre en compte,

Que le commissaire enquêteur constate que la procédure de cette enquête publique a été complète et régulière et permettait au public de s'informer et de s'exprimer correctement,

Que sur le plan environnemental, le projet est positif, en ce qu'il protège le cadre de vie de ses habitants, atténue les nuisances visuelles, préserve ses paysages et son patrimoine, et participe à rechercher l'économie d'énergie,

Que bien que ne disposant pas d'un plan spécifique de circulation pour les personnes à mobilité réduite, la commune manifeste sa volonté politique forte pour qu'au fil des travaux de voirie, des équipements dédiés y soient associés,

Qu'au regard de la densité, la commune prendra en compte les remarques du SDRIF,

Que l'équilibre économique et la densité globale du territoire ne sont pas altérés,

Que l'ensemble des remarques formulées par le public et les Personnes Publiques Associées ne semblent pas remettre pas en cause l'économie générale de ce projet.

Qu'enfin **ce projet de PLU présente bien un intérêt public** et un atout pour que la commune de Boissy-Saint-Léger puisse poursuivre son légitime développement,

Et tenant compte de l'ensemble des appréciations que j'ai formulées sous chacun des avis,

Qu'ainsi, prenant acte du bon déroulement de cette enquête, de la régularité du dossier présenté au public, du bon déroulement de la procédure, des observations exprimées par les intervenants et des réponses et appréciations exposées ci-dessus, le commissaire enquêteur formule ci-après ses recommandations et son avis motivé

Je donne un AVIS FAVORABLE sans réserve au Projet de PLU de Boissy-Saint-Léger
mais assorti des 3 recommandations suivantes :

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées ;
Le commissaire enquêteur souhaite qu'elles soient prises en considération.

RECOMMANDATION 1:

Que le PLU , avant son approbation, intégrera bien toutes les remarques, corrections et recommandations que le Maître d'ouvrage s'est engagé à respecter, apporter ou prendre en compte, dans son mémoire en réponse.

RECOMMANDATION 2:

Sans que cela puisse être requalifiable en réserve, il serait souhaitable de bien prendre en compte, également, les demandes et/ou les recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées, et auxquelles il n'a pas été apporté de réponses de la part du Maître d'ouvrage.

RECOMMANDATION 3:

Que la municipalité facilite au mieux la réalisation du projet de maisons partagées pour un habitat inclusif de personnes handicapées mentales, dont le permis de construire est en cours d'instruction, et accompagne la Congrégation des Sœurs des sacrés Cœurs et l'association des Amis de Cléophas , à tous les stades de cette opération en vue d'aboutir à cette réalisation.

Le Commissaire enquêteur,
Jacky HAZAN

Fait et clos à Nogent sur Marne

le 9 mai 2018