

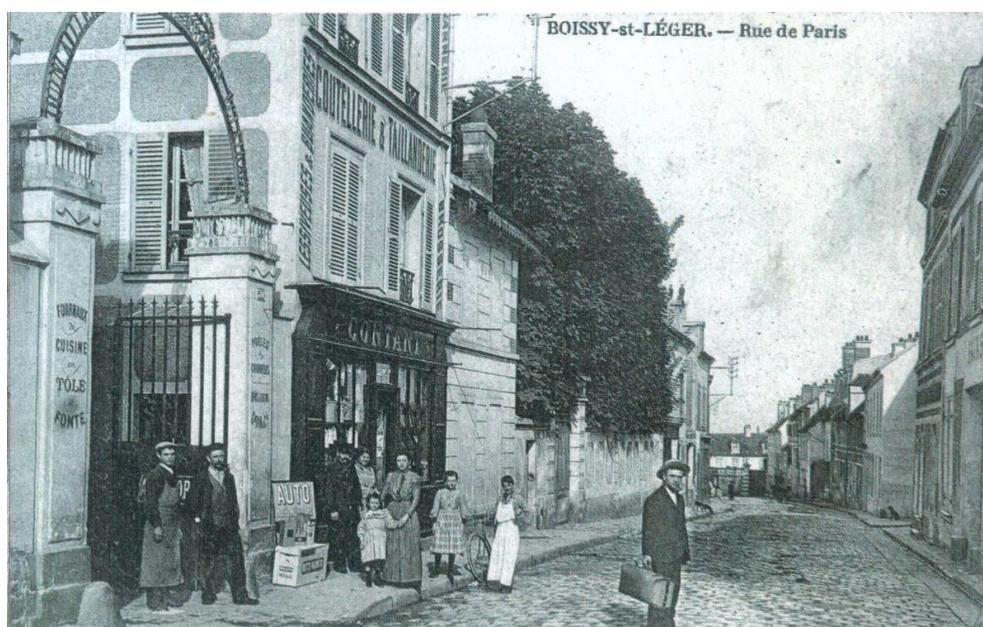
Commune de Boissy-Saint-Léger

94470 (Val - de- Marne)

ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE **du mercredi 8 novembre au vendredi 8 décembre 2023 inclus**

Ayant pour objet la

MODIFICATION DU PLU de Boissy-Saint-Léger



Rue de Paris - vue ancienne de Boissy-Saint-Léger

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ET A LA SUITE

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 3 : ANNEXES

DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES

JACKY HAZAN
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A NOGENT-SUR-MARNE
LE 30 DECEMBRE 2023

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 : Les annexes font partie intégrante du rapport .

DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES

document séparé : Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 PRESENTATION DE L'ENQUETE	11
<i>1 Présentation de l'enquête :</i>	<i>12</i>
<i>1.1. Situation de la commune:.....</i>	<i>12</i>
<i>1.2. Préambule et Objet de l'enquête :</i>	<i>13</i>
<i>1.3 Origines du projet et mise en œuvre :</i>	<i>13</i>
<i>1.3.1 Origine du projet et chronologie.....</i>	<i>13</i>
<i>1.3.2 Les acteurs de la mise en œuvre :</i>	<i>13</i>
<i>1.3.2.1 L 'autorité organisatrice de l'enquête :</i>	<i>13</i>
<i>1.3.2.2 Le pétitionnaire et Maître d'ouvrage (MO)</i>	<i>14</i>
<i>1.3.2.3 le Maître d'œuvre :.....</i>	<i>14</i>
<i>1.3.2.4 le service de l'urbanisme de la commune</i>	<i>14</i>
<i>1.3.2.5 Les Bureaux d'études ayant participé au dossier :</i>	<i>14</i>
<i>1.4 Les éléments de la modification du PLU :</i>	<i>14</i>
<i>1.4.1 Les principaux objectifs de la modification :</i>	<i>14</i>
<i>1.4.2 Les modifications envisagées :</i>	<i>14</i>
<i>1.4.2.1 Concernant la Maîtrise de la densification urbaine des espaces pavillonnaires :</i>	<i>14</i>
<i>1.4.2.2 Le PLU (parties Nord-Ouest et Est , urbanisées)</i>	<i>14</i>
<i>1.4.2.3 Concernant les projets en cours :</i>	<i>17</i>
<i>1.4.2.4 Autres projets en cours :</i>	<i>21</i>
<i>1.4.2.4.1 La ZAC de la Charmerie</i>	<i>21</i>
<i>1.4.2.4.2 Projet en lien avec une convention NPNRU :</i>	<i>21</i>
<i>1.4.2.4.3 Sur l'entrée de ville , Avenue du Général Leclerc</i>	<i>22</i>
<i>Une réflexion sera portée sur ce secteur portant sur l'ex RN 19 :</i>	<i>22</i>
<i>1.4.2.5 Les modifications du Règlement :</i>	<i>25</i>
<i>1.4.2.6 Evolutions apportées aux zonages :</i>	<i>30</i>
<i>1.5 Présentation de la commune :</i>	<i>30</i>
<i>1.5.1 Le territoire communal :</i>	<i>30</i>
<i>1.5.2 La répartition détaillée des sols de la commune.....</i>	<i>31</i>
<i>1.5.3 La situation administrative :</i>	<i>31</i>
<i>1.5.4 Desserte de la commune.....</i>	<i>32</i>
<i>1.5.4.1 Desserte par la route et l'autoroute :</i>	<i>32</i>
<i>1.5.4.2 Par le RER A :</i>	<i>34</i>
<i>1.5.4.3 Par les autobus.....</i>	<i>34</i>
<i>1.5.4.4 La circulation sur la commune :</i>	<i>35</i>
<i>1.5.4.5 Pour ce qui concerne le vélo :</i>	<i>37</i>
<i>1.5.4.6 Les réseaux de mobilité douce :</i>	<i>37</i>
<i>1.5.4.7 Sur l'hydrographie :</i>	<i>37</i>
<i>1.5.4.8 Le patrimoine et les richesses communales :</i>	<i>37</i>
<i>1.5.4.9 Le commerce et les entreprises :</i>	<i>38</i>

1.5.4.10 Le contexte écologique,	38
1.5.4.11 Sur les ressources naturelles de la commune :	38
1.6 Cadre législatif et procédure :	38
1.6.1 Sur la procédure.....	38
1.6.2 Sur le cadre juridique de l'enquête :	40
1.7 Composition des dossiers mis à disposition du public :	40
1.8 Pour mémoire le bordereau du PLU actuel :	41
1.9 Le PLU de la commune et les modifications envisagées :	42
1.9.1 Les modifications de zonages :	42
1.9.2 Les modifications du Règlement :	42
1.9.5: Les modifications apportées aux annexes du P.L.U.....	42
CHAPITRE 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	43
2 .Déroulement de l'enquête :	44
2.1 Affichage et publicités :	44
2.1.1 Les affichages légaux :	44
2.1.2 Les parutions dans les journaux : <	44
2.1.3 Le Certificat d'affichage en cours d'enquête : :	44
2.1.4 le certificat d'affichage après la fin de l'enquête :	44
2.1.5 Les panneaux d'affichage :	44
2.1.6 Les autres mesures de publicité :	46
2.2 La concertation préalable :	47
2.2.1 La saisine de l'Autorité Environnementale :	47
2.2.2 Autres Consultations : Les Personnes Publiques Associées, (PPA).....	48
2.2.3 Liste des Administration et Organismes consultés :	49
2.3 Examen de la procédure.....	51
2.4 Rencontres avec la maîtrise d'œuvre et les élus :	52
2.4.1 La réunion de présentation :	52
2.4.2 Autres entretiens et/ou rencontres avec les élus :	52
2.5. Organisation des permanences :	52
2.6 Visite des lieux par le commissaire enquêteur : :	53
2.7 Déroulement des permanences au CTM :	53
2.7.1 : 1 ^{ère} permanence : le mercredi 8 novembre 2023, de 9h00 à 12h00 :	53
2.7.2 : Seconde permanence : le samedi 18 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 :	53
2.7.3 Troisième permanence le vendredi 8 décembre 2023.....	53
Cette permanence, comme les précédentes, s'est tenue au rez de chaussée du CTM,.....	53
2.8 Bilan des 3 permanences :	54
2.8.1 Recueil des Registres et courriers.....	54
2.9 Réunion publique :	54
2.10 Remise du Procès Verbal de synthèse :	55
2.11 Mémoire en réponse :	55
2.11 Réunion de Synthèse :	55
CHAPITRE 3.....	56

RECUEIL DES OBSERVATIONS ET AVIS FORMULES :	56
3 <i>Analyse des observations et/ou courriers recueillis</i>	57
3.1 <i>Remarques préliminaires :</i>	57
3.3 <i>Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :</i>	58
3.3.1 <i>Avis du Département :</i>	58
3.3.2 <i>Avis de l'Architecte des Bâtiments de France :</i>	59
3.3.3 <i>Avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie départementale du Val-de-Marne) :</i>	60
3.3.4 <i>Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France :</i>	61
3.3.5 <i>Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France (CMA IDF) :</i>	61
3.3.6 <i>Avis de SAGE Marne Confluence et SyAGE EPAGE de l'Yerres:</i>	62
3.3.7 <i>Avis d'Ile-de-France mobilités :</i>	71
3.3.8 <i>Avis de la SNCF :</i>	77
3.3.9 <i>Avis de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT).....</i>	77
3.4 <i>Observations du public aux registres papier :</i>	77
3.4.1 <i>Registre papier au CTM :</i>	77
3.4.1.1 <i>Observation n°1 de Mme FONDECAVE Véronique:</i>	77
3.4.1.2 <i>Observation n° 2 de M. FOGEL Christophe :</i>	78
3.4.2 <i>Registre papier au siège de l'EPT :</i>	78
3.5 <i>Observations recueillies au registre électronique :</i>	78
3.5.2 <i>Observation n°2 de M. Jérôme PEPOSI :</i>	79
3.5.3 <i>Observation n°3 de Mme DA SILVA REBELO Sabrina</i>	79
3.5.4 <i>Observation n°4 de Mme REISS Corinne</i>	79
3.5.5 <i>Observation n°5 de BARON François</i>	80
3.5.6 <i>Observation n°6 de GRIVELET Florence</i>	81
3.5.7 <i>Observation n° 7 de M. GRIVELET Gilles</i>	81
3.6 <i>Questions du commissaire enquêteur :</i>	81
3.6.1 <i>Concernant la zone UE pavillonnaire (et son sous secteur UEa) :</i>	81
3.6.2 <i>Concernant le PADD :</i>	82
3.6.3 <i>Sur le PAPAG impactant l'ex RN 19 :</i>	83
3.6.4 <i>Concernant les divisions parcellaires :</i>	85
CHAPITRE 4.....	86
EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BOISSY-SAINT-LEGER.....	86
4. <i>Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet</i>	87
4.1 <i>Préambule</i>	87
4.1.1 <i>Sur le choix de la Modification :</i>	87
4.1.2 <i>Sur les pièces du dossier :</i>	88
4.1.2.1 <i>Sur la Notice de présentation :</i>	88
4.3 <i>Sur les textes d'ordre supérieur :</i>	88

4.3.1 Sur le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) :.....	88
4.3.2 Sur le PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France) : construction	88
4.3.4 Sur le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) et le SyAGE EPAGE de l'Yerres :.....	89
4.3.5 Sur le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et la Trame Verte et Bleue.....	90
4.3.6 Sur le PCAET de GPSEA :	90
4.3.7 sur le PPRI de la Seine et de la Marne, PGRI, SLGRI , PAPI :	90
4.3.7.1 pour le PPRI.....	90
4.3.7.2 Pour le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation): :	91
4.3.7.3 Pour le SLGRI (Stratégie Locale de la Gestion du Risque Inondation) :.....	91
4.3.7.4 Sur les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) :	91
4.3.8 Sur le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) :.....	92
4.3.9 Sur le Schéma Régional Éolien (S.R.E.) :	92
4.3.10 Sur le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation (S.R.H.H) :	92
4.4 Sur les modes de déplacements alternatifs :	92
4.5 Concernant les risques naturels.....	92
4.5.2 Sur les PPRMT (Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain):	92
4.5.3 Sur les sites potentiellement pollués ::.....	92
4.6 Concernant les risques technologiques :	93
4.7 Concernant différents risques	93
4.8 Sur le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :.....	93
4.9 Concernant la Faune et la Flore :	93
4.10 Tableau comparatif des avantages et inconvénients du projet :.....	93

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE AYANT POUR OBJET LA MODIFICATION DU PLU DE BOISSY-SAINT-LEGER.....	96
---	-----------

ANNEXES

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

Elles font l'objet du Document 3

- Annexe 1 :** Procès verbal de Synthèse et recueil des observations ;
- Annexe 2 :** Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage,
version papier reçue le 30 Décembre 2023
- Annexe 3 :** Avis de la MRAe
- Annexe 4 :** Lettre type de consultation des PPA
- Annexe 5 :** Plan de la commune

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 23000053/77 du 15 juin 2023
du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Jacky HAZAN
en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à
l'enquête publique ayant pour objet
« La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger ».
- Pièce 2 :** Séance du Conseil de Territoire de GPSEA du 11 octobre 2023.
- Pièce 3 :** Arrêté du Président de GPSEA n° AP 2023- 048 du 12 octobre 2023 prescrivant
l'ouverture d'une enquête publique relative au Projet de Modification du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger
- Pièces 4 :** Arrêté du Président de GPSEA n° AP 2023- 053 du 19 octobre 2023 modifiant l' Arrêté
du Président n°AP2023- 048 du 12 octobre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête
publique de la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Boissy-Saint-Léger.
- Pièce 5 :** Avis d'enquête au format A 4
- Pièce 6 :** Photo de l' avis d'enquête à l'entrée du CTM
- Pièces 7 :** Photocopies de la première parution (15 jours) avant le début de l'enquête
7a dans « Le Parisien » édition 94 » du mardi 24 octobre 2023
7b dans « Les Echos » du mardi 24 octobre 2023
- Pièces 8 :** Photocopies de la seconde parution dans les 8 premiers jours de l'enquête
8a dans « Le Parisien » édition 94 » du mercredi 8 novembre 2023
8b dans « Les Echos » , du mercredi 8 novembre 2023
soit au premier jour de l'enquête.
- Pièce 9 :** Certificat d'affichage en cours d'enquête de GPSEA du 27 novembre 2023
- Pièce 10 :** Certificat d'affichage de fin d'enquête de GPSEA du 12 décembre 2023
- Pièces 11 :** Avis d'enquête sur la page Facebook de Boissy-Saint-Léger

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

AE :	Autorité Environnementale (voir MR Ae : Mission Régionale d'Autorité
ARS :	Agence Régionale de Santé
AOE :	Autorité Organisatrice de l'Enquête
CE :	Commissaire enquêteur
CEREMA :	Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, la Mobilité et l'Aménagement
CLE :	Commission Locale de l'Eau
DRIEAT :	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France
EBC :	Espace Boisé Classé.
EBR :	Espace Boisé Remarquable
ENS :	Espace Naturel Sensible
EPCI :	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPT :	Etablissement Public Territorial
ER :	Emplacement Réservé
EVP :	Espace Vert Protégé.
GEMAPI :	Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations
GPSEA :	Grand Paris Sud Est Avenir
IFM:	Ile-de-France Mobilités : (ex STIF)
INPN :	Inventaire National du Patrimoine Naturel
INSEE :	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
MAPTAM :	Modernisation de l'Action Publique Territoriale et Affirmation des Métropoles.
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale :
NPNRU :	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD :	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PAP :	Programme d'Actions de Prévention des Inondations :
PAPAG :	Périmètre d'Attente de Projet Global
PCAET :	Plan Climat Air Energie Territorial
PDUIF :	Plan des Déplacements Urbains d' Ile de France.
PDVM :	Plan de Déplacement du Val de Marne
PHEC :	Plus Hautes Eaux Connues
PLU :	Plan Local d'Urbanisme

PMR :	Personnes à Mobilité Réduite
PPA :	Personne Publique Associée
PPBE :	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.
PPC :	Personne Publique Consultée
PPR :	Plan de Prévention des Risques
PPRI :	Plan de Prévention du Risque Inondation
PPRMT :	Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain):
PPRT :	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRIR :	Programme de Renouvellement (urbain) d'Intérêt Régional.
PVS :	Procès Verbal de Synthèse
RD :	Route Départementale
RP :	Rapport de Présentation.
RSDA :	Règlement de Service Départemental d'Assainissement
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SNPN :	Société Nationale de Protection de la Nature
SRCAE :	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SUP :	Servitude d'Utilité Publique
TVB :	Trame Verte et Bleue
ZAP :	Zone d'Action Prioritaire
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
ZPS :	Zone de Protection Spéciale
ZSC :	Zone Spéciale de Conservation



CHAPITRE 1

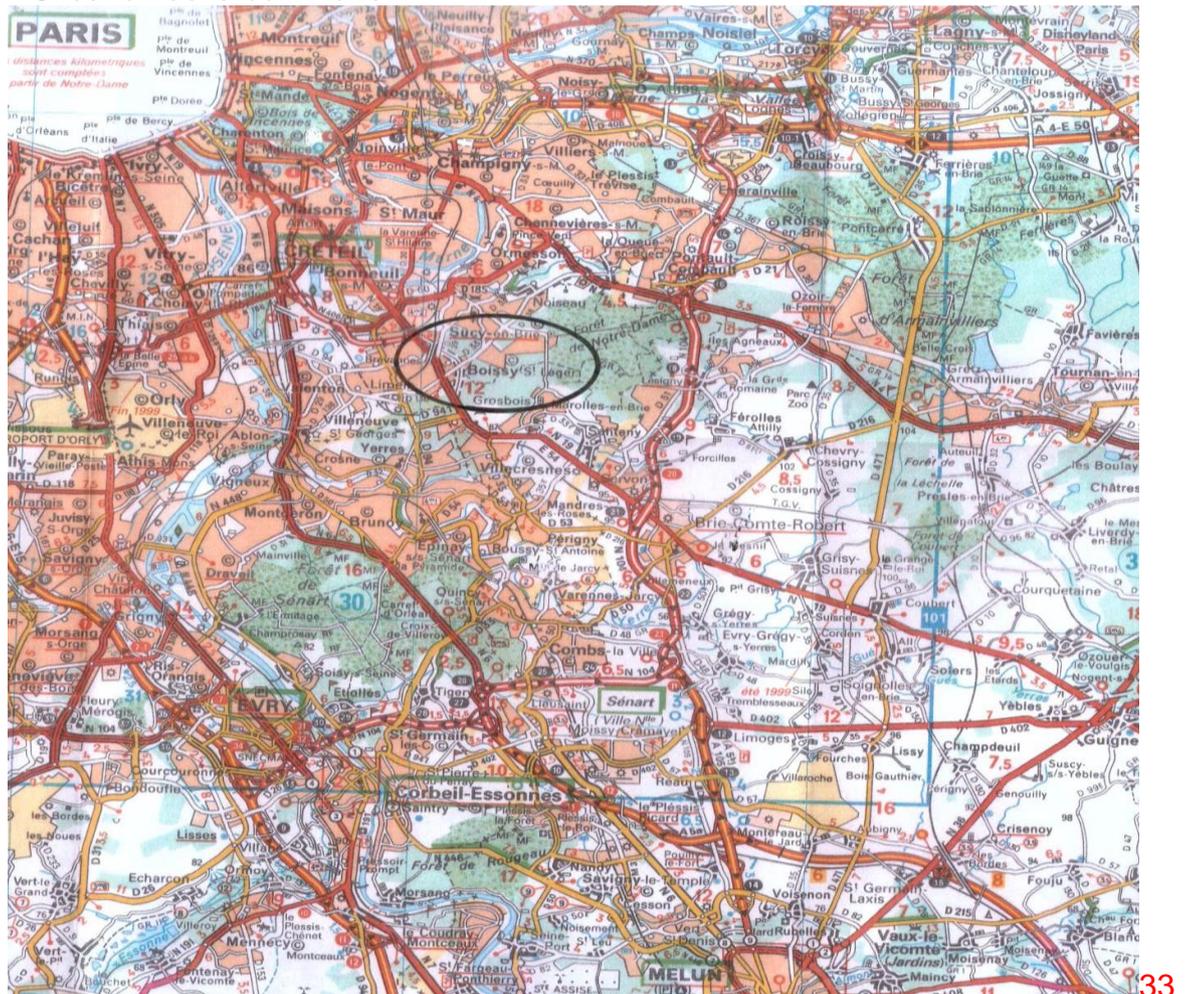
Présentation de l'enquête

1 Présentation de l'enquête :

La présente enquête a fait l'objet d'une Décision N° E 23000053/77 du 15 juin 2023 du Tribunal Administratif de Melun désignant M. Jacky HAZAN

en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet
 « La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger ».
 Madame Marie-José ALBARAC est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

1.1. Situation de la commune:



33

Plan de situation

C'est sur le territoire de cette commune que se trouve le château de Grosbois. Au XVI^e siècle, la seigneurie de Boissy et de Gros Bois appartenait à Raoul Moreau, trésorier du roi Henri II, qui la donne en dot à sa fille Marie, épouse de Nicolas de Harlay, baron de Sancy. Ce dernier la vend à Charles de Valois, duc d'Angoulême, fils naturel de Charles IX et de Marie Touchet

En 1789, Gros Bois appartient au comte de Provence, frère de Louis XVI. Barras acquiert Gros Bois, le vend au général Moreau, qui le vend au maréchal d'Empire, Berthier

1.2. Préambule et Objet de l'enquête :

La présente enquête porte sur la première modification du PLU de Boissy-Saint-Leger conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme.

La commune de Boissy-Saint-Leger a intégré, au 1^{er} janvier 2016, la nouvelle intercommunalité dénommée EPT Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) compétente en matière de plans locaux d'urbanisme. Elle est l'autorité organisatrice de cette enquête

1.3 Origines du projet et mise en œuvre :

1.3.1 Origine du projet et chronologie

le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Leger a été approuvé le 26 septembre 2018 par délibération du Conseil Territorial du GPSEA.

Le 12 juillet 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a émis un avis déclarant « *que la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger ne doit pas être soumise à évaluation environnementale par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir dès lors qu'il intégrera (cette) réserve* » (*réserve de réalisation des places de stationnement situées au sein de la zone UE et en extérieur en revêtement permettant une bonne infiltration des eaux de pluie*).

Comme précisé au § 2.2.1 ci-après, dans sa séance du 11 octobre 2023 le Conseil de Territoire de GPSEA, dans son article 1 :

« Prend la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger, conformément à l'avis de la MRAe du 12 juillet 2023 ».

Le Président de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » par arrêté du 12 octobre 2023 (n°AP2023-48) a lancé la procédure de mise en œuvre de la première modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Leger. Cet arrêté a été modifié par l' Arrêté du Président de GPSEA n° AP 2023 053 du 19 octobre 2023 modifiant l' Arrêté du Président n°AP2023-48 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au Projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Leger.

1.3.2 Les acteurs de la mise en œuvre :

1.3.2.1 L'autorité organisatrice de l'enquête :

Il s'agit de, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, (GPSEA) compétente en matière de plans locaux d'urbanisme.

Adresse postale : Europarc - 14 rue le Corbusier - 94046 Créteil cedex

Bureau : 11 rue du Faubourg Saint Marceau – 94440 Marolles en Brie

Enquête publique ayant pour objet la Modification du PLU de Boissy-Saint-Léger (Val-de-Marne)

Elle est représentée par :

- Madame Coralie SOLBES ; Coordinatrice cellule PLU et Urbanisme, Directrice adjointe à la Direction Relations et Appui aux Territoires ;
- Mme Florie- Anne PELLERIN , chargée appui.

1.3.2.2 Le pétitionnaire et Maître d'ouvrage (MO)

M. Régis CHARBONNIER Maire de Boissy-Saint-Léger est le pétitionnaire et Maître d'ouvrage.

1.3.2.3 le Maître d'œuvre :

La Maîtrise d'Œuvre a été assurée par GPSEA.

1.3.2.4 le service de l'urbanisme de la commune

Mme Anaïs CATERINA, Directrice du Développement Urbain

Mme Nadia SOUKOUANE, instructrice du droit des sols,

M. Ken MOUSSAVOU- Instructeur du droit des sols- Direction du développement urbain - Ville de Boissy-Saint-Léger

1.3.2.5 Les Bureaux d'études ayant participé au dossier :

Il s'agit de « Espace Ville »

1.4 Les éléments de la modification du PLU :

1.4.1 Les principaux objectifs de la modification :

Ils consistent en :

- Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE) ; pour maîtriser l'artificialisation des sols et maintenir un bon niveau en équipement.
- Permettre de porter une réflexion sur le secteur de l'ancienne RN 19.

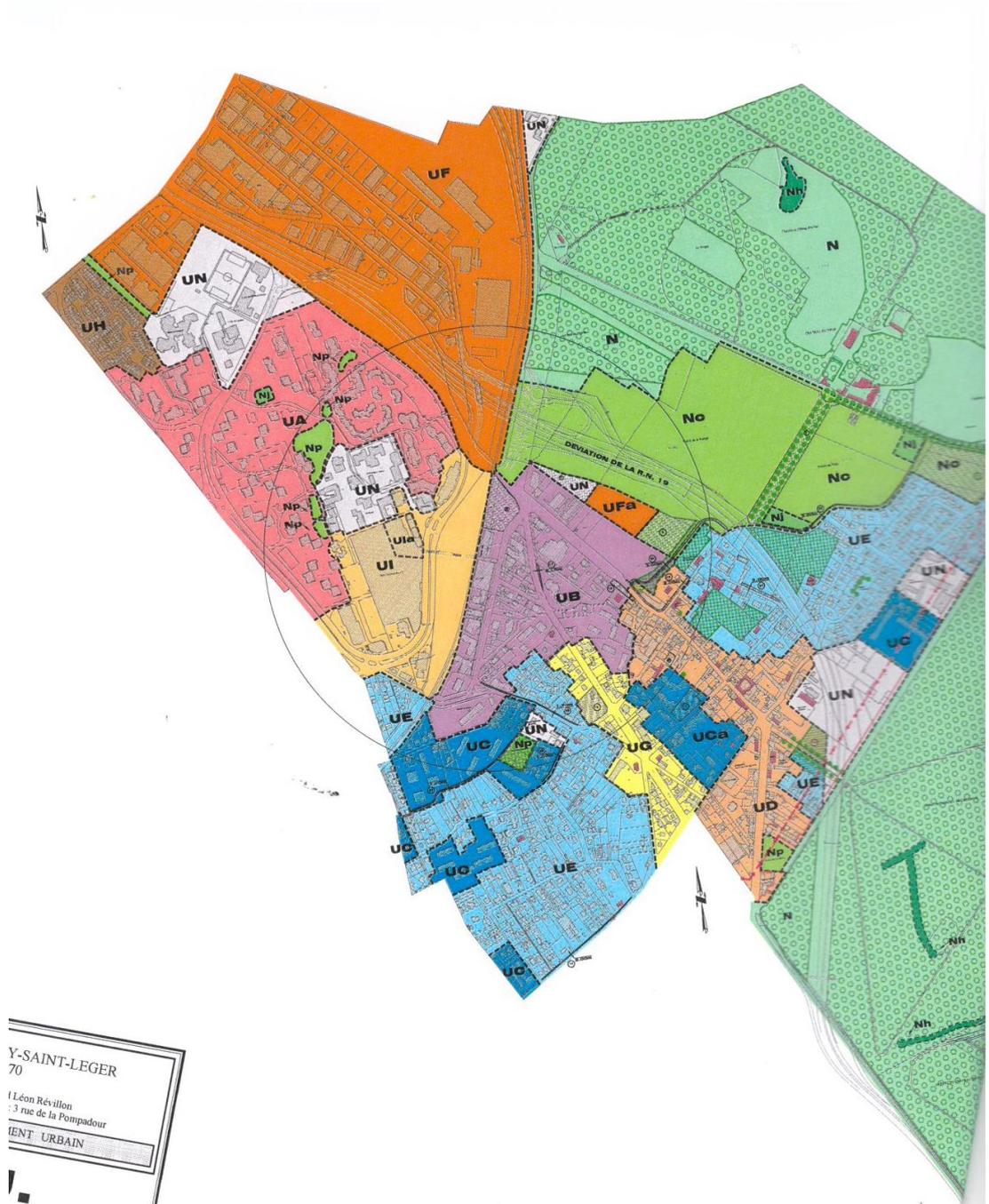
1.4.2 Les modifications envisagées :

1.4.2.1 Concernant la Maîtrise de la densification urbaine des espaces pavillonnaires :

Elle concerne essentiellement des sites proches de la gare RER A , mais aussi plusieurs projets en cours, développés infra (§ 1.4.2.2).

On peut noter que la commune présente un taux de logements sociaux de 35% environ

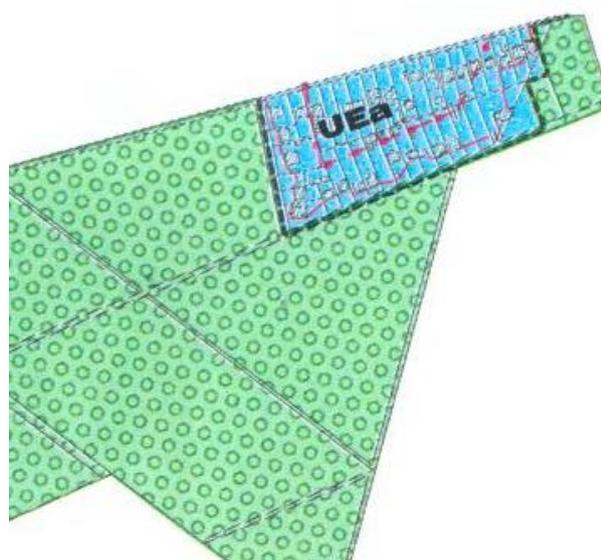
1.4.2.2 Le PLU (parties Nord-Ouest et Est , urbanisées)



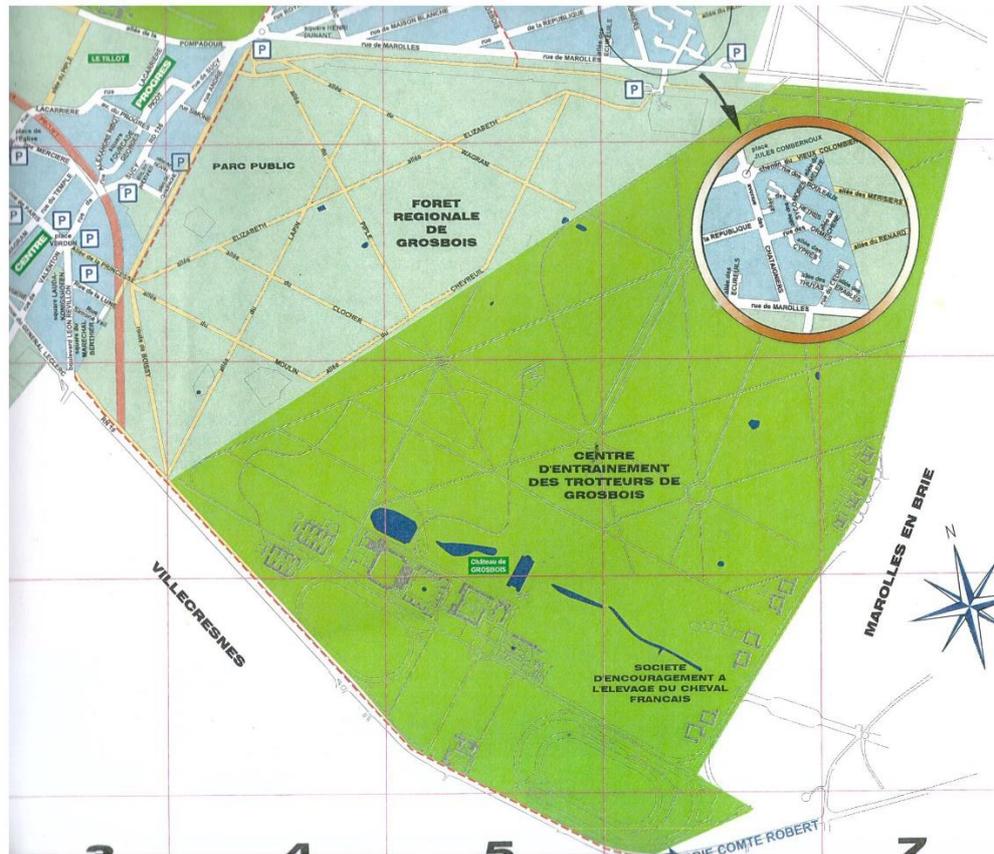
Partie Ouest et Nord ouest du PLU



Parties Nord-Est et sud-est et partiellement le secteur de Grosbois



Agrandissement de la partie en UEa excentrée



Secteur Grosbois : forêt régionale et centre d'entraînement

1.4.2.3 Concernant les projets en cours :

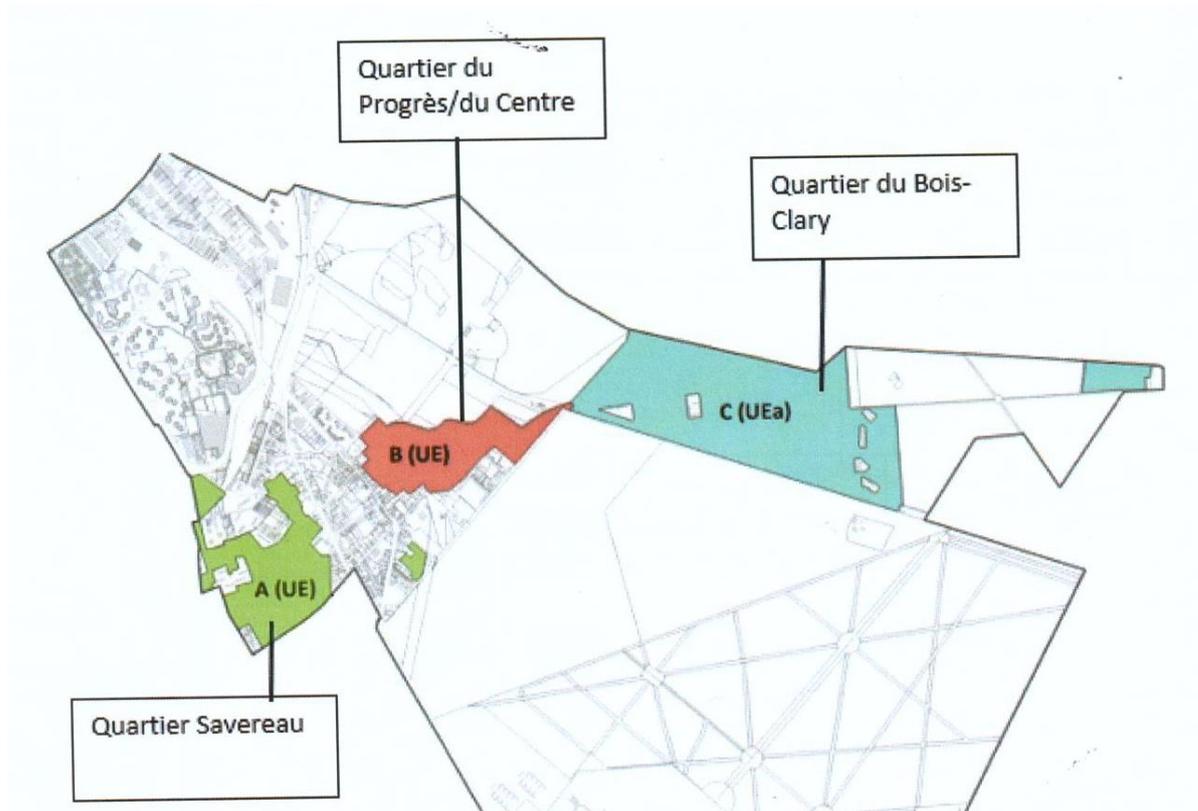
Plusieurs projets sont en cours, sinon déjà engagés, représentant 10% du parc de logements (de 2019) pour répondre aux recommandations du SDRIF à l'horizon 2030.

Le secteur d'étude pavillonnaire est en zone UE (et sous secteur UEa) et impacte 3 quartiers distincts qui présentent divers espaces peu minéralisés, végétalisés voire exempts de constructions, qu'il convient de protéger.

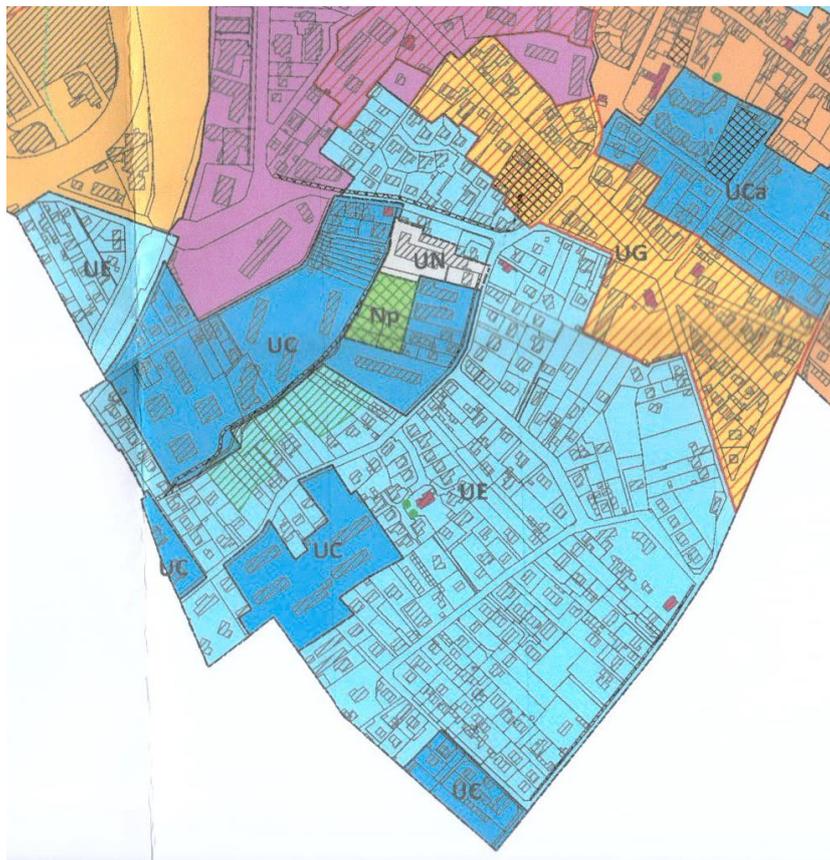
- Le quartier Savereau ;
- Le quartier du Progrès/du Centre ;
- Le quartier du Bois-Clary.

Tels qu'ils apparaissent sur la représentation générale ci-dessous et, à la suite, en extraits individualisés. du plan de zonage.:

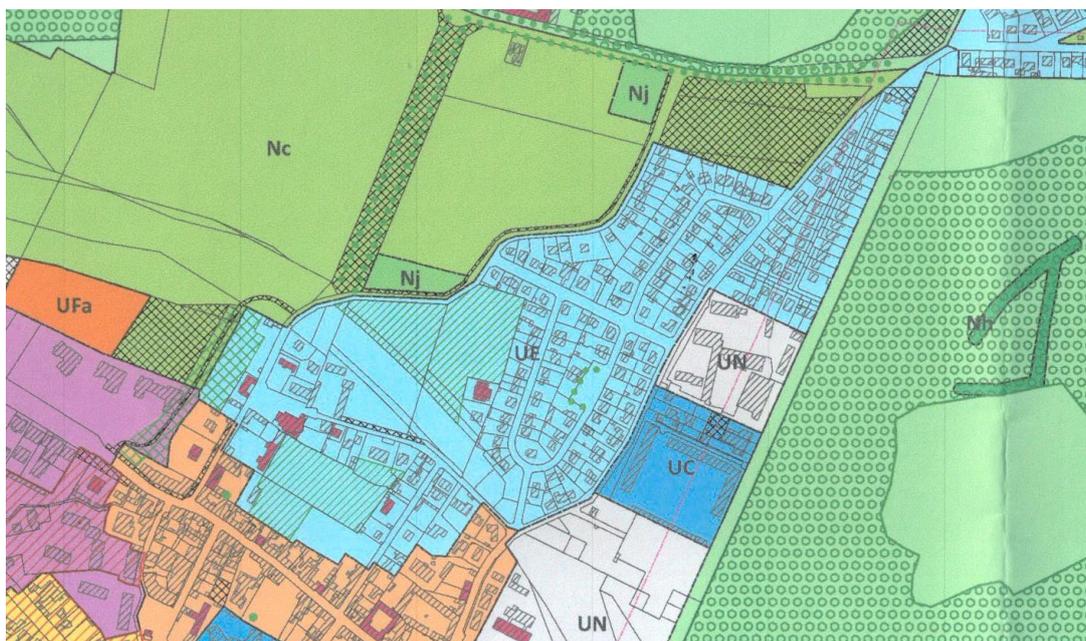
Une analyse urbaine a été menée sur les 3 quartiers pavillonnaires distincts afin de mieux évaluer les besoins d'ajustement du règlement écrit en vue de préserver un caractère boisé certain et limiter l'artificialisation des sols en augmentant le pourcentage de pleine terre



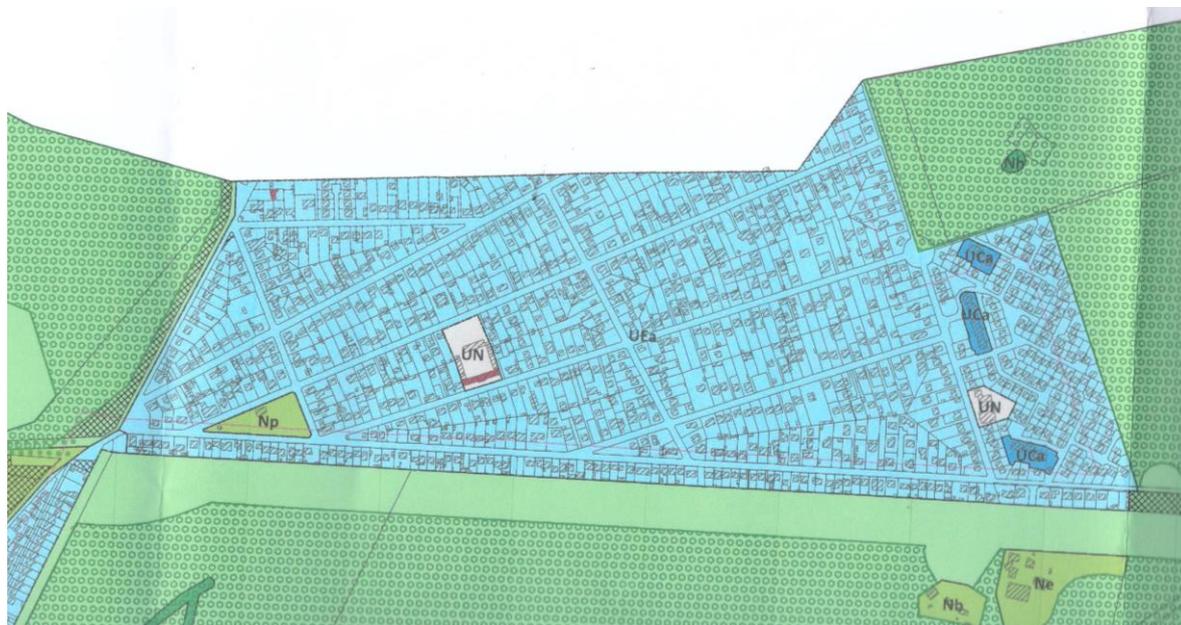
D'une manière générale, la densité est plus forte dans le secteur Bois-Clary, avec une taille moyenne de parcelle légèrement plus faible et une emprise au sol supérieure. Néanmoins, au regard de ce que permet le règlement actuel, notamment en matière d'emprise au sol, et compte-tenu de la faible artificialisation des sols en espace libre de toute construction, l'ensemble de la zone UE (dont UEa) sera modifié.



Le zonage UE du quartier Savereau



Zonage UE du quartier du Progrès/du Centre ;



Le Zonage UEa du quartier du Bois-Clary.

1.4.2.4 Autres projets en cours :

Pour poursuivre son effort de densification de l'espace urbain sur des sites à proximité de la gare RER A, la commune de Boissy-Saint-Léger souhaite réaliser plusieurs projets qui sont en cours de réalisation ou seront engagés prochainement représentent environ 10% du parc de logements de 2019 :

Concernant le nombre de logements à construire, il n'y a pas de chiffre pour le moment pour Boissy hormis l'objectif inscrit dans le PADD qui est de 167 logements par an soit 1340 logements supplémentaires. Les différents projets immobiliers sur la Ville répondent pleinement à cet objectif.

Ils permettront notamment de répondre aux objectifs de densification des espaces urbains du SDRIF à horizon 2030..

1.4.2.4.1 La ZAC de la Charmeraie

Très bien situé, proche de la gare du RER A, le centre commercial Boissy 2 a été construit dans les années 1970. Aujourd'hui, cette construction en béton de 27 000 m² qui enclave le quartier de la Haie-Griselle est fortement dégradée et occupée seulement au tiers de ses capacités. La ville de Boissy-Saint-Léger a donc engagé un processus de renouvellement de ce secteur avec la création de la ZAC La Charmeraie sur un périmètre opérationnel de près de 7 hectares, en vue de construire environ 650 logements à proximité immédiate de la gare de Boissy-Saint-Léger.



1.4.2.4.2 Projet en lien avec une convention NPNRU :

Il s'agit de la réalisation de 2 projets de logements (soit environ 70 logements) dans le cadre du PRIR et d'une convention NPNRU

1.4.2.4.3 Sur l'entrée de ville , Avenue du Général Leclerc

Une réflexion sera portée sur ce secteur portant sur l'ex RN 19 :

Le secteur se situe dans les zones UG et UB, en entrée de ville sud, le long de l'Avenue du Général Leclerc. (cf plans ci-après)

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41, le PLU a la faculté de délimiter au plan de zonage un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Pour la commune il s'agit d'un site stratégique en entrée de ville , qu'il convient de maîtriser pour éviter tout risque de mutation anarchique de secteurs urbains.

Au règlement du PLU actuel les droits à construire y sont relativement importants, avec, notamment, une emprise au sol de 50% et une hauteur de 12 m à l'égout du toit.

Le périmètre du PAPAG est délimité sur le document ci-dessous qui montre que cette ex nationale 19 s'inscrit en zones UB et UG du PLU.

Le règlement actuel indique

Zone UG et UB 1.2 – Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions :

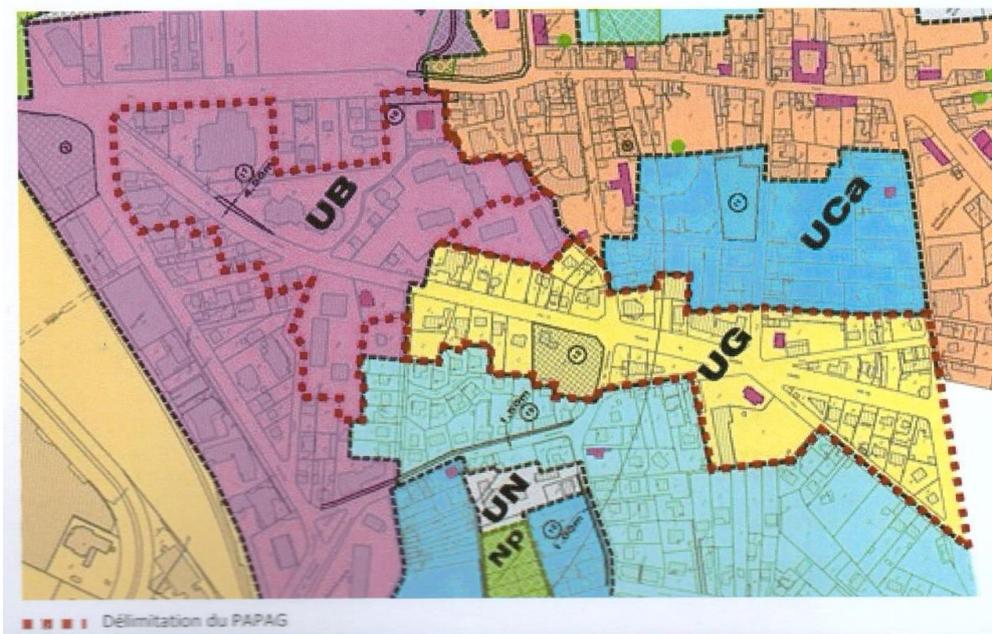
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Dans un délai de 3 ans (à compter de la date , éventuelle, d'approbation de la modification du PLU), de nouvelles règles pourront être édictées. En particulier, la commune souhaite y limiter à 60 m² (*de surface de plancher cumulée par unité foncière*) toute extension de constructions existante.

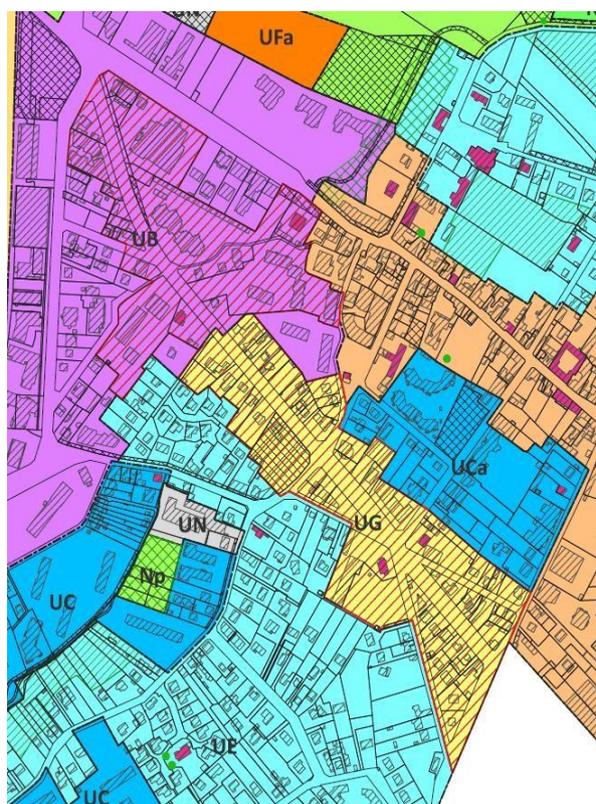
Il est donc proposé s'ajouter à cet article 1.2 :

« En application de l'article L. 151-41, 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) délimité sur le document graphique, pour une durée maximale de 3 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ».

Actuellement, le règlement écrit permet une mixité de fonction, avec des droits à construire relativement importants (12 m max à l'égout du toit, 50% d'emprise au sol...) comparés à l'occupation du sol actuelle.



Extrait du plan de zonage actuel et périmètre PAPAG



 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41 du C.U.)
(d'une durée de 3 ans maximum à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU)

il s'agit, au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, d'une possibilité pour la commune de délimiter au plan de zonage un périmètre d'attente correspondant à une servitude :

«... interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

L'institution d'une servitude (PAPAG) est conditionnée, à la lecture de l'article L151-41, à plusieurs conditions :

- Etre institué par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale
- Etre localisé en zone urbaine ou à urbaniser
- Etre justifié au nom de l'intérêt général et une motivation particulière concernant un projet d'aménagement global
- Etre limité temporairement, dans un délai maximal de 5 ans non renouvelables
- Définir un seuil minimal au-delà duquel toute construction ou installation est interdite, à l'exception de certains travaux (adaptation, changement de destination, réfection, extension limitée de l'existant).

Actuellement, le règlement écrit permet une mixité de fonction, avec des droits à construire relativement importants (12 m max à l'égout du toit, 50% d'emprise au sol...) comparés à l'occupation du sol actuelle.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La délimitation de ce PAPAG sur une durée de 3 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU entend permettre la mise en œuvre d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur d'entrée de ville de part et d'autre d'un axe majeur que constitue l'ancienne RN19. L'objectif est de favoriser une évolution adaptée du tissu urbain, dont le parcellaire est aujourd'hui très morcelé et hétérogène. Le PAPAG permet ainsi de limiter une évolution non structurée du tissu urbain actuel, pour permettre à moyen terme un développement cohérent par l'instauration de règles d'urbanisme qui traduisent un projet d'évolution étudié à l'échelle globale du secteur et à même de qualifier cette entrée de ville tant sur le plans paysager que urbain.

1.4.2.5 Les modifications du Règlement :

Pour le règlement il s'agit d'un rappel général au regard de l'importance de leur développement qui intègre les adaptations règlementaires apportées aux différentes zones. Ces modifications visent à ajuster l'existant aux dispositions du PADD afin, notamment, de respecter les caractéristiques des quartiers pavillonnaires en maîtrisant la densification..

La Notice de présentation résume pour les différents articles, en tableau pour la zone UE dont le sous secteur UEa) et en textes, portant en rouge les modifications. (à la suite, un tableau résume les modifications)

Ainsi :

- article 3.1 - Emprise au sol :

Aux 35% il est ajouté : 350 m2 maximum par bâtiment isolé.

justification de la modification :

Pour préserver les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, et éviter une densification sous forme de petits collectifs, une règle d'emprise au sol par bâtiment isolé est ajoutée.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

- article 3.2 :concernant la hauteur des constructions,
 - les 7m à l'égout du toit sont conservés (« ou à l'acrotère » est supprimé ;
 - le point le plus haut est abaissé à 9m au lieu de 10m ;
 - le « bonus » de 0,80m pour toiture végétalisée est supprimé.

justification de la modification :

Dans la continuité de l'objectif de préservation les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, la règle de hauteur est ajustée à la marge pour permettre un niveau de R+1+C maximum.

Une précision est apportée sur le traitement de la toiture pour préserver l'aspect architectural local des nouvelles constructions individuelles.

Un doublon dans la règle accordant une souplesse pour les équipements publics a été supprimé pour une meilleure lisibilité du règlement écrit.

- article 3.3 : implantations vis-à-vis des emprises publiques : inchangé (recul de 5m mini) ;
- article 3.4 : implantations envers les propriétés latérales vis-à-vis des limites séparatives

- le retrait sur le voisin devra être de 8m avec vue ou 4m sans vue) ;
- la distance minimale de 2,5m à respecter en cas de division parcellaire est annulée
- une implantation de limite à limite ne pourra être acceptée que pour de petits terrains issus de division.

En fond de parcelle la distance de retrait est portée à 10m minimum

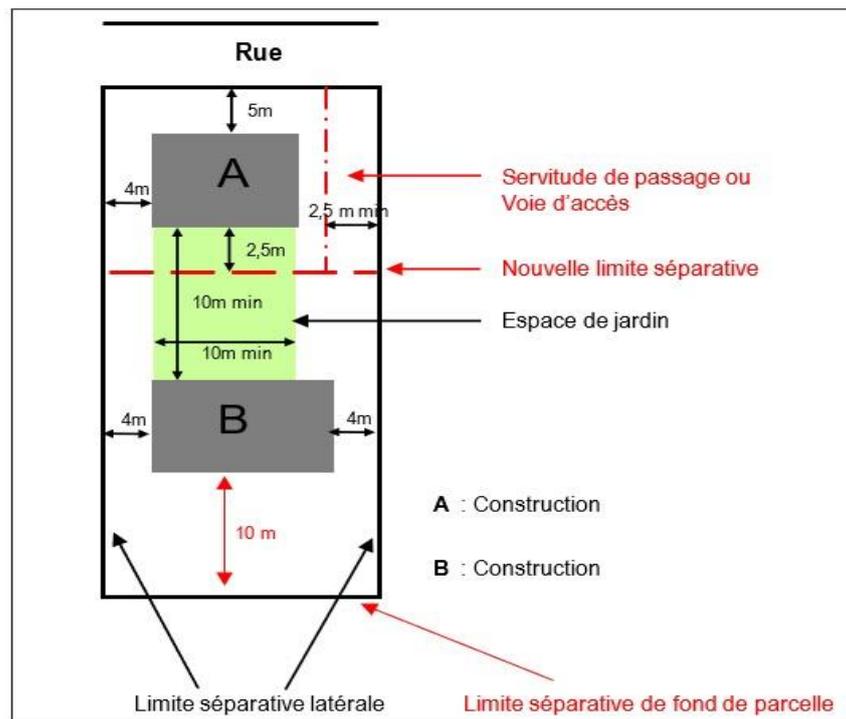
Mais la règle des « 8m avec vue ou 4m sans vue » n'est pas rayée (?) ;

justification de la modification :

Une précision a été ajoutée pour les terrains issus de division après approbation de la procédure de modification car une souplesse permet aux nouvelles constructions d'être implantées sur les limites séparatives latérales dans le cas de petits terrains. L'objectif est de préserver les espaces de pleine terre par l'encadrement des divisions de parcelles.

Les distances de retrait doivent respecter les règles générales définies à l'article UE.3.4.1.

Dans le cas d'une division parcellaire, les schémas ci-dessous traduisent ces distances à respecter, avec l'ajout de la servitude de passage (ou voie d'accès) pour une parcelle de second rang.



- article 3.5 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
La distance entre bâtiments sur une même propriété est portée à 16m en tout point de la construction (au lieu de 8m avec vue ou 4m sans vue) ;
Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de type abris de jardin de 10 m2 maximum

justification de la modification :

Mise en cohérence du schéma avec l'ajout de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

L'augmentation de la distance de retrait entre deux constructions a pour objectif de préserver davantage d'espaces perméables entre les constructions. Une exception est faite pour les abris de jardin.

Pour la zone UE, la maîtrise de la densification impacte les articles 4 du règlement et le règlement graphique

- article 4.2 sur la composition des constructions :
La façade d'une unité (de volume et d'aspect) ne pourra excéder 15m
*« Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront à pente, avec des débords de toiture. La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie
En cas d'implantation en limite séparative, les débords de toiture sont interdits ».*

Justification de la modification : Une précision est ajoutée concernant les linéaires de façade pour conserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires.

Une précision est apportée sur le traitement de la toiture pour préserver l'aspect architectural local des nouvelles constructions individuelles.

Un espace paysager protégé est ajouté sur les fonds de jardins végétalisés pour les préserver en tant qu'îlots de fraîcheur ;

justification de la modification :

Des fonds de jardins avec un couvert végétal boisé qualitatif ont été identifiés. Un espace paysager protégé est ajouté pour préserver cet îlot de fraîcheur au sein de l'espace urbain.

Article 5.2 : sur le pourcentage de pleine terre : il passe de 40% à 50%

Cette règle vise à préserver les jardins privés et les cœurs d'îlots.

Les toitures végétalisées ne sont pas prises en compte dans ce pourcentage.

Justification de la modification :

Le renforcement de la règle de pleine terre a pour vocation de mieux préserver les jardins privés et cœurs d'îlot verts indispensables pour la bonne infiltration des eaux pluviales à la

parcelle. La souplesse accordée aux toitures végétalisées a été supprimée car difficilement vérifiable à l'instruction.

Règlement graphique sur les arbres remarquables :

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres identifiés seront intégrés à la liste des éléments remarquables du paysage. Ainsi, au tableau de l'annexe IV du règlement, il est ajouté pour 2 arbres remarquables, deux fois:

- Zone UE au 15 allée des Vignes : 1 arbre de haute tige isolé
- Zone UE au 15 allée des Vignes : 1 arbre de haute tige isolé.

justification de la modification :

Deux arbres remarquables identifiés comme marquant dans le paysage ont été ajoutés au règlement graphique. La liste des éléments remarquables du paysage a été actualisée en conséquence.

	Zone UE dont UEa	Zone UE dont UEa modifiée
ARTICLE 3.1 <i>Emprise au sol</i>	35 %	35% 150 m² max par bâtiment isolé.
ARTICLE 3.2 <i>Hauteur des constructions</i>	7 m égout ou acrotère 10 m point le plus haut +0,8 m si toiture végétalisée	7 m égout ou acrotère 9 m point le plus haut +0,8 m si toiture végétalisée
ARTICLE 3.3 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	En recul de 5 m min	En recul de 5 m min
ARTICLE 3.4 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<u>Dans la bande de 20m :</u> <14m : toutes les limites Entre 14 et 18 m : retrait d'une limite >18 m : en retrait <u>Au-delà :</u> En retrait Distance de retrait : 8 m si vue 4 m si pas de vue.	<u>Dans la bande de 20m :</u> <14m : toutes les limites Entre 14 et 18 m : retrait d'une limite >18 m : en retrait <u>Au-delà :</u> En retrait Distance de retrait : 8 m si vue 4 m si pas de vue. 10 m min du fond de parcelle.
ARTICLE 3.5 <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	8 m si vue 4 m si pas de vue.	16 m en tout point de la construction
ARTICLE 5.2 <i>Espaces verts</i>	40% du terrain en pleine terre 30% si toiture végétalisée	50% du terrain en pleine terre 30% si toiture végétalisée

Tableau récapitulatif

▪ Article 6 sur le stationnement :

Dans les tableaux regroupés ci-dessous, les règles modifiées apparaissent en rouge :

Places de stationnement pour les véhicules motorisés		Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat		Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place maximum minimum de stationnement par logement	Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place maximum minimum de stationnement par logement
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1,5 2 place maximum minimum de stationnement par logement		Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place maximum minimum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place maximum minimum de stationnement par logement	Bureaux et professions libérales	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d' 1 place maximum minimum de stationnement pour 45 m ² de surface de plancher
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place maximum minimum de stationnement par logement		Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d' 1 place maximum minimum de stationnement pour 55 m ² de surface de plancher
		Commerces, artisanat, services	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher, ou 1 place minimum pour 40 m ² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2

1.4.2.6 Evolutions apportées aux zonages :

Les plans avant/après sont détaillés ci-après au § 1.9.1

1.5 Présentation de la commune :

1.5.1 Le territoire communal :

La commune de Boissy-Saint-Léger est une ville du Val-de-Marne en région Ile-de-France, dans l'arrondissement de Créteil, située au sud est de Paris , à 18 km environ de Notre Dame de Paris

Elle comptait 17 286 habitants Boisséens, Boisséennes en 2020 sur 8,94 km² .

Elle est limitée :

Enquête publique ayant pour objet la Modification du PLU de Boissy-Saint-Léger (Val-de-Marne)

- au nord-ouest par la commune de Sucy-en-Brie
- au nord et au nord-ouest par Bonneuil-sur-Marne
- au sud-est par Marolles-en-Brie
- au sud par Villecresnes
- à l'ouest par Limeil Brevannais



Plan local et communes avoisinantes

1.5.2 La répartition détaillée des sols de la commune

La répartition détaillée des sols de la commune en 2018 était la suivante :

Zones urbanisées : 196ha, soit 22%.

Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication : 76ha, soit 8%.

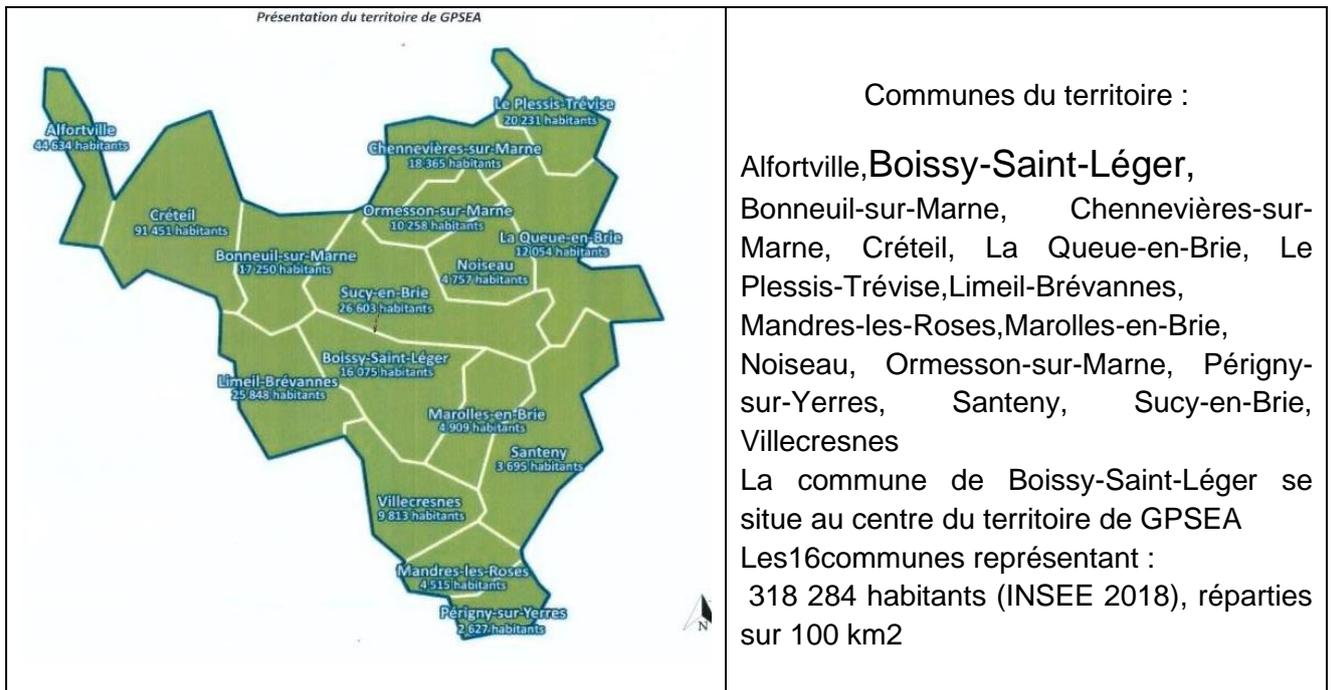
Espaces verts artificialisés, non agricoles : 201ha, soit 23%.

Forêts : 415ha, soit 46%.

1.5.3 La situation administrative :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la volonté gouvernementale de favoriser le développement du centre de l'agglomération parisienne comme pôle mondial est créée, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole du Grand Paris (MGP), dont la commune est membre.

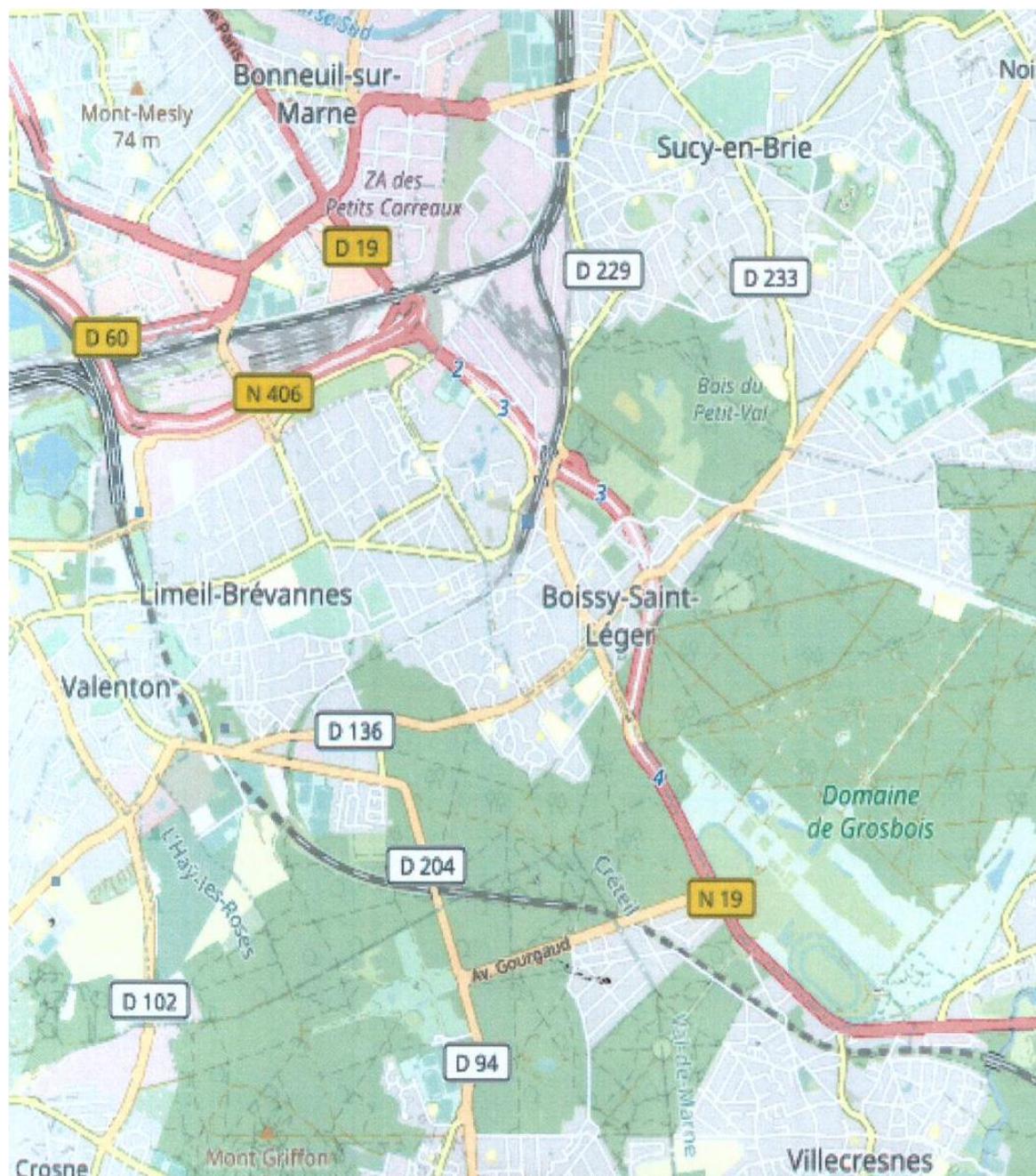
La commune a donc également été intégrée le 1^{er} janvier 2016 à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir.



1.5.4 Desserte de la commune (un Plan de la commune est mis en annexe 5)

1.5.4.1 Desserte par la route et l'autoroute :

La commune est desservie par l'ex RN 19 , la N 406 la D 136 et la francilienne (A 104) qui passe à l'est, comme il apparaît sur les plans ci-dessous



Plan local, (très légèrement déformé)



Plan élargi du secteur, avec la francilienne à l'est

1.5.4.2 Par le RER A :

Gare de Boissy-Saint-Léger (terminus RER A)

1.5.4.3 Par les autobus

La gare de Boissy saint léger a une gare routière assez importante avec 7 lignes de bus : bus n°5 Sucy-Noyers, n°6 Gare de Boissy- Bonneuil-Le Havre, n°12 Santeny-Préfecture de Créteil, n°21 : Guignes- les Sablons, 23 : Préfecture de Créteil- Brie Comte Robert , J1 Villeneuve Saint Georges - Gare, J2 Boissy Saint Léger- Gare).

1.5.4.4 La circulation sur la commune :

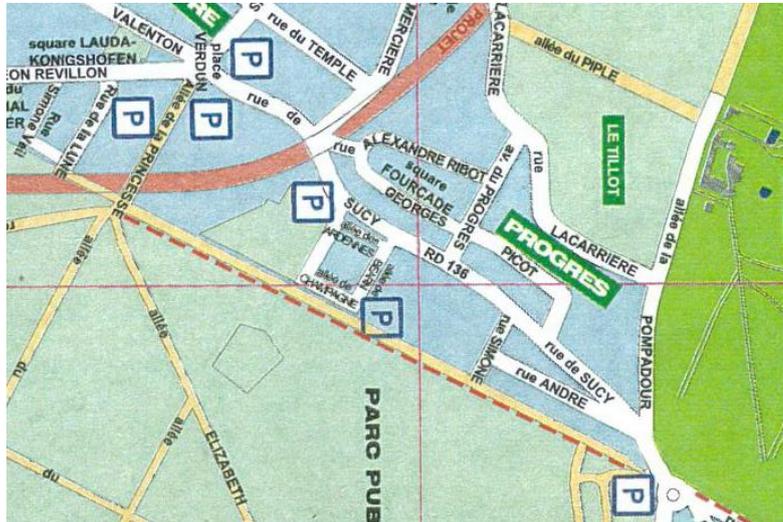
Il s'agit essentiellement de la partie de la commune située à l'ouest de la déviation de l'ex RN 19, ainsi que les deux secteurs mis à la suite :



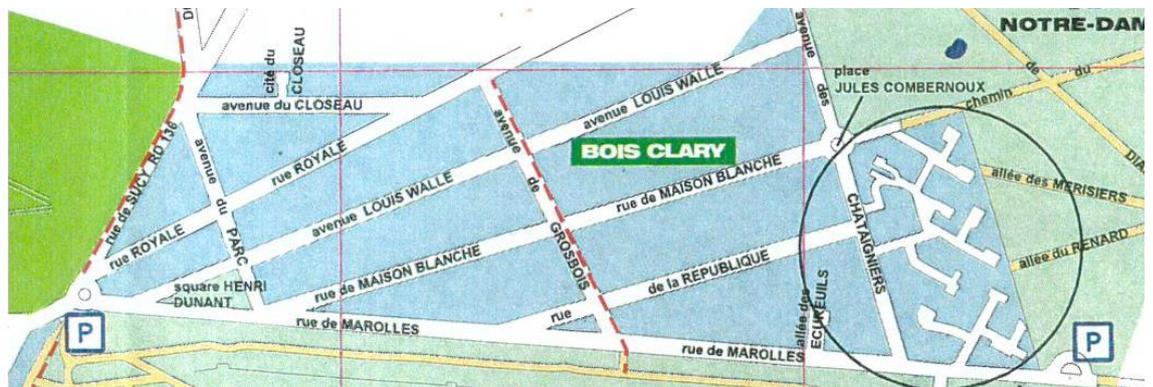
Petits secteurs à la suite :

- petit secteur au nord-est du Centre Progrès dans le quadrilatère formé par :
 - L'allée du Piple

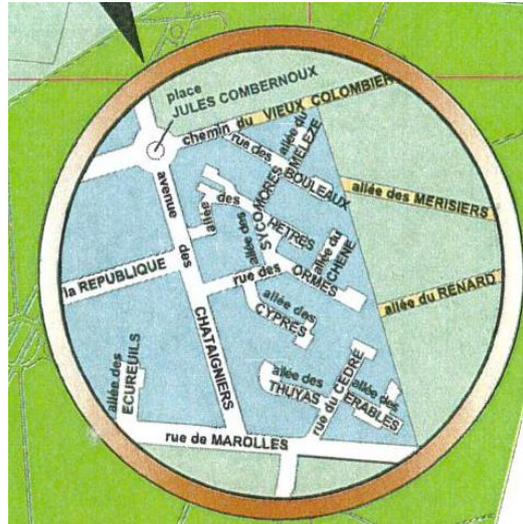
- La limite nord ouest de la forêt régionale de Grosbois
- La déviation de l'ex RC 19
- L'allée de la Pompadour



- le secteur du Bois Clary :



Avec léger agrandissement de la zone encerclée, ci-dessous :



1.5.4.5 Pour ce qui concerne le vélo :

La ville compte 5 stations Velib' :

- Marne - Charles de Gaulle ;
- Victor Hugo-École ;
- Gare RER - Malleret-Joinville ;
- Carnot - Pâquerettes ;
- Place de l'Europe.

1.5.4.6 Les réseaux de mobilité douce :

La commune développe des aménagements qualitatifs et sécuritaires permettant des déambulations piétonnes et cyclables fluides, et des sentes piétonnes ou venelles au sein des opérations urbaines afin de concevoir un maillage de circulations douces à l'échelle de la ville et ainsi promouvoir des déplacements apaisés

1.5.4.7 Sur l'hydrographie :

La commune n'est pas concernée

1.5.4.8 Le patrimoine et les richesses communales :

On peut citer pour mémoire :

- Le château de Grosbois Logo monument historique Classé MH (1948)
- Le château du Piple Logo monument historique Inscrit MH (1975)
- Le lycée Bernard-Palissy (Boissy-Saint-Léger)
- L'église Saint-Léger
- La chapelle du Sacré-Cœur-au-Bois-Clary²⁵
- Le temple protestant de Boissy-Saint-Léger
- Le cimetière de Boissy-Saint-Léger

1.5.4.9 Le commerce et les entreprises :

D'après les données du recensement de l'INSEE de 2020, Boissy Saint Léger comptait 4 889 emplois pour 1 430 entreprises. En 2022, 380 créations d'entreprises ont été constatées.

1.5.4.10 Le contexte écologique,

Dans le cadre de cette modification, les secteurs concernés, essentiellement pavillonnaires vont bénéficier – au travers d'une reprise des articles concernés du règlement :

- d'espaces paysagers protégés ajoutés sur les fonds de jardins végétalisés pour les préserver en tant qu'îlots de fraîcheur au sein de l'espace urbain ;
- d'une augmentation du pourcentage de pleine terre , qui passe de 40% à 50% ;
- de l'intégration d'arbres remarquables et alignements d'arbres identifiés à la liste des éléments remarquables du paysage. Ainsi, au tableau de l'annexe IV du règlement, il est ajouté 2 arbres remarquables de haute tige au 15 allée des Vignes (en zone UE).
- Par ailleurs les nouvelles règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives avec les voisins (voire entre bâtiments sur une même propriété) apportent des espaces de respiration

1.5.4.11 Sur les ressources naturelles de la commune :

Aucune ressource naturelle n'est à signaler.

1.6 Cadre législatif et procédure :

1.6.1 Sur la procédure

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du code de l'Urbanisme. Cette procédure pouvait être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières

significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Ainsi, après élaboration du dossier de modification du P.L.U., de l'évaluation environnementale et de la concertation préalable et transmission de ce dossier. aux personnes publiques associées (PPA) l'enquête publique pouvait être organisée selon les dispositions du code de l'Environnement et de l'arrêté du Président du Territoire, GPSEA étant compétent en matière d'urbanisme.

Concernant l'Avis de la MRAe

Comme précisé au § 2.2.1 ci-après, cette modification du PLU n'avait pas à être soumise à évaluation environnementale.

La MRAe a cependant formulé une « réserve » :

« réserve de réalisation des places de stationnement situées au sein de la zone UE et en extérieur en revêtement permettant une bonne infiltration des eaux de pluie »).

Les recommandations formulées et les réponses apportées sont développées au § 3.2 ci-après

L'arrêté N°AP 2023-048 du Président de GPSEA du 12 octobre 2023 rectifié au 19 juillet 2023 pour erreur matérielle de date, est joint en pièce 2 ; rappelons en simplement les deux articles suivants :

ARTICLE 1 : Il sera procédé, du mercredi 8 novembre 2023 à 8h30 au vendredi 8 décembre 2023 inclus à 17h30, pendant 31 jours consécutifs, à une enquête publique portant sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Boissy-Saint-Léger.

Les principaux objectifs du projet de modification du PLU sont de :

- Modifier le règlement en vue de maîtriser la densification du tissu pavillonnaire ;*
- Protéger des éléments paysagers en modifiant notamment le document graphique ;*
- Permettre de porter une réflexion d'ensemble le long de l'ancienne RN19 en instaurant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)*

ARTICLE 8 : Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition (du public) au Centre Technique Municipal de la mairie de Boissy-Saint-Léger, 3 rue de la Pompadour – 94470 Boissy-Saint-Léger, les jours et heures suivants :

- Mercredi 8 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 ;*
- Samedi 18 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 ;*
- Vendredi 8 décembre 2023 de 14h00 à 17h30.*

Cet arrêté est mis en pièce 3

1.6.2 Sur le 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.153-8, L.153-36 à L. 153-44
Et pour le PAPAG les articles L 151-41, L-5 151
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-2 à R 123-27;
- 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.

1.7 Composition des dossiers mis à disposition du public :

Chaque dossier du Projet Modificatif du PLU n°1 qui a été mis à la disposition du public au CTM de Boissy-Saint-Léger et au siège de l'EPT, comporte :

- Un registre papier ;
 - Une chemise de pièces administratives - pièce 1 du sommaire- contenant :
 - Un Avis d'enquête au format A4 ;
 - L'arrêté du Président de GPSEA N° AP2023-013, du 10 mai 2023, engageant la procédure de modification ;;
 - L'arrêté du Président de GPSEA N° AP2023-048, du 12 octobre 2023, prescrivant l'enquête
 - L'arrêté du Président de GPSEA N° AP2023-053, du 19 octobre 2023 modifiant celui du 12 octobre 2023 ;
 - Une copie du compte rendu de la séance du Conseil de Territoire du 11 octobre 2023 ;
 - Une sous chemise grise contenant les réponses des PPA ;
 - Une autre sous chemise grise contenant les journaux d'insertions ;
 - Une notice de présentation de la Modificatif du PLU No 1 - pièce 2 du sommaire-.
 - Un Règlement écrit ; - pièce 3 du sommaire-.
 - Un Plan de zonage – pièce 4 du sommaire-.à l'échelle non indiquée du 1/4500 ème
Car il remplace celui opposable et identique, du 26 septembre 2018 désigné 4-1 affiché actuellement au bureau des instructeurs et portant , figurée, une échelle au 1/4500 ème).
- Les autres pièces du PLU sont conservées sans modification et ne sont pas dans le dossier de modification.

Le commissaire enquêteur a fait ajouter au dossier du CTM :

Enquête publique ayant pour objet la Modification du PLU de Boissy-Saint-Léger (Val-de-Marne)

- ✓ Un Plan de la commune :
- ✓ Copies des journaux ayant inséré l'avis d'enquête
- ✓ Magazines d'informations municipales :
 - Le magazine « BOISSY MAG » n°182 d'octobre/novembre 2023 ne comportant pas d'article consacré à l'enquête, n'a pas été inséré au dossier. :
 - Le magazine « BOISSY MAG » n°183, ayant été sorti trop tard par rapport à la durée de l'enquête, pas davantage
- ✓ Autres moyens de publicité (aucun).

1.8 Pour mémoire le bordereau du PLU actuel :
Il est représenté ci-dessous

PLAN LOCAL D'URBANISME Boissy-Saint-Léger

1 – Rapport de Présentation

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable – P.A.D.D.

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation – O.A.P.

4 – Règlement

Plan de zonage Centre Ville

Plan de zonage Bois-Clary

Plan de zonage Grosbois

Plan de zonage général

5 – Annexes

Plan des Servitudes d'Utilité Publique

Plan classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Plan Réseau Eau Potable

Plan Réseau d'Assainissement

1.9 Le PLU de la commune et les modifications envisagées :
Les principaux objectifs du projet de modification du PLU sont de :
- Modifier le règlement en vue de maîtriser la densification du tissu pavillonnaire ;
- Protéger des éléments paysagers en modifiant notamment le document graphique ;
- Permettre de porter une réflexion d'ensemble le long de l'ancienne RN19 en instaurant un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

1.9.1 Les modifications de zonages :
La modification du PLU ne comporte pas de modification de zonage

1.9.2 Les modifications du Règlement :
Elles sont développées au § 1.4.2.3 (supra)

1.9.5: Les modifications apportées aux annexes du P.L.U
Pour ce qui concerne l'annexe IV, seule concernée, un tableau « après » ajoute en rouge les deux lignes supplémentaires correspondant à la modification : il est repris ci-dessous :

UE	15 allée des Vignes	Arbre de haute tige isolé	-
UE	15 allée des Vignes	Arbre de haute tige isolé	-

CHAPITRE 2

Déroulement de l'enquête

2 .Déroulement de l'enquête :

2.1 Affichage et publicités :

2.1.1 Les affichages légaux :

J'observe que l'édition de l'affiche est conforme à 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

L'affichage a bien été effectué sur 16 panneaux d'affichage municipaux (en tableau ci-dessous) sur la trentaine existant sur la commune. énumérés ci-après au § 2.1.5 tels qu'en atteste les certificats d'affichage des 27 novembre et 12 décembre 2023.

2.1.2 Les parutions dans les journaux :<

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

dans « Le Parisien » édition 94 » du mardi 24 octobre 2023 (cf pièce 9)

dans « Les Echos » du mardi 24 octobre 2023, (cf pièce 10)

Soit bien 15 jours au moins avant le début de l'enquête au 8 novembre 2023.

Une seconde parution a eu lieu :

dans « Le Parisien » édition 94 » du mercredi 8 novembre 2023

dans « Les Echos » , du mercredi 8 novembre 2023

soit au premier jour de l'enquête.

2.1.3 Le Certificat d'affichage en cours d'enquête : :

Il a été établi un certificat d'affichage en cours d'enquête du 21 novembre 2023 qui porte (au verso) les dates d'affichage et les localisations des dispositifs (détaillés au § 2.1.5 ci-après) affichant l'avis d'enquête. Il est joint en pièce 9.

2.1.4 le certificat d'affichage après la fin de l'enquête :

Le certificat d'affichage du 12 décembre 2023, après la fin de l'enquête, signé pour le Président de GPSEA par la Directrice adjointe Relations et appui aux Territoires est en pièce 10 .

2.1.5 Les panneaux d'affichage :

La commune dispose d'une trentaine de panneaux répartis sur tout le territoire communal.

Seule la moitié des dispositifs ont affiché l'avis d'enquête répartis en 9 panneaux (avant le début de l'enquête) , 9 équipements publics et 3 poteaux (en cours d'enquête) .

le tableau ci-dessous (figurant au verso des deux certificats d'affichage) résume les dispositifs utilisés.

N°	Adresse	Date d'affichage de l'avis d'enquête publique
1	7, boulevard Léon Révillon	16/10
2	45, rue de Paris	16/10
3	9, rue de Vallou de Villeneuve	16/10
4	25, rue de Maison Blanche	16/10
5	35, avenue des Chataigniers	16/10
6	1, rue Jacques Prévert	16/10
7	3, rue de la Pompadour	16/10
8	Angle avenue Charles de Gaulle/Georges Brassens	16/10
9	17 rue Henri Legros	16/10
10	Gymnase Maurice Préault 16, avenue Charles de Gaulle	27/11
11	Gymnase Amédée Dunois 18, rue de Sucy	27/11
12	Gymnase Paule Baudouin avenue Charles de Gaulle	27/11
13	Piscine 5, rue Gaston Roulleau	27/11
14	Centre Culturel Esplanade Joséphine Baker	27/11

15		Centre social Rue Jacques Prévert	27/11
16		Médiathèque Esplanade Joséphine Baker	27/11
17		Maison de l'Enfance et de la Famille Rue Gaston Roulleau	27/11
18		CCAS 7, boulevard Léon Révillon	27/11
19	Poteaux	Milieu de l'avenue du Général Leclerc	20/10
20		Haut de l'avenue du Général Leclerc	20/10
21		Boulevard de la Gare	20/10

2.1.6 Les autres mesures de publicité :

La Page Facebook Ville de Boissy-Saint-Leger, photos du 22/11/2023 :

Ces éléments interviennent en cours d'enquête, après les permanences des 8 et 18 novembre 2023 mais ne permettent pas d'informer le public sur les dates et horaires de ces permanences, le privant de bénéficier encore de celle du vendredi 8 décembre 2023, dernier jour d'enquête (ces documents sont mis en pièces 11).

 **Ville de Boissy-Saint-Leger**
5 j · 🌐

◆ Avis d'enquête publique

➔ Par arrêté en date du 12 octobre 2023, le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification du PLU.

Pendant la durée de l'enquête, un dossier sera déposé et mis à la disposition du public du Mercredi 8 novembre à 08h30 au vendredi 8 décembre 2023 inclus à 17h30, au sein des locaux :

➔ Du Centre Technique Municipal de la mairie de Boissy-Saint-Léger, 3 rue de la Pompadour 94470 Boissy-Saint-Léger, aux heures d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, fermé le jeudi matin ;

➔ De la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier – 94046 – Créteil Cedex, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Plus d'information :
<https://ville-boissy.fr/non-classe/modification-du-plan-local-durbanisme-plu/>

Enquête

Boissy-Saint-Léger, aux heures d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, fermé le jeudi matin ;

➔ De la Direction des affaires juridiques, des assemblées et du patrimoine de GPSEA, 14 rue Le Corbusier – 94046 – Créteil Cedex, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Plus d'information :
<https://ville-boissy.fr/non-classe/modification-du-plan-local-durbanisme-plu/>



👍 1 1 partage

2.2 La concertation préalable :

2.2.1 La saisine de l'Autorité Environnementale :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) constatant et considérant que « *les modifications proposées sont nombreuses mais restent de portée limitée* », tout en relevant cependant diverses dispositions concernant le stationnement et son incidence sur l'imperméabilisation des sols, a rendu , après délibération du 12 juillet 2023, l'avis suivant :

Considérant que :

- les modifications proposées sont nombreuses mais restent de portée limitée ;
- l'augmentation du nombre de places de stationnement automobile aura toutefois des conséquences sur l'imperméabilisation des sols ;
- elle est de nature à favoriser l'usage de la voiture particulière dans une commune dont l'offre en transport collectif va très sensiblement progresser ;
- les incidences négatives rappelées plus haut n'ont, en l'état du document transmis, pas été évaluées ;
- la réalisation de places de stationnement automobile en extérieur en revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluie assurerait au moins une imperméabilisation limitée du sol ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Boissy-Saint-Léger, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, **sous réserve de réalisation des places de stationnement situées au sein de la zone UE et en extérieur en revêtement permettant une bonne infiltration des eaux de pluie**. Par conséquent la modification n°1 du PLU ne doit être pas soumise à évaluation environnementale par l'établissement public territorial Grand Paris Est Sud Avenir dès lors qu'il intègre cette réserve.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Boissy-Saint-Léger rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Cet Avis est joint en annexe 3

Dans sa séance du 11 octobre 2023 le Conseil de Territoire de GPSEA, dans son article 1 « *Prend la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger, conformément à l'avis de la MRAe du 12 juillet 2023* ».

2.2.2 Autres Consultations : Les Personnes Publiques Associées, (PPA)

Les destinataires ont été consultés par courrier du 12 juin 2023 ; (la lettre-type- par exemple pour la Préfecture du Val-de-Marne – est jointe en annexe 3) . Ils disposaient d'un délai de 3 mois, à réception de leur saisine, pour faire part de leur avis, observations ou propositions.

Nous avons ajouté les dates de réception dans le tableau des PPA - par exemple au 7 juillet 2023 pour la CCI Val-de-Marne – ; seules les réponses jusqu'au 7 octobre 2023 ont été prises en compte.

Ainsi l'Avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT) , parvenu le 28 novembre 2023, n'a pu être pris en compte, et comme précisé au § 3.3.9, la DRIEAT est réputée avoir donné un avis favorable.

2.2.3 Liste des Administration et Organismes consultés :

- CONSEIL REGIONAL D'Ile-De-France
- PRÉFECTURE DU VAL DE MARNE
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE
- CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE
- CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
- CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL-DE-MARNE
- ILE-DE-FRANCE MOBILITÉS
- "ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL « GRAND-ORLY SEINE BIEVRE »
- MAIRIE DE MAISONS-ALFORT
- MAIRIE DE CHOISY-LE-ROI
- MAIRIE De VITRY-SUR-SEINE
- MAIRIE DE IVRY-SUR-SEINE
- MAIRIE DE CRETEIL
- MAIRIE DE SAINT-MAURICE
- DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS D'IDF (DRIEAT)
- DÉLÉGATION TERRITORIALE DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ D'ILE-DE-FRANCE (ARS)
- CAUE 94
- UDAP VAL DE MARNE
- SNCF
- SYNDICAT MIXTE MARNE VIVE
- DRIAAF

Leurs réponses sont reproduites au chapitre 3

Le tableau ci-dessous a été allégé des civilités et compléments .

Il a été augmenté des PPA manquants (par exemple la Direction Générale des Affaires Culturelles d'autant qu'elle a répondu) avec les dates de réponse, et certaines adresses ont été rectifiées.

Administration - Organisme	Adresse	Ville	Date de réception
SYNDICAT MIXTE MARNE VIVE	Place Charles de Gaulle	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS 94100	21/09/2023
SYAGE	17 rue Gustave Eiffel	MONTGERON 91230	28/08/2023
CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE	33 rue Barbet de Jouy	PARIS 75007	néant
PRÉFECTURE DU VAL DE MARNE	21/29 avenue du Général de Gaulle	CRETEIL CEDEX 94038	néant
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE Service Prospection et Organisation des Territoires	Immeuble le Corbusier - 1 rue le Corbusier	CRETEIL CEDEX 94010	néant
Département du Val-de-Marne Direction de l'Aménagement de l'Innovation et des solidarités Territoriales	Direction de l'Aménagement	94054 CRETEIL Cedex	26/09/2023
Direction Générale des Affaires Culturelles D'Ile-de-France Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne	Tour du Bois, Château de Vincennes	VINCENNES 94300	11/09/2023
CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE Département Projets de Territoire et Collectivités	8 Place Salvador Allende	CRETEIL CEDEX 94011	06/10/2023
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION Ile-De-France Service Territoire	19 rue d'Anjou	PARIS 75008	26/06/2023
CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DU VAL-DE-MARNE	27 Avenue Raspail	SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS 94100	11/07/2023
ILE-DE-FRANCE MOBILITÉS	39 bis-41 rue de Châteaudun	PARIS 75009	05/10/2023
MAIRIE DE SUCY-EN-BRIE	2 avenue Georges Pompidou	SUCY-EN-BRIE 94370	néant
MAIRIE DE BONNEUIL-SUR-MARNE	7 rue d' Estienne d'Orves - CS 70027	BONNEUIL-SUR-MARNE CEDEX 94381	néant
MAIRIE DE LIMEIL-BRÉVANNES	2 Place Charles de Gaulle - CS 20001	LIMEIL-BRÉVANNES CEDEX 94456	néant
MAIRIE DE MAROLLES-EN-BRIE	Place Charles de Gaulle	MAROLLES-EN-BRIE 94440	néant

Administration - Organisme	Adresse	Ville	Date de réception
MAIRIE DE VILLECRESNES	68 rue du Lieutenant-Dagorno, Place Charles-de-Gaulle	VILLECRESNES 94440	néant
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE Bâtiment Askia	11 avenue Henri Farman - BP748	Orly aéroport Cedex 94398	néant
EPT PARIS EST MARNE & BOIS	1 Place Uranie	JOINVILLE LE PONT 94340	néant
DRIEAT Pôle missions Territoriales T11	12-14 rue des Archives	CRETEIL CEDEX 94011	néant
DÉLÉGATION TERRITORIALE DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ D'ILE-DE-FRANCE (ARS)	25 chemin des bassins	CRETEIL CEDEX 94010	néant
CAUE 94	36 rue Edmond Nocard	MAISONS-ALFORT 94700	néant
UDAP VAL DE MARNE Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine	Tour du Bois - Château de Vincennes	VINCENNES 94300	néant
SNCF Direction immobilière Ile de France	Service connaissance du patrimoine 10 rue Camille Moke - CS 20012	LA PLAINE SAINT DENIS 93212	22/06/23
ILE DE France NATURE	8 Boulevard Victor Hugo	SAINT-OUEN-SUR-SEINE 93400	néant
METROPOLE DU GRAND PARIS	15-19 rue Pierre Mendès France	PARIS 75013	néant

2.3 Examen de la procédure

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 apparaît que la procédure ait été bien respectée dans son ensemble.

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

2.4 Rencontres avec la maîtrise d'œuvre et les élus :

2.4.1 La réunion de présentation :

Cette présentation a eu lieu le lundi 6 novembre 2023 , dans une salle de réunion du Centre Technique Municipal (CTM), 3 rue de la Pompadour ? 94470 Boissy-Saint-Léger. La présentation du dossier a été essentiellement faite en vidéo par Anaïs CATERINA Directrice du développement urbain de la Ville de Boissy-Saint-Léger

Y assistaient avec le commissaire enquêteur :

Mme Coralie SOLBES Coordinatrice cellule PLU et Urbanisme, Directrice adjointe

Mme Florie Anne PELLERIN, Chargée d'appui ;

M. Ken MOUSSAVOU- Instructeur du droit des sols- Direction du développement urbain - Ville de Boissy-Saint-Léger

A l'occasion de cette rencontre le CE a paraphé les deux registres papier et chaque pièce des deux dossiers destinés à être mis à la disposition du public, l'un au CTM avec un registre papier, l'autre au siège de l'EPT avec le second registre papier.

2.4.2 Autres entretiens et/ou rencontres avec les élus :

Le commissaire n'a rencontré aucun élu durant toute l'enquête, ni en amont de celle-ci. ; il n'a rien sollicité.

2.5. Organisation des permanences :

Elle résulte de l'application de l'arrêté du Président de GPSEA n° AP2023-048 du 12 octobre 2023 (cf pièce 3).

Le choix des dates de permanences , leur lieu, les modalités du registre papier ou/et par courriels, avaient fait l'objet d'une concertation préalable n'ayant soulevé aucune difficulté Il a donc été convenu d'assurer 3 permanences compatibles avec les horaires habituels de réception du public de la mairie de Boissy-Saint-Léger, comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec une permanence intermédiaire un samedi matin, soit :

- Le mercredi 8 novembre 2023, jour d'ouverture de l'enquête,
- Le samedi 18 novembre 2023;
- Le vendredi 8 décembre 2023, dernier jour d'enquête.

Permanences	jours	horaires	Lieux
1 ^{ère} permanence	mercredi 8 novembre 2023	9 h 00 à 12 h00	CTM de Boissy-Saint-Léger 3 rue de la Pompadour 94470 Boissy-Saint- Léger
2 ^{ème} permanence	samedi 18 novembre 2023	9 h 00 à 12 h00	
3 ^{ème} permanence	vendredi 8 décembre 2023	14h00 à 17 h30	

2.6 Visite des lieux par le commissaire enquêteur :

Jusqu'à la fin novembre 2023, aucune observation n'a été constatée et donc attiré l'attention sur l'un des trois secteurs impactés par la modification du PLU. Une visite des lieux n'a pas été jugée nécessaire. (même les deux seules observations reçues en dernière heure d'enquête) ne le justifiait pas

2.7 Déroulement des permanences au CTM :

2.7.1 : 1^{ère} permanence : le mercredi 8 novembre 2023, de 9h00 à 12h00 :

Coïncidant avec l'ouverture d'enquête, elle s'est tenue au CTM, au rez de chaussée du bâtiment dans le bureau de la Directrice du Développement urbain, Mme Anaïs CATERINA. A l'entrée du bâtiment un avis d'enquête était bien affiché (cf photo en annexe).

L'accueil ne disposait pas d'un poste informatique dédié, mis à disposition par PUBLILEGAL,

Un poste était cependant disponible dans le bureau de Mme CATERINA.

J'ai été reçu par M. Ken MOUSSAVOU- Instructeur du droit des sols

Mme Nadia SOUKOUANE, instructrice, s'est aimablement présentée.

Le dossier mis à la disposition du public était conforme à celui décrit au § 1.7.

Le registre papier, déjà paraphé par moi-même, était bien joint. et mis à la disposition du public,

J'ai fait ajouter au dossier : un plan de la commune.

Je n'ai reçu aucune visite et donc recueilli aucune observation sur le registre papier

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

2.7.2 : Seconde permanence : le samedi 18 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 :

Cette permanence, comme celle du mardi 12 septembre 2023, s'est tenue au rez de chaussée du CTM,

J'ai été accueilli par Mme Nadia SOUKOUANE, instructrice qui m'a remis le dossier d'enquête.

Le registre papier n'avait reçu aucune observation depuis le 8 novembre 2023, première journée d'enquête

Pendant cette permanence, je n'ai reçu aucun visiteur.

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

2.7.3 Troisième permanence le vendredi 8 décembre 2023

Cette permanence, comme les précédentes, s'est tenue au rez de chaussée du CTM,

Au cours de cette permanence, j'ai reçu trois personnes venues prendre connaissance du dossier d'enquête. Deux d'entre elles ont déposé une observation au registre papier :

Cette permanence qui marquait la fin de l'enquête, s'est déroulée sans aucun incident.

2.8 Bilan des 3 permanences :

Lors de cette enquête, je n'ai reçu que 3 visiteurs et recueilli 2 observations seulement au registre papier du CTM de Boissy-Saint-Leger.

Le registre papier mis à la disposition du public au siège de l'EPT, reçu à mon domicile par courrier le 15 décembre 2023, ne contient aucune observation.

7 observations seulement ont été reçues sur le registre électronique

Si le nombre de visiteurs reste modeste, néanmoins, toutes les personnes qui auraient souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, auraient pu être reçues et porter ou pas une observation écrite ; toutes celles ayant souhaité prendre connaissance du dossier d'enquête hors permanences auraient pu le faire et porter ou pas une observation sur le registre papier mis à leur disposition au CTM ou au siège de l'EPT aux jours et à leurs horaires habituels respectifs.

J'observe que la situation excentrée du CTM en zone d'activités, n'était pas propice au déplacement des habitants

On note cependant que le registre électronique, à défaut de recevoir davantage d'observations, a toutefois bien été utilisé :

Les statistiques du registre numérique de l'enquête publique de la modification du PLU de Boissy montrent :

- Nombre de visiteurs : 71
- Nombre de visites : 101
- Observations déposées : 7
- Nombre de téléchargements documents : 252
- Nombre de visualisation documents : 196

2.8.1 Recueil des Registres et courriers

L'enquête se terminant avec cette troisième permanence à 17h30, au CTM, je suis reparti avec son registre papier. Le dossier d'enquête complet mis à disposition du public est resté à la disposition du service de Mme Anaïs CATERINA, Directrice du développement urbain

J'ai procédé à la clôture du registre papier du CTM, conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1^{er}alinéa du Code de l'environnement et à l'article 10 de l'arrêté du Président de GPSEA, du 11 juillet 2023.

et à celui du siège de l'EPT, à sa réception au domicile du commissaire enquêteur le 15 décembre 2023.

2.9 Réunion publique :

Aucune réunion publique n'était prévue ni apparue nécessaire en cours d'enquête.

2.10 Remise du Procès Verbal de synthèse :

Il est prévu à l'article R.123-18-2^{ème}alinéa du code de l'environnement, et à l'article 10 de l' Arrêté du Président de GPSEA.

Cependant le peu d'observations m'a conduit, en accord avec Mme SOLBES, à utiliser un mode d'échange par courriels au lieu d'une remise en mains propres.

Le recueil des observations a été adressé en word pour faciliter la tâche du rédacteur du mémoire en réponse.

Le Procès Verbal signé par le Maître d'ouvrage a été reçu par courriel le 19 décembre 2023 . Il est mis en annexe 1

2.11 Mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse nous a été adressé par courriel le 22 décembre 2023 , et en version papier le 30 décembre 2023. (il est mis en annexe 2).

2.11 Réunion de Synthèse :

Compte tenu des réponses satisfaisantes du mémoire en réponse, il n'a pas été jugé nécessaire de prévoir une réunion de synthèse.

CHAPITRE 3

**Recueil des observations et avis formulés :
par la Mission Régionale d’Autorité Environnementale d’Ile-de-France,
par les Personnes Publiques Associées
par le public (aux registres papier et au registre électronique)
et par le commissaire enquêteur**

Réponses du Maître d’ouvrage

Appréciations du commissaire enquêteur

3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis

3.1 Remarques préliminaires :

L'enquête publique a été l'occasion donnée aux habitants de la commune, (ou autres, personnes) pour exprimer leurs souhaits, suggestions ou propositions, et aux Personnes Publiques consultées, d'émettre un avis et des recommandations ou préconisations.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres ou tout document écrit ou dactylographié remis en/hors permanence, ou adressé (en recommandé ou pas), en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur. Au cas précis, aucun courrier n'a été reçu.

Il s'y ajoute les sept observations portées au registre électronique qui ont été - intégrées au registre papier -, et reprises - au recueil des observations - avec le Procès-verbal de synthèse.

Les réponses du Maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse font l'objet d'appréciations du commissaire enquêteur.

Lorsque les exposés sont plus ou moins développés (notamment pour les PPA), les différentes remarques arguments propositions ou recommandations ont été dissociés afin de favoriser des réponses plus spécifiques.

Les citations sont en italique.

Les réponses du MO sont (par exemple) en bleu

Les appréciations du commissaire enquêteur sont en bistre.

3.2 Avis de la MRAe du 12 juillet 2023 :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe) constatant et considérant que « *les modifications proposées sont nombreuses mais restent de portée limitée* », tout en relevant cependant diverses dispositions concernant le stationnement et son incidence sur l'imperméabilisation des sols, a rendu, après délibération du 12 juillet 2023, un avis valant dispense d'évaluation, mais comportant néanmoins une « réserve »

« *réserve de réalisation des places de stationnement situées au sein de la zone UE et en extérieur en revêtement permettant une bonne infiltration des eaux de pluie* »).

Réponse du MO

La modification n°1 du PLU de Boissy Saint Leger doit comporter un ajustement dans son contenu afin de lever la réserve de la MRAE.

Il est proposé un complément dans les dispositions réglementaires permettant la création de places de stationnement avec un revêtement favorisant la bonne infiltration des eaux pluviales.

Pour permettre la bonne infiltration des eaux pluviales, il sera exigé, en dehors des espaces situés sur les parties supérieures des sous-sols, de créer des places de stationnement avec des matériaux perméables.

L'article UE 5.1 sera complété de la manière suivante : Afin d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales le revêtement des places de stationnement aériennes doit être réalisé avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ».

L'article UE6 sera complété de la manière suivante :

Le revêtement des places de stationnement aériennes des places de stationnement doit être réalisé avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Cette disposition ne s'impose pas pour les places réalisées sur les parties supérieures des sous-sols.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le MO a pris en compte la recommandation de la MRAE comme une véritable réserve à lever ce qui aboutit à une complétude appréciable et bien détaillée des articles UE 5.1 et UE 6 du règlement dans le choix des matériaux permettant une infiltration significative des eaux pluviales.

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Le choix a été fait de reprendre - si possible - dans leur intégralité respective les remarques développées afin de recueillir des réponses puis des appréciations différenciées. A défaut la contribution de la PPA est résumée.

3.3.1 Avis du Département :

Sur la voirie :

- concernant la RN 19, supprimer en page 6 de la notice de présentation l'expression « projet du département », le département ne portant « *aucun projet au niveau de la RN 19* »
- Modifier la destination de l'emplacement réservé n°13 concernant la création d'un trottoir sur la RD 136.
- Tenir compte du PDVM 2030 (Plan de Déplacement du Val de Marne) au regard de l'accessibilité au réseau routier , aux espaces publics et à la mobilité..

Sur la gestion des eaux pluviales, le SDAGE, le SAGE Marne Confluence, le RSDA

- Compléter certaines formulations :
 - mentionner le SDAGE 2022-2027 ;
 - mentionner le SAGE Marne Confluence ;
 - préciser l'interdiction de branchement des eaux pluviales sur le réseau départemental ; elles doivent être gérées « à la parcelle » ;

- rajouter la notion de « au cas par cas » concernant les eaux potentiellement polluées.

Réponses détaillées du MO

Sur la voirie :

Concernant la RN 19, l'observation sera prise en compte.

Modifier la destination de l'emplacement réservé n°13 concernant la création d'un trottoir sur la RD 136 : l'observation sera prise en compte.

Tenir compte du PDVM 2030 (Plan de Déplacement du Val de Marne) au regard de l'accessibilité au réseau routier , aux espaces publics et à la mobilité. L'observation sera prise en compte.

Sur la gestion des eaux pluviales, le SDAGE, le SAGE Marne Confluence, le RSDA

Compléter certaines formulations :

- mentionner le SDAGE 2022-2027 ;
- mentionner le SAGE Marne Confluence ;
- préciser l'interdiction de branchement des eaux pluviales sur le réseau départemental ; elles doivent être gérées « à la parcelle » ;
- rajouter la notion de « au cas par cas » concernant les eaux potentiellement polluées.

Ces différentes observations seront prises en compte.

Appréciation(s) du C.E

Pour ce qui concerne l'ex RN 19 la remarque du public portant sur le souhait d'un trottoir sera ainsi prise en compte dans la destination de la réserve n°13 qui s'inscrit dans la réflexion que permet le PAPAG. Il en va de même dans la prise en considération du PDVM. Pour ce qui concerne les remarques de complétudes relatives à la gestion des eaux pluviales , elles sont bien prises en compte dans leur totalité.

3.3.2 Avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

La chef(fe) de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne porte deux observations :

- Notice de présentation
p. 24 du document non paginé : l'article UE6 disposera que le nombre de stationnements par logement passera de 1 place maximum à 1 place minimum. Une attention particulière devrait être portée à l'artificialisation des sols en évitant la création de rampes de parking souterrain et les revêtements imperméables.
- p. 28 : une parcelle du PPAG se situe également en périmètre délimité des abords du château du Piple. L'immeuble de cette parcelle (6 rue de Paris) est repéré comme bâti remarquable dans le PLU, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, il devrait être conservé.

Réponses du MO

Concernant l'observation sur les places de stationnement, voir réponse à l'avis de la MRAe.

Concernant, l'inscription dans le PAPAG d'un bâti remarquable ne signifie pas que l'immeuble en question sera démolé. Le projet d'ensemble peut au contraire prévoir une préservation.

Appréciation(s) du C.E

Concernant l'artificialisation des sols des parkings la réponse faite à la MRAe est déjà prise en compte. Il est noté que l'immeuble du 6 rue de Paris n'est nullement « menacé » dans le projet de modification du PLU.

Il est noté que « *Le projet d'ensemble peut au contraire prévoir une préservation* ». les demandes de l'Architecte des Bâtiments de France sont donc satisfaites.

3.3.3 Avis de la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie départementale du Val-de-Marne) :

Au regard de la forte pression sur le stationnement dans les quartiers pavillonnaires, la CCI demande :

- « *De prendre en compte les besoins de stationnement des commerces et d'en faciliter les livraisons* » ;

- « *conseille d'examiner la possibilité de prévoir dans les rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, des locaux qui peuvent accueillir des activités ou commerces* »

Réponses du MO

La modification du PLU ne portait pas sur ce sujet.

Toutefois, il est indiqué que le principe de rez-de-chaussée actifs est déjà prévu dans la ZAC de la Charmeraie qui se situe à proximité de la gare.

Appréciation(s) du C.E :

l'Architecte des Bâtiments de France pouvait à bon droit mettre l'accent sur les problèmes de stationnements et de livraisons pour les commerces ; une meilleure prise en compte de cette remarque aurait été attendue, d'autant que pour la ZAC de la Charmeraie cela a paru justifié. Je note que l'article UE 6, en bas de page 90, prévoit une place minimum pour 50 m² de plancher (ou pour 40 m² de surface de vente). Une amélioration de cette rédaction est-elle à même de faciliter -sinon privilégier- le commerce local ? A tout le moins ce souhait s'attache également aux besoins d'aires de livraisons qui vont ensemble ; les 1000 m² peuvent-ils être modulés ?

3.3.4 Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France :

Aucune remarque particulière n'est formulée.

3.3.5 Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France (CMA IDF) :

Aucune remarque particulière n'est formulée., mais CMA IDF souhaite rappeler les enjeux suivants dans le cadre d'une modification de PLU :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité ;
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat ;
- La réhabilitation des zones d'activités ;
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.

Réponses du MO

La modification du PLU ne portait pas sur ces aspects.

Cette observation est notée avec intérêt et ne manquera pas d'être examinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.

Appréciation(s) du C.E Très bonnes réponses.

3.3.6 Avis de SAGE Marne Confluence et SyAGE EPAGE de l'Yerres:

Ces avis se complètent et comportent plusieurs points communs pour lesquels des réponses spécifiques sont souhaitées de la part du MO. Certains éléments sont à bon droit largement développés et il convient de se référer aux avis complets joints au dossier. Seuls quelques résumés les traduisent ci-après.

pour rappels :

- créée par le préfet coordonnateur de bassin, la CLE (Commission Locale de l'Eau) est chargée d'élaborer de manière collective, de réviser et de suivre l'application du SAGE ; un Arrêté du 21 janvier 2022 porte modification de la composition de la CLE du SAGE de l'Yerres).
- L' EPAGE (Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un groupement de collectivités territoriales (compétentes) constitué en syndicat mixte à l'échelle d'un sous-bassin hydrographique d'un grand fleuve en vue d'assurer la prévention des inondations, ainsi que la gestion des cours d'eau non domaniaux »
- GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations)
La compétence « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations », plus souvent dite « Compétence GEMAPI », est en France une compétence juridique nouvelle, exclusive et obligatoire, confiée à partir du 1^{er} janvier 2018 aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Sur les zones humides :

afin de renforcer les dispositions réglementaires de la zone N, la création d'un zonage spécifique pour les zones humides renforcerait la compatibilité avec le SAGE. Actuellement, ces zones sont répertoriées Nh pour les mares et Np pour les squares et leur caractère de zone humide n'est pas précisé (projets soumis aux Articles 3 et 4 du Règlement du SAGE) ; en complément de ces dispositions réglementaires, les zones humides répertoriées dans le SAGE pourraient figurer clairement sur le plan de zonage ;

Le Syage observe que « *les zones humides n'apparaissent pas dans le projet de zonage du PLU* ».

Il propose :

Le SAGE, en rappel de la préconisation 1.5.2 de son PAGD : « *les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement et l'urbanisation doit être limitée* »

Le SAGE « *recommande vivement de classer les zones humides en zones naturelles* »..

Réponses du MO

Plusieurs demandes ne concernent pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou l'entrée de ville, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.

Le règlement sera mis à jour en mentionnant le nouveau SDAGE 2022-2027.

Il convient de se référer aux tableaux ci-après pour avoir la réponse aux différentes observations mentionnées.

Pour visualiser l'ensemble des réponses du MO. Il convient de se référer aux tableaux ci-après.

Appréciation(s) du C.E

Là encore les demandes sortent du cadre de la dé-densification des zones pavillonnaires mais notées pour une évolution du PLU de la commune, notamment dans le cadre d'un PLUi.

Sur la gestion des eaux pluviales :

- pour toutes les zones, dans l'article 8 « desserte par les réseaux », les références au SDAGE 2016-2021 pour la gestion des eaux pluviales peuvent être mise à jour (nouveau SDAGE 2022-2027) et complétées par une référence claire au SAGE Marne Confluence et notamment à l'obligation de gestion à la source des eaux pluviales (projets susceptibles d'être soumis aux Articles 1 et 2 du Règlement du SAGE). Les exigences portent notamment sur : zéro rejet pour toute pluie et en cas de contraintes particulières a minima les pluies courantes (10mm en 24h), privilégier les solutions à ciel ouvert et gravitaires permettant de visualiser le chemin de l'eau et de favoriser son intégration paysagère. Des prescriptions et recommandations complémentaires peuvent être reprises dans d'autres articles (favoriser la végétalisation en toiture avec une épaisseur suffisante de substrat, privilégier un écoulement des eaux pluviales en façade pour permettre leur gestion au niveau du terrain naturel, encourager la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, limiter le recours aux séparateurs à hydrocarbures aux seules zones à fort risque de pollution (autoroute, aéroport, installations industrielles, etc.), privilégier les solutions fondées sur la nature) ;
- le passage de 40% à 50% d'espace de plein terre pour la zone UE pour, entre autres, « préserver (...) la bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle » va dans le sens des objectifs du SAGE. A noter qu'il est recommandé un minimum de 15% (surface plancher) quelle que soit la zone et que les zones UF et UN sont à 10% ;

Le SyAGE EPAGE rappelle que la modification du PLU doit être compatible avec le nouveau SDAGE Seine Normandie 2022-2027 et que le règlement « *doit bien prendre en compte les prescriptions du zonage (pluvial départemental) concernant le rejet des eaux* ».

Réponses du MO

Il convient de se référer aux tableaux ci-après pour avoir la réponse aux différentes observations mentionnées.

Appréciation(s) du C.E Mises in fine des tableaux

Sur la végétalisation des toitures :

l'obligation de toiture à deux pans en zone UE ne facilite pas la végétalisation de toitures dans la zone pavillonnaire UE. Cette disposition permettrait de répondre à l'objectif du SAGE de gestion des eaux pluviales à la source. Cette remarque peut valoir pour toutes les zones ;

Le SyAGE regrette que « la souplesse accordée aux toitures végétalisées (ait été) supprimée (au motif que cela était) difficilement vérifiable à l'instruction », alors que cela permettait de ramener à « 30% de l'espace du terrain en pleine terre si l'aménagement dispose d'une toiture végétalisée »

Il observe que la notice de présentation prévoit une souplesse de pente « ... dans le cas de rénovation, d'extension ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie ». mais note (qu'une pente comprise entre 30° et 45°) *ne permettra pas la mise en place de toiture végétalisée...et recommande d'ajouter une autre exception ou une nouvelle disposition permettant la mise en place de ce type de dispositif favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle ».*

Il rappelle que « la préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE recommande...(les toitures végétalisées)... *pour réduire le ruissellement.*

Réponses du MO

Il convient de se référer aux tableaux ci-après pour avoir la réponse aux différentes observations mentionnées.

Appréciation(s) du C.E : Mises in fine des tableaux

Sur le stationnement et le traitement des zones de stationnement :

Le SyAGE recommande « *de ne pas imposer dans le règlement la mise en place de place de stationnement souterraines ».*

La CLE préconise les places en rez de chaussée plutôt qu'en sous sol.

« Les zones de stationnement pourraient être pour tout ou partie en revêtements perméables » et « s'ils sont maintenus dans le règlement,... les travaux pour l'aménagement de parking-souterrains devront être étanches et cuvelés, sans aucun pompage de la nappe, pour garantir l'absence d'eau en sous sol ».

Il est à noter que pour la création de nouvelles zones de stationnement, la CLE recommande l'utilisation d'un revêtement de sol perméable (bêton poreux, pavés non jointifs, revêtement de sol végétalisé, ...) pour favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols et lutter contre l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement urbain.

Réponses du MO

Il convient de se référer aux tableaux ci-après pour avoir la réponse aux différentes observations mentionnées.

Appréciation(s) du C.E

Mises in fine des tableaux

Et concernant la végétalisation des aires de parkings :

De plus, il ne faut pas oublier que les aires de stationnement créent des ruptures des continuités écologiques. À cet effet, la végétalisation de ces espaces est importante au regard des autres inconvénients environnementaux : îlots de chaleur, pollution potentielle des eaux et donc atteinte à la biodiversité aquatique, encombrement des réseaux, etc.

Le SAGE recommande « de préciser dans le règlement que pour toutes les nouvelles plantations, les espèces invasives sont à proscrire et que les inflorescences locales sont à privilégier ».

Selon le SyAGE « il serait souhaitable de voir (le tracé des cours d'eau) sur le plan de zonage ».

Réponse du MO

Il convient de se référer aux tableaux ci-après pour avoir la réponse aux différentes observations mentionnées.

PPA	DOCUMENT	AVIS	REPONSE MO
-----	----------	------	------------

SAGE MARNE CONFLUENCE	Règlement écrit et plan de zonage	- afin de renforcer les dispositions réglementaires de la zone N, la création d' spécifique pour les zones humides renforcerait la compatibilité avec le SAGE. Ces zones sont répertoriées Nh pour les mares et Np pour les squares et leur caractère humide n'est pas précisé (projets soumis aux Articles 3 et 4 du Règlement du SAGE) ;	Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou l'entrée de ville, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours. ok
	Plan de zonage	- en complément de ces dispositions réglementaires, les zones humides répertoriées dans le SAGE pourraient figurer clairement sur le plan de zonage ;	Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou l'entrée de ville, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours. ok
	Règlement écrit	- pour toutes les zones, dans l'article 8 « desserte par les réseaux », les références au SDAGE 2016-2021 pour la gestion des eaux pluviales peuvent être mise à jour (nouveau SDAGE 2022-2027) et complétées par une référence claire au SAGE Marne Confluence et notamment à l'obligation de gestion à la source des eaux pluviales (projets susceptibles d'être soumis aux Articles 1 et 2 du Règlement du SAGE). Les exigences portent notamment sur : zéro rejet pour toute pluie et en cas de contraintes particulières a minima les pluies courantes (10mm en 24h), privilégier les solutions à ciel ouvert et gravitaires permettant de visualiser le chemin de l'eau et de favoriser son intégration paysagère. Des prescriptions et recommandations complémentaires peuvent être reprises dans d'autres articles (favoriser la végétalisation en toiture avec une épaisseur suffisante de substrat, privilégier un écoulement des eaux pluviales en façade pour permettre leur gestion au niveau du terrain naturel, encourager la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, limiter le recours aux séparateurs à hydrocarbures aux seules zones à fort risque de pollution (autoroute, aéroport, installations industrielles, etc.), privilégier les solutions fondées sur la nature) ;	La mise à jour du règlement sera faite
	Règlement écrit	- le passage de 40% à 50% d'espace de plein terre pour la zone UE pour, entre autres, « préserver (...) la bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle » va dans le sens des objectifs du SAGE. A noter qu'il est recommandé un minimum de 15% (surface plancher) quelle que soit la zone et que les zones UF et UN sont à 10% ;	Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou le PAPAG, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.
	Règlement écrit	- l'obligation de toiture à deux pans en zone UE ne facilite pas la végétalisation de toitures dans la zone pavillonnaire UE. Cette disposition permettrait de répondre à l'objectif du SAGE de gestion des eaux pluviales à la source. Cette remarque peut valoir pour toutes les zones ;	Maintenir la règle pour effectivement garder le caractère architectural, il y a d'autres moyens de gérer les eaux pluviales à la source que les toitures végétalisées
Règlement	- les zones de stationnement pourraient être pour tout ou partie en revêtements perméables	Demande prise en	

	écrit		compte. Voir proposition technique dans la réponse MRAE
SAGE YERRES	Règlement écrit	<p>Toutefois, la notice de présentation mentionne aussi que la pente des toitures devra être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie.</p> <p>Cette pente ne permettra pas la mise en place de toiture végétalisées. Aussi, nous vous recommandons d'ajouter une autre exception ou une nouvelle disposition permettant la mise en place de ce type de dispositif favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>→ La préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE recommande de réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers. En cas d'impossibilité technique ou économique de l'infiltration, notamment en cas d'aléa argile fort et moyen, les débits seront différés ou l'infiltration devra se faire à l'aide d'un puit d'infiltration dont la base devra être à 1m de toute nappe phréatique.</p>	Toitures végétalisées non souhaitées par la commune afin de conserver le caractère architectural. Voir réponse faite ci-avant.
	Règlement écrit	<p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Les articles intitulés « Desserte par les réseaux » (articles Ua8 p.26, Ub8 p41, Uc8 p57, Ub8 p75, Ue8 p94, Uf8 p107, Ug8 p122-123, Uh8 p135, Ui8 p148, Un8 p158 et N8 p169-170), indiquent qu' « Il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, en respectant le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application le 1er janvier 2016. »</p> <p>Il est à noter que le nouveau SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 est entré en vigueur le 7 avril 2022. Le PLU de Boissy-Saint-Léger doit désormais être rendu compatible avec ce document.</p> <p>Le règlement modifié doit également être compatible avec les dispositions du SAGE de l'Yerres concernant la thématique gestion des eaux pluviales.</p>	Le règlement sera mis à jour
	Règlement écrit	<p>En outre, les articles « Desserte par les réseaux » du règlement indiquent qu' « En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en oeuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique. »</p> <p>La préconisation 3.2.2 du PAGD du SAGE de l'Yerres « Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouveaux » spécifie que : « Le débit de fuite maximum est déterminé par le dernier zonage pluvial mis à jour. En l'absence de zonage, le débit de fuite sera déterminé en fonction du fonctionnement hydrologique et hydraulique et des contraintes géologiques sur le site et à l'aval du point de rejet, ainsi qu'en fonction du risque d'inondation à l'aval. Par défaut, en l'absence d'étude ou de zonage, il sera limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale. »</p> <p>Le règlement du PLU mentionne l'existence d'un zonage pluvial départemental. Aussi, le règlement du PLU doit bien prendre en compte les prescriptions du zonage concernant le rejet des eaux pluviales.</p>	Le règlement sera mis à jour

	Règlement écrit	<p>Stationnement</p> <p>Concernant les article intitulés « stationnement » (articles Ua6 p.21, Ub6 p.37, Uc6 p.53, Ud6 p.70, Ue6 p.90, Uf6 p.103, Ug6 p.118, Uh6 p.132, Ui6 p.144), il est prescrit que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies publiques, et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.</p> <p>La CLE préconise les places en rez-de-chaussée plutôt qu'en sous-sol.</p> <p>En effet, compte-tenu des enjeux de retrait-gonflement des argiles (risques modérés et importants, cf. <i>carte 1 en annexe</i>), il est possible que la mise en place d'espaces de stationnement souterrains soit techniquement difficile à mettre en place sur certains secteurs.</p> <p>Ces projets sont également susceptibles d'entraîner de nouvelles pollutions des nappes d'eau souterraines.</p> <p>Les travaux pour l'aménagement de parking-souterrains, s'ils sont maintenus dans le règlement, devront être étanches et cuvelés, sans aucun pompage de la nappe, pour garantir l'absence d'eau en sous-sol.</p> <p>Il est à noter que les travaux d'aménagement de parking souterrains nécessitent parfois la réalisation d'un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, rubriques IOTA 1.2.2.0 (prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement ou un plan d'eau) et 2.2.3.0 (concernant les rejets dans les eaux de surface).</p> <p>Enfin, ce type d'aménagement nécessite la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés.</p> <p>Aussi, nous vous recommandons de ne pas imposer dans le règlement la mise en place de place de stationnement souterraines.</p>	Le règlement n'impose pas le stationnement en sous-sol mais préconise seulement dans la mesure du possible.
	Règlement écrit	<p>Il est à noter que pour la création de nouvelles zones de stationnement, la CLE recommande l'utilisation d'un revêtement de sol perméable (béton poreux, pavés non jointifs, revêtement de sol végétalisé, ...) pour favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols et lutter contre l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement urbain.</p> <p>De plus, il ne faut pas oublier que les aires de stationnement créent des ruptures des continuités écologiques. À cet effet, la végétalisation de ces espaces est importante au regard des autres inconvénients environnementaux : îlots de chaleur, pollution potentielle des eaux et donc atteinte à la biodiversité aquatique, encombrement des réseaux, etc.</p> <p>➔ <i>La préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE recommande de réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers. En cas d'impossibilité technique ou économique de l'infiltration, notamment en cas d'ala argile fort et moyen, les débits seront différés ou l'infiltration devra se faire à l'aide d'un puit d'infiltration dont la base devra être à 1m de toute nappe phréatique.</i></p>	Demande prise en compte. Voir proposition technique dans la réponse MRAE
	Règlement écrit	<p>Toiture végétalisée</p> <p>La règle Ue 4.2 « Composition des constructions » énonce que « Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront à pente, avec des débords de toiture. La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie. »</p> <p>Comme indiqué dans les remarques sur la notice présentation, nous vous recommandons d'ajouter une autre exception à la règle, permettant la mise en place de toitures végétalisées.</p>	Cette demande n'est pas retenue. Voir les commentaires ci-avant sur ce même sujet.

	-	<p>Un dysfonctionnement de la gestion des eaux pluviales a été constaté au niveau du domaine de Grosbois. Il y a en effet un problème de concentration des eaux pluviales sur ce secteur, ce qui entraîne un ruissellement vers Marolles-en-Brie.</p> <p>Aussi, nous vous demandons de faire en sorte de bien maîtriser et de limiter le plus possible le ruissellement sur ce secteur en limite de Marolles en Brie. Nous vous recommandons également de ne pas aménager sur cette zone, et de ne pas imperméabiliser sur ce secteur.</p> <p>Par ailleurs, pour votre information, les débits du ru de Boissy (Fossé n°2 de la commune de Marolles en Brie) ont nécessité le redimensionnement d'une buse à l'entrée du golf de Marolles, sujette à un très fort problème de débordement, par le SyAGE durant l'été 2023.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou le PAPAG, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.</p>
Règlement écrit	<p>Zones humides</p> <p>Les zones humides ne sont pas mentionnées dans le projet de règlement du PLU.</p> <p>La CLE rappelle que l'article 1 du règlement du SAGE interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, sauf projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publiques.</p> <p>De plus, la préconisation 1.5.2 du PAGD du SAGE indique que : « Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement. En conséquence deux principes s'appliquent :</p> <p>a – le remblaiement, le retournement, le drainage des zones humides doivent être proscrits. (Cette préconisation est précisée par l'article 1 du règlement.)</p> <p>b – l'urbanisation doit être limitée. Afin d'être compatible avec l'objectif de préservation de ces zones, les communes inscriront les zones humides inventoriées dans le SAGE dans leurs documents d'urbanismes. Le SAGE recommande vivement de classer ces zones en zones naturelles. »</p> <p>Il conviendrait d'inscrire cette règle (et la préconisation du PAGD qui l'accompagne) dans le règlement du PLU.</p> <p>Il est à noter que si le caractère humide d'une zone ouverte à l'urbanisation n'est pas vérifié au cours de l'élaboration du PLU, il peut arriver que l'aménagement de celle-ci ne puisse se faire par la suite par l'aménageur. Il faut donc anticiper le plus en amont possible, la préservation des milieux naturels et les possibilités d'urbanisation sur la commune.</p>		<p>Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou le PAPAG, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.</p>
Règlement écrit	<p>Espèces invasives</p> <p>Nous vous recommandons de préciser dans le règlement que pour toutes les nouvelles plantations, les espèces invasives sont à proscrire et que les inflorescences locales sont à privilégier.</p>		<p>Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou le PAPAG, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.</p>

Règlement écrit Plan de zonage	<p>Toutefois, d'après la cartographie des zones humides de la DRIEAT et la cartographie des zones humides avérées du SyAGE (cf. cartes 2, 3 et 4 en annexe), les zones humides avérées sur la commune de Boissy-Saint-Léger sont toutes sur la zone Nh (correspond à l'ensemble des mares présentes dans les principaux massifs boisés du territoire communal : le Domaine du Piple, le Bois de l'Eglise, la Forêt de Notre-Dame et le Domaine de Grosbois).</p> <p>Cela signifie que toute construction de toute nature (ainsi que tout remblaiement ou déblaiement), sont interdits sur les zones humides avérées.</p> <p>Toujours d'après la cartographie des zones humides de la DRIEAT, certaines zones de la commune (zone U et zone Nh) sont en Classe B « Probabilité importante de zones humides ».</p> <p>Aussi, il conviendrait de prendre en compte les classe d'enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT (Classe A « zones humides avérées », et également la Classe B « Probabilité importante de zones humides » afin que les pétitionnaires vérifient le caractère humide de ces zones avant tout aménagement) dans le plan de zonage et les autres pièces constituant le PLU.</p> <p>Les zones humides avérées et unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du bassin versant de l'Yerres identifiées par les études du SyAGE doivent également être prises en compte dans le plan de zonage.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou le PAPAG, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.</p>
Plan de zonage	<p><u>Cours d'eau</u></p> <p>Les cours d'eau n'apparaissent également pas sur le plan de zonage communal. Tout comme les zones humides, les cours d'eau de la commune se situent en zone Nh du plan de zonage.</p> <p>Il serait toutefois souhaitable de voir leur tracé sur le plan de zonage.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou le PAPAG, l'observation énoncée ne porte donc pas sur l'objet de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger. Néanmoins, cela pourra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.</p>
Règlement écrit Plan de zonage	<p>La CLE vous demande cependant de prendre en compte les remarques émises concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les éléments à faire apparaître dans le plan de zonage (cours d'eau traversant la commune ainsi que les zones humides de classe A et B de la DRIEAT, zones humides avérées du SyAGE et unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du SyAGE) ; - la gestion des eaux pluviales (possibilité de mettre en place des toitures végétalisées, favoriser les espaces de stationnement perméables et maîtrise du ruissellement sur le secteur du domaine de Grosbois). 	<p>Pour les places de stationnement prise en compte de la remarque. Le reste sera retravaillé lors de l'élaboration du PLUi.</p>

Appréciation(s) du C.E

Les réponses sont effectivement apportées sur les tableaux complétés :

- en « excluant » ce qui apparaît comme « hors sujet » pour cette modification, mais/ou en renvoyant à un PLUi ;
- en prenant en compte ce qui mérite de l'être selon le MO ; ces prises en compte sont bien notées par « *le règlement sera mis à jour* »..

- En faisant observer, - par exemple pour les stationnements souterrains- que certains articles du règlement ne portent pas une interdiction stricte mais sont plutôt déconseillés au regard des contraintes techniques qu'il faudrait respecter.
- Il est vrai que la végétalisation des toitures n'est pas déterminante pour ce qui concerne les eaux pluviales ; mais il n'est pas nécessaire d'y renoncer au motif qu'il est difficile d'en avoir le contrôle ou la maîtrise.

Pour : Selon le SyAGE « il serait souhaitable de voir (le tracé des cours d'eau) sur le plan de zonage », il n'a pas été répondu. S'agit-il de réels cours d'eau ?

Dans l'ensemble, sous cette forme, les réponses sont globalement justifiées et non éludées.

3.3.7 Avis d'Ile-de-France mobilités :

Ile-de-France mobilités relève des incompatibilités du projet de PLU avec le PDUIF, tant en prescriptions (comminatoires) qu'en recommandations. Il est ajouté à l'avis divers tableaux mettant en exergue la distinction entre ce qu'il convient – nécessairement ou pas- de mettre au PLU selon qu'il s'agit de constructions à usage de bureaux, ou de constructions à usage d'habitation. Rappelons les tableaux d'analyse concernés.

1°)- Pour les constructions à usage de bureaux :

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Ile-de-France Mobilités ?
Norme plafond	Prescription A moins de 500 mètres de la gare RER de Boissy-Saint-Léger, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m ² de surface de plancher.	Véhicules individuels motorisés – Bureaux et Professions libérales Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI <u>A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum pour 45 m² de surface de plancher</u>	OUI, 1/ pour instaurer une norme maximale dans les constructions à usage de bureaux situées à proximité de la gare RER dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination, conformément à la prescription du PDUIF 2/ pour inscrire le périmètre de 500 mètres autour de la gare RER sur le règlement graphique
Norme plancher	Recommandation Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare RER de Boissy-Saint-Léger, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m ² de surface de plancher.	Véhicules individuels motorisés – Bureaux et Professions libérales Zones UA, UC, UD, UF, UG <u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum pour 55 m² de surface de plancher</u> Zone UE <u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher</u>	NON

Il est donc demandé en tant que norme « plafond » :

Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p style="text-align: center;">OUI,</p> <p>1/ pour instaurer une norme <u>maximale</u> dans les constructions à usage de bureaux situées à proximité de la gare RER dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination, conformément à la prescription du PDUIF</p> <p>2/ pour inscrire le périmètre de 500 mètres autour de la gare RER sur le règlement graphique</p>

Réponse du MO

Il convient de se référer au tableau ci-après pour avoir la réponse aux différentes observations mentionnées.

Appréciation(s) du C.E

Tout comme pour les réponses précédentes, le MO a fait le choix de compléter le tableau repris.

Les appréciations rejoignent quelque peu celles apportées aux sujets précédents et sont formulées in fine du tableau.

2°)- Pour les constructions à usage d'habitations :

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher	Recommandation Ne pas exiger plus de 1,5 place ³ par logement	<i>Véhicules individuels motorisés</i> <i>Habitat hors logement social</i> Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UI <u>A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 1 place minimum par logement Zones UA, UC, UD, UG, UH <u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 1,5 place minimum par logement Zone UE <u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 1 place minimum par logement <i>Logement social - Habitation financées par un prêt aidé de l'Etat</i> Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UI <u>A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 0,5 place minimum par logement Zones UA, UC, UD, UE, UG, UH <u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 1 place minimum par logement	OUI, si souhaité par la commune, pour ne pas dépasser le niveau de la norme plancher recommandée par le PDUIF en zone UE

	<i>Hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes</i> Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH <u>A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 0,5 place minimum par logement Zones UA, UC, UD, UE, UG <u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 1 place minimum par logement Zone UI <u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 0,5 place minimum par logement	
--	---	--

Seule recommandation : ne pas exiger plus de 1,5 place par logement

Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
OUI, si souhaité par la commune, pour ne pas dépasser le niveau de la norme plancher recommandée par le PDUIF en zone UE

Réponse(s) du MO

Il convient de se référer au tableau ci-après pour avoir la réponse aux différentes observations mentionnées.

3°)- Pour ce qui concerne les vélos

Type de norme de stationnement	Prescription ² et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ² du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher pour les constructions à usage de <u>bureaux</u>	<u>Prescription</u> A minima 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher	<i>Stationnement des vélos</i> <i>Bureaux et professions libérales</i> Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI 1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.	NON
Norme plancher pour les constructions à usage d' <u>habitation</u>	<u>Prescription</u> A minima 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² [pour l'ensemble de l'opération]	<i>Stationnement des vélos</i> <i>Habitat, à partir d'opérations de plus de deux logements</i> Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UI - 0,75 m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m ² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m ² minimum	NON
Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, <u>commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et</u>	<u>Prescription</u> A minima 1 place pour 10 employés	<i>Stationnement des vélos</i> <i>Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</i> Zones UA, UB, UC, UD, UF, UG, UI 1 place minimum par tranche de 300 m ² de surface de plancher	OUI, pour l'artisanat , afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage d'artisanat de plus de 10 employés dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination pour les entrepôts , afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage

Type de norme de stationnement	Prescription ² et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Ile-de-France Mobilités ?
équipements publics		<p><i>Locaux d'activités</i></p> <p>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI</p> <p>15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><i>Industrie</i></p> <p>Zone UF</p> <p>15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><i>Equipements publics</i></p> <p>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UN</p> <p>15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</p>	d'entrepôt situées en zone UF puisque le règlement de cette zone les autorise pour les locaux d'activités , afin de préciser le contenu de cette destination ; en effet, sa dénomination ne correspond à aucune des catégories précisées dans les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.
Norme plancher pour les constructions à usage d'établissements scolaires	<p>Prescription</p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p>Recommandations</p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires</p> <p>1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p><i>Etablissements scolaires</i></p> <p>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UN</p> <p>15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</p>	Oui, si souhaité par la commune, pour prendre en compte la recommandation du PDUIF dans les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur

Sur les nécessités figurant en dernières colonnes :

Avec quelles reprises du règlement, le projet de modification du PLU entend-t-il prendre en compte ces prescriptions et modifications ?

Rappels de la réglementation, formulés par Ile-de -France Mobilités :

Réglementation – Stationnement vélo

En janvier 2023, l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation est abrogé. A partir de cette date, ce sont les dispositions réglementaires prescrites par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, paru au journal officiel le 3 juillet 2022, qui s'appliquent.

L'arrêté du 30 juin 2022 est pris pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction de bâtiments neufs.

Les nouvelles obligations réglementaires s'appliquent aux constructions neuves ou existantes à usage d'habitation, de lieux de travail industriels ou tertiaires, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, conformément aux articles L113-18, L113-19 et L113-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces nouvelles normes exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Elles doivent être prises en compte dans les permis de construire. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le Code de la construction et de l'habitation.

Réponse(s) du MO

Il convient de se référer au tableau ci-après pour avoir la réponse aux différentes observations mentionnées.

PPA	DOCUMENT	AVIS	REPONSE MO							
IDF Mobilités	Règlement écrit	Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUiF). En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.								
	Règlement écrit	En particulier, le PDUiF impose dans la commune de Boissy-Saint-Léger, à l'instar des autres communes de l'agglomération centrale, une norme plafond (maximum) et non une norme plancher (minimum) pour le stationnement automobile dans les constructions neuves à usage de bureaux à moins de 500 mètres de la gare RER de Boissy-Saint-Léger. Il n'y a donc pas lieu de modifier la norme de « une place <u>maximum</u> pour 45 m ² de surface de plancher » prescrite initialement par le PLU.	Demande qui sera prise en compte pour la destination bureaux à moins de 500 m d'une gare							
	Règlement écrit	<table border="1"> <tr> <td>Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et</td> <td><u>Prescription</u> A minima 1 place pour 10 employés</td> <td>Stationnement des vélos Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI 1 place minimum par tranche de 300 m² de surface de plancher</td> <td>OUI, pour l'artisanat, afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage d'artisanat de plus de 10 employés dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination pour les entrepôts, afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage</td> </tr> <tr> <td>équipements publics</td> <td></td> <td>Locaux d'activités Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Industrie Zone UE 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Equipements publics Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI, UN 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</td> <td>d'entrepôt situées en zone UF puisque le règlement de cette zone les autorise pour les locaux d'activités, afin de préciser le contenu de cette destination ; en effet, sa dénomination ne correspond à aucune des catégories précisées dans les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.</td> </tr> </table>	Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher, industries et	<u>Prescription</u> A minima 1 place pour 10 employés	Stationnement des vélos Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI 1 place minimum par tranche de 300 m ² de surface de plancher	OUI, pour l'artisanat, afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage d'artisanat de plus de 10 employés dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination pour les entrepôts, afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage	équipements publics		Locaux d'activités Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Industrie Zone UE 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Equipements publics Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI, UN 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage	d'entrepôt situées en zone UF puisque le règlement de cette zone les autorise pour les locaux d'activités, afin de préciser le contenu de cette destination ; en effet, sa dénomination ne correspond à aucune des catégories précisées dans les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.
Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher, industries et	<u>Prescription</u> A minima 1 place pour 10 employés	Stationnement des vélos Commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI 1 place minimum par tranche de 300 m ² de surface de plancher	OUI, pour l'artisanat, afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage d'artisanat de plus de 10 employés dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination pour les entrepôts, afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage							
équipements publics		Locaux d'activités Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Industrie Zone UE 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Equipements publics Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI, UN 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage	d'entrepôt situées en zone UF puisque le règlement de cette zone les autorise pour les locaux d'activités, afin de préciser le contenu de cette destination ; en effet, sa dénomination ne correspond à aucune des catégories précisées dans les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.							

Appréciation(s) du C.E

Les réponses sont effectivement apportées sur le tableau complété :

- en « excluant » ce qui apparaît comme « hors sujet » pour cette modification, (*Cette demande ne concerne pas la maîtrise de la densification en espace pavillonnaire (zone UE) ou le PAPAG,)* mais/ou en renvoyant à un PLUi ;
- en prenant en compte ce qui mérite de l'être selon le MO ; ces prises en compte sont bien notées (*« demande qui sera prise en compte »*) .

Dans l'ensemble, sous cette forme, les réponses sont justifiées.

3.3.8 Avis de la SNCF :

La SNCF n'a pas eu de remarque particulière à formuler.

3.3.9 Avis de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France (DRIEAT)

Sollicitée « par courrier du 14 juin 2023 » comme elle le rappelle dans sa réponse reçue le 28 novembre 2023, Mme la Préfète du Val-de-Marne, par la DRIEAT, disposait de 3 mois à réception du courrier de consultation pour donner son avis sur la modification du PLU de la commune de Boissy-Saint-Leger, soit sensiblement à mi septembre 2023.

L'article R 153-4 du code de l'urbanisme stipule :

« Les personnes consultées en application des articles [L. 153-16](#) et [L. 153-17](#) donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables »

Cette réponse étant parvenue hors délais (28 novembre 2023) la DRIEAT est réputée avoir donné un avis favorable.

3.4 Observations du public aux registres papier :

3.4.1 Registre papier au CTM :

3.4.1.1 Observation n°1 de Mme FONDECAVE Véronique:

« revégétaliser la nationale RN 19 ».

Réponse du MO

Observation intéressante. Pour autant elle n'entre pas dans l'objet de la présente modification.

Appréciation(s) du C.E :

Ce n'est pas complètement hors sujet : Le MO reconnaît qu'il s'agit d'une observation intéressante ; il aurait pu ajouter : ...dont on pourra tenir compte dans la réflexion dans le cadre du PAPAG

3.4.1.2 Observation n° 2 de M. FOGEL Christophe :

- ❖ « *préservé une harmonie architecturale, ce qui n'a pas été réalisé rue de Paris, ou rue de Wagram.*
- ❖ *Geler la parcellisation des nouveaux projets en attendant la validation du nouveau PLU et ses restrictions de construction.*
- ❖ *RN 19 limiter à 3 voies de circulation pour agrandir les trottoirs et prévoir une voie montante pour bus, vélos,.. et installer un muret central végétalisé.**

Réponses du MO

Observations intéressantes. Pour autant elles n'entrent pas dans l'objet de la présente modification.

Il est précisé que le PLUi est en cours d'élaboration, ces différents sujets sont à l'ordre du jour des études et réflexion menées dans ce cadre.

Appréciation(s) du C.E

Même appréciation que pour l'observation précédente. Pour le second point, la question contient la réponse et rejoint celle du MO.

3.4.2 Registre papier au siège de l'EPT :

Aucune observation n'a été enregistrée.

3.5 Observations recueillies au registre électronique :

3.5.1 Observation n°1 de GOURMANDIE Pascal

« Objet : division parcellaire Contribution : Bonjour, Je voulais savoir si le nouveau PLU allait mettre un terme à la pratique de la division parcellaire dans les quartier pavillonnaires de Boissy, qui tend à réduire drastiquement les surfaces naturelles tout en densifiant la population. Merci.».

Réponse du MO

Enquête publique ayant pour objet la Modification du PLU de Boissy-Saint-Léger (Val-de-Marne)

Un des principaux objectifs de la modification est de maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE) pour permettre de limiter l'artificialisation des sols et maintenir un bon niveau en équipement. La volonté est également de conserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers.

Appréciation(s) du C.E

Réponse satisfaisante pour le demandeur

3.5.2 Observation n°2 de M. Jérôme PEPOSI :

« *Contribution* : Bonjour nous sommes satisfaits de cette modification qui ne permettra plus de la construction de maison sur des petits terrains, évitant aussi le nombre de véhicules en stationnement dans les rues. Nous sommes satisfaits aussi que la hauteur des constructions soit réglementé .Cordialement Peposi Jérôme. Pièces jointes :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution ».

Réponse du MO

Le MO prend acte avec satisfaction de cette observation.

Appréciation(s) du C.E

La réponse est effectivement satisfaisante pour le demandeur, avec une réserve concernant le stationnement ; le demandeur semble viser essentiellement le stationnement en général qui s'attache bien souvent à la multiplication du nombre de voitures par foyer. Le plus souvent un pavillon ne peut abriter qu'une seule voiture ; quand il y en a deux (ou plus) dans le foyer, c'est la rue qui prend le relais. Mon appréciation de réponse satisfaisante ne concerne donc pas le stationnement pour les commerces et livraisons.

3.5.3 Observation n°3 de Mme DA SILVA REBELO Sabrina

Contribution : *Le nouveau PLU de la commune de Boissy Saint Léger me convient tout à fait.*

Pièce jointes :*Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution*

Réponse du MO

Le MO prend acte avec satisfaction de cette observation.

Appréciation(s) du C.E

Sans commentaire.

3.5.4 Observation n°4 de Mme REISS Corinne

Contribution : *Merci pour cette nouvelle élaboration. Nous avons été sensibles au changement des conditions pour la division des parcelles car j'imagine qu'il est impossible*

Enquête publique ayant pour objet la Modification du PLU de Boissy-Saint-Léger (Val-de-Marne)

de les interdire mais nous espérons que ces nouvelles exigences vont ralentir la proximité des constructions, Merci aussi d'avoir insisté sur les nuisances pour le voisinage en cas de commerce dans le quartier du Bois Clary. Pour conclure, nous n'avons aucune modification à apporter.

Pièce jointes : *Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.*

Réponse du MO

Le MO prend acte avec satisfaction de cette observation.

Appréciation(s) du C.E

Il en est pris acte, sans commentaire. L'interdiction éventuelle – en cas de divisions- des parcelles de second rang, reste posée , pour limiter la densification en zones pavillonnaires.

3.5.5 Observation n°5 de **BARON François**

Date de dépôt : Le 07/12/2023 à 09h26 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Objet** : Avis sur modification PLU

Contribution : *Dans le document Présentation et justification des modifications articles 3.1, 3.2, 3.4 : approbation sans réserves Article 3.5 : approbation sans réserves de la modification à 16 mètres mais qui se heurtera probablement à des intérêts particuliers sur lesquels il conviendra d'être vigilant, certains des propriétaires ne jugeant que par leur intérêt particulier. Article 5.2 approbation. Il reste néanmoins nécessaire de favoriser les végétalisations des toitures. Cette modification ne doit pas être un obstacle à la végétalisation des toitures*

Pièce jointes : *Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.*

Réponse du MO

Le MO prend acte avec satisfaction de cette observation.

Appréciation(s) du C.E

Contrairement à des réponses précédentes, le MO semble se satisfaire, ici, des toitures végétalisées.

3.5.6 Observation n°6 de **GRIVELET Florence**

Date de dépôt : Le 07/12/2023 à 15h38 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Objet** : Nouveau PLU Boissy-Saint-Léger

Contribution : J'approuve le nouveau PLU de Boissy-Saint-Léger. Je souhaite que l'on cesse de détruire nos bois et forêts. Mais aussi, nos pavillons pour construire des immeubles, quelque soit leur hauteur.. Par ailleurs, il est utile de réfléchir à l'avenir de la N19. Celle-ci doit nous représenter, et rendre notre ville accueillante. Et prévoir, sans doute, une piste cyclable.. Merci pour cette enquête.

Pièce jointes :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse du MO

Le MO prend acte avec satisfaction de cette observation

Appréciation(s) du C.E

Les souhaits exprimés dans cette contribution rejoignent des demandes précédemment présentées ; il s'y ajoute la proposition d'une piste cyclable ; il n'est pas précisé où ; sur ce point le MO n'a pas répondu, ce qui est dommage.

3.5.7 Observation n° 7 de M. **GRIVELET Gilles**

Date de dépôt : Le 07/12/2023 à 17h35 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Objet** : Nouveau PLU Boissy-Saint-Léger **Contribution** : Ce nouveau PLU me convient

Pièce jointes :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution

Réponse du MO

Le MO prend acte avec satisfaction de cette observation.

Appréciation(s) du C.E

Il en est pris acte, sans commentaire.

3.6 Questions du commissaire enquêteur :

3.6.1 Concernant la zone UE pavillonnaire (et son sous secteur UEa) :

Les règles morphologiques nouvelles pour ce zonage pavillonnaire UE (et son sous secteur UEa) impactent volontairement les possibilités d'y construire et donc une densification non souhaitée par la commune, y compris pour d'éventuels petits collectifs.

- Le quartier Savereau ;
- Le quartier du Progrès/du Centre ;

➤ Le quartier du Bois-Clary.

- 1°)- Pour chacun de ces quartiers qu'est-il prévu plus précisément hors restrictions réglementaires?
- 2°)- Qu'en est-il pour les adaptations mineures ? Pourront-elles faire l'objet d'examens au cas par cas ?
- 3°)- Qu'en est-il pour les possibilités de reconstruction à l'identique en cas de sinistre ? et notamment pour ce qui est de la surface de pleine terre qui ne s'appliquait pas antérieurement ?

Réponses du MO

L'objectif principal de la modification est bien de maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE) pour permettre de limiter l'artificialisation des sols et maintenir un bon niveau en équipement. La volonté est également de conserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers. Les nouvelles dispositions réglementaires mise en place au titre de la modification n'ont pas d'impact sur les règles communes qui s'appliquent et qui sont de fait indépendantes du PLU telle que la reconstruction après sinistre ou les adaptations mineures prévues par le Code de l'urbanisme.

Appréciation(s) du C.E

Ceci est bien noté.

3.6.2 Concernant le PADD :

Il m'a été indiqué que le taux de logements sociaux sur la commune, bien qu'en légère baisse actuellement, serait de 38% environ. Cette valeur est-elle confirmée ?

Le PADD de la commune, qui n'entre pas dans le périmètre de la modification de son PLU, prévoit à l'horizon de 2025, la construction d'environ 167 logements par an.

Quand bien même la dé-densification n'affecterait pas nécessairement le seul secteur pavillonnaire, les autres secteurs de la commune (celui de la gare du RER A par exemple, ou la ZAC de la Charmeraiie) sont-ils à même d'assurer une certaine « compensation » et de permettre d'atteindre les objectifs du PADD, et sur quelles bases pour ne pas -au contraire- , sur-densifier des secteurs qui le sont peut-être déjà trop ?

Réponses du MO

Pour rappel, le taux de logements sociaux est de 39,13% sur la commune.

Le PLU exprime l'objectif de réalisation de 1340 logements supplémentaires. En 2013, le nombre de logements était de 6 353 logements. Le chiffre de 2020 est de 7 246 logements, soit près de 900 logements supplémentaires.

Au-delà de cette évolution, plus de 1200 logements sont en projet et vont pouvoir être réalisés dans les 5 à 6 prochaines années et principalement dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de la ZAC de la Charmeraie.

Au-delà de ces projets ciblés, le PLU permet la réalisation de projets plus ponctuels dans les différents espaces urbains de la commune. Ainsi les objectifs du PADD sont pleinement mis en œuvre sans dédensifier ni sur densifier. L'évolution se réalise dans une logique de respect des identités urbaines d'une part et d'autre part, la résiliation de projets d'ensemble de renouvellement urbain qualitatif tout particulièrement grâce à la ZAC de la Charmeraie qui prévoit une démolition du centre commercial existant et une restructuration globale du quartier ainsi que des dents creuses ou des parcelles sous densément construites.

En conséquence l'encadrement des possibilités d'évolution de quartiers pavillonnaires qui ne vise pas à geler toute constructibilité mais à la rendre plus en accord avec l'identité urbaine existante ne remet en cause la réponse aux besoins en logements à l'échelle de la commune.

Appréciation(s) du C.E

le taux de logements sociaux de 39,13% sur la commune est bien noté.

La réponse est satisfaisante pour le PADD qui globalise et « harmonise » la réalisation des constructions sur la commune (voire déconstruction pour le centre commercial) sans pour autant geler toute évolution sur les zones pavillonnaires.

Cependant, 1200 logements en projet ne mettent-ils pas la barre trop haute pour le du PLUi en cours d'élaboration ?.

3.6.3 Sur le PAPAG impactant l'ex RN 19 :

On peut comprendre que la commune souhaite se donner un temps de réflexion pour élaborer avec GPSEA des règles d'urbanisme adaptées à cette entrée de ville, tant sur son tissu urbain jugé actuellement relativement hétérogène, que sur un impact environnemental à ne pas compromettre, et notamment globalement pour que l'ensemble soit pré cohérent avec un futur PLUi.

Le PADD étant sensé être inchangé et donc hors du dossier présenté à l'enquête, le PAPAG est-il bien en cohérence avec lui ?

Certes la notice de présentation, en dernière page, dans son avant/après précise bien notamment souhaiter limiter à 60 m² (*de surface de plancher cumulée par unité foncière*) toute extension de construction existante.

Ce seuil doit bien être inscrit dans du règlement écrit, et dans le rapport de présentation mais ne devrait-il pas l'être aussi dans le règlement graphique.

Réponses du MO

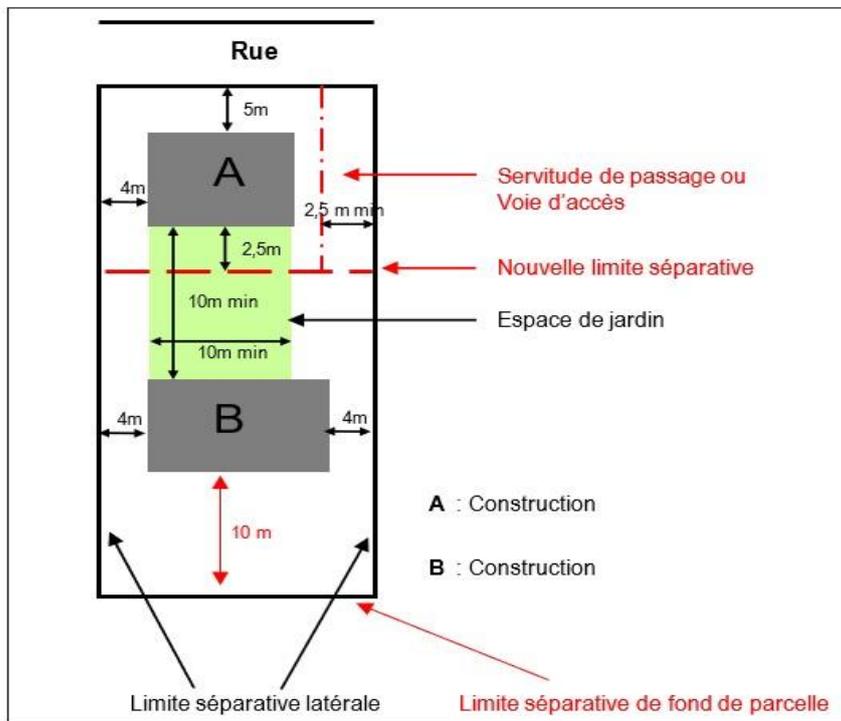
Le PAPAG est tout à fait légitime et le dossier l'explique. Celui-ci entre tout à fait en cohérence avec le PADD du PLU de Boissy-Saint Léger. En effet un des enjeux stratégiques indiqués dans le PADD est de : « encadrer l'urbanisation future le long de l'avenue du Général Leclerc suite à l'ouverture de la déviation de la Route Nationale (RN) 19 ». Il s'agit notamment de requalifier en boulevard urbain l'avenue du Général Leclerc, restructurer les espaces dédiés aux activités le long de la voie, et privilégier les liens transversaux, piétonniers, entre le centre ancien et le quartier Savereau. L'instauration du PAPAG ne va donc pas à l'encontre du PADD.

Il est effectivement nécessaire d'apporter un complément sur le document graphique afin d'y faire référence et de mentionner le seuil et la durée d'application du PAPAG à compter de l'approbation de la modification.

Appréciation(s) du C.E

Il est pris bonne note de la cohérence PAPAG/PADD et du complément qui sera apporté au document graphique.

3.6.4 Concernant les divisions parcellaires :



Sauf erreur, la largeur d'une voie d'accès à une parcelle de second rang ne peut se limiter à 2,5 m au-delà d'une certaine longueur (de 50 m à préciser ?) où elle doit passer à 8 m00 (à vérifier) pour accès pompiers. Cette condition si elle se confirme, devrait limiter certaines possibilités.

Réponses du MO

Dans le cas d'habitations individuelles le sujet de l'accessibilité pompier n'impose pas une largeur particulière de passage.

Appréciation(s) du CE :

Cette réponse reste à vérifier.

CHAPITRE 4

Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur la Modification du PLU de la commune de Boissy-Saint-Léger

4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet

4.1 Préambule

4.1 Le dossier présenté au public

Rappel du §1.7 : Le Projet Modificatif No 1 du PLU comporte :

- Un registre papier ;
- Une chemise de pièces administratives contenant
 - L'arrêté du Président de GPSEA du 10 mai 2023, engageant la procédure ;
 - L'arrêté du Président de GPSEA du 12 octobre 2023
 - L'arrêté du Président de GPSEA du 19 octobre 2023 modifiant celui du 12 octobre 2023
 - Un Avis d'enquête au format A4 ;
Les caractères en sont un peu petits et la teinte grise choisie n'améliore pas la lecture
 - Une sous chemise contenant les réponses des PPA ;
 - Une sous chemise contenant les journaux d'insertions ;
- Une notice de présentation de la Modification No 1 du PLU;
- Un Règlement écrit ;
- Un Plan de zonage avec une échelle graphique #
L'échelle graphique représente le même rapport mais en indiquant sur une règle dessinée à proximité de la carte et graduée à partir de 0 les valeurs de distances réelles. La valeur de l'échelle graphique ne peut donc pas être directement lue et s'estime par comparaison avec la carte ; son seul intérêt est de « prendre en compte » les réductions éventuelles (ou agrandissements).

(Les autres pièces du PLU sont conservées sans modification).:

Un dossier identique a été mis à la disposition du public :

- ✓ Au Centre Technique Municipal (CTM) de la Mairie de Boissy-Saint-Léger, siège de l'enquête , 3 rue de La Pompadour, 94470 Boissy-Saint-Léger ;
- ✓ Au siège de GPSEA : Europarc, 14 rue Le Corbusier, 94046 Créteil Cedex.

4.1.1 Sur le choix de la Modification :

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme pouvait valablement être mise en œuvre (comme développé au § 1.6.1) selon les articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

4.1.2 Sur les pièces du dossier :

4.1.2.1 Sur la Notice de présentation :

Ce document relié, non paginé, comporte 26 pages.

Après rappel du choix de la procédure, il présente et justifie les modifications – afin de maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires- en les illustrant par autant de tableaux en avant/après concernant les articles de la zone UE (dont le sous secteur UEa), Dans les parties « après » apparaît en rouge ce qui est nouveau ou supprimé.

Ces articles de la zone UE (dont le sous secteur UEa), sont précisés au § 1.4.2).

Sous chacun il est portée en bistre la justification correspondante de la modification, avec un tableau de synthèse des articles 3 et 5.2 .

Une seconde partie de la notice concerne la réflexion à porter sur le secteur de l'ancienne RN 19 dans le cadre d'un PAPAG - Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (Il est repris au § 1.4.2.4.3).

4.3 Sur les textes d'ordre supérieur : :

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme énoncent que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions d'un ensemble de documents :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France,
- le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France)
- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux) ;
- le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) et le SyAGE EPAGE de l'Yerres :
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France) ;
- le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de GPSEA ;
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) ;
- le S.R.H.H Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation
- Pour mémoire la commune n'est pas concernée par le Schéma Régional Éolien (S.R.E.)

Le projet prend bien en compte les textes dits de rang supérieur, ci après :

4.3.1 Sur le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) :

Il s'agit de celui approuvé par décret du Conseil d'Etat du 27 décembre 2013 ; Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il va faire l'objet d'une enquête de révision en cours d'année 2024.

4.3.2 Sur le PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France) :

Ce plan a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de- France.

Il a identifié plusieurs défis pour une ville plus favorable aux modes doux, pour le renforcement de l'attraction des transports collectifs, la promotion des déplacements pédestres et cyclistes, l'amélioration de l'accessibilité de la chaîne des déplacements ou encore la rationalisation des flux de marchandise.

Cependant, comme il est porté au § 3.3.7 Ile-de-France mobilités relève des incompatibilités du projet de PLU avec le PDUIF, tant en prescriptions (comminatoires) qu'en recommandations. Il est ajouté à l'avis divers tableaux mettant en exergue la distinction entre ce qu'il convient – nécessairement ou pas- de mettre au PLU selon qu'il s'agit de constructions à usage de bureaux, ou de constructions à usage d'habitation.

4.3.3 Sur le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :

Quelques rappels et abréviations :

- créée par le préfet coordonnateur de bassin, la CLE (Commission Locale de l'Eau) est chargée d'élaborer de manière collective, de réviser et de suivre l'application du SAGE ; un Arrêté du 21 janvier 2022 porte modification de la composition de la CLE du SAGE de l'Yerres).
- L'EPAGE (Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un groupement de collectivités territoriales (compétentes) constitué en syndicat mixte à l'échelle d'un sous-bassin hydrographique d'un grand fleuve en vue d'assurer la prévention des inondations, ainsi que la gestion des cours d'eau non domaniaux »
- GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations)
[La compétence « Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations », plus souvent dite « Compétence GEMAPI », est en France une compétence juridique nouvelle, exclusive et obligatoire, confiée à partir du 1^{er} janvier 2018 aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.](#)

Mais, la modification du PLU de Boissy-St-Léger ne portant pas sur les règles concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, n'est pas concernée par le SDAGE

4.3.4 Sur le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) et le SyAGE EPAGE de l'Yerres :

Il s'agit du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Marne Confluence, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018 - qui est un document supra communal de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique- et de la CLE

Si le projet de modification du PLU a voulu bien intégrer le SAGE, celui-ci dans sa réponse à la consultation des PPA le 18 septembre 2023, précise, comme porté au § 3.3.6 divers points concernant :

- Les zones humides qui selon le Syage n'apparaissent pas dans le projet de zonage du PLU » et qui selon le SAGE doivent être classées en zones naturelles et être préservées de tout nouvel aménagement...et sur lesquelles l'urbanisation doit être limitée.

- La végétalisation des toitures qui favorise le ruissellement
- Le stationnement souterrain, qui ne doit pas être imposé ;
- Les zones de stationnement extérieures dont les revêtements doivent être perméables ;
- Les cours d'eaux dont les tracés doivent apparaître sur le plan de zonage ;
- Les plantations nouvelles qui doivent exclure les espèces invasives.

4.3.5 Sur le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et la Trame Verte et Bleue

Le SRCE de l'Ile-de-France - qui identifie les continuités écologiques régionales- a été approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

C'est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité.

Le SRCE est intégré au SDRIF et futur SDRIFe qui fait office de SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire).

La Trame Verte et Bleue (ou TVB) comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs et les corridors écologiques qui les relient.

- La trame verte concerne les espaces arborés (forêts et bois) et les milieux ouverts (pelouses sèches, prairies naturelles, bocages, etc.),
- La trame bleue regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

la TVB se décline au niveau régional par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

4.3.6 Sur le PCAET de GPSEA :

Un projet de Plan Climat 2019-2025 a été adopté par le Conseil de Territoire de GPSEA du 2 octobre 2019 ; Il porte sur 5 volets : climat, air, énergie, économie durable et circulaire, La modification du PLU, n'est pas concernée.

4.3.7 sur le PPRI de la Seine et de la Marne, PGRI, SLGRI , PAPI :

4.3.7.1 pour le PPRI

Le PPRI n'entre pas dans le cadre de la modification du PLU présenté à l'enquête .Il reste partie intégrante du dossier du PLU actuel.

4.3.7.2 Pour le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation): :

Il s'agit d'un plan couvrant la période 2022-2027, approuvé le 3 mars 2022 dont les objectifs s'attachent à la gestion des risques d'inondation.

Quoi qu'il en soit, le projet de modification n°2 du PLU n'a pas d'incidence sur le PGRI du bassin Seine Normandie.

4.3.7.3 Pour le SLGRI (Stratégie Locale de la Gestion du Risque Inondation) :

Le SLGRI de la métropole francilienne a été approuvé le 2 décembre 2016. Il concernait 160 communes inondables par la Seine et la Marne et couvrait la période 2016-2022. Il visait à réduire les conséquences des débordements pour gérer la crise et faciliter le retour à la normale.

4.3.7.4 Sur les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) :

Pour mémoire, ils ont été créés en 2003. Leur but est d'adopter une approche du risque fondée sur un partenariat entre l'Etat et les acteurs territoriaux.

La commune ne présente pas de rivière, mais quelques Rûs d'ailleurs plus ou moins canalisés.

4.3.8 Sur le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) :

Le S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

Les schémas régionaux Climat, Air et Energie (SRCAE) instaurés par la Loi Grenelle 2 imposent de cartographier des zones dites sensibles en ce qui concerne la qualité de l'air. Ces zones se définissent par une forte densité de population (ou la présence de zones naturelles protégées) et par des dépassements des valeurs limites pour certains polluants (PM10 et NO2). Sur ces zones, les actions en faveur de la qualité de l'air sont qualifiées de prioritaires.

4.3.9 Sur le Schéma Régional Éolien (S.R.E.) :

Il a été approuvé par le Préfet de la Région Île-de-France et le Président du Conseil Régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012. Il constitue un volet annexé au SRCAE. La commune d'Alfortville n'est pas une zone favorable à l'éolien ; La modification du P.L.U. n'a donc pas d'incidence sur le S.R.E.

4.3.10 Sur le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation (S.R.H.H) :

Le S.R.H.H est décliné à l'échelle de la métropole du grand Paris via un Plan métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (P.M.H.H). Il s'agit d'un document stratégique, de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle métropolitaine et infra-métropolitaine sur la période 2019-2025

Le projet de P.M.H.H. a été arrêté par le conseil métropolitain le 28 juin 2018. Celui-ci prévoit la construction de 38 760 logements par an sur la métropole dont 2 72 sur le territoire de GPSEA auquel Boissy-Saint-Leger appartient.

4.4 Sur les modes de déplacements alternatifs :

4.5 Concernant les risques naturels

4.5.2 Sur les PPRMT (Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain):

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain différentiels, qui concerne les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La totalité de la commune n'est que faiblement affectée par ces risques de mouvements de terrain.

La carte des aléas a été rattaché à l'arrêté du Préfet du Val-de-Marne du 21 novembre 2018

4.5.3 Sur les sites potentiellement pollués :

Non concernés – s'ils existent- par la modification du PLU

4.6 Concernant les risques technologiques :

4.7 Concernant différents risques

4.8 Sur le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

En matière d'émissions sonores, le contexte réglementaire est défini par le Code de la Santé Publique : articles R1336-4 à R1336-11 relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

La commune, au regard du bruit, est essentiellement concernée par les bruits routiers

4.9 Concernant la Faune et la Flore :

Elles ne sont pas concernées par la modification du PLU

4.10 Tableau comparatif des avantages et inconvénients du projet :

Ce bilan doit être considéré au regard du principe général justifiant la modification du PLU :

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE) pour permettre de limiter l'artificialisation des sols et maintenir un bon niveau en équipement.

Avantages	Inconvénients
L'économie générale du PLU n'étant pas affectée, on reste bien dans le cadre d'une modification	
Sur l'ex RN 19, par le PAPAG, la commune (avec l'EPT) s'autorise une réflexion sur un site stratégique en entrée de ville , qu'il convient de maîtriser pour éviter tout risque de mutation anarchique de secteurs urbains.	Les rares visiteurs ont semblé regretter qu'il faille attendre pour connaître ce que va devenir ce secteur de l'ex RN 19 et comment il sera végétalisé.
La modification du règlement en ajustant certains points réglementaires apporte un frein à la densification de la zone pavillonnaire (zonage UE et UEa) sur la commune.	Au regard du SDRIF il faudra néanmoins compenser autour de la gare Cependant la commune n'a pas souhaité interdire les parcelles de

A tout le moins, Le tissu pavillonnaire est préservé et cette recherche de dédensification est souhaitée par la rare observation formulée par un habitant lors de l'enquête.	second rang qui permettent une densification supplémentaire en cas de division parcellaire
La modification du PLU renforce la trame verte au sein du tissu urbain et d'une manière générale elle renforce la valorisation et le développement de la nature dans la ville.	
La modification du règlement en ajustant certains points réglementaires, leur apporte des précisions et clarifications	Cependant la multiplicité des règles va quelque peu à l'encontre de la simplification, notamment pour ce qui concerne les règles d'implantation
La modification du règlement en ajustant certains points réglementaires permet de, lutter contre les îlots de chaleur	
La modification du règlement en ajustant certains points réglementaires permet de renforcer la perméabilité des espaces non construits.	
Le projet permet de maintenir un bon niveau en équipements.	

L'ensemble des avantages énumérés l'emportent largement sur les inconvénients ce qui est à porter au bénéfice du projet présenté.

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
du commissaire enquêteur sur
l'enquête publique environnementale ayant pour objet la
modification du PLU de Boissy-Saint-Léger

A l'issue de cette enquête qui a duré 31 jours consécutifs du mardi 8 novembre au vendredi 8 décembre 2023 inclus, et des observations et recommandations recueillies, j'observe :

- **au plan du formalisme et du déroulement de l'enquête:**

Que l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Sud Est Avenir » (GPSEA) disposant de la gestion de l'urbanisme était bien habilitée à être l'Autorité organisatrice de cette enquête de Modification du PLU de la commune de Boissy-Saint-Leger ;

- Que la participation du public, bien que faible, tant par registres papiers que par registre électronique ne résulte pas de la publicité qui a été globalement bien faite au plan réglementaire ;
- Que la publicité par affichage a été réalisée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête sur les divers panneaux municipaux de la commune ou autres dispositifs ;
- Que cette publicité a pu être vérifiée tant lors des permanences qu'à l'occasion du parcours sur la commune;
- Que les publicités 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 au premier jour de l'enquête ;
- Que deux Certificats d'affichage- l'un en cours d'enquête, l'autre après enquête- , du Président de GPSEA des 27 novembre et 12 décembre du 2023 sont bien joints au dossier ;
- Que le dossier relatif à l'enquête publique a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, au Centre Technique Municipal (CTM) de Boissy-Saint-Leger et au siège de l'EPT dans les horaires respectifs de ces établissements
- Que les permanences prévues ont bien été tenues par le commissaire enquêteur au lieu, jours et horaires prévus, et permis de recevoir tous ceux qui auraient souhaité le rencontrer, et porter toutes les observations qu'ils auraient voulu faire valoir, dans le registre papier mis à leur disposition au CTM ;
- Que ces permanences se sont tenues, sans aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
- Que les observations et propositions pouvaient être portées à l'adresse électronique :
Modification-plu-boissy-saint-leger@mail.registre-numerique.fr

ou adressées par correspondance, à l'attention du commissaire enquêteur en Mairie de Boissy-Saint-Léger

- **Au plan de la concertation préalable :**

Que cette concertation a été organisée par GPSEA et la commune avant l'enquête publique, sans donner lieu à diverses opérations telle que boîtages.

- **Au plan réglementaire**

- Que tous les termes de l'arrêté du Président de GPSEA ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Que d'une manière générale, ce projet respecte les dispositions réglementaires du Code de l'Environnement et du code de l'urbanisme, et que, les principales obligations au regard des différents textes en vigueur ont été respectées, notamment celles découlant implicitement des textes dits supérieurs,
- Que la procédure de cette enquête publique a été complète et régulière et permettait au public de s'informer et de s'exprimer correctement ;
- Qu'en raison du peu d'observations la remise en mains propres du Procès Verbal de Synthèse et du recueil de ces observations, en accord avec l'autorité organisatrice de l'enquête, a été remplacée par un envoi par email dès réception du registre papier du siège de l'EPT, 7 jours après la clôture de l'enquête

- **Au plan l'environnemental :**

- Que sur le plan environnemental, le projet en impactant positivement les secteurs pavillonnaires de la commune n'a pas d'impact négatif sur les autres zones urbaines ou naturelles, ni sur le cadre de vie des habitants de la commune ;
- Que La modification du PLU renforce la trame verte au sein du tissu urbain, impose des plantations et un meilleur pourcentage d'emprise au sol ;
- Qu'il favorise et préserve le maintien des espèces végétales et animales dans la mesure où il incite à la végétalisation ;
- Qu'il anticipe les futurs besoins en espaces de respiration et de limitation des îlots de chaleur

J'observe enfin :

- Qu' Il ne fallait guère s'attendre à l'expression de mécontentements pour un projet qui par ailleurs n'apparaît pas léser les habitants ;
- Que les avis émis n'expriment pas de reproche à ce projet, sinon souhaiter que l'on limite la constructibilité sur la commune notamment en zones pavillonnaires ;
- Qu'au contraire plusieurs observations expriment leur satisfaction ou leur approbation pour le nouveau PLU proposé qui va bien dans ce sens ;
- Que ce projet présente bien un intérêt général et un atout pour que la commune de Boissy-Saint-Léger puisse poursuivre son légitime développement tout en se donnant au travers d'un PAPAG un temps de réflexion concernant l'aménagement du secteur de l'ancienne nationale RN 19.

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 recueillies,
- des réponses formulées par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse et de l'ensemble des appréciations portées aux avis ou réponses,

Je formule ma seule recommandation et mon avis motivé ci-après :

Recommandation unique :

Bien prendre en compte dans le cadre du PAPAG des observations formulées, s'attachant au secteur de l'ex RN 19 visant à une bonne végétalisation et une sécurité par la création de trottoirs bien adaptés.

**Avis favorable et sans réserve concernant le projet de modification du
PLU de Boissy-Saint-Léger**

à Nogent-sur-Marne le 30 décembre 2023

Le commissaire enquêteur,

Jacky HAZAN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Hazan', is written over a light blue rectangular background.