

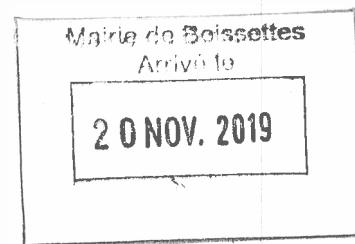


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des
Territoires
Direction

Affaire suivie par :
Caroline DAVIAUD-CLAVERIE
téléphone : 01 60 56 71 30
télécopie : 01 60 56 71 04
caroline.daviaud-claverie@seine-et-marne.gouv.fr



Vaux-le-Pénil, le **14 NOV. 2019**

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur FABRE, Maire de Boissettes

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n°1 du PLU de Boissettes

Référence : STAC/PSPT 2019 - 334

Le projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Boissettes a été notifié par courrier du 17 octobre 2019, reçu le 30 octobre 2019, à la DDT de Seine-et-Marne.

En application des dispositions de l'article L.153-40, l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis sur le projet doit être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Boissettes a pour objet :

- **1 – L'évolution du règlement graphique, avec :**
 - La simplification de la zone UB, comprenant dans le document en vigueur deux sous-secteurs UBa et UBb. Seules les règles concernant les clôtures les différenciaient. Désormais modifiées, une seule zone UB existe dans le projet de modification.
 - Réduction de la zone AU2, correspondant à l'OAP¹ n°2, la partie Sud du secteur étant désormais classée en UA.
 - La simplification de la zone agricole, comprenant une zone A inconstructible et un sous-secteur Ac, constructible. La modification identifie un seul zonage « A » et crée un cône

1 OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

de vue sur ce dernier.

- Le repérage d'éléments paysagers par la création : d'EBC¹ ponctuels, de bandes paysagères au titre de l'article L.151-23, d'un cône de vue et le repérage de deux bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- La création d'emplacements réservés pour la création de voiries, et d'un emplacement réservé pour le logement social (ER A pour 4 LLS²), situé sur l'emprise de l'OAP n°2 modifiée.

• **2 – L'évolution du règlement écrit, avec :**

Des modifications impactant potentiellement les capacités de construction :

- La diminution des coefficients d'emprise au sol (CES) des zones UA et UB, passant respectivement de 50 % à 40 % et de 30 % à 25 %.
- La définition d'un CES de 20 % pour la zone UC, jusque-là non-défini.
- La redéfinition des espaces libres et de plantation avec :
 - 60 % en zone UA, dont la moitié de pleine terre ;
 - 75 % en zone UB, dont la moitié de pleine terre ;
 - 70 % en zone UC, dont la moitié de pleine terre.
- La détermination de nouvelles règles d'implantation dans chacune des zones :
 - permettant notamment en zone UA une plus grande constructibilité en bordure de voies et emprises publiques ;
 - ajoutant, dans l'ensemble des zones U, une règle alternative pour le respect d'une harmonie d'ensemble ;
 - créant également, des reculs par rapport aux limites séparatives (UA) et par rapport aux limites de fonds de parcelle (UB), afin de préserver les continuités écologiques des fonds de parcelle.
- L'ajout de dispositions particulières concernant les dépassements autorisés de hauteur (reconstruction après sinistre, extension d'un bâtiment existant, travaux d'isolation).
- L'ajout d'éléments paysagers à protéger : EBC, paysages au titre de l'article L.151-23 et bâtiments et cône de vue au titre de l'article L.151-19.
- La modification de la hauteur autorisée pour la zone A, passant de 11 mètres en zone A et 4 mètres en zone Ac (supprimée), à 10 mètres dans l'ensemble de la zone A.

Selon le dossier de modification, ces divers changements n'impacteraient pas les possibilités de densification exprimées dans le PADD³. En effet, ces dernières auraient été sous-estimées dans le document actuellement opposable, allant ainsi à l'encontre de la volonté de « maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel » énoncées dans le PADD.

Il est attendu une justification de la sous-estimation des capacités de densification du document opposable, sous la forme d'une étude comparative. En effet, il découle a priori des modifications effectuées, une réduction des capacités de construction et de densification offertes par le règlement du PLU. Cette dynamique est contraire à celle portée par les politiques publiques actuelles, de limitation de la consommation d'espace par des capacités de densification accrues.

1 EBC : Espace Boisé Classé

2 LLS : Logements Locatifs Sociaux

3 PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables : énonçant les objectifs poursuivis par la commune dans chaque domaine.

Des précisions sur l'ensemble des règles écrites, avec :

- L'élaboration d'un chapitre concernant les dispositions générales ;
- La réorganisation des articles du règlement, toujours dans le cadre du nouveau contenu du règlement, déjà adopté dans le document opposable ;
- Pour chacune des zones : des précisions concernant les destinations et sous-destinations autorisées et interdites ;
- Pour chacune des zones : des précisions concernant l'implantation des bâtiments (par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, sur une même parcelle) ;
- Pour chacune des zones : des précisions concernant la qualité urbaine et architecturale (toitures, intégration des locaux techniques...) ;
- Pour les zones U : des précisions concernant les règles applicables aux clôtures ;
- Pour l'ensemble des zones : des précisions concernant la gestion des eaux pluviales ;
- Pour l'ensemble des zones : des précisions concernant le stationnement ;
- Pour l'ensemble des zones : des précisions concernant les équipements et réseaux.
- Pour la zone N, des précisions particulières concernant les sous-secteurs Nj (entreposage de matériel et possibilité d'aménagement d'un accès limité à 3 mètres de largeur) et Nzh (détail des actions proscrites et autorisées).

On note l'ajout d'une réglementation jusque-là absente du PLU en vigueur avec l'introduction :

- de règles concernant la performance environnementale des constructions ;
- de dispositions architecturales et paysagères applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- d'obligations en matière d'espaces libres et de plantations.

• **3 – L'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- L'OAP n°1 :
 - Précisions concernant l'implantation préférentielle des logements de type T2 et T3 ;
 - Précision sur l'implantation préférentielle d'un dispositif enterré de déchets ménagers ;
 - Ajout de la mention « l'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble » ;
 - Ajout d'un emplacement réservé pour la voirie (accès à la parcelle) ;
 - Suppression de l'obligation de création de 5 LLS, pour cause de caducité du PLH¹ de la CAMVS².
- L'OAP n°2 :
 - Suppression de la partie Sud de l'OAP contenant notamment les bâtiments de la municipalité et des bâtiments privés voués à une division parcellaire (potentiel de création de 5 logements dans le tissu diffus), intégrant la zone UA ;
 - Ajout d'une zone à l'Ouest, appartenant anciennement à la zone UB ;

1 PLH : Plan Local de l'Habitat, fixant notamment des objectifs en termes de création de logements sociaux.

2 CAMVS : Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

- Ajout de la mention « l'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble » ;
- Ajout d'un emplacement réservé pour la voirie (accès à la parcelle) ;
- Suppression de 5 logements par rapport au projet initial, correspondant à la parcelle Sud supprimée ;
- Obligation de la réalisation de 4 LLS (notamment par la création de l'ER A, pour le logement social), au lieu de 8 LLS, initialement prévus. La diminution du nombre de LLS prévus a pour cause la caducité du PLH de la CAMVS et ses obligations de réalisation de logements sociaux.
- L'OAP n°3 :
 - Suppression de l'OAP visant à encadrer l'évolution du site accueillant le Village d'enfants, pour cause de maintien de ladite activité ;
 - Ajout d'une protection paysagère au titre de l'article L.151-23, ainsi que d'EBC ponctuels, dont la volonté était initiée par l'OAP ;
 - Ajout d'emplacements réservés au profit des liaisons douces.
- **4 – L'évolution de la composition des annexes :**
 - Suppression des références aux articles des différents codes, susceptibles d'évoluer et non-exhaustifs;
 - Ajout du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés su SMITOM-LOMBRIC, publié après l'approbation du PLU.

Conclusion :

Les modifications apportées au document sont nombreuses et touchent l'ensemble de la réglementation (graphique, écrite, OAP et annexes), ainsi que l'ensemble des articles du règlement.

Les changements les plus importants concernent ceux ayant trait aux possibilités de construction (emprise au sol, implantation du bâti, végétalisation...). Le dossier de modification affirme que les possibilités de création de logements édictées dans le PADD, ne sont pas modifiées.

On obtient ainsi, d'ici 2021, la création de 40 logements dans les OAP (au lieu de 45 logements dans le PLU actuel), mais 15 logements à créer dans le tissu bâti existant (au lieu de 10 logements dans le PLU actuel), soit un total de 55 logements à créer d'ici 2021, identique à l'objectif du PADD du PLU actuel.

Le PADD n'étant pas modifié, la procédure de modification de droit commun est donc la procédure adaptée.

On note que les objectifs de production de logements sociaux ont fortement diminué, passant de 13 LLS avec le PLU actuel à 4 LLS avec le projet de modification.

Réduire voire supprimer les objectifs de construction de logements sociaux dans les orientations d'aménagement et de programmation, au motif de la caducité du PLH de la CAMVS reste fragile et va à l'encontre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (effort de production devant être porté par chaque commune).

D'autre part, la justification de la sous-estimation des possibilités de densification n'a pas été apportée. Par conséquent, les mesures proposées dans le présent projet de modification vont à l'encontre de la politique de densification.

Le projet de modification de droit commun n°1 reçoit un avis réservé de l'État.

Nous vous conseillons de prendre en compte les remarques suivantes :

- Justifier par une étude propre les capacités de densification effectives ;
- Compléter les dates manquantes dans le règlement ;
- **L'aléa retrait-gonflement des argiles** ne semble pas avoir été pris en compte dans le règlement. Or, la commune est massivement classée en zone orange, voire rouge, soit en zones d'aléa moyen à fort. Une nouvelle cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été réalisée à l'été 2019. Cette carte permet l'application de la Loi ELAN et notamment l'article 68, qui impose la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Il est demandé à ce que cette carte figure en annexe.

- En zone UA : les clôtures sont censées « ne pas entraver les continuités écologiques et prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales ». L'obligation de l'édification de murs et murets dans cette zone n'est-elle pas contraire à cette volonté ?
- En zone UC : on note qu'« au moins 70 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace libre, dont au moins la moitié doit obligatoirement être traitée en espace de pleine terre ». Pourquoi un tel pourcentage alors que le **CES est fixé à 20 %**, et qu'en zone UB, avec un CES de **25 %**, le coefficient fixé pour les espaces libres est de **75 %** ?

Une réflexion est à porter sur ce point.

- En zone AU2 : une distance de 4 mètres est exigée entre deux bâtiments disposés sur une même unité foncière. Pourquoi cette distance est-elle différente de celle appliquée sur toutes les autres zones U et AU (soit 6 mètres) ? De plus, si des logements collectifs sont créés, cela ne risque-t-il pas d'induire un problème de vis-à-vis ?

Il est demandé de préciser la règle d'implantation en fonction de l'existence ou non de vues directes ou indirectes.

- En zone A, une hauteur maximale a été fixée à 10 mètres. Cette hauteur est-elle la même pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'habitation ?
- En zones A et N : on note qu'aucune emprise au sol n'est déterminée pour la destination d'habitat. **Il est conseillé d'en fixer une.**

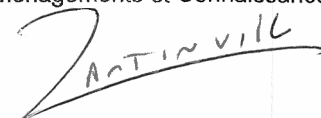
Enfin, au vu des **demandes énoncées par le contrôle de légalité de la DDT après l'approbation du PLU en 2018**, concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) et dans l'attente d'un complément apporté par la municipalité sur ce point, vous trouverez en pièce jointe du présent avis, la liste des SUP, ainsi que la carte les représentant.

Nous vous rappelons que ces données sont communiquées à **titre informatif** et qu'elles ne doivent pas être insérées dans le document du PLU comme plan et listes de servitudes.

En effet, la collecte des servitudes étant faite auprès de tierces personnes (exploitants, gestionnaires), la DDT ne peut garantir l'exhaustivité et l'exactitude de leur report sur cette carte.

Notons également que la **servitude PT2** présente dans la liste est aujourd'hui abrogée.

L'adjoint à la chef du Service Territoires
Aménagements et Connaissances



Stéphane TARTINVILLE

