

Modification du PLU de Boissettes
Enquête Publique
Rapport du commissaire enquêteur

Maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête :

Commune de Boissettes

Adresse : Mairie, 3 place de Verdun
77350 BOISSETTES

Téléphone : 01 64 37 83 05

adresse électronique : *mairie@boissettes.fr*

Maître d'œuvre :

A4 plusA

17 rue Ramponeau

75020 PARIS

tél : 01 43 49 10 11

Commissaire enquêteur :

Raymond Alexis Jourdain

désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun
par décision du 26 août 2019 2019 N° E1900136/77

Sommaire :

	page
Introduction	3
I Présentation du projet :	5
Définition du projet	5
Environnement juridique du projet	8
Le dossier d'enquête	8
Analyse du dossier d'enquête	8
II Organisation et déroulement de l'enquête :	10
Organisation de l'enquête	10
Déroulement de l'enquête	12
• Consultation du public	12
• Visites suite à observations du public	14
La clôture de l'enquête	15
Synthèse	15
Analyse du Commissaire-enquêteur	17
Conclusion	22
Annexes	23

Introduction :

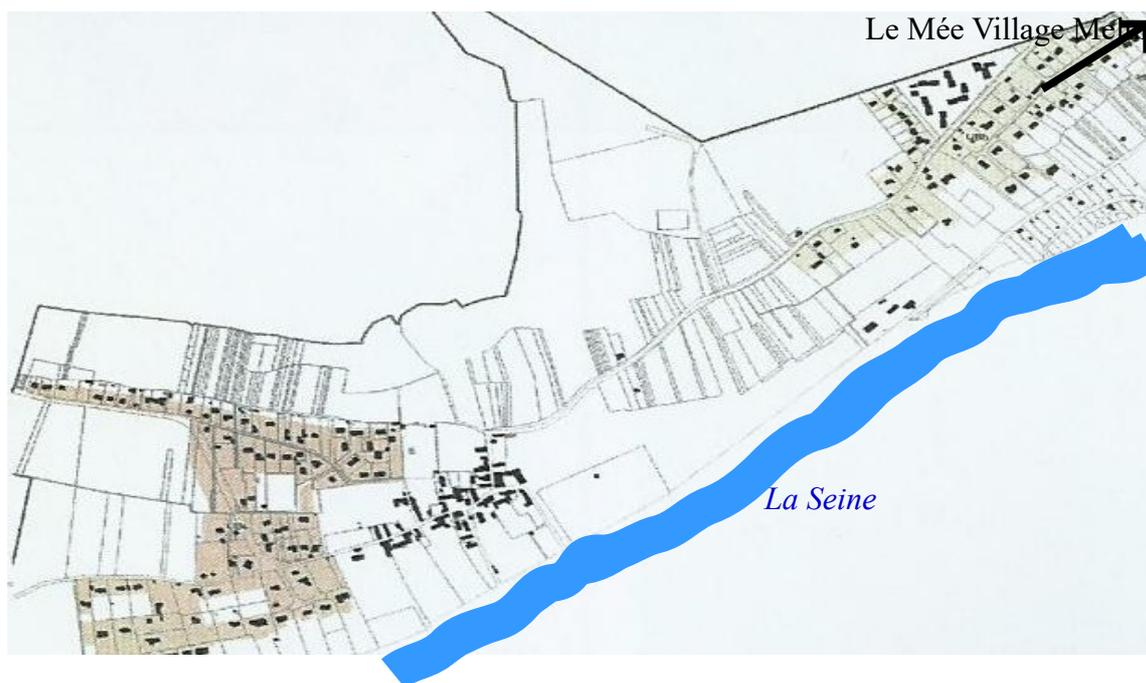
La commune de Boissettes, au sud-est de Melun compte 435 habitants au 1er janvier 2016, avec pour objectif d'atteindre 600 habitants à l'horizon 2030. En bord de Seine, elle jouit d'un cadre de vie environnemental de qualité, son urbanisation est maîtrisée ainsi que son bâti. Le PLU approuvé par délibération du 21 septembre 2018 constitue l'instrument de la poursuite de la structuration de son territoire de 1 540 ha. Néanmoins, après une année d'application, il est apparu nécessaire de corriger et compléter certaines dispositions pour améliorer le document, par modification du PLU prescrit par délibération du 14 juin 2019. C'est l'objet de la présente enquête.



I Présentation du projet :

I-1 Définition du projet (localisation, la demande et le dossier) :

- **Localisation et objet du projet** : le projet concerne le territoire de Boissettes, commune de bord de Seine, semi-rurale, à 6 km au sud-ouest de Melun. La commune est membre de la communauté d'agglomération de Melun, mais exerce la compétence urbanisme, la communauté d'agglomération n'intervenant pas dans l'exercice de cette compétence.



- **Identification du demandeur** : le maître d'ouvrage du projet est la commune de Boissettes représentée par son maire.
- **La demande** : Formulée par lettre du maire à la présidente du Tribunal Administratif de Melun, enregistrée le 20 août 2019, la demande porte sur la modification du PLU de Boissettes. Elle vise trois objectifs :
 - mettre en place des outils de maîtrise foncière afin de garantir une homogénéité architecturale de la commune.
 - corriger les erreurs matérielles et compléter les prescriptions réglementaires afin de prendre en compte de manière efficace les orientations suivantes : « préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement » et « viser à une projection maîtrisée et soutenable de la croissance démographique de la commune »
 - modifier les OAP afin de mieux prendre en compte le projet communal.
- **Le dossier soumis à l'avis des personnes publiques associées**, est composé des pièces suivantes : une notice explicative, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique, le règlement écrit, le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du SMITOM (syndicat mixte ayant compétence pour la gestion des déchets sur l'agglomération de Melun), le dossier transmis à l'autorité environnementale et l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du

14 juin 2019, prescrivant la modification du PLU.

1°) La notice : Il s'agit d'un document de 65 pages, clair, bien illustré et facile de compréhension, détaillant les objectifs de la procédure de modification qui s'inscrit selon le rapport dans le cadre de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme. Après avoir présenté l'articulation juridique et les objectifs du projet, la seconde partie détaille les modifications du PLU :

- **Les modifications apportées au règlement graphique**, cartes avant/après à l'appui, portent sur :

a) la confusion en une seule zone UB des précédentes zone UBa et UBb, la distinction au PLU ne portant que sur les règles des clôtures, unifiées pour les zones UB et UC.

b) des parcelles (107, 111, 113, 114 et 115) non vouées à évoluer étaient classées en une zone AU2. Elles rejoignent la zone AU, diminuant d'autant la surface de la zone AU2.

c) une zone Ac avait été créée au sein de la zone A pour délimiter les parcelles constructibles de bâtiments nécessaires à l'activité agricole sur une interprétation restrictive du SDRIF estimant interdites les constructions, y compris agricoles, dans la lisière de 50 mètres autour des massifs boisés protégés ; or le SDRIF déroge à cette interdiction pour les bâtiments agricoles ; en conséquence la zone Ac n'est plus utile et est supprimée au projet.

d) il est apparu indispensable, dans le cadre des objectifs du SRCE et du PADD, de préserver et d'accentuer la trame verte. Ainsi de nombreux arbres remarquables ont été identifiés ; en outre, la modification porte sur les modifications des OAP : OAP N° 1 : diminution du nombre de logements de 15 à 10 et suppression des logements sociaux, L'OAP N° 2 révision de son périmètre pour tenir compte de la réalité du terrain, l'OAP 3 devenue sans objet (voir plus loin) est supprimée mais il est prévu de protéger une bande paysagère dans la zone UC située dans le périmètre de cette OAP. Suite à la proposition de modification de la zone A exprimée ci-dessus, il est apparu nécessaire de préserver la vue depuis l'avenue du Général de Gaulle entre les boisements du coteau vers la vallée de la Seine. Le règlement imposera des prescriptions dans le cône de vue créé par la modification du PLU, le bâti devra être organisé pour préserver le site. Enfin le projet propose de créer quatre emplacements réservés aux voies desservant les secteurs des zones AU dont deux emplacements affectés à des voies piétonnes (nord/sud et Est/ouest). Un emplacement réservé est ajouté à l'OAP 2 affecté au logement social (quatre logements sociaux)

- **Les modifications apportées au règlement écrit** :

L'armature du règlement est modifiée pour se conformer à la partie réglementaire du code de l'urbanisme, structurée en thématiques, le découpage s'effectuant en trois sections : **I)** destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ; **II)** caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ; **III)** équipements et réseaux. Le règlement proposé introduit un chapitre destiné aux dispositions générales qui s'appliquent à tout le territoire et à toutes les zones. Un lexique pour une meilleure compréhension des documents a été ajouté, reprenant les définitions du lexique du ministère chargé de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. La fusion des zones UBa et UBb en une zone UB où les murs pleins sont interdits nécessite d'identifier les murs pleins qui seront conservés. Une partie importante du document détaille dans un tableau l'évolution des règles entre le PLU opposable (en zone U, en zone AU, en zone A, en zone N, équipements et réseaux), et celles après modifications, schémas et croquis à l'appui, permettant au lecteur de bien appréhender les modifications à intervenir.

- **Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation** :

a) L'OAP N° 1 (photos du site : annexe 5) : Chemins des Noireaux : la modification porte sur la prévision d'un emplacement spécifique pour un dispositif enterré de stockage de déchets ménagers et la localisation préférentielles de petits logements. L'emplacement réservé affecté à la prolongation du chemin des Noireaux est reporté sur le schéma de l'OAP. Est ajoutée l'obligation d'une urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble. Quelques modifications portent

également sur le nombre et le type de logements.

b) L'OAP N° 2 (photos du site : annexe 6): Rue Brouard : sortie de l'OAP N°2 des parcelles 107, 111, 113, 114 et 115 de l'OAP car non vouées à évoluer dans la zone UA, au motif que la notion d'opération d'ensemble de l'OAP N° 2 est incompatible avec ces parcelles à l'urbanisme figé ; cependant une parcelle attenante à la zone AU2 a été intégrée à l'OAP 2 au motif inverse. Un emplacement réservé permet de desservir le cœur de l'îlot. Par rapport au contenu en termes de logements, si le nombre de 30 et la typologie des logements sont maintenus, le nombre de logements sociaux passe de huit à quatre.

Les objectifs de programmation de l'habitat demeurent inchangés par rapport au PLU opposable, croissance en deux phases , la première calquée sur les objectifs du PLH annulé (2016-2021), l'autre à l'horizon 2030 (2021-2030), sur la base d'une croissance de population de 1,9 %/an (+ 130 habitants en 2030, soit une population de 600 habitants. Le PLH étant caduc, les objectifs de logements sociaux initiaux ne sont plus applicables. La diminution de logements sociaux ne va pas à l'encontre des documents supra communaux.

Le programme des OAP modifié présente un potentiel à 2021 de 40 logements, et 15 logements dans le tissu existant, soit 55 logements.

c) suppression de l'OAP N° 3 : ce site accueillant le village d'enfants n'ayant plus vocation à évoluer (primitivement dédié à une opération de renouvellement urbain), la modification en prévoit la suppression, tout en conservant des prescriptions que l'on retrouve au règlement, comme la bande paysagère et l'identification d'arbres remarquables)

- **Complément aux annexes** : règlement du SMITOM-LOMBRIC relatif à la collecte des déchets ménagers, publié après l'approbation du PLU.

2°) les orientations d'aménagement et de programmation : document de 9 pages présentant les deux OAP restantes après suppression de l'OAP N° 3, d'abord localisées sur un plan de situation, elles sont détaillées dans les pages suivantes avec descriptif, photographies et plans.

3°) Le règlement graphique : est constitué d'un seul document sans précision d'échelle, mais clair, compréhensible et lisible, présentant de façon le zonage et les principales informations graphiques. Le zonage se décompose ainsi que suit :

- zones urbaines : **UA** centre-bourg, **UB** zone urbaine essentiellement sous forme d'opérations d'ensemble et de réalisation individuelle, **UC** zone urbaine située au hameau des Uzelles entre la forêt, une partie urbanisée et la départementale D 939 E.
- Zones urbaniser : **AU1** zone à urbaniser à vocation principale résidentielle- secteur du chemin des Noireaux ; **AU2** : zone urbaine essentiellement sous forme d'opérations d'ensemble et de réalisations individuelles.
- Zone agricole : **A**
- Zones naturelles : **N** : zone naturelle ; **Nj** : zone naturelle correspondant aux espaces non-bâti en jardins des habitations, en cœur d'îlot ou en frange des espaces bâtis ; **Nzh** : zone naturelle correspondant au zones humides avérées.

Huit emplacements réservés au titre de l'article **L 151-41** du code de l'urbanisme figurent au document : 6 correspondent à des liaisons douces, une à la création d'une desserte, et une au prolongement du chemin des Noireaux.

Un emplacement réservé figure au titre de l'article **L 151-15** du code de l'urbanisme (logement social)

4°) le règlement écrit : il s'agit d'un document de 93 pages, découpé en titres, sections, articles et sous-articles, comme décrit dans le rapport de présentation, il reprend l'articulation du code de

l'urbanisme. **Le titre 1, dispositions générales à toutes les zones**, sur 23 pages expose les règles générales d'urbanisme et de constructions, les prescriptions d'ordre supérieur, les dérogations et les définitions des termes techniques conformes au lexique national de l'urbanisme, illustré de dessins explicatifs, par ordre alphabétique des mots définis. Ce titre se termine par l'exposé des destinations et sous-destinations au sens du code de l'urbanisme, à savoir cinq destinations et 20 sous-destinations. Les titres suivants du règlement portent sur les règles applicables à chacune des zones, **zones urbaines (titre 2) ; zone à urbaniser (titre 3); zones agricoles (titre 4) ; zones naturelles (titre 5).**

5°) le règlement de collecte des déchets ménagers : comme indiqué ci-dessus dans les commentaires sur la notice de présentation, il ne s'agit que de joindre un document inexistant lors de l'approbation du PLU opposable en complément des annexes existantes : le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du SMITOM-LOMBRIC.

6°) Enfin le dossier est complété par l'avis de la MRAE dispensant la commune d'une évaluation environnementale et un extrait de la délibération du 14 juin 2019, prescrivant la modification du PLU.

I-2 Environnement juridique du projet :

Justification de la procédure : Les textes applicables à la présente modification sont les articles L 153- 36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

Le projet est soumis à l'enquête publique, en application de l'article L 153-41, dans le cadre de la modification de droit commun lorsque la modification a notamment pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer des possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ce qui est le cas pour le présent projet.

La procédure est simplifiée, mais elle prévoit que les personnes publiques associées soient consultées (article L 153-16 du code de l'urbanisme) ; le projet de modification ayant été prescrit par délibération du Conseil municipal de Boissettes le 14 juin 2019, en application de l'article L 153-37 du code de l'urbanisme, « la procédure de modification est engagée à l'initiative ... du maire qui établit le projet de modification » ; c'est donc ce projet arrêté par le maire qui est soumis à l'enquête.

L'urbanisme : La commune dispose de la compétence urbanisme. Par conséquent la procédure dite de modification du PLU de Boissettes relève des décisions de la commune.

L'enquête publique :

Les dispositions combinées des articles R153-8 et suivants du code de l'urbanisme et 123-8 du code de l'environnement s'appliquent en ce qui concerne la composition du dossier qui doit comprendre en annexe les différents avis recueillis au cours de la procédure.

I-3 Composition du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête est composé des mêmes pièces que celles transmises à l'avis des PPA auxquelles s'ajoutent la décision de la MRAE dispensant la commune d'une évaluation environnementale en date du 7 novembre 2019, et l'avis des personnes publiques associées, la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'État, le bilan de la concertation ainsi que la plaquette remise aux habitants les invitant à la réunion publique, la liste des PPA saisies, l'arrêté municipal portant organisation de l'enquête, et le contenu de l'avis affiché et publié.

I-4 Analyse du dossier d'enquête :

Sur la forme le dossier est clair et bien structuré. La concertation a fait l'objet d'une réunion publique dont le compte-rendu reprend les principales observations dont la plupart se retrouveront à l'enquête.

Sur le fond : la modification porte sur l'évolution du règlement graphique, le règlement écrit, des modifications dans les OAP :

Le règlement graphique : la simplification proposée de supprimer un classement en deux sous-secteurs la zone UB dont la seule différence portait sur l'obligation d'installer des murets de clôture en bordure de la voie publique, pour l'étendre sur toute la zone, correspond au maintien de caractéristiques paysagères du village et de mon point de vue, répond à une nécessité dans un village de la qualité de Boissettes. L'intégration d'une parcelle viabilisée de l'OAP 2 dans la zone UA vise à faciliter la réalisation des logements sur cette parcelle, sans en diminuer le nombre. La suppression de la répartition de la zone agricole entre une partie pouvant recevoir des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et une partie réservée à l'agriculture me semble utile pour les constructions de bâtiments nécessaires à l'exploitation, le paysage étant protégé par un cône de vue sur la Seine; en effet il peut s'avérer que ces constructions nécessitent une implantation éloignée des bâtiments d'habitation, néanmoins sur ce point on aurait pu conserver un sous-secteur pour les seuls bâtiments d'habitation. Le repérage d'éléments paysagers et de patrimoine remarquable (article L 151-19 du code de l'urbanisme) aurait sans doute mérité une justification plus détaillée et une meilleure présentation des critères objectifs retenus pour ce classement. Il aurait été utile que chaque élément fasse l'objet d'une fiche descriptive, ainsi que le recommande l'architecte des bâtiments de France de l'Eure dans une note de la DRAC de Normandie qui m'a été remise au cours de l'enquête. Enfin les documents graphiques sont complétés par des emplacements réservés qui correspondent à l'évolution du PLU de Boissettes présentée au projet.

Le règlement écrit : il n'est pas fondamentalement modifié sur le fond, mais il est présenté dans une structure différente, calquée sur l'articulation du code de l'urbanisme, ce qui le rend plus facilement consultable. Une partie exposant les règles générales l'introduit avant de présenter les règles applicables zone par zone. Il est complété par un glossaire pour traduire en langage compréhensible les termes techniques et les sigles utilisés en architecture et urbanisme. Les modifications présentées clairement dans le notice et le règlement, sous la forme de tableau avant/après, portent principalement sur des obligations de places de stationnement lors de réalisations d'immeubles, la modification des règles de volumétrie plus restrictives, des obligations de retrait par rapport à la voie publique pour les zones UB et UC, des obligations de distance pour les constructions en limite séparative, et l'exposé d'un dispositif détaillé en ce qui concerne la réglementation architecturale, environnementale et paysagère ainsi que celle relative au respect des normes énergétiques s'appliquant au projet alors que le PLU opposable est très succinct sur ces sujets.

Les OAP : Trois OAP existent au PLU opposable, le projet en supprime une (OAP 3) du fait de son absence de faisabilité, par contre elle complète la zone concernée par des dispositions environnementales.

L'OAP 1 : le nombre de logements est réduit de 15 à 10 et les cinq logements sociaux y sont supprimés du fait que cette obligation relevait d'un PLU caduc. Je reviendrai plus loin sur cette mesure pour laquelle l'État émet un avis réservé.

L'OAP 2 : obligation de réalisation de 4 logements sociaux au lieu des 8 au PLU opposable pour les mêmes motifs que l'OAP 1. Initialement prévu pour 30 à 35 logements, le nombre prévu dans le projet est de 30 réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le périmètre est modifié, la partie sud située en zone UA sort du périmètre car desservie par des réseaux existants, par contre une parcelle située en zone UB est intégrée au projet. Il ne me semble pas que le nombre total de logements initialement prévus soit impacté par la modification, puisque les logements sortis de l'OAP pourront être construits à partir des réseaux existants. Le fait de les sortir d'une opération d'ensemble favorise leur réalisation.

Enfin les annexes sont complétées par le règlement relatif à la gestion des déchets ménagers.

II Organisation et déroulement de l'enquête :

II-I organisation de l'enquête :

1°) Décision de procéder à l'enquête et désignation du commissaire enquêteur : Le maire de la commune de Boissettes a saisi Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun par courrier en date du l'informant de l'objet du projet et lui demandant de désigner un commissaire enquêteur. Suite à cette demande, j'ai été désigné par décision N° E19000136/77 du 26 août 2019 en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet : « la modification du PLU de Boissettes ». (pièce annexe N° 1)

2°) Préparation de l'enquête :

Réunion en mairie: une rencontre en mairie le 25 septembre 2019 avec Monsieur Barrault adjoint à l'urbanisme et Monsieur Ségura, conseiller municipal délégué au PLU, a permis de finaliser l'organisation de l'enquête ; compte tenu de la dispense d'une évaluation environnementale, il a été décidé de limiter l'enquête à quinze jours, une réunion de concertation étant prévue le samedi 28 septembre 2019 présentant le projet aux habitants.

Visite du terrain : J'ai visité le bourg de Boissettes et plus précisément, me suis rendu sur les sites des deux OAP.

ouverture de l'enquête : Le 4 décembre 2019, j'ai procédé à l'ouverture de l'enquête, paraphé, coté et signé le registre d'enquête. J'ai vérifié le contenu du dossier, que j'ai noté complet tel que décrit au paragraphe ci-dessus, et ai tenu ma première permanence.

Publicité :

- **Affichage (voir annexe 4) :** L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête et l'avis d'enquête étaient affichés sur les panneaux municipaux extérieurs visibles de la rue dans les délais réglementaires. J'ai vérifié l'affichage le mercredi 20 novembre 2019.
- **Publicité dans les journaux d'annonces légales (annexe 3) :** L'annonce est parue dans « Le Parisien » le 14 novembre 2019 et 4 décembre et dans « La République de Seine et Marne » le 18 novembre 2019 et le 9 décembre 2019. L'annonce précise l'objet de l'enquête, la nomination du commissaire enquêteur, le contenu du dossier, la procédure de déroulement de l'enquête, les permanences du commissaire enquêteur, et les possibilités de consigner les observations du public tant dans le registre papier tenu en mairie que par transmission par voie électronique, le dossier étant également consultable par ce moyen.

Les avis des personnes publiques associées (PPA) : Les personnes publique associées suivantes ont été saisies le 19 octobre 2019 : L'État, le Conseil Régional d'Ile de France, le Conseil Départemental de Seine et Marne, Le Syndicat des transports d'Ile de France, la chambre de commerce et d'industrie de Seine et Marne, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'artisanat, la Communauté de communes de Melun Val de Seine. Seul l'État a transmis un avis auquel le maître d'ouvrage a répondu dans le dossier d'enquête. Le Conseil Départemental et la Chambre de Métiers ont répondu qu'ils n'avaient pas d'observations sur le dossier.

P.P.A.	Contenu de l'avis	Réponse de la commune au dossier d'enquête
ETAT	<p>a) les capacités de construction : les conséquences de la réduction de l'emprise au sol, et autres mesures risquent d'entraîner une diminution de constructibilité, apporter la preuve que le nombre de logements à horizon 2021 ne sera pas réduit (étude de densification à produire).</p> <p>b) la réduction des objectifs de logements sociaux ne serait pas compatible avec les dispositions de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>c) corrections et compléments à apporter au dossier : carte à jour de la zone retrait-gonflement d'argile, dates manquantes au règlement, en zone UC incohérence apparente entre coefficients emprise au sol et coefficients espace libre par unité foncière, en zone UA2 distance entre bâtiments 4 mètres alors que 6 mètres sont prévus sur les autres zones. Nécessité de mise à jour des servitudes</p> <p>d) en zone A et N hauteur de 10 mètres y compris pour les bâtiments agricoles ? Aucune emprise au sol pour l'habitat ?</p> <p>e) l'obligation de clôture en murets en zone UA ne risque-t-elle pas d'entraver la continuité écologique ? Ruissellement des eaux ?</p>	<p>a) voir p. 106 du rapport : justifications pour construire 20 logements en densification, dans l'enveloppe existante avec application de 50 % de rétention foncière. Les études démontrent une sous-estimation notamment dans la division des parcelles</p> <p>b) La commune n'est pas assujettie aux obligations de réalisation de logements sociaux. Le projet prévoit néanmoins la réalisation de 4 logements sociaux.</p> <p>c) La délibération de prescription est jointe au dossier d'enquête (information sur la date de prescription). Au règlement, tous les chapeaux présentant les dispositions relatives aux règles de construction exposent clairement les aléas, dont l'aléa retrait-gonflement argile, de constructibilité. La carte aléa de retrait-gonflement entre en vigueur au 1er janvier 2020 sera ajoutée aux annexes du PLU. Les incohérences entre coefficient d'occupation des sols et l'espace libre seront corrigées de la façon suivante : En zone UA CES 40 %, espace libre 60 %, zone UB CES : 25 %, espace libre 75 %, zone UC CES : 20 %, espace libre : 80 % . Pour ce qui concerne la distance de 4 mètres en zone UA 2 entre bâtiments, il s'agit de se conformer à l'autorisation du projet TAM délivrée en février 2019.</p> <p>d) la hauteur prévue ne concerne que les bâtiments agricoles, une hauteur limitée à 9 mètres pourrait être ajoutée pour les habitations. En ce qui concerne l'absence de coefficient d'emprise au sol en zone A et N, elle correspond à la destination des bâtiments très restrictive dans le règlement.</p> <p>e) La règle de l'obligation de mur ou muret en clôture sur la voie publique sera maintenue, pour des raisons d'esthétique compte tenu des caractéristiques du centre-bourg. Des dispositifs existent pour l'écoulement des eaux et le passage de la faune.</p>

II- 2 Déroulement de l'enquête :

1°) Consultation du public

Les permanences :

- **permanence du 4 décembre 2019 : 6 visites :**

- 1) Mme Bourgeois-Desvernay : observations relatives à l'OAP N° 1 : le projet initial du projet prévoyait 15 logements, sa réduction à 10 rend l'opération difficilement réalisable économiquement. Mme Bourgeois-Desvernay propose donc de revoir les accès afin de diminuer la charge financière de l'aménageur potentiel, ainsi que la desserte : une seule entrée véhicules avec raquette de retournement si nécessaire, et l'autre partie du chemin transformé en liaison douce, ceci afin d'éviter le flux de circulation traversant le site de l'OAP N°1, et lever la réticence de certains riverains pour rendre l'OAP réalisable socialement et économiquement. (courrier remis décrivant les alternatives au projet de modification du PLU)
- 2) Mr et Mme X : venus vérifier les règles s'appliquant à leur terrain classé en zone UB (hauteur et emprise au sol)
- 3) Mr et Mme Briard : démarche identique à celle de Mme Bourgeois-Desvernay : proposition comparable, accès véhicules par la partie basse du chemin des Noireaux, par la rue du Mont au Lièvre, l'autre partie en direction de la rue des Sables serait une coulée verte. Le problème se pose depuis de nombreuses années de l'acquisition par la commune des terrains en bordure du chemin des Noireaux permettant de le transformer en une rue autorisant la circulation automobile à double sens. Cette question de voirie est importante à la fois économiquement pour un promoteur, mais également pour la faisabilité technique du projet.
- 4) Mme X venue prendre connaissance des règles concernant la zone classée en NJ ainsi que celles correspondant aux arbres classés : « arbres remarquables ».
- 5) Mme X demande de déplacement d'un zonage NJ parcelle AI 2, de façon à favoriser la construction de chambres d'hôtes, et suppression d'un arbre prévu arbre remarquable au projet, s'agissant d'un chêne malade qui a été abattu.
- 6) Mr Roux : s'oppose au classement de sa maison, 67 rue du Général de Gaulle, au titre du petit patrimoine remarquable, sans avoir été consulté.

- **Permanence du 11 décembre 2019 : 4 visites :**

- 1) Mme Rodriguez, chemin de Noireaux (OAP 1) opposition au stationnement dans le chemin des Noireaux après sa transformation en rue, prévoir interdiction de stationnement, et mesures adaptées pour l'empêcher. Ne s'oppose pas à l'OAP.
- 2) Mme X : nouvelle visite suite à celle du 4 décembre ; demande de précisions sur les EBC, ponctuel ou surfacique ; les explications sont données. Demande d'explications sur les choix du classement, estime qu'il a été effectué selon des critères arbitraires. Demande d'explications sur la largeur des chemins en zone NJ, indiquant que sa demande de révision du zonage de ses parcelles pour le rendre homogène est justifiée du seul fait que la largeur du chemin d'accès à la parcelle constructible est de 3 mètres, accessible par une parcelle NJ, alors qu'il est exigé une largeur de 3,50 mètres pour le passage des engins. Elle estime que le PLU prévoit des modifications de zonage, notamment sur les OAP ; des explications sont fournies, les OAP au projet demeurent dans les mêmes zones qu'au PLU opposable.
- 3) Mr de Montalembert Pierre : demande la suppression des toits terrasses en zone U ; cette demande avait été effectuée lors de la réunion de concertation, et il lui semblait que la réponse des élus municipaux avait été en faveur de la suppression pour ne prévoir que les toits à double pentes.

- 4) Mr Lamarre Gilles : la parcelle AH3 est classée en espace boisé classé alors qu'aucun arbre ne s'y trouve implanté. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger, car elle constitue une gêne pour la mise en œuvre d'un projet économique important dans lequel il a investi 3 millions € après concertation avec le maire, alors que le permis de construire lui a été ensuite refusé du fait du classement en EBC de cette parcelle AH3 sur laquelle aucun arbre n'est planté et ne sera jamais planté, puisqu'il en est le propriétaire et qu'il n'a pas l'intention d'en planter. Le coefficient d'emprise au sol en zone UA est de 0,40, alors que lors du montage de son projet, il était de 0,50 ; il demande le maintien du coefficient du PLU opposable.

• **Permanence du 18 décembre 2019 : 8 visites :**

- 1) Mme X venue prendre des informations sur la procédure de modification du PLU et son contenu, sans formuler d'observations.
- 2) Mme Roiné Claudine : OAP 1 exprime ses craintes sur l'évolution du quartier après réalisation de l'OAP 1, en termes de sécurité des habitants de leur tranquillité et des conséquences de l'accroissement de la circulation.
- 3) Mr Ribeiro Albino : venue prendre des informations sur une partie classée espace boisé du PLU.
- 4) Mr Legrand Jean-Pierre venu prendre des informations sur l'impact de la modification du PLU sur la parcelle 65.
- 5) Mme X venue, comme aux deux précédentes permanences présenter ses doléances et remettre un courrier au commissaire-enquêteur, que l'on retrouvera annexé au registre d'enquête ; sa demande comporte les volets suivants :
 - demande de constructibilité d'une portion de la parcelle AI 2 en zone constructible pour réaliser un projet ;
 - conteste le respect de la procédure pour le classement d'EBC sur sa propriété, absence de l'avis du CNPF et du CRPF ;
 - demande de faire figurer au règlement cartographique du PLU, un cabanon autorisé ;
 - demande d'explications sur l'existence ou non d'au droit de préemption urbain touchant l'une de ses parcelles. Au PLU opposable, un emplacement réservé, non modifié au projet, figure le long du chemin de halage de la Seine en bas de la propriété de la pétitionnaire, mais ne concerne pas la totalité de la parcelle AI 97.
- 6) Mr Carlos Nelson venu vérifier des constructibilités au PLU.
- 7) Mrs Zeegers Hugues et Jean-Pierre venu en qualité de propriétaires prendre des informations sur le contenu de l'OAP 2, notamment la notion de projet d'ensemble alors que l'espace comprend deux parcelles appartenant à des propriétaires différents, ainsi que les obligations d'un promoteur à respecter le contenu des dispositions de l'OAP.
- 8) Mme Lebreton-Caillot Christine s'inquiète du classement en EBC de trois arbres remarquables sur sa propriété, alors que l'un deux est déséquilibré suite à un problème de gestion et qu'il avait été prévu d'être abattu pour être remplacé par un arbre fruitier.

Le registre : quatre observations ont été enregistrées sur le registre : Monsieur Roux, Monsieur Parreira Madame Briard, et Monsieur Lamarre. A l'exception de l'observation de Monsieur Parreira, il s'agit d'observations figurant également au compte-rendu des visites reçues lors des permanences, citées ci-dessus. L'observation de Monsieur Parreira correspond plus à une protestation qu'à une demande : il s'oppose à l'interdiction de murs de clôture en limite de propriété sur sa parcelle 125, derrière l'OAP 1, l'une de ses parcelles étant déjà pourvue d'un mur de clôture.

Courriers adressés au commissaire-enquêteur : trois courriers m'ont été adressés, reprenant les éléments figurant au compte-rendu des permanences : il s'agit des courriers de Madame Briard

(OAP N° 1), de Madame X (demande d'anonymat) : un courrier de cinq pages accompagné de 4 annexes, reprenant les doléances exposées à chacune des trois permanences et de Madame Bourgeois Desverney (OAP N° 2).

La consultation par courrier électronique : Aucun courriel n'a été transmis dans le cadre de l'enquête

2°) Visites suite à observations du public : suite à observations du public je me suis rendu chez Monsieur et Madame Roux pour prendre connaissance de la qualité du bâti ayant abouti à la proposition du classement de leur habitation au titre d'élément du patrimoine remarquable, ainsi que sur les cheminements d'accès au terrain à aménager au titre de l'OAP N° 1 et OAP N°2. J'ai également visité de façon un peu plus approfondie le territoire communal pour vérifier les affirmations formulées au cours de l'enquête, et notamment celles concernant les espaces boisés protégés, sachant que seuls les éléments figurant au projet de modification ne sont concernés par la présente enquête.

III La clôture de l'enquête**III -1 : Synthèse (voir PV annexe 7):**

La synthèse des consultations, courriers, observations figurant au registre, visites du site se retrouve dans le tableau ci-après repris à mon procès-verbal de synthèse remis le 18 décembre 2019, à l'issue de l'enquête à Monsieur Ségura représentant Monsieur le Maire de Boissettes qui en a accusé réception.

Thèmes	Observations ; propositions-contre-proposition	Commentaires du Commissaire-enquêteur
OAP 1	<p>1) Propriétaires du foncier : La réduction du nombre de logements de 15 à 10 rend l'opération plus facilement acceptable par le voisinage, mais difficilement équilibrée pour un promoteur du fait de la contrainte voirie : proposition de suppression de l'espace parking et suppression de l'ouverture à la circulation de l'accès rue des Sables, au profit d'une circulation douce, piétons, cycles et d'une raquette de retournement pour reprendre la voie vers la rue du Mont au Lièvre.</p> <p>2) Contre-proposition : un riverain : le projet réduit à 10 logements est acceptable. Il faut régler le problème du stationnement sur le chemin des Noireaux ; prévoir interdiction de stationnement avec aménagement en plus du sens unique. Pas d'opposition à la liaison entre la rue Monte aux Lièvres et la rue des Sables.</p> <p>3) hostilité au projet car il crée des nuisances de circulation, de risque pour la sécurité et la tranquillité.</p>	<p>Après visite du site, il me semble qu'il faille maintenir des places de stationnement en dehors de celles attachées aux habitations à l'intérieur de l'OAP, mais d'en réduire le nombre, et peut-être revoir les emplacements ; pour ce qui concerne la voie ouverte à la circulation traversant l'OAP, la largeur de la voie, avec aménagement piétonnier sécurisé ne me paraît pas autoriser une autre solution que celle prévue à l'OAP.</p> <p>On peut s'interroger pourquoi la parcelle 121 en prolongement jouxtant l'OAP 1 et séparée d'elle par un rideau de thuyas n'a pas été incluse dans le périmètre de l'OAP, permettant de réaliser une opération d'ensemble plus homogène et d'un équilibre économique plus facile, ou alors pourquoi, elle n'est pas classée en NJ en continuité de la parcelle 85.</p>
OAP 2	<p>L'aménagement sera-t-il limité à 30 logements. Sur quels motifs l'emplacement des petits logements a-t-il été déterminé? L'opération d'ensemble nécessite-t-elle une entente entre les propriétaires des parcelles pour le choix du promoteur ?</p>	
Règlement	<p>1) Demande de suppression des toits terrasses en zone U, compte tenu des caractéristiques architecturales du village ainsi que cela aurait été promis</p>	<p>A vérifier si une promesse avait été faite sur ce point au cours de la concertation. Les toits terrasses s'ils sont autorisés devront s'intégrer au paysage des toits</p>

	<p>lors de la réunion du concertation.</p> <p>2) Demande de revoir l'emprise au sol de la zone UA pour la maintenir à 50 % au lieu des 40 % figurant au projet, ceci pour permettre un meilleur équilibre financier des opérations économiques.</p> <p>Interrogation sur la largeur autorisée des chemins en zone NJ (3 mètres) alors que le désenclavement de la parcelle AI 2 nécessite une largeur de 3,50 mètres pour être aménagée.</p>	<p>traditionnels à double-pente du village.</p> <p>Il me semble nécessaire de mieux justifier les réductions de l'emprise au sol.</p> <p>En fait le projet ne modifie pas le PLU sur ce point. Il semble qu'il y ait eu une erreur de lecture du règlement par la pétitionnaire : la largeur des 3 mètres est prévue pour l'accès à une zone NJ, pas pour la traverser vers une zone U.</p>
Zonage	<p>Demande de suppression d'une parcelle en zone NJ (parcelle AI 2) pour la rendre constructible, en compensation on retrouve la possibilité de classer les haies le long du chemin en NJ : nécessité pour la réalisation d'un projet.</p> <p>Faire figurer un cabanon de jardin sur le plan (même parcelle)</p>	<p>Au vu des plans, on peut en effet s'interroger pourquoi la zone U sur la parcelle est scindée par un espace NJ qui aurait pu se retrouver en fond de parcelle sans changement de la surface des zonages U et NJ sur cette parcelle. Mais le projet soumis à l'enquête ne prévoit pas de modification de zonage.</p>
EBC et patrimoine remarquable	<p>-Opposition au classement de l'habitation 67 rue du général de Gaulle, sans l'accord des propriétaires.</p> <p>- Opposition au classement d'EBC sans l'accord des propriétaires, classement sur des critères arbitraires.</p> <p>-Classement d'EBC inexistant, demande de rectification, parcelle AH3, justification du classement pour les tilleuls le long de la voie descendante vers la Seine.</p>	<p>Patrimoine : Fourniture par le pétitionnaire d'un document émis par l'ABF qui préconise, un argumentaire précis qui me semble trop vague au dossier, ainsi qu'une fiche élément par élément proposé au classement, absente du dossier.</p> <p>Les critères de classement des EBC mériteraient d'être mieux détaillés, et pour les classement individuel, la justification et la localisation précise pour chacun d'eux me semblent nécessaire à la stabilisation juridique du choix effectué. Selon l'un des pétitionnaires les dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées : absence d'information du CRPF et consultation en qualité de PPA dès la prescription de la modification.</p> <p>Pour les arbres inexistantes et les parcelles EBC non boisées, il me semble que la correction s'avère obligatoire. Mais s'ils sont hors du champ du projet, cette correction n'entre pas dans le champ de l'enquête.</p>

Par courriel transmis le 31 décembre 2019, Monsieur le Maire répond aux différents points du procès-verbal de synthèse, ainsi que suit en résumé, sachant que le document est consultable en annexe 7 du présent rapport :

1°) sur l'observation de l'État relative à la servitude AS1, le long de la Seine le maître d'ouvrage répond qu'elle n'est pas représentée parce que l'Etat qui en a l'obligation ne l'a pas communiquée sous forme dématérialisée. Au demeurant, le projet de modification ne portait pas sur la mise à jour des servitudes (commentaire du commissaire-enquêteur)

2°) Sur l'OAP 1, la commune répond que les places de parking seront fixées en fonction du projet d'aménagement ; l'élargissement du chemin des Noireaux est classé en emplacement réservé au profit de la commune. Sur l'inclusion de la parcelle 121 à l'OAP, la commune souhaite limiter le potentiel de densification et par conséquent l'a volontairement exclu, le projet de l'OAP permettant de réaliser les objectifs du PADD.

3°) Sur l'OAP 2, la commune confirme qu'elle sera limitée à 30 logements. Pour réaliser un projet d'ensemble, l'opérateur devra s'entendre avec les propriétaires.

4°) Sur le règlement :

- Les toitures terrasses, la commune nie tout engagement à les interdire car le code de l'urbanisme ne le permet pas. Le seul engagement pris lors de la réunion publique a été d'en limiter la hauteur. En outre les toits terrasses sont adaptés à la mise en œuvre des performances énergétiques et environnementales
- Sur les coefficients d'emprise au sol, la commune ne compte pas revenir sur la modification proposée, notamment en réponse à Monsieur Lamarre. Pour le maître d'ouvrage, il s'agit en effet de coefficients pertinents eu égard aux objectifs de qualité architecturale et environnementale.

5°) Sur le zonage : la procédure de modification n'intervient pas sur la modification du zonage, seule une révision l'aurait permis. De même le cabanon du jardin de la pétitionnaire relève de déclaration au cadastre habilité à modifier les plans cadastraux.

6°) EBC et patrimoine remarquable : les articles L 151-19 et L 113-1 sont cités pour rappeler les procédures qui selon le maître d'ouvrage ont été respectées. Je reviendrai sur ce point dans mon commentaire. Sur la consultation du Comité Régional de la Propriété Forestière (CRPF), les dispositions de l'article R 153-6 du code de l'urbanisme sont rappelées : consultation uniquement en cas de diminution des espaces agricoles ou forestiers.

7°) Sur la création d'un sous-secteur réservé à l'habitation nécessaire à l'activité agricole en zone A, elle ne semble pas pertinente au maître d'ouvrage, compte tenu de la faible emprise de la zone A sur le territoire de la commune de Boissettes. Au surplus la création d'un tel sous-secteur aurait pu avoir un impact sur le développement d'activités agricoles, compte tenu des règles de distances imposées par la réglementation.

8°) Enfin en annexe de la réponse du maître d'ouvrage figure une analyse du potentiel de densification démontrant sa sous-estimation au PLU opposable. En appliquant les règles d'emprise au sol autorisées par le règlement, on détecte 70 unités foncières au sein de l'enveloppe urbaine, en appliquant le coefficient d'emprise au sol de 50 %, on obtient un potentiel de 35 logements, soit 15 logements de plus qu'au PLU opposable. Deux cartes illustrent ce potentiel.

III -2 Analyse du commissaire enquêteur :

1°) L'avis de l'État et la réponse du maître d'ouvrage :

- Sur la diminution du nombre de logements de l'OAP 1 : 5 logements sont supprimés sur les 15 prévus initialement, cette diminution est compensée par l'augmentation de la densification dans le parc diffus ; le nombre de logements supprimés est faible rapporté au 55 prévu sur la période d'exécution du programme du PLU, et le potentiel de densification, ainsi que démontré dans la réponse au PV de synthèse, est supérieur à l'hypothèse retenue au PLU opposable. La compensation me semble réaliste. Il faut souligner que la diminution proposée au projet de modification a pour objet de le rendre plus facilement réalisable ; il semble préférable de pouvoir construire 10 logements plutôt qu'aucun des 15 programmés au PLU opposable.
- Sur la suppression de 9 logements sociaux prévus au programme au motif que le PLH qui

les prévoyait a été annulé. Il me semble que la commune aurait pu purement et simplement supprimer la totalité des logements sociaux, puisqu'elle n'est pas concernée par l'obligation d'affecter 20 % de ses programmes de constructions au logement social. En effet l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation précise que cette obligation s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris. Or la population de la commune est bien inférieure à ce seuil (435 habitants), et au surplus elle se situe hors du périmètre de l'unité urbaine de Paris ; c'est l'INSEE qui définit les unités urbaines en fonction de critères géographiques, et Boissettes ainsi que deux autres communes en sa proximité n'en fait pas partie, du fait de la rupture de la continuité de l'urbanisation avec l'agglomération parisienne, bien que le ministre de l'économie et des finances dans un arrêté du 4 mai 2011 l'y affecte sans doute pour percevoir les recettes fiscales dues au titre de l'article 231 ter du code général des impôts ; si la fiscalité ignore la géographie, la rigueur juridique retient la notion d'unité urbaine au sens de l'INSEE, service au demeurant dépendant du même ministère des finances qui semble méconnaître les données qui émanent de ses services !

- Pour le reste, le maître d'ouvrage mettra à jour ainsi que le recommande l'État, la carte du risque retrait-gonflement argile, applicable au 1er janvier 2020. Pour la servitude longeant la Seine AS 1, elle figurera dans les annexes du PLU quand l'État aura communiqué les servitudes d'utilité publique à la commune. (obligation émanant d'un décret de 2015). En outre la mise des servitudes ne fait pas l'objet du dossier de modification du PLU.
- Enfin les incohérences entre les coefficients d'emprise au sol et la surface de terrain disponible s'imposent, s'agissant d'erreurs matérielles.

2° les observations, propositions-contre-propositions du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage au PV de synthèse :

Les demandes à écarter d'emblée, car hors du champ de l'enquête : Il me semble utile d'écarter d'emblée une quelconque réponse favorable aux demandes ne relevant pas du périmètre du dossier, ainsi en va-t-il :

- des demandes réitérées par Madame X concernant :
 - le classement d'une parcelle en zone constructible, classée en NJ au PLU opposable (parcelle AI 2) ; cette parcelle n'est pas concernée par le projet mis à l'enquête, ainsi que le souligne le maître d'ouvrage, seule une révision permettra de revenir sur le zonage ;
 - de la demande de lever un emplacement réservé afin d'éviter l'activation d'un droit de préemption urbain sur la parcelle AI 97 ; d'abord il ne me semble pas qu'il existe un emplacement réservé sur la totalité de la parcelle AI 97, mais seulement le long du chemin de halage, et ensuite, la situation existante résulte des prescriptions du PLU opposable, la parcelle AI 97 ne se situe pas dans le périmètre de la modification du PLU mis à l'enquête, et par conséquent il ne peut être répondu ni favorablement ni défavorablement à la demande de la pétitionnaire.
- La demande formulée par Monsieur Lamarre en ce qui concerne le déclassement de l'EBC de la parcelle AH 3. Bien que la parcelle ne soit plantée que de rares pommiers chétifs et rabougris et que de ce fait, on peut logiquement estimer qu'il ne s'agit pas vraiment d'un espace boisé . Et même si l'article L 113-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de classer en EBC les espaces « à créer », sans que la notion soit bien précisée, et qu'un juge pourrait conclure à une décision arbitraire de classer un terrain nu qui le restera du fait de la volonté du propriétaire s'opposant à la création d'un boisement, le classement contesté par le pétitionnaire ne résulte pas de la prescription du projet mis à l'enquête, le classement est inclus au PLU opposable, il ne peut être revu que lors d'une modification le concernant ou d'une révision.

- **Les points de la modification n'ayant pas fait l'objet d'observations du public :**
- La suppression de l'OAP N° 3 dont les objectifs de réalisation n'étaient pas objectifs et qu'il paraît en effet nécessaire de supprimer, puisque cette OAP ne sera pas mise en œuvre ni à court terme, ni à moyen terme. Le complément en matière de protection paysagère de l'espace participe au maintien de la qualité paysagère de Boissettes et n'a fait l'objet d'aucune observation ni contestation.
- La refonte du règlement dans sa forme : je considère qu'elle est plus compréhensible et plus lisible que la forme antérieure, et donc plus accessible et exploitable. Les points de la modification portant sur les règles de stationnement, et la volumétrie ont provoqué des questions lors des visites, sans observations particulières, la commune étant confrontée à des difficultés de stationnement dans certains quartiers du fait de l'étroitesse de la voirie, le règlement répond à cette contrainte.
- Les nouvelles règles de volumétrie en diminution des coefficients d'emprise au sol selon les différentes zones n'appellent pas d'observations particulières à partir du moment où elles ne semblent pas entraîner une diminution des capacités de densification prévues par le SDRIF et que l'objectif du PLU sera atteint, y compris avec l'application des nouvelles normes, le motif invoqués par la commune étant une meilleure adaptation de l'habitat au paysage de Boissettes, ce qui peut paraître pertinent dans cette commune essentiellement constituée d'habitat individuel, et de belles demeures agrémentées d'espaces boisés en bord de Seine.la

Les demandes, observations, propositions-contre-propositions situées dans le champ de l'enquête :

OAP N° 1 (voir photographies annexe 6) : Cette OAP prévue au PLU opposable avec une densité de logements 30 % supérieure est allégée en terme d'urbanisme, afin de faciliter sa réalisation et permettre une meilleure intégration dans le bâti existant. Malgré les modifications apportées, il reste que certains riverains demeurent opposés au projet, craignant pour leur tranquillité. Sans doute une dizaine de logements supplémentaires et la création d'une voirie traversante vont accroître l'activité humaine au sein de l'aire géographique, mais il s'agit d'un enjeu urbain important pour la commune, le terrain demeurant en déserrance depuis de nombreuses années, à l'état de friche, en milieu aggloméré. LOAP est pertinente pour recevoir de l'habitat conformément à la politique de développement modéré de l'urbanisation de la commune. De ce fait j'estime qu'il s'agit d'un enjeu fort relevant de l'intérêt général auquel il convient de répondre dans les meilleurs délais possibles.

Sur la réalisation du projet, les demandes des propriétaires de prévoir de limiter la voirie à une impasse avec raquette de retournement ne me semblent pas adaptées à la situation du terrain. La voie sera étroite, la raquette de retournement risque de se trouver elle-même encombrée par des stationnements abusifs, augmentant les risques en cas d'intervention des secours. Les allées et venues des véhicules, avec manœuvre du fait de l'étroitesse de la rue augmenteraient les nuisances que craignent d'ores et déjà certains riverains. Le projet de rue traversante entre la rue du Mont au Lièvre et le rue des Sables me semble donc pertinent. Les propriétaires indiquant que le coût des investissements risquent de dissuader d'éventuels promoteurs, le sujet de l'équilibre économique de l'aménagement ne relève pas du projet, ni de l'enquête, par contre il appartient aux partenaires (propriétaires, commune, promoteurs,...) de rechercher les moyens à mettre en œuvre pour la réalisation de l'OAP.

OAP 2 (photographies annexe 7): cette OAP en cours de réalisation ne soulève pas de difficultés particulières, le projet de modification en améliore le contenu en prévoyant une meilleure desserte grâce à des emplacements réservés qui permettront les adaptations de voirie nécessaires à la fluidité des circulations motorisées et douces ; la révision de son périmètre est mieux adapté que celui retenu initialement, et donc pertinent ; les emplacements prévus pour les petits logements en limite sud de l'OAP ont été positionnés ainsi sans doute pour permettre une meilleure transition

entre le bâti existant du centre-bourg et les logements neufs de l'OAP.

Le règlement : les observations recensées portent sur les clôtures, les toits terrasses, le coefficient d'emprise au sol :

Les clôtures : l'État s'interroge sur l'obligation de clôtures en murets en limite de voirie, ces murets pourraient présenter une rupture dans les continuités, j'adhère à la réponse faite par le maître d'ouvrage à cet égard, ces murets peuvent être pourvus de passages pour la biodiversité, cette obligation figure d'ailleurs au règlement. En milieu urbain, le principal obstacle à la continuité écologique est la présence humaine et son habitat ; il semble difficile d'exiger des continuités partout. Par contre du point de vue de l'architecture et de l'esthétique, les murets apportent une vraie valeur ajoutée au patrimoine urbain de Boissettes.

La question de Monsieur Parreira, propriétaire de la parcelle 125 dont une partie est intégrée à l'OAP 1 sur l'interdiction éventuelle de clore son fond de parcelle pour la séparer du futur aménagement correspond non pas à une interdiction des murs de clôture, mais à une obligation de leur intégration dans le paysage. Ainsi le projet prévoit d'interdire les clôtures type plaques béton, panneaux aluminium préfabriqués pleins, les panneaux rapportés tels bâches tendues, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles. Monsieur Parreira peut donc construire un mur de clôture qui s'intègre au paysage et répond aux obligations nouvelles quand le projet sera approuvé.

L'interdiction des toits terrasses souhaitée lors de l'une des observations : le maître d'ouvrage répond ne s'être pas engagé à les supprimer lors de l'approbation de la modification du PLU, mais d'en limiter la hauteur ; il argue qu'une interdiction serait irrégulière et que les toitures terrasses sont adaptés aux architectures environnementales et de performance énergétique. Il me semble en effet difficile de les interdire à partir du moment où le règlement prévoit des obligations de qualité architecturales et environnementales, y compris aux toitures terrasses.

Le maintien du coefficient d'emprise au sol en zone UA souhaitée par Monsieur Lamarre : Le maître d'ouvrage répond sur ce point que les coefficients existants sont incompatibles avec les objectifs de qualité architecturale et environnementale. Les coefficients proposés à la modification étant pertinents, ils seront maintenus au document définitif. Seul un pétitionnaire a réagi sur cette modification, du fait d'une acquisition qu'il a effectuée et dont il souhaite réaliser un équilibre économique qui lui semble difficile. Or les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à réaliser des opérations économiques, mais à définir l'évolution de l'urbanisation. Les coefficients, limitant les emprises au sol, correspondent aux objectifs de qualité du PADD, et donc la réponse de la commune me semble adaptée.

Les classements au titre du patrimoine remarquable : ces classements sont proposés au projet :

- au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».
- En outre l'article L 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements »

Il s'agit donc de deux textes différents, l'un pour le patrimoine et les sites, l'autre pour les espaces boisés protégés qu'ils relèvent du régime forestier ou non.

Parmi les observations, il faut donc différencier celle des époux Roux qui portent sur le refus du classement de leur domicile au titre du patrimoine remarquable et les interventions contestant le classement d'arbres, hors champ du régime forestier.

Les époux Roux présente une note de l'architecte des bâtiments de France de l'Eure (en

annexe du PV de synthèse) traitant selon la même procédure les arbres et le patrimoine, et indiquant que les éléments doivent faire l'objet d'une fiche descriptive détaillée précisant en quoi les éléments à classer sont remarquables.

Madame X excipe un texte concernant les espaces boisés protégés qui relève d'autres dispositions, nécessitant l'avis préalable du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF). Or comme le prévoit l'article L 113-1 du code de l'Urbanisme, il paraît que tous les espaces boisés ne relèvent pas du régime forestier, et en ce cas ledit avis n'est pas nécessaire. Au projet de modification, aucune des propositions de classement ne relève du régime forestier, puisqu'il s'agit d'arbre individuel d'agrément, de jardin, de bordure de voies ou de propriété bâtie. Donc l'avis du CNPF, s'il était requis lors de la procédure du PLU du fait des espaces boisés protégés surfaciels de la commune, ne me le semble pas ici.

Dans les deux cas, les propriétaires contestent le classement du fait que leur avis ne leur a pas été demandé. Or rien ne me semble prévu au code de l'urbanisme à ce titre.

Par contre il me semble indispensable que les éléments soient individuellement identifiés, avec leur description et les caractéristiques qui permettent de les classer dans la catégorie soit des arbres remarquables, soit dans celle du patrimoine remarquable. Or au dossier, je n'ai lu que des définitions générales, démarche au juger et à vue, une décision qui pourrait être qualifiée de subjective. Il me semble, sous réserve de l'appréciation d'un juge, qu'il conviendrait que le dossier comporte d'abord la définition du patrimoine et des arbres individuels remarquables de la commune, définissent ensuite des critères et les applique ensuite aux éléments proposés au classement. La note de l'architecte des bâtiments de France du département de l'Eure me semble cependant contestable tout d'abord en ce qu'elle ignore les textes précis concernant les boisements qui nécessitent dans certains cas l'avis du Centre National de la Propriété Forestière, et le patrimoine qui peut être classé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ensuite parce que l'argumentaire développé ne s'appuie sur aucun texte, ni jurisprudence. Néanmoins, il me semble, en accord avec ce fonctionnaire du patrimoine, qu'en cas de classement individualisé (arbre ou patrimoine) une fiche élément par élément ou groupe d'éléments le présente et indique en quoi il est remarquable, selon les critères préalablement définis, de façon à éviter tout procès d'intention.

Conclusion

La modification d'un PLU, un an après son approbation pourrait paraître surprenante ; mais elle correspond à une bonne réactivité des élus municipaux, qui se sont pleinement et personnellement investis dans la mise en œuvre de leur outil d'urbanisme, faute de logistique qu'ils attendraient de la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine. Cet investissement personnel a abouti rapidement au constat que des corrections du document récemment approuvé s'avéraient indispensables. L'urbanisation de l'OAP nécessitait des améliorations pour la rendre plus facilement réalisable, une modification du périmètre de l'OAP 2 était souhaitable, la protection de l'environnement et de l'architecture de Boissettes devait être renforcée selon les élus municipaux et le règlement rendu plus lisible et corrigé dans certains de ses aspects. Ce sont tous ces éléments qui, pris séparément, paraissent de faible importance, mais qui, cumulés correspondent à un projet suffisamment important pour que le public y soit pleinement associé. De ce point de vue, la commune en organisant, un samedi matin, une réunion publique avec invitation par « boitage » porte à porte et remise d'une plaquette a engagé une concertation active avec la présence de 50 personnes, soit plus de 10 % de la population. L'enquête publique a complété cette phase municipale et a rencontré une bonne affluence, tant en consultation du dossier qu'en visites lors des permanences.

Dammarie les Lys le 31 janvier 2019

Le commissaire enquêteur



Raymond Alexis Jourdain

ANNEXES

Annexe	Titre de l'annexe	Page
I	Décision de désignation du commissaire-enquêteur	24
II	Arrêté d'organisation de l'enquête	25
III	1) Publicité journaux d'annonces légales	29
	2) Plaquette d'information du public	31
IV	Affichage	35
V	OAP N° 1 : photographies	36
VI	OAP N° 2 : Photographies	37
VII	1) PV de synthèse	38
	2) Réponse du maire au PV de synthèse	42

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

26 août 2019

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

N° E1900136/77

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 20 août 2019, la lettre par laquelle le maire de la commune de Boissettes demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissettes (77350).

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019.

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2017, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à M. Maurice Declercq, premier vice-président du Tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE :

Article 1^{er} : Monsieur Raymond Alexis JOURDAIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Boissettes et à Monsieur Raymond Alexis JOURDAIN.

Fait à Melun, le 26 août 2019.

Le premier vice-président,


Maurice DECLERCQ

Annexe II

Département de Seine et Marne
Canton du Mée sur Seine

≈

COMMUNE DE BOISSETTES**ARRETE MUNICIPAL N° 23/2019**

PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOISSETTES

Le Maire,

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2122-18 ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à et L.153-44 ;
- Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27 ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2018 ;
- Vu** la délibération n°2019-15 du conseil municipal de Boissettes en date du 14 juin 2019 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- Vu** la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n° MRAe 77-069-2019 en date du 07/11/2019 indiquant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- Vu** la décision n°E1900136/77 en date du 26 août 2019, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun, portant désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.
- Vu** les avis des personnes publiques associées.

ARRETE**ARTICLE 1**

Il sera procédé, du 4 décembre 2019 à 10h00 au 18 décembre 2019 à 12h00, soit 15 jours consécutifs, à une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissettes, sous la responsabilité de Monsieur le Maire à qui toutes informations sur les dossiers pourront être demandées.

ARTICLE 2

Monsieur Raymond Alexis Jourdain a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 3

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- 1°) le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme et sa notice de présentation ;
- 2°) les avis émis par les personnes publiques associées.

Le dossier d'enquête composé de l'ensemble des pièces précitées sera consultable en mairie et sur le site de la ville www.boissettes.fr.

ARTICLE 4

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Boissettes (3, place de Verdun 77350 Boissettes) pendant toute la durée de l'enquête, soit du 4 décembre 2019 au 18 décembre 2019 inclus afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier d'enquête publique aux jours et heures d'ouverture de la mairie, les mercredis de 9h00 à 12h00 et les vendredis de 15h00 à 19h00.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations pourront être consignées sur les différents registres d'enquête, être adressées :

- par courrier postal à l'adresse suivante et à l'attention de :

Monsieur le commissaire enquêteur

Service urbanisme – Enquête publique « modification du PLU »

Mairie, 3, place de Verdun 77350 Boissettes

- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à :

mairie@boissettes.fr

Toutes contributions transmises par voie postale ou électronique devront arriver au plus tard en Mairie le 18 décembre 2019 à 12h00.

ARTICLE 5

Monsieur Raymond Alexis Jourdain, en sa qualité de commissaire-enquêteur, sera présent et recevra les observations écrites ou orales du public à la mairie de Boissettes aux dates et heures suivantes :

- o 4 décembre 2019 de 10h00 à 12h00 ;
- o 11 décembre 2019 de 10h00 à 12h00 ;
- o 18 décembre 2019 de 10h00 à 12h00.

ARTICLE 6

Les informations relatives aux différents dossiers peuvent être demandées en mairie de Boissettes au service Urbanisme à l'adresse précitée ou directement par téléphone auprès de ce même service au 01 64 37 83 05

ARTICLE 7

Toute personne pourra, sur demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de la mairie de Boissettes, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le Maire, Mairie de Boissettes, 3, place de Verdun 77350 Boissettes.

ARTICLE 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, soit le 19 novembre 2019 au plus tard, et sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, soit entre le 4 et le 11 décembre 2019 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département :

- La République de Seine et Marne
- Le Parisien

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché en mairie ainsi que sur chaque panneau d'affichage public de la commune et sur le site internet de la commune.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 9

Par décision motivée, le commissaire-enquêteur pourra éventuellement prolonger la durée de l'enquête publique pour une durée maximale de 15 jours, notamment lorsqu'il décidera d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 18 décembre 2019.

ARTICLE 10

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le Maire pourra, après avoir entendu le commissaire-enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée pour une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête final sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à l'enquête.

ARTICLE 11

A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1 du présent arrêté, le registre sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos et signés lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 12

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir son rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire-enquêteur transmettra au Maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 13

A la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptibles de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le Président du Tribunal Administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le Président du Tribunal Administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire-enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du Président du Tribunal Administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le Président du Tribunal Administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire-enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au Maire et au Président du Tribunal Administratif dans un délai d'un mois.

ARTICLE 14

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire-enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 15

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie et sur le site internet pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiquée par le Maire au Préfet.

ARTICLE 16

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera publié au recueil des actes administratifs de la commune.

ARTICLE 17

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- à Monsieur le commissaire enquêteur,
- au Préfet de Seine-et-Marne,
- au Président du Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 18

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans le même délai. En cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

Fait à Boissettes, le 08 novembre 2019

Le Maire,

Bernard FABRE

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe qu'en application des dispositions du décret n° 65-25 du 11 janvier 1965 modifié, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la publication ou de la notification de l'acte.

Le Parisien

14/11/19

Enquête publique
Le Parisien 14/11/19
 AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA

COMMUNE DE BOISSETTES

Par arrêté municipal n23/2019 en date du 29/10/2019, M. le Maire de la Commune de Boissettes a décidé l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du mercredi 4 décembre 2019 10H au mercredi 18 décembre 2019 12H

M. Raymond Alexis JOURDAIN a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par décision nE1900136/77 de Mr le 1er Vice-président du Tribunal administratif de Melun, en date du 26 août 2019.

Les pièces du dossier et des registres d'enquête seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Boissettes, 3, Place de Verdun, 77350 BOISSETTES pendant la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier sont également consultables sur le site internet de la commune : www.boissettes.fr.

Toute information concernant le projet de modification de Plan Local d'Urbanisme ou concernant l'organisation de l'enquête publique, peuvent être demandée auprès de la Mairie de Boissettes, 3 Place de Verdun, 77350 BOISSETTES.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Boissettes 3, Place de Verdun, 77350 BOISSETTES aux dates indiquées ci-dessous :

Le mercredi 4 décembre 2019 de 10H à 12H
Le mercredi 11 décembre 2019 de 10H à 12H
Le mercredi 18 décembre 2019 de 10H à 12H

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le commissaire enquêteur ouvert à cet effet le 4 décembre 2019. Les observations pourront également être formulées par voie postale : à l'intention de M. le Commissaire enquêteur, M. Alexis JOURDAIN, 3 Place de Verdun, 77350 BOISSETTES.

A l'issue, le registre sera clos et signé par le M. le Commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la mairie de Boissettes pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête ainsi que sur le site Internet du village www.boissettes.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Avant approbation, les projets auront pu être modifiés aux vues des conclusions du Commissaire enquêteur.

4/12/19

Pascal DALICIEUX
Le Parisien 4/12/19

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA

COMMUNE DE BOISSETTES

Par arrêté municipal n23/2019 en date du 29/10/2019, M. le Maire de la Commune de Boissettes a décidé l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du mercredi 4 décembre 2019 10H au mercredi 18 décembre 2019 12H

M. Raymond Alexis JOURDAIN a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par décision nE1900136/77 de Mr le 1er Vice-président du Tribunal administratif de Melun, en date du 26 août 2019.

Les pièces du dossier et des registres d'enquête seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Boissettes, 3, Place de Verdun, 77350 BOISSETTES pendant la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier sont également consultables sur le site internet de la commune : www.boissettes.fr.

Toute information concernant le projet de modification de Plan Local d'Urbanisme ou concernant l'organisation de l'enquête publique, peuvent être demandée auprès de la Mairie de Boissettes, 3 Place de Verdun, 77350 BOISSETTES.

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Boissettes 3, Place de Verdun, 77350 BOISSETTES aux dates indiquées ci-dessous :

Le mercredi 4 décembre 2019 de 10H à 12H
Le mercredi 11 décembre 2019 de 10H à 12H
Le mercredi 18 décembre 2019 de 10H à 12H

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le commissaire enquêteur ouvert à cet effet le 4 décembre 2019. Les observations pourront également être formulées par voie postale : à l'intention de M. le Commissaire enquêteur, M. Alexis JOURDAIN, 3 Place de Verdun, 77350 BOISSETTES.

A l'issue, le registre sera clos et signé par le M. le Commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la mairie de Boissettes pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête ainsi que sur le site Internet du village www.boissettes.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Avant approbation, les projets auront pu être modifiés aux vues des conclusions du Commissaire enquêteur.

7214527001 - AA

la République de Seine et Marne
18/11/19

Commune de BOISSETTES

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n° 23/2019 en date du 29 octobre 2019, M. le Maire de la commune de Boissettes a décidé l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du mercredi 4 décembre 2019, 10 h 00 au mercredi 18 décembre 2019, 12 h 00.

M. Raymond Alexis JOURDAIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n° E1900136/77 de M. le 1er vice-président du Tribunal administratif de Melun, en date du 26 août 2019.

Les pièces du dossier et des registres d'enquête seront tenues à la disposition du public à la mairie de Boissettes, 3, place de Verdun, 77350 Boissettes pendant la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier sont également consultables sur le site internet de la commune : www.boissettes.fr

Toute information concernant le projet de modification de Plan Local d'Urbanisme ou concernant l'organisation de l'enquête publique, peut être demandée auprès de la mairie de Boissettes, 3, place de Verdun, 77350 Boissettes.

M. le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Boissettes 3, place de Verdun, 77350 Boissettes aux dates indiquées ci-dessous :

Le mercredi 4 décembre 2019, de 10 h 00 à 12 h 00,
Le mercredi 11 décembre 2019, de 10 h 00 à 12 h 00,
Le mercredi 18 décembre 2019, de 10 h 00 à 12 h 00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par M. le commissaire enquêteur ouvert à cet effet le 4 décembre 2019. Les observations pourront également être formulées par voie postale : à l'intention de M. le commissaire enquêteur, M. Alexis JOURDAIN, 3, place de Verdun, 77350 Boissettes.

A l'issue, le registre sera clos et signé par le M. le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la mairie de Boissettes pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête ainsi que sur le site Internet du village www.boissettes.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Avant approbation, les projets auront pu être modifiés aux vues des conclusions du commissaire enquêteur.

la République de Seine et Marne

18 novembre 2019



la République de Seine et Marne
9/11/19

Annances légales

Avis administratifs

7214527601 - AA

Commune de BOISSETTES

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2ÈME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n° 23/2019 en date du 29 octobre 2019, M. le Maire de la commune de Boissettes a décidé l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du mercredi 4 décembre 2019, 10 h 00 au mercredi 18 décembre 2019, 12 h 00.

M. Raymond Alexis JOURDAIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n° E1900136/77 de M. le 1er vice-président du Tribunal administratif de Melun, en date du 26 août 2019.

Les pièces du dossier et des registres d'enquête seront tenues à la disposition du public à la mairie de Boissettes, 3, place de Verdun, 77350 Boissettes pendant la durée de l'enquête.

Les pièces du dossier sont également consultables sur le site internet de la commune : www.boissettes.fr

Toute information concernant le projet de modification de Plan Local d'Urbanisme ou concernant l'organisation de l'enquête publique, peut être demandée auprès de la mairie de Boissettes, 3, place de Verdun, 77350 Boissettes.

M. le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Boissettes 3, place de Verdun, 77350 Boissettes aux dates indiquées ci-dessous :

Le mercredi 4 décembre 2019, de 10 h 00 à 12 h 00,
Le mercredi 11 décembre 2019, de 10 h 00 à 12 h 00,
Le mercredi 18 décembre 2019, de 10 h 00 à 12 h 00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par M. le commissaire enquêteur ouvert à cet effet le 4 décembre 2019. Les observations pourront également être formulées par voie postale : à l'intention de M. le commissaire enquêteur, M. Alexis JOURDAIN, 3, place de Verdun, 77350 Boissettes.

A l'issue, le registre sera clos et signé par le M. le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la mairie de Boissettes pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête ainsi que sur le site Internet du village www.boissettes.fr.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Avant approbation, les projets auront pu être modifiés aux vues des conclusions du commissaire enquêteur.

9 décembre 2019





Le Journal de Boissettes

Journal d'informations Municipales

Numéro spécial PLU
SEPTEMBRE 2019

3, place de Verdun - 77350 Boissettes - tél. : 01 64 37 83 05 Fax : 01 64 37 08 97 - site : www.boissettes.fr - Email : mairie@boissettes.fr

RÉUNION PUBLIQUE SAMEDI 28 SEPTEMBRE 2019 10H00

■ POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLU ?

Chères Boissettaises, cher Boissettais,

Le 14 juin 2019, le conseil municipal de Boissettes a prescrit la modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette décision résulte de la nécessité de corriger certaines erreurs matérielles constatées lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme récentes, mais aussi - et surtout - de mieux cadrer les outils de maîtrise foncière afin de garantir une meilleure homogénéité architecturale.

En effet, le document opposable est apparu trop permissif en matière de droits à construire. Les règles applicables ne permettent pas véritablement de respecter notre engagement pris dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et notamment ses orientations « préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement » et « viser à une

projection maîtrisée et soutenable de la croissance démographique de la commune ».

Ainsi, l'objectif de la municipalité est de se doter d'un règlement écrit opposable qui s'inscrive véritablement dans le droit fil des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme votées. Afin de préparer la réunion publique d'information et, ensuite l'enquête publique, la commune de Boissettes a souhaité tenir informé dans les meilleures conditions les habitants. C'est pourquoi, nous avons décidé de vous adresser cette plaquette d'information, présentant les principales modifications apportées au PLU, mais aussi vous conviant à une réunion publique programmée le 28 septembre 2019.

l'équipe PLU.

DE QUOI SE COMPOSE LE PLU ?

■ **le rapport de présentation** qui expose les choix retenus dans le PADD et justifie les règles d'urbanisme qui en découlent, sur la base d'un diagnostic complet.

■ **le PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui expose les grands enjeux et les objectifs d'urbanisme et d'aménagement de la commune pour les 10-15 prochaines années.

■ **le règlement** qui comporte un document graphique (plan de zonage) qui identifie les différentes zones et secteurs réglementaires et un document écrit qui fixe les règles applicables à l'ensemble des zones et secteurs.

■ **les OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui viennent compléter le PADD et le règlement pour des quartiers spécifiques à mettre en valeur, à restructurer ou à aménager.

■ **les annexes** qui présentent les informations complémentaires sur les conditions d'utilisation du sol : Servitude d'Utilité Publique, Plan de Prévention des Risques, plan des réseaux, ...

■ les pièces qui évoluent dans le cadre de la modification

Annexe III page 4



Annexe III page 5

QUELS SONT LES CHANGEMENTS OPÉRÉS ?

Outre les changements concernant l'architecture générale du règlement écrit suite à la recodification du Code de l'Urbanisme en 2016, le Plan Local d'Urbanisme a été modifié notamment sur les points suivants :

Une simplification des zones

Des différences trop peu marquées entre certains secteurs justifiant une simplification.

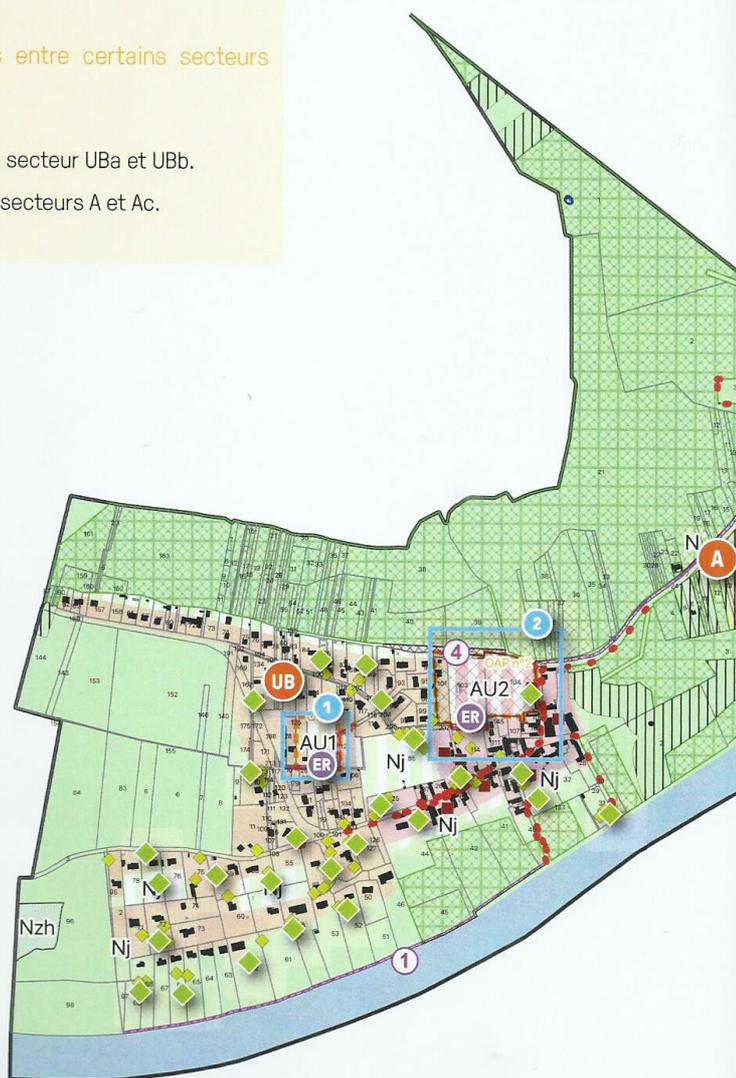
Une unique zone **UB** qui remplace les secteurs UBa et UBb.

Une unique zone **A** qui remplace les secteurs A et Ac.

L'ajout d'Emplacements Réservés *

Création de 4 nouveaux Emplacements Réservés (**ER**) d'intérêt collectif relatif à des projets de mobilité douce ou d'accès.

**Les Emplacements Réservés (ER) permettent à la mairie de réserver des terrains ou parties de terrain pour des projets d'intérêt collectifs.*



Le renforcement de l'identification du bâti patrimonial

Deux constructions remarquables (**●**) ont été ajoutées à la liste du bâti patrimonial que compte la commune.

Annexe III page 6

L'évolution des règles de stationnement

Le stationnement constitue une problématique récurrente sur le territoire. En effet, Boissettes dispose de peu de disponibilités de stationnement sur la voie publique. La modification vise à favoriser le stationnement des véhicules sur les parcelles privées en intégrant, cette fois-ci, des normes quantitatives.

L'évolution des règles de volumétrie et d'implantation des constructions

Les règles qui régissaient l'implantation et la volumétrie des constructions étaient trop permissives par rapport aux objectifs énoncés dans le projet communal (PADD) : « favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel »

La modification vise à proposer des règles en accord avec cet objectif permettant de préserver le caractère villageois de Boissettes.



Le renforcement des protections paysagères

La commune ne serait pas la même sans ses arbres repères (◆) qui marquent le paysage.

Les plus emblématiques ont été protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)* ponctuels.

En outre, une bande paysagère (●●●●●●●●) entre la forêt du Mée-sur-Seine et le Village d'Enfants a été protégée afin de préserver l'intégration paysagère du secteur.

**le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) permet de protéger les arbres repères identifiés et interdit leur abattage sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité.*

La précision des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP 1 et 2 ont été précisées afin que leurs projets respectent au mieux la caractéristique villageoise du tissu existant dans lequel elles s'insèrent.

Le secteur du Village d'Enfants n'étant pas voué à changer de destination, l'OAP 3 a été supprimée puisqu'elle ne présentait pas d'objectifs programmatiques justifiant son maintien.

Annexe IV



Annexe V : OAP N° 1

Parcelle à aménager



**Chemin des
Noireaux à
transformer en
rue par
élargissement**



Annexe VI : OAP 2



1ère tranche en cours d'aménagement

terrain pour la seconde tranche



Révision du PLU de Boissettes

Procès-verbal de Synthèse

L'enquête public relative à la modification du PLU de Boissettes s'est tenue du 4 décembre 2019 au 18 décembre 2019, soit 15 jours. J'ai constaté le déroulement des opérations de publicité conforme à la réglementation et ai tenu mes permanences dans de bonnes conditions. J'ai eu 18 visites, reçu 3 courriers, 4 observations ont été formulées sur le registre papier, aucune transmission n'a été effectuée par courriel.

Le maître d'ouvrage a déjà répondu aux observations de l'État dans une note jointe au dossier d'enquête. Il reste que le courrier du représentant de l'État était accompagné de la liste non exhaustive des servitudes sur la commune de Boissettes, vraisemblablement pour l'inviter à vérifier que les annexes étaient aussi complètes que possible. Si le maître d'ouvrage désire apporter un complément à ce titre, il lui est loisible de l'inclure dans sa réponse au présent procès-verbal de synthèse.

Pour ce qui est de la consultation du public, il appartient au maître d'ouvrage d'apporter les réponses correspondant à la suite qu'il entend leur donner dans le document définitif soumis à l'approbation du conseil municipal. Se trouvent résumées ci-après, les principales observations accompagnées de mon commentaire, sur lequel le maître d'ouvrage peut également formuler son avis.

Thème	Observations ; propositions-contre-proposition	Commentaires du Commissaire-enquêteur
OAP 1	<p>1) Propriétaires du foncier : La réduction du nombre de logements de 15 à 10 rend l'opération plus facilement acceptable par le voisinage, mais difficilement équilibrée pour un promoteur du fait de la contrainte voirie : proposition de suppression de l'espace parking et suppression de l'ouverture à la circulation de l'accès rue des Sables, au profit d'une circulation douce, piétons, cycles et d'une raquette de retournement pour reprendre la voie vers la rue du Mont au Lièvre.</p> <p>2) Contre-proposition : un riverain : le projet réduit à 10 logements est acceptable. Il faut régler le problème de stationnement sur le chemin des Noireaux ; prévoir interdiction de stationnement avec aménagement en plus du sens unique. Pas d'opposition à la liaison entre la rue Monte aux Lièvres et la rue des Sables.</p> <p>3) hostilité au projet car il créé des</p>	<p>Après visite du site, il me semble qu'il faille maintenir des places de stationnement en dehors de celles attachées aux habitations à l'intérieur de l'OAP, mais d'en réduire le nombre, et peut-être revoir les emplacements ; pour ce qui concerne la voie ouverte à la circulation traversant l'OAP, la largeur de la voie, avec aménagement piétonnier sécurisé ne me paraît pas autoriser une autre solution que celle prévue à l'OAP.</p> <p>Sur l'équilibre financier d'un éventuel aménagement, il serait intéressant de savoir si la commune envisage de prendre en charge tout ou partie de l'élargissement de la voirie dont elle est propriétaire ou laisser cette charge à l'aménageur. Enfin, on peut s'interroger sur l'exclusion de la parcelle 121 de l'OAP 1 qu'elle jouxte, séparée d'elle par un rideau de thuyas, ce qui permettrait de réaliser une opération d'ensemble plus homogène et d'un équilibre économique plus facile, ou alors pourquoi, cette parcelle n'est-elle pas</p>

	nuisances de circulation, de risque pour la sécurité et la tranquillité.	classée en NJ en continuité de la parcelle 85.
OAP 2	L'aménagement sera-t-il limité à 30 logements. Sur quels motifs l'emplacement des petits logements a-t-il été déterminé? L'opération d'ensemble nécessite-t-elle une entente entre les propriétaires des parcelles pour le choix du promoteur ?	
règlement	<p>1) Demande de suppression des toits terrasses en zone U, compte tenu des caractéristiques architecturales du village ainsi que cela aurait été promis lors de la réunion de concertation.</p> <p>2) Demande de revoir l'emprise au sol de la zone UA pour la maintenir à 50 % au lieu des 40 % figurant au projet, ceci pour permettre un meilleur équilibre financier des opérations économiques.</p> <p>3) Interrogation sur la largeur autorisée des chemins en zone NJ (3 mètres) alors que le désenclavement de la parcelle AI 2 nécessite une largeur de 3,50 mètres pour être aménagée.</p> <p>4) rectification de la coquille en haut de page 35 : « titre 1... »</p>	<p>A vérifier si une promesse avait été faite sur ce point au cours de la concertation ; car la lecture du compte-rendu de la réunion fait apparaître le contraire. Les prescriptions (végétalisation, production d'énergie, récupération d'eau pluviale,...) ne comporte pas de volets d'intégration avec les toits double-pentes du voisinage. Il me semble nécessaire de mieux justifier les réductions de l'emprise au sol.</p> <p>Il ne me semble que le projet ne modifie pas le PLU sur ce point. Il semble qu'il y ait eu une erreur de lecture du règlement par la pétitionnaire : la largeur des 3 mètres est prévue pour l'accès à une zone NJ, pas pour la traverser vers une zone U.</p>
Zonage	<p>Demande de suppression d'une parcelle en zone NJ (parcelle AI 2) pour la rendre constructible, en compensation on retrouve la possibilité de classer les haies le long du chemin en NJ : nécessité pour la réalisation d'un projet.</p> <p>Faire figurer un cabanon de jardin sur le plan (même parcelle)</p>	<p>Au vu des plans, on peut en effet s'interroger pourquoi la zone U sur la parcelle est scindée par un espace NJ. Un courrier a été adressé au maire le 2 juillet à ce sujet.</p> <p>Mais la modification demandée n'entre pas dans le champ de l'enquête. Elle pourrait être revue lors d'une nouvelle modification ou révision.</p>
EBC et patrimoine remarquable	<p>- Opposition au classement de l'habitation 67 rue du général de Gaulle, sans l'accord des propriétaires.</p> <p>- Opposition au classement d'EBC sans l'accord des propriétaires, classement sur des critères arbitraires.</p>	<p>Patrimoine : Fourniture par le pétitionnaire d'un document émis par la DRAC Normandie qui préconise pour ces classements un argumentaire précis qui me semble trop vague au dossier.</p> <p>Les critères de classement des EBC mériteraient d'être mieux détaillés, et pour les classements individuels, la justification et la localisation précise pour chacun d'eux me semblent nécessaires à la stabilisation juridique du choix effectué.</p>

	<p>- Classement d'EBC inexistant, demande de rectification, parcelle AH3, justification du classement pour les tilleuls le long de la voie descendante vers la Seine.</p>	<p>Selon l'un des pétitionnaires les dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées : absence d'information du CRPF et consultation en qualité de PPA dès la prescription de la modification.</p> <p>Il me semblerait utile que le document final soit complété par une fiche descriptive de chaque élément classé en EBC individuel ou au titre du patrimoine remarquable.</p> <p>Pour les arbres inexistantes et les parcelles EBC non boisées, il me semble que la correction s'avère obligatoire. Mais la modification demandée n'entre pas dans le champ de l'enquête. Elle pourrait être revue lors d'une nouvelle modification ou révision.</p>
--	---	--

En outre, la suppression de la répartition de la zone agricole entre une partie pouvant recevoir des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et une partie réservée à l'agriculture me semble utile pour les constructions de bâtiments nécessaires à l'exploitation; en effet il peut s'avérer que ces constructions nécessitent une implantation éloignée des bâtiments d'habitation, néanmoins sur ce point, on aurait pu conserver un sous-secteur pour les seuls bâtiments d'habitation, assorti des règles de volumétrie et de construction, de façon à un traitement égalitaire des bâtiments d'habitation des exploitations et les autres répartis sur le territoire de la commune..

En application du code de l'environnement, l'autorité organisatrice dispose d'un délai de quinze jours pour répondre au présent procès-verbal.

Ce document est remis ce jour à Monsieur le maire de Boissettes.

Fait à Boissettes le 18 décembre 2019

Le commissaire enquêteur

Raymond Alexis Jourdain

Reçu par Monsieur le maire de Boissettes, ou son représentant le 18 décembre 2019 (M. Segura)

PJ annexée une lettre remise par la pétitionnaire propriétaire des parcelles AI 2 AI 69



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Urbanisme n°22 - 3 juin 2013 mäj 16 janvier 2016 – France POULAIN

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ex L.123-1-7)

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature... mais non les intérieurs.

L'utilisation de cet article nécessite que une justification dans le rapport de présentation du PLU. En effet, il n'est pas seulement exigé qu'une annexe soit « collée » au document puisqu'il doit bien être anticipé et compris dans une démarche plus globale.

Une fois justifié, chaque élément identifié doit :

1/ être repéré graphiquement. Le repérage peut se faire sur le plan des servitudes par le biais d'une étoile, d'une croix... ou d'un périmètre dans le cas d'un élément dépassant le simple édifice ou arbre affecté d'un numéro qui doit permettre de le repérer par la suite.

2/ et faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de justifier les mesures de protection.

C'est grâce à cette identification que les demandeurs sauront que **tous les travaux nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir**. En ce qui concerne le permis de démolir, cela ne veut pas dire que la démolition est impossible (à moins que cela soit précisé dans le règlement car il s'agit bien d'une atteinte au droit de propriété qui nécessite le passage à l'enquête publique). Cela veut juste dire que la démolition nécessite une autorisation (que l'autorité compétente peut ou non délivrer).

Dans certains cas, la commune peut estimer que l'identification n'est pas suffisante et qu'il est utile de mettre dans le document d'urbanisme les prescriptions qui vont s'appliquer à l'élément remarquable. Les prescriptions doivent être insérées dans le règlement pour avoir leur efficacité réglementaire et s'imposer aux demandeurs. Si les prescriptions ne sont marquées qu'au niveau des fiches descriptives, elles auront valeur de recommandations que ni le demandeur, ni l'autorité compétente ne sera obligée de suivre.

L'utilisation de matériaux spécifiques pour la restauration inscrite dans un règlement de PLU pose la question -pour l'instant non tranchée par le Conseil d'Etat (ou plus simplement le Code de l'Urbanisme) de la possibilité ou non pour un document d'urbanisme d'indiquer une nature de matériaux plutôt qu'une autre. Certes, cela est souvent fait dans les documents d'urbanisme mais aucune indication expresse n'existe dans le Code de l'Urbanisme. Pour l'instant, seule la cour administrative de Lyon a jugé très explicitement que les PLU peuvent prescrire l'utilisation de certains matériaux pour les constructions et ce qu'elle que soit la zone où elles se trouvent

THÉMATIQUE	OBSERVATIONS DU PUBLIC	COMMENTAIRES DU CE	RÉPONSES DE LA COMMUNE
		<p>Le maître d'ouvrage a déjà répondu aux observations de l'État dans une note jointe au dossier d'enquête. Il reste que le courrier du représentant de l'État était accompagné de la liste non exhaustive des servitudes sur la commune de Boissettes, vraisemblablement pour l'inviter à vérifier que les annexes étaient aussi complètes que possible. Si le maître d'ouvrage désire apporter un complément à ce titre, il lui est loisible de l'inclure dans sa réponse au présent procès-verbal de synthèse.</p>	<p>La servitude ASI, le long de la Seine n'est pas représentée sur le plan des SUP du PLU en vigueur alors qu'elle l'est sur le plan fourni par l'État.</p> <p>Depuis le décret de 2015, les services de l'État doivent communiquer les SUP numérisées.</p> <p>La DDT pourra transmettre la SUP AS1 numérisée à la commune. La commune prendra alors un arrêté de mise à jour du PLU auquel sera annexé le nouveau plan des SUP.</p>
<p>OAP 1</p>	<p>1. Propriétaires du foncier : La réduction du nombre de logements de 15 à 10 rend l'opération plus facilement acceptable par le voisinage, mais difficilement équilibrée pour un promoteur du fait de la contrainte voirie : proposition de suppression de l'espace parking et suppression de l'ouverture à la circulation de l'accès rue des Sables, au profit d'une circulation douce, piétons, cycles et d'une raquette de retour pour reprendre la voie vers la rue du Mont au Lièvre.</p> <p>2) Contre-proposition : un riveain : le projet réduit à 10 logements est acceptable. Il faut régler le problème de stationnement sur le chemin des Noireaux ; prévoir interdiction de stationnement avec aménagement en plus du sens unique. Pas d'opposition à la liaison entre la rue Monte aux Lièvres et la rue des Sables.</p> <p>3) hostilité au projet car il crée des nuisances de circulation, de risque pour la sécurité et la tranquillité.</p>	<p>Après visite du site, il me semble qu'il faille maintenir des pièces de stationnement en dehors de celles attachées aux habitations à l'intérieur de l'OAP, mais d'en réduire le nombre, et peut-être revoir les emplacements ; pour ce qui concerne la voie ouverte à la circulation traversant l'OAP, la largeur de la voie, avec aménagement piétonnier sécurisé ne me paraît pas autoriser une autre solution que celle prévue à l'OAP.</p> <p>Sur l'équilibre financier d'un éventuel aménagement, il serait intéressant de savoir si la commune envisage de prendre en charge tout ou partie de l'élargissement de la voirie dont elle est propriétaire ou laisser cette charge à l'aménageur.</p> <p>Enfin, on peut s'interroger sur l'exclusion de la parcelle 121 de l'OAP 1 qu'elle jouxte, séparée d'elle par un rideau de thuyas, ce qui permettrait de réaliser une opération d'ensemble plus homogène et d'un équilibre économique plus facile, ou alors pourquoi, cette parcelle n'est-elle pas classée en NJ en continuité de la parcelle 85.</p>	<p>Les OAP visent à définir des intentions d'aménagement. Les aménagements réalisés devront alors être compatibles avec les orientations définies.</p> <p>En l'occurrence, l'OAP ne définit pas un nombre de place à réaliser sur le site (c'est le règlement qui fixe cette règle). Aussi, le figuré représentant l'espace dédié au stationnement des véhicules sur le schéma est un principe qui devra être affiné dans le projet.</p> <p>L'élargissement du chemin des Noireaux est identifié dans le projet de modification comme un emplacement réservé au bénéfice de la commune.</p> <p>La commune ne souhaite pas inclure la parcelle 121 afin de limiter le potentiel de densification sur ce secteur et ainsi rester cohérent avec les orientations quantitatives et qualitatives du PADD.</p>
<p>OAP 2</p>	<p>L'aménagement sera-t-il limité à 30 logements. Sur quels motifs l'emplacement des petits logements a-t-il été déterminé ? L'opération d'ensemble nécessite-t-elle une entente entre les propriétaires des parcelles pour le choix du promoteur ?</p>	<p>L'aménagement sera effectivement limité à 30 logements intégrant ainsi les constructions déjà prévues par le Permis d'Aménager de TAM.</p> <p>Les petits logements ont été localisés à proximité directe du centre-bourg.</p> <p>L'OAP est présentée comme devant être réalisée selon les principes d'une opération d'ensemble. Ainsi, l'opérateur devra s'entendre avec l'ensemble des propriétaires. Le point important est que la demande d'autorisation du projet devra porter obligatoirement sur l'intégralité du tènement foncier.</p>	<p>L'aménagement sera effectivement limité à 30 logements intégrant ainsi les constructions déjà prévues par le Permis d'Aménager de TAM.</p> <p>Les petits logements ont été localisés à proximité directe du centre-bourg.</p> <p>L'OAP est présentée comme devant être réalisée selon les principes d'une opération d'ensemble. Ainsi, l'opérateur devra s'entendre avec l'ensemble des propriétaires. Le point important est que la demande d'autorisation du projet devra porter obligatoirement sur l'intégralité du tènement foncier.</p>
<p>Règlement</p>	<p>1) Demande de suppression des toits terrasses en zone U, compte tenu des caractéristiques architecturales du village ainsi que cela aurait été promis lors de la réunion de la concertation.</p>	<p>A vérifier si une promesse avait été faite sur ce point au cours de la concertation ; car la lecture du compte-rendu de la réunion fait apparaître le contraire. Les prescriptions (végétalisation, production d'énergie, récupération d'eau pluviale,...) ne comportent pas de volets d'intégration avec les toits double-pentes du voisinage.</p> <p>Il me semble nécessaire de mieux justifier les réductions de</p>	<p>Le code de l'urbanisme ne permet pas d'interdire les toitures terrasses d'autant que ces dispositifs sont adaptés aux architectures environnementales et de performance énergétique (cela avait été confirmé lors de la réunion publique). En revanche, suite aux débats lors de la réunion publique, il a été dit que la hauteur des toitures terrasse serait inférieure à celle des toitures à pente. L'objectif ici est de</p>

	<p>2) Demande de revoir l'emprise au sol de la zone UA pour la maintenir à 50 % au lieu des 40 % figurant au projet, ceci pour permettre un meilleur équilibre financier des opérations économiques.</p> <p>3) Interrogation sur la largeur autorisée des chemins en zone NJ (3 mètres) alors que le désenclavement de la parcelle AI 2 nécessite une largeur de 3,50 mètres pour être aménagée.</p> <p>4) rectification de la coquille en haut de page 35 : « titre 1... »</p>	<p>l'emprise au sol.</p> <p>Il ne me semble que le projet ne modifie pas le PLU sur ce point. Il semble qu'il y ait eu une erreur de lecture du règlement par la pétitionnaire : la largeur des 3 mètres est prévue pour l'accès à une zone NJ, pas pour la traverser vers une zone U.</p>	<p>s'inscrire dans le tissu urbain de la commune sans obérer l'architecture contemporaine émanant des principes de performance énergétique et environnementale.</p> <p>La notice explicative de la modification reprendra la note relative à la justification de la sous-estimation du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine afin de démontrer que les règles du PLU en vigueur (dont les règles d'emprise au sol) ne sont pas compatibles avec les objectifs à la fois qualitatifs et chiffrés du PADD. (voir annexe 1 du présent document)</p> <p>Le projet de modification, au point 2.2.3 du règlement de la zone N, autorise l'aménagement d'un accès d'une largeur maximale de 3 mètres pour permettre la desserte d'une parcelle urbanisable (en zone U). La commune n'est pas opposée à passer à 3,50 m mais ne comprend pas la remarque sachant qu'un accès de 3,00 mètres apparaît suffisant pour un accès automobile.</p> <p>Le titre sera rectifié.</p>
<p>Zonage</p>	<p>Demande de suppression d'une parcelle en zone NJ (parcelle AI 2) pour la rendre constructible, en compensation on retrouve la possibilité de classer les haies le long du chemin en NJ : nécessité pour la réalisation d'un projet.</p> <p>Faire figurer un cabanon de jardin sur le plan (même parcelle)</p>	<p>Au vu des plans, on peut en effet s'interroger pourquoi la zone U sur la parcelle est scindée par un espace NJ. Un courrier a été adressé au maire le 2 juillet à ce sujet. Mais la modification demandée n'entre pas dans le champ de l'enquête. Elle pourrait être revue lors d'une nouvelle modification ou révision.</p> <p style="text-align: center;">3</p>	<p>La procédure de modification d'un PLU ne permet pas la réduction de l'emprise des zones agricoles et naturelles. La procédure de révision le permettrait. Cela a été dit à de multiples reprises à la requérante lors de la réunion publique.</p> <p>Le cadastre du plan de zonage est celui fourni par la DGFIP, régulièrement mis à jour. Nous ne sommes pas en mesure de le modifier sachant que les informations cadastrales relèvent de la seule compétence des géomètres.</p>
<p>EBC et patrimoine remarquable</p>	<p>- Opposition au classement de l'habitation 67 rue du général de Gaulle, sans l'accord des propriétaires.</p> <p>- Opposition au classement d'EBC sans l'accord des propriétaires, classement sur des critères arbitraires.</p>	<p>Patrimoine : Fourniture par le pétitionnaire d'un document émis par la DRAC Normandie qui préconise pour ces classements un argumentaire précis qui me semble trop vague au dossier.</p> <p>Les critères de classement des EBC mériteraient d'être mieux détaillés, et pour les classements individuels, la justification et la localisation précise pour chacun d'eux me semblent nécessaires à la stabilisation juridique du choix effectué.</p> <p>Selon l'un des pétitionnaires les dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées : absence d'information du CRPF et consultation en qualité de PPA dès la prescription de la modification. Il me semblerait utile que le document final soit complété par une fiche descriptive de chaque élément classé en EBC individuel ou au titre du patrimoine remarquable.</p>	<p>Comme le stipule l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le classement des éléments patrimoniaux entre dans le champ de compétence de la commune dans le cadre de son document d'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à réqualifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou leur restauration ».</p> <p>S'agissant d'un intérêt général dès lors que la commune veut protéger son patrimoine, la commune est en droit de défendre les aménités singulières de son territoire d'autant que cela ne constitue pas une nouveauté car les éléments de protection de patrimoine étaient déjà présents dans le PLU. Il n'y a donc pas d'iniquité.</p>

<p>- Classement d'EBC inexistant, demande de rectification, parcelle AH3, justification du classement pour les tilleuls le long de la voie descendante vers la Seine.</p>	<p>Pour les arbres inexistantes et les parcelles EBC non boisées, il me semble que la correction s'avère obligatoire. Mais la modification demandée n'entre pas dans le champ de l'enquête. Elle pourrait être revue lors d'une nouvelle modification ou révision.</p>	<p>L'accord des propriétaires n'est pas un préalable s'agissant de protéger l'intérêt général et non la somme des intérêts privés. Enfin, il convient de rappeler que les dispositions de l'article L.151-19 (qui seront complétées dans le corps du règlement) ne constituent pas une servitude comme celle des ABF, sans compter qu'elle permettrait une valorisation des biens. Pour ce qui du défaut d'information, comme il a été mentionné lors de la réunion publique, la mairie a rappelé que la concertation préalable était l'opportunité d'informer les administrés des évolutions apportées au document d'urbanisme.</p> <p>Pour faire écho à la note de la DRAC, il apparaît que les fiches d'inventaire ne sont pas présentes dans le document opposable. La mairie va procéder à l'intégration de ces fiches dans sa modification.</p> <p>Concernant les EBC, la logique est la même que celle du petit patrimoine. La mairie rappelle la portée de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »</p> <p>Le COPIL a mené une campagne terrain d'identification avec relevés photographiques des arbres remarquables du territoire communal. Le calage sur le zonage a été opéré par le biais de la photo aérienne. Une fiche des arbres sera mise en place également pour les EBC ponctuels mis en place par la procédure de modification.</p> <p>Pour ce qui est du défaut de procédure, la mairie rappelle que l'article R.153-6 du code de l'urbanisme indique que le CRPF doit être consulté uniquement en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers, ce qui n'est pas le cas ici (d'autant que la procédure est une modification qui interdit la réduction des espaces agricoles ou naturels et des EBC).</p>
	<p>En outre, la suppression de la répartition de la zone agricole entre une partie pouvant recevoir des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et une partie réservée à l'agriculture me semble utile pour les constructions de bâtiments nécessaires à l'exploitation; en effet il peut s'avérer que ces constructions nécessitent une implantation éloignée des bâtiments d'habitation, néanmoins sur ce point, on aurait pu conserver un sous-secteur pour les seuls bâtiments d'habitation, assorti des règles de volumétrie et de construction, de façon à un traitement égalitaire des bâtiments d'habitation des exploitations et les autres répartis sur le territoire de la commune.</p>	<p>Le règlement de la zone A, au point 2.1.3., note que les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ; - ou en contiguïté des bâtiments constituant le siège de l'exploitation. <p>La zone agricole de la commune étant de faible emprise, l'instauration d'une zone spécifique dédiée aux habitations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations aurait limité les possibilités d'implantation des exploitations. La distance par rapport aux zones résidentielles répond à une</p>

			<p>autre procédure : s'agissant d'ICPE agricole, la préfecture viendra imposer des reculs d'implantation sanitaire qui peuvent aller jusqu'à 100 mètres (dépendant du type et du nombre d'élevage).</p> <p>En outre, la présence d'un cône de vue à protéger vient déjà ici impacter l'édfication de bâtiments agricoles.</p>
--	--	--	---

Annexe 1 – *Potentiel de densification*

En page 106 du rapport de présentation du PLU en vigueur, les justifications comptent 20 logements pouvant être construits en densification de l'enveloppe urbaine existante avec l'application de 50% de rétention foncière.

Les études liées à la modification montrent que ce potentiel est sous-estimé, notamment au vu des divisions parcellaires possibles.

La modification a ainsi adapté les règles d'emprise au sol et d'implantation des constructions afin de mettre en adéquation la réceptivité effective du tissu et les objectifs à la fois qualitatifs et chiffrés du PADD.

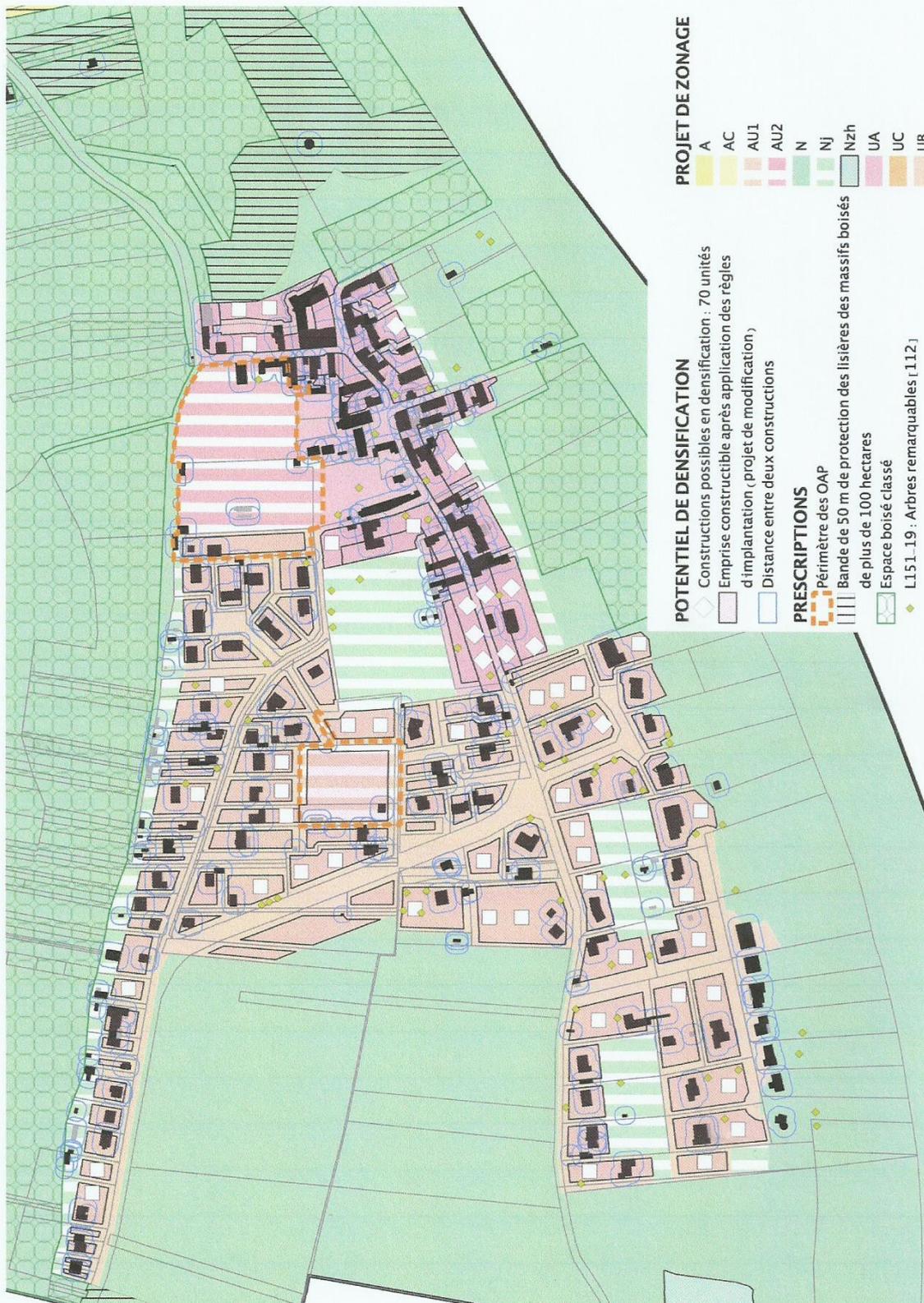
Les cartes de potentiel de densification ci-après évaluent, au regard des règles d'implantation du projet de modification, le nombre de constructions pouvant être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine.

La réduction des capacités de construction et de densification offertes par le règlement du projet de modification permet encore l'implantation d'environ 70 unités au sein de l'enveloppe urbaine.

En appliquant une rétention foncière de 50%, l'enveloppe urbaine, à laquelle sont appliquées les nouvelles règles, peut ainsi accueillir environ 35 logements, soit plus des 20 logements identifiés dans le PLU en vigueur qui présentait des règles d'implantation plus souples.

On peut ainsi souligner que le potentiel de densification de la commune avait été sous-estimé lors de l'élaboration du PLU en vigueur.

Évaluation du potentiel de densification – Bourg



Évaluation du potentiel de densification – Hameau

