PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Vaux-le-Pénil, le 17 avril 2023

Service Territoires Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Ségolène Lefèvre
Fonction : Chargée de planification territoriale
Tél : 01 60 56 72 15
Mél : segolene.lefevre@seine-et-marne.gouv.fr

Le Préfet de Seine-et-Marne

à

Madame Véronique CHAGNAT

Objet : **Révision du plan local d'urbanisme de Boissise-le-Roi – Avis de l'Etat**
Référence : STAC PSPT 2023 - 63
Pièce jointe : Annexes
- Contribution de l'Agence Régionale de Santé
- Contribution de la SNCF concernant la servitude T1
- Contribution de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) concernant la servitude T7
- Contribution de Seine-et-Marne Environnement (SEME) concernant les zones humides
- Contribution de Réseau de Transport et d'Électricité de France (RTE) concernant les ouvrages publics de transport d'électricité
- Contribution de GRT Gaz, gestionnaire du réseau de transport de gaz
- Arrêté préfectoral n°76/DDA/AE43 portant Déclaration d'Utilité Publique concernant le captage de « Boissise-le-Roi 3 »
- Arrêté préfectoral n°17/DCSE/EC04 portant Déclaration d'Utilité Publique concernant le captage de « Villiers en Bierre 1 » - carte du périmètre de protection - rapport hydrogéologique

Par délibération en date du 26 janvier 2023, le conseil municipal de la commune de Boissise-le-Roi a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture de Melun le 1er février 2023.
En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet de plan local d'urbanisme, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 28 décembre 2015, et d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – PROCÉDURE

1-1 – Modalités de concertation

Par la délibération du 26 janvier 2023 le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation.Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 11 décembre 2014 prescrivant la révision du PLU. **Conformément aux articles R. 153-8 et L.103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.**

1-2 – Évaluation environnementale

La commune a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) dans le cadre de l'élaboration du PLU. **L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique et les remarques doivent être prises en compte dans le PLU.**

1-3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :
- il génère une consommation de terre agricole et naturelles
- il admet des annexes et extensions des habitations existantes en zone N et A

L'avis de la CDPENAF doit être joint au dossier d'enquête publique (article R153-8 du code de l'urbanisme).

2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2-1 – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Conformément à l'article L. 151-43 du CU, le projet de PLU comporte un plan ainsi qu'un dossier récapitulant les SUP présentes sur le territoire. Plusieurs remarques peuvent toutefois être émises :
- SUP PM1 (PPRI Vallée de la Seine de Samoreau à Héricy) : elle devra être plus lisible à l'échelle du plan des servitudes
- SUP EL3 : L'annexe 6-C-2 « servitude de halage et de marchepied » comprend une adresse de gestionnaire erronée. L'adresse correcte est la suivante : 2 quai de la Tournelle 75015 PARIS 01 44 41 16 80. L'acte instituant cette servitude est l'article L2131.2 du code général de la propriété des personnes publiques.
- SUP T1 : L'annexe 6-C-2 « Voies ferrées » comprend une adresse de gestionnaire erronée. L'adresse correcte est la suivante : SNCF Direction Immobilière Île-de-France, Groupe Connaissance et conservation du patrimoine, Campus Rimbaud 10 rue Camille Moke – CS20012 – 93212 Saint Denis Cedex

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique doivent être modifiées en conséquence.

2-2 – Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est précisé aux articles L. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le projet de PLU de la commune de Boissise-le-Roi comporte l'ensemble des pièces exigées.

2.2.1 Le rapport de présentation (article L. 151-4 du CU)

Il reprend l'ensemble des thématiques requises. On note cependant que **certains documents supra-communaux doivent être mis à jour**, notamment la révision de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et l'approbation en 2022 du Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine. On note également que **l'étude zone humide n'est pas présente** en annexe du rapport de présentation comme écrit p.101.

2.2.1 Le PADD (article L. 151-5 du CU.)

Le PADD de la commune de Boississe-le-Roi traite l'ensemble des thématiques exigées.
Il est toutefois à noter que si ce dernier prône la **mixité dans la typologie des habitats**, cette dernière n'est pas déclinée de manière suffisamment contraignante, autant dans les OAP que dans le règlement.

Le projet de PADD p.17 mentionne l'OAP n°1 concernant le Bois aux Bouleaux. Or cette OAP est décrite dans le document concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation comme l'OAP n°2.
Il conviendra également **d'harmoniser les chiffres de consommation d'espace** entre le PADD et le rapport de présentation (4 ou 4,2ha d'espaces consommés).

Ces incohérences doivent être corrigées.

2.2.3 Les OAP

Le PLU comporte **2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Ces deux OAP sont dites « de secteur » et concernent les zones AU du PLU. Elles répondent aux problématiques de création de logements, notamment sociaux.

La commune aurait également pu traduire ses ambitions en termes de déplacement et transport par une OAP thématique pour faire face aux défis à relever à ce sujet (notamment du fait de l'accroissement prévu du nombre d'habitants).

L'OAP n°1 « ZAC Orgenoy »

Les orientations programmatiques sont détaillées. Les enjeux environnementaux sont bien identifiés dans l'OAP. L'OAP fait état d'un corridor herbacé à fonctionnalité réduite au sud de la ZAC. Elle fait également état d'une volonté de **préserver 40 % de la tranche 2 de la ZAC à l'état naturel.**

Il est demandé à ce que :
-**l'insertion paysagère et écologique** soit précisée (types de végétaux attendus, strates, étendue...), notamment aux franges urbaines et entrées de ville.
- **la typologie des logements au sein des espaces d'habitat soit programmée** afin d'imposer un certain pourcentage de petits logements et d'assurer une réelle diversification sociale du parc de logements de la commune e, cohérence avec le PADD.
- l'aspect bioclimatique, souligné dans l'aménagement et la conception des logements, soit mis en valeur.

L'OAP n° 2 « Bois des Bouleaux »

Les Orientations Programmatiques sont détaillées. Néanmoins il est demandé à ce que :
- **la typologie des logements au sein des espaces d'habitat soit programmée** afin d'imposer un certain pourcentage de petits logements et d'assurer une réelle diversification sociale du parc de logements de la commune en cohérence avec le PADD.
- l'aspect bioclimatique, souligné dans l'aménagement et la conception des logements, soit mis en valeur
- la zone de rencontre piétons, cycles, automobiles soit détaillée dans son aménagement : il pourrait être évoqué la création d'une **piste cyclable identifiée** et d'un mail piéton.

2.2.4 Dispositions réglementaires

Le règlement écrit

Le règlement écrit ne subdivise pas les zones urbaines (UA, UB et UC). Le règlement doit fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. **Pour une lecture plus claire et précise, ce dernier pourrait être subdivisé en autant de "règlements de zones" qu'il y a de zones.**

Concernant le stationnement vélo, **le règlement doit préciser les dispositions actualisées (décret du 25 juin 2022 et arrêté du 30 juin 2022) applicables sur le stationnement.**

En zone A :

La zone A **interdit les constructions agricoles** et forestières. Cette réglementation stricte, qui exclue toute nouvelle construction et qui est expliquée par une attention particulière donnée aux paysages, pourrait être **nuancée.**

La zone Ac doit être justifiée et les **constructions liées à l'exploitation agricole** doivent y être autorisées plus clairement et leur insertion dans le paysage et l'environnement doit être travaillée.

La hauteur réglementaire doit s'appliquer à toutes les constructions y compris celles liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

L'article **L111-6 du code de l'urbanisme** devra être pris en compte (notamment pour la zone AC proche de Grand Frais) et répertoriée au plan de zonage.

En zone N :

La zone Na devra réglementer **l'emprise au sol des locaux publics.**

La zone NL devra réglementer **l'emprise au sol des équipements d'intérêt collectifs et services publics liés au fonctionnement de la base de loisirs.**

Les équipements (mairie, église, station d'épuration...) auraient vocation **à être intégrés dans la zone U.**

Le règlement graphique (plan de zonage)

Le plan de zonage est lisible et très clair et repère clairement l'emplacement des différentes OAP, les emplacements réservés ainsi que les éléments naturels ou bâtis à préserver. De même, les zones humides ou à sol hydromorphe sont clairement identifiés comme les cours d'eau et mares et mouillères.

En complément du règlement écrit, il serait utile d'inclure, sur le plan de zonage, les espaces concernés **en zone N et A par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers.**

Certains linéaires d'arbres, notamment le long des RD, sont protégés par un zonage N. **Il serait plus cohérent de les intégrer à la protection du linéaire d'arbre déjà existante au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les projets d'infrastructures référencés (franchissement et liaison) au SDRIF **doivent être matérialisés sur le PADD.**

Les annexes du PLU

Le dossier de **création/réalisation de la ZAC Orgenoy** devra être annexé au PLU.
L'étude « zones humides » du SEMEA référencée p.101 du rapport de présentation devra être ajoutée.

Suite à la parution du **décret n° 2023-195 du 22 mars 2023,** les annexes devront être complétées si nécessaires par les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ; les périmètres où le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable ; les périmètres où le permis de démolir a été institué.

2-3 – Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013 (SDRIF 2013)

En application de l'article L. 131-2 du CU, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine n'étant pas approuvé, le PLU de la commune doit

être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, par décret n° 2013-1241 du Conseil d'État.

Cette compatibilité est présentée p.125, 126 et p. 166 du rapport de présentation.

2.3.1 Objectif de logements et prévisions démographiques

La population de Boissise-le-Roi était de 3739 habitants en 2019. Le PADD prévoit une augmentation de la population d'environ 1200 habitants.
Le rapport de présentation p.32 rappelle l'objectif de production de 200 logements a minima d'ici 2030 sans augmentation de la superficie des espaces d'habitat. Le rapport indique également un objectif de production de 211 logements dans la partie concernant l'habitat. **Ces chiffres devront être mis en cohérence.**

En ajout des logements déjà construits depuis 2013, le PLU prévoit la réalisation de 531 logements dont 33 logements pour le point mort et 498 logements pour l'augmentation démographique (taille moyenne des ménages : 2,5 -en 2019- soit 498x2,5 = 1245 habitants).

Les 531 logements se répartissent ainsi :
- 173 logements en densification
- 358 logements en extension dont 100 déjà réalisés dans la ZAC Orgenoy.

L'objectif démographique n'est pas cohérent avec les années précédentes (la population a perdu 37 habitants depuis 2013) mais est cohérent avec les projets de construction de logement de la commune.
Il conviendra néanmoins :
- **de revoir et actualiser le calcul du point mort** (cf remarques du paragraphe 2.6 sur la thématique habitat).
- de proposer une réflexion sur l'objectif démographique de la commune entrant en corrélation avec les équipements existants et les projets d'équipements, qui sont peu évoqués dans le projet de PLU. En effet, cette augmentation prévue du nombre d'habitants devra se traduire par une augmentation de la capacité des équipements existants si nécessaire.

2.3.2 Urbanisation

2.3.2.1 Surface urbanisée de référence

La superficie des espaces urbanisés au sens strict, indiquée notamment page 9 du rapport de présentation 1-1, est de 175,10 ha ce qui correspond au chiffre indiqué dans le référentiel territorial de l'Institut Paris Région en 2013.

Augmentation de la densité humaine et d'habitat

Pour être compatible avec le SDRIF, à l'horizon 2030, le PLU doit donc permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat par rapport à 2012. De plus, la présence de quartiers à densifier dans un rayon de 1000 mètres autour de la gare de Boissise-le-Roi augmente cette capacité à 15 % sur ces secteurs.

- Augmentation de la densité des espaces d'habitat

On comptabilise 1422 logements en 2013 sur une **surface d'habitat de 157,7 ha** (chiffres IPR). Ainsi, en 2013, la densité des espaces d'habitat s'élevait à environ 9 logements/ha. Le PLU doit permettre, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15 % de cette densité. On obtient donc un objectif d'environ 10,35 logements/ha. Le rapport de présentation (p126) acte cet objectif de densité des espaces d'habitats (10,35 logements/ha) à horizon 2030.
C'est donc, a minima, selon cette hypothèse, 211 logements qui devraient être potentiellement construits en densification pour être compatible avec le SDRIF entre 2013 et 2030.

Le rapport présente les capacités de densification (p.126) :
- 46 logements réalisés ou en cours depuis 2013 au sein des espaces d'habitat,
- 173 logements potentiels réalisables en densification d'ici 2030,

soit un total de 219 logements.
La densité serait donc dans les espaces urbanisés 2013 de 10,4 logements/ha ce qui est compatible avec le SDRIF.

Il est à noter que la loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août 2021, impose désormais la réalisation d'une étude de densification détaillée et vérifiée par le représentant de l'État (art. L.153-16-1 du CU) qui doit prendre en compte « les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés ». **L'étude présente dans le rapport de présentation devra être complétée en prenant en compte ces thématiques.**

- Augmentation de la densité humaine

Selon les données de l'INSEE, la population était de 3776 habitants -572 emplois en 2013 pour une surface urbanisée de référence de 175,10 ha. La densité humaine est donc de 24,8 habitants et emplois par ha en 2013. Pour être compatible avec le SDRIF, le PLU doit permettre d'atteindre une densité minimale de 28,5 personnes à l'ha à l'horizon 2030 (**il convient de corriger la divergence de chiffre dans le rapport de présentation entre la page 9 et la page 126, l'année de base du calcul doit être 2013**). Pour atteindre l'augmentation de densité humaine souhaitée, il convient donc que le nombre de personnes supplémentaires en espaces urbanisés soit de 648 habitants et emplois confondus.

Le rapport de présentation p 123 et 126 comptabilise une production de 219 logements en densification entre 2013 et 2030.
Le point mort proposé étant de 3,2 logements/an, il est estimé que 55 logements n'auront pas d'effet démographique. **Cependant le calcul du point mort se base sur la période 2012-2017. Or les données disponibles permettent un calcul sur la période 2013-2019. Le calcul du point mort devra être actualisé et revu.**
Ainsi 164 logements multipliés par 2,4 de taille de ménage (**2,5 en 2019 selon les données Insee**) permettent d'accueillir 393 habitants supplémentaires. Si l'on ajoute 360 emplois supplémentaires correspondant à la progression de l'emploi de 3,7 % par an entre 2013 et 2018, depuis 2013, on arrive à 753 habitants et emplois confondus supplémentaires. Le projet de PLU étant amené à dépasser le seuil de 648 (densification d'habitat + création d'emplois), il est compatible avec le SDRIF 2013 en se basant sur le point mort de 3.2.
Néanmoins la justification de l'augmentation de la densité humaine devra être revue au regard du point mort actualisé. Pour rappel, la densité humaine se calcule sur la base des espaces urbanisés existants en 2013 et non pas sur une estimation de la future surface urbanisée de référence (voir p.126 du rapport de présentation).

2.3.2.2 Capacité d'urbanisation nouvelle

La commune de Boissise-le-Roi est identifiée dans le SDRIF comme « Agglomération centrale ». Elle accueille une gare (RER D) et donc, dans les secteurs de développement à proximité de la gare, dans un rayon de deux kilomètres en continuité de l'espace urbanisé existant, une extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé est possible.
Pour rappel, la surface urbanisée de référence au sens strict est de 175,10ha en 2012. Les capacités d'extension de la commune sont donc, en dehors des secteurs d'urbanisation préférentielle, de **8,75ha dans un rayon de 2km autour de la gare en continuité**.

De plus, la commune bénéficie de deux pastilles au sud du bourg, qui impliquent une capacité d'urbanisation de 25ha chacune.

La ZAC d'Orgenoy ayant été créée en 2003, est autorisée par le SDRIF 2013 dans la mesure où « *les zones d'aménagement concerté dont le dossier de création a été approuvé avant la date d'approbation du SDRIF et qui, par leurs caractéristiques, excèdent les capacités d'urbanisation prévues par celui-ci, sont réputées compatibles avec ces capacités dès lors qu'elles respectent les orientations générales applicables aux nouveaux espaces d'urbanisation et les orientations spécifiques applicables aux secteurs d'urbanisation préférentielle* »

Ainsi la consommation d'espace réalisée entre 2012 et 2021 correspond au début de la réalisation de la tranche 1A de la ZAC: **4,2ha** réalisés correspondant à la zone AU1 nord-est dont **2,8** dédiés à l'habitat.

Les secteurs d'extension futurs sont estimés (p 156-157 du rapport de présentation) :

- ZAC d'Orgenoy (tranche 1B et 2) : **8,8ha dont 5ha dédiés à l'habitat.**

La densité prévue est de 35 logements/ha pour les espaces dédiés à l'habitat sur l'ensemble de la ZAC. Mais **les chiffres concernant les surfaces dédiées à l'habitat diffèrent** p156. Il conviendrait de les harmoniser. **La densité de logement (37log/ha) est néanmoins conforme au SDRIF, sachant que les prévisions de constructions sont de 292 logements.**

- Ouest de Boissise (OAPn°2) : Cette extension de **4ha** autour du Bois aux Bouleaux reste en continuité de la surface urbanisée existante autour de la gare et **est comprise dans les capacités d'extension autorisées par le SDRIF.**

Le projet de PLU est donc compatible avec les objectifs du SDRIF.

2.3. 3 Espaces agricoles, boisés et naturels, espaces verts et de loisirs, projets d'infrastructures

Le territoire communal comprend des espaces agricoles, boisés et naturels identifiés sur la cartographie du SDRIF. Le massif du Bois Seigneur, massif forestier de plus de 100ha, est bien répertorié comme tel ainsi que sa lisière (d'au moins 50m), reportée au document graphique. Le plateau agricole est répertorié en zone A, les boisements en zone N et en EBC (Bois Malécot). On note également une continuité écologique sur l'axe de la Seine au nord de la commune.

Boissise-le-Roi est également concernée par un projet de liaison routière qui franchit la Seine au nord-ouest qui devrait permettre le contournement de Paris du sud-est vers le nord et un projet de franchissement de la Seine en limite est de la commune.

2-4 – Compatibilité du PLU avec le Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNRGF)

Le PLU doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (actuellement en révision), applicable jusqu'en 2023 mais reconduite jusqu'en 2026 (excepté pour les capacités maximales des extensions qui étaient prévues jusqu'en 2023). Cette compatibilité est présentée p. 167 du rapport de présentation.
Le PLU prend en compte les objectifs et mesures de la Charte notamment par la protection des espaces forestiers et lisières, des espaces agricoles, des continuités écologiques, des éléments d'identité paysagères locales (alignements d'arbres, murs...), des mares et mouillères de la plaine de la Bière... Le PLU permet, en accord avec la Charte, la récupération des eaux de pluie, prévoit des liaisons douces, propose une offre de logements diversifiés...**Néanmoins un travail paysager plus approfondi sur les entrées de ville, particulièrement du côté du hameau d'Orgenoy aurait été apprécié.**

Respect des principes d'urbanisation (mesure 16 de la Charte) :

La commune doit respecter la densité résidentielle minimale de 13 logements/ha pour les projets d'extension à caractère résidentiel (y compris la voirie et les réseaux). L'OAP n°2 accueillera 110 logements neufs sur la zone AU2 de 4ha. **La densité sera de 27 logements/ha. Elle respecte donc bien la prescription de la Charte.**
La commune devra également respecter, dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ou d'urbanisation en dent creuse, au sein des espaces urbanisés, une densité au moins équivalente aux densités du tissu urbain environnant.

2-5 – Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du bassin Seine-Normandie)

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ». **Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ainsi que son programme de mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République française le 6 avril 2022. Il est entré en vigueur le 7 avril 2022. La commune est également concernée par le SAGE « Nappe de Beauce » approuvé en juin 2013.**

2.5.1 Les mares et plan d'eau

De nombreuses mares sont identifiées sur le territoire communal et reportées sur le plan de zonage dans différentes zones, essentiellement au sud du bourg, en zone A et N. Le règlement protège ces mares.

2.5.2 Les cours d'eau

Les cours d'eau, sur le territoire communal, sont constitutifs de la trame bleue. Ils sont représentés sur le plan de zonage. Il s'agit principalement du ru de la Mare aux Evées et de la Seine.
Le règlement du PLU ne mentionne pas, pour les zones concernées, de **distance d'inconstructibilité** de part et d'autres des cours d'eau. **Il convient d'ajouter cette mention.** Le SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie, dans sa disposition 1.2.2, recommande de préserver une largeur de part et d'autre de la rivière. Pour les rivières peu mobiles, elle est de l'ordre de 3 à 6 fois la largeur plein bord et pour les petites rivières elle est de 20m minimum.

2.5.3 Les zones humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie et le SAGE « Nappe de Beauce » posent comme objectif la protection des zones humides par les documents d'urbanisme.
Le PLU doit donc être compatible avec l'objectif de protection des zones humides.
Les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent être préservées.
Le Syndicat Mixte des bassins versants de la rivière Ecole, du ru de la Mare aux Evées et de leurs affluents (SEMEA) a réalisé en 2019 un inventaire des zones humides. Cet inventaire a été mené sur les principaux secteurs à enjeux, à partir de cartes de pré-localisation de zones humides effectuée par le SAGE de la Nappe de Beauce et des enveloppes d'alerte des zones humides produites par la DRIEE.
À l'échelle communale, sur cette emprise, une trame «zone humides réglementaire » et une trame « zone non humide à sol hydromorphe » ont permis d'identifier et protéger les secteurs caractérisés sur le plan de zonage du PLU.

Néanmoins, l'intégralité du territoire de la commune n'a pas été investiguée par l'étude mentionnée ci-dessus. Ainsi, pour les projets d'aménagement susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau, **sur les secteurs non prospectés par le SEMEA, une étude de caractérisation des zones humides devra être réalisée .** Ce point concerne notamment **la zone AU2,** sur laquelle une étude d'identification et de caractérisation des zones humides doit être menée avant l'approbation du PLU afin de proposer des règles adaptées notamment en matière de constructibilité.

Il convient également de compléter le rapport de présentation par un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau et les dispositions du SAGE de Beauce en la matière afin de compléter la justification de la compatibilité avec ce dernier.

La cartographie des enveloppes d'alerte zone humide de la DRIEE est annexée sans aucune mention de celle-ci dans le règlement. Cette annexe est inutile.

Enfin, il est regrettable d'imperméabiliser 895m2 de zone humide dans le cadre de l'OAP n°1, quand bien même celle-ci en préserve 1695m2.

2.5.4 Eau potable

La commune est alimentée par une eau souterraine provenant d'un champ captant de 6 puits à Livry-sur-Seine. L'eau distribuée en 2020 reste conforme aux valeurs réglementaires. **Il conviendrait d'ajouter l'actualisation de cette donnée pour 2021,** qui a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

La commune est également concernée par 3 captages AEP abandonnés :
- Boissise-le-Roi 1 – BSSn°02581X0003
- Boissise-le-Roi 2– « Orgenoy » BSSn°02585X0009
- Boissise-le-Roi 3 – « Des Buttes » BSSn°02581X0063

Les services de l'ARS n'ont pas connaissance de leur comblement. Il convient de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et

souterraines. **Ces puits doivent être rebouchés dans les règles de l'art afin d'éviter toute contamination de la nappe.** Vous trouverez en annexe une contribution de l'Agence Régionale de Santé à ce sujet.

De plus, concernant le captage « Boissise-le-Roi 3 » dit « captage des Buttes », bien qu'il soit abandonné, il **fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 23 septembre 1976.** (arrêté préfectoral n°76/DDA/AE/43 joint). **Il convient de faire figurer sur le plan des servitudes d'utilité publique les périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) institués par cette DUP et d'annexer au tableau des servitudes l'arrêté préfectoral.**

Par ailleurs, la commune est impactée par le périmètre de protection éloigné (PPE) autours du captage « Villiers en Bière 1 » (DUP instituée par arrêté préfectoral n°17 DCSE EC 04 du 05 décembre 2017 joint). Le PPE est délimité sur la carte page 26 du rapport de l'hydrogéologue agrée de décembre 2013. **Il convient donc de mentionner cette information dans le rapport de présentation et de compléter le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique et ses annexes.**

La commune est également concernée par les périmètres de protection de la prise d'eau de Boissise-la-Bertrand dont la DUP est en cours d'instruction.

2.5.5 Gestion des eaux usées

Le projet de PLU prévoit un fort accroissement de la population. Le réseau d'assainissement devra donc prendre en compte cette problématique. La station d'épuration de Boissise-le-Roi a été construite en 1999 avec une capacité de 8000 équivalent/habitants et traite les eaux usées de la commune, ce qui est cohérent avec l'objectif visé.

2.5.6 Gestion des eaux pluviales

Pour information, le nouveau SDAGE 2022-2027, en vigueur depuis le 7 avril 2022, intègre une nouvelle disposition 3.2.2 « *Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme* » qui recommande:

- à l'échelle de tout secteur nouvellement urbanisable, pour éviter et réduire les effets des projets d'aménagement urbain et d'infrastructures sur le cycle de l'eau, d'imposer dans les PLU une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;
- à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau, à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de manière à déconnecter ou détourner les eaux pluviales du réseau de collecte, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant, si possible.

Concernant la gestion des eaux pluviales, conformément au SDAGE, au SAGE et au code de l'urbanisme, **le règlement édicte les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.**
En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, et afin d'être compatible avec les dispositions du SDAGE, il conviendrait de demander :
- la gestion a minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial,
- pour les évenements pluvieux plus importants, une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé,
- que les projets soient à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, pour une période de retour trentennale et avec un débit de fuite limité suivant le cas échéant, les prescriptions de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine.

2-6 – Compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) et autres documents relatifs aux transports

L'étude des déplacements à Boissise-le-Roi traduit une forte dépendance aux déplacements motorisés (82,10%) et un faible usage des transports en commun (12,3%) malgré la présence d'une gare et de transports collectifs.

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 et avec sa feuille de route 2017 à 2020 toujours d'actualité. **Le rapport de présentation reprend les défis, actions et prescriptions du PDUIF.**

2.6.1 Liaisons douces et pistes cyclables : modes actifs

Le PLU prend également bien en compte le Schéma directeur des liaisons douces de la CAMVS. Celui-ci a fait l'objet d'une actualisation en 2018 mais également en 2021. **Il serait opportun d'en actualiser le rapport de présentation p.50.** Le règlement graphique délimite des emplacements réservés à la création de liaisons douces identifiées dans ce schéma directeur.

La loi 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités a créé une obligation de réalisation d'aménagements cyclables lors de la construction ou le réaménagement de voies. Il conviendra de la prendre en compte dans les projets de la commune.

2.6.2 Stationnement

Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos a été réalisé (p.53 du rapport de présentation) conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme.
La commune est équipée de deux bornes de recharge pour véhicule électrique. Il est conseillé d'augmenter ce nombre, au regard des prévisions démographiques.

Stationnement des véhicules motorisés pour les constructions à usage de logement :

Le PDUIF préconise que le règlement du PLU n'exige pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation des ménages constaté sur la commune. Le taux de motorisation est de 1,69 à Boissise-le-Roi. Il est recommandé que le PLU n'exige pas plus de 2,53 places de stationnement par logement. Cette valeur est à ne pas dépasser. Le PLU précisant un nombre de place minimum ou bien une place par un nombre de m² défini en fonction de la destination de la construction, le **règlement devra, pour se conformer au PDUIF, préciser le nombre maximal de places à réaliser par logement.**

Le règlement prévoit également qu'aucune norme de stationnement ne soit imposée pour les activités aménagées dans les constructions existantes « afin d'encourager la réhabilitation ». **Néanmoins le PDUIF déconseille d'utiliser cette possibilité** du code de l'urbanisme qui conduit à réaliser davantage de stationnement automobile.

Stationnement pour vélos :

Le **décret 2022-930 du 25 juin 2022 est complété par l'arrêté du 30 juin 2022. Il abroge l'arrêté du 13 juillet 2016 modifié par l'arrêté du 3 février 2017. Le règlement du PLU et son annexe p.63 devront être modifiés en conséquence (articles B-4-2-4...).** Le « Guide du stationnement des vélos dans les constructions » élaboré par le Ministère de la Transition Écologique pourra être une aide rédactionnelle.

Au regard du décret du 8 juin 2021, la SNCF devra prévoir un minimum de 10 emplacements sécurisés pour vélo aux abords de la gare. La commune devra s'assurer de la bonne concertation avec le gestionnaire.

Enfin, pour information, la loi Climat et Résilience permet que l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire peut, par décision motivée, réduire l'obligation de stationnement voiture imposée par le PLU à raison d'une place en contrepartie de l'aménagement de 6 places vélo.

2.6.3 Transports en commun et covoiturage

Pour répondre aux objectifs du PDUIF, la commune devra compléter les lignes régulières locales par la mise en place de services de transport à la demande (TAD).

Le PLU ne propose par de mutualisation de stationnement ou d'aires de covoiturage. **Une réflexion pourrait être menée sur cette thématique notamment au sein du hameau d'Orgenoy au regard de la population à venir.**

2.6.4 Emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent le projet de 3 liaisons douces, le long de la RD142, RD607 et RD24. Ces projets sont bienvenus. Néanmoins leur mise en œuvre devra faire l'objet d'une attention particulière concernant **les accès agricoles**. Ils devront être mis en œuvre en concertation avec le gestionnaire de la voirie et la profession agricole.

2-7 – L'habitat

2.7.1 Objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le rapport de présentation (p.32) indique que le PLH est en cours d'élaboration et non adopté.
Or, le PLH de la CAMVS (Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine) dont fait partie Boissise-le-Roi a été adopté le 26 septembre 2022 et est exécutoire depuis le 28 novembre 2022, pour la période 2022-2027.
Le PLU doit donc être compatible avec le PLH. Le rapport doit présenter l'ensemble des actions du PLH ainsi que la fiche communale qui identifie la programmation de logements attendue sur la commune et justifier sa compatibilité. **Cette partie du rapport de présentation doit donc être actualisée.**
Le PLH contient une fiche spécifique présentant l'objectif de production de logements et les projets identifiés pour la commune. La commune doit construire un total de 434 logements de 2022 à 2027.

2.7.2 Situation de la commune au regard de la loi SRU

La CAMVS comptant plus de 50 000 habitants et au moins une commune de plus de 15 000 habitants, elle entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Elle est soumise aux obligations de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) en inscrivant une part a minima de 50 % de LLS sur l'ensemble des nouvelles constructions, soit 305 nouveaux logements sociaux (moyenne de 57%) sur les 531 logements prévus à l'horizon 2030.
Le projet de production de logements sociaux (305 LLS) inscrit dans le PLU permet d'atteindre le taux cible requis par l'article 55 de la loi SRU.

2.7.3 La thématique habitat dans le projet de PLU

La thématique de l'habitat est liée à celle de l'évolution démographique ainsi qu'aux objectifs déterminés par la commune.

Le rapport de présentation fait un état des lieux détaillé de l'évolution de la population, de l'habitat et des besoins en logements (p27 à 33).
Entre 1968 et 1990, la population a quasiment été multipliée par 3, passant de 1030 à 3126 habitants, ceci étant dû essentiellement au solde migratoire. Depuis 2013, la tendance démographique est à la baisse, ceci étant dû à un solde naturel négatif et à un solde migratoire se rapprochant de 0. La commune a perdu 37 habitants pour atteindre 3739 habitants en 2019.
On observe également une augmentation de la part des plus de 45 ans et une diminution de la part des jeunes ménages et des jeunes, faiblement représentés. La taille des ménages est en diminution (2,56 en 2017).
Le parc de logement est en augmentation (de 1377 à 1460 logements entre 2012 et 2017). Les propriétaires représentent plus de 82 % en 2017. Les logements vacants représentent 3,7 % du parc de logement, ce qui est faible. On note que le parc est composé essentiellement (90,5 %) de maisons avec un nombre moyen de pièce par résidence principale de 5,2.
On observe en 2017 19 % des ménages composé d'une seule personne et 35,8 % d'un couple sans enfant. **Or la part des petits logements (de 1 à 3 pièces) ne représentent que 12,9 % des résidences principales.**
Ainsi l'offre de logements de Boissise-le-Roi, essentiellement composée de grandes maisons occupées par leurs propriétaires, **nécessite une diversification du parc de logements (taille des logements, statut**

d'occupation, logements sociaux) afin de favoriser la mobilité résidentielle et répondre aux orientations du PADD.

Le PLU prévoit la réalisation de 531 logements dont 33 logements pour le point mort et 498 logements pour l'augmentation démographique (taille moyenne des ménages 2,5 soit 498x2,5 = 1245 habitants). Le point mort est une donnée importante car il permet de quantifier le nombre de logements n'ayant pas d'effet démographique. Selon la méthodologie développée par le CEREMA, le point mort serait d'environ **18 logements par an** sur la période 2013-2019. Le PLU fait état d'un point mort à **3,2 logements par an** entre 2012 et 2017 dernières années. Comme écrit précédemment, l**e point mort paraît sous-estimé et son calcul doit être vérifié et actualisé.**

Le rapport (p.33) détaille la production de logements dont 305 logements locatifs sociaux (LLS) attendue entre 2020 et 2030. **Cette programmation répond à la programmation du PLH visant à la production de 434 logements sur la période 2022-2027, ce qui permet de garantir sa compatibilité.**

Une augmentation annuelle moyenne de **3 % par an de la population est un rythme plutôt soutenu** auquel la commune devra savoir répondre en termes d'équipements et d'infrastructures : en effet, elle prévoit l'accueil de plus de 1200 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est **très détaillé** en matière d'habitat.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précises quant aux attendus en matière de logements. **Elles répondent aux objectifs fixés dans le PADD** : diversification de la taille des logements, minimum imposé pour la création de logement sociaux. Elles gagneraient cependant à être plus **prescriptives concernant la répartition des typologies de logement souhaitées pour permettre une réelle diversification du parc et pourraient fixer une part de logements de petite taille pour les opérations comme indiqué à l'action 8 du PLH, soit 20 % a minima.**

2.7.4 La thématique des gens du voyage dans le projet de PLU

Pour le territoire de la CAMVS, le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage, a été approuvé par arrêté préfectoral 2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020. **Il conviendra de le noter dans le rapport de présentation.**

La commune de Boissise-le-Roi n'est pas concernée par les obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

2-8 – Préservation de l'environnement et intégration paysagère

L'évaluation des incidences du PLU sur son environnement est bien présente dans le rapport de présentation de la p.175 à 198.

2.8.1 La trame verte et bleue (TVB) et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le rapport de présentation (p.90 et suivantes) présente une carte des composantes et une carte des objectifs de la TVB issue du SRCE. On recense 3 corridors à fonctionnalités réduites : la Seine, le corridor herbacé de la prairie Malécot vers Pringy, et le corridor herbacé de la RD24. Les objectifs du SRCE sur le territoire sont de préserver ou restaurer le ru de la Mare aux Evées et les cours d'eau intermittents au sud de la commune, restaurer ou conforter le corridor alluvial de la Seine, maintenir le réservoir de biodiversité du Bois Seigneur, et traiter prioritairement l'obstacle constitué par le barrage des Eaux Vives.

Le PADD reprend également certains de ces éléments à préserver dans l'objectif de préservation de l'environnement naturel du territoire et des continuités écologiques. Cependant il est à noter que le bois Malécot est considéré au SRCE comme massif de plus de 100ha et comprend des lisières qui sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement permet une protection de la trame verte et bleue en classant ces secteurs en zones A et N, les fonds de jardins en Nj, les boisements en EBC, en repérant et en protégeant les mares et cours

d'eau, les zones humides, mais aussi les alignements d'arbres à préserver (trame établie au regard de l'article L151-19 du CU) et les lisières des massifs boisés.

2.8.2 Réserve de Biosphère

Celle-ci est bien prise en compte. Néanmoins la zone centrale se trouve au nord de la commune et non au sud. Par ailleurs, Boissise-le-Roi est majoritairement en zone de transition plutôt qu'en zone tampon comme précisé dans le rapport de présentation p94. Ceci est à ajuster.

2.8.3 ZNIEFF

Le rapport de présentation fait référence à une ZNIEFF de type I qui concerne la prairie Malécot, également Espace Naturel Sensible (ENS géré par le département). Elle est classée en zone N du PLU. Cependant, l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) fait référence une autre ZNIEFF de type I sur le territoire, **la ZNIEFF 1110620110 « Mares et Mouillères de la plaine de Bière à Boissise-le-Roi, au sud de la commune**. Il conviendra de la répertorier en tant que telle, même si elle est déjà référencée en tant que mare et « zone humide réglementaire » sur le plan de zonage.

2.8.4 La protection des sites et paysages

Le PADD fixe plusieurs objectifs visant à préserver le cadre de vie, notamment en favorisant le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des différents types de bâti et en inscrivant les nouvelles opérations dans le tissu existant. Les servitudes liées à la présence des monuments inscrits au titre des Monuments Historiques sont bien présentes.

Ces objectifs trouvent une traduction réglementaire grâce à l'application des articles L.151-19 et L.151-23 du CU, avec le référencement de bâtiments et murs à protéger ainsi que d'alignement d'arbres, avec le classement en zone Nj des fonds de jardins en limite du hameau d'Orgenoy et dans l'écriture détaillée du règlement concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.

2-9– Risques et nuisances

Le rapport de présentation (p.74 à 80) expose les différents risques, aléas naturels et nuisances affectant la commune, à savoir :

2.9.1 Risques naturels

Inondations

La commune est soumise à des risques liés aux inondations et exposée à une remontée de nappe dans les sédiments. Le rapport de présentation présente le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral 02 DAI URB n° 182 du 31/12/2002 et le Programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI) Juinne Essonne Ecole. Le PPRI est bien annexé au PLU. Néanmoins **il convient de faire en sorte que l'emprise de la zone inondable soit plus lisible sur le plan des SUP.**

Retrait-gonflement des argiles

Le rapport de présentation fait état de ce risque, bien pris en compte. Il présente notamment la cartographie actualisée du BRGM de 2020. Ce risque est présent en aléa fort dans le bois Malécot et dans le centre-bourg. Il est également identifié dans le règlement, dans les dispositions communes aux zones U ainsi qu'en annexe ou l'on trouve la plaquette actualisée du Ministère de la Transition Ecologique : « construire en terrain argileux : réglementation et bonnes pratiques ».

2.9.2 Risques technologiques

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement(ICPE)

La commune compte une **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement non Seveso,** mentionnée dans le rapport de présentation. Cet établissement, localisé sur les parcelles YA47, 49 et 51 (14000m2), fait l'objet d'une cessation d'activité accompagné d'un projet de reconversion du

site en logement. Les analyses de sols réalisées ont démontré que les pollutions, initialement présentes, ont été traitées. Des informations fournies par la DRIEAT sont disponibles en annexe.

Sites et sols pollués

On recense **deux secteurs d'information sur les sols** : la SCI Desforge (77SIS0895) et la société Grenelle Service (77SIS10897), bien référencée dans le rapport de présentation. Cependant, dans les annexes, la fiche détaillée de la SCI Desforges est présente deux fois et la fiche détaillée de **Grenelle Service n'est pas fournie. Il conviendra de l'ajouter**. Le site de l'OAP n°1, situé dans la ZAC « Orgenoy », est concerné par le SIS « Grenelle Services ». La mise en œuvre des mesures de dépollution conditionne la réalisation de la tranche 1B de la ZAC.

Canalisation de transport de matières dangereuses

Le rapport de présentation évoque la présence de canalisation de transport de gaz et d'hydrocarbures (p.80). Il convient cependant **de reporter les contraintes liées à la présence de ces canalisations concernant les immeubles de grandes hauteur (IGH) et les Etablissements recevant du Public de plus de 100 personnes dans la partie réglementaire du PLU**, quand bien même les fiches de servitudes liées et l'arrêté préfectoral 16 DCSE SERV 158 du 08/09/2016 sont présentes en annexes. En revanche, la « fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses » est obsolète. **Il convient de la retirer des annexes**. Vous trouverez en annexe des informations fournies par **GRTGaz** (fiche d'aide, tableau et avis).

Lignes à haute tension.

Plusieurs lignes à haute tension sont présentes sur le territoire de la commune et bien référencée dans le rapport de présentation p.80. Les ouvrages électriques sont bien reportés dans la liste et le plan des servitudes. **Les coordonnées de RTE en charge des opérations de maintenance doivent être modifiées**. Vous les trouverez en annexe de cet avis au sein de la fiche d'information de RTE.

2.9.3 Nuisances sonores

La commune est concernée par plusieurs infrastructures de transport terrestre bruyantes.
- RD142 (catégorie 3 ou 4 selon le secteur)
- RD 607 (catégorie 3)
- Ligne SNCF (RER D, catégorie 2)

Le rapport de présentation fait référence au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la CAMVS et aux différentes réglementations (p.81 et 82). Les prescriptions d'isolation acoustique et la cartographie sont reprises dans les annexes du PLU ainsi que l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 et l'arrêté 2022/DDT/SEPR/89. Les cartes de bruit stratégiques de **4ème échéance** des grandes infrastructures ferroviaires (trafic annuel supérieur à 30 000 passages de trains) et des grandes infrastructures autoroutières (concédées et non concédées) et routières (trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules) ont été publiées. Elles sont consultables sous le lien suivant :
https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation
Il serait opportun de mettre cette information à jour.

La commune est également concernée par deux routes classées à grande circulation : RD 142 et RD607. Ainsi, d'après l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions, en dehors des espaces urbanisés, sont interdites dans une bande de 75mètres de part et d'autre de la voie.

CONCLUSION

L'État émet un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Boissise-le-Roi, **sous réserve** de la prise en compte des observations et remarques ci-dessus et notamment :

- Compléter les éléments concernant les servitudes d'utilité publique (SUP) et notamment sur les captages d'eau potable

Le rapport de présentation

- Mettre en cohérence les chiffres du rapport de présentation à propos de la compatibilité avec le SDRIF
- Revoir le calcul du point mort afin de justifier l'augmentation de la densité humaine
- Réaliser une étude d'identification et de caractérisation des zones humides sur la zone AU2
- Mettre à jour certains documents supra-communaux (PNR, PLH...)

Le règlement écrit

- Modifier le règlement concernant les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos en intégrant notamment les nouvelles normes
- Intégrer les équipements publics en zone U
- Réglementer les emprises au sol en zone Na et NL
- Nuancer l'interdiction de construire des bâtiments agricoles en zone A.
- Justifier la zone Ac avec plus de précision, y autoriser les constructions liées à l'exploitation agricole plus clairement, prendre en compte l'article L111-6 du code de l'urbanisme pour l'implantation des bâtiments autre que les bâtiments d'exploitation agricole
- Intégrer une distance d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau dans les zones concernées

Le plan de zonage

- Supprimer la zone N concernant les linéaires d'arbres et les inclure dans la protection existante au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Reporter la marge de recul de 75m (article L111-6 du Code l'urbanisme)
- Matérialiser les projets d'infrastructures référencés au SDRIF dans le PADD

Les OAP : Être plus prescriptif dans la répartition des typologies des logements.

Les annexes : Compléter les annexes notamment par le dossier de réalisation de la ZAC Orgenoy et l'étude « zones humides » du SEMEA

Le préfet
Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire général de la préfecture

Cyrille Le Vély

Maire Madame Véronique CHAGNAT
11 rue du Château
77310 Boissise-le-Roi