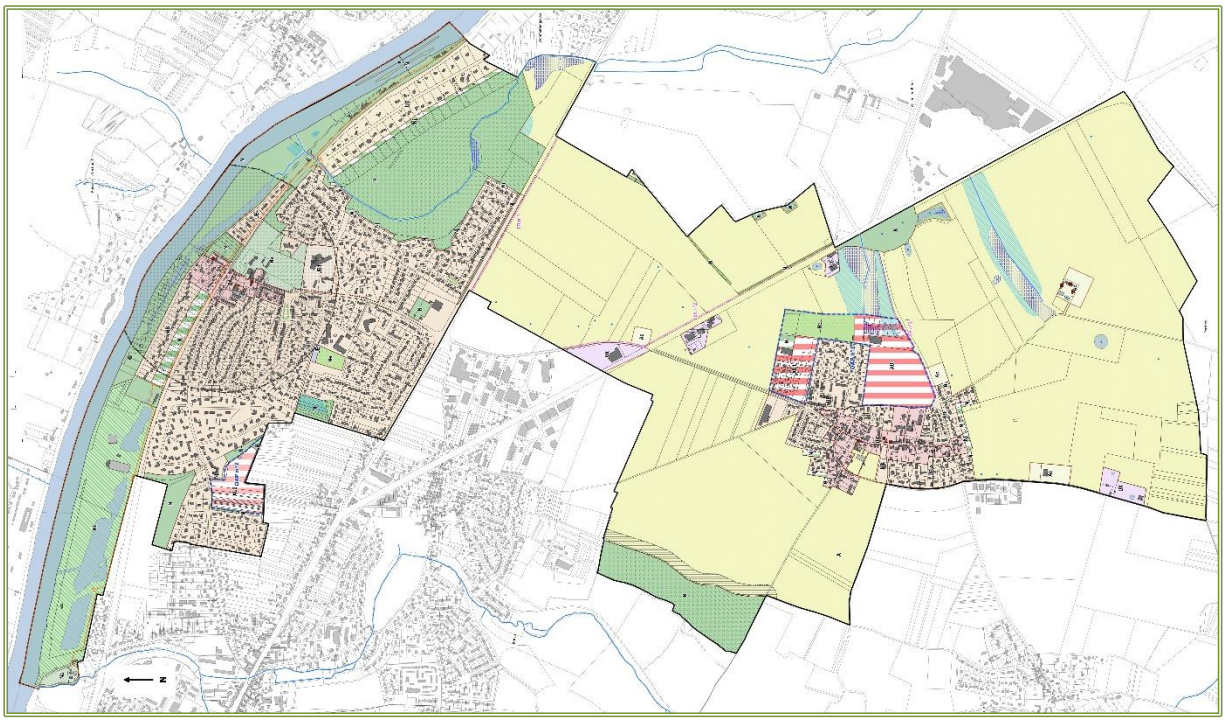
DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BOISSISE-LE-ROI

Du 22 mai au 28 juin 2023

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Henri LADRUZE, commissaire enquêteur

Table des matières

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 6
I - L'enquête et la procédure 6
I.1 - Généralités concernant l'enquête publique 6
I.1.1 - Objet de l'enquête 6
I.1.2 - Objet des enquêtes publiques 6
I.1.3 - Cadre réglementaire de l'enquête 6
I.1.4 - Composition du dossier 7
I.2 - Organisation de l'enquête 8
I.2.1 - Désignation du commissaire enquêteur 8
I.2.2 - Modalités d'organisation de l'enquête 8
II - Déroulement de l'enquête 8
II.1 - Durée de l'enquête et permanences 8
II.2 - Mise à disposition du dossier d'enquête 9
II.3 - Recueil des observations 9
II.4 - Information du public 9
II.4.1 - Publicité légale par voie de presse 9
II.4.2 - Publicité légale par affichages 9
II.4.3 - Publicité sur internet 10
II.4.4 - Autre information 10
II.5 - Réunion et visite 10
II.5.1 - Réunion 10
II.5.2 - Visite du site 10
II.6 - Déroulement des permanences 10
II.7 - Légalité de l'environnement administratif 12
II.8 - Climat de l'enquête et incidents relevés 12
II.9 - Clôture de l'enquête 12
III - Analyse du projet 12
III.1 - Présentation d'ensemble 12
III.2 - Concertation préalable, arrêt du projet et bilan de la concertation 13
III.2.1 - Information du public et concertation 13

III.2.2 - Bilan de la concertation et arrêt du projet 13
III.3 – Le projet de PLU 13
III.3.1 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 13
III.3.2 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 15
III.3.3 - Règlement du PLU 16
III.3.3.1 - Zones urbaines (UA) 16
III.3.3.2 - Zones d'activités (UX) 16
III.3.3.3 – Zone UE 17
III.3.3.4 - Zone d'urbanisation future (AU) 17
III.3.3.5 - Zones agricoles (A) 17
III.3.3.6 - Zones naturelles et forestières (N) 17
III.3.4 - Emplacements réservés 17
III.3.5 - Servitudes d'utilité publique 17
IV - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) 17
V - Avis des Services consultés 18
V.1 - Direction départementale des territoires (avis de l'État) 18
V.2 – CDPENAF 19
V.3 - Communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine 20
V.4 - Chambre d'agriculture de la région Île-de-France 20
V.5 - Chambre de métiers et de l'artisanat 20
V.6 – Île-de-France Mobilités 21
V.7 – Agence régionale de santé 21
V.8 – SNCF 21
V.9 – Seine-et-Marne Environnement 21
V.10 – Réseau de Transport et d'Électricité de France 21
V.11 – GRT Gaz, ... 21
V.12 – Chambre de commerce et d'industrie 21
V.13 – Commune de Boissise-la-Bertrand 22
VI - Compatibilité avec les documents supra-communaux 22
VI.1 - SDRIF 22
VI.2 - PDUIF 22
VI.3 - SAGE – Nappe de Beauce 22

VI.4 - SDAGE Seine-Normandie 22
VI.5 – PNR du Gâtinais français 23
VII - Observations du public, réponses et analyse 23
VII.1 - Dénombrement des observations 23
VII.2 - Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse 23
VII.3 - Analyse des observations du public 24
VII.3.1 - Thème 1 : Enquête publique 24
VII.3.1.1 - Dossier / Information / Concertation 24
VII.3.1.2 - Enquête publique 30
VII.3.2 - Thème 2 : Sites à urbaniser 31
VII.3.2.1 - OAP n° 1 31
VII.3.2.2 - OAP n° 2 34
VII.3.2.3 - « Dents creuses » 38
VII.3.2.4 - Logements sociaux et mixité sociale 46
VII.3.2.5 - Densification 52
VII.3.2.6 – Propositions alternatives 54
VII.3.3 - Thème 3 : Règlement 57
VII.3.4 - Thème 4 : Autres problématiques 62
VII.3.4.1 - Transports en commun / covoiturage 62
VII.3.4.2 - Liaisons douces 63
VII.3.4.3 – Écologie 63
VII.3.4.4 – Aménagements et infrastructures 66
VII.3.4.5 - Dévalorisation du patrimoine 68
VII.3.5 - Thème 5 : Divers 70
B - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS 72
I - Rappel de l'objet et des modalités de l'enquête publique 73
II - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur 73
II.1 - Déroulement de l'enquête 73
II.2 - Information du public 74
II.3 – Le projet de PLU 74
II.4 - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) 76
II.5 - Avis des services consultés 76

II.6 - Compatibilité avec les documents supra-communaux 78
II.7 - Participation du public 78
II.8 - Observations et propositions du public 78
II.9 - Avis du commissaire enquêteur 79
C - ANNEXES 81
1 - Désignation du commissaire enquêteur 82
2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique 84
3 - Avis d'enquête publique 87
4 - Première insertion dans "La République de Seine-et-Marne" 88
5 - Première insertion dans "Le Parisien" : attestation de parution 89
6 - Deuxièmes insertions dans les journaux : attestation de parution 90
7 - Certificat d'affichage du maire de la commune 91
8 – Photos des affichages 92
9 – Originaux des observations déposées 93

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I - L'enquête et la procédure

I.1 - Généralités concernant l'enquête publique

I.1.1 - Objet de l'enquête

La commune de Boissise-le-Roi (Seine-et-Marne) a engagé l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de son territoire, objet de la présente enquête publique.

Document : Google Map

Commune de Boissise-le-Roi

I.1.2 - Objet des enquêtes publiques

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement… Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le pétitionnaire et par l'autorité compétente pour prendre la décision. » (Article L.123-1 du Code de l'environnement).

I.1.3 - Cadre réglementaire de l'enquête

L'organisation et le déroulement de la présente enquête publique sont encadrés par diverses dispositions légales, notamment :

- Code de l'urbanisme et en particulier les articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants en ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme.

- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à 18, R.123-1 à R.123-46 en ce qui concerne l'enquête publique.

I.1.4 - Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des pièces indiquées ci-dessous.

A/ Dossier d'élaboration du PLU

0. - Bordereau des pièces du dossier
1. - Rapport de présentation partie 1
1. - Rapport de présentation partie 2
2. - Projet d'aménagement et de développement durables
3. - Orientations d'aménagement et de programmation
4. - Documents graphiques
   - 4.a - Règlement graphique - échelle 1/5 000 - Atlas communal – A3
   - 4.b - Règlement graphique - échelle 1/5 000 - Territoire communal - A0
5. - Règlement écrit
6. - Annexes
   - 6.a - Périmètres des infrastructures de transport isolement acoustique
   - 6.b - Plan des zones à risques d'exposition au plomb
   - 6.c - Servitudes d'utilité publique
     - 6.c.l - Plan des servitudes d'utilité publique
     - 6.c.2 - Tableau et fiches des servitudes
     - 6.c.3 - PPRI - Notice - Règlement et plan A3
   - 6.d - Notice eau assainissement
   - 6.e - Plan du réseau d'assainissement
   - 6.f - Plan du réseau d'eau potable
   - 6.g - Périmètre de la ZAC – Orgenoy/est
   - 6.h - Secteurs relatifs à la taxe d'aménagement
   - 6.i - Secteurs d'information sur les sols

B/ Documents administratifs

- Bilan de la concertation
- Délibération : arrêt du projet de PLU
- Arrêté municipal prescrivant l'enquête

C/ Avis de la MRAe

- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale

D/ Avis des personnes publiques associées

- Direction départementale des territoires (avis de l'État)
- Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Chambre d'agriculture de la région Île-de-France
- Île de France Mobilités
- Chambre de métiers et de l'artisanat
- Agence régionale de santé (ARS)
- SNCF
- Seine-et-Marne Environnement
- Réseau de transport et d'électricité (RTE)
- GRT Gaz
- Chambre de commerce et d'industrie
- Commune de Boissise-la-Bertrand

I.2 - Organisation de l'enquête

I.2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000023/77 du 4 avril 2023 du tribunal administratif de Melun (**annexe 1**), j'ai été désigné, en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Boissise-le-Roi (Seine-et-Marne). Monsieur Emmanuel PLACÉ a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

I.2.2 - Modalités d'organisation de l'enquête

Les services de la mairie de Boissise-le-Roi ont fixé, avec ma participation, les dispositions permettant le bon déroulement de l'enquête publique et Madame le maire l'a prescrite par arrêté n° 2023-33 du 25 avril 2023 (**annexe 2**).
C'est ainsi qu'ont été arrêtés notamment les dates de l'enquête publique, les jours et heures des permanences, les formalités d'affichage, de publicité et de transmission des documents.

Un dossier dématérialisé et le règlement graphique papier m'ont été remis.
J'ai contrôlé le dossier mis à la disposition du public et j'ai paraphé le registre d'enquête dont les pages étaient déjà cotées.

II - Déroulement de l'enquête

II.1 - Durée de l'enquête et permanences

L'enquête publique s'est déroulée **du 22 mai au 28 juin 2023 à 17 h 30** soit durant trente-huit jours consécutifs.

La rencontre avec le public s'est effectuée lors de cinq permanences à la mairie de Boissise-le-Roi (siège de l'enquête) selon le calendrier ci-dessous :

- Lundi 22 mai 2023 de 9 h à 12 h
- Mercredi 31 mai 2023 de 14 h à 17 h
- Vendredi 9 juin 2023 de 14 h à 17 h
- Samedi 17 juin 2023 de 9 h à 12 h
- Mercredi 28 juin 2023 de 14 h 30 à 17 h 30

II.2 - Mise à disposition du dossier d'enquête

Le public a pu consulter le dossier pendant toute la durée de l'enquête :

* à la mairie de Boissise-le-Roi, en version papier, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,

* sur le site internet de la commune, rubrique urbanisme (https://www.mairie-boissise-le-roi.fr/vos-services/urbanisme/),

* sur un poste informatique mis à disposition à la mairie.

II.3 - Recueil des observations

Le public a eu la possibilité de consigner ses observations :

- dans un registre d'enquête papier en mairie de Boissise-le-Roi,
- dans une boîte courriel dédiée à l'enquête (enquete.publique-plu@mairie-boissise-le-roi.fr),
- par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

II.4 - Information du public

II.4.1 - Publicité légale par voie de presse

L'enquête publique a été annoncée, conformément à l'article 11 de l'arrêté la prescrivant, dans deux journaux locaux publiés dans le département de Seine-et-Marne :

- "La République de Seine-et-Marne" des 1er et 29 mai 2023 (**annexe 4**)
- "Le Parisien" (Seine-et-Marne) des 2 et 30 mai 2023

Les copies des parutions dans le Parisien des 2 et 30 mai 2023 et dans la République de Seine-et-Marne du 30 mai 2023 n'ont pas pu être fournies, les attestations de parution ont donc été annexées (**annexes 5 et 6**).

II.4.2 - Publicité légale par affichages

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête publique par affichage d'un avis (**annexe 3**) sur les panneaux municipaux de la ville de Boissise-le-Roi (Bourg et Orgenoy) dès le 27 avril 2023 (**annexe 8**). Le maire de la commune a certifié la présence de ces affichages (**annexe 7**).

L'affichage au public a fait apparaître notamment :

* l'objet de l'enquête,
* les dates et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête,
* les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur,
* le nom du commissaire enquêteur,
* le lieu du dépôt du dossier d'enquête papier,
* la disponibilité du dossier d'enquête dématérialisé sur le site de la mairie,
* la possibilité de consigner ses observations sur le registre d'enquête papier,
* la possibilité d'adresser ses observations par correspondance au siège de l'enquête,
* la possibilité de formuler ses observations sur une boîte courriel,
* la disponibilité du rapport du commissaire enquêteur pour le public.

II.4.3 - Publicité sur internet

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la mairie.

II.4.4 - Autre information

Une information concernant l'enquête publique a été publiée :
- sur l'application mairie (réseaux sociaux et application smartphone),
- sur les deux panneaux lumineux de la ville,
- par une note d'information distribuée par boîtage dans la semaine du 1er au 7 mai 2023.

La future enquête publique est également évoquée dans le magazine municipal n° 12 d'Avril/Mai/Juin, publié trop tôt pour que les dates d'enquête soient connues.

II.5 - Réunion et visite

II.5.1 - Réunion

Lors de la préparation de l'enquête, j'ai rencontré, dans les locaux de la mairie, le 24 avril 2023, Mme CHAGNAT, maire, M. SEIGNANT, adjoint à l'urbanisme, Mme BILLECOCQ, chargée de l'administration générale et M. FERRER, responsable de l'urbanisme de la ville. Le dossier d'enquête m'a été présenté et des réponses ont été apportées à mes différentes interrogations.

II.5.2 - Visite du site

Le 2 mai 2023, j'ai visité la commune afin d'avoir un aperçu précis de son organisation et de ses particularités.

II.6 - Déroulement des permanences

Les cinq permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Lors de chacune d'entre elles, l'affichage réglementaire était en place, le dossier d'enquête et le registre papier destiné à recevoir les observations du public étaient présents. Les permanences se sont déroulées dans une salle d'accès facile pour tout public.

- Permanence du lundi 22 mai 2023 de 9 h à 12 h, jour d'ouverture de l'enquête.

Lors de cette première permanence, personne ne s'est présenté.

- Permanence du mercredi 31 mai 2023 de 14 h à 17 h.

Lors de cette permanence, quatre personnes se sont présentées :
- M. et Mme JOBERT pour des renseignements concernant les constructions dans une « dent creuse ».
- Mme CURRALO, promoteur immobilier, pour des renseignements concernant les constructions dans l'OAP n° 2.
- Mme STOFEL-MORGADO pour des renseignements concernant les règles de construction en zone UB.

- Permanence du vendredi 9 juin 2023 de 14 h à 17 h.

Trois personnes se sont présentées durant cette permanence :
- Mme COUÉ qui souhaitait des explications sur les raisons de la construction dans les « dents creuses » et sur le prix de vente des terrains qui, d'après certains, seraient très bas.
- Mme ARNAUD qui a indiqué que les caractéristiques du terrain constituant la « dent creuse » n° 1 ne permettaient pas sa construction et a demandé de classer ce terrain en zone N.
- Mme JOBERT pour les constructions en « dent creuse » dans son quartier. Observation déposée.

- Permanence du samedi 17 juin 2023 de 9 h à 12 h.

Lors de cette permanence, neuf personnes se sont présentées :
- M. et Mme FOURNIER, voisins de l'OAP n° 2 : pas de construction en clôture des terrains et conserver une bande boisée à protéger.
- M. BORDIER : contradiction entre les objectifs du PADD et les constructions en « dents creuses » (couloir écologique à maintenir). Opposition aux LLS, dévalorisation du patrimoine.
- M. MAINGAULT : manque d'explications pédagogiques apportées aux résidents proches des constructions envisagées. Il manque un document condensé et facile à lire.
- M. DUMOND : concernant l'OAP n° 2, ne pas supprimer l'espace vert et manque d'infrastructures.
- M. PETIT : dans les dents creuses, arbres coupés et prix de vente très faible des terrains.
- M. QUERIAULT : maintenir les zones vertes et terrains bradés. D'autres terrains seraient disponibles, semble-t-il.
- Mme PERRAULT : renseignements sur les constructions prévues et opposition à celles-ci.
- Mme VIAUVY : idem.

- Permanence du mercredi 28 juin 2023 de 14 h 30 à 17 h 30, jour de clôture de l'enquête.

La permanence, dont la fin était initialement prévue à 17 h 30, a été prolongée d'une demi-heure pour recevoir les derniers visiteurs.

Lors de cette permanence, quinze personnes se sont présentées :
- M. PAUTIGNY (Géoterre) pour proposer des modifications dans le règlement applicable à la ZAC (zone AU1).
- Mme LEPEULE, opposée à la suppression du stade.
- M. et Mme BERTRY, opposés aux constructions à Valbois.
- Mme ARLOT, idem.
- Mme CHARVET, idem.
- Mme TROMEUR, opposée à la suppression du Bois aux Bouleaux.
- Mme LEMORVAN, idem.
- M. PEYROUX, opposé aux constructions prévues à la place du stade.
- M. MAYRINUAC, propriétaire d'un terrain dans la ZAC (perspectives pour le chantier).
- M. DURIEZ pour des renseignements concernant Orgenoy.
- M. Mme PICAULT, opposés aux constructions prévues à la place du stade et à Valbois.
- Mme LEMAIRE pour des remarques concernant l'OAP n° 2.
- M. ROUSTEAU, idem.

Durant les cinq permanences, j'ai reçu un total de trente et une personnes.

II.7 - Légalité de l'environnement administratif

Il est rappelé qu'il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de « dire le droit » concernant la légalité de l'environnement administratif, cela étant du ressort de la juridiction compétente. J'ai donc uniquement établi, dans les conclusions du présent rapport, un constat des différents éléments concernant le déroulement de l'enquête.

II.8 - Climat de l'enquête et incidents relevés

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat et aucun incident n'a été relevé.

II.9 - Clôture de l'enquête

Après l'expiration du délai d'enquête, le 28 juin 2023 à 17 h 30, j'ai clos et emporté le registre d'enquête papier. J'ai contrôlé la boîte courriel dédiée.

III - Analyse du projet

III.1 - Présentation d'ensemble

La commune de Boissise-le-Roi, peuplée de 3 739 habitants (source INSEE 2019), occupe un territoire de 710 ha environ. Elle est située dans le département de Seine-et-Marne, à 6 km du centre de Melun.
Elle est bordée par la Seine. Deux axes routiers la traversent (RD607 et D142) et l'autoroute A6, très proche, est accessible par la RN7. Deux espaces sont bâtis : le bourg de Boissise-le-Roi, en bord de Seine, au nord et le hameau d'Orgenoy, au sud, situé sur un plateau agricole.

La commune appartient à la communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine (20 communes et 133 000 habitants). Elle n'est règlementée par aucun schéma de cohérence territoriale (SCoT) et dispose de la maîtrise de son urbanisme.

Elle est incluse dans le Parc naturel régional du Gâtinais français.

Elle était pourvue d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 21 février 2001. Celui-ci, caduc depuis le 26 mars 2017, est remplacé actuellement par le règlement national d'urbanisme (RNU).

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite le 11 décembre 2014 par le conseil municipal.

III.2 - Concertation préalable, arrêt du projet et bilan de la concertation

III.2.1 - Information du public et concertation

Le public a été informé du projet d'élaboration du PLU par :

- une réunion publique organisée le mardi 14 octobre 2016,
- une réunion publique organisée le mardi 24 février 2017,
- une réunion publique organisée le mardi 13 décembre 2022 (invitation distribuée par boîtage),
- diverses annonces sur le site internet de la commune et sur les panneaux lumineux d'information,
- plusieurs publications dans le bulletin municipal entre février 2015 et janvier 2023,
- des informations liées à l'avancement du projet et la mise à disposition de divers documents sur le site internet de la commune tout au long de la procédure,
- un cahier d'expression tenu à disposition du public qui n'a pas reçu d'observations.

III.2.2 - Bilan de la concertation et arrêt du projet

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet d'élaboration du PLU le 26 janvier 2023.

III.3 – Le projet de PLU

Objets du PLU :
- remplacer l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) en vigueur actuellement,
- redéfinir les limites des zones urbaines,
- définir les secteurs d'extension de l'urbanisation,
- inclure les préoccupations de mixité sociale,
- assurer la pérennité et la promotion de l'activité commerciale, artisanale, industrielle et de l'emploi sur la commune,
- préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, de même que l'environnement.

III.3.1 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD définit divers enjeux et objectifs, notamment :

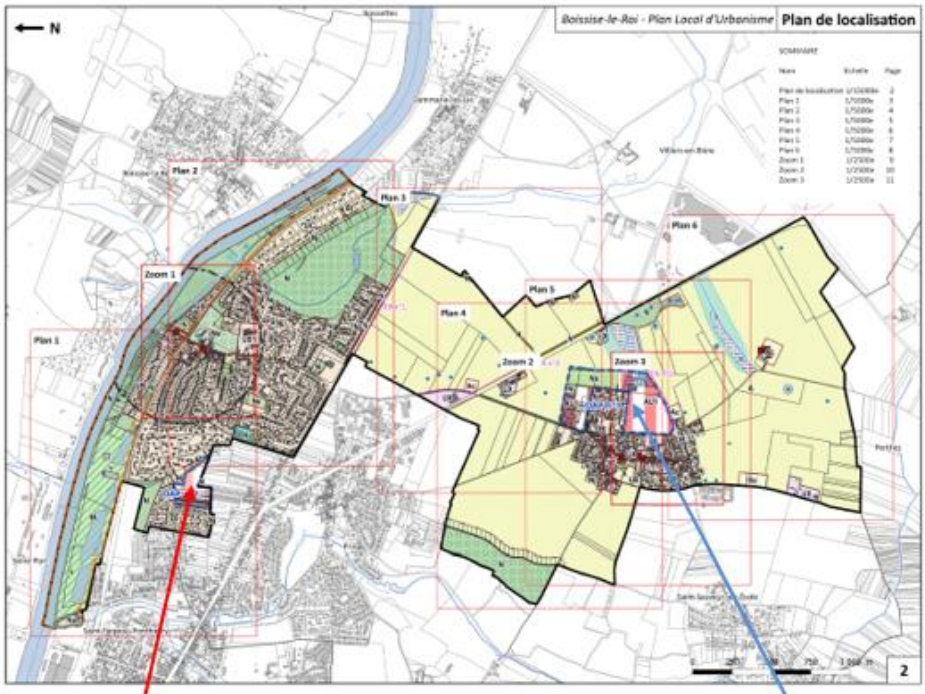
- développer le parc de logements à proximité des pôles de centralité (bourg et Orgenoy). ZAC en cours à Orgenoy et terrains non bâtis dans le bourg pouvant accueillir des logements,
- favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des différents types de bâti et inscrire les nouvelles opérations dans le tissu existant,
- accueillir des familles jeunes et diversifier l'offre de logements (1, 2 ou 3 pièces),
- préserver la répartition équilibrée des services à la population entre les deux entités bâties en fonction de leurs spécificités,
- favoriser le développement des activités existantes et permettre l'accueil de petit artisanat au sein du tissu urbanisé,
- améliorer le fonctionnement des différents modes de déplacements notamment les modes actifs,
- maintenir un tissu commercial et de services de proximité à l'échelle du bourg ainsi que le site d'activités le long de la RD607,
- relier la base de loisirs en bordure de Seine avec le bourg par des liaisons douces et des transports en commun,
- maintenir l'activité agricole importante sur le plateau qui entretient et façonne le paysage,
- préserver les grands espaces ouverts du plateau, paysage caractéristique autour d'Orgenoy,
- adapter les équipements publics à l'évolution démographique et au vieillissement des locaux,
- mettre en valeur les réservoirs de biodiversité locaux et les maintenir en réseau avec les continuités écologiques locales,
- protéger les mares et mouillères ainsi que les zones humides sur le plateau,
- continuer à valoriser les rives de Seine (promenade et loisirs),
- établir localement des liaisons douces (marche à pied, vélo…) le long de la Seine et relier Orgenoy à la RD607 et à Boissise-le-Roi,
- prendre en compte un risque d'inondation identifié et des terrains pollués.

<u>Évolution démographique, bâti et consommation de l'espace</u>

- Le taux de croissance de la population prévisible, compte tenu d'un point mort de 3,2 logements /an, est d'un peu plus de 3%/an soit une progression de la population de 30% environ sur 10 ans.
- Le déficit de logements locatifs sociaux (167 actuellement) pourra être résorbé lors des opérations d'urbanisation pour atteindre le seuil de 25% exigé par la loi.
- Dans le bourg, il est prévu la construction de 178 logements (terrains issus de division, non bâtis ou partiellement bâtis) dont 110 en extension de l'enveloppe urbanisée sur le secteur du Bois aux Bouleaux. Dans le hameau d'Orgenoy seront construits 292 logements dans la ZAC et 61 environ dans le hameau. Il sera donc réalisé un total de 531 logements à l'horizon 2030 avec une augmentation de 1 200 habitants.
- La densité sera supérieure d'au moins 15% à celle existante (compatible avec le SDRIF).
- L'extension de l'enveloppe bâtie nécessaire sera de 12,8 hectares, soit 4 ha pour l'OAP n° 1 du Bois aux Bouleaux et 8,8 ha pour l'aménagement complémentaire de la ZAC d'Orgenoy (4,2 ha pour le logement avec une densité minimale de 35 logements/ha et 4,6 ha dédiés aux espaces verts et équipements communaux).

III.3.2 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Deux OAP sont prévues :

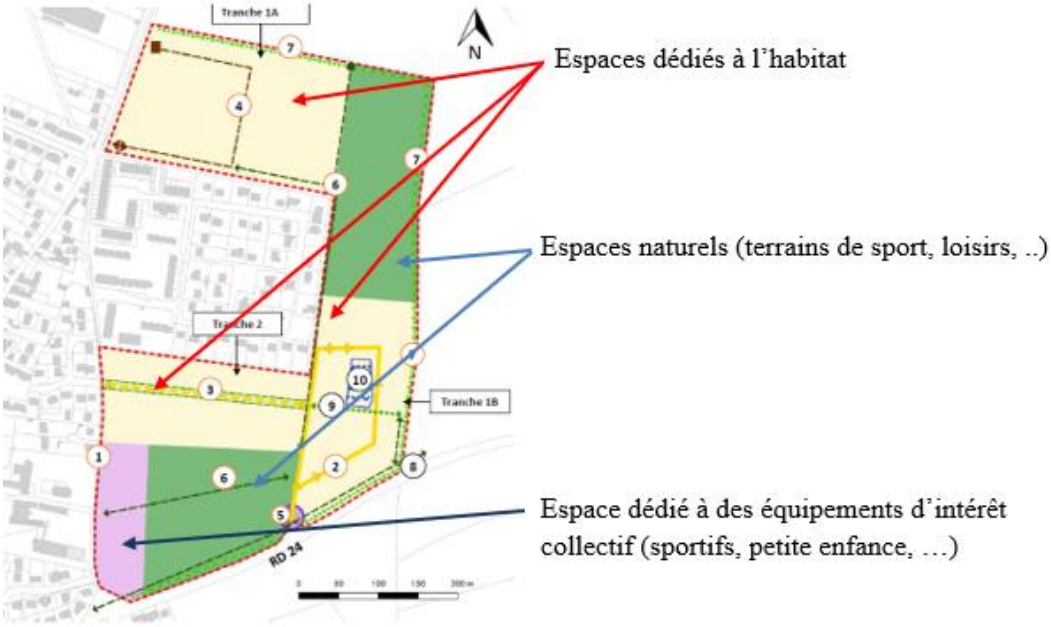


Situation des OAP dans la commune

Situation de l'OAP n°2

Situation de l'OAP n°1

OAP n° 1



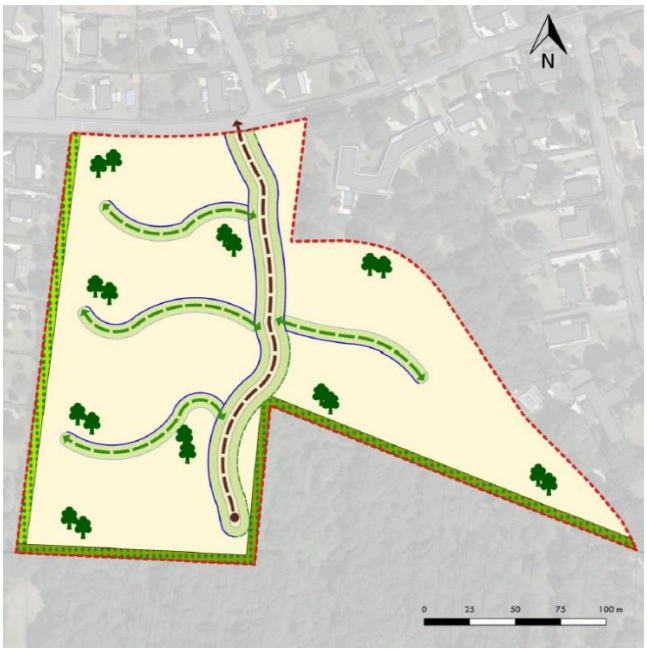
Répartition des espaces dans l'OAP n° 1

Il est prévu la construction de 292 logements neufs, dont un minimum de 50 logements locatifs sociaux.
La ZAC devrait être réalisée en trois tranches :

- première tranche, au nord, en cours d'achèvement : 100 logements dont 55 locatifs sociaux sur 2,8 ha,
- deuxième et troisième tranches : 192 logements minimum dont 50 locatifs sociaux sur une superficie de 5,5 ha.

L'ensemble respectera une densité de 35 logements/ha minimum.

OAP n° 2



Aménagement du site

Le site est en zone AU2 (4ha) et en zone N (0,4ha). Son aménagement, en opération d'ensemble, devrait permettre de construire 110 logements neufs, dont 65 locatifs sociaux jusqu'à R+1+C (R+2 ponctuellement).

III.3.3 - Règlement du PLU

III.3.3.1 - Zones urbaines (UA)

Dans les zones UA, UB et UC, les hauteurs sont limitées à 7 m (15 m pour la zone UB1 de la clinique). Les emprises au sol maximales sont de 50% en UA, 30% en UB (50% en UB1) et 20% en UC. Les implantations et surfaces minimales non imperméabilisées sont règlementées.

III.3.3.2 - Zones d'activités (UX)

En zone UX, les hauteurs sont limitées à 12 m et l'emprise au sol maximale est de 60%. Les implantations et surfaces minimales non imperméabilisées sont règlementées.

III.3.3.3 – Zone UE

La zone UE est destinée au stationnement public. Les hauteurs sont limitées à 4 m.

III.3.3.4 - Zone d'urbanisation future (AU)

Dans les zones AU, les hauteurs sont limitées à 9 m et les emprises au sol maximales sont de 40%. Les implantations et surfaces minimales non imperméabilisées sont règlementées.

III.3.3.5 - Zones agricoles (A)

Dans les secteurs Ac des zones agricoles, les constructions agricoles peuvent être autorisées. Les hauteurs sont limitées à 12 m et les emprises au sol maximales sont de 60%.

III.3.3.6 - Zones naturelles et forestières (N)

Les annexes ont une hauteur maximale de 3 m.
La zone N comporte quatre zones complémentaires : Ne (terrains de sports, de loisirs et de plein-air), Nj (jardins), NL (base de loisirs) et Na (mairie et son parc, église, et station d'épuration).

III.3.4 - Emplacements réservés

Le projet comporte trois emplacements réservés (ER), tous destinés à la création de liaisons douces :

- ER1 de 4 664 m² destiné à permettre la liaison entre Pringy et Villiers-en-Bière (RD142),
- ER2 de 7 853 m² destiné à permettre la liaison entre Pringy et la zone commerciale de Villiers-en-Bière (RD607),
- ER3 de 3 437 m² destiné à permettre la liaison entre Orgenoy et la zone commerciale de Villiers-en-Bière (RD24).

III.3.5 - Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique figurent dans le dossier, décrites dans une notice et sur un plan clair et légendé.

IV - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La mission régionale d'autorité environnementale a été consultée par courrier du 8 février 2023, reçu le 13 février. Elle a rendu un avis sur le projet d'élaboration du PLU (décision n° MRAe APPIF-2023-037) le 11 mai 2023.

Elle relève les éléments suivants :
- concernant l'évaluation environnementale, l'analyse de l'état initial n'a pas été menée de manière suffisamment approfondie sur les secteurs qui changeront de destination (milieux naturels et pollution des sols),
- l'analyse des incidences du PLU est trop sommaire,

- aucune solution alternative n'est présentée. Les choix retenus devraient avoir des incidences fortes sur les milieux naturels et entraîner une hausse des déplacements motorisés (émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, pollutions sonores).
Elle recommande notamment :
- d'approfondir l'analyse de l'état initial sur les secteurs qui changeront de destination, en particulier concernant les milieux naturels et la pollution des sols,
- d'étudier des solutions alternatives concernant la localisation des zones à urbaniser et à mieux justifier les choix retenus,
- de caractériser rigoureusement les impacts du PLU sur les milieux naturels,
- de reconsidérer les perspectives démographiques sous-jacentes à la construction de logements, de les reconsidérer le cas échéant et de relocaliser si nécessaire l'équipement pour la petite enfance en tenant compte des risques sanitaires liés à la pollution des sols.

V - Avis des Services consultés

Les services suivants ont été consultés par courriers du 8 février 2023, reçus le 10 février :

- Direction départementale des territoires pour les services de l'État
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Conseil Régional d'Île-de-France
- Conseil Départemental 77
- Communauté d'Agglomération Melun-Val-de-Seine
- Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau
- Agence Routière territoriale 77
- Île-de-France Mobilités
- Parc naturel régional du Gâtinais Français
- Syndicat mixte des bassins versants de la rivière École (SEMEA)
- Chambre de métiers et de l'artisanat
- Chambre d'agriculture
- Chambre de commerce et d'industrie
- Communes limitrophes : Boissise-la-Bertrand, Dammarie-les-Lys, Perthes-en-Gâtinais, Pringy, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Sauveur-sur-École, Seine-Port et Villiers-en-Bière
- Association Nature Environnement 77, à sa demande
- Association de sauvegarde de Boissise, Orgenoy et environs (ASSEBO), à sa demande

V.1 - Direction départementale des territoires (avis de l'État)

Par courrier du 17 avril 2023, les services de l'État ont émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte de diverses observations et remarques, notamment :

- compléter les éléments concernant les servitudes d'utilité publique dont les captages d'eau potable,

Dans le rapport de présentation :

- mettre en cohérence les chiffres du rapport de présentation concernant 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...),

Dans 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,

Dans 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 75 m (article L111-6 du Code l'urbanisme),
- matérialiser les projets d'infrastructures référencés au SDRIF dans le PADD,

Dans les OAP :

- être plus prescriptif dans la répartition des typologies des logements,

Dans les annexes :

- compléter les annexes notamment par le dossier de réalisation de la ZAC Orgenoy et l'étude « zones humides » du SEMEA.

V.2 – CDPENAF

Par courrier du 21 avril 2023, la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable au projet d'élaboration du PLU assorti d'une réserve :

- Revoir le règlement de la zone agricole pour y autoriser les constructions nécessaires à l'activité agricole, avec des prescriptions en termes d'insertion paysagère.

Des secteurs agricoles non constructibles, peuvent être définis mais ne peuvent pas couvrir la majorité du territoire.

D'autre part, la commission vous demande de porter une attention particulière aux enjeux environnementaux lors de l'urbanisation de la zone du Bois des Bouleaux, de limiter le nombre d'annexes aux habitations et de limiter en nombre et en surface les emprises en zone Nj, de reclasser les bâtiments (Mairie, église...) en zone U et non en Na et de porter une attention particulière aux projets de liaisons douces, en limitant les superpositions avec les cheminements agricoles afin d'éviter les conflits d'usage (prévoir des accès adaptés aux parcelles agricoles).

V.3 - Communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine

La Communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine a émis un avis favorable par courrier du 11 mai 2023.
Le projet est en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Melun-Val-de-Seine approuvé le 26 septembre 2022 en ce qui concerne l'habitat.
Les emplacements réservés instaurés le long de voies structurantes permettent de compléter le maillage des circulations douces à l'échelle intercommunale et sont en cohérence avec le Schéma directeur des liaisons douces intercommunales.
Des indications concernant la rédaction du règlement sont jointes concernant les mares et mouillères (interdire explicitement la suppression de la végétation existante autour de ces espaces et la ripisylve associée à ces milieux afin de préserver leur complète fonctionnalité écologique), les destinations de la zone Na (station d'épuration) et la gestion des eaux usées et pluviales.

V.4 - Chambre d'agriculture de la région Île-de-France

La Chambre d'agriculture de la région Île-de-France a émis un avis défavorable le 24 avril 2023 avec les observations suivantes :

- Le diagnostic agricole, dans le rapport de présentation, ne permet pas d'apprécier dans sa globalité l'économie agricole du territoire.
- L'urbanisation de la zone AU1 occasionnera une zone de non-traitement (ZNT) pour l'exploitant dont la parcelle jouxte cette zone. Nous demandons que soit réalisée une bande tampon de 5 m à l'intérieur de l'emprise de la future zone urbanisée.
- Les emplacements réservés n° l, 2 et 3 sont constitutifs d'une emprise sur les terres agricoles pour la création de liaisons douces. Nous demandons que ces projets fassent l'objet d'une concertation avec les exploitants concernés afin de préserver notamment les accès aux parcelles.
- La règlementation de la zone A interdit toutes constructions même celles liées et nécessaires à l'activité agricole. Nous réprouvons ce choix. Les enjeux agricoles doivent être pris en considération (possibilités suffisantes pour son développement ou sa diversification). Ainsi un projet d'élevage et de vente directe sur le territoire ne peut pas se réaliser.
- L'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par une règlementation aussi restrictive de la zone A. Celle-ci devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles. Nous demandons de rendre constructible, pour l'activité agricole, la zone A du PLU.

V.5 - Chambre de métiers et de l'artisanat

Par courrier du 16 février 2023, la Chambre de métiers et de l'artisanat a indiqué qu'elle ne formulait pas d'observation.

V.6 – Île-de-France Mobilités

Île-de-France Mobilités a indiqué, par courrier du 25 avril 2023, que le règlement du projet de PLU est pleinement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF et observe qu'il serait utile de préciser les destinations des bâtiments à usage principal tertiaire.

V.7 – Agence régionale de santé

Dans un courrier du 16 mars 2023, l'Agence régionale de santé (ARS) a apporté différents conseils et indiqué notamment que le volet sanitaire mériterait d'être approfondi dans le rapport de présentation et a indiqué que les captages d'eau abandonnés devraient être rebouchés.

V.8 – SNCF

Par courrier du 22 mars 2023, la SNCF n'a pas formulé d'avis et a fait des rappels règlementaires.

V.9 – Seine-et-Marne Environnement

Par courrier du 6 mars 2023, Seine-et-Marne Environnement a formulé un avis favorable avec diverses remarques, notamment :
- Plusieurs zones humides de classe A doivent être signalées sur le document graphique et règlementées.
- Une bande d'inconstructibilité de 5 m devrait être insérée le long des cours d'eau.
- Il est regrettable d'imperméabiliser 895 m² de zone humide dans l'OAP n° 1.

V.10 – Réseau de Transport et d'Électricité de France

Réseau de Transport et d'Électricité de France a apporté différents conseils et rappelé les règlementations dans un courrier du 28 février 2023.

V.11 – GRT Gaz,

Par courrier du 6 mars 2023, le gestionnaire du réseau de transport de gaz n'a pas formulé d'avis et a fait des rappels règlementaires.

V.12 – Chambre de commerce et d'industrie

Par courrier du 2 mai 2023, la Chambre de commerce et d'industrie a formulé un avis favorable avec diverses remarques :
- corriger et compléter la cartographie qui localise les pôles commerciaux et localiser les activités économiques non commerciales implantées le long de route de Perthes,
- il conviendrait de préciser et de localiser les secteurs voués à l'accueil des activités économiques uniquement et concernés par la préservation des commerces et des services en tissu urbain mixte,
- affiner les destinations et sous-destinations autorisées au sein du règlement de la zone UX afin de se prémunir de l'implantation de surfaces commerciales dans la zone située le long de

la route de Perthes uniquement (sous-zonage UXa dans lequel les activités de commerce de détail et d'artisanat ainsi que la restauration seraient interdites).

V.13 – Commune de Boissise-la-Bertrand

Par courrier du 5 mai 2023, la Mairie de Boissise-la-Bertrand indique qu'elle n'a pas de remarque à formuler.

VI - Compatibilité avec les documents supra-communaux

VI.1 - SDRIF

En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PLU doit être compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le projet d'élaboration du PLU est compatible avec les orientations du SDRIF.

VI.2 - PDUIF

Le plan de déplacements urbains d'Île-de France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional d'Île-de-France.

Le projet d'élaboration du PLU est compatible avec le PDUIF.

VI.3 - SAGE – Nappe de Beauce

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce a été approuvé le 11 juin 2013.
Ses enjeux sont :
-Gérer quantitativement la ressource,
-Assurer durablement la qualité de la ressource,
-Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation,
-Préserver les milieux naturels.

Le projet d'élaboration du PLU respecte le SAGE Nappe de Beauce.

VI.4 - SDAGE Seine-Normandie

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022 (Journal Officiel de la République Française du 6 avril 2022). Les 5 orientations fondamentales sont :
- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable.
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles.
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.

- Protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le projet est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027.

VI.5 – PNR du Gâtinais français

La charte du parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF) 2011 – 2023 a pour objectif d'économiser la consommation de l'espace avec une densité résidentielle minimale dans les nouvelles extensions de 13 lgt/ha.
Les extensions urbaines sont limitées à 2,5% de la surface urbanisée de référence soit 4,4 ha.
La charte impose de :
- protéger et valoriser le patrimoine naturel et culturel,
- participer au développement économique des activités agricoles et sylvicoles tout en respectant l'environnement,
- améliorer la qualité de vie des habitants et rentabiliser les villages,
- défendre et promouvoir l'identité rurale du Gâtinais français,
- maîtriser les pressions urbaines et veiller à la cohérence des stratégies d'aménagement du territoire,
- favoriser un tourisme raisonné et sensibiliser au respect de la nature, des activités rurales et de la propriété privée.

Le projet de PLU respecte cette charte.

VII - Observations du public, réponses et analyse

VII.1 - Dénombrement des observations

À l'issue de l'enquête publique, 47 contributions ont été recueillies, réparties ainsi :

Registres papier (P)	18
Courrier postal (CP)	0
Boîte courriel (C)	29
Observations orales (O)	0

Une observation a été déposée dans la boite courriel par M. SYREN, le 28 juin 2023 à 23 h 13, soit après la clôture de l'enquête publique. Elle n'a pas été retenue.

VII.2 - Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

J'ai rencontré le 30 juin 2023, à la mairie de Boissise-le-Roi, Mme CHAGNAT, maire, M. SEIGNANT, adjoint à l'urbanisme, Mme BILLECOCQ, chargée de l'administration générale et M. FERRER, responsable de l'urbanisme de la ville. Je leur ai remis et commenté un procès-verbal des observations du public.

J'ai reçu, le 18 juillet 2023, par courriel, un mémoire en réponse aux observations, reproduit intégralement ci-après.

VII.3 - Analyse des observations du public

Les observations du public sont retranscrites ici sous forme de synthèse. Les originaux figurent en **annexe 9**.

VII.3.1 - Thème 1 : Enquête publique

VII.3.1.1 - Dossier / Information / Concertation

Dossier d'enquête

P12/ M. PAUTIGNY (GEOTERRE)
Document OAP page 4 Trame bleue
- Proposition de supprimer *« imperméabilise 895 m² de cette zone humide »*.
Les 895m² ne seront pas imperméabilisés en totalité puisqu'il s'agira en partie d'un jardin privatif, de l'accotement de la voie

Réponse de la commune
Prenant en compte les éléments du porter-à-connaissance de 2023 *(Modifications apportées au dossier initial de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau faisant suite à un premier porter à connaissance de 2019 : Figure 5 – Annexe : périmètre zone humide relevé),* le terme « imperméabilise » sera remplacé par « impacte ».

Appréciation du commissaire enquêteur
J'approuve cette modification de terme.

P1/ Mme VINAS-WALFISCH
- Beaucoup trop d'imprécisions concernant les infrastructures (équipements, services, commerces de proximité) ainsi que les transports. Ces projets sont à étudier rapidement.

Réponse de la commune
La commune bénéficie déjà d'infrastructures sportives, culturelles, scolaires et petite enfance.
Les commerces de proximité « alimentaire » ont des difficultés à perdurer sur le territoire de la commune.
Les transports ne relèvent pas d'une compétence municipale mais régionale.

Appréciation du commissaire enquêteur
Il est évident que les équipements, services et commerces sont très importants dans une agglomération. Il est vrai que les petits commerces de proximité rencontrent des difficultés à perdurer face à la concurrence et à l'attractivité des grands centre commerciaux.
Les transports ne relèvent effectivement pas de la compétence municipale.

- Omissions dans la présentation : la pollution du sol à l'emplacement réservé pour une éventuelle infrastructure pour la petite enfance, les projets de liaison routière visant à « désengorger Paris » (contournement et pont) et l'extension de la station d'épuration.

Réponse de la commune

- Des études de sols seront lancées lors des phases de pré-réalisation (ces informations ne font pas partie d'un PLU)
- Les projets de contournements ont été abrogés par le Conseil Départemental de Seine-et-Marne, et une éventuelle extension de la station d'épuration n'est pas empêchée par la rédaction du PLU. Aucun projet concret n'a été présenté ni aucune demande particulière lors de la consultation des PPA (d'autant que la station d'épuration de Boissise-le-Roi est dimensionnée pour 8000 habitants).

Appréciation du commissaire enquêteur

Les études de sol représentent une étape normale avant construction.
Les projets d'infrastructures ne figurent pas dans le PLU dès lors qu'ils sont abandonnés.

C10/ M. BORDIER

- Le PLU dans nombre de ses dispositions fait contresens, en particulier par rapport aux professions de foi développées lors de la campagne pour les élections municipales.

Réponse de la commune

Hors sujet

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas à formuler d'avis sur un sujet polémique qui ne relève pas de l'enquête publique.

C11/ Mme BORDIER

- Le PLU soumis à enquête publique apparaît plutôt comme une compilation de textes, de réglementations et de schémas assez obscurs et sans ligne directrice forte.

Réponse de la commune

C'est la nature même d'un PLU de compiler des textes et des réglementations.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'un des objectifs de l'enquête publique est d'apporter des réponses aux questions posées par la population. Il est vrai que le PLU est un projet relativement complexe qui doit respecter les contraintes imposées par les différentes règlementations.

C13/ Mme DOMINGUES-VALENTE

- Il nous a été indiqué que la mise en place de logements LLS, pour répondre à la loi SRU, était hors PLU alors que ceux-ci figurent dans le projet de PLU.

Réponse de la commune

Une réponse développée vient dans le chapitre 2.3.

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, la mise en place de logements locatifs sociaux dans les « dents creuses » ne relève pas du PLU, ces terrains étant déjà disponibles à la construction dans le règlement d'urbanisme en cours.
Voir les explications § VII.3.2.3.

C19/ M. PECZERWOJ

- Concernant les 3 Soleils, le terme « clinique » doit être plus précis : il s'agit d'un établissement de rééducation fonctionnelle et aucune opération n'y est pratiquée ; seuls des soins et de la rééducation y sont proposés.

Réponse de la commune

Hors sujet

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette précision n'a pas de conséquence sur le projet de PLU.

C19/ M. PECZERWOJ

- « Située à l'extrémité nord du territoire communal, la vocation résidentielle du hameau de Boissise-le-Roi s'explique par le cadre de vie de qualité (bords de Seine et espaces boisés) et sa bonne desserte ferroviaire ». Qualité de vie qui va se trouver fortement dégradée et desserte ferroviaire dégradée et sans sécurité.

Réponse de la commune

Hors sujet

Appréciation du commissaire enquêteur

La dégradation supposée de la qualité de vie n'est pas argumentée.
Les transports par RER relèvent de la Région Île-de-France.

C22/ M. BRIAND

- Dans son avis, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) relève que la démarche d'évaluation environnementale menée pour ce PLU est insatisfaisante. Elle précise également qu'aucune solution alternative n'est présentée, alors que les choix retenus pour ce PLU auront des incidences fortes.

Réponse de la commune

Un chapitre explicitant l'absence de solutions alternatives à l'urbanisation des zones AU1 et AU2 sera ajouté. Il rappellera notamment que la ZAC Orgenoy a été créée en février 2003, que son aménagement est prévu en trois phases, dont la première est réalisée et la seconde autorisée sous le régime du RNU. La réalisation de la dernière phase est donc nécessaire afin de répondre aux objectifs communaux de production de logements. De la même manière, il sera précisé dans quelle mesure l'ouverture à l'urbanisation du Bois aux Bouleaux constitue la solution présentant le moindre impact environnemental par rapport aux autres secteurs envisagés (Boisement rue de Vougeot, et secteur de la Pierre Fritte, notamment.)

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ajout d'une telle explication me semble effectivement nécessaire.

C24/ M. GUINAMANT

- La base Nautique d'importance intercommunale, à l'Ouest de la commune (classé point numéro 7 dans le PLU), n'est que peu citée, dans le PLU, uniquement, afin d'établir des liaisons douces ou des transports en commun ou souhaiter la valorisation du tourisme et des

loisirs (page 8 du PADD. Mais quand on se rend sur place, celle ci est présentée comme appartenant à St Fargeau Ponthierry (panneau à l'entrée puis à l'intérieur). Beaucoup ignorent que cette base est sur Boissise.

Réponse de la commune

- Si, en effet, la base de Loisirs Seine-École est située sur le territoire communal de Boissise, le terrain et la gestion de la base appartiennent à la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry. Une rencontre a eu lieu avec les personnes en charge de la gestion de la base lors de la phase de rédaction du règlement écrit, et leurs demandes ont été prises en compte et inscrites afin de faciliter leurs futurs projets d'aménagement.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'explication est claire.

C24/ M. GUINAMANT

- Il est étonnant que cette base soit gérée par le PNR (parc régional du Gâtinais) et non par la CAMVS (communauté d'agglomération Val de Seine). Il serait judicieux que cette dernière reprenne ce parc…Un PLUI (intercommunal) serait justifié.

Réponse de la commune

- Ce n'est pas le PNR qui a la gestion de la base de Loisirs
- Les Maires de la CAMVS se sont exprimés en grande majorité contre la réalisation d'un PLUI sur l'Agglomération, souhaitant garder leur pouvoir de police en matière d'urbanisme. Il n'y aura donc pas de PLUI sur la CAMVS.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de remarque particulière.

C24/ M. GUINAMANT

- Il y a une opportunité de réunir les deux hameaux de la commune afin d'avoir une unité communale sans urbaniser à outrance et avoir une cohérence géographique (RD 142/ RD 607) en accord avec Pringy. Ceci permettait de remplir les objectifs de logements sociaux qui font défaut à Boissise le Roi

Réponse de la commune

Ce site avait été en effet bénéficié dans l'ancien SDRIF d'une pastille d'ouverture à l'urbanisation. Plusieurs projets avaient été étudiés dans les années 2010, tant pour de l'activité économique que pour de l'habitat en mixité sociale.

Tous ont reçus un avis défavorable unanime des organismes publics (la Chambre d'Agriculture, le Préfecture par le biais de la DDT, le Département, le Région, la Communauté d'Agglomération), soit les projets ne convenaient pas en termes de cohérence à l'échelle régionale, soit (et surtout) au nom de la préservation des espaces agricoles et naturels. Depuis, la Loi ZAN a renforcé cette urgence de préservation, confirmée par le nouveau SDRIF en phase finale de réalisation, qui supprime la pastille d'ouverture à l'urbanisation sur le site de la Pierre-Fritte.

Seules des constructions en lien avec le monde agricole peuvent être réalisées sur ce site, conformément au règlement de la zone.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il n'est pas opportun d'utiliser le site de la « Pierre Frite » qui représenterait une utilisation importante de terres agricoles. Ceci explique, au moins en partie, les oppositions des différentes administrations et la suppression probable de la pastille d'ouverture à la construction dans le futur SDRIF.

Étude d'impact

C13/ Mme DOMINGUES-VALENTE

- La zone 2 des « dents creuses » prévoit la neutralisation d'une partie de la noue dédiée à la régularisation des eaux de pluie, l'ensemble du quartier étant en pente. Est-ce qu'une étude d'impact a été réalisée de cette diminution de la noue sur les habitations existantes, au regard du changement climatique en cours ?

Réponse de la commune

- Il s'agit d'un fossé anti-intrusion des Gens du Voyage, et non d'une gestion d'eau pluviale.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ne s'agissant pas d'une régulation des eaux de pluie, il n'y a donc aucune inquiétude à avoir.

Rapport de présentation

C6/ M. BRUGEL

- Sur le rapport de présentation du PLU §IV page 125 apparaît une planche comportant des zones numérotées de 1 à 7 classées "densification ou renouvellement". Serait-il possible d'obtenir plus d'informations sur les projets envisagés sur ces aires ?

Réponse de la commune

- Il s'agit du projet des dents creuses qui n'a pas vocation à être traité par le PLU

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est exact. Ce même document apparaît page 69 du rapport de présentation avec plus de précisions.

Généralités

C22/ M. BRIAND

Le projet actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est décevant et inquiétant pour le cadre de vie de notre commune : destruction de nos espaces de vie avec les 5 « dents creuses urbaines », manque d'écoute envers des propositions alternatives émises par les habitants, besoin de définir plus clairement l'offre des équipements par rapport à la future augmentation de la population, projets de commerces de proximité insuffisants…

Réponse de la commune

Les alternatives proposées avaient déjà été identifiées par l'équipe municipale mais aucune n'était envisageable (comme la Pierre-Fritte par ex…)

Appréciation du commissaire enquêteur

On a le droit d'être déçu. Le projet de PLU ne me semble pas inquiétant.

C8/ M. POIRÉE

- Certaines zones de la commune de Boissise-le-Roi sont des espaces classés par les Monuments Historiques, notamment autour de l'église Saint-Denis et du château qui constitue la mairie. Le Bois de Malécot aussi est un espace classé inconstructible. Des conduites souterraines traversent la ville. Il sera utile de tenir compte de toutes les contraintes, si l'on ne veut pas courir à l'échec.

Réponse de la commune

- Ces contraintes sont bien prises en compte et traduites dans le PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les contraintes réglementaires sont, en effet, prises en compte obligatoirement.

C19/ M. PECZERWOJ

- Il faut respecter la limite des bâtiments classés (église) et, même en dehors de ce périmètre, toute construction ou extension est soumise à l'approbation des Bâtiments de France.

Réponse de la commune

- le service urbanisme de la mairie fera son travail de consultation des services extérieurs lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et les avis rendus seront bien pris en compte, toutefois ce point n'a pas vocation à être précisé dans le PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir réponse précédente.

C28/ Mme PIERINI

La Mission Régionale d'Autorité départementale, dans son annexe, préconise de nombreuses recommandations. Seront-elles suivies ?

Réponse de la commune

Les réponses apportées aux recommandations de la MRAE dans le mémoire en réponse dédié précisent la manière dont la commune entend suivre ces recommandations.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarque à formuler car je n'ai pas connaissance du mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe.

VII.3.1.2 - Enquête publique

C2/ M. HEURTEVENT

- Dans le dossier relatif à l'élaboration du PLU, je ne trouve pas les documents suivants :
  - Plan de zonage.
  - Plan du SDA (Schéma Directeur d'Assainissement et zonages).
  - Plan des servitudes qui passent sur la commune.
  - Plan de représentation des trames vertes et bleues.
  - Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

Réponse de la commune

Les documents étaient pourtant bien ligne sur le site de la commune et disponibles en version papier tout du long de l'enquête publique, et aucune anomalie technique n'a été décelée ou rapportée pendant l'enquête.
(sauf le PCAET, mais qui ne concerne pas le PLU. Il y a bien un PCAET à la CAMVS, mais non communal.)

Appréciation du commissaire enquêteur

Les documents étaient disponibles dans les dossiers papier et dématérialisé.

C24/ M. GUINAMANT

- Il n'y a eu aucune information sur les panneaux de la commune pendant toute la durée de l'enquête publique.

Réponse de la commune

- l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique a été réalisé sur les panneaux d'affichage administratif au siège de la mairie, ainsi que sur les grilles d'entrée des deux groupes scolaires et sur la porte d'entrée de la salle des Fêtes. L'avis a été également publié sur le site internet de la commune, ainsi que sur ses réseaux sociaux et dans la presse locale.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'ai constaté la présence des affichages obligatoires sur les panneaux communaux pendant la durée de l'enquête et pendant plus de quinze jours la précédant (mise en place le 27 avril 2023).

C24/ M. GUINAMANT

- Il n'y a aucun zonage sur le PLU.

Réponse de la commune

- si, le document s'appelle « règlement graphique » et fait bien parti des pièces consultables

Appréciation du commissaire enquêteur

Le règlement graphique (sous forme de plans) autrefois désigné sous le terme de plan de zonage est une pièce opposable qui faisait partie des documents présentés au public.

C24/ M. GUINAMANT

- Si tous les documents sont consultables en ligne, ceux ci sont difficiles d'accès (pas en première page du site de la Mairie, aucun lien amenant directement au PLU) donc peu accessibles pour des personnes qui ne pratiquent pas internet souvent.

Réponse de la commune

- Depuis la page d'accueil du site de la mairie, il suffisait de cliquer sur : vos services – urbanisme – enquête publique. Les personnes peu à l'aise avec internet ont préféré se rendre en mairie.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les documents étaient accessibles et l'adresse était indiquée sur l'avis et l'arrêté d'enquête publique.

VII.3.2 - Thème 2 : Sites à urbaniser

VII.3.2.1 - OAP n° 1

C21/ Mme RONDI-NASALLI (avocat pour la société SAVI)

- Je prends attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de la société SAVI (RCS PARIS 411 447 543) laquelle est propriétaire indivise d'un terrain à bâtir sis à ORGENOY EST, parcelle cadastrée section YB n°260, d'une contenance de 6ha74a08ca, actuellement incluse dans la ZAC d'Orgenoy Est (Phase 2).

- En premier lieu, il semble manifeste que ce projet, en ce qui concerne ladite parcelle, ne respecte pas la densité minimale en logements exigée par le Schéma Directeur de la Région Ile de France. En effet - et ce point avait déjà été soulevé au terme de l'avis du 8 juin 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France - la densité de logements prévus au terme du projet soumis est de 22 logements par hectare, alors-même que le SDRIF exige une densité minimale de 35 logements par hectare.
  Ceci équivaut à un déficit non-justifié de 13 logements par hectare, alors même que la parcelle cadastrée section YB n°260 présente une réserve foncière facilement exploitable. Cette sous-densité apparait d'autant moins justifiée que la Commune de BOISSISE LE ROI se trouve sous état de contrainte du préfet lié à sa carence en logements sociaux, et que ledit secteur est classé en espace urbanisé à optimiser par le SDRIF.
  Il convient donc d'envisager, afin d'atteindre les objectifs du SDRIF et ainsi respecter le rapport de compatibilité, de revoir significativement à la hausse les objectifs de logements de la parcelle cadastrée section YB n°260.

Réponse de la commune

L'OAP n°1 précise que « l'ensemble de l'opération devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha ». Cet objectif est atteint avec un programme de réalisation de la ZAC d'Orgenoy Est prévu en trois tranches :

- La première tranche (tranche 1A), au nord, en cours d'achèvement, prévoit la création de 100 logements, dont 55 % de logements locatifs sociaux, sur 2, 8 ha. - Les prochaines

tranches de l'opération (tranches 1 B et 2) devront comporter au minimum 192 logements, dont 50 % de logements locatifs sociaux sur une superficie de 5, 5 hectares.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse me parait juste.

- En deuxième lieu, le projet ne semble également pas aller dans le sens de plusieurs des objectifs fixés au terme du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ainsi :
  - alors même que le PADD prévoit de développer le parc de logements « à proximité des pôles de centralité en cohérence et équilibre avec les deux entités bâties du bourg et d'Orgenoy » ; ce dernier - pour ce qui intéresse la parcelle de ma cliente « bénéficiant d'un groupe scolaire, du stade » et constituant une « polarité » à proximité de laquelle « une intensification du bâti pourra s'opérer » ;

Réponse de la commune

La 1ère phase 1A est, aujourd'hui, en fin de réalisation et une procédure de déclaration d'utilité publique a été initiée pour la phase 2 afin d'obtenir la maitrise foncière de l'ensemble des parcelles du projet de ZAC Orgenoy Est. L'urbanisation de la phase 1 B, comme prévu dans le projet initial, peut de son côté être, immédiatement engagée car les concessionnaires sont propriétaires d'une partie du foncier et l'autre partie appartient à la ville. Ce projet d'aménagement, pris en compte dans le futur PLU, se situe donc dans la continuité de la 1ère phase d'aménagement du site d'Orgenoy Est. Il s'agit de poursuivre et d'achever la phase 1 de l'opération de ZAC Orgenoy Est. Rappelons que le 22 décembre 2017, le préfet a constaté la carence de la commune en logements sociaux et l'a mise en demeure de relancer la ZAC Orgenoy Est pour répondre à ses objectifs triennaux. Les logements sociaux prévus sur la tranche 1B doivent donc permettre de respecter les objectifs triennaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarque supplémentaire.

- que le PADD, de-même, mentionne que « la lutte contre l'étalement urbain s'opèrera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité supérieure d'au moins 15% à celle existante en compatibilité avec le SDRIF et le PLH ».
  Or, alors même qu'une optimisation du potentiel de la parcelle cadastrée section YB n°260 permettrait de mettre en œuvre les objectifs fixés par le PADD et ainsi éviter un morcellement du territoire en permettant l'accueil de nouveaux habitants en extension de la polarité d'Orgenoy, le projet soumis qui reprend la répartition de logements entre les tranches 1B et 2 semble au contraire opter pour une urbanisation en rupture avec la continuité du tissu urbain existant.
  Dès lors, afin de respecter ces objectifs, le projet de PLU doit être modifié afin de permettre de développer l'offre de futurs logements sur la parcelle cadastrée section YB n°260.

Réponse de la commune

Voir réponses ci-avant

Appréciation du commissaire enquêteur
Pas de remarque.

- En troisième lieu, ce parti pris du projet de PLU apparait d'autant moins justifié à la lecture du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 au terme de laquelle la parcelle cadastrée section YB n°260 n'est pas identifiée en zone à préserver au titre des enjeux environnementaux.
  En effet, à la différence de la tranche 1 B qui se trouve au contraire sujette à une double contrainte puisqu'elle abrite une zone humide en son cœur à préserver, et est également concernée par des problématiques de pollution des sols, la parcelle de ma cliente n'est pas soumise à ces sujétions ce qui ne semble pas avoir été pris en considérations dans le projet.
  Il en résulte que le choix de répartition du nombre de logements envisagés lors de la création de la ZAC entre les parcelles constituant les tranches 1B et 2 ne semble pas être opportun et relève d'une erreur manifeste d'appréciation.
  Il conviendrait par conséquent de rectifier ce point dans le futur PLU, tout en modifiant le zonage afin de faciliter la réalisation des futures constructions attendues sur ladite parcelle.

Réponse de la commune
Outre la maîtrise du foncier qui permet d'engager les programmes nécessaires à la production des logements assurant le respect des objectifs triennaux, dans la poursuite et l'achèvement de la phase 1 de l'opération de ZAC Orgenoy Est, le projet de la phase 1B permet :

- D'un point de vue paysager, de qualifier et de valoriser l'entrée de ville Est du hameau d'Orgenoy constituée aujourd'hui de terrains délaissés et d'une friche que sont les anciens ateliers municipaux, dont les problématiques de pollution sont ainsi traitées.
- De valoriser la zone humide dont l'apport en termes de biodiversité et le caractère paysager en font un élément structurant de la composition du quartier et de son identité
- De poursuivre l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, en intégrant une gestion hydraulique douce et la gestion de l'eau dans le paysage du quartier. En effet, l'assainissement pluvial de l'ensemble de l'opération (phase 1 et 2) se base essentiellement sur la mise en œuvre des techniques alternatives (écoulements naturels, stockage de l'eau à la source, favoriser l'infiltration par de espaces verts d'infiltration). Ce système de gestion des eaux pluviales sera totalement efficace avec la réalisation de la 2ème phase de la ZAC orgenoy Est.

Appréciation du commissaire enquêteur
Pas de remarque supplémentaire à la réponse de la commune.

- En dernier lieu, la situation de la parcelle cadastrée section YB n°260 apparait idéale pour ce développement foncier à la mesure de ce qu'attendent le SDRIF et le PADD puisqu'elle ne fait pas l'objet de prescriptions au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de la Seine, est particulièrement bien desservie au niveau routier, et bien placée au niveau de la future viabilisation.
  De plus fort, le traitement réservé à cette parcelle par le projet de PLU est contestable et devra être amplement modifié.

Réponse de la commune

Telle que présentée dans le dossier de PLU, la programmation envisagée pour la réalisation du projet urbain d'ensemble de la ZAC Orgenoy Est prévoit bien la réalisation de la tranche 2 correspondant à la parcelle YB n°260.

Appréciation du commissaire enquêteur

C'est exact.

C25/ Mme ESTEVES (Société INNOV IMMO)

- Nous sommes propriétaires de la parcelle sise à Boissise-le-Roi, YB n° 260 d'une superficie de 67 408 m². Le rapport de présentation du PLU (page 194) nous place en tranche 2 sans aucun motif alors que la tranche 1B ne pourra être réalisée au mieux en même temps que la nôtre pour des raisons techniques évidentes. Par conséquent, nous demandons à être classés à tout le moins au même titre que la tranche 1B.

C'est si vrai que notre propriété est située à proximité et dans l'environnement du bâti de la commune et notamment près des écoles alors que la tranche 1B est, pour l'essentiel, en plein champs, isolée de toute construction et elle est, au surplus, située, au moins pour partie, soit en zone humide, soit en zone polluée.

Il est donc manifestement préférable que ce soit notre parcelle qui puisse être aménagée dans un premier temps et il suffit de se rappeler du reste qu'il y a longtemps que notre tènement immobilier a bénéficié de plusieurs permis de construire (KAUFMAN ET BROAD et OFFICE D'HLM).

Notre parcelle comporte tous les équipements publics de telle sorte que, rapidement, la réalisation d'un projet peut être mise en œuvre.

- En second lieu, la limitation à 60% du droit à construire ne peut évidemment être entendue qu'au regard de la superficie totale de la parcelle et non pas évidemment sur une zone qui serait délimitée.

A cet égard, les espaces verts à hauteur de 40% sont sans aucun doute excessifs et il doit être procédé à une réduction drastique de la superficie aménagée en pleine terre.

Un coefficient de 30% serait davantage équitable et permettrait sans aucun doute la réalisation d'un bon projet immobilier garantissant la mixité avec les nécessaires logements sociaux qui font défaut.

Réponse de la commune

Voir réponses au C/21 ci-avant

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarque.

VII.3.2.2 - OAP n° 2

P5/ M. DUMOND

- Proposition : On a la chance d'avoir un espace vert où on va regrouper des centaines de logements. Pourquoi ne pas y faire un espace de jeux pour les enfants, de promenade et un

parcours sportif ! Il y a quantité de terrains entre Boissise et Orgenoy, près de la nationale, pour y implanter des logements.

Réponse de la commune

- Les terrains dont il est question entre Boissise-le-Roi et Orgenoy sont ceux de la Pierre-Fritte.

Les projets envisagés sur cet espace ont reçu un avis défavorable unanime des organismes publics (la Chambre d'Agriculture, le Préfecture par le biais de la DDT, le Département, le Région, la Communauté d'Agglomération), soit les projets ne convenaient pas en termes de cohérence à l'échelle régionale, soit (et surtout) au nom de la préservation des espaces agricoles et naturels. Depuis, la Loi ZAN a renforcé cette urgence de préservation, confirmée par le nouveau SDRIF en phase finale de réalisation, qui supprime la pastille d'ouverture à l'urbanisation sur le site de la Pierre-Fritte.

Seules des constructions en lien avec le monde agricole peuvent être réalisées sur ce site, conformément au règlement de la zone.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué plus haut, il n'est pas opportun d'utiliser le site de la « Pierre Frite » qui représenterait une utilisation importante de terres agricoles. Ceci explique, au moins en partie, les oppositions des différentes administrations et la suppression probable de la pastille d'ouverture à la construction dans le futur SDRIF.

C17/ M. FOURNIER

- Nous sommes particulièrement choqués de la volonté de remplacer un espace naturel par des constructions. Cet espace abrite un certain nombre d'espèces sauvages que nous avons plaisir à écouter et à observer. La destruction totale du Bois au Boulot impliquera mécaniquement un déplacement des populations animales vivant ici voire une disparition de ces espèces dans le secteur. Cela perturbera l'équilibre écologique local.

Réponse de la commune

La commune est dans l'obligation d'ouvrir des terrains à l'urbanisation afin de remplir ses objectifs de production de logements au regard de la Loi SRU

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle semble, en effet, être nécessaire mais je comprends parfaitement le désagrément engendré pour les riverains.

P10/ M. PRE

Aménagement de OAP n° 2 :

- 110 logements alors que la route qui mène à Ponthierry est saturée de même que les réseaux (eau, électricité, …).

Réponse de la commune

- la rue de Ponthierry n'est aucunement saturée. La réalisation de 110 logements n'engendrera pas non plus une énorme augmentation de la circulation dans la commune. En revanche il est vrai que tout au bout de la rue, le franchissement du stop au croisement de la rue Albert

Olivieiri, situé sur la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, peut être compliqué aux heures de pointes.
- des adaptations ou des extensions de réseaux seront réalisés par le futur aménageur.

Appréciation du commissaire enquêteur
Les difficultés de circulation observées, à certaines heures, dans la rue de Ponthierry, semblent effectivement liées au franchissement de l'intersection comportant un panneau Stop.

- La haie végétale NT devra être respectée et même au-delà de 5 m.

Réponse de la commune
- la haie végétale prévue en bordure de l'OAP sera bien érigée avec soin, la commune va s'en assurer, et sera une contrainte forte dans le cahier des charges qui sera fourni au futur aménageur. Elle restera d'une largeur de 5m, comme prévu dans le règlement graphique qui instaure une zone NJ de 5 mètres de large en bordure de la zone AU au sud et à l'ouest.

Appréciation du commissaire enquêteur
La présence de cette haie végétale est importante.

- Il serait préférable que les terrains prévus pour l'accession à la propriété soient implantés en partie ouest de la zone.

Réponse de la commune
- non, cela va à l'encontre du principe même de la mixité sociale.

Appréciation du commissaire enquêteur
C'est exact.

- Le nombre de logements sociaux est trop important ; il faudrait descendre à 55 sur 110.

Réponse de la commune
- Le nombre de logements a été défini en fonction des besoins de la commune en matière de logements sociaux, des contraintes des règles de densification, en gardant à l'esprit les notions de mixité sociale et de préservation du tissu urbain, avec notamment le refus de l'édification de logements collectifs pour privilégier les constructions de pavillons en R+1, dans le même esprit que les constructions présentes dans l'environnement proche.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le nombre de logements sociaux est une contrainte règlementaire et le maintien d'un habitat pavillonnaire en R+1 est très favorable à l'image et à la cohérence urbanistique de la commune.

P14/ Mme TROMEUR
- Maintien d'un « poumon vert » non bétonné

Réponse de la commune
- les projets ne viennent pas détruire tous les espaces verts communaux. Quiconque se promène dans les rues de Boissise-le-Roi réalisera la nature extrêmement boisée de la commune, avec de nombreux espaces verts et naturels, avec une base de Loisir, un Espace

Naturel Sensible (la Prairie Malécot) ouvert au public et aménagé pour la promenade, le parc de la Mairie, le Bois classé Malécot…

Appréciation du commissaire enquêteur
La commune est loin d'être dépourvue d'espaces verts.

- Négligence des organismes publics sur l'augmentation constante du trafic routier vers Ponthierry et le pont sur la Seine.

Réponse de la commune
- Ce n'est pas la vocation d'un PLU de résoudre les problèmes de circulation d'échelle intercommunale

Appréciation du commissaire enquêteur
Le trafic routier régional ou intercommunal ne relève pas du PLU.

- Les parcelles (une dizaine) de l'OAP appartiennent à des propriétaires particuliers. Comment la commune envisage-t-elle de les acquérir ?

Réponse de la commune
- soit par entente amiable, soit par expropriation, toutefois ce point n'a pas vocation à être traité dans le PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur
Les modes d'acquisition des terrains de l'OAP ne relèvent pas du PLU ; ils seront mis en place plus tard, lors de la réalisation du projet, en respectant des procédures règlementaires.

- Importance du cadre de vie.

Réponse de la commune
- Trop imprécis

Appréciation du commissaire enquêteur
Oui, le cadre de vie est important mais l'observation n'indique aucune précision permettant d'y répondre.

P15/ Mme LE MORVAN
Réduction des espaces verts et de la biodiversité au profit de l'urbanisation.
Augmentation constante des nuisances sonores, pollution…
Augmentation de la population sans les infrastructures nécessaires.
Réduction d'un espace de vie agréable au profit d'une urbanisation qui ne convient pas aux habitants.

Réponse de la commune
Voir réponses précédentes

Appréciation du commissaire enquêteur
Les constructions ne sont réalisées que dans des espaces déjà urbanisés. Certes, le cadre de vie peut être légèrement perturbé mais tous les ensembles urbanisés ont vocation à évoluer de

manière à permettre l'accueil de nouvelles populations comme ont été accueillis autrefois les résidents actuels.
Les communes s'emploient à réaliser les infrastructures nécessaires : distribution et traitement de l'eau, écoles (dont la création, l'agrandissement dépendent de l'Éducation Nationale), voiries, …

P18/ Mme LEMAIRE
- Un seul accès pour 110 logements, soit 200 véhicules est accidentogène.

Réponse de la commune
- la sortie de lotissement sera étudiée pour qu'elle ne soit pas accidentogène.
(Le Domaine de Valbois se compose de plus de 200 pavillons, ne possède que 2 entrées/sorties, sans qu'aucune difficulté n'ait été soulevée.)

Appréciation du commissaire enquêteur
L'accès au lotissement devra être correctement étudié pour diminuer l'impact de nouveaux véhicules.

- Il manque des liaisons douces (école/projet, Seine/école) pour permettre l'intégration et la perméabilité du projet dans son environnement.

Réponse de la commune
- il est tout à fait possible de se rendre à pied à l'école ou sur la base de loisirs depuis le site via les rues de la commune

Appréciation du commissaire enquêteur
Certes mais, bien que ce soit parfois difficile, la réalisation de véritables liaisons douces reliant les lieux importants de la commune fait partie du « bien vivre », de la sécurité des usagers et de l'incitation à « abandonner » de temps en temps la voiture.

- Le secteur n'est-il pas en zone humide ?

Réponse de la commune
- non

Appréciation du commissaire enquêteur
Pas de remarque

VII.3.2.3 - « Dents creuses »

Réponse de la commune
Ces terrains, appartenant à la commune, sont situés en zone urbaine et sont déjà constructibles. Ce n'est pas l'approbation du PLU qui déterminera la possibilité de leur réalisation, au contraire des OAP.

Ils apparaissent en effet dans les documents du PLU, plus précisément dans le rapport de présentation en page 69, dans une cartographie recensant justement les potentialités en urbanisation déjà existante sur le territoire communal. Mais encore une fois, l'approbation ou

non du PLU n'influencera en rien la réalisation de ces projets, hormis le fait que les permis de construire seront instruits avec les règles du RNU, et non celle du PLU.

Ces projets de constructions de logements sociaux, répartis sur les sites de Valbois (avenue de Thumery), de la rue de Beaune (espace des Vignes) et de l'ancien terrain de football rue du Château, ont été lancés pour permettre à la commune de remplir ses objectifs par rapport à la Loi SRU au regard du contrat triennal 2020-2022. Faute de quoi, la commune aurait été placée en état de carence et aurait, entre autres, perdu sa maitrise des droits du sol au profit du Préfet, et vu les pénalités financières être multipliées jusqu'à 5.
Un 5ème site, allée des Érables, avait été identifié, mais les riverains ont fait valoir à juste titre une disposition du cahier des charges du lotissement, grevant l'espace d'inconstructibilité, et le projet a été abandonné.

Ces projets ont été pensés de manière à avoir le moins d'impact possible sur le tissu urbain de la commune. Ainsi, seuls des pavillons en R+1 sont envisagés, de manière à respecter la composition du paysage urbain pavillonnaire communal. Un cahier des charges architectural a d'ailleurs été réalisé par les services du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, pour s'assurer de la meilleure intégration des constructions.

Les projets sont encore en cours d'élaboration. La municipalité a prévu d'organiser des réunions publiques d'information et de présentation des projets avant les dépôts des permis de construire.

La population pourra se manifester lors des réunions publiques d'informations, et pourra, si elle l'estime fondé, déposer un recours auprès du Tribunal Administratif à l'encontre des permis de construire une fois ceux-ci accordés.

Il ne sera pas répondu plus en détail à tout ce qui concerne les dents creuses et le paragraphe 2.3, car celui-ci ne concerne pas le PLU.

Une précision toutefois : l'espace des Vignes ne sera pas détruit par les constructions. Seule sera urbanisée la partie de la rue de Beaune face aux pavillons existants, et le reste de l'espace vert est reclassé en zone N par volonté des élus, afin que l'on ne considère plus cet espace comme une dent creuse. En termes d'impact sur l'aménagement réalisé il y a quelques années, seule une petite boucle sur un des cheminements est concernée (elle va être réaménagée), ainsi que les agrès de sports, qui seront déplacés. Tout le reste est conservé en l'état.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette mise au point concernant les « dents creuses » est importante dans le cadre de cette enquête publique concernant le projet d'élaboration du PLU de la commune. En résumé :
- Ces terrains étaient déjà constructibles avant le projet de PLU et ne lui sont pas liés.
- Ces projets de construction permettent à la commune d'être en conformité avec la loi et de conserver ses prérogatives sur le droit du sol.
- Ces projets de construction permettent à la commune d'éviter d'être pénalisée financièrement.
- Le site n° 1 de l'allée des Érables est abandonné car non constructible.

- Les constructions sont limitées à des pavillons en R+1 intégrés au mieux à l'existant.
- Seule une petite partie de l'espace des Vignes sera urbanisée.

A/ Généralités

P4/ M. BENARD, M. BERTRY et M. BORDIER
- Les constructions de LLS sur les « dents creuses » seraient en voie de concrétisation indépendamment de ce qui ressortira du PLU qui concerne le futur. Ceci consiste à profiter des facilités réglementaires existantes après la caducité du POS et avant la mise en place effective du PLU. Ces projets de construction, au regard du PLU, s'il était en vigueur, seraient difficilement recevables. Cette procédure, alors que l'on prétend recueillir l'avis des habitants sur le PLU, lors d'une enquête publique, est difficilement admissible.

C16/ M. PETIT
- Je ne comprends pas cette démarche *[constructions dans les « dents creuses »]* alors que d'autres secteurs vides de toute végétation peuvent être investis. De ce que j'ai pu constater sur les plans, beaucoup d'entres eux le seront aussi mais il y en a d'autres encore, ce qui n'impose pas de supprimer des espaces verts.

P17/ M. Mme PICAULT
Désaccord total sur les dents creuses appelées à être loties, à l'artificialisation des sols.
Nous voulons des espaces verts. Penser d'abord à la circulation et à la pollution.

B/ Site 1

C20/ Mme ARNAUD, représentant le Collectif « Pré de l'étang »
- La parcelle AD n°70, située allée des Chênes, correspond à un espace vert commun de notre copropriété, rétrocédé à la mairie en 1971. Cette parcelle est recensée en « dent creuse » pour accueillir des constructions en faveur de logements sociaux. Les conditions spécifiques de vente de ce terrain ne permettent pas de consentir à tout projet de construction (par acte notarié de rétrocession de1971, cette parcelle dénommée « le bois » a pour unique vocation d'être et de demeurer un bois). La mairie a été alertée sur l'existence de cette servitude. Sur les documents du futur PLU la parcelle est classée en zone UB et propose un futur projet de construction des sociétés 3F. Le collectif du Pré de l'Étang a donc interpellé Madame le maire les 6 février et 24 avril 2023 par voie d'avocat. Notre collectif de riverains s'oppose à la volonté de la mairie de céder le bois, correspondant à la parcelle AD n°70, situé allée des chênes aux sociétés 3F ou à tout autre personne morale ou physique, à des fins de construction. La commune de Boissise le Roi a acquis cette parcelle AD n°70 dénommée « le bois », en des conditions spécifiques.
[Une demande de classement de cet espace est déposée :(Voir 3.1 - Zonage)]
Documents joints :
• Liste des participants au collectif du Pré de l'Étang.
• Courrier de la mairie du 23 mai 2023 informant que « *l'équipe municipale a pris la décision d'abandonner le projet de construction des six logements locatifs sociaux dans l'espace de l'allée des Chênes* ».

Appréciation du commissaire enquêteur

La construction de logements sur le site n° 1 de l'allée des Érables ou allée des Chênes est abandonnée car celui-ci est non constructible comme indiqué par un « avis aux riverains » de Madame le Maire en date du 23 mai 2023, rappelé au début du paragraphe VII.3.2.3 ci-avant.

C/ Sites 2 et 3

P1/ Mme VINAS-WALFISCH

- Décision abrupte, sans concertation préalable, d'implanter plusieurs logements (site 2) en remplacement d'un espace vert très fréquenté par le public et où se situe déjà un parcours de santé implanté récemment par la municipalité (une pétition, faisant des propositions alternatives précises d'implantations a recueilli 188 signatures).

C15/ Mme VIAUVY

- Je suis contre la construction sur le petit terrain de foot et sur l'aire de loisirs près de l'école, qui sont nos pôles d'activités sportives pour les jeunes et des lieux ouverts pour respirer ! Il faudrait au contraire, poursuivre les plantations d'arbres pour faire baisser la température extérieure lors des fortes chaleurs (idem pour nos corridors verts et espaces verts classés !). Ces terrains sont des lieux de rencontres sportives, en cœur de bourg, à accès libre. Qui voudra laisser son jeune ado aller au terrain de foot à Orgenoy, sans l'y accompagner en voiture ?

Réponse de la commune

-Il existe un city stade à Boissise, ainsi qu'un terrain de football à l'espace des vignes

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces installations de l'espace des Vignes devraient permettre à chacun de pratiquer une activité sportive dans le bourg de Boissise.

- Ce projet de construction n'offre pas des logements de très haute qualité ! Quitte à subir cette contrainte, autant qu'elle soit plus que vertueuse en termes de génie architectural ! Bâtiments passifs obligatoires, avec chauffe-eau solaire, panneaux solaires photovoltaïques, récupération des eaux de pluie dans des citernes, … Ayons un temps d'avance ! Et pourquoi pas une chaudière collective alimentée au miscanthus, au lieu de chauffage électrique !
- Ce projet n'a pas été réfléchi avec les communes voisines au regard des difficultés d'encadrement scolaire et péri scolaire (les enfants viennent sur notre commune pour fuir des classes surchargées).

Réponse de la commune

Argument erroné : le code de l'éducation est appliqué en cas de dérogation scolaire. Les dérogations scolaires ne peuvent être accordées que dans de très rares cas encadrés (les classes surchargées n'étant pas un de ces cas).

L'éducation est une compétence communale et non intercommunale. Les ouvertes et fermetures de classes dépendent de l'éducation nationale.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je confirme l'exactitude de ces informations.

- Le projet doit être bien plus réfléchi et abouti pour qu'il soit non seulement acceptable mais désirable ! On est en devoir d'être exigeant sur tous les points dans ce dossier.

C18/ M. BERTRY

- Je suis catastrophé par le projet de destruction du terrain de football situé à l'entrée de Valbois, espace de vie des enfants, pour, là encore, y implanter du béton. Une aberration, sachant que les jeunes enfants s'entraînent toutes les semaines sur ce terrain.
- La zone de jeux et de promenades pour, notamment, les enfants des écoles voisines, au milieu d'espaces verts à « l'Espace des Vignes », va se voir amputé d'une grande partie de sa superficie afin d'y faire pousser… de nouveaux bâtiments… L'argent des contribuables ayant servi à cette réalisation va de ce fait être perdu... Les espaces de jeux pour les enfants fondent comme neige au soleil à Boissise-le-Roi.

C23/ Mme BENTZINGER

- Le terrain de foot de Boissise-le-Roi ne doit pas être supprimé pour être bétonné. C'est un lieu de vie sain pour nos jeunes.
- Le terrain de « l'espace des Vignes » ne doit pas être amputé pour être lui aussi bétonné. Cet espace a été aménagé récemment avec nos impôts et constitue un lieu de promenade et d'échange au travers des jeux proposés. Ce serait un énorme gâchis.

C28/ Mme PIERINI

Le terrain de football (bien que n'étant plus homologué) qui sert aux jeunes de terrain de jeu ou d'entraînement va se voir doté d'un certain nombre de pavillons.

P13/ Mme LEPEULE

Je ne souhaite pas avoir un immeuble sur le terrain de foot de Valbois près du cimetière qui s'élargit. Perte de places de stationnement.

P16/ M PEYROUX

- Désaccord sur l'urbanisation du terrain de football qui est un poumon vert et permet aux adolescents de se ressourcer.

P16/ M PEYROUX

- Désaccord sur l'urbanisation de l'espace détente André Malraux fréquenté par les anciens, les handicapés et les jeunes. C'est le plus grand poumon vert de Boissise le Roi. Construire des maisons c'est apporter de la pollution supplémentaire visuelle et routière.

Appréciation du commissaire enquêteur
Les désaccords face aux constructions prévues sur les sites 2 et 3 peuvent se comprendre mais, comme expliqué plus haut, l'obligation de création de logements sociaux doit être appliquée et les terrains disponibles sont rares.

D/ Sites 4 et 5 (Valbois)

P1/ Mme VINAS-WALFISCH

- Les sites 4 et 5 appelés « dents creuses » sont des espaces verts comportant des arbres hauts d'une dizaine de mètres, formant une coulée verte (malheureusement non répertoriée mais évidente sur le terrain).

C9/ M. GARCIN

- Les espaces verts de Valbois ont fait partie du terrain acheté par « Les Nouveaux Constructeurs » pour créer le village. Le prix du terrain a été reporté dans le prix d'acquisition des maisons payé par les acquéreurs. Les espaces verts de Valbois sont la propriété des propriétaires des pavillons.

Réponse de la commune

Argument erroné. Les terrains ont été rétrocédés à la commune car la copropriété n'avait pas les moyens financiers pour les entretenir.

Appréciation du commissaire enquêteur

Lors d'un achat de logements groupés en lotissement, les parties communes, les réseaux et les voiries sont propriété des acheteurs qui les rétrocèdent généralement à la commune, à charge pour celle-ci d'en assurer les coûts d'entretien. Certaines résidences ne procèdent pas à cette rétrocession et assument alors les coûts d'entretien.

Il y a une importante atteinte à l'environnement des pavillons, avec, après les nuisances des pelleteuses, un trafic automobile démultiplié et un passage accru de divers moyens de locomotion.

C10/ M. BORDIER

- Une lecture attentive du projet de PLU permet de constater qu'il existe, au sein dudit projet, de flagrantes contradictions entre ce qui est prescrit dans le PADD et les projets de constructions dans ce qu'il est convenu d'appeler des « dents creuses ». Le PADD indique que l'un des objectifs de la commune est la « préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement ». Dans le cas de Valbois, le PLU identifie sous les références 4 et 5 deux « dents creuses » avec la possibilité de construire 6 logements sur 3 000 m² et 9 logements sur 3 950 m². Ceci conduirait à une densité bien supérieure à celle déjà existante sur Valbois.

C12/ Mme NOUVEN-MAGNE

- Je suis défavorable aux constructions envisagées par la mairie sur le site de Valbois pour plusieurs raisons : réduction des espaces verts dans un site pavillonnaire dont les 2 accès sont déjà compliqués (voies à double sens et étroites, virages, stationnement sur voie publique, peu de transports en commun, etc.) rendant un surcroit de circulation dangereux pour les riverains et leurs enfants.
- Quel est le financement envisagé pour la réalisation de ces travaux ?

C14/ M. BORDIER

- Nous signalons une erreur figurant dans le PLU. Vu ce qui est stipulé page 4 du PADD *(*« un des objectifs d'élaboration du PLU est la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement ») il n'est pas possible de déclarer constructibles les parcelles AO 67 et AO 68, (regroupées sous le N°5 dans la liste « des dents creuses ») situées dans le domaine de Valbois. Cette impossibilité, valable pour tous types de constructions, à caractère social ou non, se confirme à la lecture de la page 6 du même PADD qui fait état « des réservoirs de biodiversité locaux à mettre en valeur et à maintenir en réseau avec les continuités écologiques locales et majeures qui traversent le territoire. Des entités boisées ou non qui créent des respirations et des espaces d'agrément dans les parties urbanisées ». Le contenu de la page 9 du PADD fait aussi état de la nécessaire « protection des espaces naturels non bâtis et non imperméabilisés en frange et au sein des espace bâtis ».

La carte de la page 18 du PADD montre bien les espaces où il faut préserver les continuités écologiques. C'est bien le cas des parcelles AO 68 et AO 67 qui contribuent à la relation entre le parc de la mairie et le bois Malecot.

C14/ M. BORDIER

- Dans la situation d'urgence climatique actuelle contrevenir aux dispositions du PADD concernant notre environnement serait parfaitement inacceptable et ne pourrait que faire l'objet de recours.

P6/ M. QUERIAULT

- Dans le PLU, la circulation piétonne est indiquée le long des berges de Seine et sur des sentiers piétonniers réalisés au sein des quartiers d'habitation de Valbois et de la Maisonneraie des Vignes pour les relier aux espaces verts et équipements publics limitrophes. Le cadre de vie de Valbois est qualifié d'agréable avec ses vues lointaines, ses promenades et ses espaces verts. Tout ceci sera bouleversé avec ce PLU car une densification accrue supprimera ce qui avait été mis en avant au lancement du programme par le promoteur. D'autre part la reprise par la mairie de la voirie et des équipements sportifs de Valbois devaient se faire sans modifications de l'existant.

C18/ M. BERTRY

- Habitant à Valbois je suis opposé aux constructions dans les « dents creuses » qui font partie intégrante de la résidence… Afin de préserver l'identité de notre espace de vie ces zones vertes ne peuvent et ne doivent pas être remplacées par du béton, ce qui, en outre, irait à l'encontre des consignes gouvernementales concernant la protection de l'environnement.

C23/ Mme BENTZINGER

- Les espaces verts de Valbois devaient rester inconstructibles pour maintenir une certaine aération de ce lotissement. Ils contribuent à préserver une biodiversité précieuse en constituant un couloir écologique entre le parc de la mairie et le bois Malécot. Qu'en est-il de la volonté affichée dans le PADD de « protéger les espaces écologiques et de préserver les microréservoirs de biodiversité sur le plateau et dans le tissu urbain pour faciliter les continuités écologiques » ?

- Valbois est constitué de 5 modèles de maisons et il ne saurait être question de défigurer cette unité par la construction de logements supplémentaires.

C23/ Mme BENTZINGER

- Un oléoduc passe en haut de mon terrain matérialisé par des tilleuls nous interdisant de construire au-delà de cette limite. Comment serait-il possible de construire sur la parcelle AO 67 où passe cet oléoduc ?

C14/ M. BORDIER

- La parcelle AO 68 est soumise aux contraintes liées à sa proximité avec l'église classée et le château et la parcelle AO 67 est traversée par l'oléoduc Donges/Metz, ceci interdisant toute construction et toute plantation à 10 m de part et d'autre de son axe. Déclarer constructible l'une et l'autre de ces deux parcelles relève donc d'une erreur d'appréciation.

P2/ M. Mme JOBERT

- Nous sommes totalement opposés à ce projet concernant Valbois car :
  - Le domaine de Valbois composé de maisons de standing sur des terrains de plus de 1 000m² va être défiguré par les futures constructions.
  - Ces constructions vont amener des nuisances car notre maison se situe à moins de 6 m de cet espace vert : nuisances liées au chantier puis à cette proximité des terrains.

  Nous sommes opposés à toute construction dans ces « dents creuses ». Un espace vert, une aire de jeux pour les enfants, un stade doivent rester en l'état, à la disposition de l'ensemble des habitants.

C24/ M. GUINAMANT

- Concernant la dent creuse N°5 restée libre, comment expliquer que le promoteur initial n'ait rien construit sur cette parcelle, ce qui a été un manque à gagner pour lui : la configuration du terrain en pente qui draine des sources venant du secteur de l'établissement des trois soleils vers les EU / EP vers le ru de la mare aux Évées.

Si cette parcelle est urbanisée, le raccordement sur EU/EP sera un peu juste, il y aura perte de places de stationnement et une étanchéification des sols ce qui est contraire aux objectifs écologiques du PLU.

26/ Mme WENZEL

- Concernant spécifiquement Valbois, il était, depuis le début, clairement précisé que les espaces verts ne seraient pas constructibles afin d'éviter la dégradation de la qualité de vie, les constructions à l'infini, l'urbanisation extrême entraînant un accroissement des nuisances et de l'insécurité en même temps qu'une forte dévalorisation de nos biens immobiliers. Pourquoi vouloir à tout prix construire partout quand on connaît les conséquences néfastes de la bétonisation à tout va sur la faune.
- On oublie également les secteurs de la commune classés au titre des monuments historiques (église et château). Que dit l'architecte des bâtiments de France ?

C27/ Mme BERTRY

- Les petits espaces verts, « dents creuses », à Valbois, à proximité des écoles (projet à 200 000 € jeté par les fenêtres), le terrain de football régulièrement utilisés par les enfants, sont sacrifiés au profit du bétonnage.

En outre, l'urgence environnementale nécessite aujourd'hui la sauvegarde et la plantation d'espaces verts…
Il suffirait d'un minimum de bon sens environnemental et de courage politique pour négocier.

C28/ Mme PIERINI

- Bien qu'elles ne fassent pas partie du PLU (m'a t on dit) les dents creuses de Valbois, ces petits poumons verts, vont donc être construits. Combien de maisons ? Sera-t-il tenu compte qu'une partie de Valbois est soumise à l'approbation des bâtiments de France ! A t on calculé l'impacts desdites constructions sur la circulation automobile, l'état des routes, l'évacuation des eaux, etc.

C29/ M. BOUSQUET

Je suis contre ce projet. Notre maison dans le secteur Valbois est proche d'une zone assurée comme non constructible dans l'engagement de l'époque et devant être définitivement laissée en verdure et accès libre Nous perdons des zones de biodiversité alors qu'il y a d'autres zones sur notre communauté de communes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune et les appréciations du commissaire enquêteur aux différentes observations ci-avant concernant les « dents creuses » se situent au début de ce paragraphe VII.3.2.3.

VII.3.2.4 - Logements sociaux et mixité sociale

C3/ M. JESTIN

- Je suis par principe favorable à la construction de logements sociaux, y compris dans Valbois où j'habite. Un tract anonyme exige que Valbois soit "épargné" ! Égoïsme révoltant car la mixité sociale est, selon moi, une excellente chose dont rien ne prouve qu'elle nuirait inévitablement à la valeur des patrimoines ! Tout dépend de l'aspect extérieur des bâtiments.

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, la loi rend obligatoire la construction des logements sociaux qui représentent un besoin. La mixité sociale est d'ailleurs un facteur d'intégration reconnu.

P1/ Mme VINAS-WALFISCH

- Les implantations d'urbanisme heurtent la population. La meilleure répartition des logements sociaux dans les diverses communes est une nécessité et doit se faire harmonieusement entre nos 2 hameaux.

Réponse de la commune

- Si l'on considère la répartition actuelle entre Boissise et Orgenoy, alors il faudrait transférer une bonne centaine de logements sociaux sur Boissise.
Il n'existe que l'emprise foncière de l'OAP du Bois aux Bouleaux sur Boissise, ou alors il faudrait revoir à la hausse la densification des dents creuses.

Appréciation du commissaire enquêteur
C'est exact. La construction des logements sociaux ne peut être réalisée que sur des terrains disponibles.

C4/ M. Mme GUEUDRE
- Nous sommes totalement opposés à la délivrance d'un permis de construire pour l'implantation de logements locatifs sociaux sur le domaine de Valbois. Lors de l'achat de nos maisons, il était clairement précisé que ces espaces verts ne seraient pas constructibles afin de conserver la qualité de vie en évitant l'hyper densification source de nuisance et d'insécurité. Les autorités publiques rappellent l'importance de protéger les espaces verts afin de sauvegarder la biodiversité.

Réponse de la commune
- dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir les réponses § VII.3.2.3.

C5/ M. PERRAULT
- Habitant de Valbois, mécontentement concernant le projet de logements locatifs sociaux.
Pourquoi densifier, dégrader l'environnement et casser l'équilibre et l'harmonie qui règnent de notre commune alors qu'il existe des solutions alternatives au déploiement de ces logements ?
Cela engendrera :
- La dégradation de l'environnement avec la disparation des espaces verts
- Une augmentation de la circulation
- Une augmentation du risque d'accidents de la route avec les usagers vulnérables
- Un réseau routier à risque car inadapté à cette hausse de logement
- Une augmentation du stationnement déjà très dense
- La disparition des aires de jeux naturelles pour les plus jeunes et à la promenade
- Une augmentation du stress, des nuisances sonores
- La perte de ce qui fait encore le charme de cette commune

Ces projets de LLS sont nécessaires et peuvent s'intégrer harmonieusement dans notre commune avec une vraie vision d'intégration.
Des solutions alternatives viables ont été présentées par les habitants de notre commune.

Réponse de la commune
- S'il s'agit de la Pierre-Fritte la réponse a été donnée précédemment.

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir les réponses § VII.3.2.2.

C7/ M. HSU
- Je suis contre l'implantation de logements locatifs sociaux : Déstabilisation de ce lieu résidentiel, dévalorisation des propriétés environnantes, manque de ressources pour la commune due à l'exonération de la taxe foncière.

- Comment être certain de la bonne intégration des nouveaux logements sociaux à l'architecture locale, comment imposer, dans ce but, un cahier des charges strict aux bailleurs ? En dehors des désagréments qu'ils sont censés induire : problèmes de circulation et de stationnement, hauteur des constructions, enlaidissement du paysage, augmentation de la population, densification excessive et un urbanisme des « cités HLM ».

Réponse de la commune

- dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir les réponses § VII.3.2.3.

C8/ M. POIRÉE

- Si l'on désire bloquer définitivement certains projets immobiliers, il suffit de faire en sorte qu'ils puissent défigurer gravement et définitivement les jolies petites communes franciliennes de caractère auxquelles ils sont destinés. Par exemple, l'absence de toits, des étages nombreux, des formes rectangulaires glaçantes, des façades mornes, des terrains minuscules sans végétation, pas de jardins, pas d'horticulture, des logements trop proches les uns des autres, … Constructions ne tenant pas compte de l'instabilité des terrains et des risques de toute sorte, des accès rétrécis, malcommodes ou inexistants, des stationnements impraticables pour les voitures, une circulation dangereuse et sans visibilité, des rues étroites et encombrées, … Le soi-disant "social", la "mixité sociale" etc. prétendent tout excuser.

Réponse de la commune

Hors sujet

Appréciation du commissaire enquêteur

Je ne comprends pas cette observation qui est en dehors du projet présenté.

C10/ M. BORDIER

- Il est précisé dans le PADD qu'il faut « favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des différents types de bâti ». Comment équilibrer une opération de promotion de LLS dans Valbois qui est constitué d'un ensemble parfaitement homogène, réalisé par un promoteur unique ?
- Construire des LLS dans les « dents creuses » de Valbois serait une aberration, tant sur le plan économique qu'urbanistique et écologique.

En outre, la très forte hostilité des résidents actuels, liée à cette aberration, par rapport aux éventuels nouveaux arrivants ne favoriserait en rien la mixité sociale prétendument recherchée dans le PLU.

Réponse de la commune

Dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir les réponses § VII.3.2.3.

C11/ Mme BORDIER

- Si la stratégie consistant à disperser les LLS un peu partout dans Boissise-le-Roi finissait par être mise en application, ceci multiplierait les risques de tensions, voire des conflits entre les propriétaires déjà résidents et les nouveaux arrivants locataires.

Réponse de la commune

Dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur

Il semble que la dispersion des LLS permette justement d'éviter les tensions et les conflits.
Voir les réponses § VII.3.2.3.

P2/ M. Mme JOBERT

- Nous avons acheté en 1979 dans le domaine de Valbois une maison située en bordure d'un espace vert créé pour séparer les phases successives de construction du lotissement.
Cette zone verte a servi et sert toujours d'aire de jeux pour les enfants. Elle est traversée par un chemin piétonnier entretenu par la Mairie et largement emprunté par les promeneurs et les jeunes se rendant aux arrêts de cars scolaires. Aujourd'hui le Plan Local d'Urbanisme porté par le Maire prévoit de construire des logements sociaux sur cette parcelle malgré la présence d'un pipeline qui la traverse.

Réponse de la commune

Dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur

Les règlementations concernant la proximité d'une canalisation de transport de matières dangereuses seront, bien sûr, respectées.
Voir les réponses § VII.3.2.3.

C14/ M. BORDIER

- Introduire de nouvelles constructions dans le domaine de Valbois (202 maisons se répartissant en cinq types avec un parcellaire homogène et des coulées vertes aménagées par le promoteur) ne serait évidemment pas de nature à favoriser la mixité sociale. Ce serait d'autant plus mal accepté par les résidents actuels que cela ne contribuerait que très marginalement à pallier le déficit communal en matière de LLS.

Réponse de la commune

Dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir les réponses § VII.3.2.3.

C15/ Mme VIAUVY

- Je suis contre l'implantation de logements locatifs sociaux, sur les corridors verts de notre quartier de Valbois, ainsi que sur les autres parcelles car ceci va à l'encontre de la loi de la ZAN, zéro artificialisation nette des sols, en construisant sur des parcelles d'espaces verts et arborés. Le texte juridique de la ZAN est encore en discussion au Parlement et attendre la fin

de la commission pour savoir si on a le droit ou pas d'artificialiser ces sols serait la sagesse tant attendue avant de se lancer dans une perte définitive et irréversible d'espaces verts.

Réponse de la commune
Dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir les réponses § VII.3.2.3.

C15/ Mme VIAUVY
- Ces nouveaux logements engendreront une augmentation de la circulation routière. Rien n'est fait pour être plus en sécurité à vélo. Le projet de densification de la ville ne modifie pas les modes circulatoires. Pourquoi pas un corridor piéton qui traverse le parc des 3 Soleils ou une vélorue où la circulation à vélo est prioritaire ?

Réponse de la commune
- Élaboration en cours du Plan de Déplacement au niveau intercommunal

Appréciation du commissaire enquêteur
Le Plan de déplacements intercommunal devrait permettre d'améliorer progressivement la situation.

C15/ Mme VIAUVY
- Ce projet ne permet pas l'accessibilité de ces logements à des professions intermédiaires telles que professeurs, militaires, professionnels médicaux qui gagnent trop. Qui seront les locataires à « loyers modérés » ? Pourquoi eux et pas ces professions qui ont tant à apporter en qualité de vie dans une ville ! La commission d'attribution des logements ne tiendra pas compte de ces profils, en dehors de leur barème social.

Réponse de la commune
- ce point n'a pas vocation à être traité dans un PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je confirme que cette observation ne relève pas du PLU.

C15/ Mme VIAUVY
- Je suis contre ce projet de construction de logements sociaux, dont les locataires ne sont pas toujours les plus soigneux de leur habitat car il n'est pas le leur. Dégradations intérieures et extérieures. Quid du logement locatif à courte durée pour limiter les occupations trop longues des personnes dans un même logement (rotation pour accueillir des jeunes familles) ? Lors de ces constructions, où sont la qualité de vie, la réflexion de circulation ? Aucune innovation énergétique, aucune harmonie architecturale, trop peu d'espaces verts. On recopie la cité dortoir des années 80. Où est le progrès ?

Réponse de la commune
- ce point n'a pas vocation à être traité dans un PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur
Il n'est pas question de cité-dortoir des années 80 puisque l'on traite de la mixité sociale qui est tout le contraire.

C15/ Mme VIAUVY
- Je suis contre ce projet de logements sociaux sans aucune garantie municipale d'accueil et d'engagement qualitatif en termes d'équipements (crèches, écoles, ATSEM, restauration scolaire, garderies), de personnel médical (médecins et autres), de personnel de sécurité (commissariat propre à la ville), de permanence de La Poste …

Réponse de la commune
- les équipements publics présents sont dans l'ensemble satisfaisants, des extensions de 3 classes en élémentaire et 1 classe en maternelle sont en cours de réalisation dans le groupe scolaire d'Orgenoy en prévision de l'apport de population et d'enfants engendré par la ZAC Orgenoy-Est, et un espace réservé pour de l'équipement public est prévu dans l'OAP de la ZAC Orgenoy Est, qui sera mis en œuvre pour pallier aux besoins, une fois ceux-ci identifiés par l'usage.

Appréciation du commissaire enquêteur
La réponse de la commune est satisfaisante.

C16/ M. PETIT
- Incompréhension au sujet de la construction de logements sociaux sur des sites arborés du quartier de Valbois.

Réponse de la commune
- dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir les réponses § VII.3.2.3.

P8/ M. BOUAT
- Pas de problème pour ce PLU mais il faut être vigilants dans le choix des habitants dits « sociaux ».

C22/ M. BRIAND
- Avec la nouvelle loi « Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification » (3DS) votée le 21/02/2022, il n'y a plus la date butoir de 2025 de la loi SRU pour les 25% de logements sociaux. Il y a aussi la possibilité de négocier avec la Préfecture un contrat de mixité sociale.

Réponse de la commune
- ce point n'a pas vocation à être traité dans un PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur
Pas de remarque.

C24/ M. GUINAMANT
- Pourquoi les logements sociaux ne sont-ils pas gérés en intercommunalité ?

Réponse de la commune
- car les règles et les lois en vigueur ne le prévoient pas comme cela. Les communes doivent répondre à la Loi SRU indépendamment de leur intercommunalité.

Appréciation du commissaire enquêteur
Il est exact que la loi SRU impose ses règles aux communes.

VII.3.2.5 - Densification

C13/ Mme DOMINGUES-VALENTE
- Aujourd'hui, le PLU est plus complet mais modifie encore le projet, notamment sur des différences de densification au m² selon les parcelles, avec une attribution de densification qui n'est pas expliquée. Sur les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, il est proposé p 69 dans la zone 2, 12 logements LSS sur 4 950m², soit une densification de 24 lgts/ha. Sur le même document, pour la zone 1, il est proposé 6 logements LSS sur 400m² soit une densification de 13 lgts/ha.

Réponse de la commune
4500m2 et non 400m2….mais le chiffre de 13 log/hec est correct

Appréciation du commissaire enquêteur
Il s'agit bien de 4 500 m² et non 400.

Pourquoi y a-t-il une telle différence pour deux espaces de loisirs, sachant que l'espace des Vignes a été aménagé très récemment avec un parcours santé et des chemins permettant la circulation PMR ?

Réponse de la commune
Voir les éléments de réponses apportées au 2.3 - « Dents creuses ». Ainsi les capacités d'accueil des terrains ont été étudié en prenant en compte les caractéristiques morphologiques, les situations dans le tissu urbain, les caractéristiques de l'environnement bâti notamment. On observe en effet une différence entre la densité sur la zone 1 et les zones 2, 4, 5, 6 (qui présentent des densités similaires) du fait des différences observées sur les caractéristiques de l'environnement bâti existant. L'environnement de la zone 3 diffère du fait du caractère de son environnement plus détaché du tissu pavillonnaire qui permet une densité plus importante.

Appréciation du commissaire enquêteur
Pas de remarque particulière.

C17/ M. FOURNIER
- La loi oblige la mairie à densifier les centres villes, mais il est souhaitable d'y intégrer des espaces naturels plutôt que de systématiquement vouloir combler les « trous ». Les arbres sont déjà rarissimes dans la commune et nombre de trottoir pourrait en accueillir (soit en pot, soit via une logique d'aménagement urbain plus complète). Cette logique de construction devient, à notre époque, de plus en plus inacceptable.

C19/ M. PECZERWOJ

- « Les espaces naturels doivent être préservés, les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre la réalisation des projets d'infrastructure de transport (p 10) ; réduire les émissions des gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air (PCAET) ; prendre en compte et améliorer les parcours résidentiels des Franciliens en veillant à une approche équilibrée entre les territoires (SRHH) ».

Je ne vois pas en quoi notre parcours résidentiel va être amélioré en concentrant la population

- « Un objectif de rénovation énergétique de 500 logements individuels/an » : on en est loin et rien n'est proposé pour améliorer cet état de fait.

Réponse de la commune

« Le PLU prend en compte le PCAET : voir P172 du rapport de présentation. »

Le PNRGF propose un service d'accompagnement à la rénovation énergétique gratuit.

Appréciation du commissaire enquêteur

Exact.

P7/ M. THOMMEROT

- Je suis opposé à tous projets de construction : dents creuses, logements sociaux.

La circulation devient de plus en plus difficile dans notre commune.

A terme, si nous continuons à construire sans limite, nous favoriserons des solutions alternatives type C5 *[??]* ou équivalents.

Réponse de la commune

Dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir les réponses § VII.3.2.3.

C24/ M. GUINAMANT

- Le quartier de la gare doit être densifié de 15% pour Boissise le Roi mais il n'y a eu aucune anticipation sur l'exercice du droit de préemption par la commune sur les propriétés, terrains et maisons mis en vente dans un rayon de 2 km autour de la gare.

Réponse de la commune

- le droit de préemption n'existe pas pour les communes soumises au RNU. Nous pourrons justement le réinstaurer grâce à l'approbation du PLU

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est effectivement possible d'instaurer un droit de préemption après l'adoption du PLU.

- Le problème n'étant pas la construction de logements, mais leur attribution. Un PPGDID (Plan Partenariat de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs) pour politique intercommunale d'attribution (LOI ALUR) doit renforcer, en cela, le rôle de la CAMVS.

Réponse de la commune

- ce point n'a pas vocation à être traité dans un PLU.

En tout état de cause, le PPGDID existe et fonctionne à la CAMVS.

Appréciation du commissaire enquêteur
Pas de remarque.

VII.3.2.6 – Propositions alternatives

A/ Propositions diverses

C8/ M. POIRÉE
- Des associations ont proposé des alternatives de qualité à la "bétonisation" des "dents creuses" en plein centre-ville de Boissise-le-Roi ou d'Orgenoy, ne pas les étudier avec attention serait une erreur. Orgenoy est déjà bien abîmée.

Réponse de la commune
- S'il s'agit de la Pierre-Fritte le point a été traité précédemment.

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir § VII.3.2.2.

C22/ M. BRIAND
- La végétalisation de notre commune pour nous préparer aux dérèglements climatiques passe par la loi « Climat et Résilience » du 20/07/2021 donnant un objectif pour 2050 d'absence d'artificialisation nette des sols qui résulte d'un équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, et la renaturation des sols artificialisés. Le collectif « Sauvons nos Espaces de Vie » a trouvé cinq véritables « dents creuses » urbaines pour avoir une proposition globale objective et donc crédible auprès des autorités administratives.
Dans ses cinq propositions alternatives, ce collectif d'habitants a proposé de ne pas construire dans la Rue de Pommard et dans la Rue de Vougeot (terrains trop exigus), de construire d'abord dans la clairière du Bois Bouleau (Rue de Ponthierry) pour respecter les échéances administratives, de mettre en réserve la clairière de la Rue Barbara.

Réponse de la commune
- Il n'est pas prévu par le PLU d'ouvrir à l'urbanisation des terrains situés rue de Pommard ou de Vougeot
- Le Bois aux bouleaux est une OAP, nous allons donc bien y construire des logements
- Clairière rue de Barbara - ce site n'est pas sur la commune de Boissise-le-Roi mais sur celle de Saint-Fargeau-Ponthierry

Appréciation du commissaire enquêteur
Cette réponse est satisfaisante.

C24/ M. GUINAMANT
- Concernant la loi SRU et ALUR , et la page 61 du PLU, si le principe de densifier l'existant semble cohérent en général, une « dent creuse » a été oubliée à l'ouest de la commune :

section AE parcelle 004 (géoportail-urbanisme). En effet voila plus de 25 ans que cette parcelle en partie non inondable est a l'abandon et ce serait l'occasion d'activer le droit de préemption de la commune, celle ci étant à moins de 7 mn à pied de la gare de Ponthierry.

Réponse de la commune

- la parcelle AE4 fait partie de la base de loisirs Seine-Ecole, et n'est donc pas un terrain communal. De plus, cette parcelle est bien située en zone inondable à part une toute petite pointe de moins de 2000m² au Sud de la parcelle.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il n'est donc pas possible de construire sur cette parcelle.

C27/ Mme BERTRY

Des solutions, permettant de répondre aux exigences de construction de logements sociaux, existent.

Réponse de la commune

- S'il s'agit de la Pierre-Fritte le point a été traité précédemment.

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir § VII.3.2.2.

B/ La « Pierre Frite »

Réponse de la commune

- une réponse à déjà été développée en page 2/3, paragraphe 1.1.1 pour la Pierre-Fritte et les raisons de sa non mise en œuvre.

C22/ M. BRIAND

- En ultime recours, on peut utiliser le terrain de la Pierre Frite (les deux pastilles orange « secteur d'urbanisation préférentielle » du SDRIF) pour construire dans une démarche d'écoquartier si cela est nécessaire à long terme.

C18/ M. BERTRY

-L'ancienne équipe municipale avait pour projet une réalisation d'un ensemble immobilier respectueux de l'environnement et de l'humain dans le lieu dit « la Pierre Frite ». Son abandon est très dommageable pour les régiboissiens.

- La municipalité n'a-t-elle pas pour devoir de défendre ses administrés, d'être à leur écoute et de respecter leur souhait de continuer à vivre dans un lieu qui évolue dans le respect de l'environnement et de la biodiversité ?

Réponse de la commune

La commune doit avant tout respecter les lois et les obligations qui en découlent.

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir § VII.3.2.2.

Si le respect des souhaits des administrés est très important, il est nécessaire, avant tout, de respecter la règlementation.

C11/ Mme BORDIER

- On pourrait relancer le projet dit de la « Pierre Frite », mis à l'écart par le conseil municipal. Il présentait pourtant au moins 4 avantages :

- Contribuer à établir un minimum de continuité territoriale entre Orgenoy et Boissise
- Regrouper sur un même espace, dûment aménagé, les LLS imposés par la loi SRU et le SDRIF.

Réponse de la commune

- non, cela va à l'encontre du principe même de la mixité sociale.

- Limiter l'impact, tant environnemental que sociologique et financier lié à la venue des LLS, en évitant leur éparpillement sur une multitude de sites déjà construits.
- Favoriser la relocalisation sur une zone d'activité bien structurée de tout ou partie des activités implantées de façon anarchique au km 43 de la route de Paris.

Les terres agricoles qui seraient artificialisée en raison des constructions nouvelles sur ce site de la « Pierre Frite », pourraient trouver leur compensation dans la remise en culture des terrains récupérés sur la zone dite du KM 43. Sur le plan formel ce projet permettrait de dire qu'il existe dans le PLU une disposition à caractère vraiment urbanistique.

C12/ Mme NOUVEN-MAGNE

- Pourquoi construire à Valbois entre des pavillons sur une surface relativement restreinte alors que la zone de la Pierre Frite par exemple serait plus étendue et plus accessible à la circulation pour un surcroit de densité de population.

Appréciation du commissaire enquêteur

Regrouper tous les LLS sur un même lieu est générateur de difficultés et de conflits. De plus, c'est l'inverse de la mixité sociale imposée.

C/ Prise en compte de la densité dans la Communauté de communes

C4/ M. Mme GUEUDRE

- La communauté de commune dont fait partie Boissise-le-Roi est largement excédentaire en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux exigés.

Réponse de la commune

Vrai, mais l'obligation est à l'échelle communale et non pas intercommunale

C23/ Mme BENTZINGER

- Pourquoi concernant le quota de logements sociaux ne raisonne-t-on pas au niveau de la communauté de communes dont Boissise-le-Roi fait partie et qui est largement excédentaire en matière de LLS ?

C11/ Mme BORDIER

- Le niveau d'acceptabilité de ce PLU est d'autant plus faible qu'il existe d'autres solutions pour résoudre le déficit de LLS sur notre commune. On peut raisonner au niveau de la communauté de communes et non pas de la seule commune de Boissise-le-Roi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est exact que l'obligation concernant le quota de logements sociaux est à l'échelle communale et non intercommunale.

VII.3.3 - Thème 3 : Règlement

P12/ M. PAUTIGNY (GEOTERRE)

Zone AU1 Page 27

Le projet étant un projet d'ensemble, il est demandé de supprimer l'opposition *à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme*.

Réponse de la commune

Il est donné un avis favorable à cette demande. Il en découle les changements suivants au règlement écrit :

- Article AU- B- 1-1 Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie ~~de l'unité foncière située dans~~ de la zone AU.
- Article AU- B-3 -1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables : Au moins ~~40%~~ 30% (voir Article AU B 3-1 ci-après) de la superficie de ~~l'unité foncière située dans~~ la zone AU seront aménagés en espaces verts de pleine terre.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve cette modification.

Article AU B 1-1 Règles maximales d'emprise au sol

Proposition d'emprise au sol maximum de 60 %

Cette règle, qui intègre également les annexes pose des problèmes liés à la densité du projet souhaitée, notamment sur les parcelles de maisons de ville et celles de logements collectifs.

Réponse de la commune

Considérant les objectifs à atteindre en matière de production de logements, et les règles qui permettent de maitriser l'implantation et la hauteur des constructions, il est donné un avis favorable à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur

Avis favorable également.

Article AU B 1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Proposition : retrait de 2,50 m si façade aveugle, en précisant que les petites ouvertures permettant une lumière naturelle sont possibles.

Compte tenu de la taille des parcelles, ce retrait de 2.50m plutôt que 3m permettrait de disposer de plus belles façades constructibles.

Réponse de la commune

Considérant les objectifs à atteindre en matière de production de logements et la densité attendue en conséquence, il est donné un avis favorable à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur
C'est là une solution acceptable.

Autoriser une petite ouverture type fenêtre dans des WC ou SDB peut être pertinent en pignon.

Réponse de la commune

Considérant l'intérêt d'éclairer naturellement et ventiler des locaux situés en cœur de construction, il est donné un avis favorable à cette demande. Les dimensions de ces petites ouvertures devront être fixées dans le règlement pour faciliter l'instruction des permis de construire. Proposition : 0,25 m2 soit L0,40 X H0,60 maximum. Le vitrage devra être opaque.

Appréciation du commissaire enquêteur
L'éclairage des locaux peut se comprendre. Il est important que le vitrage soit opaque pour préserver l'intimité du voisinage.

Article AU B 2-1-1 Toitures
Proposition : Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles, ou qu'elles se limitent à des volumes secondaires de la construction.
Dans la phase 1A de la ZAC, des toitures terrasses non végétalisées ou accessibles ont été réalisées sur des volumes secondaires de maisons, ce qui correspond au souhait de la mairie.

Réponse de la commune

Considérant l'intérêt de trouver une certaine unité dans le traitement architectural des constructions avec la phase 1A profitable à l'identité des quartiers, il est donné un avis favorable à cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je suis également favorable à cette modification qui assurera l'identité des quartiers.

Article AU B 2-1-4 Clôtures
Proposition : Les clôtures sur voie publique et sur limite privée seront constituées soit :
- Supprimer la référence au muret de 0.20 cm
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ou doublée d'une haie
- d'une haie doublée éventuellement d'une clôture.

Dans le cas d'une haie, elle peut être doublée ou non d'un grillage posé sur un muret de 0.20cm
Cela ne correspond pas au projet envisagé et pousserait à une uniformité du traitement. De plus, cela ne permet pas le passage de la petite faune. Le projet prévoit un traitement différent selon la situation des parcelles : haie doublée d'une clôture grillagée ou clôture grillagée doublée d'une haie.

Réponse de la commune
Il est donné un avis favorable donnée à cette demande considérant qu'elle :
- contribue à favoriser la biodiversité et les continuités de circulation de la petite faune

- permet une meilleure harmonisation des clôtures avec le caractère des parcelles et ainsi à mieux qualifier le paysage de l'espace public

Appréciation du commissaire enquêteur
Je suis favorable à cette modification, le libre passage de la petite faune étant important.

Article AU B 3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables
Proposition : au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en pleine terre. Cela ne permet pas l'aménagement de parcelles de logements collectifs avec le stationnement en cœur d'îlot. Le projet valorise par ailleurs les surfaces de pleine terre au sein des espaces collectifs (zone humide, noues, …).

Réponse de la commune
Considérant l'avis favorable donné à la demande de d'augmentation de l'emprise au sol portée à 60%, il est donné un avis favorable à la demande de ramener à 30% la superficie de l'unité de la zone AU aménagés en espaces verts de pleine terre.

Appréciation du commissaire enquêteur
Avis favorable.

Article AU B 3-2 Éléments de paysage
Le projet a intégré la contrainte de zone humide de façon globale, avec les autorisations nécessaires auprès de la police de l'eau. Cela permet d'éviter une demande spécifique pour chaque projet de construction à l'intérieur du projet, ce qui le rendrait impossible.
Propositions :
• Indiquer que l'article B 3-2 ne s'applique pas pour la zone AU1
• Supprimer la représentation des zones non humides réglementaires à sol hydromorphes (qui par essence non-réglementaire ne sont pas opposables) du document graphique du PLU pour la zone AU1.

Réponse de la commune
Considérant l'avis donné par la DDT lors de la réunion du 04/05/2023, il est donné un avis favorable à ces demandes.

Appréciation du commissaire enquêteur
C'est admissible.

C20/ Mme ARNAUD, représentant le Collectif « Pré de l'étang »
Demande : Compte tenu de la disposition d'inconstructibilité de la parcelle AD n°70, située allée des Chênes, le collectif du Pré de l'Étang revendique la protection de cet espace public naturel et demande son classement en espace vert protégé.

Réponse de la commune
Pourquoi pas ? mais cela ne change rien dans le fond…à voir

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette demande me semble admissible… bien qu'effectivement cela ne changera pas la destination du terrain qui n'est pas constructible.

C17 M. FOURNIER

- Demande : L'écologie étant un enjeu mondial qui nous dépasse, nous souhaiterions qu'au même titre que d'autres espaces boisés sur la commune, le Bois au Boulot soit reconnu comme un espace de vie et de biodiversité et soit donc protégé par le PLU et laissé en l'état.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le Bois aux Bouleaux a été retenu pour la construction de 110 maisons car il s'agit du seul espace important constructible dans la zone urbanisée. Cette demande ne peut donc pas être retenue.

C13/ Mme DOMINGUES-VALENTE

- Est-il prévu d'imposer un format de logements aux bailleurs, à savoir le nombre de chambres, et donc de potentiels occupants, le format des logements ? La municipalité a annoncé qu'il s'agirait de logements individuels R+1 pour ne pas dépasser la hauteur des maisons de cette rue. Mais rien n'apparaît dans le document. Comment s'assurer que le bailleur fera réaliser les logements sous cette forme ? En effet, sur le règlement écrit, la zone ne fait pas partie de la zone UE du plan en annexe.

Réponse de la commune

- Il y a un cahier des charges de prescriptions architecturales établi par le Parc Naturel régional de Gâtinais Français. L'aménageur aura obligation de s'y conformer.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse est de nature à rassurer le public.

- Sur la question du stationnement, p142 du document, il est spécifié une seule place de stationnement par tranche de surface de plancher. La municipalité m'a déjà répondu qu'il était prévu un seul stationnement par LSS.

Or, même s'il existe dans certains quartiers des parkings sur parcelles dans la continuité des trottoirs, il en ressort à l'usage que les voies piétonnes sont utilisées pour le stationnement, notamment rue du Château. En effet, les entrées de parking sont souvent utilisées pour stocker les containers à déchets ou un véhicule, mais il apparaît que majoritairement les habitations comptent 2 véhicules par foyer, sans compter les familles qui ont des enfants majeurs. Sans liaisons douces et une intensification des transports en commun sur l'agglomération, le véhicule léger restera le moyen de transport majoritaire sur la commune. Ainsi, même si la réglementation n'impose pas deux emplacements de véhicule pour les LSS, je me permets de demander à nouveau, d'imposer aux bailleurs de construire deux emplacements véhicules par logement, sur le terrain de chaque logement.

Réponse de la commune
Non, c'est la Loi (ELAN) qui impose 1 place de stationnement par logement pour les LLS. Il ne s'agit pas d'une volonté de la municipalité, et nous n'avons pas d'autre choix que de nous y conformer

Appréciation du commissaire enquêteur
La règlementation doit être respectée.

C17/ M. FOURNIER
- A défaut de pouvoir sauver l'intégralité de l'espace naturel du bois au boulot et de le transformer dans le PLU en espace protégé, nous souhaiterions, à minima, que le PLU intègre quelques « exigences » qui seraient un compromis acceptable. :
- Protéger une zone large de 10 m minimum en partant de nos clôtures plutôt que 5 m comme initialement prévu. Indiquer dans le PLU la zone comme espace naturel protégé afin d'éviter que l'espace soit altéré par un promoteur. Ne pas déraciner les arbres présents dans ses 10 m. Actuellement rien n'oblige dans le PLU à conserver quoique ce soit, la zone n'étant pas identifiée comme espace naturel ; elle est simplement non constructible sur 5 m. La proposition de principe n'a rien de contractuel au regard du PLU.

Réponse de la commune
Cela est réglementé dans le PLU : en effet le règlement graphique instaure une zone NJ (zone naturelle) de 5 mètres de large (en lisières ouest et sud de la zone AU) dans laquelle seules sont autorisées les annexes détachées aux constructions destinées à l'habitation à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol à 15 m² et dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Appréciation du commissaire enquêteur
Ceci est exact.

- L'objectif pour nous est de conserver en l'état une zone significative afin de ne pas perturber l'écosystème local, d'éviter tout vis-à-vis et de conserver, au moins en partie, ce pourquoi nous avons acheté en ce lieu. A l'est de la zone, l'espace est déjà prévu, nous demandons simplement la même chose.

Réponse de la commune
voir réponse ci-dessus

Appréciation du commissaire enquêteur
Pas de remarque.

- Interdire la construction de résidence à moins de 30 m de nos clôtures afin d'obliger les futurs promoteurs à positionner les jardins face à face (et séparé par une bande arborée de 10 m minimum comme précisé par le point précédent).

Réponse de la commune
Non envisagé

Appréciation du commissaire enquêteur
Disposer les jardins en vis-à-vis serait un plus à condition que ceci n'impacte pas trop le plan d'ensemble.

- Délimiter une « sous-zone » proche de nos clôtures d'une largeur d'au moins 75 m afin d'interdire la construction de bâtiment de 2 étages. En effet le projet de PLU prévoit ponctuellement' la construction de bâtiment R + 2. En fonction de leur positionnement et de leur proximité, leur impact pourrait être plus ou moins problématique au vu de la quantité importante de logements prévu dans cet espace.

Réponse de la commune
- Toutes les constructions sont bien prévues en R+1, pas de collectifs ou de R+2

Appréciation du commissaire enquêteur
Une erreur est donc à corriger page 8 du document OAP. Il est indiqué pour l'OAP n° 2 : « Au cœur de l'opération, du R+2 pourra être ponctuellement admis ». Ceci fait l'objet d'une recommandation.

VII.3.4 - Thème 4 : Autres problématiques

VII.3.4.1 - Transports en commun / covoiturage

P1/ Mme VINAS-WALFISCH
- Les accès aux transports en commun sont fondamentaux. Pourquoi avoir commencé par Orgenoy ?

Réponse de la commune
- Ce point n'a pas vocation à être traité par le PLU

Appréciation du commissaire enquêteur
Ceci est hors PLU.

C19/ M. PECZERWOJ
- Les bus ne circulent pas tous les jours, voire pour la ligne 0 une interruption entre 9h39 et 16h33. Le RER D est souvent en retard, parfois carrément annulé, ce qui fait un temps de trajet beaucoup plus élevé que ce qui est dit dans le dossier. Beaucoup de gens se rendent en voiture à Cesson voire Melun pour prendre le RER.
Cela ne va pas du tout dans le sens du Plan Climat Air Energie Territorial.

Réponse de la commune
- Ce point n'a pas vocation à être traité par le PLU

Appréciation du commissaire enquêteur
Ceci est hors PLU.

VII.3.4.2 - Liaisons douces

C13/ Mme DOMINGUES-VALENTE

- L'aménagement de liaisons douces sont un vœu sur le papier, sans date prévisionnelle de mise en œuvre. Le document indique des données de 2018 pour une mise en œuvre 2023 pour un certain nombre de ces aménagements, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. L'utilisation vélo au quotidien pourrait être une alternative aux véhicules s'il y avait ces aménagements, notamment sur les départementales qui traversent la commune. Aujourd'hui, ce plan n'est qu'un projet pour du vélo loisir, avec des infrastructures existantes à rénover, notamment la Transibérique *[C. enquêteur : Scandibérique ?]* en bord de Seine. C'est pourtant un besoin criant pour des mobilités douces au quotidien, au point mort au niveau des projets d'investissement des différents acteurs de ces infrastructures.

Réponse de la commune

Le schéma directeur des liaisons douces existe à la CAMVS. Des emprises réservées sont prévues au PLU afin d'être en adéquation avec ce schéma directeur.

Appréciation du commissaire enquêteur

Trois emplacements réservés sont effectivement insérés dans le règlement graphique pour la création de liaisons douces.

C19/ M. PECZERWOJ

- Les voies cyclables ne sont pas assez développées et surtout sécurisées. Seule la piste cyclable entre Orgenoy et le feu tricolore, au niveau de la D607, peut être qualifiée de piste cyclable.
- L'Eurovélo route n° 3 est une honte pour notre commune et notre région.
- Une liaison piétonne a été aménagée pour se rendre à Pringy le long de la RD142 mais aucune concertation n'a eu lieu avec l'agglo alors qu'une voie cyclable doit y être aménagée.

Réponse de la commune

- Ce point n'a pas vocation à être traité par le PLU

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarque.

VII.3.4.3 – Écologie

C10/ M. BORDIER

- Bâtir, sur les parcelles AO 67 (ex AB 88) et AO 68 (ex AB 90) de Valbois conduirait évidemment à artificialiser les sols et à fracturer le couloir écologique (cité en page 18 du PADD) existant entre le bois Malécot et le parc du château. Ce serait donc être en parfaite incohérence avec l'objectif affiché de « protéger les espaces écologiques et de préserver les microréservoirs de biodiversité sur le plateau et dans le tissu urbain pour faciliter les continuités écologiques ».

Réponse de la commune
- dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir le § VII.3.2.3.

C16/ M. PETIT
- J'ai eu connaissance des futures zones de construction et il s'avère que 2 corridors verts seront sacrifiés pour y mettre des habitations. Nous entendons tous les jours que la priorité doit être portée sur l'écologie, la préservation et la création d'espaces verts et nous allons à contre sens ! Pourquoi ?
- Sur un de ces espaces verts sacrifiés c'est plus d'une dizaine d'arbres qui seront supprimés avec la faune qui en profitait jusque là.

Réponse de la commune
- dents creuses
(Précision : il n'est pas prévu de retirer des arbres, la consigne a été donnée au bailleur.)

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir le § VII.3.2.3.
La conservation des arbres est une bonne chose.

P6/ M. QUERIAULT
- Je trouve curieux que la mairie, le département et l'état qui prônent l'aménagement et la conservation des espaces naturels, valident ce PLU suppriment des espaces verts (parties intégrantes de liaisons douces si peu nombreuses à Boissise-le-Roi).
- Construire des logements dans les espaces verts de Valbois est contre productif au niveau économique (terrains bradés au promoteur social), …

Réponse de la commune
(La valeur de terrain a été fixée par les services des Domaines de France et non pas par la commune)
… sécuritaire (augmentation de la circulation et du stationnement) et écologique (destruction des espaces verts). Pour préserver la qualité de vie de Valbois je suis défavorable à ce PLU qui détruira ses espaces verts alors qu'il existe bien des zones disponibles (rue de Ponthierry, La Pierre Frite) à Boissise ou Orgenoy qui ne sont pas proposées par la Mairie.

Réponse de la commune
-dents creuses / Pierre-fritte

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir les § VII.3.2.3 et VII.3.2.2.
Il est exact que la valeur des terrains est fixée par le service des Domaines.

C19/ M. PECZERWOJ
- C'est une aberration que de vouloir concentrer les habitats en dégradant fortement la qualité de vie des habitants. Ceci va à l'encontre de tout ce qui se dit et se passe au niveau de

l'écologie et du réchauffement climatique. Préservations des espaces verts car la concentration de béton amène une élévation de la température des sols donc sécheresse, retrait des terres et fissures des bâtiments. Nous sommes tout de même dans une zone de forte biodiversité, et une surpopulation engendre toujours des dégâts au niveau de la flore et la faune.

26/ Mme WENZEL

- Je suis opposée au projet d'implantation de logements locatifs sociaux sur le domaine de Valbois. Je me réfère notamment à la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, qui consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. ZAN est un objectif fixé pour 2050 et demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

L'artificialisation des sols a des conséquences sur la biodiversité. Abritant plus du quart de la biodiversité de la planète, les sols assurent des fonctions essentielles à la vie qui peuvent être altérées de façon quasi irréversible lorsqu'ils sont artificialisés. Lorsque des opérations d'aménagement sont réalisées (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics…), la structure et la composition des sols sont profondément transformées et dégradées, les habitats naturels sont détruits et fragmentés, les paysages sont modifiés.

Les conséquences de l'artificialisation des sols sont l'accélération de la perte de biodiversité, le réchauffement climatique, l'augmentation des risques d'inondation et la réduction du potentiel agronomique des sols.

Réponse de la commune

Dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir le § VII.3.2.3.

C27/ Mme BERTRY

- Boissise-le-Roi est en train de perdre son identité, peu à peu le béton mange la nature.

Je suis profondément opposée à la destruction de notre environnement.

P9/ M. LEGLISE (?)

- Je suis opposé à la construction de logements sociaux sur les espaces verts. Ceci va à l'encontre de la lutte contre le réchauffement climatique.

Réponse de la commune

Dents creuses

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir le § VII.3.2.3.

C28/ Mme PIERINI

- Avec le réchauffement climatique, alors que le Gouvernement demande de moins bétonner et de sauvegarder, voire de créer des zones "vertes", notre commune, prévoit l'inverse.

Réponse de la commune

- le gouvernement impose également de construire des logements sociaux… il faut les construire quelque part

Appréciation du commissaire enquêteur

Les terrains disponibles dans l'espace bâti sont effectivement peu nombreux et il est donc nécessaire de les utiliser pour assurer le respect de la loi.

VII.3.4.4 – Aménagements et infrastructures

C13/ Mme DOMINGUES-VALENTE

- Afin de respecter l'harmonie de la rue de Beaune, et garantir aux familles de pouvoir circuler à pied sans danger, il est indispensable que le trottoir qui sera construit côté LSS soit de même dimension qu'en face, côté pair, à savoir une bande piétonne, en béton, et une bande gravillonnée avec des arbres. Les terrains privatifs devront se situer après ce recul piétonnier, de façon à permettre la bonne circulation des piétons, cette rue étant un des accès à l'école maternelle et primaire de la commune, à pied comme en voiture.

Réponse de la commune

- Ce point n'a pas vocation à être traité par le PLU (toutefois ce point sera vu lors de l'aménagement des constructions)

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces aménagements ne sont pas traités dans le PLU. Ils relèvent du cahier des charges de la construction.

- Rue de Beaune, le projet comportant des logements individuels R+1, avec deux places de parking sur le terrain de chacune des 12 habitations, avec un trottoir de même largeur que sur la partie paire de la rue de Beaune permettra la bonne intégration du projet dans l'ensemble urbain, malgré la destruction partielle d'un aménagement communal aujourd'hui très utilisé au regard de la fréquentation des autres aménagements de la commune.

Réponse de la commune

- déjà répondu pour le nombre de stationnement par logement et sur la « non destruction » de l'espace des Vignes

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir effectivement le § VII.3.2.3.

P5/ M. DUMOND

- La sortie de Boissise est impossible pour rejoindre le pont en passant le Stop. Ajouter une telle densité de logements à 300 m de ce Stop est aberrant.

Pour respecter le quota de logements sociaux, des projets voient le jour et on oublie les conséquences et les nouvelles complications qui s'ajoutent.

Réponse de la commune
Déjà répondu

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir § VII.3.2.2.

C17/ M. FOURNIER
- La commune nous indique régulièrement vouloir attirer de plus jeune population, avec enfants, or rien dans le PLU ne va dans ce sens. Aucune construction d'espace pour les enfants n'est prévue. Pire le seul micro-espace disponible près de l'école va être en partie détruit pour accueillir la encore du béton. Le Bois au Boulot, mais probablement aussi d'autre lieu pourrait être aménagés avec des équipements destinés aux plus jeunes.
- L'arrivée de plusieurs centaines de personne dans la commune va aggraver les problèmes de circulation et d'accès aux principaux bassins d'emplois. L'artère principale de St Fargeau Ponthierry devient un casse-tête pour les automobilistes. Le seul accès à l'A6 est régulièrement saturé sans compter l'A6 elle-même qui n'est déjà plus capable d'absorber la quantité toujours croissante d'automobilistes.

Réponse de la commune
Déjà répondu

Appréciation du commissaire enquêteur
Voir les § VII.3.2.2 et VII.3.2.3.

C19/ M. PECZERWOJ
- La Maison Médicale qui pourrait être attrayante vu la pénurie de médecins dans le secteur, n'accepte pour ses 2 médecins aucun nouveau patient. Il en est de même pour les communes avoisinantes.
- Le quartier de Valbois qui existe depuis les années 80 ne répond plus aux normes de circulation : trottoirs inadaptés aux personnes à mobilité réduite et aux poussettes (trottoirs et chaussées jamais refaits), voitures stationnant largement sur les trottoirs, …
Le maire peut autoriser le stationnement de véhicules sur une partie des trottoirs, à condition qu'un passage suffisant soit réservé au cheminement des piétons, …

Réponse de la commune
Ce point n'a pas vocation à être traité par le PLU

Appréciation du commissaire enquêteur
Ceci est hors PLU.

C24/ M. GUINAMANT
- Point important : le franchissement de la Seine et le projet de Liaison A6-RD607-RD142 où figure la ZA des Portes du Gatinais justifient un PLU Intercommunal puisque la commune sera coupée en deux définitivement.

Réponse de la commune

- remarque mélangeant plusieurs notions indépendantes et erronées et ne concernant pas le PLU, réponse déjà apportée pour le PLUI

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation est hors PLU.

P15/ Mme LE MORVAN

La ligne RER qui ne répond pas aux besoins actuels. Pauvreté des transports en commun.

Réponse de la commune

Ce point n'a pas vocation à être traité par le PLU

Appréciation du commissaire enquêteur

Les transports en commun ne relèvent pas de la compétence de la commune.

VII.3.4.5 - Dévalorisation du patrimoine

C4/ M. Mme GUEUDRE

- L'implantation de logements locatifs sociaux à Valbois altérera l'image globale de la résidence et par conséquence entrainera une baisse de la valeur des biens immobiliers.

C10/ M. BORDIER

- Pour espérer se rapprocher d'un certain équilibre financier il faudrait que le foncier soit bradé par la commune au promoteur : c'est ce qui est prévu dans la promesse de vente faite à 3F (50 € le m²). C'est là une disposition inacceptable par l'ensemble des propriétaires actuels des maisons de Valbois. Il s'agirait, en effet, d'une dévalorisation du patrimoine desdits propriétaires et par conséquent d'un préjudice qui pourrait faire l'objet de recours.

Réponse de la commune

- La valeur de terrain a été fixée par les services des Domaines de France et non pas par la commune. La nature de la future occupation du terrain (des LLS) a influencé cette valeur car les dispositions de la Loi ELAN permettent une évaluation « à la baisse » pour ce genre de projet, afin de permettre au bailleur de pouvoir équilibrer un bilan financier. Mais les pavillons privés continueront à être vendus au prix classique du marché.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ceci est exact.

P2/ M. Mme JOBERT

- Nous craignons une baisse de la valeur des propriétés actuelles jouxtant ces logements sociaux.

C12/ Mme NOUVEN-MAGNE

- A Valbois, dévalorisation des biens immobiliers existants.

C14/ M. BORDIER

- Introduire de nouvelles constructions dans le domaine de Valbois constituerait un préjudice financier très important, en particulier pour les voisins les plus proches de ces nouvelles constructions.

C15/ Mme VIAUVY

- Ne bradez pas nos terrains à 50 € le m² : le foncier a un coût pour ce qu'il représente et pour l'entretien d'accès qu'il impose. N'offrons pas ce cadeau financier, nous n'en avons pas les moyens. Appliquez le coût moyen au m², c'est le minimum.

C16/ M. PETIT

- J'ai eu écho que les loyers des futurs logements allaient être dérisoires comparé au prix du foncier. Je comprends qu'il soit nécessaire de construire des logements sociaux mais je suis aussi pour une justice sociale et je ne la trouve pas du tout dans ce projet.

C17/ M. FOURNIER

- La suppression du Bois au Boulot implique un impact direct sur notre lieu de vie puisque ce dernier autorise la construction à 5 m de notre clôture avec des vis-à-vis qui dégraderaient substantiellement notre cadre de vie mais aussi la valeur de notre bien. Ce n'est pas la « lisière jardinée » de 5 m qui viendront changer cet état de fait. Nous n'hésiterons pas à faire valoir notre préjudice le cas échéant. (Perte de vue, perte d'intimité et éventuellement perte d'ensoleillement).

C19/ M. PECZERWOJ

- Sachant que le prix de l'immobilier varie de 2 300 à 2 900 € le m² sur notre commune et que les promoteurs payent le prix fort, on est loin des 50 € le m² proposés.

Réponse de la commune

- il s'agit du prix au m² bâti…. Le prix du terrain nu se situe plutôt autour de 140.

C23/ Mme BENTZINGER

- En cédant ces terrains au promoteur pour 50 € le m², cela revient à déprécier nos propriétés de façon inacceptable.

C29/ M. BOUSQUET

- Je viens de faire estimer ma maison : le conseiller immobilier estime que je perdrai entre 10 et 15% de la valeur de mon patrimoine immobilier en ajoutant des constructions LLS à côté, mais surtout en perdant l'environnement privilégié et naturel des lieux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Une baisse éventuelle de la valeur des propriétés n'est pas établie par les experts.

VII.3.5 - Thème 5 : Divers

A/ Reprise des avis de la MRAe et des PPA

P1/ Mme VINAS-WALFISCH

- Points négatifs relevés dans les avis de différents organismes :
  - Augmentation particulièrement importante de la population.
  - Approfondir l'analyse de l'état initial sur les secteurs qui changeront de destination.
  - Étudier des solutions alternatives concernant la localisation des zones à urbaniser et mieux justifier les choix retenus.
  - Caractériser rigoureusement les impacts du PLU sur les milieux naturels.
  - Reconsidérer les perspectives démographiques sous-jacentes à la construction de logements.
  - Relocaliser si nécessaire l'équipement pour la petite enfance en tenant compte des risques sanitaires liés à la pollution des sols.
  - La commune aurait pu traduire ses ambitions (déplacement et transport) par une OAP thématique pour faire face aux défis à relever (mise en place des possibilités de transports à la demande, zones de covoiturage).
  - Le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine prévoit sur Boissise-le-Roi la construction 434 logements de 2022 à 2027 : préciser leur typologie.
  - Nécessité de revoir les capacités des équipements existants.
  - Commune concernée par des projets de liaison routière et de franchissement de la Seine.
  - L'interdiction de construction de bâtiments agricoles empêcherait un projet de vente directe avec élevage.
  - Préciser les activités économiques.

Réponse de la commune

s'agissant d'une reprise de l'avis de la MRAe, on trouvera les réponses apportées dans le mémoire en réponse dédié.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas de remarque parce que ce mémoire n'est pas une pièce obligatoire du dossier de PLU.

B/ Points positifs

P1/ Mme VINAS-WALFISCH

- Points positifs : progrès notables de ce PLU depuis les premières esquisses avec les suppressions notamment des projets situés sur la Pierre Frite (45 ha) et du projet d'aire de grands passages (10,7 ha). 60ha de terrains agricoles sont ainsi préservés.

Appréciation du commissaire enquêteur

La préservation de terrains agricoles est effectivement très positive.

C/ Autres

C1/ M. DE ALMEIDA

- Rues de Perthes et de la Ferté Alais (Orgenoy), les vitesses sont excessives. Certes un système de ralentissement a été mis en place mais inefficace quand aucune voiture n'est stationnée. Le passage piéton n'a pas été remis. Un système de ralentissement est-il possible sur ces deux routes ?

Réponse de la commune

Ce point n'a pas vocation à être traité par le PLU

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette demande ne relève pas du PLU.

Fait à Nandy, le 24 juillet 2023
Le Commissaire enquêteur

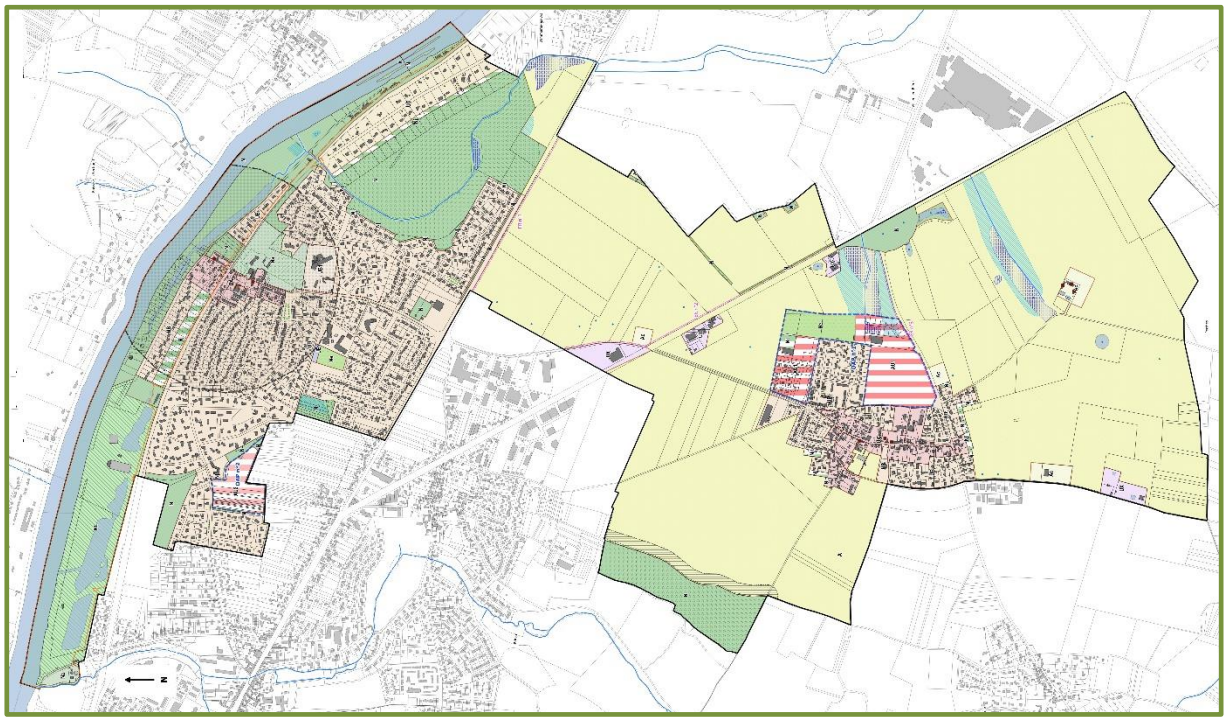
Henri LADRUZE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BOISSISE-LE-ROI

Du 22 mai au 28 juin 2023

B - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS



Henri LADRUZE, commissaire enquêteur

I - Rappel de l'objet et des modalités de l'enquête publique

La commune de Boissise-le-Roi, peuplée de 3 739 habitants (source INSEE 2019) occupe un territoire de 710 ha environ. Elle est située dans le département de Seine-et-Marne, à 6 km du centre de Melun.

Elle est bordée par la Seine. Deux axes routiers la traversent (RD607 et D142) et l'autoroute A6, très proche, est accessible par la RN7. Deux espaces sont bâtis : le bourg de Boissise-le-Roi au nord et le hameau d'Orgenoy au sud, situé sur un plateau agricole.

La commune appartient à la communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine (20 communes et 133 000 habitants). Elle n'est règlementée par aucun schéma de cohérence territoriale (SCoT) et dispose de la maîtrise de son urbanisme.

Elle est incluse dans le Parc naturel régional du Gâtinais français.

Elle était pourvue d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 21 février 2001. Celui-ci, caduc depuis le 26 mars 2017, est remplacé actuellement par le règlement national d'urbanisme (RNU).

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite le 11 décembre 2014 par le conseil municipal.

Cette enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal n° 2023-33 du 25 avril 2023 après ma désignation en tant que commissaire enquêteur par décision n° E23000023/77 du 4 avril 2023 du tribunal administratif de Melun.

L'enquête publique s'est déroulée du 22 mai au 28 juin 2023 soit durant trente-huit jours consécutifs.

Cinq permanences ont été effectuées dans les locaux de la mairie de Boissise-le-Roi, siège de l'enquête.

II - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

II.1 - Déroulement de l'enquête

J'ai constaté les éléments suivants :

* L'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux diffusés en Seine-et-Marne a été effectuée à deux reprises dans les délais légaux et certifiée par les annonceurs.

* L'affichage administratif obligatoire sur les panneaux d'informations de la commune a été effectué dans les délais légaux.

* Le dossier d'enquête dématérialisé et téléchargeable a été mis à la disposition du public, sur le site internet de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

* Un dossier d'enquête papier complet a été mis à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

* Un registre d'enquête papier à feuilles non mobiles, paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public, à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

* Un équipement informatique permettant au public de consulter le dossier a été mis à disposition à la mairie.

* Une adresse courriel a été mise à la disposition du public pour recueillir les observations pendant toute la durée de l'enquête. Ces observations ont été publiées sur le site internet de la mairie.

* Les cinq permanences prévues ont été effectuées.

* La mairie a apporté le support logistique nécessaire permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions.

* Aucun incident notable n'est à signaler durant cette enquête publique.

↳ ***J'estime que les prescriptions de l'arrêté municipal organisant l'enquête ont été respectées.***

II.2 - Information du public

* Le public a été informé, en amont de l'enquête publique, par trois réunions publiques, diverses annonces sur le site internet de la commune et sur les panneaux lumineux d'information, plusieurs publications dans le bulletin municipal, diverses informations liées à l'avancement du projet, la mise à disposition de divers documents sur le site internet de la commune tout au long de la procédure et la mise en place d'un cahier d'expression.

* Outre la publicité légale de l'enquête, dûment effectuée, une information a été publiée sur l'application mairie (réseaux sociaux et application smartphone), sur les deux panneaux lumineux de la ville et par une note d'information distribuée par boîtage deux semaine avant le début de l'enquête.

↳ ***J'estime que le public a été très correctement informé, qu'il a eu la possibilité de faire parvenir ses remarques avant l'enquête publique lors de la préparation du projet et pendant celle-ci. Il a pu rencontrer le commissaire enquêteur lors des cinq permanences effectuées.***

* Le dossier était clairement présenté et facilement compréhensible.

↳ ***J'estime que le dossier a permis une bonne information du public.***

II.3 – Le projet de PLU

Le PLU a pour objets de remplacer l'application du Règlement national d'urbanisme (RNU) en vigueur, de redéfinir les limites des zones urbaines, de définir les secteurs d'extension de l'urbanisation, d'inclure les préoccupations de mixité sociale, d'assurer la pérennité et la promotion de l'activité commerciale, artisanale, industrielle et de l'emploi sur la commune et de préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, de même que l'environnement.

↳ ***J'estime que les objets du PLU ont été respectés lors de son élaboration.***

Évolution démographique, bâti et consommation de l'espace

* Le taux de croissance prévisible de la population est d'un peu plus de 3%/an soit une progression de 30% de la population sur 10 ans.

La construction de logements sociaux permettra d'atteindre le seuil obligatoire de 25%. Il est prévu la construction de 178 logements dans le bourg, 292 logements dans la ZAC et 61 dans le hameau d'Orgenoy.
La densité sera supérieure d'au moins 15% à celle existante.
L'extension de l'enveloppe bâtie nécessaire sera de 12,8 hectares.

↳ ***J'estime que la commune rattrape son déficit en logements sociaux et c'est très bien.***

Opérations d'aménagement programmé (OAP)

* Deux opérations d'aménagement programmé sont prévues, l'une concernant le développement de la ZAC d'Orgenoy et l'autre un site en zone AU2 près du bourg.

* L'OAP n° 1 concerne un terrain qui comporte une végétation de faible valeur. Elle va notamment permettre une densification du bâti dans le secteur du bourg.

* L'OAP n° 2 concerne la fin de l'urbanisation de la Zac d'Orgenoy, opération déjà actée et programmée.

↳ ***J'estime que ces deux OAP sont justifiées.***

Règlement du PLU

* Dans les zones urbaines, UA, UB et UC, les hauteurs sont limitées à 7 m (15 m pour la zone UB1 de la clinique). Les emprises au sol maximales sont de 50% en UA, 30% en UB (50% en UB1) et 20% en UC. Les implantations et surfaces minimales non imperméabilisées sont règlementées.

* Dans les zones d'activités UX, les hauteurs sont limitées à 12 m et l'emprise au sol maximale est de 60%. Les implantations et surfaces minimales non imperméabilisées sont règlementées.

* La zone UE est destinée au stationnement public. Une hauteur limitée à 4 m y est spécifiée.

* Dans les zones AU, les hauteurs sont limitées à 9 m et les emprises au sol maximales sont de 40%. Les implantations et surfaces minimales non imperméabilisées sont règlementées.

* Dans les zones agricoles, des secteurs Ac permettent les constructions agricoles avec des hauteurs limitées à 12 m et des emprises au sol maximales de 60%.

* La zone N comporte quatre zones complémentaires : Ne (terrains de sports, de loisirs et de plein-air), Nj (jardins), NL (base de loisirs) et Na (mairie et son parc, église, et station d'épuration).

↳ ***J'estime que le règlement permet une urbanisation raisonnable et permet de respecter les spécificités de la ville. Celle-ci n'est pas dénaturée.***

Emplacements réservés

* Le projet comporte trois emplacements réservés (ER), tous destinés à la création de liaisons douces destinées à relier Pringy et Villiers-en-Bière (RD142), Pringy et la zone

commerciale de Villiers-en-Bière (RD607), Orgenoy et la zone commerciale de Villiers-en-Bière (RD24).

↳ ***J'estime que ces emplacements réservés vont permettre le développement de liaisons douces, importantes dans ce secteur. Celles-ci bordant des champs, je recommande que les accès aux terrains agricoles soient correctement établis en coordination avec les usagers et la Chambre d'agriculture.***

Servitudes d'utilité publique

* Les servitudes d'utilité publique figurent dans le dossier, dans une notice et sur un plan clair et légendé.

↳ ***J'estime que la liste et la localisation des servitudes d'utilité publique sont correctement présentées et facilement compréhensibles.***

II.4 - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis sur le projet d'élaboration du PLU et a constaté, notamment, une analyse de l'état initial insuffisamment approfondie, une analyse des incidences du PLU trop sommaire et des incidences fortes des choix retenus sur les milieux naturels et sur l'augmentation des déplacements motorisés sans solution alternative présentée.
Elle recommande notamment d'approfondir l'analyse de l'état initial sur les secteurs qui changeront de destination, d'étudier des solutions alternatives concernant la localisation des zones à urbaniser et à mieux justifier les choix retenus, de caractériser rigoureusement les impacts du PLU sur les milieux naturels et de reconsidérer les perspectives démographiques sous-jacentes à la construction de logements.

II.5 - Avis des services consultés

Les différents services ont été consultés et ont disposé de 3 mois avant le début de l'enquête publique pour formuler leurs avis et observations.

- **Les services de l'État** ont émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte de diverses observations et remarques, notamment :

- de compléter les éléments concernant les servitudes d'utilité publique dont les captages d'eau potable,
- de mettre en cohérence les chiffres du rapport de présentation concernant la compatibilité avec le SDRIF,
- de revoir le calcul du point mort afin de justifier l'augmentation de la densité humaine,
- de réaliser une étude d'identification et de caractérisation des zones humides sur la zone AU2,
- de mettre à jour certains documents supra-communaux (PNR, PLH...),
- de modifier le règlement concernant les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos en intégrant notamment les nouvelles normes,
- d'intégrer les équipements publics en zone U,

- de réglementer les emprises au sol en zone Na et NL,
- de nuancer l'interdiction de construire des bâtiments agricoles en zone A,
- de justifier la zone Ac avec plus de précision, y autoriser les constructions liées à l'exploitation agricole plus clairement,
- d'intégrer une distance d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau dans les zones concernées,
- de supprimer la zone N concernant les linéaires d'arbres et les inclure dans la protection existante,
- de reporter la marge de recul de 75m sur le plan,
- de matérialiser les projets d'infrastructures référencés au SDRIF dans le PADD,
- d'être plus prescriptif dans la répartition des typologies des logements dans les OAP,
- de compléter les annexes notamment par le dossier de réalisation de la ZAC d'Orgenoy et l'étude « zones humides » du SEMEA.

↳ ***Je recommande de répondre aux demandes des services de l'État, particulièrement en ce qui concerne les précisions à apporter au règlement.***

- **La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (CDPENAF) a émis un avis favorable au projet d'élaboration du PLU sous réserve de revoir le règlement de la zone agricole pour y autoriser les constructions nécessaires à l'activité agricole, avec des prescriptions en termes d'insertion paysagère.

- **La Chambre d'agriculture de la région Île-de-France** a émis un avis défavorable le 24 avril 2023 concernant notamment :

- l'insuffisance du diagnostic agricole dans le rapport de présentation,
- l'urbanisation de la zone AU1 occasionnant une zone de non-traitement pour l'exploitant dont la parcelle jouxte cette zone : réaliser une bande tampon de 5 m à l'intérieur de l'emprise de la future zone urbanisée,
- les emplacements réservés pour la création de liaisons douces constitutifs d'une emprise sur les terres agricoles : les accès aux parcelles doivent être préservés en concertation avec les exploitants concernés,
- la règlementation de la zone A ne devrait pas interdire toutes constructions même celles liées et nécessaires à l'activité agricole ; les enjeux agricoles doivent être pris en considération,
- la règlementation de la zone A devrait privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles.

- **La Chambre de métiers et de l'artisanat** a indiqué qu'elle ne formulait pas d'observation.

- **Île-de-France Mobilités** a indiqué que le règlement du projet de PLU est pleinement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF et observe qu'il serait utile de préciser les destinations des bâtiments à usage principal tertiaire.

↳ ***La commune n'a pas produit de document répondant aux observations et remarques de la MRAe et des personnes publiques associées.***

II.6 - Compatibilité avec les documents supra-communaux

En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PLU doit être compatible avec les différents plans et schémas qui lui sont supérieurs.
Ainsi le projet de PLU est compatible avec les orientations du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le plan de déplacements urbains d'Île-de France (PDUIF), le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 et la charte du parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF).

II.7 - Participation du public

* Lors des cinq permanences effectuées, trente et une personnes se sont présentées.

Les entretiens concernaient, en grande majorité, l'opposition à la densification dans les « dents creuses » et à la présence de logements locatifs sociaux.

↳ ***J'estime que cette enquête publique a bien retenu l'attention du public.***

II.8 - Observations et propositions du public

* Dix-huit observations ont été déposées sur le registre d'enquête papier et vingt-neuf contributions dans le registre dématérialisé, soit un total de quarante-sept contributions.

Les observations concernaient principalement les éléments suivants :

- Des demandes de renseignements sur le dossier d'enquête.

- Des remarques injustifiées sur la disponibilité des documents ou la réalité des affichages.

- Des demandes concernant les terrains de la ZAC d'Orgenoy à urbaniser dans le cadre de l'OAP n° 1 tendant à améliorer leur valeur actuelle.

↳ ***J'estime que la commune a justement répondu à ces remarques ou demandes.***

- Des remarques et demandes concernant l'OAP n° 2 qui verra disparaître un espace vert constructible auquel les riverains sont attachés.

↳ **J'estime que la construction de logements sociaux actuellement insuffisants sur la commune nécessite de mobiliser les rares terrains disponibles dans la zone urbanisée.**

- Les constructions envisagées sur les quelques « dents creuses » disponibles dans le secteur urbanisé ont recueilli la majorité des observations des personnes concernées, pour la plupart opposées aux projets.

↳ ***J'estime que ces constructions dans les « dents creuses » qui ne représentent que 62 logements répartis sur 6 sites, sont nécessaires pour permettre à la commune de respecter ses obligations de construction de logements sociaux. En outre, ces constructions ne relèvent pas du PLU et ont été programmées en amont, la population étant informée par écrit en 2022, au moins. La perte de quelques espaces verts (2 ha environ) est peu importante au regard des importants espaces naturels et agricoles de la commune.***

- Si une personne s'est montrée favorable aux logements sociaux, la majorité des intervenants a rejeté ces constructions ou demandé leur regroupement.

↳ ***J'estime que la construction de logements sociaux est importante et qu'ils doivent être répartis pour respecter la mixité sociale imposée par la loi.***

- Une proposition alternative a été faite par certains habitants de construire ces logements au lieu-dit de la « Pierre Frite », secteur central agricole entre le bourg de Boissise et celui d'Orgenoy.

↳ ***J'estime qu'il n'est pas opportun d'utiliser ce site de la « Pierre Frite » qui représenterait une utilisation importante de terres agricoles. Les différentes administrations se sont d'ailleurs opposées autrefois à ce projet.***

- Quelques ajustements dans le règlement de la zone AU1 de la ZAC d'Orgenoy ont été demandés.

↳ ***J'approuve les modifications du règlement de la zone AU1 acceptées par la commune.***

- Des souhaits pour le développement des liaisons douces se sont exprimés.

↳ ***J'estime que la réalisation de liaisons douces est très importante car celles-ci sont de nature à favoriser des déplacements sécurisés et à inciter à ne pas utiliser les moyens de locomotion polluants. La commune a inscrit au règlement graphique trois emplacements réservés à la construction de telles liaisons.***

- La perte de valeur des propriétés proches des zones à construire a été évoquée.

↳ ***J'estime qu'il n'est pas établi que les constructions, réalisées en petit nombre et selon un cahier des charges permettant leur bonne intégration dans l'environnement existant, induisent une perte de valeur pour les propriétés voisines existantes.***

II.9 - Avis du commissaire enquêteur

Au terme de la présente enquête publique :

* après avoir pris connaissance de la procédure,
* après avoir pris connaissance du dossier,
* après avoir visité le site concerné,
* après avoir reçu le public lors des cinq permanences programmées et effectuées,
* après avoir consulté la municipalité de Boissise-le-Roi en lui remettant un procès-verbal de synthèse des observations du public et pris connaissance de ses réponses,
* après avoir considéré toutes les observations du public, les avoir analysées et y avoir répondu,

<u>En conclusion, compte tenu des éléments exposés ci-avant motivant mon avis,</u>

<u>Recommandations</u>

1/ Les accès aux terrains agricoles le long des liaisons douces prévues (emplacements réservés) devront être correctement établis en coordination avec les usagers et la Chambre d'agriculture.

2/ L'article AU-B-1-2 du règlement fixe la hauteur des bâtiments à 9 m maximum. La commune ayant répondu que dans l'OAP n° 2 « *Toutes les constructions sont bien prévues en R+1 et il n'y aura pas de collectifs ou de R+2* » (réponse C17 page 62), il conviendra de corriger une incohérence page 8 du document OAP dans laquelle il est indiqué « *Au cœur de l'opération, du R+2 pourra être ponctuellement admis* ».

3/ Répondre aux demandes des services de l'État, particulièrement en ce qui concerne les précisions à apporter au règlement.

J'émets un **<u>AVIS FAVORABLE</u>**
au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Boissise-le-Roi (département de Seine-et-Marne).

Fait à Nandy, le 24 juillet 2023
Le commissaire enquêteur

Henri LADRUZE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ENQUÊTE PUBLIQUE
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BOISSISE-LE-ROI

C - ANNEXES

Les annexes font partie intégrante du rapport

1 - Désignation du commissaire enquêteur

2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

3 - Avis d'enquête publique

4 - Première insertion dans "La République de Seine-et-Marne"

5 - Première insertion dans "Le Parisien" (Seine-et-Marne) : attestation de parution

6 - Deuxièmes insertions dans les journaux : attestation de parution

7 - Certificat d'affichage du maire de la commune

8 - Photos des affichages

9 - Originaux des observations déposées

1 - Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

04/04/2023

N° E23000023 /77

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission du 04/04/2023

Vu enregistrée le 30/03/2023, la lettre par laquelle Madame la maire de la Commune de BOISSISE-LE-ROI demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissise-le-Roi.

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu la décision du 1er septembre 2022 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à M. Benoist Guével, premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Henri LADRUZE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Emmanuel PLACÉ est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur Henri LADRUZE, à Monsieur Emmanuel PLACÉ, à Madame la Maire de la commune de Boissise-le-Roi en qualité de maître d'ouvrage.

Fait à Melun, le 04/04/2023.

Le premier vice-président,

B. GUEVEL

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

COMMUNE DE BOISSISE LE ROI
77310 BOISSISE LE ROI

ARRÊTÉ N° 2023-33
D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE MAIRE,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6 et L.153-19;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-3 et suivants, R.123-2 et suivants ;

Vu la loi n° 78.753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;

Vu la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 février 2001, caduc depuis le 26 mars 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2014 décidant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2019 sur l'achèvement du projet du PLU relatif à la partie et la modernisation du contenu du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2021 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision N° E23000023/77 du Président du Tribunal Administratif de Melun en date du 4 avril 2023 désignant Monsieur Henri LADRUZE en qualité de commissaire enquêteur ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur l'élaboration du PLU du lundi 22 mai 2023 à 8h30 au mercredi 28 juin 2023 à 17h30, pour une durée de 38 jours consécutifs.

REÇU EN PREFECTURE
le 27/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_AR-077-217700400-20230425-2023_33-AR

ARTICLE 2 : par ordonnance N° E23000023/77 du 4 avril 2023, Monsieur Henri LADRUZE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Melun.

ARTICLE 3 : Le siège de l'enquête est la mairie de Boissise-le-Roi. Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
• du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
• le jeudi de 8h30 à 12h00
• le Vendredi de de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :
• samedi 17 juin 2023 de 9h00 à 12h00

ARTICLE 4 : Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

ARTICLE 5 : Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune, rubrique urbanisme. https://www.mairie-boissise-le-roi.fr/vos-services/urbanisme

ARTICLE 6 : Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :
• lundi 22 mai 2023 de 9h00 à 12h00
• mercredi 31 mai 2023 de 14h00 à 17h00
• vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00
• samedi 17 juin 2023 de 9h00 à 12h00
• mercredi 28 juin 2023 de 14h30 à 17h30

ARTICLE 7 : Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
- soit en les consignant sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie,
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 11, rue du Château – 77310 BOISSISE-LE-ROI
- soit en les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : enquete.publique-plu@mairie-boissise-le-roi.fr

ARTICLE 8 : Les observations et propositions seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête, en ce qui concerne les documents écrits au siège de l'enquête, et en ce qui concerne les documents transmis par voie informatique sur le site internet de la commune, rubrique urbanisme.

ARTICLE 9 : L'autorité responsable du projet de l'élaboration du PLU est la commune de Boissise-le-Roi, représentée par son Maire, Madame Véronique CHAGNAT, et dont le siège administratif est situé 11, rue du Château – 77310 BOISSISE-LE-ROI. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.
Un exemplaire du dossier d'enquête pourra être obtenu, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'à la fin

REÇU EN PREFECTURE
le 27/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_AR-077-217700400-20230425-2023_33-AR

de l'enquête publique.
Une copie des observations du public pourra être obtenue, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, pendant la durée de l'enquête publique.

ARTICLE 10 : A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête mis à disposition seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera Madame le Maire de Boissise-le-Roi dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.
Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera à Madame le Maire de Boissise-le-Roi le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport unique et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.
Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.
Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public en Mairie Boissise-le-Roi, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la commune, rubrique urbanisme. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- La République de Seine-et-Marne
- Le Parisien

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai, ainsi que sur tout autre support de communication en usage sur la commune.

ARTICLE 12 : Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 13 : Copie du présent arrêté sera notifiée à :
Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun
Monsieur Henri LADRUZE, commissaire enquêteur

Fait à Boissise-le-Roi, le 25 avril 2023

Le Maire,

Véronique CHAGNAT

REÇU EN PREFECTURE
le 27/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_AR-077-217700400-20230425-2023_33-AR

3 - Avis d'enquête publique

AVIS AU PUBLIC
COMMUNE DE BOISSISE-LE-ROI

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ENQUETE PUBLIQUE

En application de l'arrêté municipal n°2023-33 du 25/04/2023, il sera procédé à une enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissise-le-Roi du lundi 22/05/2023 à 8h30 au mercredi 28/06/2023 à 17h30.

M. Henri LADRUZE, Commissaire Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Melun, siégera à la mairie de Boissise-le-Roi où toutes les observations doivent lui être adressées.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés à la mairie, pendant 38 jours consécutifs et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture des services, les lundis, mardis mercredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, les jeudis de 8h30 à 12h00, les vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (ouverture le samedi 17/06/2023 de 8h30 à 12h00) , afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur.

Les pièces du dossier seront également consultable sur le site internet de la commune, rubrique urbanisme (https://www.mairie-boissise-le-roi.fr/vos-services/urbanisme), et un registre numérique, sur lequel chacun pourra également déposer ses observations, sera disponible à l'adresse mail suivante : enquete.publique-plu@mairie-boissise-le-roi.fr. Les observations envoyées sur le registre numérique seront publiées sur le site internet de la commune.

Pendant les cinq jours suivants, c'est à dire le lundi 22 mai 2023 de 9h00 à 12h00, le mercredi 31 mai 2023 de 14h00 à 17h00, le vendredi 9 juin 2023 de 14h00 à 17h00, le samedi 17 juin 2023 de 9h00 à 12h00 et le mercredi 28 juin 2023 de 14h30 à 17h30, le Commissaire Enquêteur recevra le public à la mairie.

Le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur, ce registre assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant un an après la clôture de l'enquête.

4 - Première insertion dans "La République de Seine-et-Marne"

Annonces judiciaires et légales

LA RÉPUBLIQUE DE SEINE-ET-MARNE
LUNDI 1ER MAI 2023
actu.fr/la-republique-de-seine-et-marne

Marchés publics
Procédure adaptée

7327024801 - SF

Commune de Boissy-le-Châtel

Location et maintenance des 4 photocopieurs

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : Commune de Boissy-le-Châtel.
Numéro national d'identification :
SIRET : 21770042600018
Ville : Boissy-le-Châtel
Code postal : 77169.
Groupement de commandes : non.
Section 2 : Communication
Moyen d'accès aux documents de la consultation :
Lien URL vers le profil d'acheteur :
https://demat.centraledesmarches.com
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : M. Guy DHORBAIT.
Adresse mail du contact : marieboissylechatel@wanadoo.fr
Numéro de téléphone du contact : 01 64 03 80 21.
Section 3 : Procédure
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation
Capacité économique et financière :
Les candidatures ne présentant pas les capacités professionnelles, techniques et financières suffisantes ne seront pas admises.
Capacité technique et professionnelle :
Valeur technique, respect rigoureux des CCAP et CCTP
Valeur professionnelle, service technique, délai d'intervention, disponibilité des pièces détachées
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limite de réception des plis : 2 juin 2023 à 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidat : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation des variantes : non.
Critères d'attribution : les critères intervenant pour le jugement des offres sont indiqués ci-dessous et pondérés de la manière suivante :
Critères pondération :
1- Qualité technique de l'offre 30 %,
2- Prix 40 %,
3- Délais d'intervention en cas de panne 20 %,
4- Critère environnemental (recyclage) 10 %.
Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : location et maintenance des 4 photocopieurs de la commune.
Code CPV principal : 30121100-4
Type de marché : services.
Description succincte du marché : location et maintenance des 4 photocopieurs couleur et noir et blanc de la commune.
Mots clef utilisés pour l'indexation des annonces et pour la recherche :
Prestations de services, Location (matériels), Matériel de bureau
Lieu principal d'exécution du marché : Mairie, 3, place de la mairie 77169 Boissy-le-Châtel.
Durée du marché (en mois) : 60.
Consultation à tranches : non.
La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché : non.
Section 5 : Lots
Marché alloti : non.
Section 6 : Informations complémentaires
Visite obligatoire : non.

7327424901 - SF

ARIA REPRO

Fourniture de repas, préparation sur place, en liaison chaude, pour la restauration du groupe scolaire de Rubelles.

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : mairie de Rubelles.
Numéro national d'identification : Siret : 21770394100013.
Ville : Rubelles. **Code postal** : 77950.
Groupement de commandes : non.
Section 2 : Communication
Moyen d'accès aux documents de la consultation :
Lien URL vers le profil d'acheteur : https://www.ariarepro.fr/
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : M. ROYER.
Adresse mail du contact : savigny@ariarepro.fr
Numéro de téléphone du contact : 01 64 19 18 18.
Section 3 : Procédure
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : cf. le règlement de la consultation.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limites de réception des plis : 31 mai 2023 à 12 h 00.
Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
Réduction du nombre de candidat : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation des variantes : non.
Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : fourniture de repas, préparation sur place, en liaison chaude, pour la restauration du groupe scolaire de Rubelles.
Code CPV principal : 55523100-3.
Type de marché : services.
Mots-clefs utilisés pour l'indexation des annonces et pour la recherche : restauration collective.
Lieu principal d'exécution du marché : cantine scolaire, 710, rue des 3 Moulins 77950 Rubelles.
Consultation à tranches : non.
La consultation prévoit la réservation de tout ou partie du marché : non.
Section 5 : Lots
Marché alloti : non.
Section 6 : Informations complémentaires
Visite obligatoire : oui.
Détails sur la visite : pour établir leur offre, les candidats devront visiter les lieux (710, rue des Trois Moulins à Rubelles (77950). Pour cette visite, un rendez-vous obligatoire sera programmé le mercredi 10 mai 2023 à 14 h 00.
Autres informations complémentaires : nous vous remercions de confirmer votre présence auprès de : M. POITEVIN (01 60 68 86 89 ou b.poitevin@rubelles.fr).

Marchés publics
Procédure formalisée

7327219301 - PU

Commune de Boissy-le-Châtel

Accord-cadre à bons de commandes Fourniture et livraison de repas en liaison froide pour les restaurants scolaires municipaux, centre de loisirs et le service de portage de repas à domicile (C.C.A.S)

APPEL D'OFFRES OUVERT

Directive 2014/24/UE
Section I - Pouvoir adjudicateur
I.1) Nom, adresses et point(s) de contact
Commune de Boissy-le-Châtel, 3, place de la Mairie, à l'attention de M. Guy DHORBAIT, F-77169 Boissy-le-Châtel. Tél. (+33) 1 64 03 80 21.
Email : marieboissylechatel@wanadoo.fr. Fax (+33) 1 64 03 41 99.
Code d'identification national : 21770042600018.
Adresse(s) internet :
Adresse générale du pouvoir adjudicateur/de l'entité adjudicatrice :
https://www.boissy-le-chatel.com/
Adresse du profil d'acheteur (URL) :
https://demat.centraledesmarches.com
Accès électronique à l'information (URL) :
https://demat.centraledesmarches.com/7069733
Soumission des offres et des demandes de participation par voie électronique :
https://demat.centraledesmarches.com/7069733
Adresse auprès de laquelle des informations complémentaires peuvent être obtenues :
Commune de Boissy-le-Châtel, 3, place de la Mairie, à l'attention de : M. Guy DHORBAIT, F-77169 Boissy-le-Châtel. Tél. (+33) 1 64 03 80 21.
Email : marieboissylechatel@wanadoo.fr. Fax : (+33) 1 64 03 41 99.
Code d'identification national : 21770042600018. Adresse internet :
https://www.boissy-le-chatel.com/
Adresse auprès de laquelle le cahier des charges et les documents complémentaires (y compris les documents relatifs à un dialogue compétitif et à un système d'acquisition dynamique) peuvent être obtenus :
Auprès du ou des points de contact susmentionnés.
Adresse à laquelle les offres ou demandes de participation doivent être envoyées :
Commune de Boissy-le-Châtel, 3, place de la Mairie, à l'attention de : M. Guy DHORBAIT, F-77169 Boissy-le-Châtel. Tél. (+33) 1 64 03 80 21.
Email : marieboissylechatel@wanadoo.fr. Fax : (+33) 1 64 03 41 99.
Code d'identification national : 21770042600018.
Adresse internet : https://www.boissy-le-chatel.com/
I.2) Type de pouvoir adjudicateur :
Organisme de droit public.
I.3) Activité principale :
Services généraux des administrations publiques.
I.4) Attribution de marché pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs :
Le pouvoir adjudicateur agit pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs : oui.
Adresse(s) de l'autre pouvoir adjudicateur/entité adjudicatrice pour le compte duquel le pouvoir adjudicateur/entité adjudicatrice agit :
CCAS de Boissy-le-Châtel, 3, place de la Mairie, F - 77169 Boissy-le-Châtel.
Section II - Objet du marché
II.1) Etendue du marché
II.1.1) Intitulé attribué au concours/projet par le pouvoir adjudicateur/l'entité adjudicatrice : Accord-cadre à bons de commandes Fourniture et livraison de repas en liaison froide pour les restaurants scolaires municipaux, centre de loisirs et le service de portage de repas à domicile (C.C.A.S).
II.1.2) Classification CPV (vocabulaire commun pour les marchés publics) : 55521200.
Mot(s) clé(s) descripteur(s) : Denrées alimentaires, Restauration collective.
II.1.3) Type de marché : services.
II.1.4) Description succincte du marché ou de l'acquisition/des acquisitions :
Fourniture et livraison de repas en liaison froide pour les restaurants scolaires municipaux et centres de loisirs, et pour le service de portage à domicile (CCAS).
II.1.6) Lots : Division en lots : oui.
Il est possible de soumettre des offres pour : tous les lots.
II.2) Description :
II.2.1) Intitulé :
LOT n° 1 Intitulé : Fourniture et livraison de repas aux restaurants scolaires municipaux et centre de loisirs.
II.2.2) Code(s) CPVadditionnel(s) : 55521200.
II.2.3) Lieu d'exécution : FR102 - Seine-et-Marne.
II.2.4) Description des prestations :
. Lot 1 : " en période scolaire
Livraison en liaison froide des repas aux enfants des écoles publiques et aux adultes encadrants de la commune de Boissy-le-Châtel, et aux enfants fréquentant les mercredis récréatifs.
II.2.5) Critères d'attribution :
Critère(s) de qualité
1. Qualité des aliments et des prestations / Pondération : 40
2. critère environnemental / Pondération : 20
Prix / Pondération : 40.
II.2.6) Valeur estimée : 450 000 euros.
II.2.7) Durée du marché, de l'accord-cadre ou du système d'acquisition dynamique :
Durée en mois : 48 (à compter de la date d'attribution du marché).
Ce marché peut faire l'objet d'une reconduction : oui.
Description des modalités ou du calendrier des reconductions : La durée annuelle du contrat est établie en année scolaire, soit du 1er septembre au 31 août de l'année suivante. Il pourra faire l'objet de trois reconductions d'une durée d'un an chacune dans les mêmes conditions, sauf renonciation par courrier recommandé avec accusé de réception de la Collectivité, trois mois au plus tard avant l'échéance annuelle du marché, sans indemnités pour le Titulaire.
II.2.10) Variantes :
Des variantes seront prises en considération : non.
II.2.11) Informations sur les options :
Options : non.
II.2.12) Informations sur les catalogues électroniques :
Les offres doivent être présentées sous la forme de catalogues électroniques ou inclure un catalogue électronique : non.
II.2.13) Informations sur les fonds de l'Union Européenne :
Le contrat s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds de l'Union européenne : non.
II.2.11) Intitulé :
LOT n° 2 Intitulé : Livraison de repas portage CCAS.
II.2.2) Code(s) CPVadditionnel(s) : 15894200.
II.2.3) Lieu d'exécution : FR102 - Seine-et-Marne.
II.2.4) Description des prestations :
Livraison de repas pour le service de portage à domicile (CCAS)
Livraison en restaurants scolaires.
II.2.5) Critères d'attribution :
Critère(s) de qualité
1. Qualité des aliments et de la prestation / Pondération : 40
2. Critère environnemental / Pondération : 20
Prix / Pondération : 40.
II.2.6) Valeur estimée : 50 000 euros.
II.2.7) Durée du marché, de l'accord-cadre ou du système d'acquisition dynamique :
Durée en mois : 48 (à compter de la date d'attribution du marché).
Ce marché peut faire l'objet d'une reconduction : oui.
Description des modalités ou du calendrier des reconductions : La durée annuelle du contrat est établie en année scolaire, soit du 1er septembre au 31 août de l'année suivante. Il pourra faire l'objet de trois reconductions d'une durée d'un an chacune dans les mêmes conditions, sauf renonciation par courrier recommandé avec accusé de réception de la Collectivité, trois mois au plus tard avant l'échéance annuelle du marché, sans indemnités pour le Titulaire.
II.2.10) Variantes :
Des variantes seront prises en considération : non.
II.2.11) Informations sur les options :
Options : non.
II.2.12) Informations sur les catalogues électroniques :
Les offres doivent être présentées sous la forme de catalogues électroniques ou inclure un catalogue électronique : non.
II.2.13) Informations sur les fonds de l'Union Européenne :
Le contrat s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds de l'Union européenne : non.
Section III : Renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique
III.1) Conditions de participation
III.1.2) Capacité économique et financière :
III.1.3) Capacité technique :
III.1.5) Informations sur les marchés réservés :
III.2) Conditions liées au marché
III.1) Conditions relatives au contrat
III.1.1) Cautionnement et garanties exigés :
III.1.2) Modalités essentielles de financement et de paiement et/ou références aux textes qui les réglementent :
III.1.3) Forme juridique que devra revêtir le groupement d'opérateurs économiques attributaire du marché :
III.1.4) L'exécution du marché est soumise à d'autres conditions particulières :
Section IV : Procédure
IV.1) Description
IV.1.1) Type de procédure : ouverte.
IV.1.4) Réduction du nombre d'opérateurs durant la négociation ou le dialogue :
IV.1.6) Enchère électronique :
IV.1.8) Information concernant l'accord sur les marchés publics (AMP) :
Marché couvert par l'accord sur les marchés publics (AMP) : oui.
IV.2) Renseignements d'ordre administratif
IV.2.1) Publication(s) antérieure(s) concernant le même marché :
Publication(s) antérieure(s) concernant le même marché : non.
IV.2.2) Date limite de réception des offres ou des demandes de participation :
2 juin 2023 - 12 h 00.
IV.2.3) Date d'envoi des invitations à soumissionner ou à participer aux candidats sélectionnés :
IV.2.4) Langue(s) pouvant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation : Langue(s) officielle(s) de l'UE : français.
IV.2.6) Délai minimum pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre :
Durée en mois : 3 (à compter de la date limite de réception des offres).
IV.2.7) Modalités d'ouverture des offres :
Date : 5 juin 2023 10 h 00.
Section VI : Renseignements complémentaires
VI.1) Renouvellement :
Il s'agit d'un marché renouvelable : oui.
VI.2) Informations sur les échanges électroniques :
VI.3) Informations complémentaires :
Date d'envoi du présent avis au JOUE et au BOAMP : 24 avril 2023.
VI.4) Procédures de recours
VI.4.1) Instance chargée des procédures de recours :
Tribunal Administratif de Melun, 43, rue du général de Gaulle, F-77000 Melun.
Organe chargé des procédures de médiation : tribunal administratif de Melun, 43, rue du général de gaulle, F-77000 Melun.
VI.4.2) Introduction des recours :
VI.4.3) Service auprès duquel des informations peuvent être obtenues sur l'introduction des recours :
VI.5) Date d'envoi du présent avis : 24 avril 2023.

Avis administratifs

7327524601 - AA

Commune de BOISSISE-LE-ROI

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En application de l'arrêté municipal n°2023-33 du 25 avril 2023, il sera procédé à une enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissise-le-Roi du lundi 22 mai 2023 à 8 h 30 au mercredi 28 juin 2023 à 17 h 30.

M. Henri LADRUZE, commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Melun, siégera à la mairie de Boissise-le-Roi où toutes les observations doivent lui être adressées.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie, pendant 38 jours consécutifs et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture des services, les lundis, mardis mercredis de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30, les jeudis de 8 h 30 à 12 h 00, les vendredis de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 (ouverture le samedi 17 juin 2023 de 8 h 30 à 12 h 00), afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de la commune, rubrique urbanisme (https://www.mairie-boissise-le-roi.fr/vos-services/urbanisme), et un registre numérique, sur lequel chacun pourra également déposer ses observations, sera disponible à l'adresse mail suivante : enquete.publique-plu@mairie-boissise-le-roi.fr

Les observations envoyées sur le registre numérique seront publiées sur le site internet de la commune.

Pendant les cinq jours suivants, c'est à dire le lundi 22 mai 2023 de 9 h 00 à 12 h 00, le mercredi 31 mai 2023 de 14 h 00 à 17 h 00, le vendredi 9 juin 2023 de 14 h 00 à 17 h 00, le samedi 17 juin 2023 de 9 h 00 à 12 h 00 et le mercredi 28 juin 2023 de 14 h 30 à 17 h 30, le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie.

Le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, ce registre assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant un an après la clôture de l'enquête.

5 - Première insertion dans "Le Parisien" : attestation de parution

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr https://www.medialex.fr

De la part de :	**ASTRID PAYAN**	DESTINATAIRE :	**MAIRE DE BOISSISE LE ROI**
Date et heure d'envoi :	27/04/2023 08:34:33	Votre référence :	
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)		Numéro d'ordre :	**73275246**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE - 1er AVIS -
ELABORATION DU PLU

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PARISIEN	**SEINE ET MARNE**	**Le 02/05/2023**
LA REPUBLIQUE SEINE ET MARNE	**SEINE ET MARNE**	**Le 01/05/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

6 - Deuxièmes insertions dans les journaux : attestation de parution

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr https://www.medialex.fr

De la part de : **ASTRID PAYAN** DESTINATAIRE : **MAIRE DE BOISSISE LE ROI**

Date et heure d'envoi : 22/05/2023 16:26:05 Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci) Numéro d'ordre : **73296047**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE - 2ème AVIS
ELABORATION DU PLU

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PARISIEN	**SEINE ET MARNE**	**Le 30/05/2023**
LA REPUBLIQUE SEINE ET MARNE	**SEINE ET MARNE**	**Le 29/05/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

7 - Certificat d'affichage du maire de la commune

DEPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE

COMMUNE DE
BOISSISE-LE-ROI

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Boissise-le-Roi, le 29 juin 2023

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée Madame Véronique CHAGNAT, Maire de la commune de Boissise-le-Roi, certifie que l'avis d'enquête publique relative l'élaboration du PLU communal a été affiché sans discontinuité en mairie de Boissise-le-Roi, à l'entrée des groupes scolaires de Boissise-le-Roi et d'Orgenoy et à la salle des Fêtes d'Orgenoy, depuis le 27 avril 2023, jusqu'au 29 juin 2023.

Délivrée la présente attestation à titre de renseignement administratif.

Le Maire

Véronique CHAGNAT

Hôtel de ville - 11, rue du Château - 77310 BOISSISE-LE-ROI
Tél. 01.60.65.44.00 - Fax 01.60.65.92.08 - E-Mail : URBANISME.MARCHESPUBLICS@MAIRIE-BOISSISE-LE-ROI.FR
www.mairie-boissise-le-roi.fr

8 – Photos des affichages

9 – Originaux des observations déposées

1/ Observations reçues par courriel

C1/ M. DE ALMEIDA

Envoyé : lundi 22 mai 2023 12:56

Bonjour

Suite à votre demande d'enquête publique d'urbanisme je viens vers vous pour vous exposé ma requête

En effet ma compagne et moi nous venons d'acquérir un bien immobilier à rue de perthes (Orgenoy) et nous remarquons que les vitesses sont excessive mais aussi à rue de la fertais allais (Orgenoy). Certes un système de ralentissement a été mis en place mais inefficace quand aucune voiture n'est stationné. Le passage piéton n'a pas été remis.

C'est pour cela que nous aimerions savoir si un système de ralentissement et possible dans c'est deux routes. Rue de perthes avant le cédez le passage ?

Cordialement M. DE ALMEIDA

==========

C2/ M. Philippe HEURTEVENT

Envoyé : lundi 29 mai 2023 12:29

Bonjour.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, je viens de consulter le dossier relatif à l'élaboration du PLU de la commune de BOISSISE-LE-ROI.

Sauf erreur de ma part, je ne trouve pas les documents suivants :

• Plan de zonage.
• Plan du SDA (Schéma Directeur d'Assainissement et zonages).
• Plan des servitudes qui passent sur la commune.
• Plan de représentation des trames vertes et bleues.
• Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

SVP pouvez-vous m'indiquer comment je peux consulter ces documents par internet ?

Je vous remercie par avance de votre prompte réponse.

Bien cordialement.

Philippe HEURTEVENT.

==========

C3/ M. Yves JESTIN

Envoyé : vendredi 2 juin 2023 11:15

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis par principe favorable à la construction de logements sociaux, qu'on appelait jadis des HLM (habitations à loyer modéré), partout en France y compris dans Valbois où j'habite.

j'ai trouvé hier dans ma boite aux lettres un tract courageusement anonyme qui exige que Valbois soit "épargné"!

Égoïsme révoltant car la mixité sociale est selon moi une excellente chose dont RIEN ne prouve qu'elle nuirait inévitablement à la valeur des patrimoines !

Tout dépend de l'aspect extérieur des bâtiments.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire, à l'assurance de ma considération distinguée.

JESTIN Yves 77310 Boissise le Roi

==========

C4/ M. Mme D. GUEUDRE

Envoyé : vendredi 2 juin 2023 15:13

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes totalement opposés à la délivrance d'un permis de construire pour l'implantation de logements locatifs sociaux sur le domaine de VALBOIS.

Lors de l'achat de nos maisons à VALBOIS, il était clairement précisé par les nouveaux constructeurs, que ces espaces verts ne seraient pas constructibles afin de conserver la qualité de vie en évitant l'hyper densification source de nuisance et d'insécurité.
D'autre part cette implantation altérera l'image globale de la résidence et par conséquence entrainera une baisse de la valeur des biens immobiliers.
Quotidiennement, le gouvernement, les différentes autorités publiques, ne cessent de nous rappeler l'importance de protéger les espaces verts afin de sauvegarder la biodiversité. (présence d'écureuils, de hérissons, de batraciens, et de nombreux oiseaux…).
Enfin, il faut tenir compte que la communauté de commune dont fait partie
BOISSISE LE ROI est largement excédentaire en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux exigés.
En espérant que vous tiendrez compte de l'opposition d'une écrasante majorité de résidents, comme nous avons pu le constater lors des différentes réunions publiques organisées par la mairie.
Et que notre combat ne se résumera pas à celui du « pot de terre contre le pot de fer »
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.
Mr, Mme D.GUEUDRE

==========

C5/ M. Stéphane PERRAULT

Envoyé : samedi 3 juin 2023 08:36
Bonjour,
Je tenais à vous part de mon mécontentement concernant le projet LLS à Boissise le Roi.
En tant que Régiboissiens et habitant de Valbois, je suis surpris par la stratégie employée pour répondre au besoin de logements locatifs sociaux.
Pourquoi densifier et dégrader l'environnement de notre commune alors qu'il existe des solutions alternatives au déploiement de ces logements ?
Pourquoi densifier les logements existants avec ce projet en cassant l'équilibre et l'harmonie qui règnent dans notre commune ?
Cela engendrera :
- La dégradation de l'environnement avec la disparation des espaces verts
- Une augmentation de la circulation
- Une augmentation du risque d'accidents de la route avec les usagers vulnérables
- Un réseau routier à risque car inadapté à cette hausse de logement
- Une augmentation du stationnement déjà très dense
- La disparition des aires de jeux naturelles pour les plus jeunes et à la promenade
- Une augmentation du stress, des nuisances sonores
- La perte de ce qui fait encore le charme de cette commune

On peut voir le résultat de ce type de projet sur des communes avoisinantes comme Ponthierry.
Ces projets de LLS sont nécessaires et peuvent s'intégrer harmonieusement dans notre commune avec une vraie vision d'intégration et non une politique de constructions à tout va !
Des solutions alternatives viables ont été présentées par les habitants de notre commune, je vous invite à les prendre en compte pour le bien de tous.
Cordialement
Stéphane PERRAULT

==========

C6/ M. Henri BRUGEL

Envoyé : dimanche 4 juin 2023 12:39
Bonjour,
Habitant de Boissise, je m'interroge sur les évolutions de la commune.
A la lecture du rapport de présentation du PLU §IV page 125 apparaît une planche montrant la localisation des projets OAP 1 et 2 ainsi que des zones numérotées 1 à 7 classées "densification ou renouvellement". Serait-il

possible d'obtenir plus d'informations sur les projets envisagés sur ces aires 1 à 7 ? Si ces informations sont disponibles sur le site de la mairie/urbanisme/enquête publique, je vous remercie de me préciser où.
Cordialement.
Henri Brugel

==========

C7/ M. HSU
Envoyé : lundi 5 juin 2023 15:40
Je suis contre l'implantation de logements locatifs sociaux :
Déstabilisation de ce lieu résidentiel, dévalorisation des propriétés environnantes, manque de ressources pour la commune due à l'exonération de la taxe foncière.
Comment être certain de la bonne intégration des nouveaux logements sociaux à l'architecture locale, comment imposer dans ce but un cahier des charges strict aux bailleurs.
En dehors des désagréments qu'ils sont censés induire : problèmes de circulation et de stationnement, hauteur des constructions, enlaidissement du paysage, augmentation de la population, densification excessive…. Avec un urbanisme des « cités HLM ».
Fait apparaitre le peu de souci de la Maire d'être le garant de l'unité communale.
Michel HSU

==========

C8/ M. POIRÉE
Envoyé : lundi 5 juin 2023 20:39
Observations sur le Plan Local d'Urbanisation de Boissise-le-Roi :
1 - Certaines zones de la commune de Boissise-le-Roi sont des espaces classés par les Monuments Historiques, notamment autour de l'église Saint-Denis et du château qui constitue la mairie. Le Bois de Malécot aussi est un espace classé inconstructible. Des conduites sous-terraines traversent la ville. Il sera utile de tenir compte de toutes les contraintes, si l'on ne veut pas courir aux échecs.
2 - Cependant, si l'on désire bloquer définitivement certains projets immobiliers, il suffit de faire en sorte qu'ils puissent défigurer gravement et définitivement les jolies petites communes franciliennes de caractère auxquelles ils sont destinés : l'acharnement des oppositions ou des résistances n'en sera que plus fort.
Par exemple, l'absence de toits, des étages nombreux, des formes rectangulaires glaçantes, des façades mornes, monotones ou hideuses, des terrains minuscules sans végétation, pas de jardins, pas d'horticulture, des logements trop proches les uns des autres, des habitats sans intimité, des ouvertures avec vue plongeante sur les voisins, des blocs immondes dominant les maisons basses, des constructions ne tenant pas compte de l'instabilité des terrains et des risques de toute sorte, des accès rétrécis, malcommodes ou inexistants, des stationnements impraticables pour les voitures, une circulation dangereuse et sans visibilité, des rues étroites et encombrées, l'absence d'aires de jeu, l'enfance en danger, des trottoirs absents, des piétons non protégés, des refuges pour les trafics ou les vols, le rétrécissement des espaces verts etc. voilà des spécialités inspirées de certains promoteurs et constructeurs modernes ayant déjà sévi dans bien des villes.
Le soi-disant "social", la "mixité sociale" etc. prétendent tout excuser. Vive la non-excellence ! Vive la médiocrité ! Vivent la "dé-civilisation" et l'aveuglement ! Ainsi pourrait-il se faire que Boisise-le-Roi s'appelle un jour Boissise-le-Roi-du-Dégoût, ou Boissise-le-Dégoût tout court.
3 - Des associations ont proposé des alternatives de qualité à la "bétonisation" des "dents creuses" en plein centre-ville de Boissise-le-Roi ou d'Orgenoy, ne pas les étudier avec attention serait une erreur. Orgenoy est déjà bien abîmée. Qu'y voit-on, n'est-ce pas !
4 - Proposons enfin la toute petite méditation salutaire de l'enfant imaginaire de Saint-Exupéry (Le Petit Prince chapitre 14) : 'C'est véritablement utile puisque c'est joli'.
Cordialement,
Bernard Poirée

==========

C9/ M. GARCIN

Envoyé : jeudi 8 juin 2023 17:27

Bonjour,

La plaquette publicitaire éditée par le promoteur « Les Nouveaux Constructeurs » et remise aux personnes intéressées lors du lancement du programme « VALBOIS » en 1980 expose ce qui suit : « Les Nouveaux Constructeurs réalisent toutes les catégories de villages et font preuve d'une même rigueur, dans le souci de qualité, dans leurs réalisations à caractère social… Le village lui-même crée son propre environnement : espaces verts, chemins piétonniers, placettes… »

Les espaces verts de VALBOIS ont fait partie du terrain acheté par « Les Nouveaux Constructeurs » pour créer le village. Le prix du terrain a été reporté dans le prix d'acquisition des maisons payé par les acquéreurs. Les espaces verts de VALBOIS sont la propriété des propriétaires des pavillons.

Que la municipalité de Boissise-le-Roi se permette de baptiser « dents creuses » ces espaces verts constitue déjà une belle incivilité. Que la municipalité, avec la complicité de la Préfecture de Seine-et-Marne, projette ensuite de s'en emparer constitue un vol caractérisé.

Associé à ce forfait, il y a une importante atteinte à l'environnement des pavillons, avec, après les nuisances des pelleteuses, un trafic automobile démultiplié et un passage accru de divers moyens de locomotion.

Ce comportement douteux des autorités, malheureusement courant en France, est proscrit dans le reste de l'Europe pour sa malhonnêteté et sa forfaiture.

Jean-Marie GARCIN

VALBOIS

P.S. Je suis contre.

==========

C10/ M. BORDIER

Envoyé : jeudi 8 juin 2023 18:33

Bonne réception.

Puissent ces remarques être prises en considération

Bien respectueusement

Alain Bordier

Pièce jointe :

Enquête publique ou plutôt ……en quête de sens !

Une lecture attentive du projet de PLU permet de constater qu'il existe, au sein dudit projet, de flagrantes contradictions entre ce qui est prescrit dans le PADD et les projets de constructions dans ce qu'il est convenu d'appeler des « dents creuses ».

Si le PADD n'est pas opposable aux tiers il est en revanche « la clef de voute » du dossier PLU.

Il est bien écrit, page 4 du PADD, que parmi les objectifs de la commune motivant l'élaboration du PLU il y a la « *préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement* ».

Prenons le cas très spécifique et unique de VALBOIS. Le PLU identifie sous les références 4 et 5 deux « dents creuses ». Il précise la possibilité de construire 6 logements sur 3.000 M2 sur la dent N°4 et 9 logements sur 3.950 M2 sur la zone 5. Ceci conduirait à une densité bien supérieure à celle déjà existante sur VALBOIS.

Par ailleurs, bâtir, sur les parcelles AO 67 (ex AB 88) et AO 68 (ex AB 90) de VALBOIS conduirait évidemment à artificialiser les sols et à fracturer le couloir écologique (cité en page 18 du PADD) existant entre le bois Malécot et le parc du château. Ce serait donc être en parfaite incohérence avec l'objectif affiché de « *protéger les espaces écologiques et de préserver les micro réservoirs de biodiversité sur le plateau et dans le tissu urbain pour faciliter les continuités écologiques* ».

En outre, Il est bien précisé dans le PADD qu'il faut « *favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des différents types de bâti* ». On voit mal comment un bailleur constructeur pourrait alors équilibrer

une opération de promotion de LLS dans VALBOIS. Ce domaine, faut-il le rappeler, est constitué d'un ensemble parfaitement homogène, réalisé par un promoteur unique, de 202 maisons individuelles. Elles se répartissent en 5 types et pas un de plus. Le parcellaire est également assez homogène, constitué de lots d'une surface comprise entre 800 et 1200 m2.

Pour espérer se rapprocher d'un certain équilibre financier il faudrait que le foncier soit bradé par la commune au promoteur. C'est, de fait, ce qui est prévu dans la promesse de vente faite à 3F (50euros le m2). C'est là une disposition inacceptable par l'ensemble des propriétaires actuels des maisons de VALBOIS. De facto, il s'agirait, en effet, d'une dévalorisation du patrimoine desdits propriétaires et par conséquent d'un préjudice qui pourrait faire l'objet de recours. Construire des LLS dans les « dents creuses » de VALBOIS serait donc une aberration, tant sur le plan économique qu'urbanistique et écologique.

En outre, la très forte hostilité des résidents actuels, liée à cette aberration, par rapport aux éventuels nouveaux arrivants ne favoriserait en rien la mixité sociale prétendument recherchée dans le PLU.

Le PLU dans nombre de ses dispositions fait donc **contresens**, en particulier par rapport aux professions de foi développées lors de la campagne pour les élections municipales.
Un régiboissien qui espère pouvoir les rester : A. BORDIER

==========

C11/ Mme BORDIER
Envoyé : vendredi 9 juin 2023 14:58
Prétendre faciliter la mixité sociale en multipliant les risques de tensions, voire des conflits entre les propriétaires déjà résidents et les nouveaux arrivants locataires relève pour le moins du paradoxe .

Or c'est très exactement ce qui se passerait si la stratégie urbanistique décrite dans le PLU ,consistant à disperser les LLS un peu partout dans Boissise le Roi ,finissait par être mise en application .

Le niveau d'acceptabilité de ce plan est d'autant plus faible qu'il existe d'autres solutions pour résoudre le déficit de LLS sur notre commune .

On peut raisonner au niveau de la communauté de communes et non pas de la seule commune de Boissise le roi .C'est la position défendue par Madame Aude Luquet députée de la première circonscription de Seine et Marne.Si ,pour l'heure les choses ne semblent guère avancer tout n'est pas perdu .Il conviendrait donc de gagner du temps.

L'autre solution consisterait à relancer le projet dit de la « Pierre Frite « mis à l'écart par le conseil municipal ,dès le 23 septembre 2023.
Pourquoi une telle précipitation? Ledit projet présentait pourtant au moins 4 avantages

Contribuer à établir un minimum de continuité territoriale entre Orgenoy et Boissise

Regrouper sur un même espace ,dûment aménagé ,les LLS imposés par la loi SRU et le SDRIF.

Limiter l'impact ,tant environnemental que sociologique et financier lié à la venue des LLS ,en évitant leur éparpillement sur une multitude de sites déjà construits.

Favoriser la re localisation sur une zone d'activité bien structurée de tout ou partie des activités implantées de façon anarchique au km 43 de la route de Paris.

A noter que les terres agricoles qui seraient artificialisee en raison des constructions nouvelles sur ce site de la « Pierre Frite « ,pourraient trouver leur compensation dans la remise en culture des terrains récupérés sur la zone dite du KM 43 .

Au plan formel ce projet permettrait de dire qu'il existe dans le PLU une disposition à caractère vraiment

urbanistique.
En effet le document soumis à enquête publique apparaît plutôt comme une compilation de textes ,de réglementations et de schémas assez obscurs et sans ligne directrice forte.
Catherine Bordier

==========

C12/ Mme NOUVEN-MAGNE

Envoyé : vendredi 9 juin 2023 20:41
Bonjour
Je suis défavorable au PLU envisagé par la mairie de Boissise le Roi sur le site de Valbois pour plusieurs raisons.Parmi elles
La réduction des espaces verts dans un site pavillonnaire dont les 2 accès sont déjà compliqués (voies à double sens étroites ,virages, stationnement sur voie publique, peu de transports en commun....) rendant un surcroit de circulation dangereux pour les riverains et leurs enfants.
Quel est le financement envisagé pour la réalisation de ces travaux?
Dévalorisation des biens immobiliers existants.
Pourquoi précisément Valbois entre des pavillons sur une surface relativement restreinte alors que la zone de la Pierre frite par exemple serait plus étendue et plus accessible à la circulation pour un surcroit de densité de population.
Je souhaite que les habitants de Valbois réagissent tous de manière unanime et soudée
Monique NOUVEN-MAGNE

==========

C13/ Mme DOMINGUES-VALENTE

Envoyé : dimanche 11 juin 2023 15:08
Monsieur le commissaire enquêteur
Arrivés il y a quelques années dans la commune, nous avons suivi quasiment chaque réunion publique au sujet du PLU. La démarche a été longue, et la position de la municipalité sur la démarche en parallèle de la mise en place de logements LSS pour répondre à la loi SRU n'était pas forcément claire.
En effet, d'un côté il nous a été indiqué que cette démarche était hors PLU alors que figurait le projet dans le document provisoire de PLU. Aujourd'hui, le document présenté est plus complet mais modifie encore le projet, notamment sur des différences de densification au m² selon les parcelles, avec une attribution de densification qui n'est pas expliquée.

Sur les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, il est proposé p69 dans la zone 2 12 logements LSS sur 4950m², soit une densification de 24 lgts/ha. Sur le même document, pour la zone 1, il est proposé 6 logements LSS sur 400m² soit une densification de 13 lgts/ha. Pourquoi y a-t-il une telle différence pour deux espaces de loisirs, sachant que l'espace Des Vignes a été aménagé très récemment avec un parcours santé et des chemins permettant la circulation PMR ? Par ailleurs, la zone 2 prévoit la neutralisation d'une partie de la noue dédiée à la régularisation des eaux de pluie, l'ensemble du quartier étant en pente. Est-ce qu'une étude d'impact a été réalisée de cette diminution de la noue sur les habitations existantes, au regard du changement climatique en cours ?
A partir de ces éléments, est-il prévu d'imposer un format de logements aux bailleurs, à savoir le nombre de chambres, et donc de potentiels occupants, le format des logements ? La municipalité a annoncé qu'il s'agirait de logements individuels R+1 pour ne pas dépasser la hauteur des maisons de cette rue. Mais rien n'apparaît dans le document. Comment s'assurer que le bailleur fera réaliser les logements sous cette forme ? En effet, sur le document intitulé « Règlement écrit – Arrêt » , la zone ne fait pas partie de la zone UE du plan en annexe
Par ailleurs, afin de respecter l'harmonie de la rue de Beaune, et garantir aux familles de pouvoir circuler à pied sans danger, il est indispensable que le trottoir qui sera construit côté LSS soit de même dimension qu'en face, côté pair, à savoir une bande piétonne, en béton, et une bande gravillonnée avec des arbres. Les terrains privatifs devront se situer après ce recul piétonnier, de façon à permettre la bonne circulation des piétons, cette rue étant un des accès à l'école maternelle et primaire de la commune, à pied comme en voiture.

Sur la question du stationnement, p142 du document, il est spécifié une seule place de stationnement par tranche de surface de plancher. La municipalité m'a déjà répondu qu'il était prévu un seul stationnement par LSS.
Or, même s'il existe dans certains quartiers des parkings sur parcelles dans la continuité des trottoirs, il en ressort à l'usage que les voies piétonnes sont utilisées pour le stationnement, notamment rue du Château. En effet, les entrées de parking sont souvent utilisées pour stocker les containers à déchets ou un véhicule, mais il apparaît que majoritairement les habitations comptent 2 véhicules par foyer, sans compter les familles qui ont des enfants majeurs. Sans liaisons douces et une intensification des transports en commun sur l'agglomération, le véhicule léger restera le moyen de transport majoritaire sur la commune. Ainsi, même si la réglementation n'impose pas deux emplacements de véhicule pour les LSS, je me permets de demander à nouveau, d'imposer aux bailleurs de construire deux emplacements véhicules par logement, sur le terrain de chaque logement.

Enfin, l'aménagement de liaisons douces sont un vœu sur le papier, sans date prévisionnelle de mise en œuvre. Le document indique des données de 2018 pour une mise en œuvre 2023 pour un certain nombre de ces aménagements, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. L'utilisation vélo au quotidien pourrait être une alternative aux véhicules s'il y avait ces aménagements, notamment sur les départementales qui traversent la commune. Aujourd'hui, ce plan n'est qu'un projet pour du vélo loisir, avec des infrastructures existantes à rénover, notamment la Transibérique en bord de Seine. C'est pourtant un besoin criant pour des mobilités douces au quotidien, au point mort au niveau des projets d'investissement des différents acteurs de ces infrastructures.

Pour conclure, sur la partie rue de Beaune que je connais le plus, un projet comportant des logements individuels R+1, avec deux places de parking sur le terrain de chacune des 12 habitations, avec un trottoir de même largeur que sur la partie paire de la rue de Beaune permettra la bonne intégration du projet dans l'ensemble urbain, malgré la destruction partielle d'un aménagement communal aujourd'hui très utilisé au regard de la fréquentation des autres aménagements de la commune.

Je vous remercie par avance de prendre en considération mes remarques et de répondre à mes questions ainsi que celles des co-citoyens qui se seront exprimés.
Mem DOMINGUES-VALENTE

==========

C14/ M. BORDIER
Envoyé : mardi 13 juin 2023 16:33
Bonne réception
Pièce jointe :

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur.

Monsieur, nous signalons à votre attention une **erreur** figurant dans le PLU de BOISSISE-LE-ROI.

Vu ce qui est stipulé page **4** du PADD* *(un des objectifs d'élaboration du PLU est la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement*) **il n'est pas possible** de déclarer constructibles les parcelles **AO 67 et AO 68**, (*regroupées sous le **N°5** dans la liste « des dents creuses »)* situées dans le domaine de VALBOIS.

Cette impossibilité, valable pour tous types de constructions, à caractère social ou non, se confirme à la lecture de la page **6** du même PADD qui fait état « *des réservoirs de biodiversité locaux à mettre en valeur et à maintenir en réseau avec les continuités écologiques locales et majeures qui traversent le territoire. Des entités boisées ou non qui créent des respirations et des espaces d'agrément dans les parties urbanisées ».*

Le contenu de la page **9** du PADD fait aussi état de la nécessaire *« protection des espaces naturels non bâtis et non imperméabilisés en frange et au sein des espace bâtis ».*

La carte de la page **18** du PADD montre bien les espaces où il faut préserver les continuités écologiques.

C'est bien le cas des parcelles **AO 68 et AO 67** qui contribuent à la relation entre le parc de la mairie et le bois MALECOT.

En outre, la parcelle **AO 68** est soumise aux contraintes liées à sa proximité avec l'église classée et le château. La parcelle **A0 67,** pour sa part, est traversée par l'oléoduc DONGES METZ. Ceci interdisant toute construction et toute plantation 10 mètres, de part et d'autre, de l'axe de passage de cet oléoduc.

Déclarer constructible l'une et l'autre de ces deux parcelles relève donc d'une erreur d'appréciation.

S'obstiner à vouloir construire de nouveaux habitats au sein du domaine de VALBOIS relèverait non plus d'une erreur mais d'une faute. VALBOIS est, en effet, un cas unique sur notre commune.
Les 202 maisons de VALBOIS se répartissent en cinq types et pas un de plus, avec un parcellaire homogène. Les coulées vertes aménagées par le promoteur de l'époque (Les Nouveaux Constructeurs) participent du charme de VALBOIS et contribuent à la valorisation de l'ensemble.
Y introduire des corps étrangers ne serait évidemment pas de nature à favoriser la mixité sociale. Ce serait d'autant plus mal accepté par les résidents actuels que cela ne contribuerait que très marginalement à pallier le déficit communal en matière de LLS mais constituerait en revanche un préjudice financier très important, en particulier pour les voisins les plus proches de ces nouvelles constructions.

Dans la situation d'urgence climatique actuelle contrevenir aux dispositions du PADD concernant notre environnement serait parfaitement inacceptable et ne pourrait que faire l'objet de recours.

***Monsieur le commissaire enquêteur**, nous sommes convaincus que grâce à votre prise en compte des éléments ci-dessus le projet de PLU pourra être amendé comme il convient.*

Soyez assuré de notre pus haute considération.

** Si le PADD n'est pas opposable aux tiers il n'en constitue pas moins « la clef de voute » du dossier PLU. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.*

==========

C15/ Mme VIAUVY

Envoyé : samedi 17 juin 2023 21:06
Madame, Monsieur l
Je m'oppose au PLU proposé, avec les arguments suivants.
Vous priant de recevoir mes sincères salutations,
Corinne Viauvy

Pièce jointe :
Hostilité vis-à-vis du PLU concernant Valbois et les autres zones,
« J'étais tranquille, j'étais pénard… »
Je suis:
1- Contre l'implantation de logements locatifs sociaux, sur les corridors verts de notre quartier de Valbois, ainsi que sur les autres parcelles car vous allez à l'encontre de la loi de la ZAN, zéro artificialisation nette des sols, en construisant sur des parcelles d'espaces verts et arborés.
Le texte juridique de la ZAN est encore en discussion au Parlement: attendre la fin de la commission pour savoir si on a le droit ou pas d'artificialiser ces sols serait la sagesse tant attendue avant de se lancer dans une perte définitive et irréversible d'espaces verts.

2- Contre ce projet de logements sociaux sans aucune garantie municipale d'accueil et d'engagement qualitatif en terme de crèches, d'écoles maternelles et primaires avec des personnels municipaux (ATSEM, restauration scolaire, garderies) en suffisance et en compétences), de personnel médical (médecins en nombre adéquat à la ville de Boissise-le-Roi-Orgenoy, et autres personnels soignants, toutes disciplines confondues), de personnel de sécurité (commissariat indépendant, propre à Boissise Orgenoy), de permanence de La Poste sur Boissise - Orgenoy …
3- Contre une augmentation de la circulation routière qu'engendre ces nouveaux logements, car, malgré une politique de sensibilisation à la sobriété, tout le monde circule à voiture à Valbois et dans Boissise et Orgenoy (mon terrain longe la rue de Thumery, des véhicules y circulent à longueur de journée). Rien n'est fait pour être plus en sécurité à vélo. Je suis une des rares personnes de Valbois à avoir emmené mes enfants à l'école en vélo , matin, midi et soir , le plus souvent possible. J'étais l'exception parmi les parents d'élèves. Et nous sommes à 800 m de l'école, c'est à dire: 15 min en vélo grand maximum, 5 min de plus qu'en voiture, mais sans polluer. Le projet de densification de la ville ne modifie pas les modes circulatoires, et c'est bien dommage ! Et pourquoi pas un corridor piéton qui traverse le parc des 3 Soleils, pour faire un raccourci entre Valbois et l'école, sécurisé, éclairé et vidéo surveillé! Il y a 20 ans, les enfants de nos voisins de la place de l'Abreuvoir allaient à l'école à pied, seuls. Qui le ferait aujourd'hui ? Et pourquoi pas une vélo-rue (rue où la circulation à vélo est prioritaire à la circulation en voiture, les véhicules n'ont pas le droit de doubler les vélos sur ces portions de rue), sur les rues où il n'y a pas de piste cyclable et où des enfants peuvent circuler en toute sécurité, dans tout Boissise le Roi (coût de panneaux signalétiques et marquages au sol)?
4- Contre ce projet car il ne permet pas l'accessibilité de ces logements à des professions intermédiaires telles que professeurs, militaires, professionnels médicaux qui gagnent trop. Qui seront les locataires à « loyers modérés »? Pourquoi eux et pas ces professions qui ont tant à apporter en qualité de vie dans une ville ! La commission d'attribution des logements ne tiendra pas compte de ces profils, en dehors de leur barème social.
5- Contre la construction sur le petit terrain de foot et sur l'aire de loisirs près de l'école, qui sont nos pôles d'activités sportives pour les jeunes et des lieux ouverts pour respirer ! Il faudrait au contraire, poursuivre les plantations d'arbres pour faire baisser la température extérieure lors des fortes chaleurs (idem pour nos corridors verts et espaces verts classés !).
Ces terrains sont des lieux de rencontres sportives, en cœur de bourg, à accès libre . Qui voudra laisser son jeune ado aller au terrain de foot à Orgenoy, sans l'y accompagner en VOITURE, pour être certain qu'il rentre entier (accident de la circulation routière dramatique sur le rond point de Boissise le mois passé) ?
6- Contre ce projet de construction qui n'offre pas des logements de très haute qualité ! Quitte à subir cette contrainte, autant qu'elle soit plus que vertueuse en termes de génie architectural! Bâtiments passifs obligatoires, avec chauffe-eau solaire (le seul moyen énergétique qui rapporte plus qu'il ne coûte), panneaux solaires photovoltaïques avec consommation directe et revente du surplus, récupération des eaux de pluie dans des citernes pour l'arrosage du fleurissement municipal et des jeunes arbres, et le nettoyage des rues et trottoirs, et pourquoi pas , l'usage pour les toilettes lorsque la législation l'autorisera! Ayons un temps d'avance ! Et pourquoi pas une chaudière collective alimentée au miscantus, au lieu de chauffage électrique !
7- Contre ce projet qui n'a pas été réfléchi avec les communes voisines , qui ne semblent pas avoir beaucoup réfléchi non plus , au regard des difficultés d'encadrement scolaire et péri scolaire et dont les enfants viennent sur notre commune pour fuir des classes surchargées .
8- Contre ce projet de construction de logements sociaux, dont les locataires ne sont pas toujours les plus soigneux de leur habitat car il n'est pas le leur. Dégradations intérieures et extérieures. Quid du logement locatif à courte durée pour limiter les occupations trop longues des personnes dans un même logement (rotation pour accueillir des jeunes familles)?
9- Observez le climat de vie des zones construites récemment à Pringy et Ponthierry : où est la qualité de vie? Où est la réflexion de circulation ? Aucune innovation énergétique, aucune harmonie architecturale, trop peu d'espaces verts ? On recopie la cité dortoir des années 80. Où est le progrès ?
Le projet doit être bien plus réfléchi et abouti pour qu'il soit non seulement ACCEPTABLE mais DÉSIRABLE !

On est en devoir d'être exigeant sur tous les points dans ce dossier, car lorsque nous mêmes, nous demandons des permis de construire pour installer des fenêtres de toit ou un chauffe-eau solaire ou des panneaux photovoltaïques, on nous harcèle de contraintes.
On ne va pas se priver de vouloir autant de vos services . Et ne bradez pas nos terrains à 50€ le m2, c'est une honte pour notre ville. Le foncier a un coût pour ce qu'il représente et pour l'entretien d'accès qu'il impose. 3 F se fera de l'argent sur ce projet car les projets sociaux rapportent toujours plus qu'ils ne coûtent. On a besoin de beaucoup d'argent pour assurer la qualité de vie de nos Regiboissiens et Urluquois, ne faisons pas ce cadeau financier, nous n'en avons pas les moyens. Appliquez le coût moyen au m2, c'est le minimum à requérir, plus serait encore mieux.
« J'étais tranquille, j'étais pénard… »
Corinne Viauvy

==========

C16/ M. PETIT
Envoyé : samedi 17 juin 2023 21:58
Madame, Monsieur,

Suite à ma rencontre avec le commissaire enquêteur présent à la mairie de Boissise-le-roi ce jour du samedi 17 juin 2023, je tiens à vous faire part de mon incompréhension au sujet de la construction de logements sociaux sur des sites arborés du quartier de Valbois.

J'ai effectivement eu connaissance des futurs zones de construction et il s'avère que 2 "corridors verts" seront sacrifiés pour y mettre des habitations.
Nous entendons tous les jours depuis plusieurs années maintenant, voir des décennies, que la priorité doit être portée sur l'écologie, la préservation et la création d'espaces verts et nous allons à contre sens! Pourquoi?
Sur un de ces espaces verts sacrifiés c'est plus d'une dizaine d'arbres qui seront supprimés avec la faune qui en profitait jusque là.
Je ne comprends pas cette démarche alors que d'autres secteurs vides de toutes végétation peuvent être investis.
De ce que j'ai pu constater sur les plans, beaucoup d'entres eux le seront aussi mais il y en a d'autres encore qui n'impose pas de supprimer des espaces verts.

D'autre part j'ai eu écho que les loyers de ces futurs logements allaient être dérisoires en comparaison au prix du foncier.
Je comprends qu'il soit nécessaire de construire des logements sociaux mais je suis aussi pour une justice sociale et je ne la trouve pas du tout dans ce projet.
C'est un autre sujet qui mérite d'être traité même si il me semble moins important que la survie de nos poumons verts.

Merci pour votre lecture et votre attention.
J'espère sincèrement que ce mail ne sera pas qu'une bouteille à la mer.

Cordialement,

M.PETIT

==========

C17/ M. FOURNIER
Envoyé : lundi 19 juin 2023 20:01
Bonjour,

Nous sommes propriétaire au 5 rue Corot à Boissise-le-Roi et donc directement impacté par le projet de PLU plus particulièrement par la zone du « Bois au Boulot »

Nous sommes particulièrement choqué de la volonté de remplacer un espace naturel par des constructions. Cet espace abrite un certain nombre d'espèce sauvage que nous avons plaisir à écouter et à observer. La destruction totale du bois au boulot impliquera mécaniquement un déplacement des populations animales vivants ici voir une disparition de ces espèces dans le secteur. En tout état de cause, cela perturbera l'équilibre écologique local.

L'écologie étant un enjeu qui mondial qui nous dépasse, il me semble crucial d'intégrer cette composante plus activement et fortement à tout projet de construction et donc dans le PLU.
Aussi nous souhaiterions qu'au même titre que d'autres espaces boisés sur la commune, le Bois au Boulot soit reconnu comme un espace de vie et de biodiversité et soit donc protégé par le PLU et laissé en l'état.
D'un point de vue plus personnel, nous sommes arrivés dans la commune en 2020, et au-delà d'une maison, nous avons aussi acheté un lieu de vie, un paysage et surtout de la tranquillité.
La suppression du bois au boulot implique donc un impact direct sur notre lieu de vie puisque ce dernier autorise la construction à 5 mètres de notre clôture avec de probable vis-à-vis qui dégraderait substantiellement non seulement notre cadre de vie mais aussi la valeur de notre bien. Et ce n'est pas la « lisière jardiner » de 5 malheureux mètre qui viendront changer cet état de fait. Nous n'hésiterons pas à faire valoir notre préjudice le cas échéant. (Perte de vue, perte d'intimité et éventuellement perte d'ensoleillement)

La commune nous indique régulièrement vouloir attirer de plus jeune population, avec enfant, or rien dans le PLU ne va dans ce sens. Aucune construction d'espace pour les enfants n'est prévue. Pire le seul micro-espace disponible prêt de l'école va être en partie détruit pour accueillir la encore du béton. Le Bois au Boulot, mais probablement aussi d'autre lieu pourrait être aménager avec des équipements destinés au plus jeune. J'ai bien sur conscience que la loi oblige la mairie à densifier les centres villes, mais il est plus que souhaitable d'y intégrer des espaces naturels plutôt que de systématiquement vouloir combler les « trous ». Les arbres sont déjà rarissimes dans la commune et nombre de trottoir pourrait en accueillir (soit en Pot, soit via une logiquement d'aménagement urbain plus complète) il devient alors, à notre époque, de plus en plus inacceptable cette logique de construction

A défaut de pouvoir sauver l'intégralité de l'espace naturel du bois au boulot et de le transformer dans le PLU en espace protégé, nous souhaiterions, **à minima**, que le PLU intègre quelques « exigences » qui, il me semble, serait un compromis acceptable pour les différents parties. Nous souhaitons que ces informations apparaissaient clairement dans le PLU afin de clore toute future discutions sur le sujet :

- Protéger une zone large de 10 mètres minimum en partant de nos clôtures plutôt que 5 mètres comme initialement prévu. Indiquer dans le PLU la zone comme espace naturel protégé afin d'éviter que l'espace soit altéré par un promoteur. Ne pas déraciner les arbres présents dans ses 10 métres. Actuellement rien n'oblige dans le PLU à conserver quoique ce soit, la zone n'étant pas identifiée comme espace naturel ou même autrement – elle est simplement non constructible sur 5mètres…la proposition de principe n'a rien de contractuel au regard du PLU.
  L'objectif pour nous étant de conserver en l'état une zone significative afin de ne pas perturber l'écosystème local, d'éviter tout vis-à-vis et de conserver, au moins en parti, ce pourquoi nous avons acheté en ce lieu. A l'est de la zone, l'espace est déjà prévu, nous demandons simplement la même chose.

- Interdire la construction de résidence à moins de 30mètres de nos clôtures – afin d'obliger les futures promoteurs à positionner les jardins face à face (et séparé par une bande arboré de 10 mètre minimum comme précisé par le point précédent).
- Délimité une « sous-zone » proche de nos clôtures d'une largeur d'au moins 75 mètres afin d'interdire la construction de bâtiment de 2 étages. En effet le projet de PLU prévoit 'ponctuellement' la construction de bâtiment R + 2.. en fonction de leurs positionnements et de leurs proximités, leurs impacts pourraient être plus ou moins problématique au vu de la quantité importante de logement prévu dans cet espace.

Dans un autre registre, l'arrivé de plusieurs centaines de personne dans la commune va aggraver les problèmes de circulation et d'accès aux principaux bassins d'emplois. L'artère principale de St Fargeau Ponthierry devient un casse-tête pour les automobilistes. Le seul accès à l'A6 est régulièrement saturé sans compter de l'A6 en elle-même qui n'est déjà plus capable d'absorber la quantité toujours croissante d'automobiliste. A certaines heures de la journée, il devient même extrêmement difficile de simplement sortir de Boissise-le-Roi par la rue de Boissise.

M. & Mme FOURNIER

==========

C18/ M. BERTRY

Envoyé : mercredi 21 juin 2023 11:46

A Monsieur Henri LADRUZE, commissaire enquêteur du PLU

Je me présente, Alain Bertry, maire-adjoint des deux précédents mandats, dans la commune de Boissise-le-Roi. J'ai été informé de plusieurs courriers qui vous ont été délivrés concernant cette enquête du PLU et je tiens à vous informer de mon total soutien aux revendications et de mon profond désaccord avec les décisions municipales actuelles.

- Habitant Boissise-le-Roi dans la résidence de Valbois depuis plus de quarante ans, un peu éloigné des fameuses "dents creuses", je partage la colère des riverains proches de ces zones vertes et leur opposition à la destruction de celles-ci car elles font partie intégrante de la résidence… Afin de préserver l'identité de notre espace de vie ces zones vertes ne peuvent et ne doivent pas être remplacées par du béton, ce qui, en outre, irait à l'encontre des consignes gouvernementales concernant la protection de l'environnement. *Pour éviter tout cela, il y avait une solution...*
- Habitant de Boissise-le-Roi et ancien président du club de football, je suis catastrophé par le projet de destruction du terrain de football situé à l'entrée de Valbois, espace de vie des enfants, pour, là encore, y implanter du béton. Une aberration, sachant que les jeunes enfants s'entraînent toutes les semaines sur ce terrain. *Pour éviter tout cela, il y avait une solution...*
- Nous avions concrétisé, avec l'ancienne municipalité, un beau projet de zone de jeux et de promenades pour, notamment, les enfants des écoles voisines, au milieu d'espaces verts à « l'Espace des Vignes » qui va se voir amputé d'une grande partie de sa superficie afin d'y faire pousser… de nouveaux bâtiments… L'argent des contribuables ayant servi à cette réalisation va de ce fait être jeté aux orties... Les espaces de jeux pour les enfants fondent comme neige au soleil à Boissise-le -Roi…*Pour éviter tout cela, il y avait une solution...*

Oui, pour tout cela, il y avait une solution... L'ancienne équipe municipale conduite par son maire avait pour projet une réalisation d'un ensemble immobilier respectueuse de l'environnement et de l'humain dans le lieu dit « la Pierre Frite ». C'est un projet que j'aurai concrétisé si j'avais été élu. La nouvelle municipalité en a décidé autrement et c'est très dommageable pour les régiboissiens.

Madame le maire n'a-t-elle pas pour devoir de défendre ses administrés et de ce fait d'être à leur écoute et de respecter leur souhait de continuer à vivre dans un lieu qui évolue dans le respect de l'environnement et de la biodiversité ? C'était d'ailleurs son fil rouge dans ses vœux de campagne électorale… il y a les paroles et… il y a les actes…

Bien respectueusement

Alain Bertry

==========

C19/ M. PECZERWOJ
Envoyé : mercredi 21 juin 2023 14:00
Bonjour,
Veuillez trouver ci joint nos remarques liées à cette enquête.
Cordialement,

M.PECZERWOJ
Pièce jointe :
Enquête publique du lundi 22 mai 2023 au 28 juin 2023.
Envoyé le mercredi 21 juin 2023 par Monsieur PECZERWOJ Patrice.
A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur.
Ce que l'on trouve dans le PLU de Boissise le roi et mes remarques en Rouges.

Page 10 du PLU
Les espaces boisés et les espaces naturels :
Les espaces naturels doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les bois et forêts doivent être préservés. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.
A Boissise-le-Roi, le bois Seigneur situé au sud-ouest du territoire communal engendre une bande de protection de la lisère de 50 mètres.

Les infrastructures de transport :
Lorsque les projets d'infrastructure de transport ne sont prévus que sous la forme de principe de liaison, les dispositions d'urbanisme ne doivent pas en compromettre la réalisation ou la rendre plus difficile et coûteuse, notamment en obérant la possibilité de nouveaux franchissements.

LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET) → L.229-26 DU CE ET L.111-1-1 DU CU.

Réduire les émissions des gaz à effet de serre (GES) pour lutter contre le changement climatique.
Améliorer la qualité de l'air.

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT (SRHH)
Il vise à prendre en compte et à améliorer les parcours résidentiels des Franciliens en veillant à une approche équilibrée entre les territoires. *Je ne vois pas en quoi notre parcours résidentiel va être amélioré en concentrant la population avec ce que cela crée déjà au niveau de la superette de Boissise le roi….Vente de Drogue, rixe avec destruction partielle de la Supérette, commerce de proximité inexistant obligeant les gens à prendre leur voiture ce qui va à l'encontre du plan climatique*.
Un objectif de rénovation énergétique de 500 logements individuels/an…*On en est loin et rien n'est proposé pour améliorer cet état de fait.*
II.3 Analyse du parc de logement.
Le marché de l'immobilier à Boissise-le-Roi. Source : seloger.com.Le 22 avril 2021, on trouve :
A cette date, aucune vente d'appartement et d'offre de location n'est à relever à Boissise-le-Roi. A la vente, il y a 45 maisons proposées et les biens n'excèdent pas 600 000 euros. De plus, 7 terrains sont proposés à la vente, entre 130 000 et 165 000 euros
On ne connait pas la superficie des terrains mais on est loin des 50€ du mètre carré. Sachant que le prix de l'immobilier varie de 2300^{E} à 2900€ sur notre commune et que les promoteurs payent le prix fort.

II.5a Situation actuelle dans le chapitre DIAGNOSTIC

Le Terme clinique doit être plus précis, il s'agit d'un établissement de rééducation fonctionnelle, *aucune opération n'y est pratiquée, seul des soins et de la rééducation y sont proposés.*

La Maison Médicale *qui pourrait se relever attrayante vu la pénurie de médecins dans le secteur, n'accepte pour ces 2 médecins aucun nouveau patient. Il en est de même pour les communes avoisinantes.*

L'offre en transport en commun

Présenté ainsi cela peut être attractif, mais les bus ne circulent pas tous les jours, voir même pour la ligne 0 une interruption entre 9h39 et 16h33. Le RER D est souvent en retard, parfois carrément annulé, ce qui vous fait un temps de trajet beaucoup plus élevé que ce qui est dit. bbeaucoup de gens se rendent en voiture à Cesson voir Melun pour prendre le RER.

Cela ne va pas du tout dans le sens du Plan Climat Air Energie Territorial.

Schéma des voies de circulation douces et engins agricoles .

Les voies cyclables ne sont pas assez développées et surtout sécurisées.

Seule la piste cyclable entre Orgenoy et le feu tricolore au niveau de la D607 peut être qualifiée de piste cyclable.

Ne parlons pas de l'Eurovélo route N° 3, c'est une honte pour notre commune et notre région.

Une liaison piétonne a été aménagée pour se rendre à Pringy le long de la D142 mais aucune concertation avec l'agglo alors qu'une voie cyclable doit y être aménagée.

II.8e Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Le territoire communal présente un caractère à la fois rural et résidentiel fortement marqué par un habitat pavillonnaire.

Située à l'extrémité nord du territoire communal, la vocation résidentielle du hameau de Boissisele-Roi s'explique par le cadre de vie de qualité (bords de Seine et espaces boisés) et sa bonne desserte ferroviaire.

Qualité de vie qui va se trouver fortement dégradée et bonne desserte ferroviaire à part pour la vente de drogue, le compte n'y est pas.

Réponse du préfet à Madame Véronique CHAGNAT le 17 avril 2023.

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.

Conclusions.

Je dirais, Monsieur le Commissaire Enquêteur, que c'est une aberration que de vouloir concentrer les habitats en dégradant fortement la qualité de vie des Habitants de Boissise/ Orgenoy.

C'est à l'encontre de tout ce qui se dit et se passe au niveau de l'écologie et du réchauffement climatique. Préservations des espaces verts car la concentration de béton amène une élévation de la température des sols donc sécheresse, retrait des terres et fissures des bâtiments. Nous sommes tout de même dans une zone de forte biodiversité, et une surpopulation engendre toujours des dégâts au niveau de la flore et la faune.

Il y a aussi le respect de la *limite des bâtiments de France de par l'église* et même en dehors de ce périmètre toute construction ou extension est soumis à leur approbation.

Des aménagements ont été faits par des subventions sur les dents creuses 2 et 3 (stade et école) sur Boissise le roi, mais de toutes les façons ce sont nos impôts**, donc gaspillage.** Il y a aussi une servitude en 4.

Le quartier de Valbois qui existe depuis les années 80 ne répond plus aux normes de circulation.
Trottoirs inadaptés aux Personnes à Mobilité Réduite et même aux poussettes ou l'on est obligé de descendre sur la chaussée pour se déplacer…**Trottoirs et chaussées qui n'ont jamais été refaits**…
Les voitures stationnant largement sur les trottoirs et cela de par le projet, va ne faire qu'augmenter et créer des tensions nouvelles.
Si le maire ne saurait légalement, dans l'exercice des pouvoirs de police rappelés au point 2, prendre des mesures contraires au code de la route, les dispositions de l'article R. 417-10 de ce code, citées ci-dessus, ne font pas obstacle à ce que, lorsque les besoins du stationnement et la configuration de la voie publique le rendent nécessaire, le maire autorise le stationnement de véhicules sur une partie des trottoirs, à condition qu'un passage suffisant soit réservé au cheminement des piétons, notamment de ceux qui sont à mobilité réduite, ainsi qu'à leur accès aux habitations et aux commerces riverains et qu'une signalisation adéquate précise les emplacements autorisés ».
Donc cela va à l'encontre de l'intérêt général et de la loi et ça ne sera que renforcé.

Certes, il faut loger la population croissante mais dans le respect de tous, ce qui ne sera pas le cas.
Notre société préfère construire des entrepôts géants sur des terres agricoles mais se refuse de construire pour y faire des aménagements habitables.
Concentration qui ne fera qu'aggraver les problèmes de drogue et d'incivilités comme cela se fait sur le bas de Boissise et d'Orgenoy. de pollutions sonores et atmosphériques.

En conclusion, vous comprendrez, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, que ce projet ne devrait pas aboutir au vu des remarques exposées ci-dessus.
Cordialement,

Mr et Me PECZERWOJ

==========

C20/ Collectif « Pré de l'étang » représenté par Mme ARNAUD
Envoyé : jeudi 22 juin 2023 12:49
Monsieur LADRUZE,
Je vous adresse ci-joint les observations du collectif de pré de l'étang à ajouter au registre dans le cadre de l'enquête publique du futur PLU.
Cordialement.
Léna Arnaud
Pièce jointe :

Léna ARNAUD représentant le Collectif Pré de l'étang

A M. Henri LADRUZE, Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissise le Roi

Boissise le Roi, le 19/06/2023

Monsieur,

Nous sollicitons votre attention concernant la parcelle AD n°70, située allée des Chênes. Cette parcelle correspond à un espace vert commun de notre copropriété, rétrocédé à la mairie en 1971.

La mairie de Boissise le Roi a présenté des documents recensant cette parcelle en « dent creuse » pour accueillir des constructions en faveur de logements sociaux.

Cependant, les conditions spécifiques de vente de ce terrain ne permettent pas de consentir à tout projet de construction. Pour rappel et par acte notarié de rétrocession, datant du 10/05/1971, cette parcelle dénommée « le bois » a pour unique vocation d'être et de demeurer un bois.

Nous avons alerté Madame le Maire sur l'existence de cette servitude lors d'une réunion en mairie le 14/11/2022. Face à nos sollicitations multiples (orales et écrites), Madame le Maire s'était engagée à rechercher le document de rétrocession du terrain. Sans réponse concrète, nous avons réalisé nos recherches indépendamment.

Pour autant, les documents du futur PLU présentés en réunion publique classe toujours la parcelle en zone UB et propose un futur projet de construction des sociétés 3F.

Le collectif du Pré de l'Etang a donc interpellé Madame CHAGNAT, maire de Boissise le Roi en date du 6 février 2023 puis du 24 avril 2023 par voie d'avocat. Notre collectif de riverains s'oppose à la volonté de la mairie de céder le bois, correspondant à la parcelle AD n°70, situé allée des chênes aux sociétés 3F ou à tout autre personne morale ou physique, à des fins de construction.

La commune de Boissise le Roi ne saurait déroger aux engagements pris lors de l'acquisition de ce terrain vis-à-vis de la copropriété du Pré de l'Etang lui ayant cédé.

La commune de Boissise le Roi a acquis cette parcelle AD n°70 dénommée « le bois », en des conditions spécifiques. Compte tenu de cette disposition d'inconstructibilité, le collectif du Pré de l'Etang revendique la protection de cet espace publique naturel et demande son classement en espace vert protégé

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information, production de documents et échanges et espérons que vous consentirez à protéger cet espace naturel en donnant un avis défavorable à cette version du PLU.

Nonobstant, nous nous réservons le droit d'adresser un recours au futur PLU en cas de désaccord.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos meilleurs sentiments.

Le collectif du Pré de l'Etang

Participants au collectif du Pré de l'Etang	
M. et Mme ARNAUD Damien et Léna 12 allée des chênes 77310 BOISSISE LE ROI	Mme BANZUZI Williette 13 allée des Erables 77310 BOISSISE LE ROI
Mme et Mr BARNEOUD-ARNOULET Nadine et Jean-Paul 17 Allée des Erables 77310 BOISSISE LE ROI	Mme BILLEY-CHAMBON 9 Allée des Erables 77310 BOISSISE LE ROI
Mme et Mr BUISSON Déborah et Jeremy 17 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI	Mme DESGRANGES Joëlle 23 Allée des Erables 77310 BOISSISE LE ROI
Mme DUSART et Mr BANSAIS 14 Allée des Erables 77310 BOISSISE LE ROI	Mme et Mr HUBERT Montry et Christian 9 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI
Mme et Mr JUVANON Agnès et Pierre 22 Allée des Erables 77310 BOISSISE LE ROI	Mme et Mr KORBER Christine et Gérard 8 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI
Mme LEMAIRE Linda 8 Allée des Erables 77310 BOISSISE LE ROI	Mme et Mr LOUTTE Virginie et Bertrand 15 Allée des Erables 77310 BOISSISE LE ROI
Mme MARIAGE Françoise et Mr FROMENTIN Thierry 21 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI	Mme et Mr MARTIN Audrey et Guillaume 23 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI
Mme et Mr MONTANI Micheline et Pierre 13 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI	Mme et Mr RUET Christine et Patrick 15 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI
Mme et Mr RUMILLY 7 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI	Mme et Mr SCARLAKENS Chantal et Jean-Pierre 25 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI
Mme et Mr THEVENIN 19 Allée des Chênes 77310 BOISSISE LE ROI	

AVIS AUX RIVERAINS
DE L'ESPACE DE L'ALLEE DES CHÊNES

Dans le cadre de l'aménagement des dents creuses de la commune et afin de respecter les obligations communales en matière de production de logements sociaux au regard de la Loi SRU, une étude de capacité a été réalisée sur la parcelle AD 70, située allée des Chênes, par le bailleur 3F-77.

Lors d'une réunion en date du 14 novembre 2022, des riverains avaient évoqué l'existence d'un cahier des charges de lotissement grevant ce terrain d'une inconstructibilité pour préservation en espace vert boisé.

Une étude complète de ce cahier des charges par l'office notarial confirme effectivement cette disposition d'inconstructibilité. Ainsi, je vous informe que l'équipe municipale a pris la décision d'abandonner le projet de construction des six logements locatifs sociaux dans l'espace de l'allée des Chênes.

A Boissise-le-Roi, le 23 mai 2023

Cordialement,

Le Maire,

Véronique CHAGNAT

Hôtel de ville - 11, rue du Château - 77310 BOISSISE-LE-ROI
Tél. 01.60.65.44.00 - Fax 01.60.65.92.08 - E-Mail : URBANISME.MARCHESPUBLICS@MAIRIE-BOISSISE-LE-ROI.FR
www.mairie-boissise-le-roi.fr

==========

C21/ Me RONDI-NASALLI, avocat (pour la société SAVI)
Envoyé : vendredi 23 juin 2023 11:57
Pièce jointe :

THEMLEX AVOCATS

Agnès RONDI NASALLI
Avocat
Médiateur

En partenariat avec
Marilina de ARAUJO
Avocat

Caroline BOULZAGUET
Avocat

Monsieur Henri LADRUZE
Commissaire Enquêteur
Mairie de Boissise-le-Roi
11 rue du Château
77310 BOISSISE LE ROI

Saint-Maur, le 23 juin 2023

Nos références à rappeler impérativement :
Affaire : 20210032 / SAVI INNOV IMMO - BOISSISE-LE-ROI
Vos réf. Enquête publique élaboration PLU BOISSISE LE ROI
Dossier suivi par : Agnès RONDI NASALLI

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je prends attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de la société SAVI (RCS PARIS 411 447 543) laquelle est propriétaire indivise d'un terrain à bâtir sis à ORGENOY EST, parcelle cadastrée section YB n°260, d'une contenance de 6ha74a08ca, actuellement incluse dans la ZAC d'Orgenoy Est (Phase 2).

Ayant pris connaissance des éléments récemment rendus disponibles dans le cadre de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme de BOISSISE LE ROI, ma cliente souhaite formuler les observations suivantes, que vous voudrez bien faire figurer au registre d'enquête, et concernant lesquelles je vous remercie par avance de vos retours.

En premier lieu, il semble manifeste que ce projet, en ce qui concerne ladite parcelle, ne respecte pas la densité minimale en logements exigée par le Schéma Directeur de la Région Ile de France.

En effet - et ce point avait déjà été soulevé au terme de l'avis du 8 juin 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France - la densité de logements prévus au terme du projet soumis est de 22 logements par hectare, alors-même que le SDRIF exige une densité minimale de 35 logements par hectare.

Ceci équivaut à un déficit non-justifié de 13 logements par hectare, alors même que la parcelle cadastrée section YB n°260 présente une réserve foncière facilement exploitable.

Cette sous-densité apparait d'autant moins justifiée que la Commune de BOISSISE LE ROI se trouve sous état de contrainte du Préfet lié à sa carence en logements sociaux, et que ledit secteur est classé en espace urbanisé à optimiser par le SDRIF.

Il convient donc d'envisager, afin d'atteindre les objectifs du SDRIF et ainsi respecter le rapport de compatibilité, de revoir significativement à la hausse les objectifs de logements de la parcelle cadastrée section YB n°260.

En deuxième lieu, le projet ne semble également pas aller dans le sens de plusieurs des objectifs fixés au terme du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ainsi :

- alors même que le PADD prévoit de développer le parc de logements « *à proximité des pôles de centralité en cohérence et équilibre avec les deux entités bâties du bourg et d'Orgenoy* » ; ce dernier - pour ce qui intéresse la parcelle de ma cliente -« *bénéficiant d'un groupe scolaire, du stade* » et constituant une « *polarité* » à proximité de laquelle « *une intensification du bâti pourra s'opérer* » ;

- que le PADD, de-même, mentionne que « *la lutte contre l'étalement urbain s'opèrera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité supérieure d'au moins 15% à celle existante en compatibilité avec le SDRIF et le PLH* ».

Or, alors même qu'une optimisation du potentiel de la parcelle cadastrée section YB n°260 permettrait de mettre en œuvre les objectifs fixés par le PADD et ainsi éviter un morcellement du territoire en permettant l'accueil de nouveaux habitants en extension de la polarité d'Orgenoy, le projet soumis qui reprend la répartition de logements entre les tranches 1B et 2 semble au contraire opter pour une urbanisation en rupture avec la continuité du tissu urbain existant.

Dès lors, afin de respecter ces objectifs, le projet de PLU doit être modifié afin de permettre de développer l'offre de futurs logements sur la parcelle cadastrée section YB n°260.

En troisième lieu, ce parti pris du projet de PLU apparait d'autant moins justifié à la lecture du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 au terme de laquelle la parcelle cadastrée section YB n°260 n'est pas identifiée en zone à préserver au titre des enjeux environnementaux.

En effet, à la différence de la tranche 1 B qui se trouve au contraire sujette à une double contrainte puisqu'elle abrite une zone humide en son cœur à préserver, et est également concernée par des problématiques de pollution des sols, la parcelle de ma cliente n'est pas soumise à ces sujétions ce qui ne semble pas avoir été pris en considérations dans le projet.

Il en résulte que le choix de répartition du nombre de logements envisagés lors de la création de la ZAC entre les parcelles constituant les tranches 1B et 2 ne semble pas être opportun et relève d'une erreur manifeste d'appréciation.

Il conviendrait par conséquent de rectifier ce point dans le futur PLU, tout en modifiant le zonage afin de faciliter la réalisation des futures constructions attendues sur ladite parcelle.

En dernier lieu, la situation de la parcelle cadastrée section YB n°260 apparait idéale pour ce développement foncier à la mesure de ce qu'attendent le SDRIF et le PADD puisqu'elle ne fait pas l'objet de prescriptions au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Vallée de la Seine, est particulièrement bien desservie au niveau routier, et bien placée au niveau de la future viabilisation.

De plus fort, le traitement réservé à cette parcelle par le projet de PLU est contestable et devra être amplement modifié.

Telles étaient les observations que ma cliente souhaitait porter à votre connaissance afin qu'elles puissent être prises en considération dans le cadre de votre rapport et consignées et au registre d'enquête.

Demeurant dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Agnès RONDI NASALLI

C22/ M. Briand
Envoyé : Dimanche 25 juin 2023 22:58
Monsieur le Commissaire,
Vous trouverez en pièce jointe mes observations pour l'enquête publique du PLU de Boissise-le-Roi.
Merci et respectueusement,
Eric BRIAND
Conseiller municipal de Boissise-le-Roi
Président du groupe d'élus « 2 Villages, 1 Commune »
Pièce jointe :
Avec la nouvelle loi « Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification » (3DS) votée le 21/02/2022, il n'y a plus la date butoir de 2025 de la loi SRU pour les 25% de logements sociaux. Il y a aussi la possibilité de négocier avec la Préfecture un contrat de mixité sociale.
La végétalisation de notre commune pour nous préparer aux dérèglements climatiques passe par la loi « Climat et Résilience » du 20/07/2021 donnant un objectif pour 2050 d'absence d'artificialisation nette des sols qui résulte d'un équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, et la renaturation des sols artificialisés.
Le collectif « Sauvons nos Espaces de Vie » a trouvé cinq véritables « dents creuses » urbaines pour avoir une proposition globale objective et donc crédible auprès des autorités administratives.
Dans ses cinq propositions alternatives, ce collectif d'habitants a proposé de ne pas construire dans la Rue de Pommard et dans la Rue de Vougeot (terrains trop exigus), de construire d'abord dans la clairière du Bois Bouleau (Rue de Ponthierry) pour respecter les échéances administratives, de mettre en réserve la clairière de la Rue Barbara puis, en ultime recours, d'utiliser le terrain de la Pierre Frite (les deux pastilles orange « secteur d'urbanisation préférentielle » du SDRIF) pour construire dans une démarche d'écoquartier si cela est nécessaire à long terme.
Le projet actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est décevant et inquiétant pour le cadre de vie de notre commune : destruction de nos espaces de vie avec les 5 « dents creuses urbaines », manque d'écoute envers des propositions alternatives émises par les habitants, besoin de définir plus clairement l'offre des équipements par rapport à la future augmentation de la population, projets de commerces de proximité insuffisants…
Dans son avis, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région relève que la démarche d'évaluation environnementale menée pour ce PLU est insatisfaisante. Elle précise également qu'aucune solution alternative n'est présentée, alors que les choix retenus pour ce PLU auront des incidences fortes.

==========

C23/ Mme BENTZINGER
Envoyé : Mardi 27 juin 2023 09:22
Monsieur le Commissaire enquêteur,

Lorsque je suis venue habiter à Boissise-le-Roi en 1986, j'ai choisi Valbois garantissant la qualité de vie que je recherchais pour ma famille et moi-même.
Les espaces verts de Valbois devaient rester inconstructibles pour maintenir une certaine aération de ce lotissement. Ils contribuent à préserver une biodiversité précieuse en constituant un couloir écologique entre le parc de la mairie et le bois Malécot. Qu'en est-il de la volonté affichée dans le PADD de « protéger les espaces écologiques et de préserver les microréservoirs de biodiversité sur le plateau et dans le tissu urbain pour faciliter les continuités écologiques » ?
Un oléoduc passe en haut de mon terrain matérialisé par des tilleuls nous interdisant de construire au-delà de cette limite. Comment serait-il possible de construire sur la parcelle AO 67 où passe cet oléoduc ?
Valbois est constitué de 5 modèles de maisons et il ne saurait être question de défigurer cette unité par la construction de logements supplémentaires.
En cédant ces terrains au promoteur pour 50 euros du m², cela revient à déprécier nos propriétés de façon inacceptable.

Pourquoi concernant le quota de logements sociaux ne raisonne-t-on pas au niveau de la communauté de communes dont Boissise-le-Roi fait partie et qui est largement excédentaire en matière de LLS ?

Le terrain de foot de Boissise-le-Roi ne doit pas être supprimé pour être bétonné. C'est un lieu de vie sain pour nos jeunes.

Le terrain de l' « espace des vignes » ne doit pas être amputé pour être lui aussi bétonné. Cet espace a été aménagé récemment avec nos impôts et constitue un lieu de promenade et d'échange au travers des jeux proposés. Ce serait un énorme gâchis.

Les objections des uns et des autres sont du pur bon sens et il faut savoir ne pas s'obstiner et poursuivre la réflexion en défendant les intérêts de tous.

Veuillez agréer Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Anne Bentzinger

==========

C24/ M. GUINAMANT

Envoyé : Mardi 27 juin 2023 17:05

Observations sur le PLU de Boissise le Roi (27 Juin 2023)

Sur la Forme et sur le Fond

Sur la Forme :
Après une réunion publique en décembre 2022, et une information dans le journal trimestriel de la commune numéro 12 d'Avril , Mai, Juin, AUCUNE INFORMATION sur les panneaux de la commune pendant toute la durée de l''enquête publique ….
Cela semble bien peu , par rapport à l'importance que revêt ce PLU pour l'avenir de la commune.

Si tous les documents sont consultables en ligne, ceux ci sont difficiles d'accès (pas en première page du site de la Mairie, aucun lien amenant directement au PLU) donc peu accessibles pour des personnes qui ne pratique pas internet souvent

Ces manques , sont déjà des raisons valables pour ajourner ce PLU.

Sur le Fond:
En premier : AUCUN ZONAGE sur le PLU (es ce normal?)

Puis:
La base Nautique, à l'Ouest de la commune (classé point numero 7 dans le PLU) , d'importance intercommunale n'est que peu citée, dans le PLU. Uniquement, afin d'établir des liaisons douces ou des transport en commun ou souhaiter la valorisation du tourisme et des loisirs (page 8 du PADD) , mais quand on se rend sur place , celle ci est présentée comme appartenant à St Fargeau Ponthierry …(panneau à l'entrée ,puis à l'intérieur).

Depuis plus de 20 ans , un flou « artistique » existe autour de cette base… au point que beaucoup d'habitants ignorent que cette base est sur Boissise (même une partie de la police municipale)

Il faut savoir que depuis 10 ans des activités nombreuses se sont développées.
Les bâtiments , les équipements sportifs, l'emploi sont une partie importante de l'avenir communal

Si on parle d'intercommunalité , il est étonnant que cette base soit gérée à priori par le PNR (parc régional du Gâtinais) alors que depuis le rattachement de St Fargeau Ponthierry à la CAMVS (communauté d'agglomération Val de Seine) Il serait judicieux que cette dernière reprenne ce parc…

Rien que cette partie justifie un PLU I (intercommunal)

Pour la partie urbanisme , ce PLU est l'occasion de réunir les deux extrémités de la commune
Il y a une opportunité de réunir les deux hameaux afin d'avoir une unité communale.
Et sans urbaniser a outrance , avoir une cohérence géographique.(RD 142/ RD 607) en accord avec Pringy.

Ceci permettait de remplir les objectifs de logements sociaux qui font défaut sur Boissise le Roi

Question : pourquoi tout est géré maintenant de plus en plus en intercommunalité , hors les logements sociaux?

Concernant la loi SRU et ALUR , et la page 61 du PLU
Si le principe de densifier l'existant semble cohérent en général

A été oublié , « comme dent creuse » par M le Préfet de Seine et Marne , à l'ouest de la commune la section AE parcelle 004 (géoportail-urbanisme). En effet voila plus de 25 ans que cette parcelle en partie NON inondable est a l'abandon et ce serait l'occasion d'activer le droit de préemption de la commune , surtout que celle ci est a moins de 7mnt à pied de la gare de Ponthierry….

Sur la dent creuse N°5 restée libre , comment expliquer que le promoteur initial (les nouveaux constructeurs) dans les années 1980 n'ait rien construit sur cette parcelle , ce qui a été un manque a gagner pour le promoteur …. La réponse : des sources venant du secteur de l'établissement des trois soleils , la configuration du terrain en pente , draine celles ci vers les EU / EP (raccordement au 26 avenue de Thumery) et vers le ru de la mare aux evêes.
Pour rappel des travaux importants de VRD ont du être réalisés a cause de ces sources.(page 63 du PLU)

Si cette parcelle est urbanisée , Au dela d'un raccordement sur EU/EP un peu juste, il y aura perte de place de stationnement entre autre ,mais surtout, une étanchéification des sols ce qui est contraire aux objectifs écologique du PLU.
Des désordres importants sont à craindre.

Il est à noter a l'occasion du PLU , qu'il n'y a eu aucune anticipation, depuis plusieurs mandatures sur l'exercice du droit de préemption par la commune ,sur les propriétés, terrains et maisons mis en vente dans un rayon de 2 km autour de la gare de Boissise , Plusieurs propriétés ont été mises en vente ces derniers mois…
Rappel: Le quartier de la gare doit être densifié de 15% pour Boissise le Roi

200 logements étant à produire d'ici 2030…

Le problème n'étant pas la construction de logements , mais leur attribution
Un PPGDID (Plan Partenariat de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs) pour politique intercommunale d'attribution (LOI ALUR) doit renforcer, en cela, le rôle de la CAMVS

Dernier point important : le franchissement de la Seine , avec en annexe II.7b
Et le projet de Liaison A6-RD607-RD142 ou figure la ZA des Portes du Gatinais…encore un point qui justifie un PLU Intercommunal …puisque cela coupera la commune en deux définitivement.
Même si celui ci, soit apparement , ajourné (CD77) page 46 du PLU.

==========

C25/ P11 Mme ESTEVES (Société INNOV IMMO)
Envoyé : Mardi 27 juin 2023 21:04

La société INNOV IMMO
115, rue Saint Dominique
75007 PARIS

A l'honneur de formuler à Monsieur le Commissaire enquêteur les observations suivantes :

Nous sommes propriétaires de la parcelle sise à BOISSISE LE ROI (Seine et Marne), YB n° 260 d'une superficie de 67.408m²

Le rapport de présentation du PLU (page 194) nous place en tranche 2 sans aucun motif alors surtout que la tranche 1B ne pourra être réalisée au mieux en même temps que la nôtre pour des raisons techniques évidentes.

Par conséquent, nous demandons à être classés à tout le moins au même titre que la tranche 1B.

C'est si vrai que notre propriété est située à proximité et dans l'environnement du bâti de la commune et notamment près des écoles alors que la tranche 1B est, pour l'essentiel, en plein champs, isolée de toute construction et elle est, au surplus, située au moins pour partie soit en zone humide, soit en zone polluée.

Il est donc manifestement préférable que ce soit notre parcelle qui puisse être aménagée dans un premier temps et il suffit de se rappeler du reste qu'il y a longue date que notre tènement immobilier a bénéficié de plusieurs permis de construire (KAUFMAN ET BROAD et OFFICE D'HLM).

Notre parcelle comporte tous les équipements publics de telle sorte que, rapidement, peut être mise en œuvre la réalisation d'un projet.

En second lieu, la limitation à 60% du droit à construire ne peut évidemment être entendue qu'au regard de la superficie totale de la parcelle et non pas évidemment sur une zone qui serait délimitée.

A cet égard, les espaces verts à hauteur de 40% sont sans aucun doute excessifs et doit être procédé à une réduction drastique de la superficie aménagée en pleine terre.

Un coefficient de 30% serait davantage équitable et permettrait sans aucun doute la réalisation d'un bon projet immobilier garantissant la mixité avec les nécessaires logements sociaux qui font défaut.

Nous ne doutons pas un seul instant que vous prendrez toute attention à nos deux observations essentielles qui vont manifestement à la fois dans le bon sens et dans l'intérêt général.

Nous vous prions d'accepter, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations,

==========

C26/ Mme WENZEL

Envoyé : Mercredi 28 juin 2023 11:17

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-dessous mes commentaires suite à la volonté de la municipalité de Boissise le Roi de concrétiser son projet d'implantation de logements locatifs sociaux sur le domaine de VALBOIS. Je me réfère entre autre à la démarche ZAN pour exprimer mon opposition totale à ce projet.

Je rappelle que la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention citoyenne sur le climat, consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville.

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Mentionnons aussi l'artificialisation des sols et ses conséquences sur la biodiversité

Abritant plus du quart de la biodiversité de la planète, les sols assurent des fonctions essentielles à la vie qui peuvent être altérées de façon quasi irréversible lorsqu'ils sont artificialisés.

Définie par la loi Climat et Résilience de 2021, l'artificialisation des sols est « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. »

Lorsque des opérations d'aménagement sont réalisées (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics…), la structure et la composition des sols sont profondément transformées et dégradées, les habitats naturels sont détruits et fragmentés, les paysages sont modifiés.

En France, entre 20 000 et 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont consommés chaque année. Ce phénomène se poursuit à un rythme 4 fois plus important que celui de l'augmentation de la population. Près de 8 500 communes continuent ainsi d'artificialiser leurs sols alors que le nombre de ménages dans ces communes diminue. (source : Observatoire de l'artificialisation des sols)

Les conséquences de l'artificialisation des sols

- **Accélération de la perte de biodiversité** : la transformation d'un espace naturel en parking ou immeuble par exemple peut faire disparaitre l'habitat d'espèces animale ou végétale qui préexistait. Lorsque les habitats naturels ne sont pas totalement détruits, ils sont pour beaucoup fortement réduits ou fragmentés par des obstacles comme des routes, empêchant les animaux de se déplacer, de se nourrir, de se protéger et de se reproduire. L'artificialisation des sols induit aussi des nuisances sonores, de la pollution lumineuse, de la pollution de l'air et de l'eau.
- **Réchauffement climatique** : ce sont les êtres vivants du sol qui lui permettent d'absorber du carbone. Or, plus un sol est artificialisé, dégradé, moins il est capable d'absorber du CO2 et plus il participe au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Par ailleurs, le desserrement des formes urbaines auquel aboutit l'artificialisation des sols a un impact fort sur les émissions de gaz à effet de serre. L'éloignement de l'habitat des zones d'emplois et de commerce engendre entre autres une hausse de la demande en transports, donc en énergie et de l'usage du véhicule individuel.
- **Augmentation des risques d'inondation** : un sol artificialisé n'absorbe pas l'eau de pluie. En cas de fortes intempéries, les phénomènes de ruissèlement et d'inondation sont donc amplifiés.
- **Réduction du potentiel agronomique des sols** : leur artificialisation limite de fait la possibilité de les utiliser pour la production alimentaire de nos territoires.

Les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols

Sous l'impulsion du Plan Biodiversité et de la convention citoyenne pour le climat, la loi « Climat et Résilience » a fixé des objectifs ambitieux :

- **D'ici à 2031**, réduire par deux le rythme de l'artificialisation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020 ;
- **D'ici à 2050**, atteindre un équilibre entre les surfaces des sols qu'on artificialise et celles qu'on réhabilite/renature, c'est-à-dire un objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Concernant spécifiquement VALBOIS, il était depuis le début clairement précisé que les espaces verts ne seraient pas constructibles afin d'éviter la dégradation de la qualité de vie, les constructions à l'infini, l'urbanisation extrême entraînant un accroissement des nuisances et de l'insécurité en même temps qu'une forte dévalorisation de nos biens immobiliers.
Pourquoi vouloir à tout prix construire partout quand on connaît les conséquences néfastes de la bétonisation à tout va ? Nous sommes plongés dans le noir à Boissise le Roi pour « protéger la faune, les oiseaux, les insectes, etc ». Ces animaux seront-ils plus heureux en diminuant de manière drastique leur environnement ?
Nous faisons partie en Seine et Marne des 33 départements dans lesquels il est fortement conseillé voire interdit de tondre les pelouses – hauteur de l'herbe minimale de 8 cm – pour protéger les insectes, les papillons, etc.
On oublie également les secteurs de la commune classés au titre des monuments historiques, église, monument classé du XIIIème et du XVIème siècle et château, périodes de construction aux XVIe siècle, XVIIe siècle et XIXe siècle, éléments protégés par arrêté du 19 mai 1970. Que dit l'architecte des bâtiments de France ?
Malheureusement on voit tous les jours le résultat plus que catastrophique de ce type de projets sur les communes voisines telles que Pringy qui continue encore aujourd'hui de bétonner : densification exagérée de population, enlaidissement du paysage.
Veuillez croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de mes cordiales salutations.
Evelyne Wenzel

==========

C27/ Mme BERTRY

Envoyé : Mercredi 28 juin 2023 13:27
A Monsieur le Commissaire enquêteur
Je me présente : Danièle Bertry, habitante de Boissise-le-Roi au domaine de Valbois depuis 1981 et ayant enseigné durant 25 ans à l'école élémentaire André Malraux.

Comme nombre d'habitants, j'ai fait le choix de venir vivre dans un village offrant un environnement agréable et verdoyant. Petit à petit Boissise a changé mais aujourd'hui l'avenir qui se profile n'est pas acceptable, Boissise-le-Roi est en train de perdre son identité, peu à peu le béton mange la nature.
Des solutions, permettant de répondre aux exigences de construction de logements sociaux, existent… encore faut-il que nos dirigeants municipaux aient le courage politique de trouver des lieux, nécessitant bien sûr négociations, où l'identité urbaine de notre village serait préservée. Et ces espaces existent mais évidemment il est plus simple de vendre (de brader) à des promoteurs des terrains appartenant à la mairie que de se battre pour agrandir Boissise sur des parcelles où il est possible de faire de l'urbanisme équilibré à image humaine.
Ce qui nous est proposé par la municipalité est de sacrifier des petits espaces verts (dites dents creuses à Valbois), des espaces de jeux à proximité des écoles, un terrain de football régulièrement utilisé par les enfants, au profit du bétonnage…
En outre, l'urgence environnementale nécessite aujourd'hui la sauvegarde et la plantation d'espaces verts… il y a quelque chose qui m'échappe…
Il suffirait d'un minimum de bon sens environnemental et de courage politique pour négocier d'autres endroits… qui, je le répète, existent !!!
Concernant le terrain de jeu jouxtant les écoles, comment accepter que des élus actuels, déjà élus du mandat précédent et de ce fait ayant voté le projet pour une somme de 200 000 €, puissent maintenant prévoir la réduction drastique de cet espace ? C'est jeter l'argent du contribuable par les fenêtres...
Pour le bien vivre des Régiboissiens, je suis profondément opposée à la destruction de notre environnement.

Bien cordialement
Danièle Bertry

==========

C28/ Mme PIERINI
Envoyé : Mercredi 28 juin 2023 13:43
A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Avec le réchauffement climatique, alors que le Gouvernement demande de moins bétonner et de sauvegarder, voire de créer des zones "vertes", notre commune, elle prévoit l'inverse.
C'est ainsi que le terrain de football (bien que n'étant plus homologué) servant aux jeunes de terrain de jeu ou d'entraînement va se voir doté d'un certain nombre de pavillons. Nos enfants de Boissise n'ont-ils plus le droit d'avoir un lieu pour jouer. L'on me répondra qu'Orgenoy a deux terrains. Bien sûr, mais n'oublions pas que notre commune est séparée par deux nationales et que de jeunes enfants ne peuvent aller, seuls, en toute sécurité d'un lieu à l'autre.
Même remarque concernant la zone pavillonnaire prévue le long du terrain de jeu des Vignes. Cet espace créé lors de la précédente mandature et payé par les fonds communaux (entr'autres) donc notre argent, est un espace réservé aux jeunes enfants. Jouxtant l'école cela fait de lui un endroit privilégié pour que ceux ci s'ébattent, en toute sécurité, dans un cadre approprié .
Ou est donc le " bien vivre à Boissise/Orgenoy" comme le disait Mr Goncalvès, Maire ? Il s'éloigne de jour en jour avec de telles perspectives !!!!!!!!!!
Je tiens également à signaler l'avis de la M.R.A.e (Mission Régionale d'Autorité départementale) qui, dans son annexe, préconise de nombreuses recommandations la la municipalité. Ces dernières seront elles suivies.?
De plus, et bien qu'elles ne fassent pas partie du PLU (m'a t on dit) je voudrais parler des dents creuses de "valbois"
- ces petits poumons verts, vont donc être construits. Combien de maisons ? Sera-t-il tenu compte qu'une partie de Valbois est soumise à l'approbation des bâtiments de France ! A t on calculé l'impacts desdites constructions sur la circulation automobile, l'état des routes ,l'évacuation des eaux, etc..etc...
Lorsque je me suis installée à Valbois, il y a 43 ans, il nous avait été dit que jamais, au grans jamais, on ne toucherai à ces zones verdoyantes . Nous achetions dans un village..... malheureusement avec une telle politique bientôt le mot village ne sera plus qu'un souvenir.
Il faut construire des logements sociaux.....on le fait.....résultat plus d'habitations...donc.....plus de logements sociaux à construire...c'est le chat qui se mord la queue. Quand cela finira-til !!

Madame PIERINI Danielle

==========

C29/ M. BOUSQUET
Envoyé : Mercredi 28 juin 2023 14:34
Bonjour,

Il y a 23 ans avec ma femme Ingrid (décédée il y a un an aujourd'hui) nous achetions une maison dans le secteur VALBOIS de BOISSISE LE ROI. Une grande maison pour notre famille complétée maintenant de 3 jeunes adultes, proche d'une zone assurée comme non constructible et dans l'engagement de l'époque comme devant être définitivement laissé en verdure et accès libre pour des balades, et pour l'environnement car l'une d'elle permet d'accéder aux bois et marais du ru des évées.

Aujourd'hui la douleur de la vie, de la mort, de l'inconséquence d'une mairie ne sachant défendre ses concitoyens et surtout l'ENVIRONNEMENT (NOTRE FUTUR A TOUS !!!), nous serions obligés de perdre des zones de biodiversité et de bien-être. DEVONS-NOUS ETRE FATALISTES ? Face à ce manque total de prise de conscience de la NATURE, au détriment toujours de zones bétonnées alors qu'il y a d'autres zones sur notre communauté de communes.

Je viens de faire estimer ma maison pour la succession, le conseiller immobilier estime que je perdrai entre 10 et 15% de la valeur de mon patrimoine immobilier en ajoutant des constructions LLS à côté, mais surtout en perdant l'environnement privilégié et naturel des lieux.

La mairie me donnera-t-elle la différence quand je vais partir loin du calme perdu avec un voisinage différent ???

JE SUIS CONTRE CE PROJET car nous habitons ici pour la QUALITE DE VIE, j'ai payé cela fort cher, je veux le conserver.

PAS Cordialement

Pierre BOUSQUET & Enfants

==========

2/ Observations recueillies sur registre papier

P1/ Mme WALFISH

Mme Vinas-Walfisch Christine

POINTS POSITIFS

Ce sont des mesures nationales d'urbanisme, à visée écologique, ainsi que l'entrée dans le PNR, qui ont permis des progrès notables, depuis les premières esquisses de ce PLU. Ils sont soulignés page 10 dans le paragraphe intitulé « *du PADD de 2017 au PADD de 2021* »:suppression notamment des projets situés sur la pierre Frite (45 ha) et du projet d'aire de grands passages (10,7 ha) ; ce sont ainsi quasiment 60ha de terrains agricoles qui sont préservés ; enfin la sagesse a prévalu !

POINTS NEGATIFS

Il s'agit là de critiques récurrentes de la part de la population et de l'opposition municipale, mais qu'il est fort intéressant de retrouver dans le contenu des **avis de différents organismes,** que je présente en préalable:

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale écrit:

La réalisation de ces logements vise une ***augmentation particulièrement importante de la population*** *d'environ 1 200 habitants à l'horizon 2030, soit une* ***hausse de 31 %*** *par rapport à la population actuelle.(...)*

L'Autorité environnementale invite la commune à ***approfondir l'analyse de l'état initial sur les secteurs qui changeront de destination****, en particulier concernant les milieux naturels et la pollution des sols* ***; à étudier des solutions alternatives concernant la localisation des zones à urbaniser et à mieux justifier les choix retenus*** *; à caractériser rigoureusement les impacts du PLU sur les milieux naturels ; à reconsidérer les perspectives démographiques sous-jacentes à la construction de logements ;* ***à les reconsidérer le cas échéant et à relocaliser si nécessaire l'équipement pour la petite enfance en tenant compte des risques sanitaires liés à la pollution des sols.***

-L'Etat (services de la préfecture) :les remarques de fond concernent :

*les **déplacements et transports** : *la commune aurait pu traduire ses ambitions en terme 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).* Elle demande de *mettre en place des possibilités de transports à la demande, et de réfléchir à des zones de covoiturage, notamment pour les habitants d'Orgenoy*

***L'habitat** : elle rappelle que *le PLH de la CAMVS, déjà signé, prévoit sur Boissise-le-Roi la construction 434 logements de 2022 à 2027* ; elle demande à *préciser la typologie des logements*

*Elle signale qu'il faudra *revoir les* ***capacités des équipements existants***

*Elle précise que « *Boissise-Le-Roi est 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 »*
- La CAMVS : Il est très surprenant de lire le chapitre concernant la ***station d'épuration***:l'Etat indique que sa capacité de 8000 éq/habitants est correcte ; mais la CAMVS demande de ne pas préserver les zones naturelles avoisinantes, à réserver pour un agrandissement de cette station d'épuration.
- la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable ; car l'interdiction de construction de ***bâtiments agricoles***, empêcherait un projet de vente directe avec élevage.
- la Chambre de commerce et d'industrie demande à ***préciser les activités économiques***

Personnellement, je voudrais souligner les points suivants

-Des **implantations d'urbanisme** qui heurtent la population pour diverses raisons à prendre en compte :
Oui, la meilleure répartition des logements sociaux dans les diverses communes est une nécessité, et de plus celle-ci doit se faire harmonieusement entre nos 2 hameaux. Les accès aux transports en commun sont aussi fondamentaux (mais alors pourquoi avoir commencé par Orgenoy?).
Le problème ici, c'est la décision abrupte, sans **concertation** préalable, d'implanter plusieurs logements (site 2) en remplacement d'un **espace vert** très fréquenté par le public et où se situe déjà un parcours de santé implanté récemment par la municipalité. Il est normal que les riverains ne soient pas d'accord avec ce recul. Le collectif « *sauvons nos espaces de vie* » a d'ailleurs fait circuler une **pétition**, faisant des propositions alternatives précises d'implantations, qui a recueilli 188 signatures. Une autre critique formulée dans cette pétition concerne les sites 4 et 5 appelés dents creuses: en fait, il s'agit d'espaces verts comportant des arbres hauts d'une dizaine de mètres, formant une coulée verte (malheureusement non répertoriée mais évidente sur le terrain).
Cette pétition n'a pas été évoquée par la municipalité dans sa présentation, alors qu'elle en avait pourtant connaissance.
-Beaucoup trop d'imprécisions concernant les **infrastructures** (équipements, services, commerces de proximité) ainsi que les **transports.**
Ces projets sont à étudier rapidement !
Je rappelle les OMISSIONS INQUIETANTES de cette présentation:

- **Pollution du sol** à l'emplacement réservé pour une éventuelle infrastructure pour la petite enfance
- Projets de liaison routière visant à «désengorger Paris» (**contournement**) **et pont**
- Extension de la **station d'épuration**

le 2/06/2023

P2/ M. Mme JOBERT

Monsieur et Madame Jacques JOBERT

Objet : Enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissise le Roi

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Nous avons acheté en 1979 dans le domaine de Valbois de Boissise le Roi une maison que nous avons occupée en 1980. Cette maison se situe en bordure d'un espace vert créé pour séparer les phases successives de construction du lotissement.
Cette zone verte a servi et sert toujours d'aire de jeux pour les enfants. Elle est traversée par un chemin piétonnier entretenu par la Mairie et largement emprunté par les promeneurs et les jeunes se rendant aux arrêts de cars scolaires.
Aujourd'hui le Plan Local d'Urbanisme porté par le Maire prévoit de construire des logements sociaux sur cette parcelle malgré la présence d'un pipeline qui la traverse.
Nous sommes totalement opposés à ce projet concernant Valbois car :

- Le domaine de Valbois (plus de 200 maisons) est composé de seulement 5 modèles de maisons de standing , 2 sans étage et 3 avec un étage, sur des terrains de plus de 1000m2. Ces futures constructions vont défigurer cet ensemble.
- Ces constructions vont amener des nuisances car notre maison se situe à moins de 6 mètres de cet espace vert : nuisances liées au chantier puis à cette proximité de terrain.
- Nous craignons une baisse de la valeur des propriétés actuelles jouxtant ces logements sociaux.

Nous sommes opposés à toute construction dans ce que les technocrates appellent" les dents creuses". Un espace vert, une aire de jeux pour les enfants, un stade doivent rester en l'état, à la disposition de l'ensemble des habitants.

A Boissise le Roi le 6 juin 2023

P3/ M. BORDIER

M. BORDIER

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur.

Monsieur, nous nous permettons de signaler à votre attention une **erreur** figurant dans le projet de PLU de BOISSISE-LE-ROI.

Vu ce qui est stipulé page **4** du PADD* *(un des objectifs d'élaboration du PLU est la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement)* **il n'est pas possible** de déclarer constructibles les parcelles **AO 67 et AO 68**, *(regroupées sous le **N°5** dans la liste « des dents creuses »)* situées dans le domaine de VALBOIS.

Cette impossibilité, valable pour tous types de constructions, à caractère social ou non, se confirme à la lecture de la page **6** du même PADD qui fait état « *des réservoirs de biodiversité locaux à mettre en valeur et à maintenir en réseau avec les continuités écologiques locales et majeures qui traversent le territoire. Des entités boisées ou non qui créent des respirations et des espaces d'agrément dans les parties urbanisées* ».

Le contenu de la page **9** du PADD fait aussi état de la nécessaire « *protection des espaces naturels non bâtis et non imperméabilisés en frange et au sein des espace bâtis* ».

La carte de la page **18** du PADD montre bien les espaces où il faut préserver les continuités écologiques.

C'est bien le cas des parcelles **AO 68 et AO 67** qui contribuent à la relation entre le parc de la mairie et le bois MALECOT.

En outre, la parcelle **AO 68** est soumise aux contraintes liées à sa proximité avec l'église classée et le château. La parcelle **A0 67,** pour sa part, est traversée par l'oléoduc DONGES METZ. Ceci interdisant toute construction et toute plantation 10 mètres, de part et d'autre, de l'axe de passage de cet oléoduc.

Déclarer constructible l'une et l'autre de ces deux parcelles relève donc d'une erreur d'appréciation.

S'obstiner à vouloir construire de nouveaux habitats au sein du domaine de VALBOIS relèverait non plus d'une erreur mais d'une faute. VALBOIS est, en effet, un cas unique sur notre commune.
Les 202 maisons de VALBOIS se répartissent en cinq types et pas un de plus, avec un parcellaire homogène. Les coulées vertes aménagées par le promoteur de l'époque (Les Nouveaux Constructeurs) participent du charme de VALBOIS et contribuent à la valorisation de l'ensemble.
Y introduire des corps étrangers ne serait évidemment pas de nature à favoriser la mixité sociale. Ce serait d'autant plus mal accepté par les résidents actuels que cela ne contribuerait que très marginalement à pallier le déficit communal en matière de LLS mais constituerait en revanche un préjudice financier très important, en particulier pour les voisins les plus proches de ces nouvelles constructions.

Dans la situation d'urgence climatique actuelle contrevenir aux dispositions du PADD concernant notre environnement serait parfaitement inacceptable et ne pourrait que faire l'objet de recours.

Monsieur le commissaire enquêteur, *nous sommes convaincus que grâce à votre prise en compte des éléments ci-dessus le projet de PLU pourra être amendé comme il convient.*

Soyez assuré de notre pus haute considération.

** Si le PADD n'est pas opposable aux tiers il n'en constitue pas moins « la clef de voute » du dossier PLU. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.*

P4/ M. BENARD, BERTRY et BORDIER

Monsieur le commissaire enquêteur

Mr SEIGNANT, adjoint à l'urbanisme de la municipalité de Boissise-le-roi nous a indiqué, lundi dernier, que les constructions de LLS sur les espaces qualifiés de « dents creuses » étaient en voie de concrétisation **indépendamment de ce qui ressortira du PLU.**
Ledit PLU concernant le futur !...

Ces propos nous ont été tenus alors que Mr SEIGNANT organisait une visite desdites « dents creuses » avec plusieurs représentants de cabinets d'architectes et de la société 3F.
Ceci signifierait donc que la stratégie urbanistique de la municipalité actuelle consiste à profiter des facilités réglementaires existantes après la caducité du POS et avant la mise en place effective du PLU.

Ainsi on s'ingénierait à faire passer, de façon subreptice, des projets de construction qui, au regard dudit PLU, s'il était en vigueur, seraient difficilement recevables.

Pour nombre de régiboissiens, agir de la sorte, alors même que l'on prétend recueillir leurs avis sur le PLU, lors d'une enquête publique, est difficilement admissible.

Monsieur le Commissaire enquêteur nous ne doutons pas que votre mission puisse contribuer à remettre un minimum de consensus au sein de notre communauté villageoise en ce qui concerne les implantations de LLS.

Très respectueusement votre.

Trois résidents du domaine de VALBOIS :

Alain BENARD *Alain BERTRY* *Alain BORDIER*

P5/ M. DUMOND

M. DUMOND

On marche sur la tête !!!

Déjà, la sortie ouest de Boissise devient impossible tant la rue Albert Olivieri est fréquentée puisque passage obligé pour ~~gagner~~ rejoindre le Pont, Ajouter une telle densité de logements à 300M de ce maudit Stop, est ABERRANT et Irresponsable. Comme d'habitude, des projets voient le jour, sous prétexte de respecter le quota de logements sociaux, mais on se garde bien de penser aux conséquences néfastes qui s'en suivent, on ajoute encore des complications à celles qui existent déjà.

On nous parle sans cesse d'Ecologie, de sauver la planète. On a la chance d'avoir un espace vert, et on va y agglutiner des centaines de logements. Pourquoi ne pas y faire, par exemple un parc de jeu pour enfants et promenade, ou un parcours sportif!! Il y a quantité d'Hectares de terrains entre Boissise et Orgenoy, pourquoi ne pas y implanter ces logements, tout près de la nationale.

P6/ M. QUERIAULT

Remarques au PLU Boissise le Roi le 19/06/2023

Il est décrit dans le PLU que pour le moment, la circulation piétonne à Boissise-le-Roi est de deux natures :

- Le cheminement piéton organisé le long des berges de Seine et aménagé notamment autour de l'espace naturel dit « Prairie de Malécot »
- et les sentiers piétonniers réalisés au sein des quartiers d'habitation de Valbois et de la Maisonneraie des Vignes, pour les relier aux espaces verts et équipements publics limitrophes

Toujours dans ce PLU le cadre de vie de VALBOIS est qualifié d'agréable avec ses vues lointaines, ses promenades et ses espaces verts, tout ceci sera bouleversé avec ce même PLU, en effet une densification accrue supprimera ce qui avait été mis en avant au lancement du programme par le promoteur Les Nouveaux Constructeurs pour vendre ses maisons

D'autre part la reprise par la mairie de la voirie et des équipements sportifs de Valbois devaient se faire sans modifications de l'existant

Je trouve curieux que la mairie, le département et l'état qui d'un coté prônent l'aménagement et la conservations des espaces naturels et de l'autre coté en validant ce PLU suppriment des espaces verts qui font partie intégrantes de liaisons douces encore si peu nombreuses à Boissise le roi..

En résumé construire des logements dans les espaces verts de VALBOIS est contre productif au niveau économique (terrains bradés au promoteur social), sécuritaire (augmentation de la circulation et du stationnement) et écologique (destruction des espaces verts)

Pour préserver la qualité de vie de Valbois je suis défavorable à ce PLU qui détruira ses espaces verts alors qu'il existe bien des zones disponibles (rue de Ponthierry, La Pierre frite) à Boissise ou Orgenoy qui ne sont pas proposées par la Mairie

Jérome Quériault

==========

P7/ M. THOMMEROT

Monsieur THOMMEROT Gérald.

Je suis fermement opposé aux dents creuses, voir à la construction de logements sociaux, voir à tous projets de nouvelles constructions sur Boissise / Orgenoy

Au fil des années, nous constatons que la circulation sur notre commune devient de plus en plus difficile

A terme, si nous (Boissise / Orgenoy et nos voisins (Pringy / Ponthierry) continuons à construire sans limite, nous favoriserons des solutions alternatives de type C5 ou équivalents

P8/ M. BOUAT

Mme. Mr BOUAT Jean Louis

si ce plan reste comme indiqué pas de problèmes.
mais vigilance pour d'éventuelles pressions "Hauts plaisirs"
et choix des habitants dits "sociaux".

le 22 juin 2023.

==========

P9/ M. LEGLISE (?)

M. Jean-Luc LEGLISE

Opposé à la construction de logements sociaux sur des espaces verts. Je ne comprends pas qu'à l'époque où le principal problème est le réchauffement climatique, on se base sur une loi qui va à l'encontre de la lutte contre ce réchauffement climatique en supprimant des puits de carbone.

Pourquoi construire sur des parcelles boisées qui limite le réchauffement climatique. Aberration d'un système.

Jean LEGLISE

HL 9

==========

P10/ M. PRE

MR. PRE Claude (3 rue Corot 77310 Boissise)
Aménagt OAP n°2

1) 110 logt. ; la route route qui mène à PONTHIERRY est déjà saturée ; comment passer le stop pour rejoindre le Pont ---

2) les réseaux (eaux - electricité ...) sont déjà saturés ; comment raccorder ces nx lotiss. ?

3) la haie vegitale NT devra être respectée et meme au delà des 5 metres

4) Il serait préferable que les terrains prevus pour accession à la propriété soient plutôt implantés en partie ouest de la zone

5) Je trouve que le nb de lgt sociaux est trop important ; il faudrait descendre à 55 vers 110

le 27/6/23

==========

P11/ Mme ESTEVES

Doublon C25

==========

P12/ M. PAUTIGNY (GEOTERRE)

BOISSISE-LE-ROI - ZAC Orgenoy Est

PROJET DE REGLEMENT PLU – ZAC ORGENOY EST

La ZAC Orgenoy Est est un projet prévoyant la réalisation de 292 logements en 3 phases, pour répondre aux objectifs et besoins communaux de qualifier et la valoriser les entrées de ville du hameau d'Orgenoy, de créer des logements sociaux pour répondre aux demandes de la préfecture, d'accueillir des familles jeunes, de dynamiser le solde naturel et de diversifier l'offre de logements. Ce projet est repris dans le PADD et les OAP du Plan Local d'Urbanisme.

Geoterre et Les Terres A Maisons, qui font les suivantes observations, sont les aménageurs de la ZAC. La tranche 1A est en cours d'achèvement et le démarrage de la tranche 1B est prochainement prévu.

L'analyse du règlement fait apparaître quelques contradictions avec le projet souhaité par la commune et nécessite des ajustements de certains éléments du projet de PLU :

Pour information, le projet envisagé sur la tranche 1 B de la ZAC est le suivant :

OAP

- **P4 : Trame bleue**

" L'aménagement (...) imperméabilise 895m² de cette zone humide".

Ce n'est pas tout à fait correct, les 895m² ne seront pas imperméabilisés en totalité puisqu'il s'agira en partie d'un jardin privatif, de l'accotement de la voie ...

- Proposition d'évolution : changer *'imperméabilise 895 m² de cette zone humide et en préserve 1 695 m²'* par *'préserve 1 695 m² de la zone humide'*.

REGLEMENT

Zone AU1

- **P27 :** *« Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme »*
- Le projet étant un projet d'ensemble, il est demandé de supprimer cette opposition.

- **P29 - art AU B 1-1 emprise au sol : maximum 40 %**

1

Cette règle, qui intègre également les annexes comme par exemple des stationnements sous pergolas, pose des problèmes liés à la densité du projet souhaitée, notamment sur les parcelles de maisons de ville et celles de logements collectifs.

- Proposition d'évolution : emprise au sol maximum 60 %.

- **P30: art AU B 1-4 -retrait limite séparative**

  5m si façade comporte des baies

  3m si façade aveugle

  Etant donné la taille des parcelles, il conviendrait de prévoir un retrait de 2.50m plutôt que 3m pour disposer de plus belles façades constructibles.

  De plus, cela revient à n'avoir que des pignons aveugles en limite séparative, alors qu'autoriser une petite ouverture type fenêtre dans des WC ou SDB peut être pertinent en pignon

- Proposition d'évolution : 2,5m si façade aveugle, en précisant que les petites ouvertures permettant une lumière naturelle sont possibles.

- **P31: art AU B 2-1-1 -Toitures**

  Les toitures terrasses sont admises à condition :

  - qu'elles soient végétalisées ou accessibles.

  Dans la phase 1A de la ZAC, des toitures terrasses non végétalisées ou accessibles ont été réalisées sur des volumes secondaires de maisons, ce qui correspond au souhait de la mairie.

- Proposition d'évolution : emprise au sol maximum 60 %. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles, ou qu'elles se limitent à des volumes secondaires de la construction.

- **P32: art AU B 2-1-4 Clôtures**

  Dans le cas d'une haie, elle peut être doublée ou non d'un grillage posé sur un muret de 0.20cm

  Cela ne correspond pas au projet envisagé et pousserait à une uniformité du traitement. De plus, cela ne permet pas le passage de la petite faune. Le projet prévoit un traitement différent selon la situation des parcelles : haie doublée d'une clôture grillagée ou clôture grillagée doublée d'une haie.

- Proposition d'évolution :
  - supprimer la référence au muret de 0.20 cm
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ou doublée d'une haie
  - d'une haie doublée éventuellement d'une clôture

- **P33: art AU B 3-1 Espaces extérieurs**

  Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en pleine terre.

  Cela ne permet pas l'aménagement de parcelles de logements collectifs avec le stationnement en cœur d'îlot. Le projet valorise par ailleurs les surfaces de pleine terre au sein des espaces collectifs (zone humide, noues, ...).

- Proposition d'évolution : au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en pleine terre.

- **P33: art AU B 3-2 Paysage**

Dans les zones humides réglementaires délimitées au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
A l'exception des travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants et à défaut d'études préalables publiées au titre de la loi sur l'eau, sont interdits :
- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- les nouveaux drainages ;
- les dépôts divers ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones non humides réglementaires à sol hydromorphes délimitées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
A l'exception des travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants et à défaut d'études préalables publiées au titre de la loi sur l'eau, sont interdits :

- tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement *susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides*, à leur alimentation en eau et à leurs fonctionnalités.
- Tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures compensatoires d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.

Le projet a intégré la contrainte de zone humide de façon globale, avec les autorisations nécessaires auprès de la police de l'eau. Cela permet d'éviter une demande spécifique pour chaque projet de construction à l'intérieur du projet, ce qui le rendrait impossible.

- Proposition d'évolution : indiquer que l'article B 3-2 ne s'applique pas pour la zone AU1
- Supprimer la représentation des zones non humides réglementaires à sol hydromorphes (qui par essence non-réglementaire ne sont pas opposables) du document graphique du PLU pour la zone AU1.

==========

P13/ Mme LEPEULE

Lepeule Françoise Vaubois (Placette)
Je ne souhaite pas avoir un immeuble sur le terrain de foot de Vaubois. A proximité le cimetière qui s'élargie, perte de place de stationnement. Lepeule

==========

P14/ Mme TROMEUR

Mme TROMEUR 1 rue Corot

- Maintien d'un "poumon vert" non bétonné (pour cycle de l'eau), diversité écologique
- négligence des organismes Publics (mairie - communauté de communes - département) sur l'augmentation constante du traffic routier vers Ponthierry et le pont sur la Seine.
- la dizaine de parcelles concernées par l'OAP appartiennent chacune à un propriétaire particulier. Comment la commune envisage t-elle d'acquérir ces parcelles.
- Importance du cadre de vie.

Notre voisin Mr Fournier vous a envoyé un courrier avec lequel nous sommes entièrement d'accord mots pour mots.

==========

P15/ Mme LE MORVAN

Mme LE MORVAN allée des érables. S'interroge sur :
- Réduction des espaces verts naturels au profit de l'urbanisation. Réduction de la biodiversité.
- Augmentation constante des nuisances sonores (véhicules), pollution...
- Augmentation de la population sans les infrastructures d'accueil nécessaires.

11 13

- Réduction d'un espace de vie agréable au profit d'une urbanisation qui ne convient pas aux habitants.
- La ligne de RER qui ne répond pas aux besoins actuels. Les futurs habitants risquent de déchanter.
- Pauvreté des transports en commun.

==========

P16/ M. PEYROUX

PEYROUX ROBERT le 22/06 /2023

42 RUE DU CHàTEAU

BOISSISE LE ROI 77310 Monsieur LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Objet: Dents Creuses

Je tenais à vous faire savoir mon desaccord sur le PLU de la COMMUNE notement sur deux points : a) le terrain de foot-ball situé à l'entree de Boissise.

c) l'espace détente André MALRAUX rue des Vignes.

le premier situé près de la Nationale 142 très bruyante , mais qui permet aux adolescents de se détendre avec leur sport préféré et de hurler sans beaucoup géner .

C'est très important C'EST UN POUMON VERT qui permet à la terre de se ressourcer.

Le second l'espace André MALRAUX ,très important lieu très calme , qui permet aux anciens et handicapés de jolies petites promenades , sans oublier que les personnes plus jeunes peuvent egalement se detendre et l'espace de jeux réservé aux plus petits .

LA VOUS AVEZ A FAIRE AU PLUS GRAND POUMON VERT DE BOISSISE LE ROI !

Poser des maisons c'est apporter de la pollution suplémentaire d'une part visuelle l'autre les automobiles déjà tres importante rue des Vignes plus de 300 véhicules en allez retour concernant l'ecole plus tous les véhicules de la RUE DU DOCTEUR LIMOGES et de la rue du CLOS BOUQUET , depuis sa mise en sens unique (c'est tout récent) .

ajoutez à tout çà les 4000 véhicules jour de la rue du chateau , les ralentisseurs et les stops qui obligent les conducteurs à accélerer , voie très PENTUE !!

Ce n'est plus tenable pour le 42 rue du CHATEAU (habitation en hauteur)

respectueusement .

PEYROUX ROBERT

PS : Avec l'évolution du climat PENSEZ AUX ECONOMIES D'EAU .

==========

P17/ M. Mme PICAULT

Monsieur le Commissaire enqueteur

Desaccord total sur les dents creuses amenées à être occupées par des habitations.
Non à l'artificialisation des sols, nous voulons des espaces verts pour permettre la végétation et la nature dans le village.
1 habitant = 1 vehicule : penser d'abord à la circulation et la pollution.
Merci de tenir compte de ceux qui vivent dans le village plutôt de ceux qui sont sur une autre planète.

Gwette et Claude Picault
47, Place de Bourgogne

==========

P18/ Mme LEMAIRE

Monsieur le Commissaire Enqueteur,
Je souhaite vous faire part de remarques qui pourrait rendre le Projet du Bois au Bouleau :
Un seul accès pour un projet de 110 logements, soit environ 200 véhicules sur la rue de Ponthieux, me semble un peu juste et accidentogène, pour la fluidité de la circulation. Le manque de liaisons douces pour permettre l'intégration et la perméabilité du projet dans son environnement : Permettre une liaison douce de l'école au bout du chemin des vignes jusqu'au projet, puis jusque à Seine Ecole pour palier à un manque de transport et limiter la circulation des véhicules.

Linda Lemaire.
8 allée des chênes.

Vérifier le Secteur comme zone humide.

HL 15