

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Département de Seine-et-Marne



Commune de Boissise-la-Bertrand

BILAN DE LA CONCERTATION

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| 1- Contexte réglementaire..... | 3 |
| 2- Délibération de prescription..... | 5 |
| 3- Mise en œuvre de la concertation..... | 8 |
| 3.1. La publication de l’avis de concertation | 9 |
| 3.2. L’information des Boissisiens via le site internet de la commune et l’application « PanneauPocket » | 9 |
| 3.3. Le cahier d’observations permettant au public de consigner ses observations..... | 11 |
| 3.4. La publication dans le bulletin municipal d’informations liées au projet de modification .. | 11 |
| 4- Bilan de la concertation | 12 |
| 4.1. Le bilan de la réunion publique..... | 13 |
| 4.2. Les observations formulées au registre de la concertation..... | 15 |
| 4.2.1. La consignation des observations | 15 |
| 4.2.2. L’objet des observations formulées au registre durant la concertation | 15 |
| 4.2.3. La liste des observations formulées au registre par ordre chronologique | 17 |
| 4.3. Les réponses apportées par la commune aux observations..... | 40 |
| 4.3.1. Réponse n°1 (série d’observations n°1)..... | 40 |
| 4.3.2. Réponse n°2 (série d’observations n°2)..... | 44 |
| 4.4. L’évolution du plan et du projet qui résulte de la concertation préalable | 47 |

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Département de Seine-et-Marne



Commune de Boissise-la-Bertrand

1- Contexte réglementaire

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Boissise-la-Bertrand, la commune a décidé par délibération du conseil municipal en date du 8 février 2022 de concerter la population durant l'élaboration du projet.

Les articles L103-2 à L103-7 du code de l'urbanisme encadre le déroulement de la concertation.

Si la concertation relative à la modification n°1 du PLU ne présente pas de caractère obligatoire (article L103-2), son déroulement doit toutefois respecter le cadre défini par le code de l'urbanisme.

Aussi, l'article L103-6 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

Le présent document intitulé « bilan de la concertation » a donc pour objectif de dresser le bilan de la concertation organisée dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Boissise-la-Bertrand. Il est arrêté par le conseil municipal et joint au dossier de l'enquête publique.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Département de Seine-et-Marne




Commune de Boissise-la-Bertrand

2- Délibération de prescription

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE BOISSISE LA BERTRAND

Nombre de conseillers en exercice : 15
Nombre de conseillers présents : 10
Nombre de suffrages exprimés : 12
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 0
Date de convocation : 1^{er} février 2022

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
Reçu en préfecture le 10/02/2022
Affiché le 
ID : 077-217700392-20220208-D_2022_02_06-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le huit février à vingt heures, s'est réuni en séance publique, le conseil municipal régulièrement convoqué, à la Mairie.

Sous la Présidence de Monsieur Olivier DELMER, Maire

Etaient présents :

Mesdames COURTIER, D'ANASTASIO, LINGLAIN, LONGUEVILLE, MICHALLET, SIROLLI
Messieurs BERNHEIM, COSSOUX, GREMEZ

Etaient absents :

Madame SZESTAK excusée représentée par Madame LONGUEVILLE
Monsieur SIROLLI excusé représenté par Monsieur BERNHEIM
Messieurs CECCALDI, PIERRAIN, excusés
Monsieur ESPINERA

A été élu secrétaire de séance : Monsieur BERNHEIM

Objet : Remplacement de la délibération n°2021-11-41 relative à la modification n°1 du PLU et au rééquilibrage du nombre de logements prévus par l'OAP du Bas-Boire et l'OAP du Loup

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération n°2016-03-01 du 10 mars 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération n°2021-03-12 du 30 mars 2021 prescrivant la modification du PLU,

VU la délibération n°2021-05-23 du 27 mai 2021 modifiant les objectifs poursuivis par la modification du PLU,

VU la délibération n°2021-11-41 du 16 novembre 2021 modifiant les objectifs poursuivis par la modification du PLU,

CONSIDERANT ce qui suit concernant l'évolution du périmètre de l'OAP du Bas-Boire :

Une évolution récente de la carte des propriétaires de la rue François Rolin permet d'envisager un accès aux parcelles en arrière des habitations, directement à partir de cette rue François Rolin.

L'OAP du Bas-Boire, dans sa conception initiale, relevait d'un cul de sac à partir du chemin du Bas-Boire, même si le plan proposé prévoyait une voie intérieure en desserte « circulaire ».

Un nouvel accès, direct, à partir de la rue François Rolin, permet de concevoir une urbanisation « traversante », plus fluide et plus sécuritaire.

La partie Est du Chemin du Bas-Boire est appelée à devenir une voie ouverte à la circulation routière. Deux parcelles au Nord du chemin du Bas-Boire sont intégrées au nouveau périmètre de l'OAP.

CONSIDERANT ce qui suit concernant l'évolution de l'habitat :

L'OAP du Loup, si elle se concrétise, va comporter un nombre de logements bien supérieur aux 20 annoncés dans le document du PLU, eu égard aux coûts estimés de la dépollution du site et à la nécessaire rentabilité de l'opération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours, devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

D-2022-02-06

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Affiché le 
 ID : 077-217700392-20220208-D_2022_02_06-DE

Il semble ainsi raisonnable de réviser à la hausse le nombre de logements pour l'OAP du Loup, tout en révisant à la baisse le nombre de logements pour l'OAP du Bas-Boire.

Il est également proposé de diversifier la consistance de l'OAP du Bas-Boire pour répondre à d'autres besoins de la Commune, notamment :

- Habitat (fourchette quantitative à déterminer)
- Structure d'accueil pour la petite enfance
- Locaux mis à disposition pour une maison médicale
- Petits commerces, ...

CONSIDERANT l'objectif « Préserver et valoriser le patrimoine architectural / Mieux encadrer l'aspect de l'architecture dans le village » de l'Axe 1 « Préserver et valoriser le cadre de vie » du PADD du PLU de BOISSISE-LA-BERTRAND, et la nécessité de procéder à la mise à jour de l'inventaire des éléments d'architecture remarquables à protéger par une augmentation des protections édictées,

CONSIDERANT l'objectif « Préserver les sols, les milieux naturels et les continuités écologiques » de l'Axe 2 « Préserver et développer la trame verte et bleue » du PADD du PLU de BOISSISE-LA-BERTRAND, et la volonté de la commune de procéder à la mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP) par une augmentation des protections édictées,

CONSIDERANT la nécessité d'engager une procédure de concertation durant l'élaboration du projet, conformément aux articles L.103-3 et L.103.4 du code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes qui seront strictement respectées durant l'élaboration du projet :

- L'organisation d'une réunion publique ;
- La publication dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune d'informations liées au projet de modification du PLU ;
- La mise à disposition en mairie d'un cahier destiné à recueillir les observations et suggestions du public ;
- La possibilité laissée aux Boissisiens de s'exprimer par voie électronique sur le projet de modification du PLU via l'adresse mail et le formulaire de contact (site internet) de la commune.

CONSIDERANT la proposition technique et financière proposée par l'Atelier TEL pour réaliser la modification du PLU nécessaire à l'évolution du concept de l'OAP du Bas-Boire, la mise à jour des inventaires des espaces verts protégés (EVP) et des éléments d'architecture remarquables à protéger dont le prix se décompose comme suit :

- Décomposition du Prix Global et Forfaitaire 10 425 € TTC
- Avec option : évaluation environnementale 8 640 € TTC

CONSIDERANT que, compte tenu de l'évolution des projets justifiant la modification prescrite par la délibération du 16 novembre 2021, il convient de l'abroger et de la remplacer par la présente délibération.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **ABROGE** la délibération du 16 novembre 2021,
- **VALIDE** le projet d'évolution du concept et la révision à la baisse du nombre de logements de l'OAP du Bas-Boire,
- **VALIDE** l'objectif de révision à la hausse du nombre de logements de l'OAP du Loup,
- **VALIDE** l'objectif de mise à jour des inventaires des espaces verts protégés (EVP) et des éléments d'architecture remarquables à protéger,
- **VALIDE** les modalités de la concertation,
- **ACCEPTE** la proposition de l'Atelier TEL pour engager une modification du PLU.

Le Maire,
Olivier DELMER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours, devant le Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

D-2022-02-06

**Éléments
relatifs à la
concertation**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Département de Seine-et-Marne



Commune de Boissise-la-Bertrand

3- Mise en œuvre de la concertation

3.1. La publication de l'avis de concertation

Un avis de concertation préalable a été publié le 20/04/2022 et affiché en mairie après arrêté du maire. L'avis a permis d'informer la population du déroulement d'une phase de concertation relative à la modification n°1 du PLU sur la période courant du 25/04/2022 au 25/05/2022 inclus, de l'organisation d'une réunion publique en date du 13 mai 2022, ainsi que des modalités suivant lesquelles le public avait la possibilité de formuler ses observations.

3.2. L'information des Boissisiens via le site internet de la commune et l'application « PanneauPocket »

La commune a mis en ligne sur son site internet (rubrique urbanisme) un avis d'information sur le projet de modification du PLU de Boissise-la-Bertrand, en rappelant le cadre et les modalités de la concertation.

L'article donne accès au projet de modification du PLU soumis à concertation.

<https://www.boissise-la-bertrand.fr/fr/urbanisme>

BOISSISE-LA-BERTRAND ▾ MAIRIE ▾ FAMILLE ▾ SPORT, CULTURE, LOISIRS ▾ PATRIMOINE ▾ VOS DÉMARCHES ▾ ENVIRONNEMENT ▾ VIE PRATIQUE ▾

Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Notre PLU est entré en vigueur il y a six ans, il apparaît maintenant nécessaire de l'adapter aux évolutions de l'actualité :

- Diversification des activités pouvant être créées dans le futur aménagement du secteur du Bas-Boire.
- Renforcement de la protection de notre village à l'égard de la pression immobilière.

A cet égard, pour le secteur du Bas-Boire, nous envisageons de permettre, outre l'habitat, l'implantation d'activités telles une structure d'accueil pour la petite enfance, et/ou une maison médicale, et/ou de petits commerces.

Plus généralement, nous souhaitons renforcer la protection de notre patrimoine bâti (ajout de quelques habitations « remarquables ») et de notre patrimoine arboré (ajout de quelques « Espaces Verts Protégés -EVP »).

Une concertation de la population est organisée afin que les Boissisiens puissent donner leur avis. Plusieurs supports permettent de prendre connaissance de notre proposition :

- Un dossier papier déposé en mairie (notice de présentation - dossier de concertation préalable) avec un registre permettant aux Boissisiens d'écrire leurs remarques.
- Un dossier numérique sur le site internet de la Commune avec la possibilité d'envoyer par message électronique les remarques.

La concertation est organisée sur la période du **lundi 25 avril 2022 au mercredi 25 mai 2022**.

Nous organisons en outre **une réunion publique le vendredi 13 mai 2022, à 19 h 00, salle de la Recellerie**. Vous êtes invités à venir vous informer et vous exprimer à cette occasion.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Modification n°1 PLU PDF - 1.51 Mo

PROJET D'IMPLANTATION D'UNE ANTENNE RELAIS DE TÉLÉPHONIE MOBILE

- procès-verbal-de-synthese-commissaire-enqueteur-22.04.2022.pdf PDF - 92.89 Ko
- rapport-enqueteur-public-22.04.2022.pdf PDF - 157.03 Ko
- conclusions-motives-enqueteur-public-22.04.2022.pdf PDF - 131.89 Ko

[Formulaire de contact](#)

La commune a également informé la population du déroulement de la phase de concertation via une publication sur l'application mobile « PanneauPocket » en date du 22 avril 2022. La note de présentation était jointe au message.

Projet de modification du Plan local d'Urbanisme

Notre PLU est entré en vigueur il y a six ans, il apparaît maintenant nécessaire de l'adapter aux évolutions de l'actualité.

Une concertation de la population est organisée **du lundi 25 avril au mercredi 25 mai 2022**, afin que les Boissisiens puissent donner leur avis.

Plusieurs supports afin de prendre connaissance de la proposition :

En mairie, le dossier de concertation préalable avec un registre permettant aux Boissisiens d'écrire leurs remarques.

Sur le site internet de la Commune, le dossier numérique et un formulaire de contact pour envoyer vos remarques.

En outre, une **réunion publique** se déroulera le **vendredi 13 mai 2022 à 19h à la salle de la Recellerie.**

3.3. Le cahier d'observations permettant au public de consigner ses observations

Entre le 25/04/2022 et le 25/05/2022, la commune a mis à disposition des Boissisiens un cahier d'observations, afin de leur permettre de donner leur avis sur le projet de modification n°1 du PLU. Ce cahier était disponible en Mairie et le public pouvait également transmettre ses observations par mail à contact@mairie-boissiselabertrand.fr ou via le formulaire de contact <https://www.boissise-la-bertrand.fr/fr/form/contactez-nous>.

3.4. La publication dans le bulletin municipal d'informations liées au projet de modification

La délibération du 8 février 2022 prévoit également la publication dans le bulletin municipal d'informations liées au projet de modification. Ces dernières ont été publiées dans le journal communal « Boissise Mag » n° 113 d'avril 2022 au sein duquel 2 pages ont été consacrées à présenter les objectifs de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Département de Seine-et-Marne



Commune de Boissise-la-Bertrand

4- Bilan de la concertation

4.1. Le bilan de la réunion publique

La concertation préalable s'est notamment traduite par l'organisation d'une réunion publique qui s'est déroulée le 13 mai 2022, dans la salle de la Recellerie à Boissise-la-Bertrand. La réunion qui a duré environ deux heures trente (19h - 21h30) a débuté avec une première partie portant sur la présentation des objectifs de la procédure, et une seconde partie axée sur les questions et observations du public, et les réponses apportées par la Commune. Environ 100 personnes étaient présentes lors de cette réunion publique.

La première partie s'est ouverte avec une présentation du Maire, après un rappel de l'ordre du jour. Le Maire et l'élus à l'urbanisme sont revenus sur les enjeux liés à la modification du PLU. S'en est suivie une présentation du cadre réglementaire du projet par la Commune qui était accompagnée de son prestataire d'études en charge de l'élaboration du dossier de modification du PLU.

La seconde partie de la réunion a ensuite laissé place aux observations du public. Aussi, la commune a été interrogée sur la connaissance qu'elle avait des caractéristiques du site de l'OAP du Loup à l'époque où celle-ci a été conçue (PLU en vigueur). La Commune précise que jusqu'au moment où l'appel à aménageur/promoteur a été lancé, elle ne savait pas dans quelle mesure l'opération était réalisable sur le plan technico-économique. L'OAP du Loup telle qu'elle est rédigée dans le PLU indique d'ailleurs que des études préalables sur le plan géomorphologique et géotechnique devront être mises en œuvre avant tout permis de construire. La Commune ajoute qu'elle a beaucoup communiqué sur ce projet, en l'occurrence ce sont 6 pages du « Boissise Mag » de janvier 2022 (n° 112) qui ont été consacrées à présenter la démarche, les objectifs du projet, ainsi que l'avancement de la procédure de consultation des entreprises de maîtrise d'œuvre. La Commune rappelle l'historique de la pollution du site (des études sur la pollution du sol ont été conduites), avant de revenir sur les dispositions de la loi ALUR, qui visent notamment à favoriser la densification du tissu pavillonnaire.

Une personne du public interroge la Commune sur les délais de mise en œuvre de l'OAP du Bas Boire. La Commune indique que l'on ne maîtrise pas l'échéance à laquelle l'OAP du Bas Boire pourra être mise en œuvre, car cela ne pourra se faire qu'au coup par coup, en fonction des opportunités foncières qui se présenteront. La Commune rappelle à ce titre que le site de l'OAP du Loup est le seul secteur de propriété communale, identifié au PLU, permettant d'accueillir une urbanisation nouvelle.

Une personne du public demande de quelle manière la question des constructions remarquables est prise en compte dans le PLU. La Commune indique que les nouvelles constructions identifiées au document graphique du PLU sont présentées en annexe du PLU. La Commune a approché les propriétaires, afin de leur présenter la démarche visant – après accord de leur part et entrée en vigueur du document d'urbanisme modifié – à attribuer aux constructions concernées un statut de protection au titre du PLU.

Une personne du public estime qu'on impose aux gens de nouveaux Espaces Verts Protégés (EVP) et demande comment leur tracé peut être modifié. Le prestataire d'études répond que la concertation est organisée dans le cadre de la définition du projet. Aussi, les observations du public seront examinées par la Commune afin d'être prises en compte dans la réflexion.

Une personne du public s'interroge sur les problématiques de stationnement, de circulation et de réseaux dans le secteur de l'OAP du Loup à terme. La Commune explique qu'il sera tenu compte des

difficultés rencontrées actuellement, et que le projet sera conçu de manière à apporter une réponse satisfaisante à l'ensemble des enjeux urbains et environnementaux.

Une personne du public soulève la problématique de l'inondation en indiquant que cela risque d'être pire après l'opération d'aménagement et de construction prévue par l'OAP du Loup. La Commune répond que la phase opérationnelle va permettre le dimensionnement des réseaux de manière à tenir compte des besoins.

Sur la question posée de la nécessité de développer le logement social sur le territoire communal, la Commune explique qu'on dénombre actuellement 49 logements sociaux sur la commune, et qu'il est nécessaire de mener cette opération, afin de ne pas se trouver « carencé » par l'Etat. La Commune rappelle qu'elle n'est pas assujettie aux 25% minimum de logements locatifs sociaux, car elle se trouve sous le seuil des 1500 habitants. Toutefois, les opérations de taille significative sont soumises à un pourcentage minimum obligatoire de 30% de logements sociaux de type PLUS-PLAI. La Commune ajoute que les OAP ont dû être instaurées lors de l'élaboration du PLU, afin de répondre aux objectifs de densification en Île-de-France.

Concernant le gabarit de l'opération, le projet comprendra des logements T2/T3/T4/T5. La hauteur du bâti n'excèdera pas R+1 (hauteur maximum au faîtage de 8 m) pour les maisons individuelles et R+1+combles aménagés (hauteur maximum au faîtage de 11 m) pour les collectifs, soit les mêmes volumes que ce que le PLU prévoit actuellement pour le village. L'opération comprendra des pavillons, des logements intermédiaires et collectifs. Cette diversité est importante car elle permettra aussi de proposer un parcours résidentiel aux couples qui verront leur famille s'agrandir.

Concernant la gestion des eaux pluviales (projet de l'OAP du Loup), un riverain indique qu'il a été inondé 3 fois. La Commune précise que le projet devra prendre en compte l'objectif d'une infiltration à la parcelle. Sur la question de la performance environnementale, l'opération respectera la norme RE2020.

Sur la question du stationnement (projet de l'OAP du Loup), la réglementation applicable impose 1 stationnement par LLS minima, et 2 stationnements par logement privé dont 1 stationnement couvert. Dans l'appel à projet, il a été demandé aux opérateurs 2 stationnements par LLS. Aussi, les stationnements seront en grande partie intégrés aux constructions, notamment en sous-sol pour les logements collectifs. Les stationnements de la rue du Loup seront des stationnements publics. D'autre part, un aménagement du parking du cimetière est en réflexion.

En ce qui concerne la circulation (projet de l'OAP du Loup), plusieurs habitants indiquent que l'accès au quartier devient très compliqué. L'arrivée sur le rond-point est dangereuse et les vélos présentent un danger au niveau de la rue au Loup. La Commune précise que la voirie du Chemin du Loup aura une emprise large de 13 m afin d'accueillir une voie de circulation en double sens. Au-delà, la portion de voie actuelle étroite entre le cimetière et le collectif existant (4 logements) ne peut qu'être maintenue. Une séparation vélos/voiture sera mise en œuvre avec la Communauté d'Agglomération Val de Seine (CAMVS) qui détient la compétence voirie.

Sur la question du coût des aménagements, l'opération de l'OAP du Loup fera l'objet d'un Projet Urbain Partenarial (PUP). L'aménageur prendra en charge les coûts de voirie. L'entretien des espaces publics et de la voirie une fois l'opération achevée seront financés par les impôts fonciers.

4.2. Les observations formulées au registre de la concertation

4.2.1. La consignation des observations

La concertation s'est déroulée sur une période d'1 mois allant du lundi 25 avril 2022 au mercredi 25 mai 2022. Les éléments du dossier de concertation préalable concernant la modification n°1 du PLU étaient consultables en version numérique durant toute la durée de la concertation, via le site internet de la commune ou en version papier directement en Mairie aux heures d'ouvertures habituelles.

A cet effet, plusieurs Boissisiens se sont déplacés en Mairie pour consulter les documents d'études et faire part de remarques ou suggestions éventuelles au sein du cahier d'observations mis à disposition. Pour rappel, les personnes qui le souhaitaient pouvaient transmettre leurs observations par voie électronique via l'adresse mail et le formulaire de contact (site internet) de la commune. L'ensemble des observations recueillies ont été étudiées par la commune dans le cadre de la procédure.

Les remarques et observations du public sont répertoriées ci-après et numérotées par ordre chronologique dans un souci méthodologique et de lisibilité. Ce compte-rendu comprend à la fois les remarques formulées au sein du cahier d'observations et celles envoyées par mail au service Urbanisme.

Il est à noter qu'un dossier de ce type soulève de nombreuses questions annexes mais que la présente procédure a pour objectif d'apporter des réponses aux observations directement en lien avec son objet, à savoir la modification n°1 du PLU.

Aussi, un certain nombre d'observations ne portant pas sur l'objet de la procédure n'appellent de ce fait pas de réponse particulière dans le cadre du présent bilan de la concertation.

Ainsi, durant toute la période de la concertation, ce sont 10 observations qui ont été formulées par le public en dehors de la réunion publique.

4.2.2. L'objet des observations formulées au registre durant la concertation

Dans un souci de clarté et de synthèse, les 10 observations ont été regroupées de la manière suivante, afin de pouvoir y apporter des réponses cadrées :

1. Série n°1 – Objectifs 1 et 2 poursuivis par la modification du PLU *Réévaluation du nombre de logements prévus par l'OAP n°3 « du Loup »* et *« Evolution du périmètre et des objectifs de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire »* : **Observations 2, 4, 5, 6, 7, 8 et 9**. Les thématiques contenues dans ces observations sont les suivantes :

- Densification ;
- Circulation - stationnement ;
- Traitement des eaux usées ;
- Traitement des eaux pluviales ;
- Diversité des types de logements prévus ;
- Obligations de la commune en termes de construction de logement ;

- Espaces verts et paysages ;
 - Suppression de voies piétonnes et cyclables ;
 - Nuisances du chantier ;
 - Obligation de la commune en matière de création de logements sociaux ;
 - Diminution des logements (OAP Château Gabriac / Bas Boire) ;
 - Proposition de projet alternatif.
2. Série n°2 – Objectifs 3 et 4 poursuivis par la modification du PLU *Mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP)* et *Mise à jour de l'inventaire des éléments d'architecture remarquables à protéger* : **Observations 1, 2, 5 et 10**. Les thématiques contenues dans ces observations sont les suivantes :
- Proposition de modification du projet de classement en espaces verts protégés ;
 - Justification du classement en espaces verts protégés ;
 - Définition des constructions et éléments d'architecture et de paysage espaces remarquables ;
 - Proposition de modification du projet de classement en constructions ou éléments d'architecture et de paysage remarquables.
3. L'observation n°3 n'est pas en lien avec l'objet de la présente procédure de modification du PLU. Elle n'appelle donc pas de réponse dans le cadre du présent bilan de la concertation.

L'ensemble des observations ayant été consignées sont répertoriées en partie 4.2.3 du présent bilan.

4.2.3. La liste des observations formulées au registre par ordre chronologique

Jeudi 5 mai 2022

Observation 1.

Le 05 mai, 2022

Monsieur,

Notre cadre de vie et notre village ont certainement besoin d'être protégé et c'est une bonne chose que de prévoir des mesures de protection pour un certain nombre d'espaces verts publics et privés.

Pour compléter la mise à jour de l'inventaire de ce patrimoine à préserver pour ses qualités écologiques et paysagères, je souhaiterais proposer deux éléments supplémentaires :

1. Rue des Cios – Espace publique (en face du N°9)

Deux pins remarquables par leurs tailles et leur maturité (plus que trentenaires)



2. Square des Cios – Espace publique

Un superbe alignement d'érables du Canada, le tout dans un espace vert qui ne demande qu'à accueillir quelques bancs publics et un sentier piétonnier pour plus de convivialité.



Je vous remercie de considérer mes demandes et de les intégrer à la modification du PLU en cours.

Respectueusement.

M. Thierry GUILLEMOT

Mardi 10 mai 2022.

Observation 2.

Madame Karine BANNWARTH
4 rue de la Fontaine Berger
77350 BOISSISE-LA-BERTRAND



Ville de Boissise-la-Bertrand
Hôtel de Ville
2 rue François Rolin
77350 BOISSISE-LA-BERTRAND

Boissise-la-Bertrand, le 09 mai 2022

Objet : Observations dans le cadre de la concertation de la population sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire d'un ensemble de parcelles, référencées au cadastre 362, 363, 138, 311 et 351 et situées 4 rue de la Fontaine Berger – 77350 BOISSISE-LA-BERTRAND.

Ces parcelles sont classées par le règlement du plan local d'urbanisme (ci-après « PLU ») en zone UB et, pour une partie de la parcelle 138 et la quasi-totalité de la parcelle 362, en espaces verts protégés (ci-après « EVP ») :



Or, l'existence de tels EVP apparaît illégale.

En effet, il est de jurisprudence constante « qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction (...) que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait

(Suite Observation 2.)

2013, n°352616, Commune d'Ormaisons).

Le principe ainsi dégagé est applicable à la décision d'instaurer un EVP (CAA Versailles, 21 novembre 2019, n°18VE00512).

Commet une erreur manifeste d'appréciation la commune qui grève d'une servitude d'EVP un jardin privé sans caractéristique spécifique ou notable :

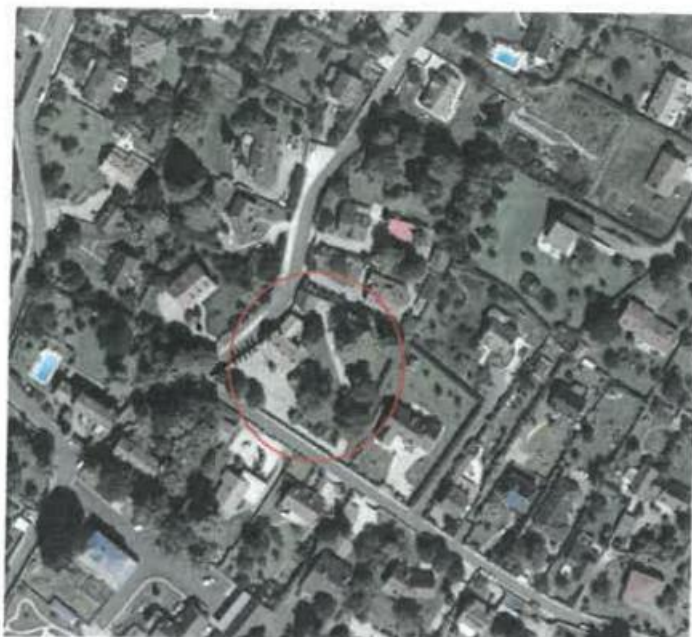
« Il ressort des pièces du dossier, ainsi que le soutiennent les requérants, que leur jardin, certes arboré et entretenu par leurs soins, ne présente pas un caractère particulièrement remarquable et ne s'inscrit pas davantage dans la perspective visuelle lointaine alléguée par la commune, ni dans une « trame verte » notamment pas dans le prolongement de l'alignement d'arbres remarquables allant jusqu'au domaine de la Ronce dont il est séparé par une zone urbaine d'habitats collectifs dépourvu de tout espace vert protégé (...) Dans ces conditions, en décidant de localiser un « espace vert à protéger » inclus dans la parcelle AD n° 250 la rendant par l'application des dispositions de l'article 13 pour sa majeure partie inconstructible alors qu'entourée d'habitations en zone urbaine, elle ne remplit les caractéristiques ni d'un cœur d'îlot ni d'une « niche écologique » particulière, le conseil municipal a entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation » (CAA Versailles, 21 novembre 2019, n°18VE00512)

Il en est de même de la commune qui n'a pas pris la peine d'exposer les raisons précises l'ayant conduite à créer un EVP sur telle ou telle parcelle :

« Il ressort des pièces du dossier que les parcelles cadastrées section XXX, 274 et 276 sont intégralement ou partiellement identifiées comme des espaces verts protégés. Les requérants soutiennent que les parcelles faisant l'objet de cette protection ne correspondent pas à la définition des espaces verts à protéger énoncée par les dispositions précitées de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Si les parcelles en cause ne supportent aucune construction, présentent un caractère naturel et sont bordées au Sud par une zone naturelle et des espaces boisés classés, aucun des documents composant le plan local d'urbanisme contesté ne comporte les motifs ayant justifié l'identification de ces parcelles comme espaces verts à protéger. En effet, si l'article 6 du règlement du plan local d'urbanisme attaqué précise que le plan identifie un certain nombre d'espaces verts à protéger « dont le motif est indiqué en légende des plans graphiques », les plans annexés au plan local d'urbanisme attaqué délimitant les espaces verts protégés sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Var ne comportent dans leur légende aucune motivation. Dans ces conditions, les motifs ayant conduit les auteurs du plan local d'urbanisme contesté à identifier dans les parcelles litigieuses des espaces verts à protéger au sens du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ne ressortant pas des pièces du dossier, les requérants sont fondés à soutenir que cette identification est entachée d'erreur manifeste d'appréciation. » (TA Nice, 16 juin 2016, n°1303452)

En l'espèce, l'institution d'une servitude d'EVP sur deux de mes parcelles ne peut relever que d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'une erreur de fait.

En effet, mes parcelles sont localisées dans la partie urbaine de la commune de BOISSISE-LA-BERTRAND. Elles ne se situent pas à proximité immédiate d'un parc, d'un bois ou d'une zone densément « verte ». Il s'agit d'un simple jardin, dont les arbres et arbustes, tant par leur nombre que par leur nature, ne présentent pas d'intérêt particulier :

(Suite Observation 2.)

Ni le règlement écrit du PLU ni aucun autre document s'y rapportant et, en particulier, le rapport de présentation, n'expliquent les motifs sur lesquels la commune de BOISSISE-LA-BERTRAND s'est fondée pour estimer que deux de mes parcelles devaient être protégées à titre d'EVP.

Le rapport de présentation se contente d'indiquer :

« Les Espaces Verts Protégés (EVP) ont plusieurs avantages par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) :

- Ils sont plus efficaces pour la mise en valeur des espaces verts. Contrairement aux EBC, ils permettent la création de cheminements, d'aménagements légers tels qu'espaces de pique-nique, bancs... ;*
- Plus souples que les EBC, ils facilitent l'entretien des espaces verts ouverts au public en permettant notamment l'abattage des arbres malades ou dangereux ;*
- Les EBC ont comme finalité la protection ou la création de boisements en laissant de côté la protection des espaces verts non boisés, en particulier les espaces ouverts qui sont plus souvent fragilisés par la croissance urbaine. Ces espaces peuvent être protégés au titre des EVP ;*
- Enfin, les EVP sont plus souples avec des possibilités de moduler le périmètre des terrains tout en conservant leur superficie initiale. »*

Il résulte de ces explications que la commune de BOISSISE-LA-BERTRAND a conçu les EVP comme un outil lui permettant, notamment, d'imposer des espaces verts dans les zones urbaines, sans pour autant s'interroger sur les caractéristiques précises des terrains retenus pour faire l'objet de cette protection.

Cette absence d'analyse est confirmée par le fait que des parcelles similaires aux miennes en termes de localisation et d'espaces arborés n'ont pas fait l'objet de la même protection :

(Suite Observation 2.)

Cette différence de traitement, qui ne repose sur aucune raison objective, est d'autant plus incompréhensible que la modification n°1 du PLU envisagée, si elle crée quelques EVP supplémentaires, vient surtout étendre l'urbanisation dans de nouveaux secteurs comme l'OAP n°3 « du Loup » :

« 1. Réévaluation du nombre de logements prévus par l'OAP n°3 « du Loup » (...) dans l'objectif d'une mise en œuvre opérationnelle de l'OAP du Loup, la commune a procédé à la consultation d'entreprises de maîtrise d'œuvre. Il en ressort que la programmation envisagée initialement ne permet pas de répondre aux exigences économiques de l'opération. De fait, le nombre de logements apparaît comme étant insuffisant pour permettre à des opérateurs économiques de porter cette opération qui nécessitera de procéder à une dépollution préalable des terrains et de mettre en œuvre des fondations profondes. Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP du Loup, la nouvelle programmation de l'OAP du Loup envisagée est estimée à 50 logements dont 20 à 40% de logements sociaux. La révision à la hausse du nombre de logements sur l'OAP du Loup sera compensée dans le même temps par une révision à la baisse du nombre de logements sur l'OAP « Château Gabriac / Bas Boire »

La diminution du nombre de logement sur l'OAP « Château Gabriac/Bas Boire », en « compensation », est purement artificielle et de façade puisque, dans le même temps, il est prévu d'autoriser la construction d'équipements et de commerces :

« 2. Evolution du périmètre et des objectifs de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire » (...)
En ce qui concerne l'évolution de l'habitat, l'OAP actuelle porte sur la réalisation de logements uniquement (40 logements dont un minimum de 25 % de logements sociaux). Aussi, la commune souhaite diversifier la consistance de l'OAP pour répondre à d'autres besoins, et tendre ainsi vers davantage de mixité fonctionnelle pour ce secteur situé au centre du village, avec notamment :

- Un équipement offrant de nouveaux services à la population :
 - o Soit une structure d'accueil pour la petite enfance
 - o Soit une maison médicale
 - o Soit des petits commerces
- Environ 30 logements dont un minimum de 25 % de logements sociaux (...)

(Suite Observation 2.)


Il est paradoxal que la commune de BOISSISE-LA-BERTRAND, qui édicte des prescriptions strictes pour des parcelles pourtant déjà en plein cœur de la zone urbaine, n'hésite pas à faire disparaître des espaces jusque-là entièrement verts ou quasiment lorsque sort en jeu son propre développement et les intérêts économiques des promoteurs.

Dans ces conditions, je sollicite, à l'issue de l'enquête publique, que le projet de modification n°1 du PLU soit adapté pour supprimer entièrement le classement en EVP de mes parcelles 138 et 362.

Le maintien de ces parcelles en EVP me cause un grave préjudice puisque, concernant la totalité de mon jardin, il fait obstacle à tout projet de construction et porte une atteinte injustifiée à mon droit de propriété.


Je vous remercie par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Mme DAN NURARETH.



Vendredi 13 Mai 2022

Observation 3.

| | | | |
|----------|--------|---|--|
| 13/05/22 | LOUBET | <p>A propos de la DAP des égrènements (en cours de réalisation), il est évident que les travaux de réfection des rues de l'avenue et égrènements la projets seront montés avant ratification des travaux des travaux.</p> <p>Il faudra laisser la rue des égrènements à double sens car le passage par la rue des sangliers en cas de sens unique sera très semblable voire impossible.</p> <p>Bon courage.</p> | <p>13.05</p>  |
|----------|--------|---|--|

Observation 4.

| | | | |
|--|-----------------------------|---|--|
| | <p>M. ARIÈ Claudine</p> | <p>PLU du chemin de l'ouff Il est de la plus haute importance d'assurer l'écoulement des eaux pluviales et de ne pas passer par la rue des Bœufes. De même, les accélérations est déjà difficile car du trafic est dense sur ces les constructions des écoles dans la rue des Bœufes à passer au niveau de à mètres d'un pas de sans courir la piste d'essai qui passe devant le bâtiment et est pour obligation d'assurer un passage normal de circulation.</p> | |
|--|-----------------------------|---|--|

Lundi 23 mai 2022

Observation 5.

23.05
4

ARRIVE LE 376
 23 MAI 2022
 MAIRIE DE BOISSISE-LA-BERTRAND

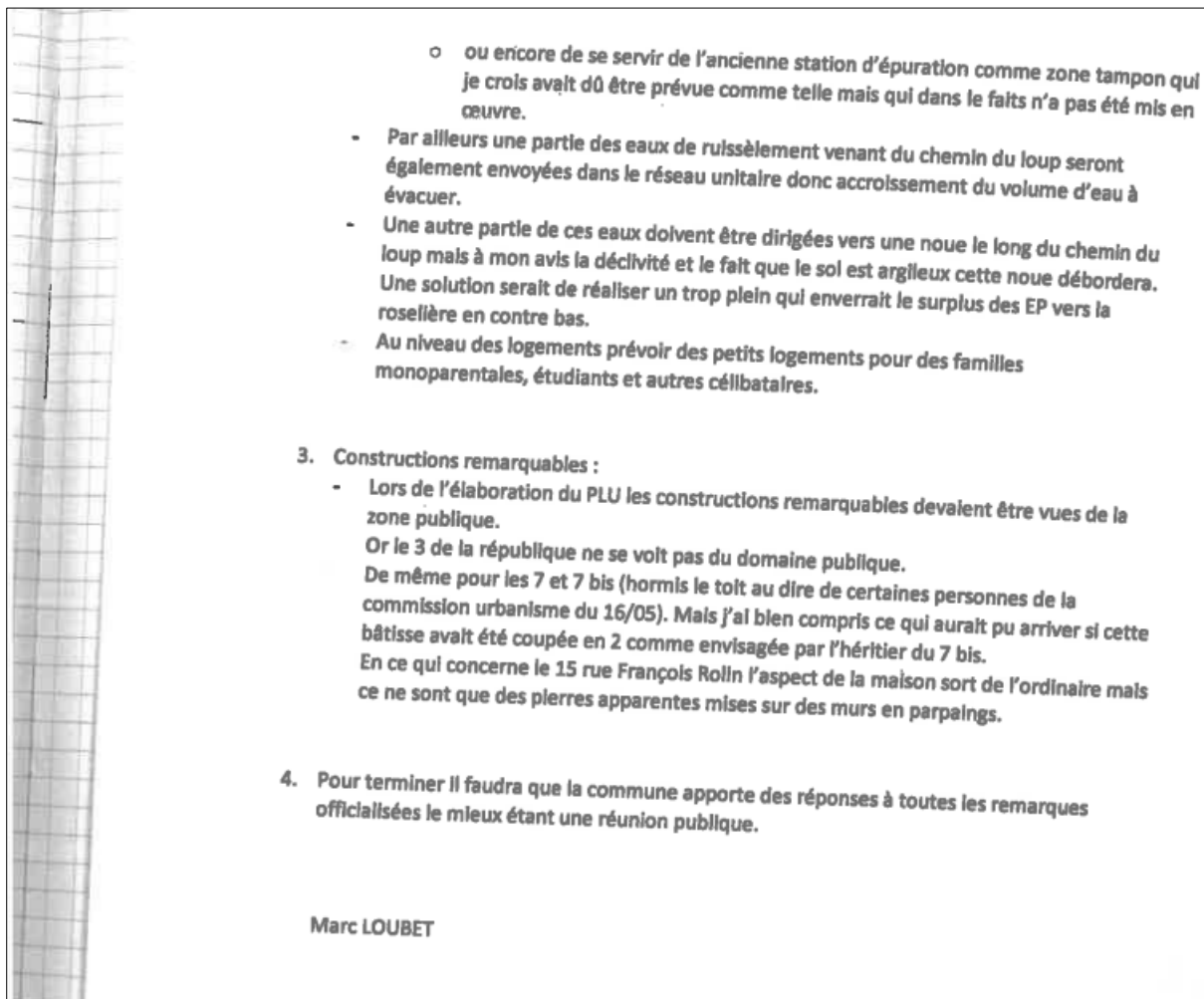
Marc LOUBET
 9 rue des égremonts
 77350 BOISSISE LA BERTRAND

Objet : modification du PLU à Boissise le 23 Mai 2022

Bonjour,

Voici mes remarques faisant suite à la présentation des modifications du PLU réalisée le vendredi 13 mai 2022 :

1. Nouveaux espaces verts Protégés :
 - EVP rue des clos : Je ne vois pas l'intérêt des EVP rue des clos chez Mr Espinéra, conseiller municipal depuis des lustres, et son voisin.
 - Rue des sources, je comprends le désarroi des citoyens de cette rue quand j'ai fait couper 2 des arbres chargés de chenilles processionnaires, mais il va falloir s'occuper de ces bestioles de façon sérieuse. J'avais en son temps promis de replanter des arbres en lieu et place de ceux abattus : des arbres à feuilles persistantes de fait.
 - Rue des joies : pourquoi il n'y en a pas d'EVP dans la parcelle de la dernière maison chez Annick Pivard. A moins qu'elle ne l'ait pas accepté.
 - Au vu de la réaction de la propriétaire habitant à l'angle de la rue de la fontaine berger et de la rue de la fontaine au roi il serait de bon aloi d'enlever cet EVP qui avait été introduit lors du PLU initial. Les propriétaires avaient déjà refusé que leur maison soit classée bâtiment remarquable je suis surpris qu'ils n'en aient pas été fait de même pour l'EVP. Avaient-ils été prévenus ?
 - Pourquoi ne pas faire des EVP à l'OAP des égremonts ? Au vu du désert arboricole qui est constitué aujourd'hui. Des nouveaux propriétaires sont même surpris lorsque je leur apprends qu'ils doivent reboiser.
De plus celui du Lot N° 4 veut remblayer son terrain pour qu'il soit intégralement au même niveau que la rue des sangliers ! Soit un mètre plus haut au niveau de la limite séparative Sud !
2. OAP du Loup :
 - les désagréments occasionnés par les remontées des eaux usées chez les riverains essentiellement de la rue des bergères et de la rue des parcelles lors des pluies soudaines et abondantes doivent être résolus.
Ces remontées sont dues à l'engorgement des canalisations avales qui subissent l'arrivée en très grande quantité des eaux de ruissellement. Le trop plein situé chemin de Boissettes ne fait pas son office.
Si de plus il est ajouté les eaux usées de l'OAP du loup la commune va droit à une catastrophe. Il faut demander à la CAMVS une étude particulièrement soignée et de prendre rapidement les décisions qui s'imposent. Une solution consisterait :
 - o à doubler le réseau vers les pompes de reprises

(Suite Observation 5.)

o ou encore de se servir de l'ancienne station d'épuration comme zone tampon qui je crois avait dû être prévue comme telle mais qui dans le faits n'a pas été mis en œuvre.

- Par ailleurs une partie des eaux de ruissèlement venant du chemin du loup seront également envoyées dans le réseau unitaire donc accroissement du volume d'eau à évacuer.
- Une autre partie de ces eaux doivent être dirigées vers une noue le long du chemin du loup mais à mon avis la déclivité et le fait que le sol est argileux cette noue débordera. Une solution serait de réaliser un trop plein qui enverrait le surplus des EP vers la roselière en contre bas.
- Au niveau des logements prévoir des petits logements pour des familles monoparentales, étudiants et autres célibataires.

3. Constructions remarquables :

- Lors de l'élaboration du PLU les constructions remarquables devaient être vues de la zone publique.
Or le 3 de la république ne se voit pas du domaine publique.
De même pour les 7 et 7 bis (hormis le toit au dire de certaines personnes de la commission urbanisme du 16/05). Mais j'ai bien compris ce qui aurait pu arriver si cette bâtisse avait été coupée en 2 comme envisagée par l'héritier du 7 bis.
En ce qui concerne le 15 rue François Rollin l'aspect de la maison sort de l'ordinaire mais ce ne sont que des pierres apparentes mises sur des murs en parpaings.

4. Pour terminer il faudra que la commune apporte des réponses à toutes les remarques officialisées le mieux étant une réunion publique.

Marc LOUBET

Mardi 24 mai 2022**Observation 6.**

Objet : Modification du PLU de Boissise la Bertrand, le 23 mai 2022

Remarques suite à la présentation des modifications du PLU du vendredi 13 mai 2022

OAP du Loup

ARRIVE LE
24 MAI 2022
MAIRE DE BOISSISE-LA-BERTRAND

1- Au niveau des eaux usées et pluviales

À ce jour le réseau mixte eaux usées et pluviales desservant le haut de Boissise et passant par le chemin de Boissettes et le Chemin Aux Loups est insuffisant par fortes précipitations, un étranglement se trouvant au niveau du Chemin des Pavillons où la canalisation de 500 se réduit à 300, d'où le Chemin de Boissettes, la rue des Bergères, et le Chemin des Pavillons se retrouvent inondés ainsi que certains riverains.

Ce problème avait été signalé en 2018, dans le compte rendu de la réunion « COMMUNE /CAMVS ». (voir copie en annexe 1)

Depuis rien n'a été mis en œuvre pour résoudre ce problème que la construction de 50 logements ne pourra qu'accentuer.

2- Sur l'urbanisation et le caractère rural de notre commune

Selon les chiffres INSEE 2018, on dénombre 456 logements pour 1170 habitants soit 2,56 Habitants/logement.

La surface construite de notre commune est de 48,9 hectares, l'OAP du Loup représente 0,72 hectare soit 1,5% de la surface construite de la commune.

50 logements prévus représentent 11% des logements actuels, le constat d'une urbanisation très concentrée sur cette OAP est sans rapport avec le caractère urbanistique de notre village.

Pour être plus imagé : 489000 M² urbanisés actuellement représentent 417,9 M² par habitant, et 7200 M² de l'OAP du Loup : 56 M² par habitant.

3- Voie d'accès

Lors de la réunion publique du 13 mai, Monsieur le Maire a affirmé que le chemin aux loups serait agrandi à 13 mètres pour permettre une circulation à double sens .

Il s'avère que cet agrandissement n'est pas envisageable au niveau du cimetière où la largeur maximum entre le mur du cimetière et l'accès en contre-bas des quatre habitations côté opposé du cimetière est de 5,50 m de

1/3

(Suite Observation 6.)

mur à mur, ce qui implique alors d'utiliser un sens unique chemin de Boissettes et chemin aux Loups ou de créer une nouvelle volerie au niveau de la route de Boissettes rejoignant l'OAP par les fouilles.

Sur le sens unique, il faut remarquer les difficultés déjà existantes au haut du chemin de Boissettes (véhicules en stationnement anarchique et interdit) de plus une augmentation de la circulation générerait d'autres nouvelles nuisances pour les riverains.

Sur la création d'une nouvelle voirie depuis la route de Boissettes un coût supplémentaire sera engendré pour ce projet immobilier.

4- OAP du Bas-Boire

Monsieur le Maire a confirmé que l'augmentation du nombre de logements sur l'OAP du Loup permettrait de réduire le nombre de logements prévus initialement à l'OAP du Bas-Boire. Ceci paraît un non-sens étant donné que la position proche du centre village de cette OAP du Bas-Boire correspond mieux à la densification urbaine souhaitée, proximité des services publics (Mairie, école, église, café, restaurant).

En conclusion, nous constatons à la vue des éléments ci-dessus qu'installer 50 logements sur l'OAP du loup est un projet à reconsidérer d'urgence car il ne correspond absolument pas à la physionomie actuelle de notre village. Nous déplorons que les logements sociaux souhaités par les services de l'État soient situés au plus loin du centre du village sur un terrain pollué et avec une densité de population au M² bien loin des critères habituels pour un village.

J'ajouterais la copie du courrier de Monsieur MICHALLET, ancien Maire de Boissise la Bertrand du 3 décembre 2015 qui relevait une grande partie des problématiques citées ci-dessus et considérait : « le nombre de 40 habitations est absurde et de ce fait, n'a jamais pu être envisagé ». (voir copie en annexe 2)

Vous comprendrez bien à la lecture de ces observations que nous sommes totalement opposés dans sa forme actuelle à ce projet d'OAP. En effet, il suffira d'en rester à la construction initialement prévue de 20 logements et d'augmenter le nombre de logements du Bas-Boire.

Un contre-projet de 20 logements sans fondation récemment distribué (anonymement) dans nos boîtes aux lettres pourrait être une solution parmi d'autres. (voir copie en annexe 3)

En tout cas, le futur projet devra absolument tenir compte de l'urbanisation actuelle de notre village.

2/3

(Suite Observation 6.)

De plus, lors de la réunion du 13 mai, nous n'avons pu obtenir pour ce projet, aucun chiffrage, aucun plan d'ensemble des constructions, ni plan de circulation, ni de solutions de modification du réseau d'assainissement. Aussi, il convient, une fois ces éléments connus, de faire une nouvelle réunion de présentation afin d'informer l'ensemble des Boissisiens pour qu'ils puissent se prononcer en toute connaissance de cause.

PJ : Annexe 1 copie de la réunion Mairie/CAMVS
Annexe 2 copie courrier du Maire
Annexe 3 copie du projet 20 logements

Schedphant Jean Pierre 18 bis chemin de Boissettes

~~sur~~
CANETTI Sabine et Alain 24 chemin de Boissettes.

RICHANT Catherine - 24 bis Chemin de Boissettes

RICHANT Alexandre - Rue Halba


FREVIN Pierre & Anne Sophie LEDOUX - 5 Chemin de Boissettes

(Suite Observation 6.)

Annexe 1-1

Compte rendu de la Réunion entre la commune et la CAMVS 24.05
4

~~du vendredi 15 juin 2018~~



Participants :

| | | |
|------------|----------|----------------------------------|
| Mme Elodie | GUIVARCH | CAMVS / Directrice Environnement |
| MRs Marc | LOUBET | Adjoint au maire |
| Philippe | GUIRAUD | CAMVS / Service Environnement |
| Michel | MAUGEIN | Bureau d'études FOCAL |

Ordre du jour :

- Point sur les contrôles des réseaux.
- Perspectives de résolution du problème d'inondation chez les particuliers.

Rappel :

Suite à de forts orages en 2017, début du mois de juillet puis en août, ensuite septembre 2017 puis récemment le 11 juin 2018, les riverains de la rue des bergères de la rue des Pavillons ont eu des remontées d'eaux usées chez eux inondant les basses de leurs habitations, occasionnant des désordres très coûteux. La CAMVS, à la demande de la mairie, a décidé de procéder à un contrôle des réseaux pour la plupart unitaires.

Point sur les contrôles des réseaux :

- Les contrôles des réseaux sont presque terminés.
- Il reste l'extrémité de la sente des cloiseaux encore appelé sentier au loup. Il est demandé à la commune de nettoyer (débroussaillage) le passage terminal sentier afin de procéder à la vérification complète du réseau des EU.
 - Action Marc LOUBET
- Par ailleurs la canalisation de diamètre 400 mm qui descend de la rue des Joies dans la Seine (via la rue au loup, le chemin de Boissettes et la rue des Pavillons) n'est bouchée et ne présente pas de défaut empêchant le bon écoulement de l'eau. Nous pensons que la cause du refoulement des EU était due au fait que la canalisation ne faisait pas son office. De ce fait l'écoulement ne se faisait pas correctement, les effluents du réseau unitaire ne s'écoulaient pas, ne pouvant pas de fort orage, se reverser par le « trop plein » (situé rue des Pavillons). Ainsi les eaux usées étant fortement réduites, vers cette canalisation de 400 mm, ces usées se reversaient de proche en proche chez les riverains. Dans cette optique j'avais demandé la possibilité de déverser une partie des effluents de cette canalisation directement dans l'étang situé en contrebas du chemin de Boissettes (au niveau de l'angle du chemin au loup et du chemin de Boissettes).

(Suite Observation 6.)

24.05
5

Annexe 1-2

Cette demande a été faite par la CAMVS auprès de la police de l'eau (DRIEE). Cette dernière a refusé cette proposition.

perspective de résolution du problème :

Une étude hydraulique peut être envisagée, mais prendra 12 à 18 mois ce qui n'est pas réaliste pour une résolution rapide du problème.
Lancer une collecte d'information auprès des riverains afin d'avoir des précisions sur le phénomène. Y inclure la rue de La tour Maubourg.

- Action Marc LOUBET

Mr LOUBET sensibilise la CAMVS sur le fait que de nombreuses habitations nouvelles sont en construction : à l'OAP des Egremonts, rue François Rolin (une douzaine de logements), etc... ce qui veut dire que le problème va s'accroître, et qu'il ne faut plus tarder dans la recherche d'une solution pérenne.

Marc LOUBET
Adjoint au maire en charge des travaux

pas de commentaires :

Au début de la mise en place de l'OAP des Egremonts, Mr Guiraud nous a informés qu'il y avait eu une simulation des écoulements et que le réseau était très limité. Ainsi il ne fallait pas que les eaux de ruissellement aillent dans le réseau unitaire. Ce que nous exigeons à chaque demande de permis de construire conformément au PLU. Nous savons donc que le réseau unitaire est limité si bien qu'avant une quelconque simulation, qui ne fera que confirmer ce caractère limité, il nous faut au plus vite envisager des solutions.

(Suite Observation 6.)

Objet: TR : ITV des réseaux d'assainissement, rues/ chemin Boissettes, Bergères, Pavillons, Loups.
Date: mercredi 18 juillet 2018 à 09:33:34 heure d'été d'Europe centrale
De: MAIRIE DE BOISSISE LA BERTRAND
À: andre nardi, gemaurice, Eric Collin, mach22, Alain CANETTI, ghislain.lenot@orange.fr

24.05
/6

Bonjour,

Annexe 1-3

Je ne me souviens plus vous avoir envoyé ce mini CR des ITV des réseaux.

Cordialement.

Marc LOUBET

Le : 12 juin 2018 à 11:37 (GMT +02:00)
 De : "Philippe GUIRAUD" <philippe.guiraud@camvs.com>
 À : "Isabelle GUILLEMOT" <boissise-la-bertrand@orange.fr>
 Cc : "Pascal GUYOT" <pascal.guyot@camvs.com>
 Objet : ITV des réseaux d'assainissement, rues/ chemin Boissettes, Bergères, Pavillons, Loups.

Bonjour,

Suite aux dernières réceptions des rapports d'inspection télévisée des réseaux d'assainissement des rue Bergères, Pavillons, Loups, voici les résultats :

- le réseau de la rue Bergère (unitaire en DN 400, béton) est en bon état général. La canalisation d branchement du n°13 également.
- le réseau Unitaire de la rue Pavillons (unitaire en DN 500, béton) est en bon état général.
- le réseau Pluvial de la rue aux Loups (pluvial en DN 400, béton) est en bon état général,
- le réseau Unitaire de la rue aux Loups (Unitaire en DN 300 et 400, béton) est en bon état général. Le réseau présente toutefois un défaut ponctuel (dégradation de la voute supérieure très localisée évolution immédiate), n'empêchant pas le plein écoulement dans le réseau. Ce défaut va être pris en compte en réhabilitation.
- le réseau Unitaire du chemin Boissettes (Unitaire en DN 400, béton) collecteur en bon état général; Qu défaut ponctuel non urgent sont à programmer en réhabilitation. Ces défauts vont être proposés en réhabilitation.

A noter que il manque toujours le rapports d'inspection de la rue des Parcelles.
 Les rapports ITV sont disponibles à la CAMVS. J'ai relancé mi mai 2018 et également ce jour le prestataire de finaliser le diagnostic de la zone.

Bonne journée.

Bien cordialement,


Philippe GUIRAUD - Ingénieur Travaux
 Service Environnement - Accueil physique et téléphonique le mercredi uniquement

Tel : 01 64 79 25 60 Mobile :

Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine
 297, rue Rousseau Vaudran CS 30187 - 77198 Dammarie-lès-Lys CEDEX
 Standard : 01 64 79 25 25

(Suite Observation 6.)

2405
12



MAIRIE DE BOISSISE LA BERTRAND
 2, rue François Rollin - 77350 Boissise la Bertrand
 01.64.38.20.21 - Fax 01.64.38.23.01
 e-mail : boissise-la-bertrand@orange.fr

Objet : Etude du Plan d'urbanisme (PLU). Pétition du 20 novembre 2015 relative au projet d'aménagement programmé (OAP) « Sud cimetière ».

Madame, Monsieur,

Boissise la Bertrand le 03 décembre 2015,

Vous avez adressé au Commissaire Enquêteur (enquête publique du 04 novembre au 05 décembre 2015) une pétition concernant l'OAP « Sud cimetière ». Mon courrier du 30 novembre a évoqué l'aspect juridique que le dernier paragraphe de cette pétition suscite. Je livre ci-dessous les « réponses techniques » à la partie « urbanisme » du texte de la pétition.

La population de Boissise la Bertrand, pour les quinze années à venir, continuera de croître, à l'instar de l'évolution globale de l'Ile-de-France. Nous rappelons, à l'occasion de l'élaboration de notre Plan d'Urbanisme (PLU), les contraintes imposées par l'Etat : la loi ALUR (24 mars 2014) a supprimé la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la notion de surface minimum des parcelles, tout ceci dans le but d'augmenter la densité de l'habitat. Corrélativement, le Schéma Directeur de l'Ile-de-France prescrit à toutes les communes de la Région l'obligation d'augmenter la densité de l'habitat dans les espaces urbains constitués de + 15%. L'Etat a la volonté de faire appliquer les lois d'urbanisme ; c'est ainsi que le préfet peut se substituer au maire dans l'exercice du droit de préemption et acheter les biens immobiliers en vente via l'Etablissement Public Foncier (EPF). Cette menace a été mise à exécution pour des communes de notre environnement proche qui ne respectaient pas les quotas de logements sociaux. L'attractivité de la commune continuera d'être un élément incitatif grâce à son cadre de vie accueillant. Dans l'espace urbain constitué par le bourg, la population va croître du fait de la création de nouvelles habitations car de nombreux terrains pourront devenir sécables. Cette évolution ne crée pas de discontinuité dans le tissu urbain contrairement à ce qu'affirme le premier paragraphe de la pétition. Pour minimiser la disparition de terres agricoles, naturelles et forestières, trois extensions limitées du périmètre urbain ont été envisagées; ces extensions portent le nom d'Opérations d'Aménagement Programmé (OAP). Elles ont pour but de concentrer l'habitat pour les raisons évoquées ci-dessus et de prévoir les aménagements nécessaires à l'urbanisation. A l'origine des études du PLU, trois OAP ont été proposées: l'OAP Gabriac /Bas Boire, l'OAP du Boire ainsi que l'OAP des Egremons (qui en réalité se déjà situe dans l'espace urbain constitué).

(Suite Observation 6.)

24.05
3

Il s'avère que les terrains du Boire se situent en zone humide; de ce fait, ils deviennent inconstructibles. L'OAP du Boire a dû être supprimée et il a fallu rechercher un autre emplacement. Le nord du bourg est bordé par les bois classés (Bois des Joies), le sud du bourg longe la Seine. Il ne reste plus que la lisière Est du bourg qui peut être prise en considération: il s'agit de la partie occidentale de la zone des « Fouilles ».

Le positionnement des trois OAP est adjacent au bourg et montre que la continuité du tissu urbain actuel est respectée, contrairement à ce qu'affirme la pétition.

Concernant la voirie et les réseaux, y compris les voies de desserte automobile (cf votre 3ème paragraphe) l'Opération d'aménagement programmé « Sud Cimetière », dont c'est la vocation, inclura l'adaptation des différents réseaux et l'augmentation de capacité de la voie baptisée à cet endroit « chemin au Loup ».

L'opération Sud-cimetière sera aussi l'occasion d'adapter la collecte des eaux pluviales et usées, d'améliorer la circulation de tous les usagers et de développer des aires de stationnement ; les normes officielles fixent une capacité minimale de parking pour chaque habitation, nous favoriserons, dans la mesure du possible, une capacité supérieure.



Le détail de ces opérations n'a pas à figurer dans l'actuel dossier PLU, car cela dépendra du projet d'habitations.

Vous quantifiez l'OAP « Sud cimetière » à hauteur de 40 logements. Cela nous paraît largement excessif, car l'emprise projetée (200 m x 36 m) présente une surface de 7 200 m². Depuis l'origine du projet, nous estimions que 12 habitations seraient suffisantes; toutefois, nos dernières informations en provenance de l'Etat se basent (si ce secteur devait être retenu pour créer un habitat de type social) sur des emprises individuelles de 350 m², d'où l'implantation de 20 habitations. Le nombre de 40 habitations est absurde et de ce fait, n'a jamais pu être envisagé. La nature du terrain (ancienne gravière comblée par la suite par des matériaux dits « inertes ») nous oblige à réaliser au préalable une étude de sol approfondie (pollution et portance du sol). Cette étude sera réalisée en prenant en compte toutes les conditions écologiques nécessaires et elle sera menée dans la plus stricte transparence.

Vous déplorez que le projet de construction n'ait pas été annexé au document « PLU ». Le PLU est un projet global, tel un document d'orientation, qui définit de façon synthétique les zones constructibles et celles qui ne le sont pas. Le PLU ne peut pas rentrer dans le détail d'une urbanisation locale. Lorsque les hypothèses géologiques et sanitaires seront levées pour cette parcelle au sud du cimetière, le projet d'urbanisation pourra commencer à être élaboré ; les Boissisiens intéressés par cette opération seront invités à se prononcer le moment venu.

Quant à affirmer au dernier paragraphe que les concepteurs du PLU sont en possession des documents établis par l'un des promoteurs du projet, il s'agit là d'une allégation mensongère.

Le Maire
Michel MICHALLE

(Suite Observation 6.)

Modification n° 1 du PLU de Boissise-la-Bertrand Contre-projet

Ce contre-projet a été élaboré par des habitants de Boissise-la-Bertrand. Il est certainement perfectible, et il ne constitue sans doute pas la meilleure solution souhaitable. Mais il vise à démontrer qu'on peut éviter les impasses dans lesquelles s'est fourvoyé le projet actuel élaboré par la municipalité.

Pour l'ensemble de Boissise-la-Bertrand :

- Faire accepter par l'État la prise en compte globale de tous les logements construits en cours depuis l'entrée en vigueur du PLU, en cessant de distinguer entre les OAP et la banisation diffuse.

Pour l'OAP du Loup :

- Égaliser sommairement le niveau de la bande de terrain concernée puis la recouvrir d'une couche de sol propre d'une épaisseur, fortement compactée ;
- Implanter sur ce sol reconstitué un lotissement de vingt pavillons HLM en bois, posés sur des plots et sans fondations, chacun avec son jardin, dont la gestion sera confiée à un seul organisme HLM, également chargé de faire respecter le règlement du lotissement ;
- Enfouir les réseaux desservant ces pavillons dans la couche de sol reconstitué, en prévoyant toutefois le risque que le sol initial sous-jacent continue à se tasser ;
- Prévoir 40 places de stationnement sur le terrain, à la charge de l'aménageur ;
- Ne pas mettre le chemin aux Loups à double sens : ce ne sera plus nécessaire pour les voitures en plus, et il est de toute manière impossible de faire fonctionner une écluse latérale longue de 60 mètres sans visibilité réciproque.

Pourquoi le bois ?

Une maison en bois n'est ni un mobile home ni un bâtiment provisoire. C'est une vraie maison construite sur place, à partir d'éléments préfabriqués en usine, et qui n'a pas besoin d'être démontée. Elle est au moins aussi confortable qu'une maison en parpaing en brique, pour l'isolation thermique et phonique, et elle est beaucoup plus performante en regard de la RE2020. Plusieurs sociétés françaises proposent des modèles fabriqués en France, qui offrent jusqu'à 150 m² de surface habitable (photos du présent document non contractuelles). Son grand avantage dans le cas présent est qu'elle est cinq à dix fois plus légère qu'une maison constituée d'autres matériaux, à capacité égale. Elle peut ainsi se passer de toute fondation. Pour éviter la remontée de l'humidité du sol, elle est posée sur des plots en béton. Un grillage peut être installé entre ces plots pour protéger le vide sanitaire.


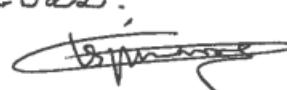
(Suite Observation 6.)

À l'attention du commissaire enquêteur



Je suis en désaccord avec le projet d'évolution de l'OAP du Loup qui est actuellement proposé, et je demande que le présent contre-projet soit mis à l'étude.

*Écrivez à la main ci-dessous vos NOM, prénom, adresse, date, signature. Plusieurs personnes peuvent signer la même feuille, en indiquant chacune ses coordonnées. Vous pouvez aussi photocopier ce document et le diffuser à d'autres personnes.
Puis déposez ce document dans la boîte aux lettres de la mairie de Boissise-la-Bertrand (ou si vous préférez, envoyez-le en recommandé avec accusé de réception) avant le 25 mai 2022*

MR. M^{me} LESPINASSE Raymond et Geneviève
15 chemin aux Loups 71350 BOISSISE-LA-BERTRAND .
fait le : 16 mai 2022.

SIRONNET René-Martin BARRET Pascal
23, rue des Bergères 23, rue des Bergères
Boissise-la-Bertrand Boissise-la-Bertrand
le 16 mai 2022 le 21 mai 2022

Observation 7.

tectez-nous – Nouvelle demande contact 28.05
1

form_submission:values:name:raw] <ne-pas-repondre@Boissise-la-Bertrand.Fr>
022-05-24 11:28
boissise-la-bertrand@orange.fr <boissise-la-bertrand@orange.fr>

votre demande : 3287, envoyée le 24.05.2022

ur,
ernault vient d'envoyer la demande ci-dessous par le biais du formulaire du site.

is connaître

Nom : MAURICE
Prénom : Michael
Email : mikamaurice@gmail.com

re demande :

Sujet : Contestation modification du PLU : OAP du LOUP
Votre question : Bonjour,
Je souhaite vous informer de mon opposition au projet de modification de PLU et plus particulièrement à l'OAP n°3 "du loup".
Quelles obligations la commune a-t-elle en terme de construction de logements ?
Sachant que la commune n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU.
Cordialement

remplissant ce formulaire, vous acceptez que les informations saisies soient exploitées par la mairie de Boissise-la-Bertrand. : Oui

lement,
Boissise-la-Bertrand

Observation 8.

Modification n°1 du PLU de Boissise la Bertrand

Contre-projet

ARRIVE LE
24 MAI 2022
 MAIRIE DE BOISSISE-LA-BERTRAND

L'étude porte sur la construction de 5 bâtiments dans le cadre de l'OAP du Loup.
 Proposition de remplacement de l'OAP du Loup par l'OAP route de Boissettes.

Ce contre-projet, présenté de manière synthétique mais factuel, à pour but de mettre en évidence les avantages et les inconvénients des différents projets et suggère quelques améliorations possibles afin d'agréments le cadre de vie des Boissisiens.

Rappels:

Si les trois quart de l'habitat se situent au nord de la RD 39 (information Boissise'MAG n°112) les dernières constructions sont les Maisons de Ville réalisées dans la zone sud.

La non application par la Mairie, de la suppression de la notion de surface de terrains minimum (à savoir 1000 m2), inscrit dans la loi ALUR, entraîne la création de 3AOP (information Boissise'MAG n°112).

Ce choix unilatérale de la Mairie pénalise fortement les investisseurs d'antan qui sont les retraités d'aujourd'hui et qui doivent affronter les difficultés actuelles.

AOP chemin au Loup

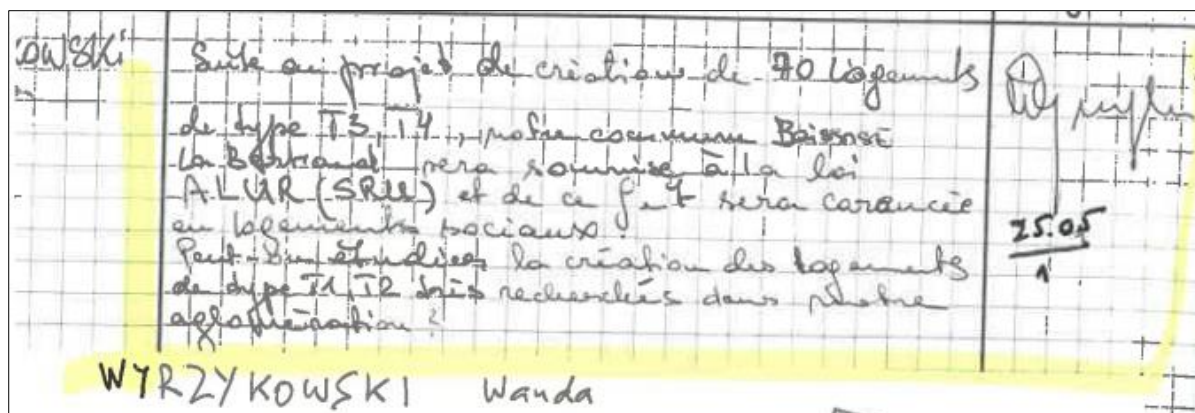
| Avantages | Inconvénients |
|-----------|--|
| néant | <ul style="list-style-type: none"> entraîne un élargissement de la voie jusqu'à 13m Suppression de surfaces vertes Destruction du paysage Coupe rase des arbres cinquantenaires Supprime les promenades piétonnières en créant une dangerosité de circulation Supprime la voie cyclable Créera la circulation d'un nombre de véhicules important Créera un stationnement anarchique (voire Malka) Créera une circulation dangereuse (piétons, vélos, voitures) Nécessiter d'adapter toutes les servitudes (tout à l'égout en particulier) Gros chantier: nuisances sonores et poussière |

(Suite Observation 8.)

| AOP route de Boissettes | | |
|--|---|---|
| Avantages | Inconvénients | Autres améliorations |
| <p>Prise en compte de tous les critères qualitatifs définis par la Mairie</p> <p>Voie d'accès existante plus fluide et plus sécuritaire</p> <p>Ensoleillement des logements</p> <p>Pas de destruction du paysage</p> <p>Pas de coupes d'arbres</p> <p>Entrée dans la zone d'habitat directement à partir de la route</p> <p>Stationnement à l'arrière des habitations avec la possibilité de réaliser un grand parking</p> <p>Pas de difficulté pour le ramassage des ordures ménagères</p> <p>Respect des critères d'accessibilité des secours</p> <p>Toutes les connections: électricité, eau, tout à l'égout sont existantes</p> <p>Construction sur sous sol grâce à la différence de niveau (devant/derrière)</p> <p>Permet le prolongement du chemin au Loup vers les bords de Seine</p> | <p>néant</p> | <p>Aménagement du cimetière afin de renforcer les mesures prise en compte et de mise en valeur du patrimoine urbain communal</p> <p>En supprimer l'austérité</p> <p>Implantation d'arbres, d'espace verts, de bosquets</p> <p>Recouvrir les murs de pierres de parement à l'instar du 15 rue François Rollin</p> <p>Réaliser une véritable zone de stationnement</p> <p>Réaliser un abri dédié aux récepteurs de verre, papier, chiffon et autres, à l'instar des réalisations communales</p> <p>Désengorger l'entrée du chemin de Boissettes et la rue Malka en créant une zone de stationnement entre les maisons de ville et la résidence Malka</p> <p>Corriger le nom des rues et leur numérotation</p> |
| <p style="text-align: center;">Avantages</p> <p>Permet de conserver le charme et le caractère naturel du chemin au Loup qui est un lieu de promenade (GR) et vient renforcer les mesures de protection et de valorisation des espaces verts et naturels de la commune.</p> <p>Avoir l'esprit village, extrait du bulletin n°112: C'est ainsi que nous veillerons au respect de tous les critères d'ergonomie, de sécurité et de gestion de la circulation automobile; nous veillerons aussi au respect des beaux arbres et espace verts qui anoblissent notre village (SIC).</p> | <p style="text-align: center;">Recommandation</p> <p>Ne pas céder aux desideratas des constructeurs, ne pas oublier qui est le donneur d'ordre.</p> <p style="text-align: center;">Conclusion</p> <p style="text-align: center;">n</p> <p>Refus catégorique de l'OAP du chemin du Loup.</p> | |
| <p>A l'attention du commissaire enquêteur</p> <p>Je suis en désaccord avec le projet d'évolution de l'OAP du Loup qui est actuellement proposé et demande que le contre projet présenté soit mis à l'étude.</p> | | |
| <p>Copie: Préfet de Seine-et-Marne</p> | <p>Le 23 mai 2022</p> <p>alexandreforestier@hotmail.fr</p> | |

Mercredi 25 mai 2022

Observation 9.



Observation 10.

Un habitant est venu en mairie pendant la période de concertation et a présenté une observation auprès de l'adjoint à l'urbanisme. Il est précisé que cette observation a été présentée oralement en dehors de la réunion publique et n'a pas donné lieu à une consignation dans le registre. Elle a été précédée d'une première visite en mairie de Boissise-la-Bertrand et d'une demande d'information par mail. La commune traite donc ces échanges comme relevant de la concertation préalable.

visite de Mme CAULLIER 18 rue Latour Maubourg

Anne-Sophie ALARD <anne-sophie.alard@mairie-boissiselabertrand.fr>

Lun 2022-05-23 14:50

À : Alain BERNHEIM <alain.bernheim@mairie-boissiselabertrand.fr>

Monsieur BERNHEIM,

Je viens d'avoir la visite de Mme CAULLIER habitante du 18 rue Latour Maubourg. Elle a assisté à la réunion publique et consultée le dossier de révision du PLU. Apparemment, elle souhaite avoir des précisions sur l'espace vert protégé rajouté sur sa parcelle (120) emplacement, nature...

Ainsi, l'observation qui a été faite oralement concerne le projet de classement en espaces verts protégés et plus particulièrement elle porte sur les arbres du 18 rue Latour Maubourg, qui selon l'habitant ne participent pas à caractériser la rue sur le plan paysager.

4.3. Les réponses apportées par la commune aux observations

4.3.1. Réponse n°1 (série d'observations n°1)

La série d'observations n°1 regroupe les observations relatives aux objectifs 1 et 2 poursuivis par la modification du PLU en l'occurrence, la *Réévaluation du nombre de logements prévus par l'OAP n°3 « du Loup »* et « *Evolution du périmètre et des objectifs de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire »* ».

La loi SRU (amendée par les lois Urbanisme et Habitat et Grenelle 1) a permis aux collectivités d'orienter leur vision de développement (nouveaux quartiers, reconquêtes de centralité, mise en valeur, restructuration de quartiers anciens...), à travers des schémas d'aménagement imposables au permis de construire, autrement dit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il est important de rappeler que les OAP permettent d'encadrer efficacement l'évolution des espaces publics. Contrairement au plan d'aménagement et de développement durable (PADD), elles sont opposables aux tiers. Elles sont relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers. Elles permettent de préciser les orientations générales définies dans le PADD avec lesquelles elles doivent être en cohérence. Il s'agit de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ainsi, la mise en place de l'OAP du Loup au sud-est du bourg, dans le prolongement sud du cimetière, va permettre notamment l'urbanisation du secteur en vue de grossir le parc de logements boissisien et d'atteindre les objectifs d'augmentation de la population totale de 2012 fixés par le SDRIF (+10 à 15% à horizon 2030 suivant les secteurs dans le tissu existant) et qui sont applicables à la commune (**obligation de la commune en termes de construction de logements**).

Pour rappel (se référer à la notice de présentation de la modification n°1 du PLU), la commune a lancé un appel à projet auprès d'opérateurs économiques pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et de construction de l'OAP du Loup. Les réponses apportées par les candidats confirment toutes que la programmation envisagée initialement (PLU approuvé le 10 mars 2016) ne permet pas de répondre aux exigences économiques de l'opération.

En effet, les réponses apportées par les entreprises de maîtrise d'œuvre ont révélé que le nombre de 20 logements sociaux au PLU en vigueur s'avère largement insuffisant pour permettre aux opérateurs économiques de porter une telle opération au vu des contraintes techniques et environnementales qui s'appliquent au site, notamment :

- La nécessaire dépollution préalable des terrains situés à proximité immédiate de l'espace naturel des « Champs Fleuris ». Ce secteur a fait l'objet d'une étude, réalisée en 2014 par la SAFER à la demande de la commune, qui a révélé la présence d'une pollution aux métaux lourds à des taux anormalement élevés.
- La mise en œuvre de fondations profondes adaptées à la configuration et aux caractéristiques des sols porteurs, s'agissant ici d'une ancienne carrière remblayée.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP du Loup, la nouvelle programmation envisagée a été estimée à une cinquantaine de logements dont 20 à 40% de logements sociaux. La révision à la hausse du nombre de logements sur l'OAP du Loup sera compensée dans le même temps par une révision à la baisse du nombre de logements sur l'OAP « Château Gabriac / Bas Boire ». Il est précisé que les obligations de la commune en termes de construction de logements sont celles qui

sont édictées par la loi ALUR, traduite dans le PLU de Boissise-la-Bertrand, validé par l'Etat en mars 2016 (**obligation de la commune en termes de construction de logements**).

En ce qui concerne le choix de procéder à un rééquilibrage du nombre logements entre OAP du Loup et OAP du Bas Boire, l'objectif de la commune, par l'OAP du Loup, a été justement de ne pas augmenter la densité du cœur de village, compte-tenu de ses accès difficiles et des enjeux subséquents en termes de circulation (**diminution des logements, OAP Château Gabriac / Bas Boire**). L'hypothèse initiale pour l'OAP du Loup consistait à ne réaliser que des pavillons. La surface proposée (9 000 m²) pouvait permettre 20 pavillons, mais difficilement 40 pavillons. Or, ce projet occultait le fait de pouvoir offrir de petits logements aux Boissisiens (T2, T3, T4) et cela a été reproché à la commune. A ce titre et tel que relayé par l'observation n°6, la commune a été destinataire d'une pétition proposant un contre-projet consistant à construire 20 chalets en bois « HLM légers » ne nécessitant pas de fondations, comme a pu le faire l'Office d'HLM « Le Foyer Rémois » à Vitry le François. Or, ce type de constructions ne permet pas d'offrir la diversité de taille de logements qui est demandée par la nouvelle population. Il faut en effet pouvoir offrir à la population des T2, T3, T4 (**diversité des types de logements prévus**). Aussi, seuls des petits collectifs permettent d'assurer cette synthèse de diversité. Cela permettra aussi de proposer un parcours résidentiel aux futurs habitants dont la famille s'agrandirait.

En outre, comme prévu par les objectifs de programmation et les principes d'aménagement de l'OAP du Loup, il y sera recherché une réponse appropriée aux enjeux d'insertion urbaine et de circulation dans le quartier.

Le projet devra par ailleurs respecter le caractère de village de Boissise-la-Bertrand (**espaces verts et paysages**). En effet, le paysage de la vallée de la Seine, la qualité urbaine et architecturale du village, le cadre boisé et naturel quienserme et délimite l'espace urbanisé, la taille encore modeste de la commune à proximité immédiate du pôle urbain de Melun, lui assurent une qualité de vie particulièrement attrayante. La préservation du cadre de vie est donc un objectif prioritaire pour la commune.

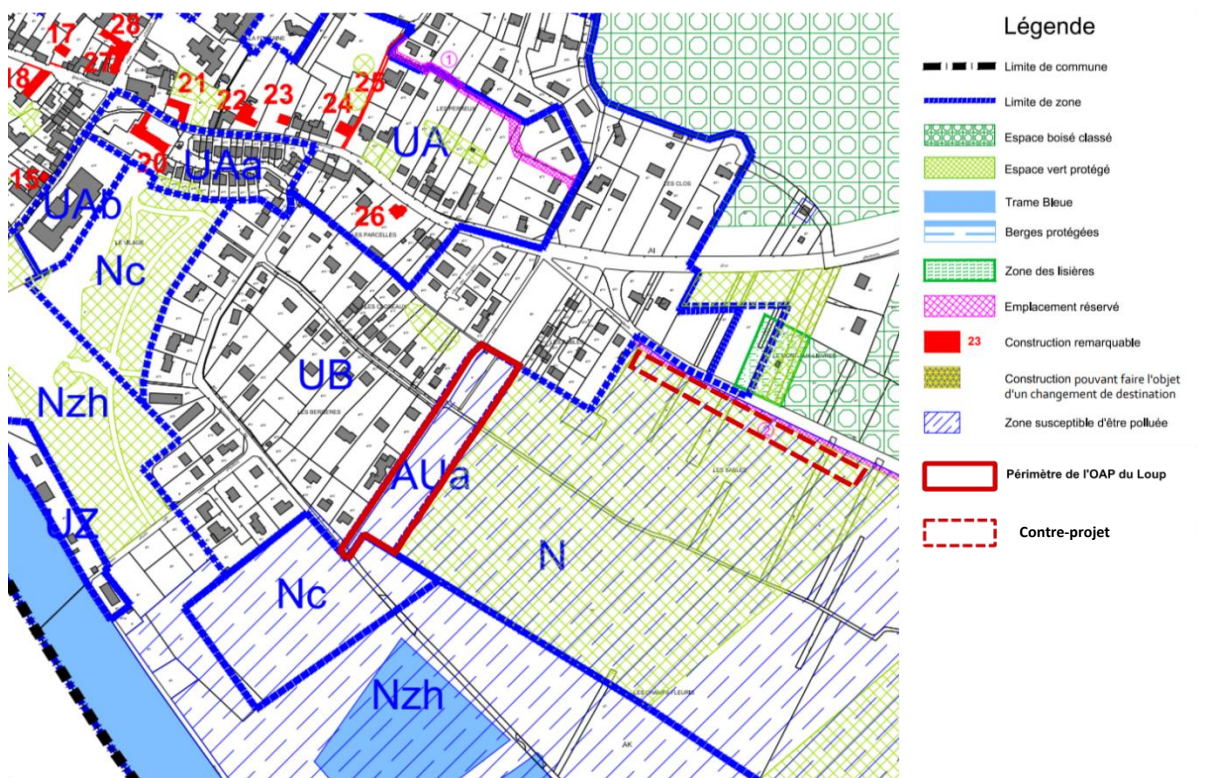
Aussi, l'objectif du PADD « Préserver le cadre paysager remarquable lié au contexte naturel » de l'axe 1 « Préserver et valoriser le cadre de vie » précise :

« Le caractère naturel et pittoresque de la commune est renforcé par une coupure assez nette entre espace non-bâti et espace urbanisé. Ces éléments de nature doivent être maintenus et renforcés. Pour cela, le projet de ville entend :

- *Limiter les extensions urbaines futures afin de préserver les espaces naturels (forêt, clairières, espaces ouverts en bordure des espaces urbanisés, parcs),*
- *Fixer et traiter les limites de l'urbanisation en fonction du caractère des espaces naturels alentours*
- *Renforcer la présence sensible de chacun d'eux, notamment par des cheminements donnant à voir de nouvelles perspectives paysagères ».*

A ce titre, l'observation n°8 revient sur une contre-proposition baptisée « OAP route de Boissettes », portant sur la construction de 5 bâtiments le long de la route RD 39e dite « route de Boissettes » (**proposition de projet alternatif**). L'idée, bien qu'intéressante, propose une urbanisation en zone N (naturelle) en dehors du périmètre urbain (étalement urbain), ce qui n'est pas permis réglementairement (se référer à l'article N1 du règlement écrit du PLU) et va à l'encontre des objectifs du PADD (Cf. Extrait du plan de zonage ci-dessous) et de façon générale, à la législation actuelle qui oblige à limiter la consommation d'espaces naturels.

Extrait du plan de zonage – Périmètre de l’OAP du Loup et zone de contre-projet



Il est rappelé par ailleurs que le secteur retenu pour l’OAP du Loup est situé en zone AU (secteur AUa) et que l’article AU2 du règlement écrit du PLU précise que « sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve du respect des orientations d’aménagement et de programmation, ainsi que de la réalisation des réseaux et dessertes adaptés : (...) Les constructions à destination d’habitat sous réserves :

- qu’elles soient réalisées dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble,
- que les opérations permettant la construction de 8 logements et plus comportent au minimum un quart de logements sociaux. Le nombre résultant de l’application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l’entier inférieur. Dans le cadre d’un dépôt de permis d’aménager, le règlement du permis devra indiquer la localisation des logements sociaux. ».

Par ailleurs, le secteur AUa n’étant pas urbanisé à ce jour, toutes les infrastructures d’urbanisation sont à créer, notamment l’aménagement du Chemin au Loup et de ses abords. En particulier, ce projet nécessite des investissements hydrauliques importants. Or, le coût ne peut pas être supporté par la seule commune (et donc par les Boissisiens). Il est donc envisagé que le promoteur puisse être mis à contribution dans le cadre d’un Projet Urbain Partenarial (PUP). Pour assurer la viabilité de l’opération, le promoteur doit offrir un nombre minimum de logements. A noter que le cahier des charges du projet a été publié il y a plusieurs mois dans le journal communal « Boissise Mag » n° 112 et que la démarche de projet a fait l’objet d’une note complémentaire fournie par l’article « urbanisme » parue dans le « Boissise Mag » n°114 de juillet 2022.

En ce qui concerne la question liée à l’assainissement (**traitement des eaux usées**), la commune est engagée aux côtés de la CAMVS afin d’améliorer la situation relative à l’écoulement des eaux pluviales dans le quartier des Bergères. A ce titre, des études sont toujours en cours. Aussi, conformément à la Loi sur l’Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de 2006, les eaux pluviales du projet seront intégralement séparées des eaux usées puis traitées sur la parcelle par stockage et/ou infiltration. Ces

ouvrages seront dimensionnés de façon proportionnelle à l'importance de l'imperméabilisation, et tenant compte de la capacité d'infiltration du sol (**traitement des eaux pluviales**).

Concernant la gestion de la **circulation** dans le quartier, elle fera l'objet d'une réflexion particulière. Le Chemin au Loup aura la largeur nécessaire, soit 13 m pour garantir une circulation des véhicules en double sens. Une écluse (rétrécissement) sera aménagée à l'entrée Nord du quartier, afin de sécuriser l'accès des véhicules au quartier.

En outre, la proposition faite par l'observation n°6 visant à prioriser les actions de **densification** au niveau du cœur du village – en l'occurrence au droit de l'OAP du Bas Boire – n'est pas envisageable, car elle accentuerait davantage les difficultés d'accessibilité du centre et pourrait porter atteinte au cadre de vie du village. Toutefois, un besoin se fait ressentir au sein du centre-bourg : celui de la mixité fonctionnelle, conformément à l'axe 5 du PADD « répondre aux besoins en équipements, commerces et services ». Ainsi, à travers l'OAP du Bas Boire, la commune souhaite diversifier l'offre en équipements du cœur du village. La nouvelle programmation prévoit ainsi la construction d'un équipement offrant de nouveaux services à la population.

S'agissant du **chantier** auquel donnera lieu l'OAP du Loup, la commune veillera à ce qu'il soit mis en œuvre sans générer de nuisance anormales.

Sur la question du **stationnement** en lien avec le projet de l'OAP du Loup, comme sur les obligations de la commune en matière de **logement social**, se référer aux réponses apportées dans le bilan de la réunion publique (cf. 4.1).

4.3.2. Réponse n°2 (série d'observations n°2)

La série d'observations n°2 concerne les objectifs 3 et 4 poursuivis par la modification du PLU *Mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP)* et *Mise à jour de l'inventaire des éléments d'architecture remarquables à protéger*.

Pour rappel (**justification du classement en espaces verts protégés**), l'objectif du PADD « Préserver le cadre paysager remarquable lié au contexte naturel » de l'axe 1 « Préserver et valoriser le cadre de vie » précise que « *La part des éléments de nature est très importante dans le caractère et l'attractivité de Boissise-la-Bertrand (...). Le caractère naturel et pittoresque de la commune est renforcé par une coupure assez nette entre espace non-bâti et espace urbanisé. Ces éléments de nature doivent être maintenus et renforcés. Pour cela, le projet de ville entend :*

- *Limiter les extensions urbaines futures afin de préserver les espaces naturels (forêt, clairières, espaces ouverts en bordure des espaces urbanisés, parcs),*
- *Fixer et traiter les limites de l'urbanisation en fonction du caractère des espaces naturels alentours*
- *Renforcer la présence sensible de chacun d'eux, notamment par des cheminements donnant à voir de nouvelles perspectives paysagères ».*

Afin de respecter les dispositions du PADD, des espaces verts protégés ont été définis dans le plan de zonage du PLU. A cet effet, l'article L151-23 du code de l'urbanisme précise :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'article 2 du règlement écrit du PLU précise que « *sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.). Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre. ».*

Ainsi, la commune souhaite procéder à la mise à jour de cet inventaire dans la mesure où certains terrains n'y avaient pas été inscrits initialement lors de l'élaboration du PLU. Il s'agit de massifs plantés présentant un intérêt de préservation pour leurs qualités écologiques et paysagères. Ces massifs

participent directement au maintien des continuités écologiques et à la préservation du caractère naturel et pittoresque de la commune.

Pour rappel (se référer à la notice de présentation de la modification n°1 du PLU), les ensembles végétaux et massifs plantés proposés à un classement en EVP sont les suivants :

- Rue des Bergères
- Rue Latour Maubourg
- Rue des Clos
- Rue des Sources
- Rue des Joies

Aussi, sur la base du projet de mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP), des propositions de classement en EVP supplémentaires ont été formulées. Ces propositions portent notamment sur les espaces suivants (**proposition de modification du projet de classement en espaces verts protégés**) :

- Espaces constitués majoritairement par les deux pins de la rue des clos en face du n°9 (observation n°1)
- Espaces constitués majoritairement par les érables du square des clos (observation n°1)

L'observation n°2 revient (**justification du classement en espaces verts protégés**) par ailleurs sur le fait que certains espaces ont fait l'objet d'un classement en EVP lors de l'élaboration du PLU, mais que d'autres espaces aux caractéristiques similaires situés dans le cœur de village n'ont pas fait l'objet d'un classement pour autant. En réponse aux observations n°2 et 5, la commune tiendra compte des remarques émises afin d'expliquer et de préciser le projet de classement le cas échéant.

Enfin, il est rappelé que la modification du PLU est une procédure qui permet uniquement d'augmenter une protection (contre les risques de nuisance, pour la qualité des sites, les paysages, les milieux naturels) et non de la réduire. La suppression d'EVP existants ne peut donc en aucun cas être envisagée dans le cadre de la présente procédure.

Le nouvel EVP prévu sur une propriété de la rue Latour Maubourg (18 rue Latour Maubourg) a fait l'objet d'une observation (observation n°10 / **proposition de modification du projet de classement en espaces verts protégés**). Après instruction de la proposition, la commune a décidé de retirer du projet de modification n°1 du PLU le nouvel EVP proposé sur la propriété du 18 rue Latour Maubourg. En effet, il a été constaté que les arbres objets de la proposition de classement en EVP ne sont pas des éléments constitutifs du paysage que la commune souhaite protéger dans cette rue. A cet égard, les arbres concernés ne sont pas implantés sur le linéaire en bordure de la chaussée que la commune souhaite protéger ici au titre des paysages. Implantés en fond de parcelle, ils ne concourent pas directement à la politique de protection paysagère de la commune, contrairement aux arbres sis 19 et 21 rue Latour Maubourg.

Sur la question de l'inventaire des constructions remarquables (**définition des constructions et éléments d'architecture et de paysage remarquables**), pour rappel la commune possède un patrimoine historique et traditionnel composé de maisons anciennes, de bâtiments institutionnels (ex. église et mairie), de châteaux et de leurs dépendances, mais également de constructions plus rurales, d'anciens murs en pierre et de portails. Les constructions remarquables portent les traces du

patrimoine culturel de la commune. Pour rappel, l'objectif du PADD « Préserver et valoriser le patrimoine architectural / Mieux encadrer l'aspect de l'architecture dans le village » de l'axe 1 « Préserver et valoriser le cadre de vie » précise : « *Le patrimoine architectural constitué de l'ensemble formé par le tissu urbain ancien (maisons, murs, grilles anciennes...), les maisons rurales/vignerannes (de type briard), les maisons de bourg, les maisons de villégiature et les châteaux, sera préservé et valorisé. Les éléments les plus intéressants du point de vue du patrimoine seront protégés par le règlement de PLU. (...) En effet, certaines constructions architecturales de qualité, très onéreuses à entretenir, et en particulier les châteaux dont certains sont en vente ou plus ou moins à l'abandon, pourraient se détériorer rapidement. Le PLU permettra la reconversion de ces constructions afin d'en assurer la pérennité, dans la mesure où leur qualité architecturale est conservée* ».

Ainsi, en réponse aux objectifs du PADD, le règlement du PLU identifie les constructions et éléments d'architecture et de paysage remarquables. L'annexe VII précise que « *ces éléments doivent être protégés et conservés. Leur transformation ou leur aménagement est encadré par une réglementation visant la sauvegarde et à la pérennisation de leurs caractéristiques* », étant précisé qu'il n'existe pas de critère de visibilité depuis la voie publique pour définir une construction ou un élément d'architecture et de paysage remarquable. A cet effet et comme rappelé dans la notice de présentation de la modification n°1 du PLU, la commune propose d'ajouter 3 constructions supplémentaires à l'inventaire des constructions remarquables à protéger, en cela qu'il s'agit de constructions de « caractère » présentant un intérêt de conservation (**définition des constructions et éléments d'architecture et de paysage remarquables**) :

- 15 rue François Rolin
- 7 et 7 bis rue de la République
- 11 rue de la République

En ce qui concerne le 15 rue François Rolin (**proposition de modification du projet de classement en constructions ou éléments d'architecture et de paysage remarquables**), il s'agit d'une propriété privée à usage d'habitation. Comme évoqué dans la notice de présentation de la modification n°1 du PLU, il s'agit d'une construction récente en pierres apparentes dont la façade sur jardin est caractérisée par la présence en son centre d'une avancée circulaire. Si cette maison ne présente pas de caractère historique, son architecture de style « rural » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.

Un habitant fait valoir le fait que le classement du bâti en « bâti remarquable » se fait en principe par l'observation depuis la voie publique. Si ce critère n'est pas imposé par les textes, il est indéniable que les bâtis des 7, 7bis et 11 rue de la République peuvent être observés depuis la voie publique par une attention fine. Ces bâtis sont unanimement reconnus comme ayant une valeur patrimoniale.

4.4. L'évolution du plan et du projet qui résulte de la concertation préalable

Au-delà des éclaircissements apportés par la commune aux observations formulées par le public, la concertation préalable a permis de faire émerger des axes d'enrichissement du projet de modification du PLU.

Ainsi, il a été tenu compte des remarques visant à amender le plan de recensement des Espaces Verts protégés (EVP), afin d'y ajouter les espaces suivants :

- Rue des Clos (espace public)
- Square des Clos (espace public)

De la même manière, il sera procédé à la suppression du projet de classement en EVP de l'espace situé au 18 rue Latour Maubourg.

D'autre part, dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP du Loup, la commune s'engage à veiller à la limitation de l'artificialisation des sols. En réponse à certaines observations du public, il est rappelé qu'une attention particulière sera portée par la collectivité à la qualité du projet sur le plan environnemental, énergétique et paysager. Le projet respectera la norme RE2020 et sera compatible avec les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP qui s'inscrit dans les objectifs du PADD visant notamment la préservation du caractère naturel et pittoresque de la commune. Les questions relatives à l'infiltration et à l'écoulement des pluviales, comme au dimensionnement des réseaux d'assainissement, seront appréhendées en phase opérationnelle. A ce titre, il est rappelé que l'aménageur aura l'obligation de prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle, comme le prévoit la réglementation en vigueur.

A des fins d'information de la population et dans l'objectif de récolter les observations éventuelles, une présentation du projet aux Boissisiens sera organisée par la commune.