



## PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires  
Service territoires, aménagements et Connaissances,  
Pôle stratégie et planification territoriale  
Unité planification territoriale sud

Affaire suivie par : Véronique Samson  
téléphone : 01.60.56.71.58  
télécopie : 01.64.56.71.04  
veronique.samson@seine-et-marne.gouv.fr

Melun le 03 AVR. 2018

La Préfète de Seine-et-Marne

à

Monsieur le Maire de Boissettes

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de PLU

**Références** : STAC 2018 - 117

**Pièces jointes** : - avis RTE, VNF, HAROPA, ARS et Seine-et-Marne Environnement  
- liste SUP, annexe mobilité-stationnement

Par délibération en date du 26 janvier 2018, le conseil municipal de la commune de Boissettes a arrêté un projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture de Seine-et-Marne le 30 janvier 2018.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans les « Porter à la connaissance (PAC) » du 6 août 2015 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

### **PRÉAMBULE**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du CU sont entrés en vigueur. Le présent avis utilise la nouvelle codification.

De plus, la délibération d'arrêt du présent projet de PLU, en date du 26 janvier 2018, se prononce en faveur du contenu modernisé du PLU. L'ensemble des dispositions contenues aux articles R. 151-1 et suivants du CU dans leur rédaction en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sont donc applicables au PLU. C'est donc au regard du nouveau contenu du PLU que cet avis est rédigé.

## **1 - PROCÉDURE**

### ***1.1 - Modalités de la concertation***

La délibération du 26 janvier 2018 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 12 septembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU. **Conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.**

### ***1.2 - Évaluation environnementale***

La commune a saisi l'autorité environnementale sur la nécessité ou pas de produire une évaluation environnementale. Celle-ci, par décision n° MRAe 77-020-2017 du 30 juin 2017, a décidé de dispenser le projet de PLU d'une évaluation environnementale. **La décision de l'autorité environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.**

### ***1.3 - La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)***

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où il entraîne une consommation d'espace agricole et naturelle et où il admet les extensions et les annexes des constructions existantes au sein de la zone naturelle (N) et agricole (A). **L'avis de la CDPENAF doit être joint au dossier d'enquête publique.**

## **2 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT**

### ***2.1 - Servitudes d'utilité publique (SUP)***

Conformément à l'article L.151-43 du CU, le projet de PLU comporte un plan ainsi qu'un dossier récapitulatif des servitudes d'utilité publique. Toutefois, la représentation graphique de la servitude codifiée EL3 (relative au halage et marchepied) n'est pas lisible. Les références du gestionnaire de cette SUP doivent également être modifiées (cf courrier VNF).

Par ailleurs, une nouvelle SUP a été instaurée par arrêté préfectoral n°17 DCSE EC 05 du 13 décembre 2017 relative à la protection de la prise d'eau en Seine, située sur le territoire de la commune de Boissise-la-Bertrand. Elle doit être intégrée dans le projet de PLU.

Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) a été annexé dans une pièce 6.e. Constituant une servitude d'utilité publique, il devrait plutôt être intégré à la pièce 6.b, spécifique aux SUP. De plus, pour compléter les informations sur ces servitudes, un recueil doit être prévu regroupant pour chaque SUP à la fois l'acte institutif et la fiche précisant leurs effets juridiques.

**En conclusion, les annexes relatives aux SUP doivent être modifiées pour tenir compte de ces remarques.**

### ***2.2 - Le contenu du PLU***

**a) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :** L'article L151-5 du CU précise le contenu du PADD. Outre les orientations générales, il doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En l'espèce, si la thématique « Objectif de modération de la consommation d'espaces » est bien traitée dans le PADD, aucun objectif chiffré n'est fixé alors que le projet de PLU entraîne bien une consommation d'espace. **Le PADD doit être complété pour préciser l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace au regard de la programmation du PLU.**

b) Les documents graphiques : La délimitation de la zone UBa au niveau de La Varenne montre certaines habitations relevant à la fois de la zone naturelle et de la zone urbaine. Cette délimitation s'expliquant par le report des zones du plan de prévention du risque inondation (PPRI), la zone N englobe ainsi les secteurs construits au sein de la zone marron correspondant à un aléa fort. Ces secteurs ont donc été délimités au regard des prescriptions du PPRI. **Ce choix aurait pu être expliqué dans le rapport.**

### *2.3 - Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 2013*

En application de l'article L.131-2 du CU, en l'absence de SCoT approuvé, le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013 par décret n° 2013-1241.

En remarque préliminaire, pour faciliter l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDRIF, il est demandé de compléter le rapport de présentation sur les points suivants :

- le rapport doit contenir une justification de la compatibilité du PLU vis-à-vis de ses différentes orientations. Le rapport p.9 présente bien les orientations du SDRIF s'imposant à la commune, mais la démonstration n'est pas explicitement faite ;
- les données doivent prendre comme date de référence la date d'approbation du SDRIF, soit le 27 décembre 2013 ;
- certaines données sont incohérentes et nécessitent une harmonisation (exemple : le nombre de logements à produire pour satisfaire l'augmentation de la densité des espaces d'habitat varie de 47 à 22 logements p.26 et 29).

**Pour estimer la compatibilité du PLU vis-à-vis du SDRIF, le rapport doit contenir une démonstration de la compatibilité s'appuyant sur des données de référence au moment de l'approbation du SDRIF, soit décembre 2013. Par ailleurs, une mise en cohérence de certaines données s'impose.**

Le SDRIF identifie des quartiers à densifier à proximité d'une gare ce qui induit que le PLU doit permettre une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à hauteur de 15 % minimum et ce, à l'échelle communale.

Par ailleurs, la commune de Boissettes étant identifiée comme « bourg, village, hameaux » (BVH), une extension de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal est possible. De plus, la commune est concernée par un secteur de développement à proximité d'une gare, une extension de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal dans un rayon de 2 km autour de la gare et en continuité de l'espace bâti est donc possible.

#### a) Urbanisation

L'objectif de la commune est d'atteindre 600 habitants à l'horizon 2030, soit l'accueil de 130 habitants environ puisque la population 2011 est de 463 habitants. Cet objectif qui représente un taux de croissance d'environ 1,9 % par an paraît élevé au regard du rythme de croissance constaté sur la commune.

Il y a lieu de relever qu'en 2014, la population était en décroissance (427 habitants en 2014 selon l'INSEE). Pour atteindre cet objectif, le PLU prévoit la construction de 71 nouveaux logements dont 60 en densification.

- *S'agissant de la superficie de l'espace urbanisé de référence* : La surface urbanisée de référence, présentée p.58 du rapport de présentation, est estimée à 33 ha, ce qui est identique aux données du Mode d'Occupation du Sol (MOS).

- *S'agissant de l'augmentation de la densité humaine* : Les données de base population et emploi prises en considération pour les calculs doivent être celles à la date d'approbation du SDRIF et non pas celles de 2011 ou 2012. Le dossier annonce 460 habitants (2012) et 128 emplois. Or, le MOS indique une population de 427 et 97 emplois à la date d'approbation du SDRIF. La densité humaine serait plutôt de 15,70 et non de 17,6.

Néanmoins, la programmation du PLU visant la création de 60 logements en densification (avec 2,3 hab/log.) et l'accueil d'environ 140 nouveaux habitants sur l'espace bâti permet d'inscrire le PLU en compatibilité avec l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation de la densité humaine.

**Que cette programmation soit vérifiée au regard du MOS ou des données du PLU, l'augmentation demandée de 15 % est assurée.**

- *S'agissant de l'augmentation de la densité des espaces d'habitat* : La surface retenue dans le PLU pour les espaces d'habitat est de 30,50 ha pour un parc de 198 logements. Ces données correspondent bien à celles du MOS. De ce fait, la densité en logements pour 2013 s'élève à 6,49 % logements à l'hectare. L'objectif de 15 % à l'horizon 2030 est donc de 7,46 log/ha.

**La programmation du PLU permettant la création de 60 logements en densification porte la densité des espaces d'habitat pour 2030 à 8,46 log/ha, elle s'inscrit bien en compatibilité avec cette orientation du SDRIF.**

- *Les capacités d'urbanisation nouvelles* : Le projet de PLU indique une extension de 0,44 ha (rue du Mont aux Lièvres) sur laquelle il est prévu 11 logements, ce qui s'inscrit bien dans le potentiel octroyé par le SDRIF. De plus, sur le secteur concerné par l'OAP n°2, une parcelle est identifiée comme boisée au MOS qui devrait être comptabilisée comme un espace en extension, sauf à ce que le rapport démontre en lien avec la présentation de l'espace urbanisé communal (p.58) qu'il s'agit bien d'une parcelle pouvant être intégrée à l'espace urbanisé. Néanmoins, le statut de cette parcelle, si elle devait être appréciée comme une surface en extension plutôt qu'en densification, ne pose pas de difficulté au regard du potentiel d'extension. Il faut juste que le rapport soit clair sur l'appréciation du statut de celle-ci.

**Le projet de PLU est compatible avec l'orientation relative à l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux. Concernant l'OAP n°2, le rapport doit justifier l'intégration d'une parcelle au sein d'un espace urbanisé.**

#### b) La préservation des espaces boisés et naturels

Le bois de Sainte-Assise en tant que massif forestier de 100 hectares induit une bande de protection de 50 mètres de ses lisières. Cette présentation est faite p.139 du rapport.

Concernant l'OAP n°2, le rapport doit expliquer le rattachement de ce secteur au site urbain constitué, et ce, pour justifier la non application de la bande de protection. En effet, compte-tenu du caractère clos, et de la proximité des rues, le caractère de site urbain constitué peut être retenu, mais cet argumentaire doit être développé dans le rapport.

**Sous réserve de cette remarque, le projet de PLU est compatible avec l'orientation relative à la protection des espaces boisés.**

**En conclusion, si le projet de PLU s'inscrit bien en compatibilité avec les différentes orientations du SDRIF, le rapport doit, toutefois, contenir une explication un peu plus claire avec une présentation des calculs s'agissant de la démonstration sur les densités et sur l'analyse des surfaces en extension.**

**De même, la non-application de la bande de protection des lisières doit être justifiée. Enfin, les données à prendre en compte pour cette justification doivent être celles à la date d'approbation du SDRIF ou celles qui s'en approchent le plus.**

### **3 - ANALYSE DE L'HABITAT**

La commune comptait 463 habitants en 2011. En matière d'évolution démographique, la commune vise un objectif de 600 habitants à l'horizon 2030 soit l'accueil de 130 habitants supplémentaires.

#### **a) La programmation de nouveaux logements**

Le PLU annonce un point mort prospectif estimé à 3 logements par an pour la période 2016-2021 correspondant à l'échéance du programme local de l'habitat (PLH) en vigueur et un taux d'occupation de 2,4 habitants par logement. Ceci présente un besoin de 15 logements sur cette période.

Pour la période suivante 2021-2030, le point mort prospectif est estimé à 1 logement par an avec un taux d'occupation de 2,3 habitants par ménage, soit un besoin en logement estimé à 17 logements.

Ainsi pour la période 2011-2030, le besoin global en logement pour satisfaire le point mort est estimé à 32 logements. Aussi, le projet de PLU prévoyant la construction de 71 logements, seulement 39 auront un effet démographique. Sur la base d'un taux d'occupation estimé à 2,3/2,4, la population nouvelle pourrait être alors de l'ordre de 90/100 habitants, ce qui est un peu loin des 130 annoncés.

**Il ressort de cette analyse que le projet de PLU ne semble pas permettre l'atteinte de l'objectif de croissance démographique souhaité par la commune. La programmation du PLU et peut-être l'objectif démographique doivent être vérifiés pour assurer la cohérence du projet de PLU.**

#### **b) Gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral 2003/CAB/016 du 07/02/2003, portait obligation à la CAMVS (Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine) de réaliser un total de 120 places. Il reste à ce jour encore 22 places à réaliser par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine pour répondre aux obligations du schéma.

Les arrêtés préfectoraux des 04/03/2016 et 25/01/2017 portant avenants n°2 et 4 au schéma départemental portent obligation à la CAMVS de réaliser une aire de grand passage sur son territoire. À ce jour, aucune aire de grand passage n'est réalisée.

Par ailleurs, des familles sédentaires en situation précaire sur des parcelles non conformes et en stationnement toléré doivent être relogées au terme d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) engagée par la CAMVS.

Si la commune de Boissettes ne présente pas d'enjeu particulier identifié pour ce qui concerne la thématique gens du voyage, il doit être signalé que le territoire communal peut recevoir une ou plusieurs opérations à maîtrise d'ouvrage Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine destinées aux familles itinérantes et/ou sédentaires.

c) Le Programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH de la CAMVS est exécutoire sur la période 2016-2021. Il prévoit que la commune mette en chantier 40 (et non 50) logements dont 15 LLS sur la période de 6 ans couverte par le PLH. Un extrait du PLH est inséré page 30 du rapport de présentation.

Le PLH doit aussi être présenté comme un élément du cadre juridique et institutionnel, le PLU devant s'inscrire en compatibilité avec celui-ci également. Il est précisé p.108 que les deux OAP (Brouard et Noireaux) permettront la réalisation des 13 LLS, ce qui reste inférieur à ce que demande le PLH. **Sur ce point, le projet de PLU présente une incompatibilité avec le PLH de la CAMVS.**

**En premier lieu, il semble que la programmation de nouveaux logements ne permette pas d'atteindre l'objectif démographique annoncé. Ce point doit être vérifié.**

**En second lieu, le rapport de présentation doit contenir une présentation plus précise de la façon dont le PLU s'inscrit en compatibilité du PLH et respecte la programmation assignée à la commune. Ce n'est pas pleinement assuré dans cette version du projet de PLU et la programmation de LLS doit être à la hauteur de ce que demande le PLH.**

#### 4 - CONCLUSION

Le projet de PLU de Boissettes, arrêté par délibération du 26 janvier 2018, reçoit, de ma part, un **avis favorable sous réserve expresse** de prendre en compte l'ensemble des observations du présent avis dont les principales sont les suivantes :

- assurer la conformité avec le code de l'urbanisme :

- en complétant les annexes relatives aux SUP ;
- en complétant le PADD pour préciser l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace au regard de la programmation du PLU ;

- assurer la compatibilité avec le SDRIF :

- en justifiant plus explicitement les calculs relatifs à l'élévation des densités ;
- concernant l'OAP n°2, en vérifiant le statut des différentes parcelles au regard du MOS et le potentiel mobilisé en extension ;
- en complétant le rapport sur l'application de la règle de protection des lisières ;
- en prenant des données au plus proche de la date d'approbation du SDRIF ;

- assurer la compatibilité avec le PLH de la CAMVS :

- en précisant la façon dont le PLU respecte la programmation assignée à la commune en nombre de logements et nombre de logements locatifs sociaux.

Sur cette thématique logements, la programmation de nouveaux logements semble devoir être vérifiée au regard du nombre de logements estimé pour satisfaire le point mort et qui n'auront pas d'effet démographique.

Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la prise en compte de ces remarques dans le PLU approuvé.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme, lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU).

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire.

Pour terminer, vous trouverez ci-après, quelques observations dont je souhaite également la prise en compte, après l'enquête publique.

*Tra cordialement*  
Pour la Préfète et par délégation,  
Le Secrétaire général de la Préfecture,

Nicolas de MAISTRE

## Annexe – Observations sur le projet de règlement :

### **Règles de stationnement :**

En application de l'article 41 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, un décret et un arrêté ont été publiés le 13 juillet 2016 pour préciser les exigences en termes de stationnement vélo et d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les constructions nouvelles. Ce décret et cet arrêté modifient le code de la construction et de l'habitation (abrogation de l'arrêté du 20 février 2012).

Ces nouvelles règles ne sont pas indiquées dans le règlement du PLU. L'annexe jointe visualise les modifications induites par les nouveaux textes.

### **Information risque :**

La commune est soumise au risque retrait et gonflement des argiles. Le projet de PLU a intégré ce risque dans le rapport de présentation, mais il n'est pas mentionné dans le règlement des zones concernées. Le règlement doit être complété afin d'apporter l'information sur la présence de ce risque.