



Mairie de Boissettes
3, place de Verdun
77350 Boissettes
01.64.37.83.05
mairie@boissettes.fr

Boissettes, le 06 juin 2023

Territoires Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Madame Laurène LECUYER
288, avenue Georges Clémenceau
77000 VAUX-LE-PENIL

Madame,

Par courrier en date du 27 mars 2023, vos services ont fait part d'interrogations à l'égard de la procédure de modification du PLU de Boissettes quant à la compatibilité du PADD et du PLH en vigueur.

Vous trouverez, ci-après, nos éléments de remarques et d'informations complémentaires qui vous permettront de mieux apprécier la procédure de modification de droit commun opérée par la commune.

1. Sur la remarque relative à une contradiction du projet à l'égard des orientations du PADD et à l'atteinte des objectifs du SDRIF d'atteindre une densité supérieure d'au moins 15%.

En préambule, il convient de préciser que le SDRIF dispose que les PLU doivent donner des objectifs de moyens pour justifier :

- de l'accroissement de la densité humaines des espaces urbanisés existant en 2013,
- de l'accroissement de la densité des espaces d'habitat en 2013.

La commune de Boissettes est soumise à une augmentation de 15% puisque, bien que ne possédant pas de gare sur son territoire, elle présente néanmoins, au sens du SDRIF, un tissu de quartiers à densifier à proximité d'une gare.

Remarque : la superficie des espaces urbanisés et la superficie des espaces d'habitat demeurent constants sur la commune de Boissettes.

2. Sur la remarque relative à une contradiction du projet à l'égard des orientations du PADD et à l'atteinte des objectifs du SDRIF d'atteindre une densité supérieure d'au moins 15%.

En préambule, il convient de préciser que le SDRIF dispose que les PLU doivent donner des objectifs de moyens pour justifier :

- de l'accroissement de la densité humaines des espaces urbanisés existant en 2013,
- de l'accroissement de la densité des espaces d'habitat en 2013.

La commune de Boissettes est soumise à une augmentation de 15% puisque, bien que ne possédant pas de gare sur son territoire, elle présente néanmoins, au sens du SDRIF, un tissu de quartiers à densifier à proximité d'une gare.

Remarque : la superficie des espaces urbanisés et la superficie des espaces d'habitat demeurent constants sur la commune de Boissettes.

* a minima. En effet, le PLU prévoit quantitativement 16 logements répartis entre les deux zones à urbaniser du PLU :

- l'OAP n°1 chemin des Noireaux : 10 logements
- l'OAP n°2 rue Brouard : 6 logements...

... sans compter les capacités résiduelles de mutation et de densification existantes sur le territoire.

La densité des espaces d'habitat en 2030 serait de 8,72.

Accroissement de la densité des espaces d'habitat 2013-2030 = + 34,15%

En ce sens, la présente modification de droit commun s'inscrit en total compatibilité avec les obligations du SDRIF.

Enfin, pour l'orientation globale du PLU à horizon 2030, la commune a porté dans son PADD un objectif de 600 habitants environ à terme. Au travers ses 525 habitants en 2022 (estimation au regard des permis accordés), il apparaît qu'aujourd'hui la commune a atteint près de 95% de son objectif de développement.

3. Sur la remarque de la modification contrevenant aux objectifs de facilitation du parcours résidentiel par une diversification de l'offre, afin d'accueillir la population et permettre le développement de la mixité sociale.

Rappel du PADD de BOISSETTES

De façon synthétique, le PADD prévoit 7 grands axes déclinés en orientations.

1. Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques qui participent fortement à la qualité de vie reconnue sur le territoire communal
2. Préserver les qualités paysagères qui contribuent à la valorisation du territoire
3. Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel
4. Accueillir un développement de la population dans les enveloppes urbanisées ou par une faible extension
5. Permettre l'évolution des équipements collectifs et services de proximité
6. Favoriser le développement des activités existantes et permettre l'accueil de petit artisanat au sein du tissu urbanisé
7. Améliorer le fonctionnement des différents modes de déplacements, notamment les modes actifs

Les modifications apportées ne nous semblent pas s'inscrire en incompatibilité avec les objectifs thématiques du PADD.

En effet, il convient de prendre en considération l'ensemble des orientations du PADD.

Le PADD met en avant plusieurs orientations et pas uniquement celle relevée par vos services. Ainsi, la programmation d'un nouvel équipement public au sein du périmètre de l'OAP n°2 fait référence à l'orientation 5 du PADD 'permettre l'évolution des équipements collectifs et services de proximité'.

En effet, comme il l'est indiqué dans la notice explicative, l'actuel centre technique municipal n'est pas adapté aux besoins de la commune. En effet, il ne possède pas de locaux sociaux (vestiaires, réfectoire, sanitaires, douches), il n'est ni chauffé ni suffisamment isolé, il apparaît trop petit par rapport aux besoins de la collectivité et il est distant de plus de 500 mètres de la mairie.

La commune souhaite organiser un pôle de services publics à proximité du bâtiment de la mairie afin de faciliter les relations entre l'agent technique d'une part, les élus et la secrétaire générale des services d'autre part, et afin que soient regroupés, en un même lieu tous les équipements des espaces verts actuellement répartis sur plusieurs sites.

Qui plus est, la commune souhaite prévoir l'aménagement d'un nouvel espace vert public permettant de réduire les îlots urbains de chaleur, d'une part, et de qualifier le cadre de vie et de permettre le développement des modes actifs, d'autre part.

Aussi, le secteur de l'OAP n°2 rue Brouard constitue une opportunité (pour ne pas dire la seule) de requalifier des espaces publics.

En conséquence et pour permettre ces éléments, la mairie a souhaité programmer un emplacement réservé supplémentaire permettant la réalisation de ces équipements publics.

4. Sur le non-respect des objectifs alloués par PLH.

Dans votre courrier, il est fait mention d'un objectif PLH de 36 logements dont 4 logements locatifs sociaux (LLS) attribués à la commune de Boissettes pour la période 2022-2027.

Comme l'illustre le tableau émanant du PLH, ci-après, les objectifs pour la commune de Boissettes sont bien de 36 logements pour la période. Néanmoins, aucun logement locatif social n'est prévu par ledit document. Seules 4 unités en accession sociale sont programmées.

Objectifs PLH - Nombre total de logements commencés sur 2022-2027 inclus

| | En projet encadré | | | En diffus | Total PLH 2022-2027 inclus | dont sociaux (AS & LLS) | |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------|
| | Nb de logements projetés | Dont en accession sociale | Dont en locatif social | Nb de logements estimés | | Nb | Taux |
| Boissettes | 24 | 4 | - | 12 | 36 | 4,0 | 11% |
| Boissise La Bertrand | 27 | - | 6 | 30 | 57 | 6 | 11% |
| Boissise Le Roi | 419 | - | 248 | 15 | 434 | 248 | 57% |
| Dammarié Les Lys | 1 118 | - | 64 | 30 | 1 148 | 64 | 6% |
| La Rochette | 307 | 25 | 81 | 15 | 322 | 106 | 33% |
| Le Mée Sur Seine | 150 | - | - | 60 | 210 | - | 0% |
| Umoiges Fourches | - | - | - | 33 | 33 | - | 0% |
| Lissy | - | - | - | 9 | 9 | - | 0% |
| Livry sur Seine | 147 | - | 89 | 30 | 177 | 89 | 50% |
| Maincy | 42 | - | - | 18 | 60 | - | 0% |
| Melun (avec NPRU) | 1 676 | - | 246 | 300 | 1 976 | 246 | 12% |
| Montereau sur le Jard | - | - | - | 12 | 12 | - | 0% |
| Prigny | 290 | - | 94 | 40 | 330 | 94 | 28% |
| Rubelles | 67 | - | 15 | 60 | 127 | 15 | 12% |
| Saint Farjeau Ponthierry | 958 | - | 280 | 150 | 1 108 | 280 | 25% |
| Saint Germain Laxis | 10 | - | - | 6 | 16 | - | 0% |
| Seine Port | 17 | - | 11 | 30 | 47 | 11 | 23% |
| Vaux Pénil | 284 | - | 171 | 90 | 374 | 171 | 46% |
| Villiers en Bière | - | - | - | 10 | 10 | - | 0% |
| Voisenon | 25 | - | - | 30 | 55 | - | 0% |
| Total CAMVS | 5 561 | 29 | 1 305 | 980 | 6 541 | 1 334 | 20% |

Objectifs en logements conventionnés sociaux Anah "avec ou sans travaux" : 90

Total production de logements sociaux : 1 424

Objectifs PLH 2022-2027 inclus - en moyenne annuelle de logements commencés

Les 36 unités couvrant la période 2022-2027 représente un rythme de 7,2 logement/an alors que la période 2019-2022/23 fait état d'un rythme de 12,5 logements/an avec un total de 53 unités réalisées. Il convient de préciser que la commune a délivré 24 logements pour 2022 (par renouvellement) comme indiqué partie 2.2.3 de la notice explicative, année de début du PLH. Ainsi sur les 36 logements prévus par

le PLH, la commune a d'ores et déjà produit 66,7% des objectifs pour la première année d'exercice du PLH.

En outre, les deux zones à urbaniser du PLU propose un objectif programmatique :

- l'OAP n°1 chemin des Noireaux : 10 logements
- l'OAP n°2 rue Brouard : 6 logements,...

... sans compter les mutations potentielles non balisées au sein du tissu urbain de la commune.

Le PLU présente ainsi des objectifs de moyens avec au moins 16 unités en plus des 24 déjà prévus, soit un total de 40 logements, soit +4 par rapport aux chiffres du PLH.

Un des points de remarque implicite de vos services est semble-t-il la suppression des 4 logements locatifs sociaux prévus initialement dans l'OAP n°2, comme élément contradictoire avec le PLH. Comme il l'a été rappelé ci-avant, le PLH ne prévoit aucun LLS sur le territoire mais 4 unités en accession sociale.

Si le PLU ne prévoit plus de dispositifs spécifiques au logement locatif social, il n'en demeure pas moins que le PLU n'interdit pas la réalisation de logements en accession sociale. Par exemple, l'OAP des Noireaux pourrait faire l'objet d'un portage bailleur par exemple. Autre élément, la commune étudie, en coordination avec FSM, la transformation d'un immeuble de 11 unités en logements sociaux.

Voici en substance nos principales remarques et compléments faisant suite à votre courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées,

Le Maire,

Thierry SEGURA



