



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Meaux, le

- 7 MARS 2024

Service territoires, aménagements
et connaissances
Pôle stratégie et planification territoriale
Unité planification territoriale nord
Affaire suivie par : Richard STAIN
Téléphone : 01 60 32 13 27
richard.stain@seine-et-marne.gouv.fr

Le sous-préfet de Meaux
à

Monsieur le Président de la
Communauté d'Agglomération de
Coulommiers – Pays de Brie

Objet: Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Boissy-le-Châtel.
Références: STAC 2024 – 28
Pièces jointes: Tableau des servitudes d'utilité publique existantes sur la commune
Avis de l'ARS
Avis de Seine-et-Marne Environnement
Avis RTE
Avis de GRT Gaz

Par délibération en date du 07 décembre 2023, le conseil communautaire de l'agglomération de Coulommiers – Pays de Brie a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Boissy-le-Châtel. Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Meaux le 14 décembre 2023.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, 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 vous ont été communiqués dans le « porter à la connaissance » du 21 juillet 2017 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

I - COMPLÉTUDE DU DOSSIER

I.1 - Concertation

Le bilan de la concertation est annexé à la délibération du 07 décembre 2023 arrêtant le projet de PLU. Celui-ci reprend les modalités de concertations prévues dans la délibération du 11 janvier 2016, prescrivant la révision du PLU, et indique qu'elles ont été mises en œuvre, en tirant un bilan positif.

Conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.

I.2 - Évaluation Environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

La commune de Boissy-le-Châtel ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire. Toutefois, la commune a saisi l'autorité environnementale sur la nécessité ou pas de produire une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Après examen au cas par cas, par décision n° MRAe IDF-2022-070 en date du 24 mai 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a décidé de soumettre la commune à évaluation environnementale.

L'avis de la MRAe devra être joint au dossier d'enquête publique.

I.3 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF)

Le projet de PLU réglementant, en zone A et N, les possibilités de création d'extensions et d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation, il est soumis à l'avis de la CDPENAF en application des articles L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme.

L'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.

II - CONTENU RÉGLEMENTAIRE DES PIÈCES CONSTITUANT LE PLU

II.1 - Le rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le diagnostic figure bien dans le présent projet de PLU.

Ce même article prévoit que le rapport de présentation (RP) soit enrichi d'« une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis... » et qu'il expose « les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Le chapitre VII de la deuxième partie du rapport de présentation présente le diagnostic ainsi que l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

En page 156, le rapport de présentation contient un chapitre intitulé « Artificialisation des sols entre 2009 et 2021 sur le territoire communal ». Il démontre que 21.85 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été artificialisés.

En pages 53-54, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public.

Le PLU de Boissy-le-Châtel présente un éventail des places de stationnement sans mettre en évidence les possibilités de mutualisation de ces capacités.

II.2 - Le PADD

Dans le présent projet de PLU, le PADD définit et arrête l'ensemble des orientations générales exigées par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

Cependant le chiffrage de la consommation d'espace indique un chiffre approximatif de 6 ha. Or le projet ne semble consommer que les secteurs d'OAP pour l'habitat qui représentent une

superficie de 4,68 ha. **Ce point devra être précisé et le chiffrage de la consommation d'espace corrigé si nécessaire.**

II.3 - Les OAP

Le PLU doit obligatoirement comporter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, s'imposent en termes de compatibilité pour l'exécution des travaux.

En l'espèce, le projet de PLU de Boissy-le-Chatel comporte trois orientations d'aménagement et de programmation sectorielles dédiées pour l'essentiel à l'accueil de logements :

- Une OAP en zone UA dans le parc du Château
- Une OAP en zone UB au lieu-dit le Corbier
- Une OAP en zone AU rue de la Grange aux Dîmes

Cette obligation est donc respectée.

II.4 - Le règlement et le zonage

Le classement en EBC a été mis sur une majorité des espaces boisés de la commune. Cependant il y a quelques remarques. La délimitation est faite au niveau de la parcelle, elle ne suit donc pas les lisières des espaces boisés. Il y a donc des portions d'espaces boisés non classées et d'autres qui ne sont pas boisées mais classées. De même, des parcelles boisées ne sont pas classées, sans qu'aucun projet ne soit prévu sur ces parcelles (ex.: AP283, AP284, AP207, AP208, AK54). Le cas inverse existe également (ex. : AE137).

Les cours d'eau situés sur les limites communales ne sont pas bien visibles sur le plan de zonage, à l'exception du Grand Morin, car plus large. **Une modification du visuel de la couche de limite communale devrait être envisagée**, en mettant la limite en pointillées pour faire apparaître le cours d'eau par exemple.

Le règlement écrit du projet de PLU indique :

- dans les dispositions générales (page 12, article 4), que les abords des cours d'eau sont inconstructibles dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges ;
- dans l'article UD1, que toutes les nouvelles constructions sont interdites dans une zone de 6 mètres de part et d'autre des berges ;
- dans l'article 19 des zones UA, UB, UC, UD, UH, AU, A et N, que les aménagements « réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ». Seule la zone UX n'est pas concernée par cette précision, mais cette zone n'est pas située en bordure de cours d'eau.

La commune de Boissy-le-Chatel comporte des mares potentielles. S'il s'avère que certaines de ces mares sont confirmées et à protéger, il convient de les matérialiser sur le plan de zonage, d'autant plus que le règlement écrit du projet de PLU impose la conservation de ces mares et interdit leur comblement.

Ainsi, les berges et le libre écoulement des eaux sont respectés dans ce projet de PLU. Toutefois, les mares à protéger méritent d'être matérialisées sur le plan de zonage afin de garantir leur conservation.

Il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles 19 relatifs à la gestion des EP dans chaque zone) de compléter/corriger les points suivants:

- Afin de correspondre aux exigences du SDAGE 2022-2027, il convient de préciser que le PLU exige a minima la gestion à la source, par infiltration, d'une pluie courante sur tout nouveau projet ou construction, ainsi que sur toute nouvelle réhabilitation et restructuration urbaine. Le niveau des pluies courantes à gérer est de 10mm.
- Le règlement en matière de gestion des eaux pluviales devra être complété, afin de viser le niveau de protection minimale que devront respecter les projets. Au regard des exigences du SDAGE 2022-2027, il sera ainsi attendu du règlement du PLU, qu'il impose d'un niveau de

protection au moins trentennal (le projet de PLU n'impose qu'un niveau décennal, ce qui n'est pas suffisant). En cas de rejet des eaux pluviales à débit régulé vers un réseau public, il convient de s'appuyer sur les prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers - Pays de Brie.

- Imposer un caisson enterré avec régulateur de débit pour la gestion des EP sur les parcelles est beaucoup trop restrictif. Cette disposition doit soit être supprimée, soit être réécrite pour permettre l'utilisation d'autres techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Pour les zones UA, UB, UC, UH, AU et N le règlement du PLU en matière de toiture est beaucoup trop restrictif, il empêche la mise en place de toitures terrasses qui pourraient assurer la gestion des EP à la source.

L'enveloppe du PPRi étant une servitude, elle ne doit pas être reportée sur le plan de zonage. La servitude PM1 « PPRi vallée du grand Morin » est déjà identifiée sur le plan des servitudes.

La zone UB située le long de la RD66 apparaît en zone inondable. Cette zone correspond, à certains endroits, à une hauteur d'eau supérieure à 1m. Le projet PLU n'a pas repris cette information ni l'augmentation de l'aléa sur ce secteur.

Cette information doit être reprise et les documents modifiés

En P97 du RP, concernant le retrait gonflement des argiles, un plan de prévention des risques naturels a été prescrit sur la commune par arrêté préfectoral le 11/07/2001 concernant ce phénomène (non mentionné dans le rapport). La commune est soumise à des aléas moyen à fort concernant ce risque.

La carte est bien présente mais il devrait être mentionné que des dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1 janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte.

En application de l'article 68 de la Loi Elan du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le Code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020:

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu:

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment;

- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols)

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Le rappel ci-dessus peut également être repris dans l'annexe 4 du règlement. De plus, il serait souhaitable d'annexer la plaquette suivante qui est téléchargeable:

https://www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construire_en_terrain_argileux_la_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

II.5 - Les annexes

Les annexes sanitaires mentionnent que l'alimentation en eau potable est actuellement assurée par un forage (code BSS 01858X0008, Boissy Le Chatel 1) fournissant les communes de Boissy-le-Châtel et Chauffry et qu'au vu des problèmes de capacité et des non-conformités dues au fluor de ce forage, le schéma départemental d'alimentation en eau potable de Seine et Marne (SDAEP) a proposé la construction d'une nouvelle unité de traitement d'eau potable accompagnée d'une interconnexion entre les villes de Coulommiers, Boissy-le-Châtel et Chauffry.

Elles précisent que suite à la construction de cette usine, ce forage sera abandonné et rebouché. Cette nouvelle usine a été inaugurée le 15 octobre 2022.

Il serait judicieux d'actualiser les données en fonction de la situation à ce jour.

III - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

La loi ALUR renforce le rôle du SCoT et son lien avec le PLU en devenant le document d'encadrement supérieur. Il se voit attribuer un rôle intégrateur des normes supérieures ce qui signifie que le SCoT devient la principale référence en termes de compatibilité.

En l'occurrence, le rapport de présentation présente le cadre législatif et réglementaire du PLU en citant le SCoT mais aussi le PDUIF, le SDRIF, le SRCE, le SRCAE, le SDAGE et le SAGE des deux Morin, et les différents plans et schémas départementaux existants. En vertu de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les seuls documents dont la compatibilité doit être regardée sont le SCoT et le PDUIF. Le rapport de présentation vise bien principalement le SCoT du bassin de vie de Coulommiers, afin d'étayer point par point, sa compatibilité aux différentes orientations de celui-ci.

Toutefois, pour plus de clarté, les références aux documents supra-communaux, sans effet car déjà intégrés au SCoT, devraient être retirées du rapport de présentation. Concernant le SAGE des deux Morin approuvé le 21 octobre 2016, soit après le SCoT, il convient de préciser que le SCoT devra s'assurer de sa compatibilité avec ce document, le SCoT étant intégrateur de celui-ci, et non le PLU.

III.1 - Le SCoT du bassin de vie de Coulommiers

Pour rappel, la commune de Boissy-le-Châtel est identifiée dans le SCoT en tant que pôle de secondaire. Elle a donc des objectifs particuliers à remplir en matière de production de logements et de densité de logement.

a) Sur l'aspect des transports, déplacement et stationnements

Le projet de PLU prend en compte globalement les préconisations du SCoT en vigueur, en particulier, la protection des sentes, l'identification des itinéraires de promenades et de randonnées, la création de cheminements doux dans les OAP.

La révision du PLU de Boissy-le-Châtel est donc compatible avec le SCoT du bassin de vie de Coulommiers.

b) Sur l'aspect environnemental et paysager

Lisière des massifs de plus de 100ha :

Un tronçon de la lisière du massif de plus de 100ha situé au nord de la commune est absent. Il est situé à l'ouest de la zone nommée SPEUSE sur le document graphique 4.2a.

Le règlement du PLU précise que toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

Le PLU devra être complété en ce qui concerne la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Zones humides

La commune est concernée par la présence d'enveloppes de classe A et B. Seuls les secteurs identifiés à enjeu zone humide par le SAGE des 2 Morin bénéficient d'une identification au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme (figuré bleu au zonage du PLU) sur le plan de zonage avec un règlement adapté.

Les données de la DRIEAT ne sont pas reprises sur le plan de zonage. Pourtant, il y a une différence significative en termes de zonage entre les deux sources d'information.

Il faut faire apparaître les zonages d'alerte A sur le plan de zonage pour ensuite décliner la réglementation qui s'y applique.

c) Sur l'aspect de l'urbanisation

La densification des espaces urbanisés existants

La densification, prioritaire sur l'urbanisation nouvelle, doit être prévue à court et moyen terme de manière à ne pas compromettre la réalisation des objectifs fixés en la matière par le SDRIF, et repris par le SCoT, à l'horizon 2030.

Les pôles secondaires jouent un rôle complémentaire au pôle de Coulommiers en portant, à leur niveau, la structuration et l'organisation du territoire. Ils développent une offre foncière et immobilière économique, commerciale et résidentielle ainsi que des équipements, services et transports adaptée aux besoins de leurs populations mais également à ceux des populations des communes voisines. Ils contribuent à leur niveau à l'enrichissement et la diversification sociale et générationnelle du parc de logements.

En page 76 du DOO du SCoT, il est indiqué que les pôles secondaires ont un objectif de production de logement à réaliser de 60 % minimum dans le tissu urbain.

En page 161, la carte des potentialités de densification du tissu urbain permet d'identifier les terrains disponibles, soit 7,48 ha.

En l'espèce, le projet de PLU prévoit à l'horizon 2035 une population de 3 625 habitants soit 375 habitants supplémentaires ce qui correspondrait à une croissance de 11,54 %.

En page 221 du RP, il est indiqué que 165 logements sont possibles au sein des dents creuses soit 61 % des logements projetés.

En matière de capacité d'accueil, le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT du Bassin de Vie de Coulommiers.

La consommation d'espaces

En p162 du rapport de présentation, la carte permet de distinguer les terrains potentiellement disponibles qui sont comptabilisés comme de l'extension, soit environ 5 ha.

Une enveloppe de 28 hectares est allouée aux pôles secondaires du secteur « Pays de Coulommiers » en matière de consommation totale d'espace en extension pour le développement résidentiel.

Le projet PLU prévoit une consommation d'espaces d'environ 6 ha, à cela s'ajoute les 6,55 ha d'espaces consommés depuis l'application du SCoT.

Ce qui représente un total de 12,55 ha d'espaces consommés pour la commune. Cependant,

la superficie des extensions projetées (secteurs couverts par des OAP) par le projet de PLU semble inférieure aux 6 ha affichés. **Ce point doit être précisé.**

En matière de consommation d'espaces, le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT du Bassin de Vie de Coulommiers.

Les OAP

Le Rapport de Présentation (pages 197 et 198) annonce 3 OAP dites sectorielles :

- OAP au lieu-dit « le Corbier » : 9 180 m² en zone UB ;
- OAP sur le secteur du « Château » : 16 500 m² en zone UA ;
- OAP rue de la « Grange aux Dîmes » : 25 500 m² en zone AU.

Concernant chaque OAP, il est prévu une densité moyenne de 35 logements par hectare. De plus, 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération pour chaque OAP devra être des logements aidés, ainsi que des logements collectifs.

Pour traduire l'objectif du PADD et décliner l'orientation du SCoT en matière de programmation, la production de logements doit être plus précise quant à la typologie des logements souhaitée pour garantir la diversification du parc.

De plus, il aurait été souhaitable de détailler à minima la localisation des logements (collectifs et individuels) et de faire apparaître les espaces verts à créer ou à requalifier.

Objectif du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le rapport de présentation du PLU (p 40) informe que le PLH est en cours d'élaboration. Il indique les objectifs du SRHH adopté le 20 décembre 2017, soit une production de 230 logements par an, dont 21 LLS. Ces objectifs ont été revus à la hausse pour tenir compte de l'élargissement en 2020 du périmètre de l'intercommunalité (446 logements par an, dont 37 LLS).

Un PLH est en cours d'élaboration sur l'ensemble de la CA. Le 1er arrêt du projet annonce une production de 2 480 logements sur la temporalité du PLH, dont 470 logements locatifs sociaux, soit environ 19 % de LLS (environ 414 logements par an, dont 78 LLS).

Le PLH adopté précisera la stratégie habitat de la communauté d'agglomération et les différentes actions à mettre en œuvre sur la temporalité 2024-2029. Pour la commune de Boissy-le-Châtel, il fixe une production de 340 logements sur 6 ans, dont 74 LLS.

À titre d'information, la CACPB a engagé par délibération du 24 mai 2018 l'élaboration d'un PLH. La note d'enjeux et le « porter à connaissance » de l'État ont été transmis en mars 2019. Suite à l'extension de son périmètre à compter du 1er janvier 2020, le conseil communautaire a pris une délibération le 25 juin 2020 pour acter l'engagement de la procédure d'élaboration du PLH sur le nouveau périmètre de l'EPCI. Un « porter à connaissance complémentaire » et une lettre d'enjeux ont été transmis le 26 août 2020.

La version arrêtée du SRHH valant pour la période 2024-2030 aurait pu être intégrée dans le rapport de présentation.

Le PLU devra être compatible avec le PLH dès que ce dernier sera rendu exécutoire.

Situation de la commune au regard de la loi SRU

La communauté d'agglomération est depuis le 1er janvier 2024, un territoire d'application de l'article 55 de la loi SRU. Cet événement a pour effet de soumettre toutes les communes de 3 500 habitants à l'obligation de disposer à terme de 25 % de logements sociaux dans le parc de logement.

La commune de Boissy-le-Châtel n'est pas concernée aujourd'hui, mais est proche du seuil de déclenchement de cette obligation, avec presque 3 300 habitants selon le dernier recensement.

Cette partie doit être intégrée au rapport de présentation.

L'objectif général du PLU concernant la croissance résidentielle

Le RP (p. 33 à 36) indique que la commune a connu une croissance démographique assez importante entre 1968 à 2020 (de 1 282 habitants à 3 249). Le RP (p. 196) annonce un objectif de population de 3 625 habitants à l'horizon 2035, soit environ 376 habitants supplémentaires en 14 ans.

Il est aussi à noter que la commune est vieillissante (RP p. 34). Effectivement, il est précisé une diminution de la tranche d'âge la plus jeune (entre 2009 et 2020). À l'inverse, la part des plus de 60 ans est en nette progression (20,7 % en 2009 contre 25,7 % en 2020). La taille des ménages est en diminution constante depuis 1990 (2,96) pour atteindre 2,56 en 2020.

Le RP (page 37 et 39) indique que le parc de logements, de la période 2009–2020, a augmenté de 130 logements (passant de 1 278 à 1 408). Il précise que la part des résidences principales est de 90 %, 4 % de résidences secondaires et de 6 % de logements vacants en 2009. La répartition est sensiblement identique en 2020 (RP : 90,1 %, RS : 3,8 % et la vacance : 6,2%). La part de logements individuels est importante (93,2 %). Concernant les résidences principales en 2020, il est constaté un taux de 58,3 % de typologie T5 et plus, 25,7 % de typologie T4, 12,1 % de typologie T3 contre seulement 3,5 % en T2 et 0,4 % en T1.

L'offre actuelle de logements est inadaptée aux phénomènes de vieillissement de la population, décohérence des jeunes, séparations etc ... Aussi, l'un des enjeux majeurs est de répondre aux nouvelles évolutions de la population de la commune par la production de logements plus adaptés afin de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle.

Pour atteindre l'objectif démographique, il est estimé une production d'environ 250 logements en tenant compte du desserrement des ménages (PADD page 8). Cependant, il convient de prendre en compte le point mort et non le desserrement des ménages pour atteindre l'objectif démographique.

Le projet PLU aborde le point mort (page 36), mais il semblerait que le calcul présenté correspond au desserrement. Le point mort constitue une donnée importante permettant de quantifier le nombre de logements nécessaire au maintien de la population. Le nombre de logements « point mort » évalue le nombre de logements sans effet démographique, répondant notamment au desserrement des ménages.

Le point-mort doit être calculé pour la période 2020-2035 pour confirmer les perspectives démographiques à l'horizon 2035, au regard de la production de logements.

Enfin, les zones UA, UB, UC et AU (à dominante d'habitat) devront atteindre un taux de 30 % de logement collectif dans la production totale, ainsi que 30 % en logement aidé (RP page 204).

Le projet PLU identifie (RP page 196) un potentiel de 270 logements :

- 165 logements en densification en dents creuses soit 7,48 ha ;
- 105 logements possibles au sein des secteurs d'extension (zone U or espace urbanisé de référence et zone AU) soit 4,68 ha.

Cependant, il est prévu une rétention foncière de 20 %. **Cela implique un potentiel de 216 logements.**

De plus, le projet a pour objectif de remettre sur le marché 25 logements vacants sur les 78 logements vacants identifiés en 2020.

Au regard du potentiel de production de logements (216 logements) et la remise sur le marché des 25 logements vacants, soit 241 logements, cette estimation ne permet pas d'atteindre l'objectif de 250 logements pour répondre à l'objectif démographique d'ici 2035. Il manquerait 9 logements.

La production de logements pourrait être plus précise quant à la typologie des logements programmés et nature des constructions (social/privé) permettant de garantir la diversification du parc. Enfin, le projet du PLU ne propose aucune piste de réflexion ou d'action pour remettre les logements vacants sur le marché.

La programmation sociale

En 2019, le RP (page 38) indique seulement 3 logements locatifs sociaux. Cependant, selon RPLS 2022, il est recensé 1 logement locatif social (PLUS), ainsi que 2 logements intermédiaires. La part de LLS sur la commune est estimée à 0,1 %.

Le RP (page 204) prévoit une production de logements aidés de 30 % minimum sur l'ensemble de la production. Au vu de la capacité de production de 216 logements (en densification et en extension, et après un taux de 20 % de rétention), cela induit une production 65 logements locatifs sociaux d'ici 2035.

Le RP (p. 40) affirme sa volonté d'assurer une diversification des logements pour proposer un parcours résidentiel, et prévoit sur les futures productions de LLS la répartition suivante : de 5 à 10 % en T1, 30 à 40 % en T2, 20 à 30 % en T3, 10 à 15 % en T4 et 5 à 10 % pour les T5 et plus.

Le rapport du PLU annonce à l'horizon 2035, **un objectif d'environ 3 625 habitants**. Du fait de ce développement résidentiel, la commune atteindra à moyen terme le seuil de 3 500 habitants, déclenchant des obligations de production de logements sociaux issues de l'article 55 de la loi SRU, pour tendre vers le taux requis de 25 %.

Le scénario démographique implique que la commune sera soumise aux obligations de production de logements sociaux, visant un taux cible de 25 % de logements locatifs sociaux. Le projet de la municipalité traduit dans ce projet de PLU doit prendre en compte cette information et être vérifié pour que la programmation logements engage déjà une dynamique de rattrapage.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Pour le territoire de la CACPB, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral 2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020, demande la réouverture de l'aire d'accueil de la Ferté-sous-Jouarre qui comprend 30 places. Celle-ci a été ré-ouverte en juillet 2020. La CA comptabilise 90 places d'aires d'accueil. Actuellement, la CACPB gère 3 aires d'accueil situées à Coulommiers (30 places), La Ferté-sous-Jouarre (30 places) et Quincy-Voisins (30 places).

Selon l'enquête menée en 2019 pour l'élaboration du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, il a été constaté que la commune de Boissy-le-Châtel comptait 5 familles sédentaires en situation précaire sur des parcelles privées non conformes, ou en stationnement non autorisé sur son territoire.

De plus, le schéma indique la nécessité de réaliser un diagnostic territorial tenant compte de l'intégration de communes issues de l'ancien Pays Créçois.

Le projet PLU doit aborder la thématique des gens du voyage. La possibilité de réaliser 5 logements en PLAI adapté, 5 terrains familiaux destinés aux gens du voyage, ou toute autre solution adaptée pourrait être étudiée afin de trouver une solution de relogement pour ces familles sur la commune.

Conclusion

De façon générale, le projet de PLU de Boissy-le-Chatel est compatible avec les orientations du SCOT du bassin de vie de Coulommiers notamment en matière de programmation de logements en densification et en terme de capacité d'extension d'urbanisation.

On peut apprécier les mesures prévues en faveur de la cohésion et de la mixité sociale prévue dans les OAP. Cependant, les schémas d'aménagement auraient pu être plus précis sur la typologie des logements souhaitée pour garantir la diversification du parc, sur les emplacements des logements individuels et collectifs ainsi que sur les espaces verts.

III.2 - Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins (PEB)

La commune de Boissy-le-Châtel est concernée par la zone de bruit C du PEB de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins, approuvé le 12 juillet 1984 par arrêté préfectoral. Au regard des dispositions prises dans le règlement, le PLU est conforme au PEB, présent en annexe du

présent projet.

III.3 - Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Si le rapport de présentation du PLU évoque bien le PDUIF, il n'indique toutefois pas de justification de sa compatibilité avec ce dernier.

La communauté d'agglomération doit donc compléter le rapport de présentation par une justification de la compatibilité du PLU de Boissy-le-Châtel au regard des normes de stationnement automobile à destination des bureaux, et au regard des normes de stationnement des vélos.

En matière de norme de stationnement des vélos, de nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui viennent remplacer celles sur lesquelles se fondaient les dispositions normatives du PDUIF, sont applicables depuis le 3 février 2017 (Décret et Arrêté du 13 juillet 2016, modifié par l'Arrêté du 3 janvier 2017).

Il conviendrait que la communauté d'agglomération fasse apparaître les nouvelles dispositions du CCH dans le règlement du PLU.

CONCLUSION

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, **j'émet un avis favorable au projet de PLU de Boissy-le-Châtel** arrêté par délibération du conseil d'agglomération de Coulommiers – Pays de Brie, du 07 décembre 2023, **sous réserve de la prise en compte des différentes remarques susvisés, notamment au regard de la compatibilité du PLU avec le SCoT du bassin de vie de Coulommiers.**

Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1er janvier 2023, **prévoit que lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1er janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant pour qu'il soit exécutoire.**

Le sous-préfet,

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'S' or 'D', written over a horizontal line.

Copie : Mairie de Boissy-le-Châtel