



Commune de Boissy-le-Châtel

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation et évaluation environnementale

Projet arrêté le 7 décembre 2023

Projet mis à l'enquête le

Projet approuvé le

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération Coulommiers
Pays de Brie**



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 7 |
| 1^{ERE} PARTIE DIAGNOSTIC COMMUNAL | 20 |
| I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE | 21 |
| 1.1. Présentation historique | 21 |
| 1.1.1 <i>Blason de la commune</i> | 21 |
| 1.1.2 <i>Toponymie</i> | 21 |
| 1.1.3 <i>Éléments d'histoire</i> | 21 |
| 1.2 Situation administrative et géographique de la commune | 22 |
| 1.3. Intercommunalité et structures intercommunales | 25 |
| 1.3.1 <i>La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie</i> | 25 |
| 1.3.3 <i>Autres groupements</i> | 32 |
| II. LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE | 33 |
| 2.1 La démographie | 33 |
| 2.1.1 <i>Evolution démographique</i> | 33 |
| 2.1.2 <i>Les variations enregistrées entre 1982 et 2020</i> | 33 |
| 2.1.3 <i>Répartition de la population par tranches d'âge en 2020 et évolution entre 2009 et 2020</i> | 34 |
| 2.1.4 <i>Évolution de la taille des ménages</i> | 35 |
| 2.1.5 <i>Les ménages selon leur composition en 2020 et évolution depuis 2014</i> | 36 |
| 2.1.6 <i>La composition des familles en 2020 et évolution depuis 2014</i> | 36 |
| 2.2 L'habitat | 37 |
| 2.2.1 <i>Répartition du parc de logements</i> | 37 |
| 2.2.2 <i>Statut d'occupation et confort des résidences principales en 2020</i> | 38 |
| 2.2.3 <i>La dynamique de construction depuis 2020</i> | 39 |
| 2.2.4 <i>Programme Local de l'Habitat</i> | 40 |
| 2.2.5 <i>Les besoins en logements</i> | 40 |
| 2.3 Analyse socio-économique | 42 |
| 2.3.1 <i>Population active et emploi</i> | 42 |
| 2.3.2 <i>Le lieu de travail des actifs</i> | 42 |
| 2.3.3 <i>Les secteurs d'activités (hors agriculture)</i> | 43 |
| 2.3.4 <i>Les activités agricoles</i> | 44 |
| 2.4 Les équipements et services à la population | 49 |
| 2.4.1 <i>Les équipements culturels et sportifs</i> | 49 |
| 2.4.2 <i>Les équipements scolaires</i> | 49 |
| 2.4.3 <i>Les équipements médicaux</i> | 50 |
| 2.5 Les transports et déplacements | 51 |
| 2.5.1 <i>Transports routiers</i> | 51 |
| 2.5.2 <i>Transports en communs</i> | 51 |
| 2.5.3 <i>Les modes de déplacements doux</i> | 52 |
| 2.6. Les capacités de stationnements | 53 |
| 2.7. Alimentation en eau potable, assainissement et gestion des déchets (confère document n°6.1. Annexes sanitaires) | 55 |
| 2.8. Les communications numériques | 55 |
| III - COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES | 56 |
| 3.1 Les prescriptions territoriales d'aménagement | 56 |
| 3.1.1 <i>Le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers</i> | 56 |
| 3.1.2 <i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)</i> | 65 |
| 3.1.3 <i>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux</i> | 67 |

| | |
|--|------------|
| 3.1.4. Plan de Gestion du Risque d'Inondation..... | 69 |
| 3.1.5. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)..... | 70 |
| 3.1.6 Le Schéma Régional Climat Air Energie - SRCAE..... | 71 |
| 3.1.7 Le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France - SRCE..... | 72 |
| 3.1.8 le projet de Parc Naturel Régional Brie et Deux Morin..... | 73 |
| 3.2 – Patrimoine archéologique | 75 |
| IV. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES | 76 |
| 4.1 Les servitudes d'utilité publique | 76 |
| 4.2 Les contraintes diverses | 78 |
| | |
| 2^{EME} PARTIE ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 79 |
| | |
| I. LE MILIEU PHYSIQUE | 80 |
| 1.1 le Relief | 80 |
| 1.2 Géologie | 80 |
| 1.2.1 Le contexte géologique..... | 80 |
| 1.2.2 Les étages géologiques..... | 81 |
| 1.3 Hydrologie | 83 |
| 1.3.1. Le réseau hydrographique..... | 83 |
| 1.3.2. Les zones humides..... | 84 |
| 1.4 Le climat | 89 |
| 1.4.1 Les températures..... | 89 |
| 1.4.2 Les précipitations..... | 89 |
| 1.4.3. Ensoleillement et données diverses..... | 90 |
| 1.4.4 Les vents..... | 90 |
| 1.5 L'air | 91 |
| II. LES RISQUES | 93 |
| 2.1 Les risques naturels | 93 |
| 2.1.1. Arrêtés de catastrophes naturelles..... | 93 |
| 2.1.2. Le PPR inondation de la Vallée du Grand Morin..... | 93 |
| 2.1.3. Remontées de Nappes..... | 95 |
| 2.1.4. Risque de ruissellement..... | 95 |
| 2.1.5. Retrait-gonflement des argiles..... | 97 |
| 2.1.6. Cavités souterraines..... | 98 |
| 2.1.7. Mouvements de terrain..... | 98 |
| 2.1.8. Le risque sismique..... | 98 |
| 2.2 Les risques issus de l'activité humaine | 99 |
| 2.2.1. Établissements industriels classés ICPE..... | 99 |
| 2.2.2. Canalisation de transport de matières dangereuses..... | 99 |
| 2.2.3. Pollution des sols..... | 99 |
| III. LES PAYSAGES | 101 |
| 3.1 Occupation du sol | 101 |
| 3.2. Analyse paysagère du territoire | 102 |
| 3.3. Les sites classés et inscrits | 106 |
| IV. L'ENVIRONNEMENT BATI | 108 |
| 4.1 Éléments historiques et bâtiments remarquables | 108 |
| 4.2 Caractéristiques du bâti | 111 |
| 4.2.1. Le bâti ancien..... | 112 |
| 4.2.2. Le bâti récent..... | 113 |
| 4.2.3. Le bâti industriel..... | 114 |
| V. LES MILIEUX NATURELS | 116 |
| 5.1. Les espaces naturels répertoriés | 116 |
| 5.2. Le réseau Natura 2000 | 117 |
| 5.3. Les espaces boisés | 119 |

| | |
|--|------------|
| 5.4. Les trames vertes et bleues du territoire communal | 119 |
| 5.5. Biodiversité communale (bibliographie) | 122 |
| 5.5.1 – Flore – Base de données du CBNBP | 122 |
| 5.5.2 – Habitats – Cartes des végétations du CBNBP | 124 |
| 5.5.3 – Faune – Bases de données de l'INPN et VisioNature | 130 |
| 5.6. Les relevés naturalistes | 131 |
| 5.6.1. Observations de terrain..... | 136 |
| 5.6.2. Synthèse des enjeux environnementaux | 145 |
| 5.6.3. Tableau de synthèse..... | 154 |
| VI. ARTIFICIALISATION DES SOLS ENTRE 2009 ET 2021 | 156 |
| 6.1. Généralités | 156 |
| 6.2. Artificialisation des sols entre 2009 et 2021 sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel | 157 |
| VII. ETUDE DE DENSIFICATION | 158 |
| 7.1. Délimitation de l'espace urbanisé de référence de Boissy-le-Châtel | 158 |
| 7.2. Espaces consommés sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel | 159 |
| 7.3. Etude des potentialités de densification au sein du tissu urbain pour l'habitat | 160 |
| 7.4. Etude des potentialités de densification au sein du tissu urbain pour les activités | 163 |
| 3^{EME} PARTIE : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DE ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET FONDEMENTS DU PADD | 164 |
| ET OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES..... | 164 |
| I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET ENJEUX | 165 |
| 1.1. L'habitat, les activités économiques, les services et équipements | 165 |
| 1.2. Les transports et déplacements | 168 |
| 1.3. Les réseaux | 169 |
| II SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX | 171 |
| 2.1. Les milieux naturels et les paysages | 171 |
| 2.2. Les paysages | 172 |
| 2.3. Risques et nuisances | 172 |
| 2.4. Patrimoine et cadre de vie | 172 |
| 4^{EME} PARTIE : TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD | 174 |
| I TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES (PLANS DE ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU) | 175 |
| 1.1. Orientations concernant l'habitat | 175 |
| 1.2. Les orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique | 179 |
| 1.3. Les orientations concernant les équipements sportifs et ludiques et le développement touristique | 180 |
| 1.4. Les orientations concernant le stationnement, les transports et les déplacements | 181 |
| 1.6. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire (trame verte et trame bleue) | 182 |
| 1.7. Les orientations concernant le patrimoine bâti et paysager | 186 |
| 1.8. Les orientations concernant la prise en compte des risques | 193 |
| II. SUPERFICIE ET CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES DU PLU | 195 |
| 2.1. Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones | 195 |
| 2.2. Nombre de logements envisagés | 196 |
| III TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP | 197 |

| | |
|---|----------------|
| 3.1. Les OAP sectorielles | 197 |
| 3.2. Une OAP thématique | 198 |
| IV TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS DANS LE DOCUMENT ECRIT (REGLEMENT DU PLU) ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL | 199 |
| 4.1. Le socle réglementaire commun à chacune des zones du PLU | 201 |
| 4.2. Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser (U et AU) | 204 |
| 4.2.1. Zones UA, UB, UC et AU (à dominante d'habitat) | 204 |
| 4.2.2. Zone UD | 207 |
| 4.2.3. Zone UH | 208 |
| 4.2.4. Zones UX | 209 |
| 4.3. Dispositions applicables aux zones agricoles (A) | 211 |
| 4.4. Dispositions applicables aux zones naturelles (N) | 212 |
| 5^{EME} PARTIE : EXPOSE DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ETE RETENU & COMPARAISON DES SCENARIOS | 214 |
| I. SCENARIOS ENVISAGES | 215 |
| 1.1. Scénario n°1 | 215 |
| 1.2. Scénario n°2 | 216 |
| 1.3. Scénario retenu au projet de PLU | 217 |
| II. RAISONS DU CHOIX DU PROJET | 218 |
| 6^{EME} PARTIE : COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES OPPOSABLES | 219 |
| I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT | 220 |
| II. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE | 223 |
| III COMPATIBILITE AVEC LE SAGE | 224 |
| IV COMPATIBILITE AVEC LE PGRI | 227 |
| V. COMPATIBILITE AVEC LE PDUIF | 228 |
| 7^{EME} PARTIE : INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT | 229 |
| I INCIDENCES SOCIO-ECONOMIQUE | 230 |
| 1.1. Développement économique et activités créées | 230 |
| 1.2. Incidences sur l'agriculture | 230 |
| 1.2.1. Consommation d'Espaces Agricoles | 230 |
| 1.2.2. Prise en compte des activités agricoles existantes. | 232 |
| II INCIDENCES SUR LE PAYSAGE | 233 |
| III INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU PHYSIQUE | 237 |
| 3.1. Ressources minérales | 237 |
| 3.2. Eaux de surface. | 237 |
| 3.2.1 Les aspects quantitatifs..... | 237 |
| 3.2.2. Les aspects qualitatifs | 238 |
| 3.3. Eaux souterraines | 238 |
| 3.4. Zones à dominante humide (aspects hydrauliques) | 239 |
| 3.5. Le climat | 240 |
| 3.5.1. Climat global..... | 240 |
| 3.5.2. Climat local | 240 |
| 3.6. Qualité de l'air | 241 |

| | |
|--|------------|
| IV INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL | 242 |
| VI AUTRES INCIDENCES | 246 |
| 6.1. Incidences sur les secteurs à risque identifiés | 246 |
| 6.2. Incidences sur le trafic et sécurité routière | 246 |
| 6.4. Incidences sur la santé | 247 |
| 6.5. Le bruit | 248 |
| 6.6. La gestion des déchets | 248 |
| 6.7 L'Alimentation en Eau Potable | 248 |
| 6.8. L'assainissement | 248 |
| | |
| 8^{EME} PARTIE MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION DES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT | 249 |
| | |
| I MESURES D'EVITEMENT | 249 |
| II. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET PRECONISATIONS | 251 |
| | |
| 9^{EME} PARTIE : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI PROPOSES POUR L'EVALUATION DU PLU ET POUR SES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT | 253 |
| | |
| I PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DU PLU | 254 |
| II. PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT : | 256 |
| 2.1. Suivi des effets sur le milieu physique | 257 |
| 2.2. Suivi des effets sur le paysage | 258 |
| 2.3. Suivi des effets sur les milieux naturels | 258 |
| | |
| 10^{EME} PARTIE : MANIERE DONT A ETE MENEES L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 259 |

PREAMBULE

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U.

La commune de Boissy-le-Châtel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 octobre 2011 et modifié en 2012 et 2013.

Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre au projet de développement du territoire, les élus ont décidé de réviser ce PLU par délibération en date du 11 janvier 2016.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – DEFINITION

Le PLU constitue le document fondamental de la planification locale ; il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il permet d'assurer :

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – CONTENU

Le PLU comprend :

- **LE RAPPORT DE PRESENTATION QUI :**
 - Expose le Diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace,

d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

- Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- Établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Evaluation environnementale : Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement sont assujettis au dispositif spécifique de l'évaluation environnementale. Ainsi sont notamment concernés les territoires présentant des sites Natura 2000 et les communes qui sont limitrophes de ces territoires. Le rapport de présentation devra alors impérativement traiter de cet impact par le biais d'une étude spécifique qui conclura sur les effets du document sur l'environnement.

➤ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Ce document a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place capitale :

- Il définit les orientations générales des politiques :
 - D'aménagement ;
 - D'équipement ;
 - D'urbanisme ;
 - De paysage ;
 - De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Il définit les orientations générales concernant :
 - L'habitat ;
 - Les transports ;
 - Les déplacements ;
 - Les réseaux d'énergie ;
 - Le développement des communications numériques ;
 - L'équipement commercial ;
 - Le développement économique et les loisirs.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

➤ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe désormais **trois types d'OAP** :

- **Les OAP sectorielles ; elles sont obligatoires en zone 1AU**

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

- **Les OAP des secteurs d'aménagement**

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;

- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer.

- **Les OAP à vocation patrimoniale**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

➤ **LE REGLEMENT, TRADUCTION DU PADD QUI COMPORTE :**

- **Les documents graphiques :**

Ces documents graphiques sont constitués par un ou plusieurs plans, communément appelés **plans de zonage**. Ils permettent de visualiser à l'échelle communale les choix d'aménagement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et mis en œuvre au travers des règles contenues dans le règlement. Ces plans divisent le territoire communal en plusieurs types de zone en fonction des caractéristiques locales :

■ **Les zones urbaines dites « zones U »** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il est possible de distinguer deux types de zones AU en fonction de la capacité des réseaux situés à leur périphérie :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, ou si ces réseaux ne sont pas suffisants mais que la commune s'engage à réaliser les renforcements nécessaires, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le PADD et le règlement. Ces secteurs seront classés en zone 1AU
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et si la commune ne peut pas s'engager à réaliser les renforcements de réseaux nécessaires, son ouverture à urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Ces secteurs seront classés en zone 2AU.

■ **Les zones agricoles dites "zones A"**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'Article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Les changements de destination de bâtiment existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

■ **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'Article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Les changements de destination de bâtiment existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

■ Les STECAL : peuvent être délimités à titre exceptionnel, en zone naturelle ou agricole des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

Peuvent être autorisées dans ces STECAL :

- Des constructions
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; dans ce cas le règlement fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions et les conditions relatives aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité.

Sur les plans de zonage sont également reportés s'il y a lieu :

- Les emplacements réservés :
 - Aux voies et ouvrages publics ;
 - Aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - Aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.
- Les espaces boisés classés (EBC).
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature,

permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination....
- Etc...

- Les pièces écrites...

Le décret instaurant un contenu modernisé du Plan local d'urbanisme (PLU) est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le règlement « modernisé » sera structuré autour de 3 chapitres et non plus en 15 articles comme c'est le cas actuellement :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Le tableau ci-après reprend les différentes règles qui pourront être Instituées par le PLU :

| | |
|--|--|
| Mixité fonctionnelle et sociale | <ul style="list-style-type: none"> - Imposer mixité des constructions sur une même unité foncière - Définir majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur - Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ; - Identifier les quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale - Délimiter les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur - Délimiter les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur. |
| | - Fixer une proportion de logement d'une taille minimale |

| | | |
|--|--|---|
| | - Fixer un pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement | |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | Volumétrie et implantation des constructions | <ul style="list-style-type: none"> - Règles maximales d'emprises au sol - Hauteur des constructions - Fixe un objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur |
| | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures - Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger - Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales |
| | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | <ul style="list-style-type: none"> - Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière - Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. - Fixer les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; - Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; - Identifier les éléments de paysage - Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ; - Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. |

| | | |
|-----------------------|---|---|
| | Stationnement | <p>-Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) compte tenu de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.</p> <p>-Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires</p> |
| Equipement et réseaux | Desserte par les voies publiques ou privées | -Codifications de desserte des voies publiques ou privées |
| | Desserte par les réseaux | <p>-Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;</p> <p>-Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>-Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>-Emplacements réservés</p> |

➤ **LES ANNEXES SANITAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE...**

...qui comprennent notamment à titre informatif :

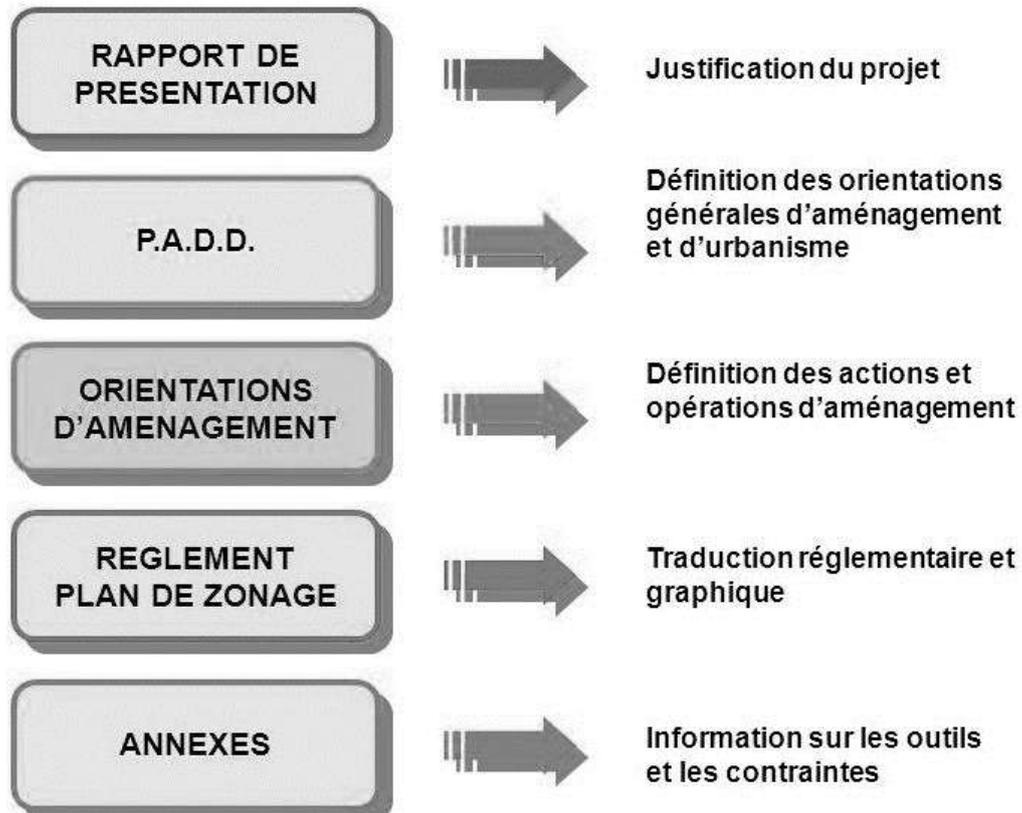
Les pièces écrites

- Liste des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal,
- Données concernant le système d'alimentation en eau potable, le système d'assainissement, les ordures ménagères...

Les documents graphiques qui font apparaître :

- Le plan des servitudes d'utilité publique.
- Les plans des réseaux d'eau et d'assainissement etc...

SCHEMA DE SYNTHESE DU CONTENU DU PLU



POURQUOI UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE STRATEGIQUE DU PLU DE BOISSY-LE-CHATEL ?

Évaluer les incidences sur l'environnement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme vise à une meilleure intégration des problématiques environnementales dans l'aménagement des territoires.

L'objectif de la mise en place de cette procédure vise à améliorer l'efficacité des évaluations environnementales en imposant celles-ci uniquement lorsqu'elles sont jugées nécessaires par l'autorité environnementale. La décision de la nécessité d'une évaluation environnementale se fait à partir de l'analyse des caractéristiques des projets, plans/programmes ou documents d'urbanisme, de sa localisation et de ses impacts potentiels sur l'environnement ou la santé.

Cet examen au cas par cas est réalisé lorsque le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU a été débattu.

La commune de BOISSY-LE-CHATEL a fait une demande auprès de l'autorité environnementale afin de savoir si son PLU était soumis à Évaluation Environnementale Stratégique.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a, par décision en date du 24 mai 2022¹, décidé de soumettre le PLU à Évaluation Environnementale Stratégique.

➤ Points sur lesquels portera l'évaluation environnementale

ÉTAT INITIAL ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

L'état initial porte notamment sur la biodiversité et les milieux, le sol et le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, le climat, les enjeux énergétiques, le patrimoine culturel, architectural et archéologique, les paysages et le cadre de vie, les risques, les déchets et les enjeux de santé humaine... Il présente également les plans ou programmes comportant des volets environnementaux et avec lesquels le PLU doit être compatible.

Si l'évaluation doit aborder l'intégralité des thématiques environnementales, elles ne nécessitent pas toutes le même niveau d'approfondissement ; celui-ci varie en fonction des spécificités locales.

ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PLU ET COMPARAISON DES OPTIONS RETENUES

Les différents choix faits par la commune, tant au niveau de la politique générale d'aménagement (affichée dans le PADD) qu'au niveau de sa mise en œuvre (zonage, règlement,

1 Confère annexe n°1 du document 1bis : Rapport de présentation _ Documents annexes

Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont analysés au regard de leurs effets potentiels, positifs ou négatifs, sur les différentes thématiques environnementales.

Les options retenues sont justifiées au regard des autres options étudiées, par rapport à leur effets environnementaux directs ou indirects, provisoires ou permanents, et aux effets cumulatifs avec d'autres plans ou programmes.

Si nécessaire, des mesures réductrices, correctrices ou compensatoires relevant de la compétence du PLU peuvent être intégrées. Si cela s'avère pertinent, il peut également être proposé des recommandations supplémentaires ou des critères d'éco-conditionnalité à respecter lors de la mise en œuvre (éléments pour cahier des charges par exemple).

SUIVI

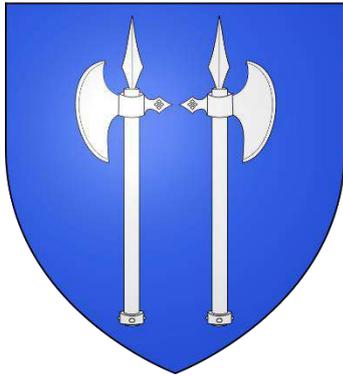
Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application en matière d'impacts sur l'environnement au plus tard 10 ans après son approbation. À cette fin, l'évaluation environnementale propose des indicateurs pertinents pour le suivi (à définir à la fois en fonction des enjeux mais aussi de leur facilité ou de leur coût de mise en œuvre).

1^{ERE} PARTIE

DIAGNOSTIC COMMUNAL

I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE

1.1. Présentation historique



Les armes de Boissy-le-Châtel se blasonnent ainsi : D'azur aux deux haches d'armes adossées d'argent.

1.1.1 Blason de la commune

1.1.2. Toponymie

Le nom de la commune provient du latin buxetum (« ensemble de buis »). Les différentes formes de son nom sont : *Bussei* en 1132 et 1144, *Bussy* en 1160, sous la forme latinisée *Bussiacum*, *Boissiacum*, *Buissiacum* en 1184, *Boissay* en 1371 et enfin *Boissy*.

1.1.3. Éléments d'histoire²

« La première mention de Boissy-le-Châtel dans les textes, date de 1132 : les terres de Buissiacum, le moulin à vent sont évoqués dans une charte du comte Thibaud de Champagne.

En 1144, la ville apparaît sous le nom de Bussei. Les membres de la famille de Milly entrent en possession du fief en 1150 et le tiennent jusqu'en 1283.

Au XII^{ème} siècle, la chapelle du château et l'église paroissiale sont construites. L'église, détruite durant la guerre de Cent ans, est rebâtie, à la fin du XV^{ème} siècle, par la famille de Brie, qui sont seigneurs de Boissy, à la suite des Beaujeu.

En 1608, Louis le Fève de Caumartin, seigneur de Coulommiers et garde des Sceaux de Louis XIII à partir de 1622, acquiert la seigneurie. Ses descendants conservent le domaine jusqu'à la Révolution, période à laquelle leurs biens sont vendus, tandis que la première municipalité est mise en place. Le village prend alors le nom de Boissy-sur-Morin.

En 1814 et 1815, le village est occupé par les Bavares, et l'est à nouveau en 1870 par les Prussiens. La Révolution industrielle stimulant les activités, le moulin à papier Sainte-Marie est transformé en 1820, en usine. De même, en 1861, une usine à chocolat s'établit dans le village. Après la guerre de 1870, la municipalité procède à un certain nombre d'aménagements au sein du village, dont la mairie-école, édifiée en 1880, et la station de chemin de fer ouverte en 1884.

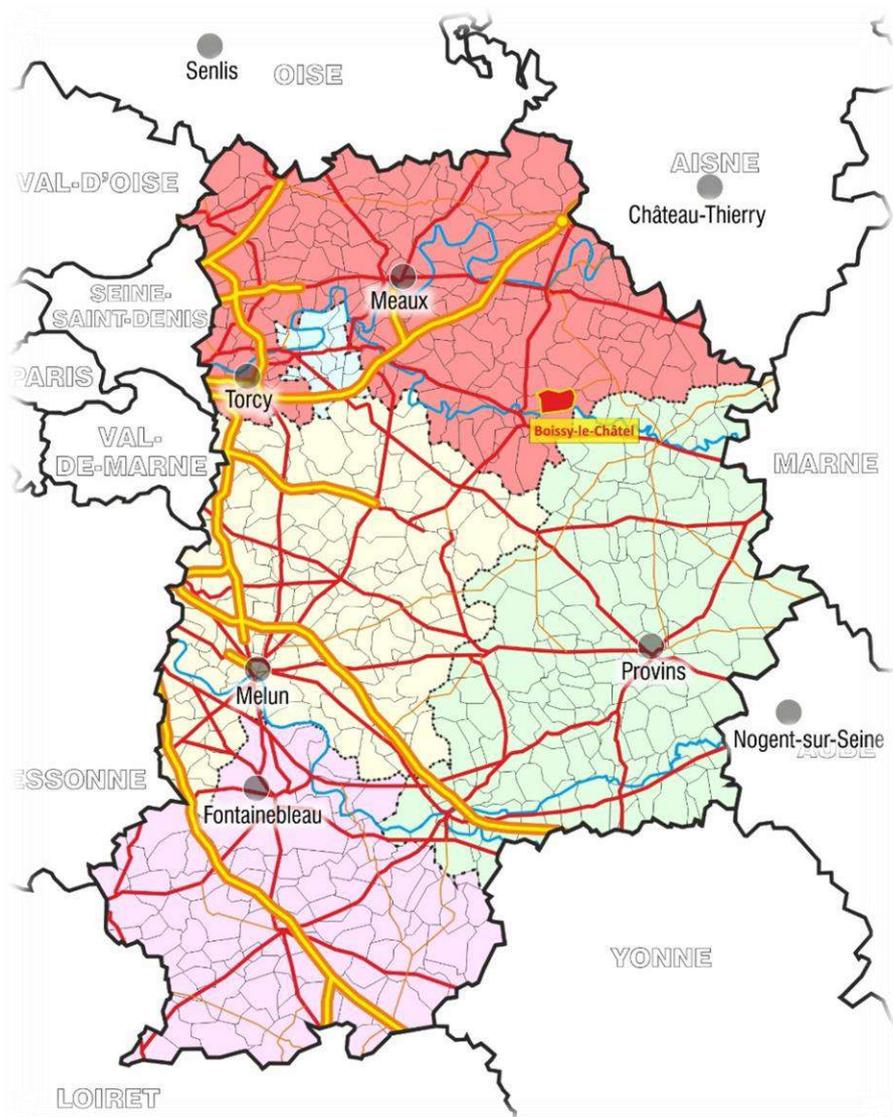
² <http://boissy-le-chatel.fr/index.php?page=histoire-de-boissy>

Au XX^{ème} siècle, l'usine à papier Sainte-Marie est achetée par un groupe papetier européen, qui produit à Boissy des papiers spéciaux, dont celui choisi pour les jeux Olympiques d'Albertville.

1.2 Situation administrative et géographique de la commune

| | |
|----------------|-----------------------------|
| Canton | COULOMMIERS |
| Arrondissement | MEAUX |
| Département | SEINE-ET-MARNE |
| Population | 3149 HABITANTS ³ |
| Superficie | 995 HECTARES |

Boissy-le-Châtel se situe dans la moitié nord du département de Seine-et-Marne, à environ 5 kilomètres à l'Est de Coulommiers et à 30 km au Sud-Est de Meaux. La commune de Boissy-le-Châtel dispose donc de ces deux pôles d'attraction, ainsi que de Marne-la-Vallée et Paris pour l'emploi.

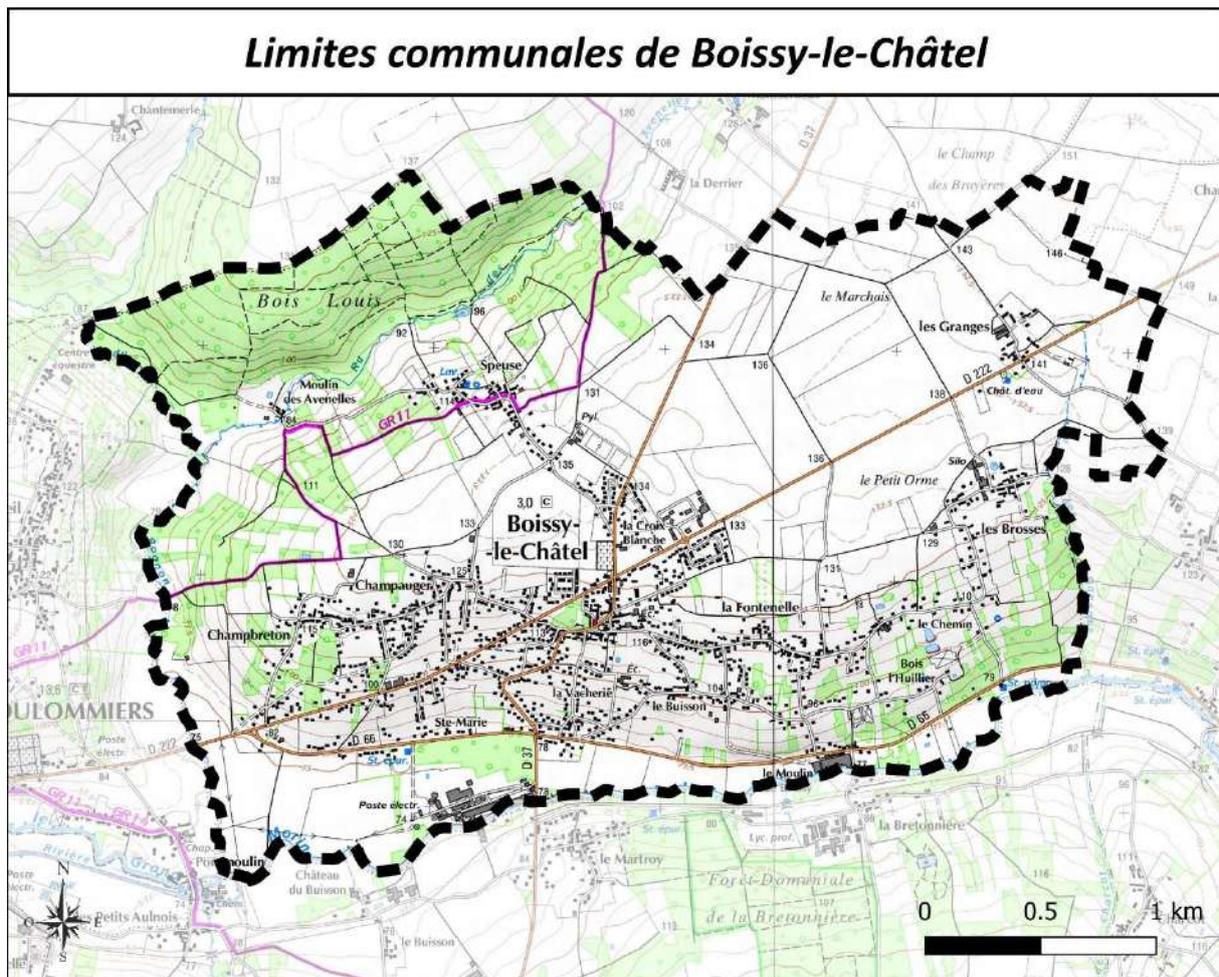


³ Population municipale en vigueur au 1^{er} janvier 2023

La commune est traversée par la RD 222 qui relie Rebaiss à Coulommiers d'Est en Ouest et par la RD 37 du Nord au Sud. Ces deux voies desservent le bourg central.

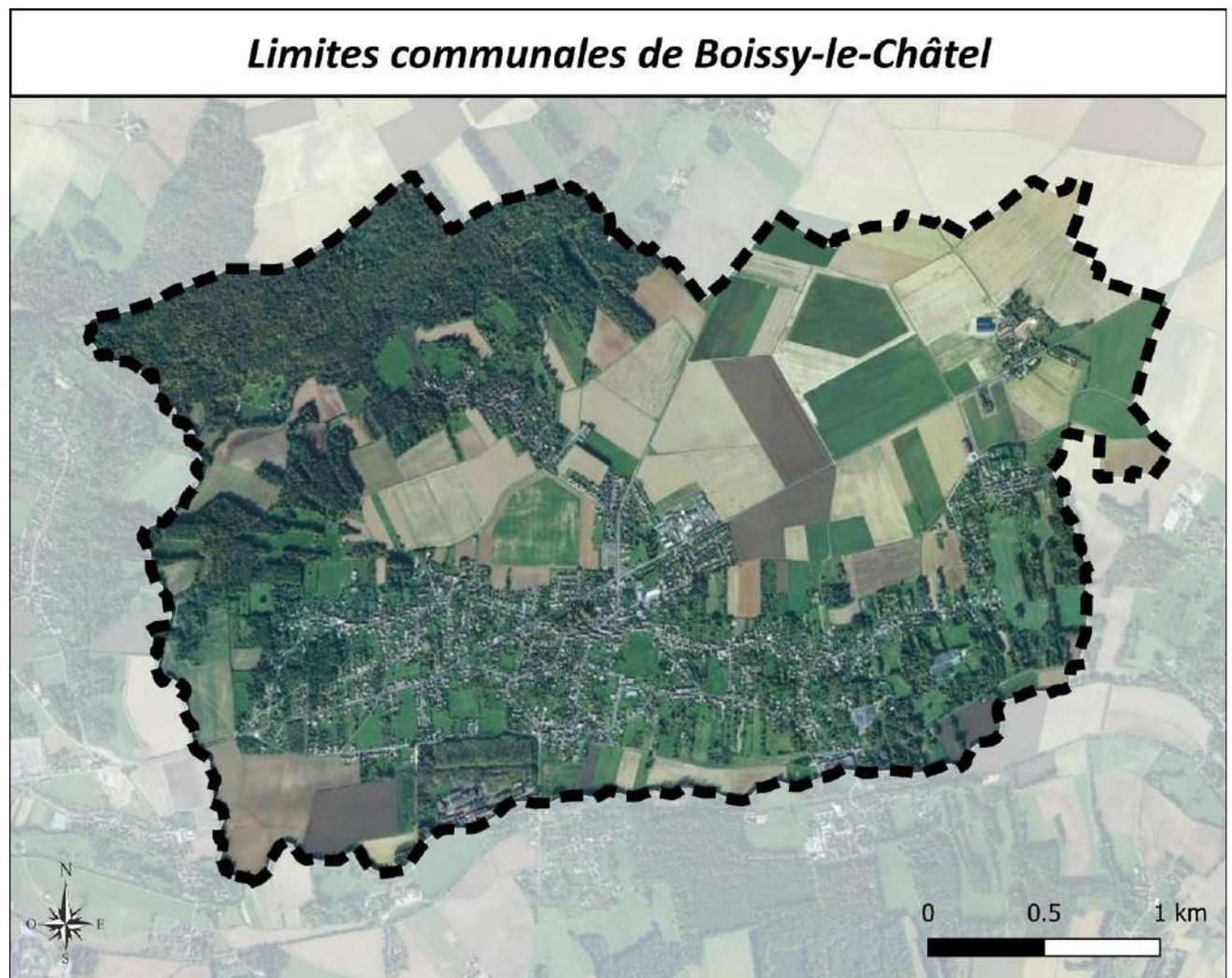
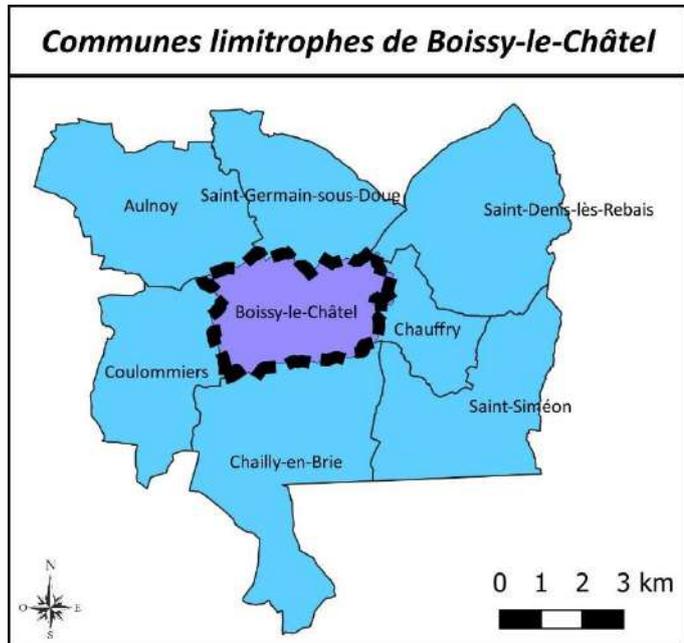


Le territoire communal s'étend sur 995 hectares. L'altitude au point le plus bas, en fond de vallée du Grand Morin est de 72 mètres (en limite avec la commune de Chailly-en-Brie). Le plateau culmine à 150 mètres, au Nord-Est, en limite communale avec Saint-Denis-lès-Rebaiss.



Les communes voisines de Boissy-le-Châtel sont les suivantes :

- Chailly-en-Brie
- Coulommiers
- Aulnoy
- Saint-Germain-sous-Doüe
- Saint-Germain-lès-Rebais
- Chauffry



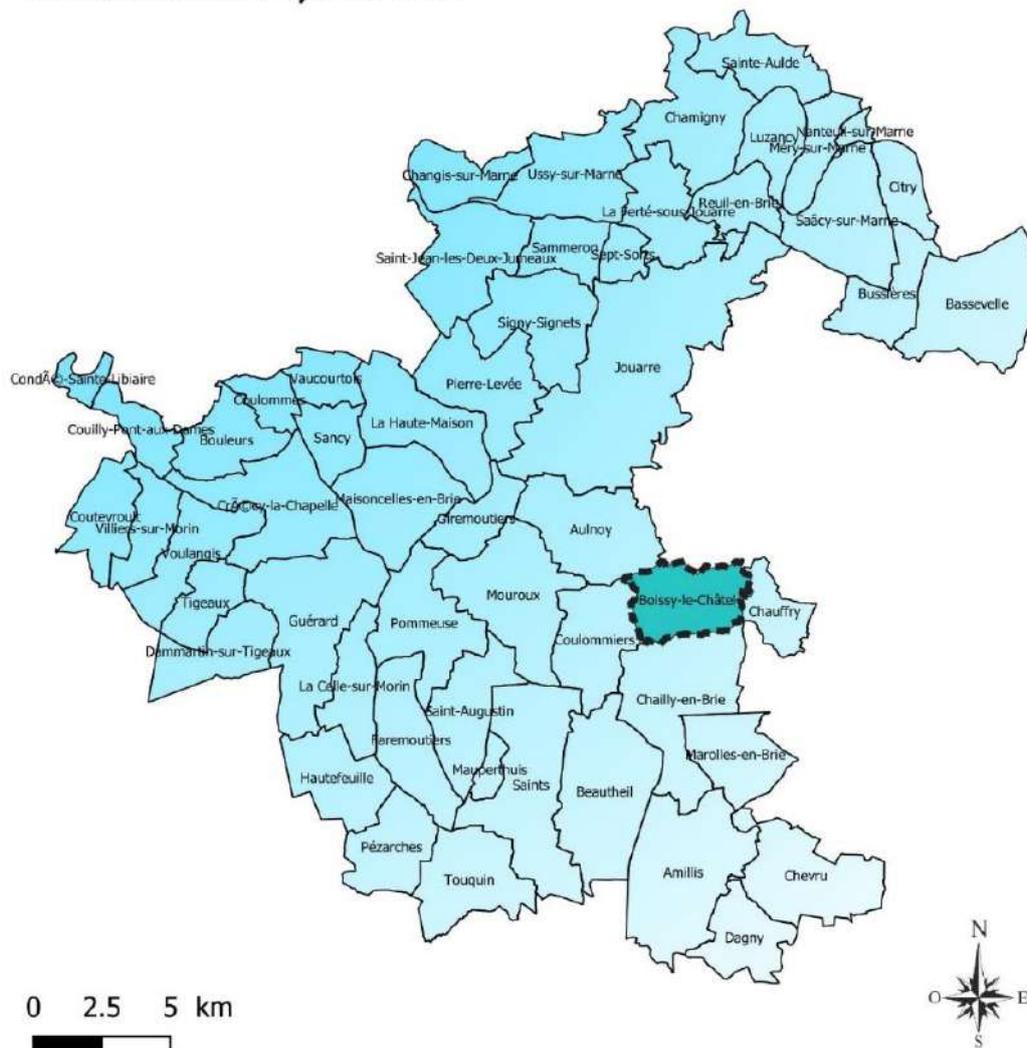
1.3. Intercommunalité et structures intercommunales

1.3.1 La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

Depuis sa création au 1^{er} janvier 2013, issue de la fusion de la CC Brie des Templiers avec la CC Avenir et Développement des 3 Rivières, la CC Pays de Coulommiers a ensuite fusionnée au 1^{er} janvier 2016 avec la CC de la Brie des Moulins puis au 1^{er} janvier 2017, avec la CC du Pays Fertois afin d'augmenter les ressources de la structure, qui a cette occasion, est passé au statut de Communauté d'Agglomération et bénéficie à ce titre de dotations plus élevées de l'État, tout en ayant une possibilité de négociation plus équilibrée avec Val d'Europe Agglomération et la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie a fusionné au 1^{er} janvier 2020 avec la CC du Pays Créçois, comptabilisant ainsi 54 communes et plus de 90 000 habitants.

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie



L'intercommunalité est compétente dans les domaines suivants :

| COMPETENCES EXERCEES PAR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS PAYS DE BRIE | |
|--|--|
| <i>Compétences obligatoires</i> | |
| Développement économique | <ul style="list-style-type: none"> - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'Article L.4251-17 du Code général des collectivités territoriales. - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire. - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire. - Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme. |
| Aménagement de l'espace communautaire | <ul style="list-style-type: none"> - Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur. - Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. - Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'Article L.300-1 du code de l'urbanisme. - Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'Article L.3241-2 du même code. |
| Equilibre social de l'Habitat | <ul style="list-style-type: none"> - Programme local de l'habitat - Politique du logement d'intérêt communautaire - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat - Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire. |
| Politique de la ville | <ul style="list-style-type: none"> - Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville. |
| GEMAPI | <ul style="list-style-type: none"> - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'Article L. 211-7 du code de l'environnement. |
| Accueil des gens du voyage | <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'Article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. |

| | |
|---|--|
| Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés | - Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés |
| Eau | - Eau |
| Assainissement des eaux usées | - Assainissement des eaux usées, dans les conditions prévues à l'Article L.2224-8 |
| Gestion des eaux pluviales urbaines | - Gestion des eaux pluviales urbaines au sens de l'Article L.2226-1 |
| Compétences optionnelles | |
| Création, aménagement, et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestions des parcs de stationnement d'intérêt communautaire | Sur l'ancien territoire de la Communauté de communes du Pays Créçois : - L'intégralité de la rue des Roches à Bouleurs |
| Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie | - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie |
| Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire | <u>En matière sportive :</u> - Le site multi-sports de la piscine situé à Crécy la Chapelle et la piscine - Le terrain multi-sports de Coulommes - Le terrain multi-sports de Voulangis - Le terrain multi-sports de Tigeaux - L'étude et construction d'un complexe sportif à Coulommiers - L'étude, construction et gestion du « Centre Aquatique des Capucins » - La piscine de La Ferté-sous-Jouarre, - Les gymnases des Glacis, les Picherettes et du collège de la Rochefoucaud, - La salle des arts martiaux de Saâcy-sur-Marne, - Le terrain de Rugby à La Ferté-sous-Jouarre - Les tennis couverts à Changis-sur-Marne |

| | |
|---|---|
| | <p><u>En matière culturelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cinéma de Coulommiers - Maison des Fromages de Brie - Ecole de musique de La Ferté-sous-Jouarre |
| <p>Action sociale d'intérêt communautaire</p> | <p><u>Sur tout le territoire communautaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Relais intercommunal d'assistantes maternelles <p><u>Sur l'ancien territoire de la CCPF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Insertion par l'emploi - Accompagnement social complémentaire aux actions communales - Services à la personne <p><u>Sur l'ancien territoire de la communauté de communes du Pays de Coulommiers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En matière de Petite Enfance : Construction, entretien et gestion d'équipements Petite Enfance pour les équipements reconnus d'intérêt communautaire. - En matière d'Accueils de loisirs sans hébergement (ALSH) <ul style="list-style-type: none"> • Étude, construction, entretien et fonctionnement des ALSH pour les enfants en âge d'être scolarisés en maternelle et primaire (mercredis, petites et grandes vacances). • La CCBM avant fusion (au 1er janvier 2017) : Animation dans le cadre du temps libre pour la petite enfance, l'enfance et la jeunesse (périscolaire). <p><u>Sur l'ancien territoire de la communauté de communes du Pays Créçois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En matière de Petite Enfance : Construction, entretien et gestion des équipements en direction des 0/3 ans. - En matière de soutien aux associations : Accompagnement des associations à caractère social et notamment d'aide aux victimes et Au titre des actions d'animation et de promotion des activités sportives et/ou culturelles. - Autre : service de téléalarme. |
| <p>Création et gestion de maisons de services au public</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférents en application de l'Article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative au droit des citoyens dans leurs relations avec les administrations. |
| <p>Compétences facultatives</p> | |
| <p>En matière de pratique sportive</p> | <p>Sur l'ancien territoire de la CCPF, la communauté d'agglomération est compétente en matière d'aide aux associations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisations et promotion d'actions de rayonnement intercommunal dans les domaines sportifs. |

| | |
|------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Soutien ponctuel aux associations sur présentation d'un projet entrant dans le cadre des objectifs et compétences de la communauté et sur décision du conseil communautaire. |
| Incendie et secours | <p><u>Sur l'ancien territoire de communauté de communes du Pays Créçois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribution obligatoire au fonctionnement du service d'incendie et secours (compétence déléguée au SDIS de Seine-et-Marne) en lieu et place des communes membres. <p><u>Sur l'ancien territoire de la CCPF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La communauté d'agglomération est compétente pour la gestion des centres de secours, compétence déléguée au conseil départemental de Seine et Marne et pour la contribution au SDIS. |
| <u>Aménagement numérique</u> | <p><u>Sur l'ancien territoire de la Communauté de communes du Pays de Coulommiers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le territoire de la CCPC avant fusion au 1er janvier 2017 : étude et mise en place des nouvelles technologies de l'information, conception, la construction. - L'exploitation et la commercialisation d'infrastructures, de réseaux et de services locaux de communications électroniques et activités connexes. - Le territoire de la CCBM avant fusion au 1er janvier 2017 : la conception, la construction. - L'exploitation et la commercialisation d'infrastructure, de réseaux et de services locaux de communications électroniques et activités connexes à l'intention de tous les Seine-et-Marnais et la réalisation d'une étude sur l'offre haut-débit correspondant à une étude de piquetage et une étude des besoins en haut-débit. <p><u>Sur l'ancien territoire de la CCPF et CCPC : la conception :</u> la construction, l'exploitation et la commercialisation d'infrastructures, de réseaux et de services locaux de communications électroniques et activités connexes ;</p> |
| Émetteurs | <p>Sur l'ancien territoire de la CCPF, la Communauté d'agglomération est compétente pour la gestion des deux émetteurs TDF situés à la Ferté-sous-Jouarre, lieu-dit « La Gambière » et à Méry-sur-Marne, lieu-dit « Les Usagers » : se limitant aux locations perçues et participations versées à l'organisme qui en a la charge au titre de la maintenance des ouvrages.</p> |
| En matière scolaire | <p>Sur l'ancien territoire de la CCPF, la mise à disposition de moyens notamment humain pour la gestion financière et des ressources humaines pour les communes regroupées du RPI Reuil-Luzancy.</p> |
| Électrification rurale | <p>La communauté d'agglomération est compétente en matière d'électrification rurale sur l'ancien territoire de la CCPF.</p> |

| | |
|--|---|
| En matière de transport | <p><u>Sur l'ancien territoire de la communauté de communes du Pays Créçois</u> : Elaboration et actualisation d'un plan local de déplacement</p> <p><u>Sur le territoire CACPB avant fusion au 1er janvier 2020</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Étude, participation à la réalisation et entretien d'aire multimodale conformément au schéma défini par le Département. - Subventions des titres de transport des élèves non subventionnables des collèges et des lycées de la Ferté-sous-Jouarre. <p><u>Sur l'ancien territoire de la communauté de communes du Pays de Coulommiers</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le territoire de la CCPC avant fusion au 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération est compétente pour l'organisation et la gestion des transports pour les scolaires des établissements primaires vers la piscine ainsi que pour l'aménagement et l'entretien d'une aire de covoiturage et intermodale sur la commune de Pézarches. - Sur le territoire de la CCBM avant fusion au 1er janvier 2017, la Communauté d'agglomération est compétente pour l'organisation et la gestion des transports pour les scolaires des établissements primaires vers le centre aquatique des Capucins. <p><u>Sur l'ancien territoire de la CCPF, la Communauté d'agglomération est compétente pour l'organisation des transports scolaires pour</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les circuits de transport de certains élèves des écoles primaires pour lesquels la CCPF a signé une convention de mandat au profit du Conseil départemental de Seine-et-Marne. - Les circuits de transport scolaire (même réseau que les lignes régulières) pour lesquels la CCPF a signé une convention avec le STIF, le Conseil départemental de Seine-et-Marne et les transporteurs. |
| Construction, entretien et gestion d'une maison de santé | La communauté d'agglomération est compétente en matière de construction, entretien et gestion d'une maison de santé à La Ferté-sous-Jouarre. |
| Gestion d'un point d'accès au droit | La communauté d'agglomération est compétente en matière de gestion d'un point d'accès au droit sur l'ancien territoire de la CCPF. |
| Système d'information géographique | <p><u>Sur l'ancien territoire de la Communauté de communes du Pays de Coulommiers</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le territoire de la CCBM avant fusion au 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération est compétente pour la mise en place et la gestion d'un Système d'Information Géographique (SIG) sur les communes disposant d'une version digitalisée de leur cadastre. |

| | |
|---|---|
| | <p>- Sur le territoire de la CCPC avant fusion 2017, la communauté d'agglomération est compétente pour la mise en place de la numérisation des cadastres communaux ainsi que pour la mise en place, le développement, la gestion et la coordination d'un SIG mis à disposition des communes, mais aussi de la Communauté d'agglomération pour l'ensemble de ses compétences (achat de logiciel, de bases de données compris).</p> |
| <p>Instruction des documents d'urbanisme liés au droit des sols</p> | <p>La communauté d'agglomération est compétente pour le compte de ses communes membres de l'instruction des permis de construire, et l'ensemble des documents d'urbanismes liés aux droits des sols (certificats d'urbanisme A et B, déclaration préalable, permis d'aménager) et traitement des contentieux liés à ces instructions ; et ce dans le cadre d'un traitement de l'ensemble ou partiel de ces documents établis par convention.</p> |
| <p>Création, aménagement et entretien de la voirie, création ou aménagement</p> | <p><u>Sur l'ancien territoire de la CCPF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire. <p><u>Sur l'ancien territoire de la Communauté de communes du Pays de Coulommiers :</u></p> <p><u>La CCBM avant fusion au 1er janvier 2017</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire. - Entretien courant sur l'ensemble de la voirie : sont concernés : bandes de roulement, trottoirs, caniveaux, fossés, murets, taillage et élagage des arbres, éclairage public, signalisation horizontale et verticale, fauchage et débroussaillage des accotements, salage et nettoyage lors d'intempéries. <p><u>La CCPC avant fusion au 1er janvier 2017</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont d'intérêt communautaire les voies intérieures aux zones d'activités d'Amillis, Beauthel, Chailly en Brie, Extension ZA « 18 Arpents » à Boissy le Châtel, ZA « les longs Sillons » à Coulommiers. |
| <p>Culture</p> | <p>En matière de développement culturel et de développement de la lecture publique :</p> <p><u>Sur l'ancien territoire de la communauté de communes du Pays Créçois</u></p> <p>La communauté d'agglomération est compétente en matière d'apprentissage et de développement de la lecture, avec les prérogatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organisation des manifestations œuvrant pour la promotion du livre. - Mise en place d'un réseau de lecture publique commun. - Mise en place d'un fonds documentaire intercommunal. <p>La communauté d'agglomération organise et réalise des événements culturels et artistiques dont le rayonnement dépasse le périmètre de la communauté</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>d'agglomération, le rayonnement étant apprécié par délibération du conseil communautaire.</p> <p>Etude de l'enseignement artistique</p> <p>Sur l'ancien territoire de la CCPC, la communauté d'agglomération est compétence pour l'étude de coordination des pratiques musicales, chorégraphiques, et d'arts dramatiques du bassin de vie de Coulommiers.</p> |
| Charte de Pays, par naturel régional | Sur l'ancien territoire CCPC |
| Mise en œuvre des schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) | Animation, étude et concertation dans les domaines de la prévention des risques d'inondation ainsi que de la gestion et de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. |

1.3.3 Autres groupements

La commune de Boissy-le-Châtel adhère également aux syndicats suivants :

- Syndicat Départemental des Énergies de Seine-et-Marne (SDESM) ;
- Syndicat mixte d'études et de préfiguration du Parc Naturel Régional Brie et deux Morin
- Syndicat mixte du CES de la région de Rebais : ce syndicat a pour objet la prise en charge des frais de fonctionnement et d'investissement du gymnase lié au collège de Rebais et de ses abords

II. LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE

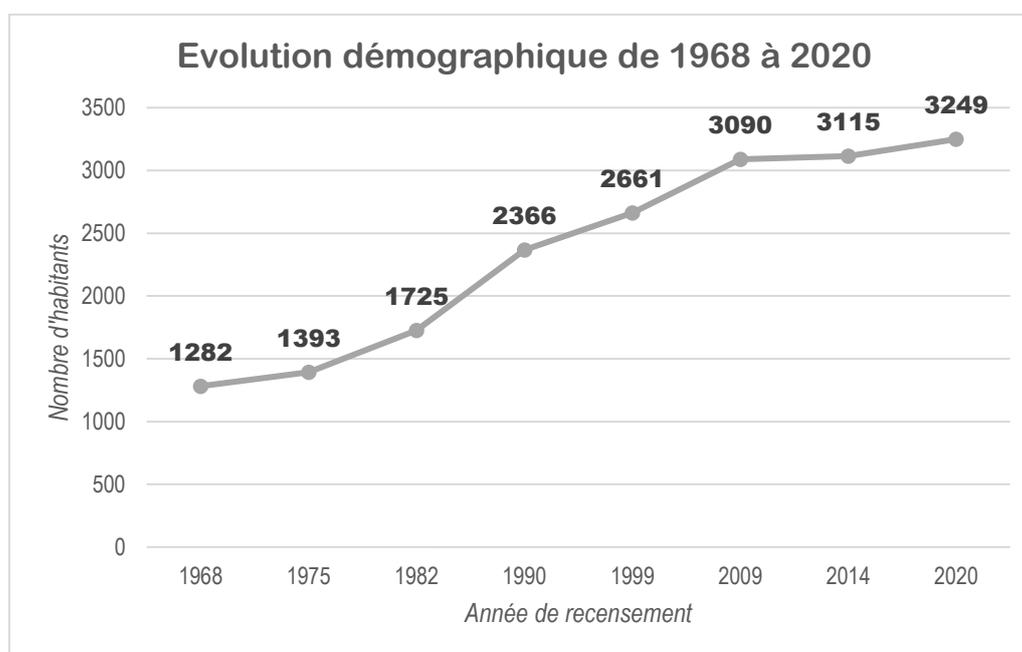
Les chiffres suivants, qui font état de la population et des différents indicateurs socio-économiques de BOISSY-LE-CHÂTEL, proviennent des différents recensements de l'INSEE publiés en 2023.

2.1 La démographie

2.1.1 Evolution démographique

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 | 2014 | 2020 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Population municipale | 1284 | 1393 | 1725 | 2366 | 2661 | 3090 | 3115 | 3249 |
| Densité moyenne (hab/ k m ²) | 129 | 140 | 173 | 237 | 267 | 310 | 313 | 326 |

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.



La population de Boissy-le-Châtel a connu une croissance assez forte et régulière de sa population communale depuis 1968. On dénombre selon les données du dernier recensement une population municipale de 3 249 habitants en 2020.

Entre 2014 et 2020, la croissance annuelle moyenne s'élève à 0.7 %, ce qui s'est traduit par 134 habitants supplémentaires.

2.1.2. Les variations enregistrées entre 1982 et 2020.

- **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.

- **Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes partant de la commune sur une période déterminée.

| | Évolution 1982-1990 | Évolution 1990-1999 | Évolution 1999-2009 | Evolution 2009-2014 | Evolution 2014-2020 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Taux de variation annuel | +4,0 % | +1,3 % | +1.5 % | +0.2 % | +0.7 % |
| Taux de variation du au solde migratoire | +3,7 | +1,0 | +1 | -0.4 | +0.3 |
| Taux de variation dû au mouvement naturel | +0,3 | +0,3 | +0.5 | +0.5 | +0.4 |

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

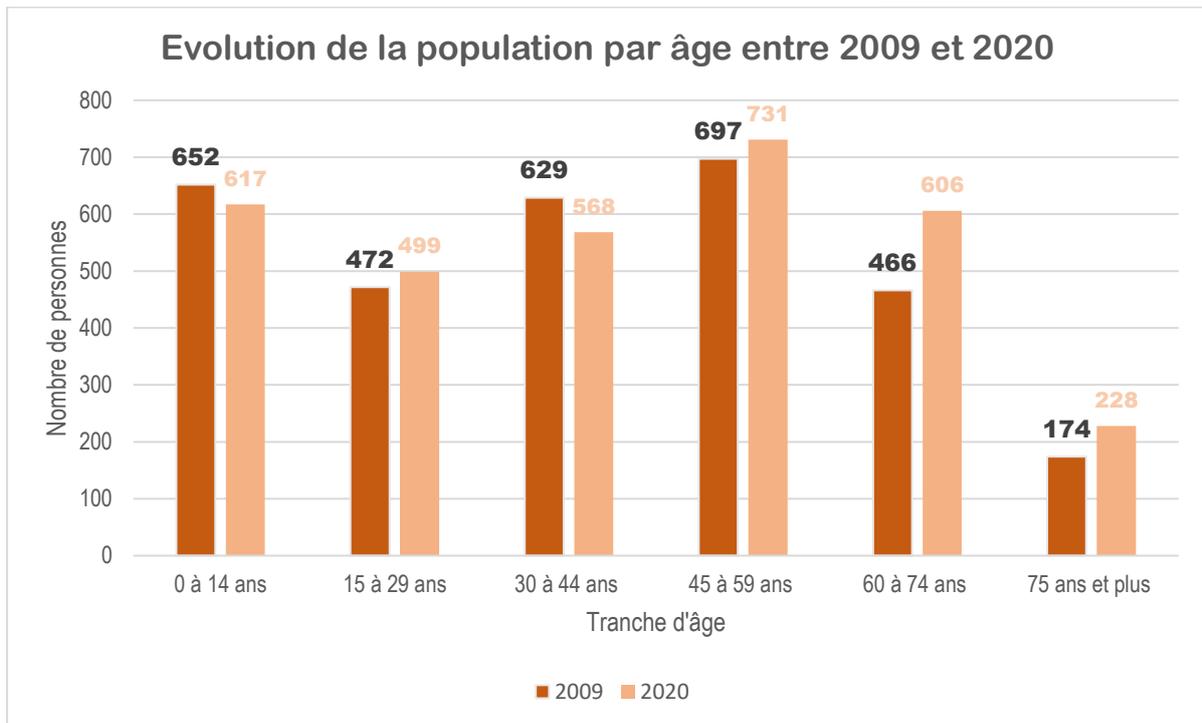
L'évolution démographique est liée à la fois au solde migratoire et naturel.

2.1.3. Répartition de la population par tranches d'âge en 2020 et évolution entre 2009 et 2020

| | 2009 | % | 2014 | % | 2020 | % |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|--------------|-------|
| Ensemble | 3 090 | 100,0 | 3 115 | 100,0 | 3 249 | 100,0 |
| 0 à 14 ans | 652 | 21,1 | 595 | 19,1 | 617 | 19,0 |
| 15 à 29 ans | 472 | 15,3 | 504 | 16,2 | 499 | 15,4 |
| 30 à 44 ans | 629 | 20,4 | 545 | 17,5 | 568 | 17,5 |
| 45 à 59 ans | 697 | 22,6 | 709 | 22,8 | 731 | 22,5 |
| 60 à 74 ans | 466 | 15,1 | 555 | 17,8 | 606 | 18,7 |
| 75 ans ou plus | 174 | 5,6 | 206 | 6,6 | 228 | 7,0 |

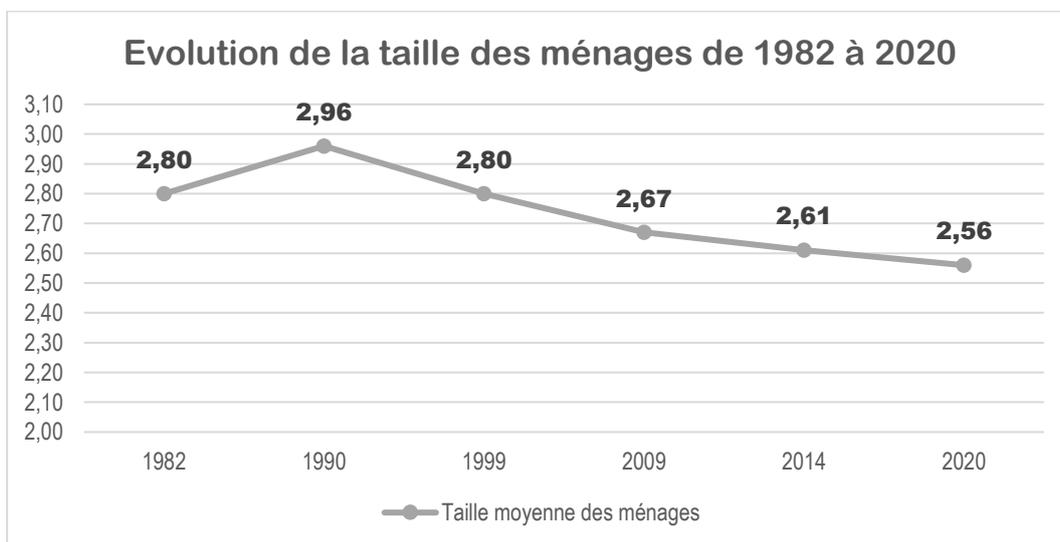
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

La répartition de la population par âge entre 2009 et 2020 montre une tendance au vieillissement de la population communale se traduisant par une augmentation significative des tranches d'âge des 60-74 ans et des plus de 75 ans et une diminution de la tranche d'âge la plus jeune.



2.1.4. Évolution de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages de la commune de Boissy-le-Châtel diminue progressivement depuis 1999. Elle s'élève à 2,56 personnes par foyer en 2020. Ce phénomène de desserrement des ménages est identique à la tendance observée au niveau national.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Maintien de la population – « point mort »

| | | | | | | | |
|--|---------------|------|------|------|--|--|--------------|
| | 1999 | 2009 | 2014 | 2020 | | | 2035 |
| Population | 2661 | 3090 | 3115 | 3249 | | | 3 249 |
| Taille des ménages | 2.80 | 2.67 | 2.61 | 2.56 | | | 2.40 |
| Taux annuel d'évolution de la taille des ménages | -0.4 % | | | | | | |
| Nombre de ménages | 950 | 1152 | 1193 | 1270 | | | 1353 |

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2035, un ménage se composera de 2,4 personnes (taux annuel : -0,47 % constaté entre 1999 et 2020) : 83 logements sont nécessaires au maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel à savoir 3 250 habitants.

2.1.5. Les ménages selon leur composition en 2020 et évolution depuis 2014

| | Nombre de ménages | | | | | | Population des ménages | | |
|-----------------------------|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------|-------|-------|
| | 2009 | % | 2014 | % | 2020 | % | 2009 | 2014 | 2020 |
| Ensemble | 1 152 | 100,0 | 1 196 | 100,0 | 1 270 | 100,0 | 3 076 | 3 129 | 3 265 |
| Ménages d'une personne | 223 | 19,3 | 249 | 20,8 | 270 | 21,3 | 223 | 249 | 270 |
| Autres ménages sans famille | 20 | 1,7 | 20 | 1,7 | 10 | 0,8 | 40 | 65 | 20 |
| Ménages avec famille(s) | 910 | 79,0 | 927 | 77,5 | 990 | 78,0 | 2 814 | 2 815 | 2 975 |

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023

2.1.6. La composition des familles en 2020 et évolution depuis 2014

| | 2014 | % | 2020 | % |
|-------------------------|------|-------|-------|-------|
| Ensemble | 937 | 100,0 | 1 005 | 100,0 |
| Couples avec enfant(s) | 473 | 50,5 | 465 | 46,3 |
| Familles monoparentales | 75 | 8,0 | 135 | 13,4 |
| Couples sans enfant | 389 | 41,5 | 405 | 40,3 |

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

La part des couples sans enfant est assez stable avec une tendance à la hausse, ils représentent plus de 40 % des ménages installés sur la commune.

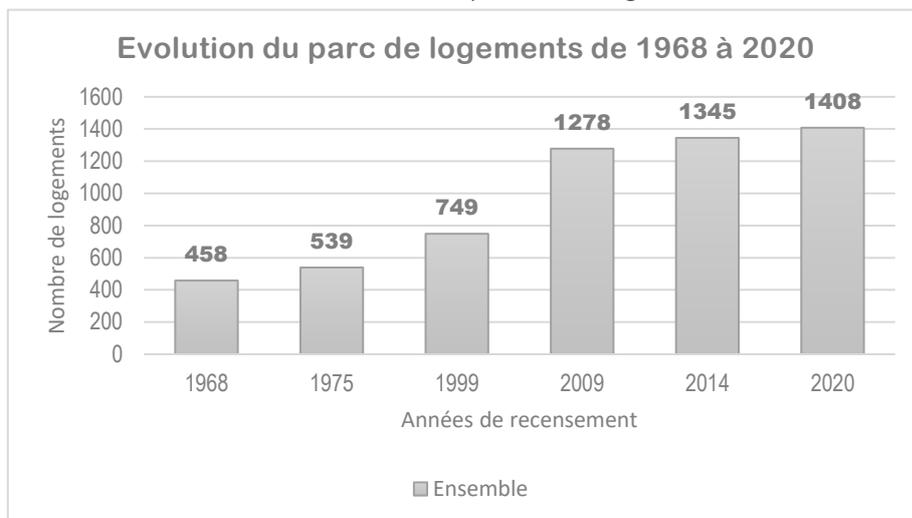
Les couples avec enfants à l'inverse diminuent légèrement sur la commune.

Dans le détail, la part des familles avec 1 enfant augmente contrairement aux familles avec 2 enfants ou plus qui voient leur part diminuer.

2.2 L'habitat

2.2.1. Répartition du parc de logements

La commune de BOISSY-LE-CHATEL compte 1 408 logements en 2020.

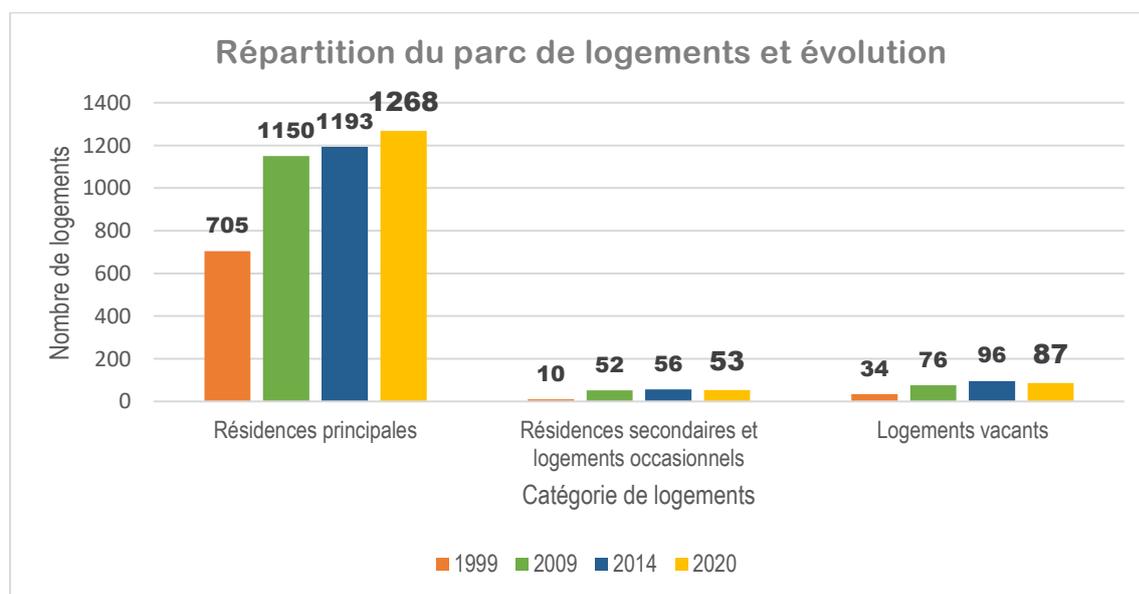


Entre 2009 et 2020, plusieurs tendances se dessinent :

- Une augmentation du parc de logements dans son ensemble puisque la commune compte 130 logements de plus qu'en 2009, ce qui représente une augmentation de plus de 10 %.
- Une augmentation de 10.2 % du nombre de résidences principales (+118 entre 2009 et 2020).
- Une stabilisation du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels depuis 2009.

Evolution du nombre de logements

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 | 2014 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Ensemble | 458 | 539 | 627 | 749 | 749 | 1278 | 1345 | 1408 |
| Résidences principales | 419 | 495 | 578 | 629 | 705 | 1150 | 1193 | 1268 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 16 | 16 | 21 | 16 | 10 | 52 | 56 | 53 |
| Logements vacants | 23 | 28 | 28 | 104 | 34 | 76 | 96 | 87 |



⇒ Les Logements vacants

Selon l'Insee, on dénombre en 2020 sur le territoire de Boissy, 87 logements vacants soit 6.2 % du parc total de logements. A titre de comparaison, la moyenne départementale s'élève à 6.7 %.

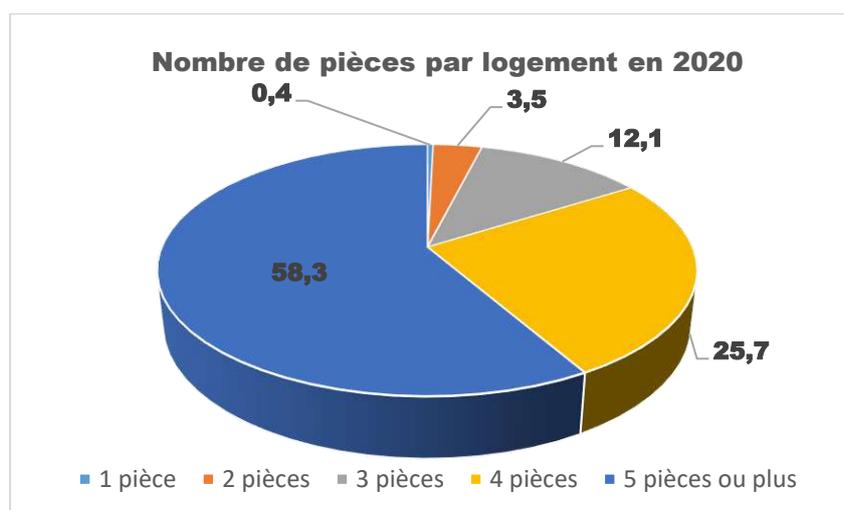
Selon les données du Cerema en date du 1^{er} janvier 2019⁴, on dénombre pour le parc privé, sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel 78 logements vacants dont 29 logements vacants depuis moins de 2 ans. Ces données permettent ainsi de distinguer la vacance de courte durée (de moins de 2 ans), dite frictionnelle, de la vacance de longue durée, dite structurelle, cible du plan national de lutte contre les logements vacants.

2.2.2. Statut d'occupation et confort des résidences principales en 2020

| | | |
|-------------------------------------|-------|--------|
| Ensemble des résidences principales | 1268 | 100 % |
| ...part des propriétaires | 1 120 | 88.3 % |
| ...part des locataires | 133 | 10.5 % |
| Dont logement HLM | 2 | 0.2 % |
|logé gratuitement | 15 | 1,2 % |

Le parc de logements est en très grande majorité composé de résidences principales (90 %). Celles-ci se présentent sous la forme de maisons individuelles (93.2 %) et sont occupées à 88.3 % par des propriétaires. La part de locataires s'élève à seulement 10.5 %.

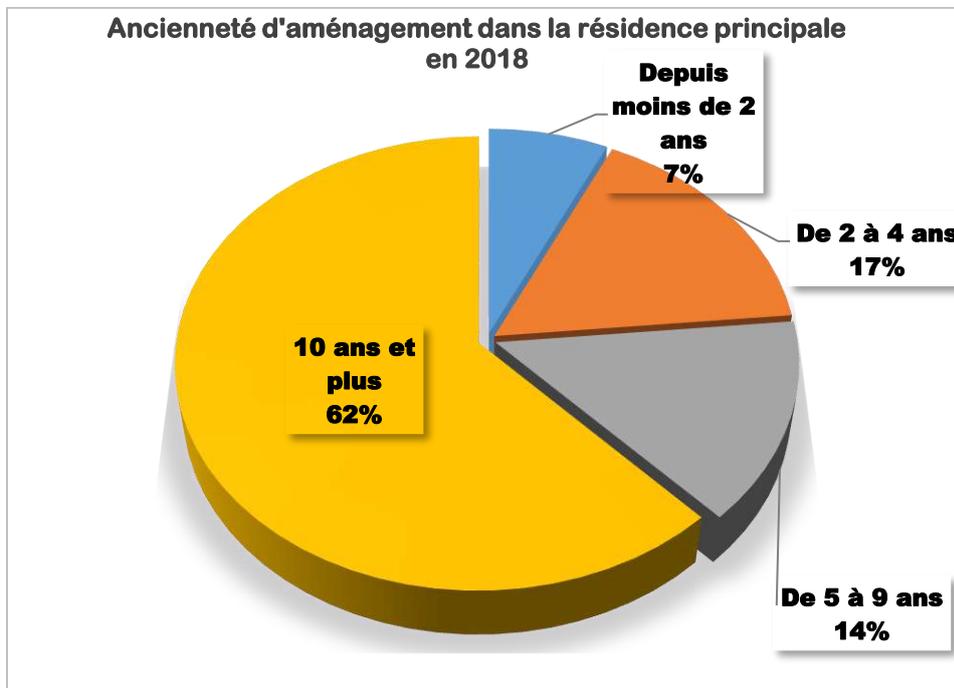
On dénombre en 2019, 3 logements appartenant au parc locatif social.



4 Source CEREMA (Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement) : fichier LOVAC 2020 (croisement 1767BISCOM / Fichiers Fonciers)

Les logements sont confortables et spacieux. En 2020, ils comptaient en moyenne 5 pièces par maison et 2.8 pièces par appartement. 84 % sont des T4 et T5 ou plus. Les petits logements T1 et T2 représentent environ 3.9 % des habitations.

Plus de 60 % des résidences principales sont occupées depuis 10 ans et plus.



2.2.3. La dynamique de construction depuis 2020⁵

| | Nombre de logements autorisés individuels | Nombre de logements autorisés individuels groupé | Nombre de logements autorisés collectifs | Total nombre de logements |
|--------------|---|--|--|---------------------------|
| 2020 | 13 | 7 | 4 | 24 |
| 2021 | 28 | | | 28 |
| 2022 | 57 | 10 | 9 | 76 |
| 2023 | 3 | | | 3 |
| Total | 101 | 17 | 13 | 131 |

Depuis 2020, 131 logements ont été autorisés sur la commune de Boissy-le-Châtel soit un rythme de construction élevé entre 2020 et 2023. La majorité de ces logements sont des logements individuels.

⁵ Source Sit@del2-logements autorisées par type et par commune (01/2020_05/2023)

2.2.4. Programme Local de l'Habitat

La Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie a lancée l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat en 2021.

En l'absence de PLH, le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), adopté le 20 décembre 2017 par le préfet de Région Ile de France fixe des objectifs par EPCI en matière de logements. Sur la Communauté de Communes de Coulommiers cet objectif s'élevait à 230 logements /an dont 21 logements locatifs sociaux.

2.2.5. Les besoins en logements

Les principaux besoins sur la commune concernent le logement :

- Des personnes seules : en particulier des personnes de plus de 65 ans ;
- Des jeunes actifs (20 à 30 ans) ;
- Des couples sans enfant ;
- Des couples avec 1 enfant ou des familles monoparentales.

Les familles avec plusieurs enfants disposent d'une offre importante dans le parc privé. Toutefois, aucun logement social n'est affecté à l'accueil de familles avec 2 enfants ou plus.

Les étudiants ne semblent pas être une cible particulière sur la commune de Boissy (peu de formations supérieures disponibles à Coulommiers).

Proposition de répartition des besoins en logements sociaux sur la commune sur les 10 à 15 prochaines années :

| Typologie de logements | Part à réaliser (%) |
|---|----------------------------|
| Studio (Cuisine non séparée de la pièce principale) | 0 % |
| T1 (1 pièce principale à la fois chambre et salon + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus) | 5 à 10 % |
| T2 (1 chambre + 1 salon) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus) | 30 à 40 % |
| T3 (2 chambres + 1 salon) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus) | 20 à 30 % |
| T4 (3 chambres + 1 salon/séjour ou 2 chambres + 1 salon + 1 salle à manger) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus) | 10 à 15 % |
| T5 (4 chambres + 1 salon/séjour ou 3 chambres + 1 salon + 1 salle à manger) + 1 cuisine + 1 salle de bains ou + (avec WC séparés ou inclus) | 5 à 10 % |

Remarque importante : La répartition des catégories de logements n'est pas basée sur une étude fine des besoins en matière de logement social (à Boissy et les communes environnantes) par manque de données à analyser.

Pour ce faire il faudrait :

- Étudier la structure de la demande en logements sociaux en utilisant les données de la base du système national d'enregistrement (SNE).
- Étudier la structure de l'offre effectivement disponible (flux/rotation) en logements sociaux en utilisant les données du répertoire sur le parc locatif social (RPLS).
- Construire des grilles de lecture entre la composition des ménages et la taille des logements et les ressources des ménages et les niveaux de loyers des logements.
- Evaluer la tension entre l'offre et la demande.

2.3 Analyse socio-économique

2.3.1 Population active et emploi

La population active recensée par l'INSEE correspond aux habitants âgés de 15 à 64 ans en âge de travailler.

| | 2009 | 2014 | 2020 |
|-------------------------------|------|------|------|
| Ensemble | 2030 | 1981 | 2007 |
| • Actifs en % | 73.2 | 74.2 | 77.5 |
| • Actifs ayant un emploi en % | 67.9 | 66.3 | 70.4 |
| • Chômeurs en % | 5.3 | 7.9 | 7.1 |
| • Inactifs en % | 26.8 | 25.8 | 22.5 |

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Après une baisse entre 2009 et 2014, la population active de la commune repart légèrement à la hausse entre 2014 et 2020. ; elle représente près de 62 % de la population totale. Sur les 2007 actifs sur la commune, 70.4 % d'entre eux ont un emploi en 2020. Le nombre de chômeurs est stable entre les deux derniers recensements.

| | 2009 | 2014 | 2020 |
|--------------|--------|--------|--------|
| Salariés | 77.2 % | 75.1 % | 72.4 % |
| Non-salariés | 22.8 % | 24.9 % | 27.6 % |

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

En 2020, ces emplois sont principalement des emplois salariés (72.4 % des emplois). Concernant ces emplois salariés, plus de 90 % sont des contrats à durée indéterminée ou des titulaires de la fonction publique. Avec un taux de 9.2 % en 2020, le taux de chômage est en deçà de la moyenne départementale (11,2 %) et ce taux en baisse depuis 2014.

2.3.2. Le lieu de travail des actifs

| | Nombre d'emplois dans la zone | Population active ayant un emploi dans la zone | Indicateur de concentration d'emploi |
|------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
| 2009 | 349 | 1 390 | 25.1 |
| 2014 | 422 | 1 326 | 31.8 |
| 2020 | 325 | 1 434 | 22.6 |

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

Après une hausse importante du nombre d'emplois entre 2009 et 2014 (+ 57 %), on assiste entre 2014 et 2020 à une baisse relativement importante.

En 2020, l'indicateur de la concentration d'emplois reste relativement élevé même s'il diminue depuis 2009.

| | 2009 | 2014 | 2020 |
|--|-------|-------|------|
| Actifs ayant un emploi | 1389 | 1326 | 1433 |
| Actifs travaillant dans la commune de Boissy-le-Châtel | 191 | 182 | 136 |
| Actifs travaillant dans une autre commune | 1 198 | 1 144 | 1297 |

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Le nombre d'actifs travaillant sur la commune de Boissy diminue depuis 2009. Ils représentent 9.5 % en 2020. La très grande majorité des actifs, soit 85,9 %, exerce à l'extérieur de la commune traduisant un phénomène de déplacements domicile-travail très important.

En 2020, la voiture est le moyen de transport le plus utilisé dans les déplacements domicile-travail (81.6 %), suivi par les transports en commun utilisés par 13 % des actifs.

2.3.3. Les secteurs d'activités (hors agriculture)

La commune de Boissy-le-Châtel comporte des secteurs d'activités variés sur son territoire. En 2020, près de 213 entreprises et activités sont répertoriées.

| Nombre d'entreprises par secteur d'activités au 31 décembre 220 | Nombre | % |
|---|------------|--------------|
| Ensemble | 213 | 100,0 |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres | 14 | 6.6 |
| Construction | 51 | 23.9 |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration | 48 | 22.5 |
| Information et communication | 7 | 3.3 |
| Activités financières et d'assurance | 5 | 2.3 |
| Activités immobilières | 9 | 4.2 |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 35 | 16.4 |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale | 28 | 13.1 |
| Autres activités de services | 16 | 7.5 |

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirène) en géographie au 01/01/2022

Les activités liées à la construction et aux commerces, transports, hébergement et restauration sont les activités les plus représentées sur le territoire communal de Boissy (46.4 %).

En 2021, 52 établissements ont été créés, répartis comme suit :

| | |
|---|----|
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres | 3 |
| Construction | 6 |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration | 19 |
| Information et communication | 3 |
| Activités financières et d'assurance | 1 |
| Activités immobilières | 1 |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 8 |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale | 6 |
| Autres activités de services | 5 |

2.3.4 Les activités agricoles

Le territoire communal de Boissy-le-Châtel est implanté sur deux unités topographiques ; la vallée du Grand Morin et le plateau de la Brie des Etangs. Ce relief induit des variations entre les cultures de vallée et celles de plateau.

a. Les données quantitatives

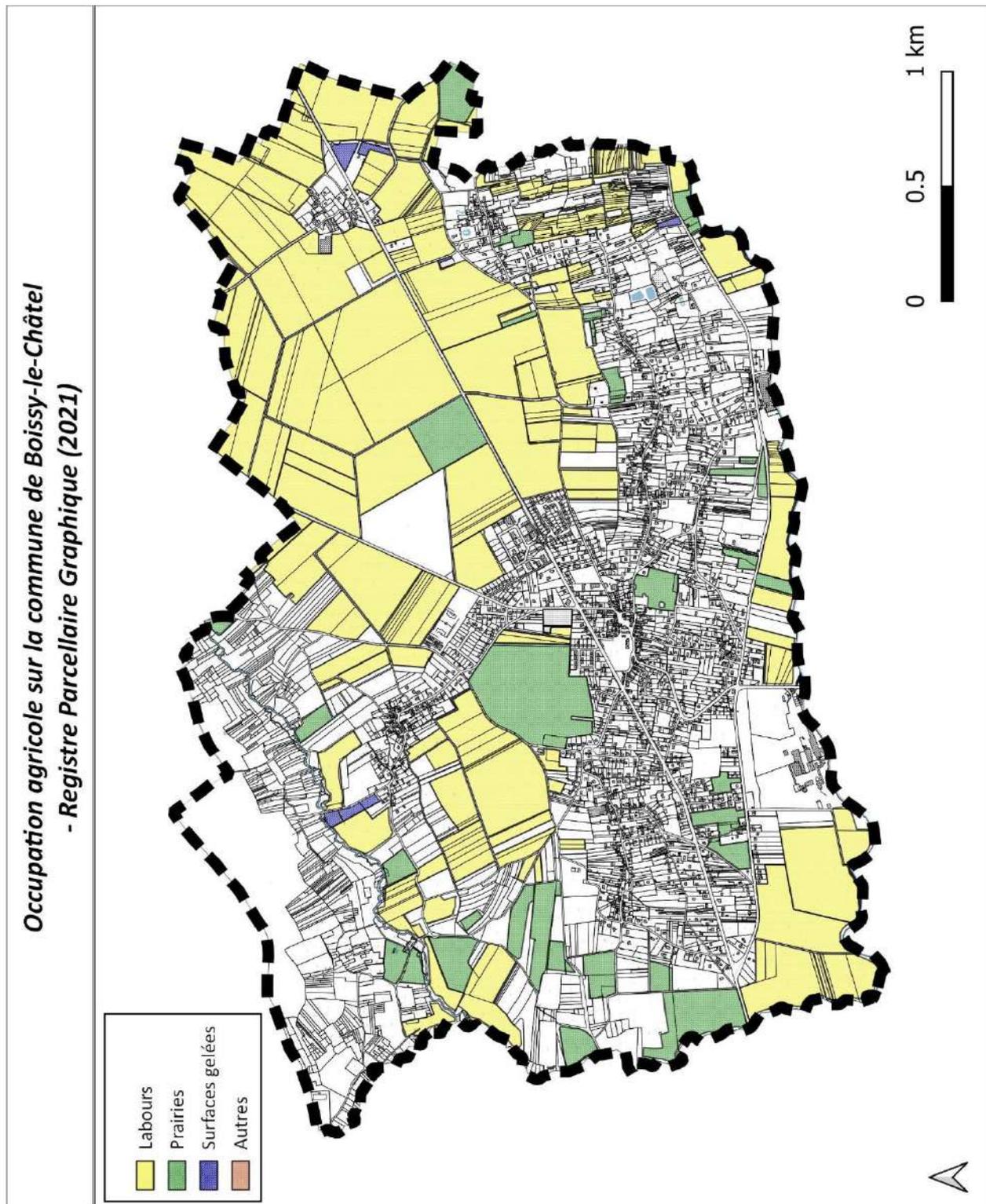
Le recensement agricole de 2020 indique la présence de 4 exploitations sur le territoire communal. Aucune ne pratique une activité d'élevage.

En 2020, la surface agricole utilisée⁶ s'étend sur 442 hectares et la surface agricole utilisée moyenne s'élève à 110.50 hectares.

⁶ La superficie agricole utilisée (SAU) comprend les céréales, les oléagineux, protéagineux et plantes à fibres, les autres plantes industrielles destinées à la transformation, les cultures fourragères et les surfaces toujours en herbe, les légumes secs et frais, les fraises et les melons, les pommes de terre, les fleurs et plantes ornementales, les vignes, les autres cultures permanentes (vergers, petits fruits, pépinières ligneuses), les jachères, les jardins et vergers familiaux. Les données sont localisées à la commune où se situe le lieu principal de production de chaque exploitation. Les chiffres d'une commune doivent donc être interprétés avec prudence, une exploitation pouvant exercer son activité sur plusieurs communes, ou plusieurs départements voire plusieurs régions.

Le Registre parcellaire graphique de 2021 (RGP) révèle la présence de 451.13 hectares de terres agricoles réparties comme suit sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel :

- Labours (Blé, Maïs, Colza, Oléagineux...) : 355.30 hectares
- Surfaces toujours en herbe (Prairies) : 70.16 hectares
- Vergers, maraîchage : 21.70 hectares
- Surfaces gelées : 3.97 hectares



b. Appellations d'origine

La commune de Boissy-le-Châtel est incluse dans deux aires géographiques d'appellations protégées :

- Le Brie de Melun
- Le Brie de Meaux

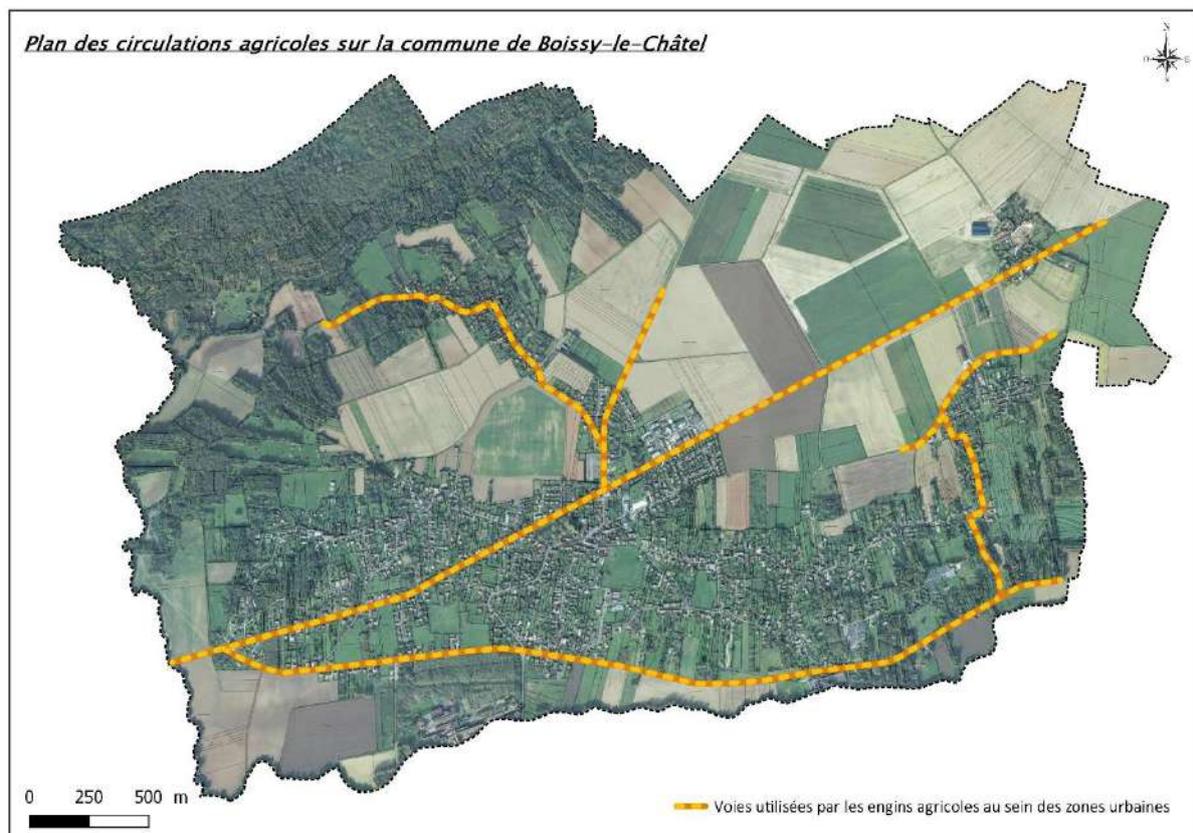
Concernant l'AOP Brie de Meaux, la commune est également répertoriée dans la zone d'affinage, la zone production et la zone de transformation.

c. Impact du milieu urbain :

L'habitat de Boissy-le-Châtel est assez dispersé et résulte du regroupement des hameaux qui formaient la commune au 19^{ème} siècle. Les constructions sont implantées le long des routes et des voies de desserte internes, laissant ainsi de nombreux cœurs d'ilots arborés ou herbacés.

La zone urbaine de Boissy-le-Châtel étant entourée par les terres agricoles ou les boisements, le moindre développement urbain affectera forcément un de ces milieux.

Le schéma ci-après illustre les voies empruntées par les engins agricoles dans le bourg de Boissy-le-Châtel.



2.3.5 Les activités artisanales et commerciales

La commune de Boissy-le-Châtel accueille plusieurs commerces situés au centre-bourg et au sein de la zone d'activités des Arpents :

- Alimentation, Bar-Tabac-Presses-Loto-PMU,
- Boucherie-Charcuterie,
- Boulangeries,
- Coiffeurs et esthétique,
- Bien-être et cosmétique,
- Fruits et légumes,
- Fleuristes,
- Horticulteur,
- Pizzeria,
- Prothésiste ongulair,
- Snack,
- Superette Leader Price
- Traiteur.



Commerces au centre-bourg – rue de l’Eglise



Commerces et services au centre-bourg – rue du Château

Les principales activités économiques sont les suivantes :

Plusieurs activités économiques sont présentes à Boissy, regroupées notamment au sein de la zone d'activités des Arpents.

Architecte, Chauffagiste-Plombier, Climatisation, Convoi service rapide, Contrôle Auto, Electricité, Fourniture et pose de fermetures, Garage, Géomètre, Impression numérique-Gravure-Usinage, Maçonnerie générale, Nettoyage des Bâtiments, Paysagiste, peintre, Plombier, Poseur de revêtements souples, Station-Service, Station de lavage, Serrurerie-Métallerie-Ferronnerie, Tapissier, Taxis, Terrassement...



La zone d'activités des Arpents à l'entrée est de la commune

Une station-service est implantée dans le centre-bourg, le long de la RD 222.

2.4 Les équipements et services à la population

2.4.1. Les équipements culturels et sportifs

La commune est pourvue de deux salles des fêtes : une pouvant accueillir 200 personnes et l'autre 50 personnes.

La commune dispose de :

- 2 terrains de football
- 3 terrains de tennis
- 1 salle de karaté/arts martiaux
- 1 salle de musique
- La création d'une halle des sports est en projet.

De nombreuses associations sont présentes sur la commune : Sport, détente, musique, théâtre, informatique, club des anciens ...

Depuis 2007, la commune accueille au sein des sites de l'ancienne papeterie du Moulin, une galerie d'art contemporain (Galleria Continua).

2.4.2. Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école maternelle (Etienne Dumas) et d'une école élémentaire (La Mare Garenne). L'école élémentaire regroupe 10 classes et 1 classe ULIS.



L'école élémentaire

La commune a également mis en place un service pré et post scolaire, un centre de loisirs et dispose de 2 cantines scolaires.

L'enseignement secondaire se poursuit au collège de Rebais puis au Lycée de Coulommiers.

Une crèche privée est implantée au sein de la zone d'activités des Arpents.

2.4.3. Les équipements médicaux

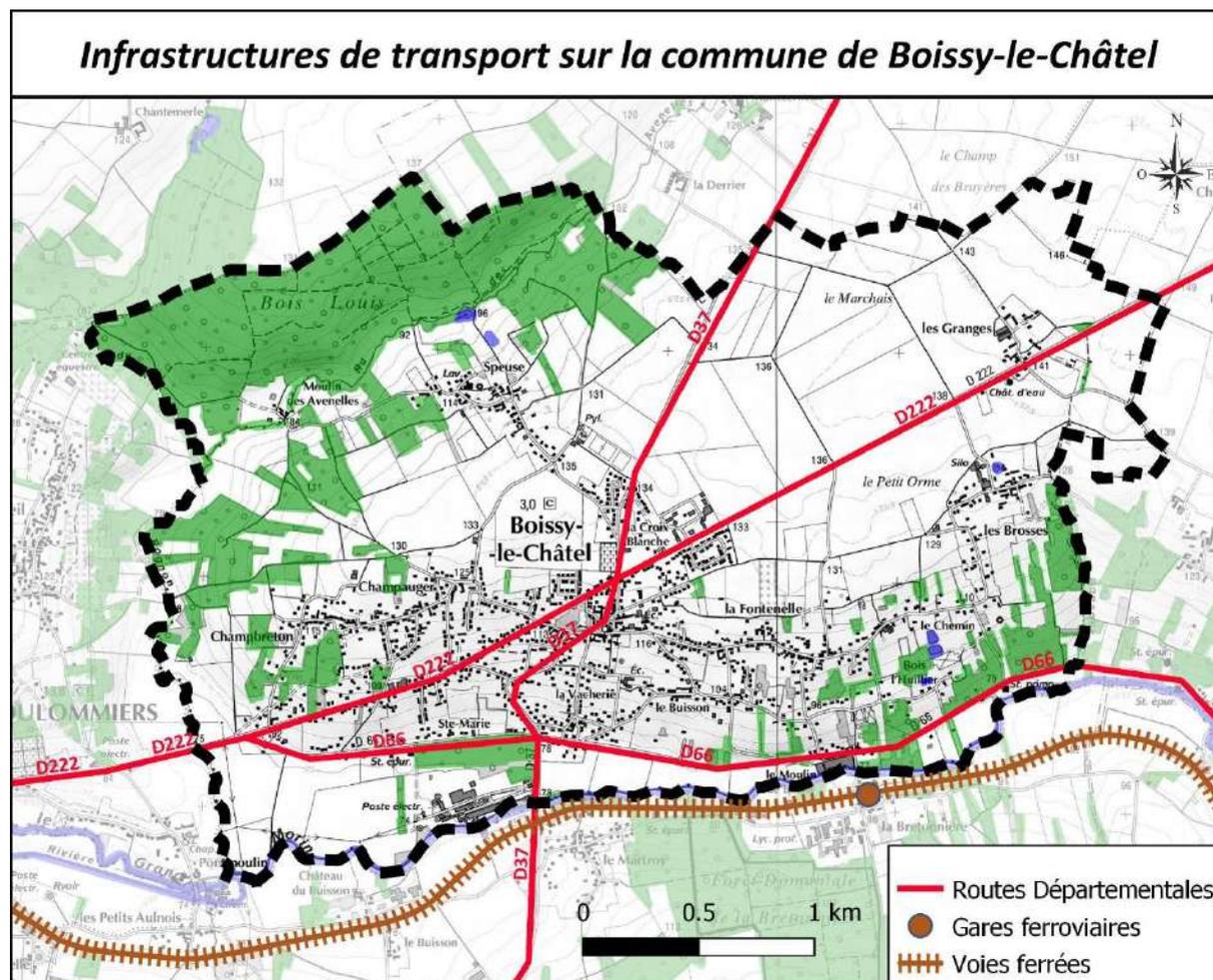
Le corps médical est bien représenté sur la commune : Médecins, Infirmières, Masso-kinésithérapie, orthophoniste, ostéopathe, pédicure-podologue, pharmacie, psychomotricienne...

2.5 Les transports et déplacements

2.5.1 Transports routiers

Le territoire de Boissy-le-Châtel est traversé par 3 routes départementales :

- La RD 222 qui permet de rejoindre Coulommiers vers l'Ouest et Rebais vers l'Est.
- La RD 37 qui s'étend de Chailly-en-Brie à Doue traversant le territoire communal de Boissy-le-Châtel du Nord au Sud.
- La RD 66 qui longe le Grand Morin jusqu'à La Ferté-Gaucher.



2.5.2 Transports en communs

La desserte ferroviaire sur le territoire de Chailly-en-Brie, au sud de Boissy-le-Châtel, ayant été fermée, a été remplacée par des trajets de bus dénommés Transfrancilien.

La commune est desservie par des lignes de transport :

- Le réseau Seine-et-Marne express : La ligne 01 dessert 2 arrêts : Centre et Champauger sur la RD 222. Elle permet de desservir Rebais ou de rejoindre directement Melun. Elle compte un arrêt à Coulommiers où plusieurs autres lignes de bus partent (lignes 9, 10, 25...) et la possibilité de rejoindre la gare de Coulommiers pour Paris-Est.

- Le réseau Transdev les mercredis avec 2 arrêts : Place de la Mairie et Champauger pour accéder au marché de Coulommiers.
- Les transports scolaires, pour les collégiens vers le collège de Rebaix et pour les lycéens vers le lycée de Coulommiers.

Localisation des points d'arrêt des transports de bus

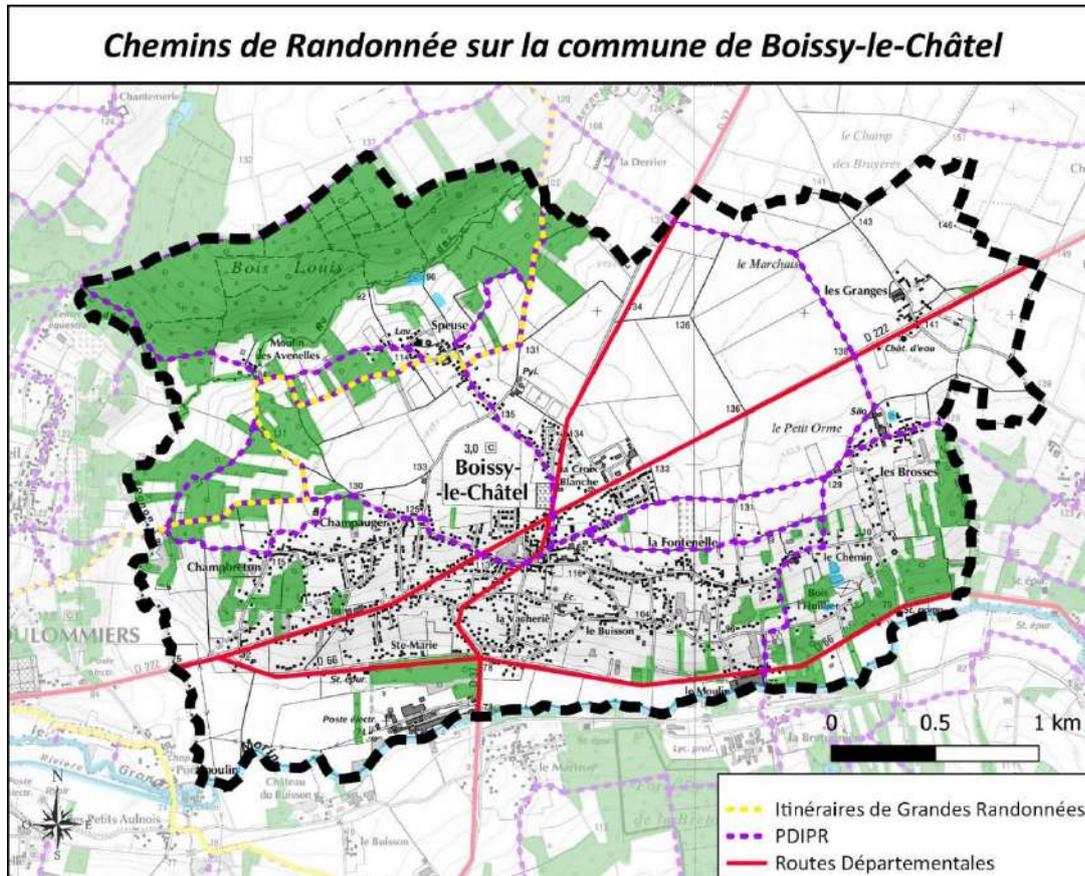


2.5.3 Les modes de déplacements doux

Le territoire communal est traversé par un grand nombre de sentes et de chemins ruraux. La liste de ces sentes et de ces chemins figure en annexe n°2.

La commune est traversée par le chemin de Grande Randonnée GR11. C'est une boucle autour de Paris de 645 km.

De nombreux autres chemins sont inscrits au PDIPR et permettent des randonnées sur le territoire en lien vers les communes voisines.



2.6. Les capacités de stationnements

On dénombre plusieurs secteurs de stationnement public sur l'ensemble du territoire communal localisés dans des parcs ouverts au public :

- Place de la Mairie/Eglise = 25 places dont 1 réservée PMR et 1 borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Ecole Primaire = 37 places dont 2 PMR
- Ecole maternelle/Salle des fêtes = 12 places délimitées dont 2 PMR et de nombreuses places non délimitées.
- Equipements sportifs = 25 places dont 2 PMR



Ces secteurs de stationnement sont préférentiellement implantés à proximité des équipements publics comme l'école, les équipements sportifs, la mairie, les commerces et services.

A ces secteurs de stationnement publics, s'ajoutent le stationnement longitudinal le long des principales rues de la commune réparti comme suit :

| Rue | Nombre de places |
|----------------------------|------------------|
| Rue du Centre | 9 |
| Rue de la Croix Blanche | 3 |
| Rue de la Grange aux Dîmes | 8 |
| Rue du Buisson | 17 |
| Rue de la Mare Garenne | 13 |
| Rue de la Vacherie | 14 |
| Rue de Champauger | 7 |
| Rue de l'Eglise | 14 |
| Rue de la Croix St Hubert | 3 |
| Rue du Gain du Bois | 5 |

Stationnement des vélos

Des arceaux pour le stationnement des vélos sont disponibles à proximité de l'église.

Un local à vélo est également présent au sein de l'école élémentaire.

Borne de recharge pour les véhicules électriques

Une borne de recharge pour les véhicules électriques est disponible rue des carrières sur le parking de la salle des fêtes.

2.7. Alimentation en eau potable, assainissement et gestion des déchets (confère document n°6.1. Annexes sanitaires)

2.8. Les communications numériques

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune de Boissy-le-Châtel. Ces données fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

| Technologies ADSL | Disponible |
|-------------------|------------|
| ADSL | ✓ |
| ReADSL | ✓ |
| ADSL2+ | ✓ |
| VDSL2 | ✓ |

Les NRA, Noeud de Raccordement d'Abonnés, sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication, clé de développement pour le territoire qui les accueille, constituent un enjeu fort d'aménagement au même titre que les autres moyens de transport et de communication.

Boissy-le-Châtel est reliée aux nœuds de raccordement d'abonnés (NRA) suivants :

| NRA de Boissy-le-Châtel | | | |
|-------------------------|------------------------------|--------|----------------------------|
| Code | Nom et Localisation | Lignes | Dégroupe |
| 6BY77 | Boissy-le-Châtel de Gaulle | 800 | Dégrouper par 3 opérateurs |
| 6BS77 | Boissy-le-Châtel Charles A26 | 750 | Dégrouper par 3 opérateurs |

III - COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

3.1 Les prescriptions territoriales d'aménagement

3.1.1 Le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers

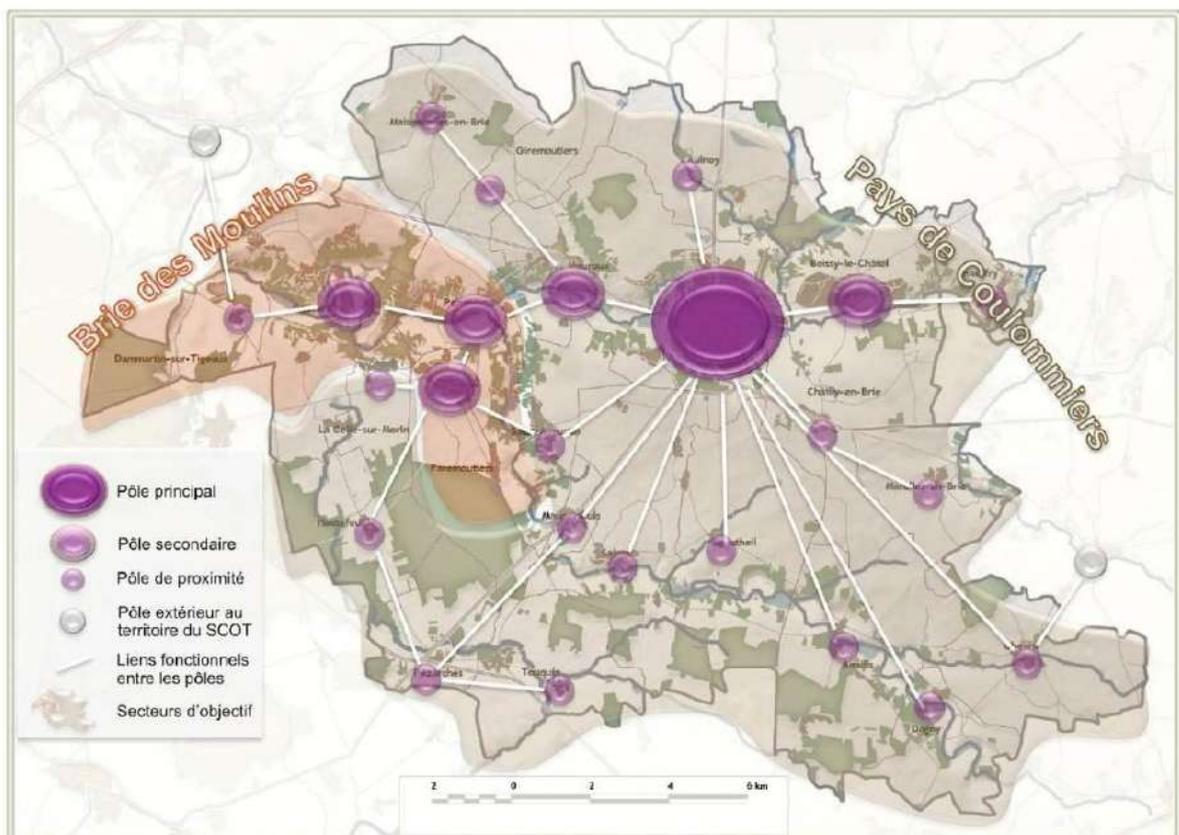
Le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers a été approuvé le 3 mars 2014.

Le Document d'orientation et d'objectifs du SCoT (DOO), affiche de nombreuses orientations d'aménagement et d'urbanisme afin de mettre en œuvre la stratégie de développement du territoire affichée dans le PADD. Le territoire de Boissy-le-Châtel est concerné par les orientations suivantes :

❖ ARMATURE TERRITORIALE

La commune de Boissy-le-Châtel est identifiée en **pôle secondaire**. Dans le DOO du SCoT

» Ils 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 ».



❖ TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

→ DEPLACEMENTS DOUX

Extraits du SCoT :

Le SCOT souhaite privilégier des modes de transport respectueux de l'environnement, en encourageant le recours aux modes les moins polluants (vélos, rollers, piétons, trottinettes), notamment sur les distances courtes.

Les dispositions prises dans les PLU veilleront à :

- Faciliter l'accès aux commerces, aux pôles d'activités, aux pôles d'échanges et aux équipements à pied et à vélo ;
- Aménager des circuits piétons et cycles continus sur l'ensemble du territoire, si possible en lien avec les trames verte et bleue ;
- Accorder une place prioritaire aux déplacements doux dans les projets d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain ;
- Sécuriser les modes doux notamment en centre-ville et centre-bourg : élargissement des trottoirs, création de zones piétonnes, de pistes / bandes cyclables ;
- Créer des parcs à vélos à proximité des gares et des grands équipements générateurs de flux ;
- Sensibiliser le grand public au vélo et à la marche.

→ AMELIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN VILLE

Extrait du SCoT :

« Afin d'améliorer la circulation et l'usage de l'automobile en ville, de réduire la pollution et d'accroître la qualité de vie des habitants, des dispositifs sur le stationnement sont mis en œuvre par les communes.

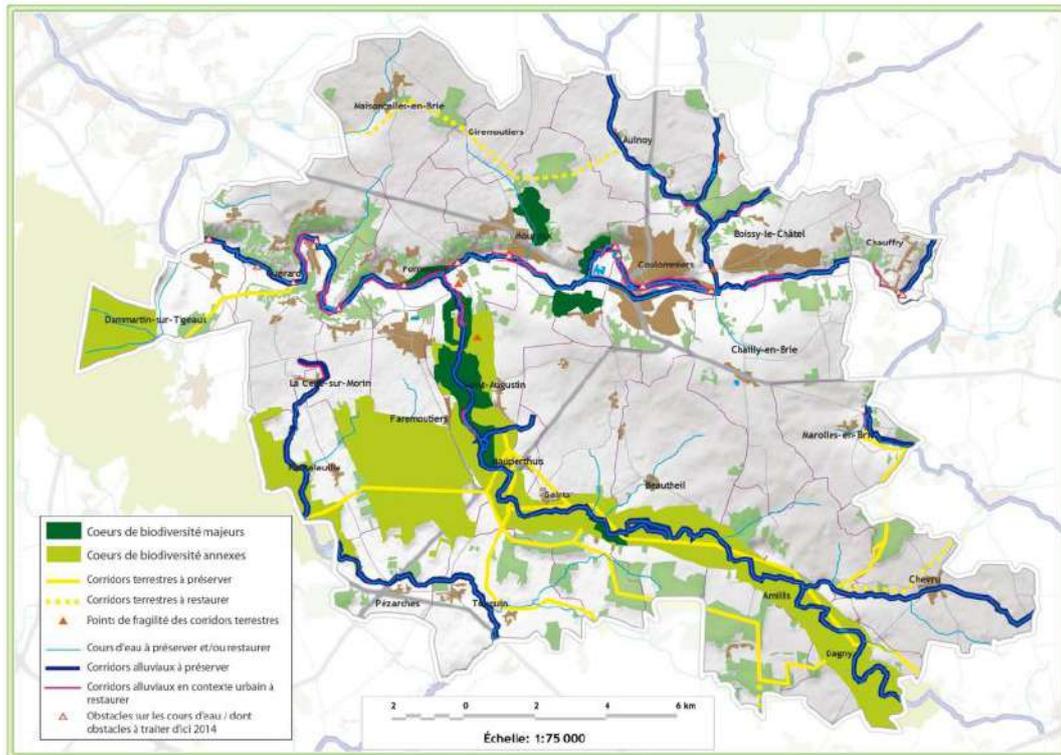
A leur échelle, il s'agit de :

- Penser et organiser le stationnement pour tous les types de véhicules : voitures, vélos, véhicules de livraison, taxis, 2 roues motorisés... afin de limiter les conflits d'usage sur l'espace public ;
- Mieux réglementer le stationnement sur voirie, en fonction de la morphologie urbaine et de la taille de la commune ;
- Encadrer dans les PLU le développement du stationnement privé. »

❖ ARMATURE ECOLOGIQUE

La commune de Boissy-le-Châtel n'abrite aucun cœur de biodiversité, ni majeur ni annexe. La carte de l'armature écologique du SCoT identifié seulement le Grand Morin en corridor alluvial à préserver dont une partie est indiquée en corridor en contexte urbain à restaurer.

➔ CORRIDOR ALLUVIAL



Extraits du SCoT :

En compatibilité avec les dispositions des SAGE en vigueur, le SCOT s'inscrit en faveur d'une préservation ou, le cas échéant, d'une restauration des fonctions écologiques des cours d'eau et espaces aquatiques et de leur rôle de support aux échanges et à la circulation des espèces à travers :

- Le maintien à l'état naturel ou la renaturation des rives et berges ;
- Le maintien ou la reconquête des capacités de circulation de la faune piscicole dans les milieux aquatiques (passe à poissons...) ;
- Le maintien ou la reconquête des capacités de circulation des espèces liées aux habitats rivulaires (notamment lors de la création ou de l'aménagement de franchissements routiers) ;
- La protection des ripisylves et des espaces boisés associés hormis ceux qui n'auraient pas de fonction biologique évidente ou dont le maintien conduirait à un appauvrissement des milieux.

Le Grand Morin étant identifié au titre du 2° du I de l'Article L.214-17 du Code de l'Environnement, les ouvrages présents constituant des obstacles doivent être gérés, entretenus et équipés pour assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs dans un délai de cinq ans.

Les abords des cours d'eau identifiés dans le cadre de la trame bleue (corridors alluviaux à préserver) (à moins de 25 mètres des berges - valeur approximative qui doit être considérée comme un ordre de grandeur dans un esprit de compatibilité et non de conformité des documents inférieurs) n'ont pas vocation à recevoir de l'urbanisation.

Cependant, peuvent être tolérés sous réserve de justification (système « ERC ») :

- Les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation ou à leur ouverture au public ;
- Les équipements et les constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs si leurs aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global ;
- L'évolution des tissus bâtis constitués en maintenant des surfaces perméables équivalentes.

Sont également autorisées les extensions mesurées (et annexes) des constructions isolées existantes.

→ **LES ZONES HUMIDES**

Extraits du SCoT :

Sur la base de la cartographie régionale qui localise des territoires humides potentiels, les PLU précisent à leur échelle les zones humides remarquables et ordinaires, au moyen, le cas échéant, d'études spécifiques complémentaires.

En compatibilité avec les modalités prévues dans le SDAGE (Schéma Directeur de l'Aménagement et de la Gestion des Eaux), les zones humides altérées par des projets d'équipements ou d'aménagement d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs (système « ERC ») doivent être compensées afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Les zones humides n'ont pas vocation à être aménagées en plan d'eau ni bassin de rétention pour les eaux pluviales.

→ **PRESERVER LES HAIES, ALIGNEMENTS VEGETAUX OU ARBRES ISOLES COMME SUPPORTS A LA BIODIVERSITE**

→ FAVORISER LA NATURE EN VILLE

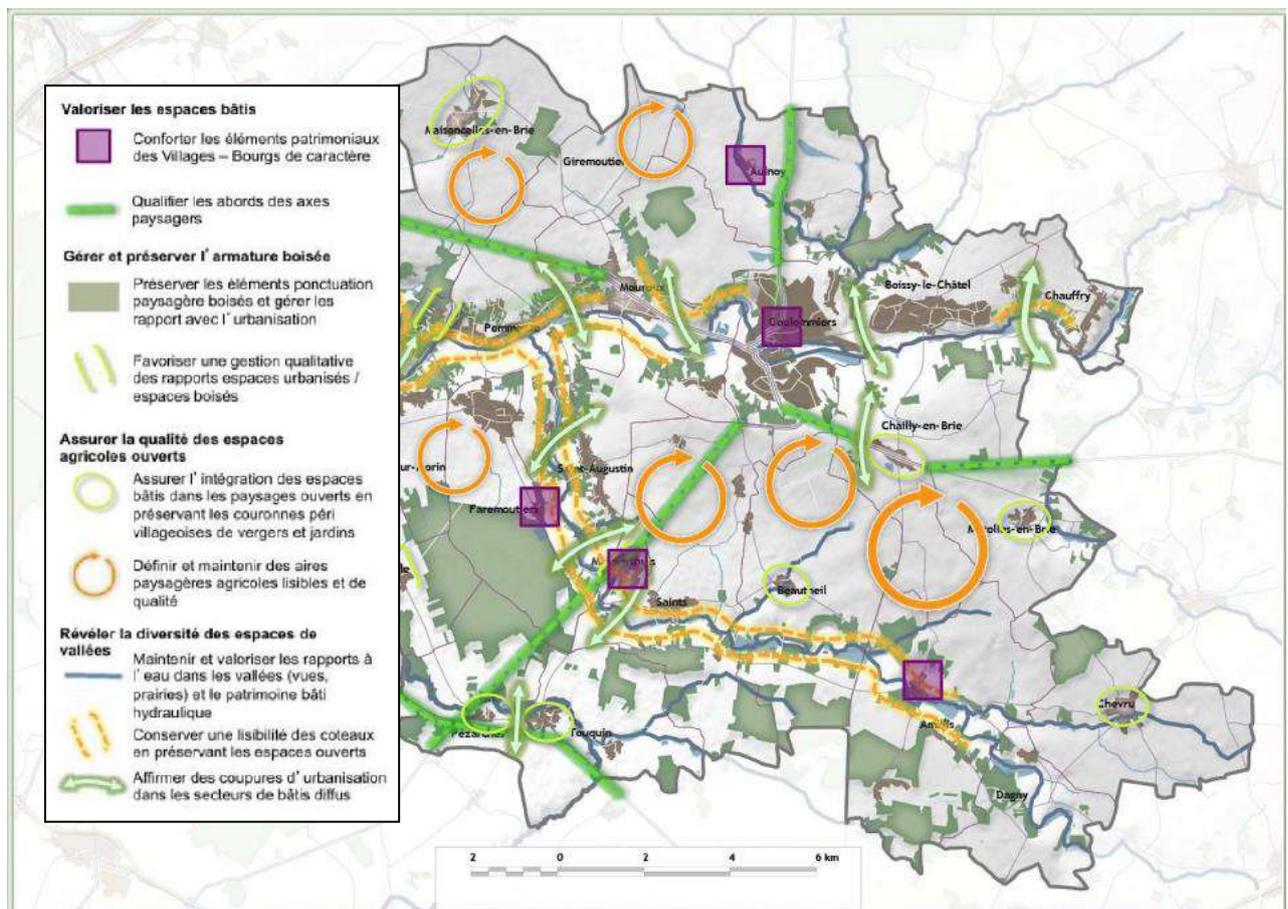
Extraits du SCoT :

Le territoire (dont les espaces urbanisés) est ponctué d'espaces naturels souvent associés aux cours d'eau, axes routiers, places publiques ou jardins privés. Ces espaces jouent un rôle dans le maintien de la biodiversité (support de la petite faune et d'essences végétales très variées), la gestion hydraulique et la qualité du cadre de vie. Ces espaces ont vocation à conserver leur dominante naturelle (prairies, vergers, jardins, boisements).

❖ ARMATURE PAYSAGERE

Boissy-le-Châtel est concernée par plusieurs orientations visant la préservation et la valorisation de l'armature paysagère :

- Préserver les éléments de ponctuation paysagère boisés et gérer les rapports avec l'urbanisation.
- Maintenir et valoriser les rapports à l'eau dans les vallées (vues, prairies) et le patrimoine bâti hydraulique
- Affirmer des coupures d'urbanisation dans les secteurs de bâtis diffus



❖ GERER L'ARMATURE ARBOREE

Extrait du SCoT :

Le SCOT rappelle que les PLU traduisent, de manière systématique, les dispositions du SDRIF relatives aux espaces boisés et à leurs lisières.

❖ LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Objectifs de production de logements à 20 ans

| | | Logements total | | Logements aidés | |
|---------------------|----------------------|-----------------|--------------|-----------------|--|
| | | Unités | Unités | Taux | |
| Pays de Coulommiers | Pôles de proximité | 835 | 42 | 5% | |
| | Pôles secondaires | 1 180 | 295 | 25% | |
| | Coulommiers | 2 580 | 645 | 25% | |
| | Total secteur | 4 595 | 982 | | |
| Brie des Moulins | Pôles de proximité | 90 | 5 | 5% | |
| | Pôles secondaires | 805 | 201 | 25% | |
| | Total secteur | 895 | 206 | | |
| TOTAL SCOT | Pôles de proximité | 925 | 46 | 5% | |
| | Pôles secondaires | 1 985 | 496 | 25% | |
| | Coulommiers | 2 580 | 645 | 25% | |
| | Total | 5 490 | 1 188 | | |

Sur le pays de Coulommiers, les pôles secondaires (2 pôles) ont un objectif de création de 1 180 logements à l'horizon 2034 dont 25 % de logements aidés. La mise en œuvre des objectifs résidentiels à l'échelle de chaque commune doit être appréciée au regard de ses capacités de développement (dessertes, réseaux, emploi et activités, capacités urbaines...) et qu'il ne peut être opéré à une

déclinaison communale des objectifs de production de logements par simple division.

Par ailleurs, ces objectifs de production de logements sont des indicateurs qui ne revêtent pas de caractère opposable contrairement à l'enveloppe foncière qui revêt un caractère prescriptif.

❖ LA CONSOMMATION FONCIERE

Indicateurs d'optimisation foncière

| | Réalisation dans le tissu urbain | Logements en extension | | | | VRD |
|---------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----|
| | | Logements collectifs | | Logements individuels | | |
| | | Part de la production | Densité nette | Part de la production | Densité nette | |
| Coulommiers | 60% | 45% | 45 logt/ha | 55% | 25 logt/ha | 30% |
| Pôles secondaires | 60% | 30% | 30 logt/ha | 70% | 20 logt/ha | 30% |
| Pôles de proximité | 40% | 30% | 20 logt/ha | 70% | 16 logt/ha | 30% |
| SCOT | 57% | 37% | 33 logt/ha | 63% | 20 logt/ha | 30% |

Répartition de la programmation des nouveaux logements pour les pôles de proximité :

- 60 % en densification du tissu urbain
- 40 % en extension du tissu urbain

Les communes de Mouroux et Boissy-le-Châtel disposent d'une capacité maximale de consommation foncière de 28 ha.

Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

| | | Logements total | Extension | |
|---------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------|
| | | Unités | Logements (unités) | Foncier (Ha) |
| Pays de Coulommiers | Pôles de proximité | 835 | 501 | 38 |
| | Pôles secondaires | 1 180 | 472 | 28 |
| | Coulommiers | 2 580 | 1 032 | 43 |
| | Total secteur | 4 595 | 2 005 | 109 |
| Brie des Moulins | Pôles de proximité | 90 | 54 | 4 |
| | Pôles secondaires | 805 | 322 | 19 |
| | Total secteur | 895 | 376 | 23 |
| TOTAL SCOT | Pôles de proximité | 925 | 555 | 42 |
| | Pôles secondaires | 1 985 | 794 | 47 |
| | Coulommiers | 2 580 | 1 032 | 43 |
| | Total | 5 490 | 2 381 | 132 |

Extrait du SCoT :

Pour rappel : les différents indicateurs que sont : la part de logements à réaliser dans les tissus existants, la répartition de la programmation résidentielle entre logements collectifs et logements individuels, les densités résidentielles et les coefficients VRD, revêtent un caractère opposable selon un principe de compatibilité.

❖ LES RISQUES LIÉS AU RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Pour les secteurs couverts par les PPR, les PLU font une application conforme des dispositions prévues par les PPRMT dont ils relèvent lorsque ceux-ci sont approuvés (élaboration en cours du PPRMT du Grand Morin pour les communes de Boissy-le-Châtel, Coulommiers, Guérard, Mouroux et Pommeuse).

❖ COMPLETER LA DIVERSITE DE L'OFFRE ECONOMIQUE PAR LE RENFORCEMENT DE SITES EXISTANTS

Dans l'agglomération de Coulommiers, les parcs d'activités des Dix-Huit Arpents (Boissy-le-Châtel) et le parc commercial de Mouroux (incluant Les Bois Caussin, La Bouture, Pré Puiseux) sont amenés à accroître leurs capacités d'accueil (d'environ 4 ha chacun).

❖ LE MAINTIEN DES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

Extraits du SCoT :

Dans le cadre des documents d'urbanisme :

- La priorité est donnée à l'utilisation des espaces bâtis existants (par la mise en œuvre d'opérations et de dispositions favorisant le renouvellement, la requalification, le comblement et l'intensification des tissus urbains existants) pour au moins 57 % des objectifs de logements ;
- Les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique ne sont réalisées qu'en continuité des enveloppes urbaines existantes ;
- Les hameaux ne peuvent étendre leurs enveloppes bâties (hormis dans les cas spécifiés à la partie 2.B du DOO) ;
- Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes sont réalisées dans l'objectif d'optimiser l'espace utilisé et s'appuient pour le développement résidentiel sur des objectifs de densité pour les extensions comprises entre 16 logements / ha et 45 logements / ha en fonction des typologies de logement et du rôle de la commune dans l'armature territoriale.

Les documents d'urbanisme :

- Prévoient les possibilités d'aménagements et de construction d'installations nécessaires à la diversification et à l'évolution des activités agricoles (hébergement et accueil touristique, transformation sur place, vente directe, ...) soit en zone agricole pour les activités accessoires ne créant pas d'impacts négatifs pour la gestion de l'espace productif, soit dans des espaces à vocation urbaine ;
- Préservent en priorité les espaces agricoles faisant l'objet d'une labellisation ou d'une certification, ou susceptibles de l'être ;
- Préservent des espaces agricoles proches des espaces bâtis à forte valeur agronomique pour le maraîchage.

Dans le cadre de l'accompagnement des besoins liés à l'évolution des exploitations, la reconversion de bâtiments d'exploitation peut être prévue sous réserve :

- D'un intérêt patrimonial ou architectural des bâtiments ;
- D'insertion paysagère et urbaine ;
- D'absence de gêne à l'activité agricole.

❖ LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE

Extraits du SCoT :

Dans le Bassin de Vie de Coulommiers, l'appareil commercial s'organise en appui à l'organisation polarisée du territoire. Les communes pôles secondaires proposent une offre courante mais structurante pouvant s'adresser à leurs populations et celles des communes voisines. La préservation et le renforcement du dynamisme commercial de leurs centres-villes doivent être favorisés à travers des dispositions prises dans les PLU.

L'ensemble de ces orientations doivent être prises en compte dans le PLU.

Le SCoT du bassin de vie de Coulommiers est un SCoT intégrateur, c'est-à-dire qu'il intègre les orientations des documents supra communaux qui sont présentés ci-après pour information. Le SDAGE, Les SAGE, le SRCAE et le SRCE sont des documents qui sont déjà intégrés au SCoT, ou qui devront l'être (pour les documents approuvés après le SCoT).

Le PLU justifiera donc sa comptabilité uniquement vis-à-vis du SCoT, ce dernier étant déjà compatible avec les autres documents.

3.1.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La Commune de Boissy-le-Châtel est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027) adopté par arrêté daté du 23 mars 2022 et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant.

Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Ce document définit donc les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre. En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004.

Ce SDAGE définit cinq orientations fondamentales :

1. Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le PLU devra être compatible avec les orientations et dispositions suivantes :

| Orientation fondamentale 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée | | |
|--|-------------------|---|
| <u>Orientation 1.1</u> Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement | Disposition 1.1.1 | Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification |
| | Disposition 1.1.2 | Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme |
| | Disposition 1.1.3 | Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme |
| <u>Orientation 1.2</u> Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés | Disposition 1.2.1 | Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités |

| | | |
|---|-------------------|--|
| nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état | Disposition 1.2.2 | Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières |
| Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages en eau potable | | |
| <u>Orientation 2.1 :</u> Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés | Disposition 2.1.2 | Protéger les captages via les outils réglementaires de planification et financiers |
| | Disposition 2.1.7 | Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique |
| <u>Orientation 2.4 :</u> Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses | Disposition 2.4.2 | Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements |
| | Disposition 2.4.4 | Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques |
| Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles | | |
| <u>Orientation 3.2 :</u> Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traités dans le milieu | Disposition 3.2.1 | Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux |
| | Disposition 3.2.2 | Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme |
| | Disposition 3.2.3 | Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés |
| | Disposition 3.2.4 | Edicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales |
| | Disposition 3.2.5 | Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'évènements pluvieux |
| | Disposition 3.2.6 | Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti |
| Orientation fondamentale 4 : Pour un terrain préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique | | |
| <u>Orientation 4.1</u> | Disposition 4.1.1 | Adapter la ville aux canicules |
| | Disposition 4.1.3 | Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme |

| | | |
|---|--------------------------|--|
| <p>Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques</p> | | |
| <p><u>Orientation 4.2</u></p> <p>Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients</p> | <p>Disposition 4.2.3</p> | <p>Elaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant (Disposition SDAGE-PGRI)</p> |
| <p><u>Orientation 4.7</u></p> <p>Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future</p> | <p>Disposition 4.7.3</p> | <p>Modalités de gestion des alluvions de la Bassée</p> |
| <p>Orientation fondamentale 5 : Protéger et restaurer la mer et le littoral</p> | | |
| <p><u>Orientation 5.4</u></p> <p>Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité</p> | <p>Disposition 5.4.3</p> | <p>Restaurer le bon état des estuaires</p> |

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.

3.1.3 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La déclinaison du SDAGE au niveau des bassins versants s'effectue par le biais de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le SAGE constitue donc un outil réglementaire à la disposition des acteurs locaux, leur permettant d'atteindre les objectifs de qualité et de remplir l'obligation de résultat, imposés par l'Europe dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Le territoire communal de Boissy-le-Châtel est couvert par le SAGE des deux Morin. Les SAGE ont pour objectif le recensement et l'analyse de toutes les données existantes en matière d'eau (réseau hydrographique, alimentation en eau potable, assainissement, milieux aquatiques...).

Il regroupe 175 communes réparties sur 3 régions (Grand Est, Hauts de France et Ile-de-France) et 3 départements (Marne, Aisne et Seine-et-Marne), soit 1 840 km² dont 209 km de cours d'eau. Les principaux cours d'eau traversant le territoire du SAGE sont le Grand Morin, le Petit Morin, l'Aubetin et l'Orgeval.

Le SAGE été approuvé par arrêté inter préfectoral le 21 octobre 2016.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion durable (PAGD) du SAGE des deux Morin est élaboré autour de 7 enjeux :

- ➔ **ENJEU 1 : Gouvernance, cohérence et organisation du SAGE.**
- ➔ **ENJEU 2 : Améliorer la qualité de l'eau :** La préoccupation première en termes de qualité est l'importance de la contamination par les phytosanitaires sur l'ensemble du bassin versant des Deux Morin et dans les eaux souterraines.
- ➔ **Enjeu 3 : Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et milieux associés :** La dégradation des conditions hydromorphologiques (hauteurs d'eau, débits, substrats, berges) et donc des habitats nécessaires au développement des espèces aquatiques sont liées aux aménagements hydrauliques passés (rectification, recalibrage, curage). Les opérations en cours et à venir sont insuffisantes pour atteindre le bon état écologique demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).
- ➔ **ENJEU 4 : Connaître et préserver les zones humides dont les marais de St Gond :** Les zones humides ont fortement régressé sur l'ensemble du bassin et celles qui subsistent, subissent des pressions fortes menaçant leur pérennité (assèchement, manque d'entretien, pression foncière...).
- ➔ **ENJEU 5 : Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau :** Les risques liés aux inondations se situent principalement en aval du bassin (partie Seine-et-Marnaise), en lien avec l'urbanisation et les activités économiques plus importantes développées à proximité des rivières.
- ➔ **ENJEU 6 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau :** Jusqu'à présent, la satisfaction des besoins en eau sur le territoire, essentiellement liés à l'alimentation en eau potable (à 85 %) a rencontré peu de problèmes quantitatifs. Cependant les nappes connaissent un déficit de recharge (lié au déficit de pluviométrie hivernale) depuis plusieurs années et par conséquent une baisse de leur niveau piézométrique.
- ➔ **ENJEU 7 : Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation du milieu naturel :** Les loisirs liés à l'eau les plus représentés sur le territoire du SAGE sont la pêche et le canoë-kayak. Si le développement des loisirs n'est pas une des missions du SAGE, il est important que celui-ci garantisse, pour les activités qui sont directement liées aux cours d'eau, que celles-ci se déroulent en cohérence avec les enjeux cités précédemment.

Son règlement se compose de 7 articles :

- Article 1 : Encadrer la création de réseau de drainage.

- Article 2 : Préserver les continuités écologiques des cours d'eau.
- Article 3 : Encadrer la protection des frayères.
- Article 4 : Protéger les berges.
- Article 5 : Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides.
- Article 6 : Protéger les zones naturelles d'expansion de crues.
- Article 7 : Interdiction de tout nouveau prélèvement d'eau dans les marais de St-Gond.

► **Le PLU devra prendre en considération ces enjeux afin d'être compatible avec le document.**

Pour rappel, le SMAGE des Deux Morin a été créé le 1er janvier 2018, exerce la compétence GEMAPI depuis le 1er janvier 2020 et a été labellisé EPAGE du Grand Morin en 28 avril 2021.

Pour information, un PAPI est en cours d'élaboration par le SMAGE des deux Morin.

3.1.4. Plan de Gestion du Risque d'Inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi dite Grenelle 2. La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

Le contenu du PGRI est précisé par l'Article L. 566-7 du code de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification fixant des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et notamment sur les territoires à risque important d'inondation (TRI), édictant des dispositions à mettre en œuvre pour y parvenir.

Le PGRI du bassin Seine-Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Il s'inscrit dans un cycle de gestion de 6 ans pour lequel la directive inondation fixe les principales échéances. Il sera révisé une première fois en 2021 et sa mise en œuvre fera l'objet d'une évaluation.

Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, déclinés respectivement suivant diverses dispositions :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires ;
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définis en application des 1° et 3° de l'Article L. 566-7 du code de l'environnement.

3.1.5. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Il s'agit d'un document de planification des politiques d'aménagement et de transport. Les plans de déplacements urbains déterminent les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains et visent notamment à assurer un équilibre durable en matière de mobilité et de facilités d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part.

Le PDUIF a été approuvé par le conseil Régional d'Ile-de-France par délibération du 19 juin 2014. Il fixe des objectifs pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Le PDUIF vise globalement :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Il définit 9 défis, déclinés en 34 actions :

1. Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
3. Redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacements ;
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

On en retiendra notamment 4 prescriptions, en matière de déplacement sur les documents d'urbanisme :

1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ;

4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les orientations du PLU devront être compatibles avec les objectifs du PDUIF.

3.1.6 Le Schéma Régional Climat Air Energie - SRCAE

Le SRCAE définit des orientations permettant l'adaptation au changement climatique, et une atténuation de ses effets ainsi que les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie de même que la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens (le Schéma régional éolien - SRE, est annexé au SRCAE).

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, et fait l'objet d'un arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012. Parmi ses orientations, plusieurs relèvent du domaine de l'urbanisme. Il est ainsi recommandé aux collectivités :

- De conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- De prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables disponibles sur le territoire ;
- De recommander aux aménageurs la réalisation d'études de faisabilité géothermie sur les zones à aménager (analyse en coût global actualisé sur 20 ans) ;
- Évaluer les possibilités d'équipement en solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement ;
- Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain ;
- Préserver les espaces agricoles pour assurer la pérennité des filières de proximité ;
- Intégrer la thématique Air dans les documents d'urbanisme ;
- Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles.

En complément du SRCAE, un **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**, défini aux articles L. 222-4 à 222-7 du Code de l'Environnement, a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013⁷. Il couvre les 1 281 communes de la région Île-de-France. Afin d'améliorer la

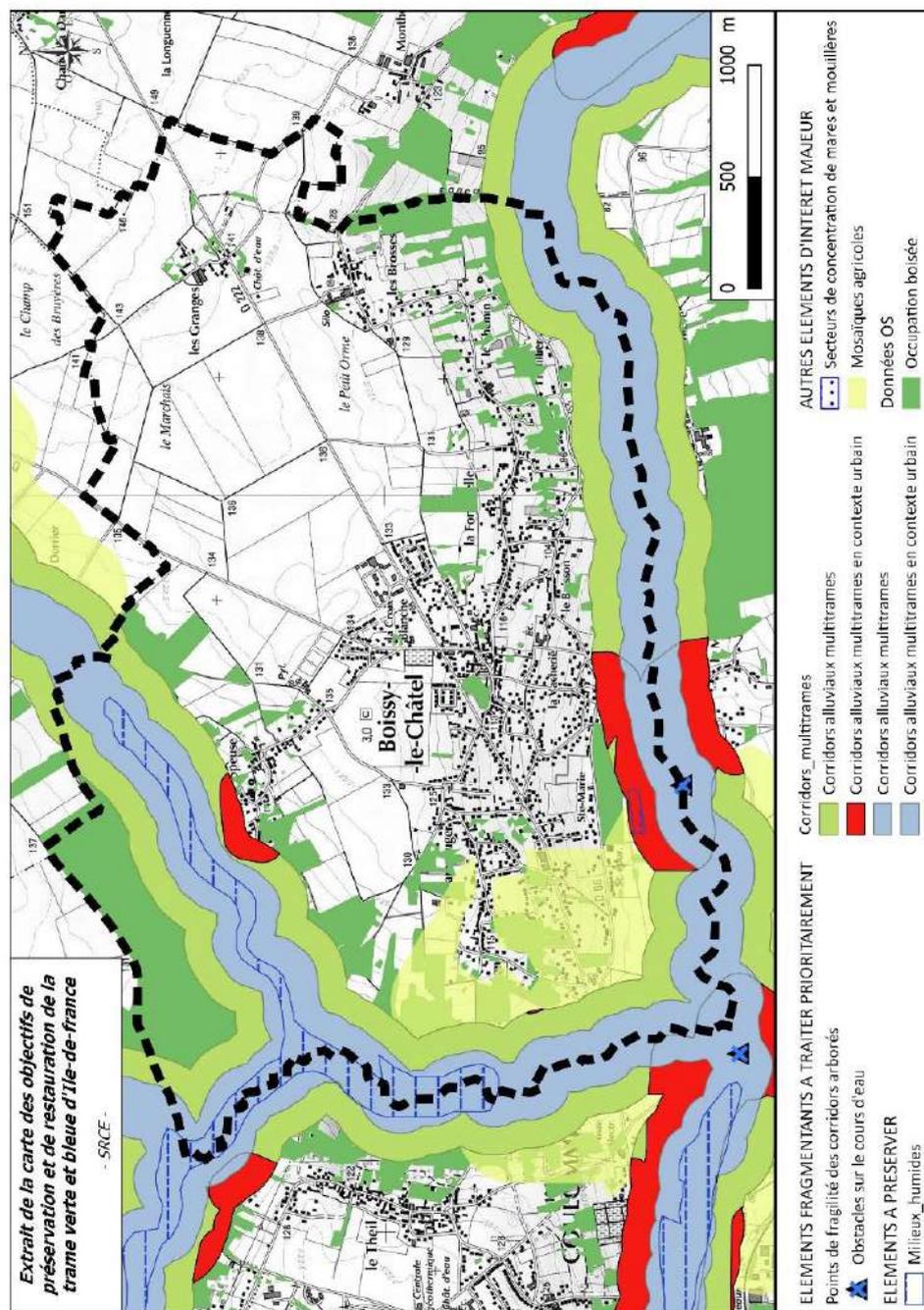
⁷ Il s'agit du deuxième PPA en Île-de-France. Le premier datait de 2006.

qualité de l'air à l'échelle régionale, 24 mesures y sont développées, dont 11 sont réglementaires, parmi lesquelles :

Mesure 8 : définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme

3.1.7 Le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France - SRCE

Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé le 22 octobre 2013. La carte suivante présente les objectifs affichés en matière de restauration et de préservation de la trame verte et bleue du territoire communal.



Le schéma présente les objectifs suivants :

- Préserver les corridors alluviaux (bordures vertes le long du Grand Morin) ;
- Restaurer ou conforter les corridors alluviaux (bordures rouges le long du Grand Morin) ;
- Traiter les obstacles sur le Grand Morin (Croix bleue) ;
- Préserver les milieux humides.

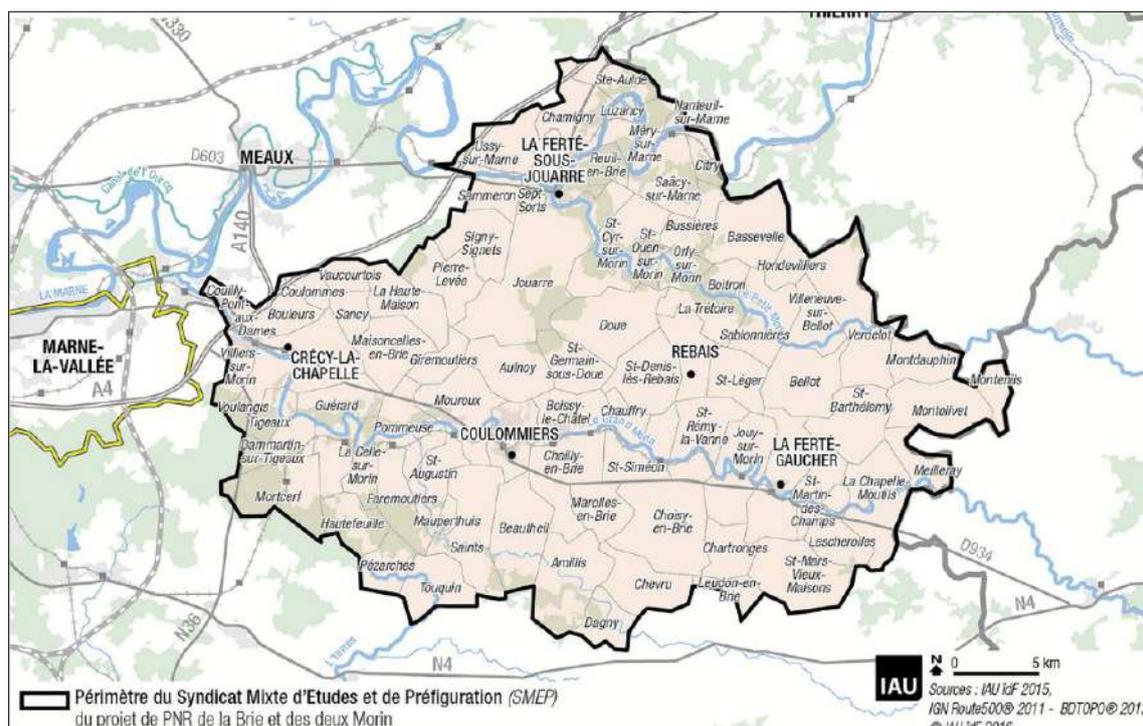
► **Le PLU devra prendre en considération ces objectifs de préservation de la Trame verte et bleue.**

3.1.8 le projet de Parc Naturel Régional Brie et Deux Morin

Un parc naturel régional correspond à un territoire de grande qualité patrimoniale, habité et vivant. Il peut comprendre des zones d'agriculture et d'élevage, des forêts, des villages, des activités touristiques, artisanales, industrielles... Ces territoires ont préservé leur caractère, mais sont fragiles devant les enjeux de développement.

La commune de BOISSY-LE-CHATEL est concernée par le projet de Parc Naturel de la Brie et des Deux Morin en cours d'élaboration. Lancé en juin 2007, le projet de création de parc a été entériné le 16 février 2012 par une délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France qui a adhéré au Syndicat mixte d'étude et de préfiguration.

Le futur Parc Naturel Régional Brie et Deux Morin devrait s'étendre sur 93 communes contre 132 au début de la démarche. Il pourrait ainsi devenir le plus grand PNR de la région Ile de France pour rassembler 115 000 habitants sur 96 678 ha.



Le préfet de Région a émis le 20 août 2020, un avis favorable sur l'opportunité sur le classement du territoire en Parc Naturel Régional de la Brie et des Deux Morin.

Ce futur PNR, le seul à l'Est de la région complète, d'une part, la couronne des PNR d'Ile de France, et d'autre part entend contribuer pleinement à la reconnaissance des territoires ruraux comme acteurs incontournables d'un environnement régional fortement marqué par le fait urbain.

Cinq orientations de protection et de développement durable dessinent les grandes lignes du projet de territoire en adéquation avec les missions génériques confiées aux PNR⁸.

| | |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">ORIENTATION n°1</p> <p>« Un PNR pour accompagner les acteurs du territoire et contribuer à relever ensemble, le défi de préservation des espaces agricoles et naturels face à une densification spatiale métropolitaine »</p> | <p style="text-align: center;">ORIENTATION n°2</p> <p>« Un PNR pour reconquérir et préserver les paysages à l'échelle du territoire, protéger un patrimoine monumental historique, un patrimoine industriel et un patrimoine bâti agricole remarquable par la diversité de ses fonctions et de ses qualités architecturales »</p> |
| <p style="text-align: center;">ORIENTATION n°3</p> <p>« Au cœur d'une identité campagne consolidée, un PNR pour l'apport d'expertises en matière de biodiversité, de concertation territoriale entre enjeux écologiques, gestion des risques naturels et agriculture durable »</p> | <p style="text-align: center;">ORIENTATION n°4</p> <p>« Un PNR pour imaginer ensemble et incarner un art de vivre la campagne... nouvelle culture en région capitale »</p> |
| <p style="text-align: center;">ORIENTATION n°5</p> <p>« Un PNR pour soutenir et coordonner un développement économique durable, de nouvelles filières territoriales, agriculture durable, éco activités, tourisme et loisirs, reconnues comme filières d'excellence dans l'espace régional »</p> | |

⁸ Source : <https://www.pnrbrie2morin.eu/wp-content/uploads/2017/05/chap-1.1-Grandes-orientations.pdf>

3.2 - Patrimoine archéologique

Sont applicables sur l'ensemble du territoire les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'Article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques. Sont également applicables l'Article R.111-4 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986.

L'Article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, la loi du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- Ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques ;
- Les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10000m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

Demeure applicable le cadre législatif et réglementaire relatif à la protection du patrimoine archéologique prévu par :

- Le code du patrimoine, notamment son livre 1er, titre 1er et livre V, titre II, III, et IV ;
- L'Article L.425-11 du code de l'urbanisme, relatif à l'archéologie préventive ;
- Les articles R714-1, R311-4-2 et R332-3-1 du code pénal ;
- Les articles R425-31 et R 160-14 du code de l'urbanisme
- La loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

IV. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

4.1 Les servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme pour être opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols et reportées au plan de servitudes annexé et ce conformément à l'Article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes sont toutes des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements :

► Protection des Stations Hertziennes - Servitudes PT1

Cette servitude s'applique sur la station hertzienne Mouroux – Montblu.

► Servitude de passage des cours d'eau non domaniaux – A4

Cette servitude s'applique sur les berges du Grand Morin.

► Alignement - Servitudes EL7

Ces servitudes fixent les limites des voies publiques. Les effets principaux sont les suivants : servitude non confortandi sur les immeubles frappés d'alignement et servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis.

Elle s'applique en partie le long de la RD37.

► Electricité – Etablissement des canalisations électriques – Servitude I4

La servitude s'applique sur les liaisons aériennes :

- 63 kV n°1 BOISSY-LE-CHATEL / LES FOSSES
- 63 kV n°1 COULOMMIERS - BOISSY-LE-CHATEL 6 / FOSSES 1

► Gaz canalisations, distribution et transport : Servitude I3

Le territoire communal de Boissy-le-Châtel est concerné sur une extrémité sud du territoire communal.

► Ouvrages générateurs de servitude - Servitude INT1

Cette servitude s'applique au cimetière de Boissy-le-Châtel.

► Projet de classement de la butte de Doue

La Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports a proposé de renforcer la protection de ce site, en délimitant sur ce territoire un site classé. L'enquête publique sur ce projet de classement s'est déroulée du 20 mars au 21 avril 2023.

La DRIEAT propose d'affirmer la grande valeur patrimoniale de la butte de Doue et du plateau agricole et forestier qu'elle donne à voir, par la création de deux outils de protection des sites et monuments naturels. Il s'agit de :

- **La création d'un site classé** : cette servitude d'utilité publique est proposée sur un périmètre majoritairement agricole ou forestier. Le sens de cette protection est énoncé dans l'Article L.341-10 du code de l'environnement : "Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale" ;
- **La création d'un site inscrit** : cette servitude d'utilité publique est proposée sur des secteurs majoritairement bâtis, afin d'offrir une surveillance. Les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'architecte des bâtiments de France.

La proposition de classement englobe une surface de 4214 hectares composés de 23 % de bois et 76 % de terres agricoles.

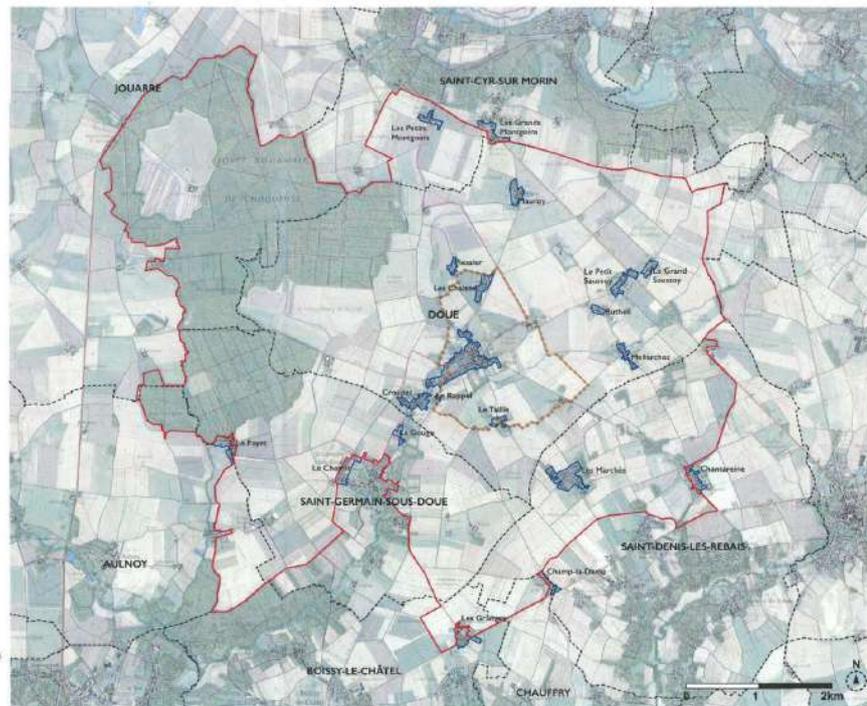


9 communes au sein de 2 EPCI sont concernées par le projet de classement :

| Communes | Surface (ha) | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| | site classé | site inscrit |
| Doue | 1884 | 52,4 |
| Mourouy | 4,3 | |
| Plessier | 1,6 | |
| Les Chaises | 4,2 | |
| Le Grand Saussoy | 2,6 | |
| Le Petit Saussoy | 4,3 | |
| Builheuil | 1,6 | |
| Mellarchoz | 2,7 | |
| Le Tallis | 2,2 | |
| Doue (bourg) | 23 | |
| Croupet | 5,5 | |
| Le Rappel | 0,4 | |
| Saint-Cyr-sur-Morin | 147 | 8,3 |
| Les Petits Montgoins | 3 | |
| Les Grands Montgoins | 5,3 | |
| Saint-Germain-sous-Doue | 783 | 8,2 |
| La Gogge | 1,7 | |
| Le Chemin | 5,5 | |
| Le Fayet | 1 | |
| Saint-Denis-Les-Rebais | 513 | 15,8 |
| Les Marchés | 11,3 | |
| Chantrelaine | 4,5 | |
| Jouarre | 677 | 0 |
| Aulnoy | 136 | 4,6 |
| Le Fayet | 4,6 | |
| Boissy-le-Châtel | 47 | 5,6 |
| Les Granges | 5,6 | |
| Chaufry | 27 | 2,4 |
| Champ-la-Dame | 2,4 | |
| Superficie totale | 4214 | 97,3 |

Rappel : superficie du site inscrit actuel : 278 ha.

— Périmètre du site classé proposé
— Périmètre de site inscrit proposé
- - - - - Limites communales
- - - - - Périmètre de site inscrit actuel



4.2 Les contraintes diverses

▶ Les axes de transports bruyants

La commune de Boissy-le-Châtel n'est pas concernée par un arrêté préfectoral, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit.

▶ Le périmètre de recherche et de concession d'hydrocarbures

La commune de Boissy-le-Châtel n'est pas concernée.

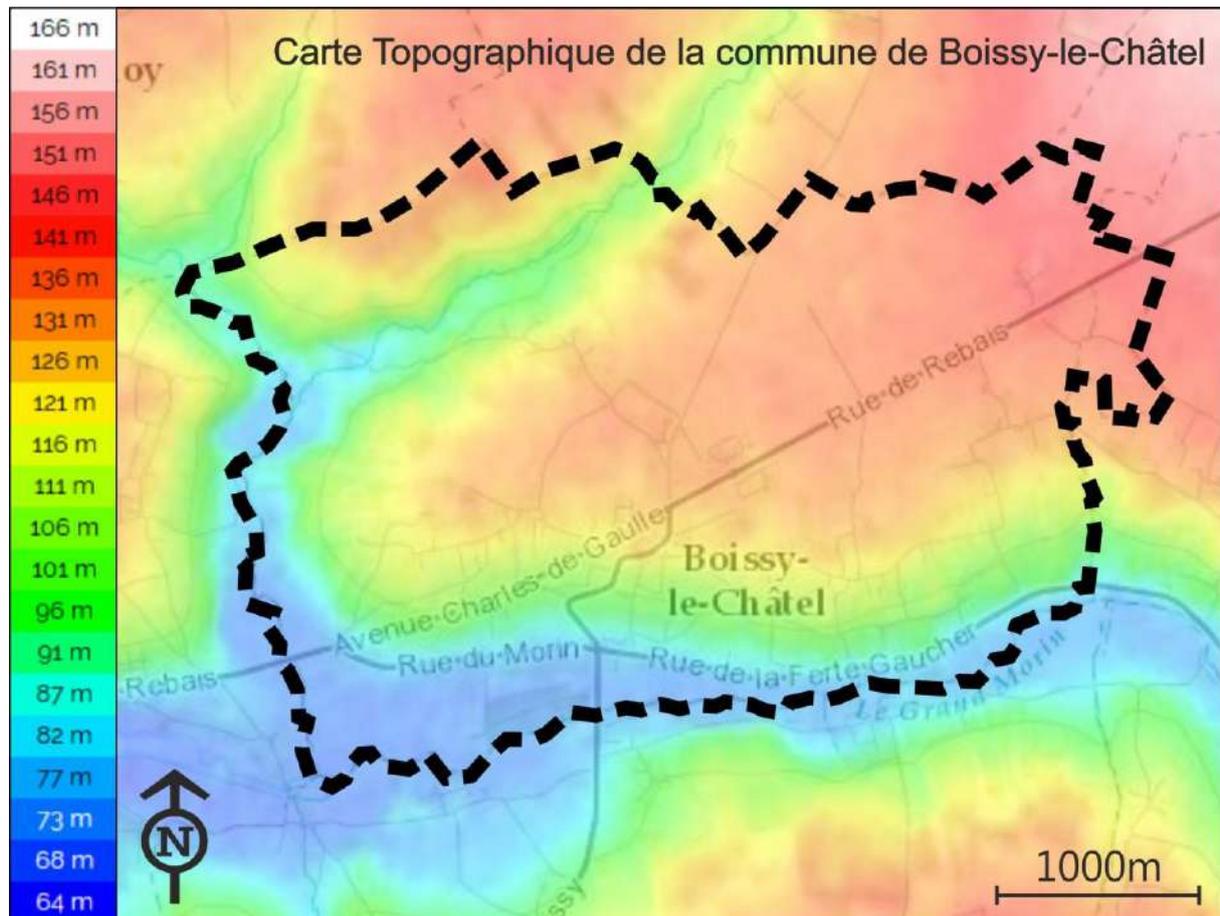
2^{EME} PARTIE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 le Relief

Le territoire communal de Boissy-le-Châtel présente un dénivelé maximum de 78 mètres entre le fond de vallée et le plateau. Le bourg, implanté sur le rebord du plateau, est à une altitude moyenne de 113 mètres. Le point le plus haut se situe au Nord-Est, en limites communales avec Saint-Denis-lès-Rebais (150 m) et le point le plus bas est dans la vallée du Grand Morin (72 m).



1.2 Géologie

1.2.1 Le contexte géologique

La commune de Boissy-le-Châtel figure sur la feuille géologique de Coulommiers dressée par le BRGM. Elle se situe au cœur de l'ensemble sédimentaire que constitue le Bassin parisien, dans un secteur où le plateau calcaire a été entaillé par le Grand Morin et ses affluents. Il s'agit de terrains datant exclusivement de l'Ère Tertiaire et de la fin de l'Ère Secondaire.

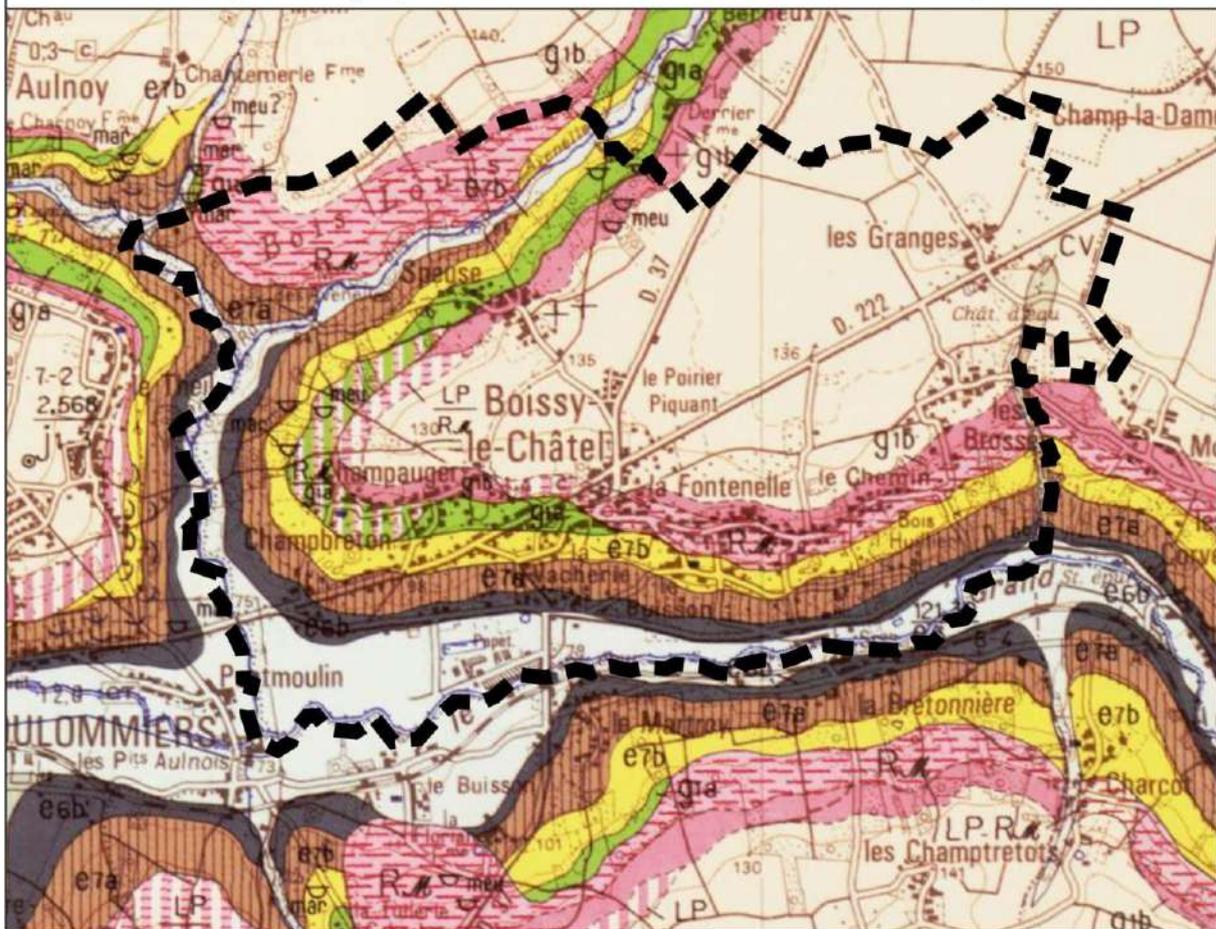
La richesse agricole de la région est due à la couverture limoneuse importante qui s'étend sur la quasi-totalité du plateau en une couche assez épaisse. Lorsque celle-ci est trop mince ou absente, les cultures laissent place aux bois ou aux taillis humides.

1.2.2 Les étages géologiques

Dans le détail, les roches de Boissy-le-Châtel sont toutes d'origine sédimentaire et ont presque toutes été formées durant la période du Paléogène (ère Tertiaire), il y a approximativement entre 56 et 28 millions d'année. Des plus anciens aux plus récents, il s'agit de :

- e6b : **Calcaire de Saint-Ouen** - Bartonien moyen (Marinésien). Dans la vallée du Grand Morin et de ses affluents, il s'agit de marno-calcaires et de calcaires à silex noirs ou beiges.
- e7a : **Formations de gypse/calcaires de Champigny** - Bartonien supérieur (Ludien). La feuille Coulommiers recouvre la zone de transition entre gypse et calcaire lacustre. La limite d'exploitabilité du gypse peut être représentée par une ligne WSW-ENE allant de Crécy-en-Brie à Orly-sur-Morin.
- e7b : **Marnes supragypseuses** - Bartonien supérieur (Ludien). Difficiles à différencier, en affleurements isolés, des faciès de Champigny, les marnes laguno-lacustres supragypseuses, épaisses de 10 m environ sont formées par l'alternance de niveaux blancs, jaunes, gris-bleu ou verts et parfois de petits bancs de calcaire blanc. Elles sont plus nettement calcaires que les marnes de la formation de Champigny. Leurs affleurements sont jalonnés d'anciennes marnières exploitées autrefois à fins d'amendement.
- g1a : **Argiles vertes de Romainville** du Stampien inférieur : cette formation n'affleure que sur une petite partie du territoire, sur des terres agricoles. Cette formation participe au glissement des argiles à meulières auxquelles elle mêle sa couleur verte caractéristique.
- g1b : **Calcaires et meulières de Brie**. Cette formation, épaisse d'une vingtaine de mètres, est essentiellement représentée par des bancs ou des blocs de meulières disjoints dans une matrice argileuse brun-vert, grise ou rousse.

Contexte géologique de la commune de Boissy-le-Châtel



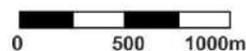
Feuille n°185 : COULOMMIERS

TERTIAIRE

e6b : Bartonien moyen : Calcaires et marnes
e7a : Bartonien supérieur : Formation de gypse
e7b : Bartonien supérieur : Marnes supragypseuses
g1a : Stampien inférieur. Argile verte de Romainville
g1b : Stampien inférieur. Calcaire et meulière de Brie

FORMATIONS SUPERFICIELLES - QUATERNAIRE

R.M. : Argile à meulière
LP : Limon des plateaux
LP/R.M. : Limon et argile à meulières mêlés
CV : Colluvions de fond de vallée



Par endroits, ces formations géologiques sont recouvertes par des formations, d'épaisseurs variables, plus récentes dites formations superficielles.

- **R.M. : Argile résiduelle à meulière.** La formation de Brie, dans laquelle les argiles sont abondantes, donne naissance, sur le flanc des coteaux qu'elle domine ou qu'elle a dominé, à des glissements importants.
- **LP : Limons des plateaux.** Les limons recouvrant la surface structurale de Brie peuvent atteindre 10 m d'épaisseur. Ils sont constitués de matériaux très fins (sables et argiles).

- **CV : Colluvions de fond de vallée.** Les vallons secs présentent souvent un fond plat correspondant à l'accumulation des produits de lessivage du bassin versant. Dans une matrice limoneuse fine, originaire, au moins en partie, du limon des plateaux, on rencontre essentiellement des résidus meuliers.

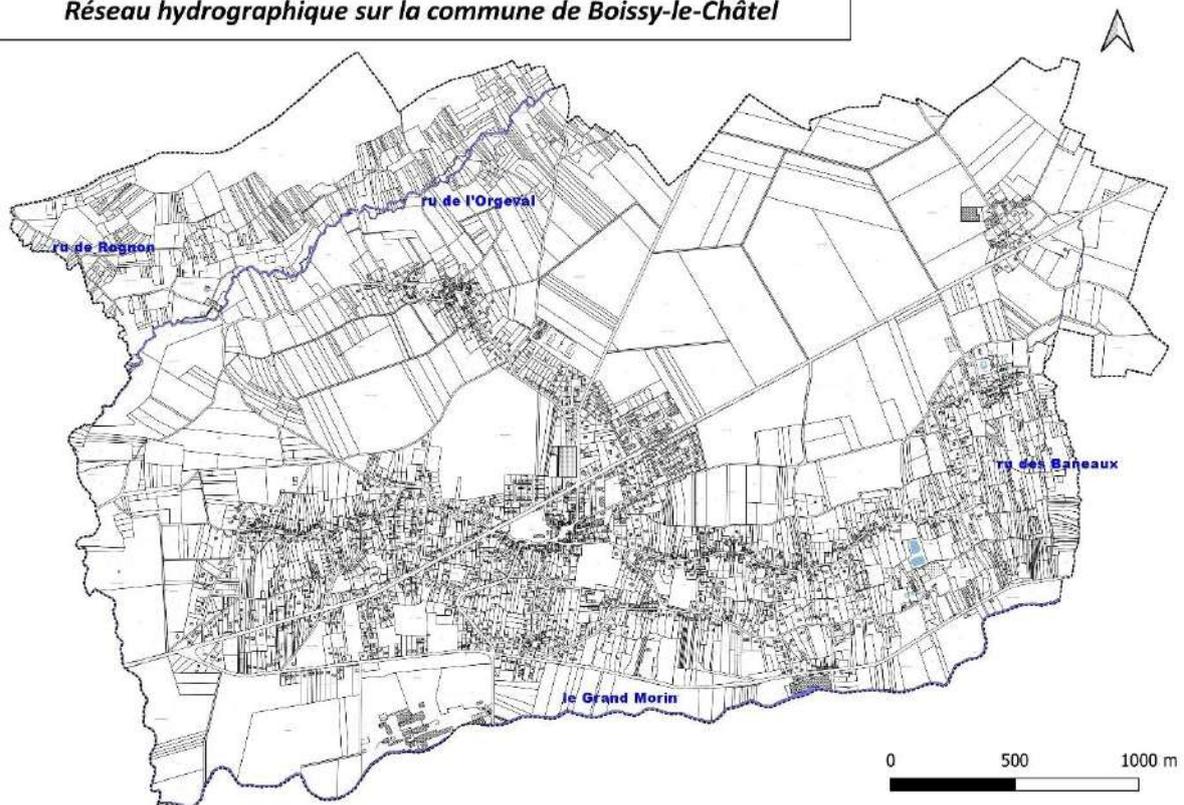
1.3 Hydrologie

1.3.1. Le réseau hydrographique

La commune de Boissy-le-Châtel est longée par le Grand Morin au Sud de son territoire, en limite avec la commune de Chailly-en-Brie.

Au niveau de Boissy-le-Châtel, le Grand Morin est classé en liste 1 en matière d'objectifs de préservation du cours d'eau de toute nouvelle atteinte à la continuité écologique (L.214-17-I-1° du code de l'environnement).

Réseau hydrographique sur la commune de Boissy-le-Châtel



La commune est traversée par les affluents suivants : le ru de Baneaux, le ru de l'Orgeval et le ru du Rognon qui ne sont pas intégrés dans un PPRI.

Au niveau des compétences en matière de gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations, le SMAGE exerce la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) depuis le 1er janvier 2020 et a été labellisé EPAGE (Etablissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) du Grand Morin en 28 avril 2021.

La GEMAPI recouvre :

- L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
- L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau ;
- La défense contre les inondations et contre la mer ;
- La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.

1.3.2. Les zones humides

La loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, met l'accent sur la préservation des zones humides, que ce soit dans un but de gestion des eaux (gestion de la ressource en eau, prévention des inondations...) ou pour préserver la biodiversité.

Cela se traduit notamment au niveau des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), documents cadres auxquels doivent se conformer les documents d'urbanisme, dont les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Par son orientation 1.1., le **SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands** s'engage ainsi à « identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux [...] et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement » et, plus précisément, à « cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme » (disposition 1.1.2.)⁹.

Cet objectif de préservation est par ailleurs repris par le **SAGE des 2 Morin**, dont l'Article 5 du règlement édicte de « limiter la destruction ou la dégradation des zones humides ».

Selon l'Article L. 211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

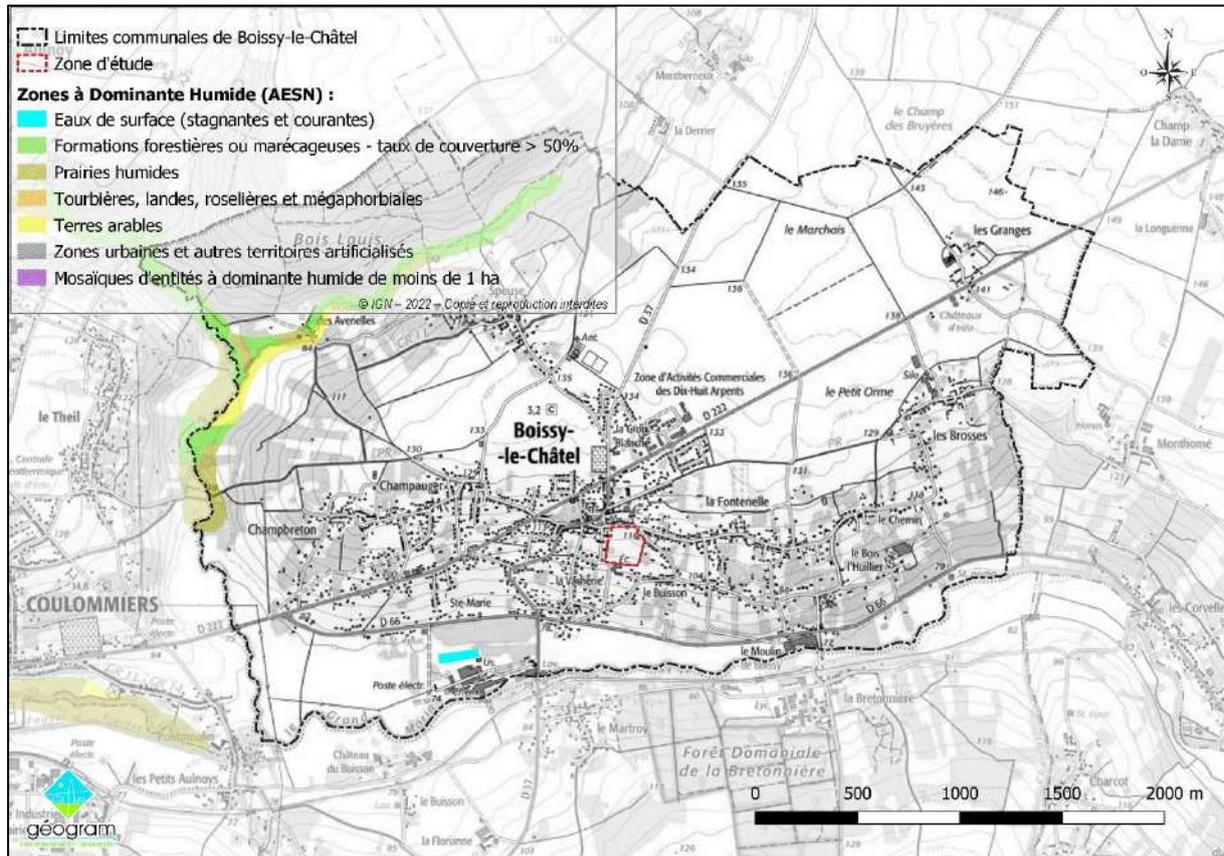
Les zones humides sont dans l'ensemble méconnues des habitants, alors que leur préservation est d'intérêt général. Ces secteurs, plus ou moins humides ou gorgés d'eau au moins une partie de l'année, sont souvent laissés à l'abandon du fait de leur manque de rentabilité pour l'agriculture moderne. Elles sont donc souvent mal entretenues et considérées comme des secteurs hostiles à réhabiliter.

⁹ Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 devrait entrer en vigueur courant mars 2022.

Quoiqu'il en soit, le principe de protection des zones humides est d'ores et déjà ancré dans les versions antérieures de ce document (orientation n°19 du SDAGE 2010-2015 : « *mettre fin à la disparition des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité* »)

a. Les Zones à Dominante Humide (AESN)

Parallèlement à l'élaboration du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) a cartographié au 25 000e les enveloppes des Zones à Dominante Humide (ZDH) – cela sur la base de cartographies existantes avec des objectifs différents (ZNIEFF, inventaire de ZH chasse, fédération de pêche, PNR, Natura 2000, etc), puis par photo-interprétation.



Zones à Dominante Humide identifiées à Boissy-le-Châtel (AESN)

D'après la cartographie établie par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN), les secteurs humides de BOISSY-LE-CHATEL ne concerneraient que les abords des rus des Avenelles et du Rognon, qui s'écoulent au Nord-Ouest de la commune.

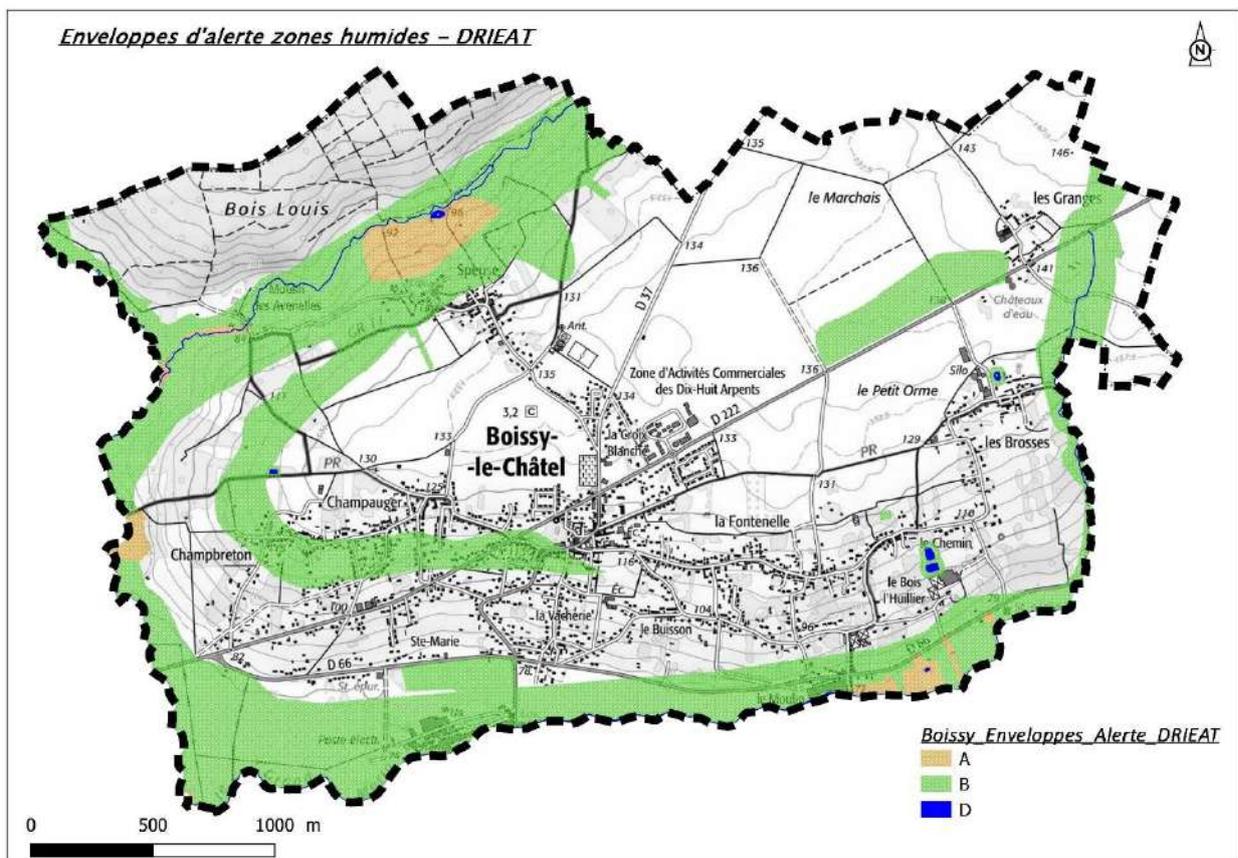
b. Les Zones Humides avérées et supposées (DRIEAT)

Compte tenu de cet enjeu, la DRIEAT met à disposition une cartographie des « enveloppes d'alerte zones humides », depuis 2009 – cartographie mise à jour fin 2018 sur les territoires des différents SAGE (dont le SAGE des 2 Morin) ayant depuis réalisé des inventaires spécifiques¹⁰. Elle s'appuie sur les études et données préexistantes, ainsi que sur l'exploitation

¹⁰ À défaut, les données issues des inventaires des milieux humides établis par le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien (CBNBP) ont également été intégrées.

d'images satellites, et permet d'envisager la présence de zones humides selon 4 classes de probabilité :

| Classe | Type d'informations |
|--------|--|
| A | <p>Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones humides délimitées par des diagnostics de terrains selon un ou deux des critères et méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, • Ou zones humides identifiées selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation), • Ou zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté. Les limites et le caractère humide des zones peuvent être revérifiés par les pétitionnaires. |
| B | Probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier. |
| C | Enveloppes où manque d'informations ou de données indiquant une faible probabilité de présence de zones humides. |
| D | Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique |

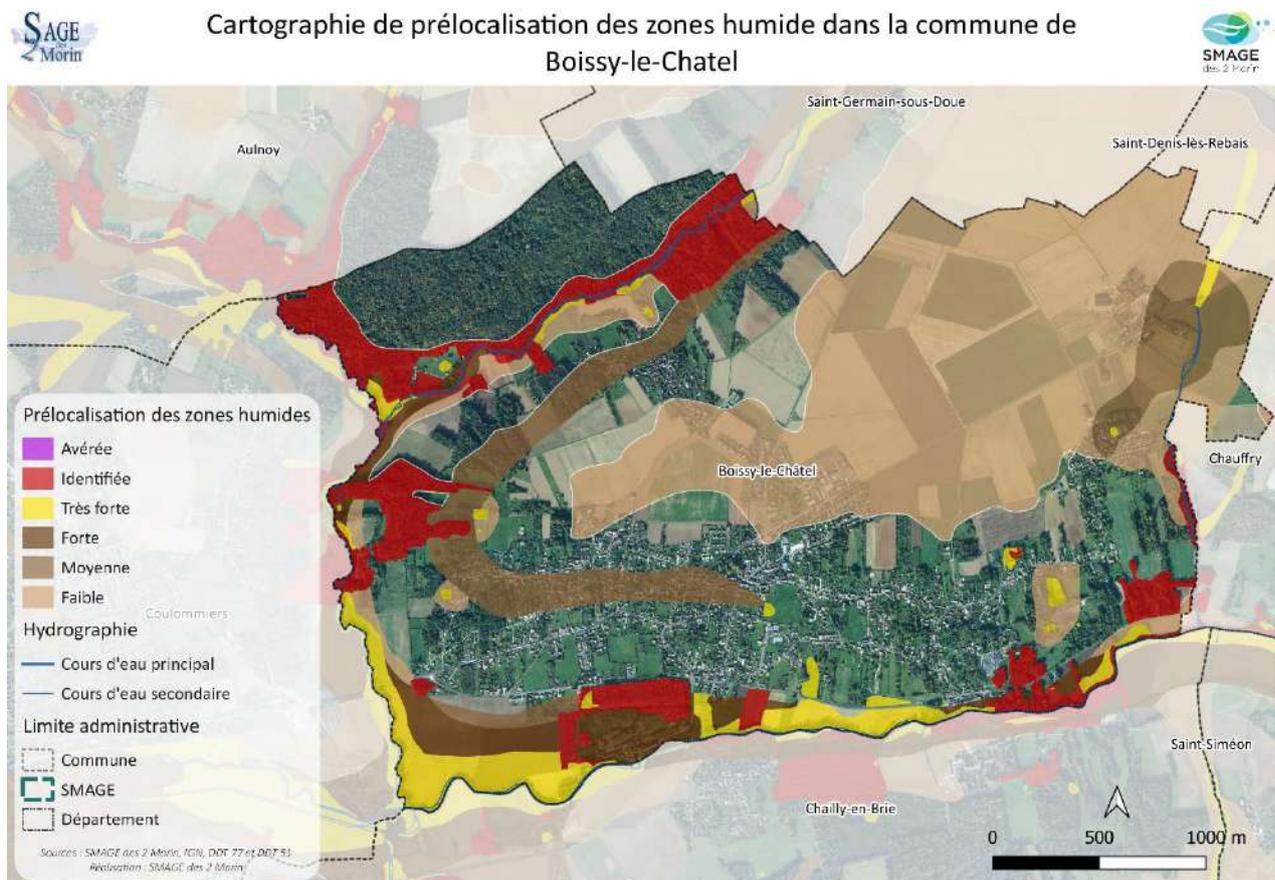


Ainsi, selon la DRIEAT, à BOISSY-LE-CHATEL, les zones humides présentent une couverture plus large, incluant la vallée du Grand Morin, mais également l'emprise géologique des argiles vertes. Pour l'essentiel et comme c'est le cas à la marge des différentes zones d'étude, il ne s'agit « que » de zones humides probables (classe B).

c. Les zones humides du SAGE des 2 Morin

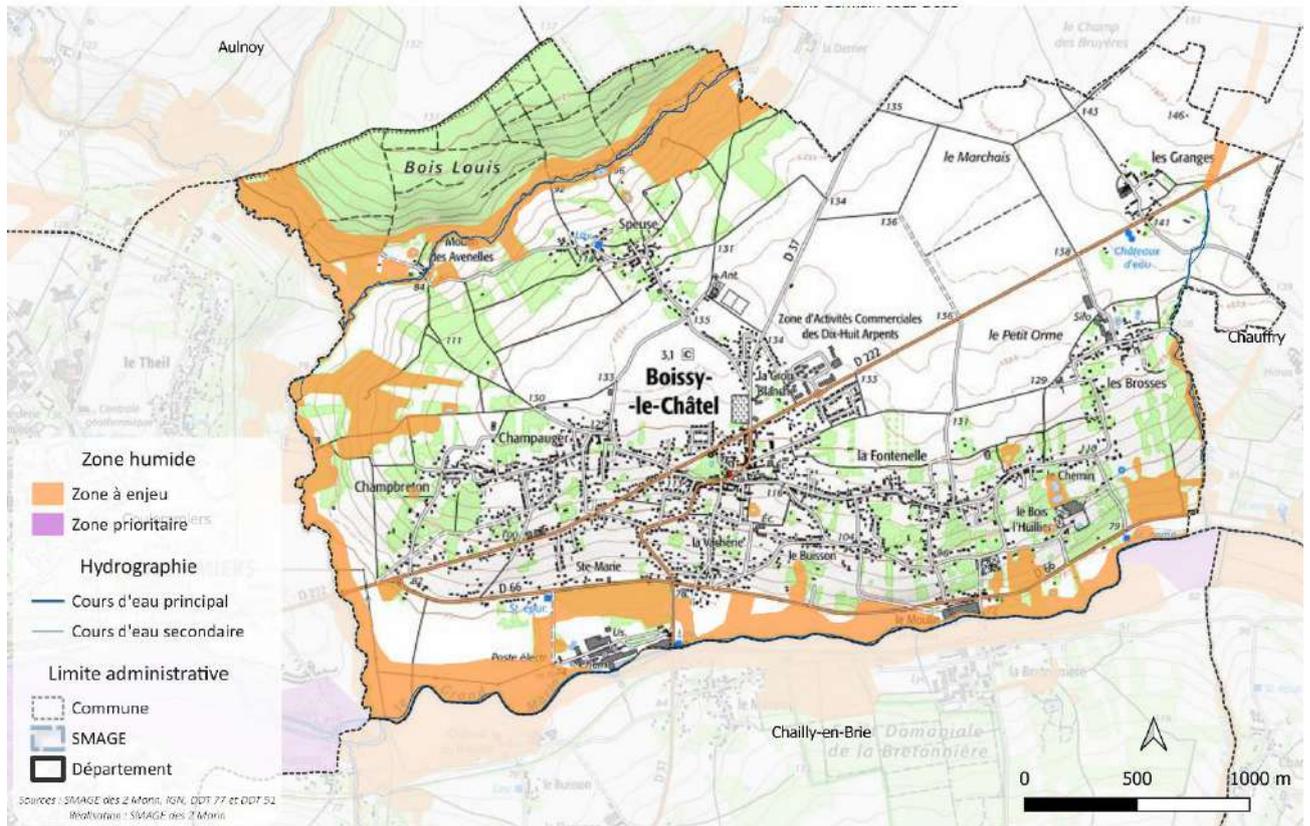
À l'échelle du bassin versant couvert par le **SAGE des Deux Morin**, une étude de pré localisation des zones humides a été réalisée. S'appuyant sur les cartes historiques, les données cartographiques existantes visant le relief, la géologie et la pédologie, ainsi que sur l'interprétation des photographies aériennes et satellitales, plusieurs enveloppes de probabilité ont été définies :

- Enveloppe de **très forte probabilité** de présence de zones humides.
- Enveloppe de **forte probabilité** de présence de zones humides.
- Enveloppe de **moyenne probabilité** de présence de zones humides.
- Enveloppe de **faible probabilité** de présence de zones humides.



Carte de pré localisation des zones humides à Boissy-le-Châtel (SAGE des 2 Morin)

Cartographie de la hiérarchisation des zones humides dans la commune de Boissy-le-Châtel



Carte de hiérarchisation des zones humides à Boissy-le-Châtel (SAGE des 2 Morin)

D'après l'analyse du SAGE des 2 Morin, plusieurs secteurs de la commune s'inscrivent en zone où la probabilité de présence de zones humides est très forte.

Le territoire n'est pas concerné par la présence de secteur à enjeux humides prioritaires.

1.4 Le climat

Le département de Seine-et-Marne, comme la majeure partie du Bassin parisien, possède un climat tempéré océanique à influence continentale. Il en résulte donc des températures moyennes plutôt « douces » en hiver et fraîches en été, et une pluviométrie assez importante réparties sur toute l'année. L'indice d'aridité est d'ailleurs de 3111, ce qui correspond à un climat humide.

Les données climatiques de ce chapitre proviennent de la station météorologique de Roissy-en-France (altitude 108 m), à 70 kms au Nord-Ouest de la commune de Boissy-le-Châtel.

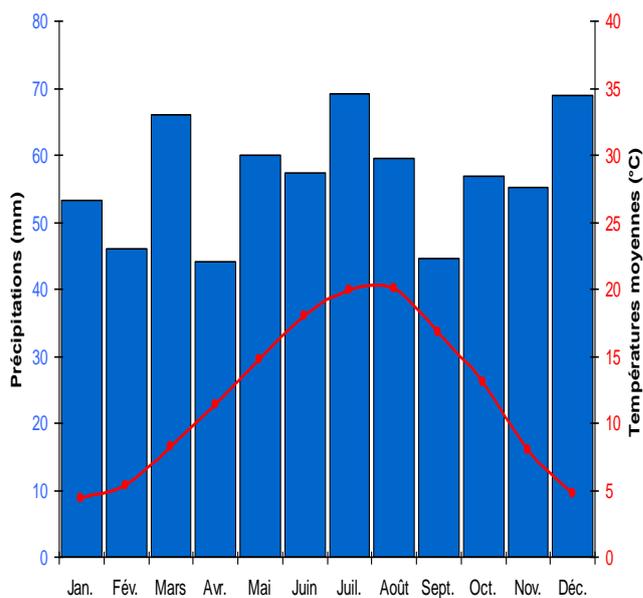
1.4.1 Les températures

La moyenne des températures minimales sous abri varie de 1,7°C à 14,6°C.

La moyenne des températures maximales sous abri varie de 6,6°C à 24,7°C.

Les températures extrêmes absolues sont de 39°C (12 août 2003) et -17,8°C (17 janvier 1985).

Entre 1995 et 2014, le nombre moyen de jours avec des températures supérieures à 30°C est de 9,8 jours/an, alors que le nombre moyen de jours où la température est inférieure à 0°C est de 34,8 jours/an.



**Diagramme ombrothermique de Roissy-en-France
1995-2014**

1.4.2 Les précipitations

Sur la période 1995-2014, la pluviométrie moyenne de la région est de 680,7 mm/an.

Les précipitations sont réparties de manière plus ou moins homogènes, avec des *maximas* observés en juillet (69,2 mm), décembre (68,9 mm) et mars (66 mm).

En revanche, les *minima* correspondent plutôt au début d'année –avril et février avec respectivement 44 et 45,9 mm de précipitations moyennes– mais, avec 44,7 mm, le mois de septembre est également peu arrosé.

- Hauteur moyenne annuelle des précipitations : 680,7 mm
- Nombre de jours avec précipitations d'au moins 5 mm : 46 jours par an.

11 L'indice d'aridité de DE MARTONNE est donné par la formule suivante : $I = P/(T+10)$, avec P pour les précipitations annuelles moyennes, et T pour la température annuelle moyenne.

1.4.3. Ensoleillement et données diverses

Ensoleillement

Les données relatives à l'ensoleillement ne couvrent que la période 2011-2014. Au cours de cette période, l'ensoleillement annuel moyen observé à la station de Roissy-en-France était de 1 665,4 heures par an – la période la plus propice étant l'été, avec une moyenne de 836 heures entre juin et septembre.

Brouillard

Entre 1995 et 2014, le nombre de jours de brouillard a varié entre 76 et 134 par an. En moyenne, on observe 97 jours de brouillard par an, répartis principalement en automne-hiver (une dizaine de jours par mois pendant 6 mois).

Orage

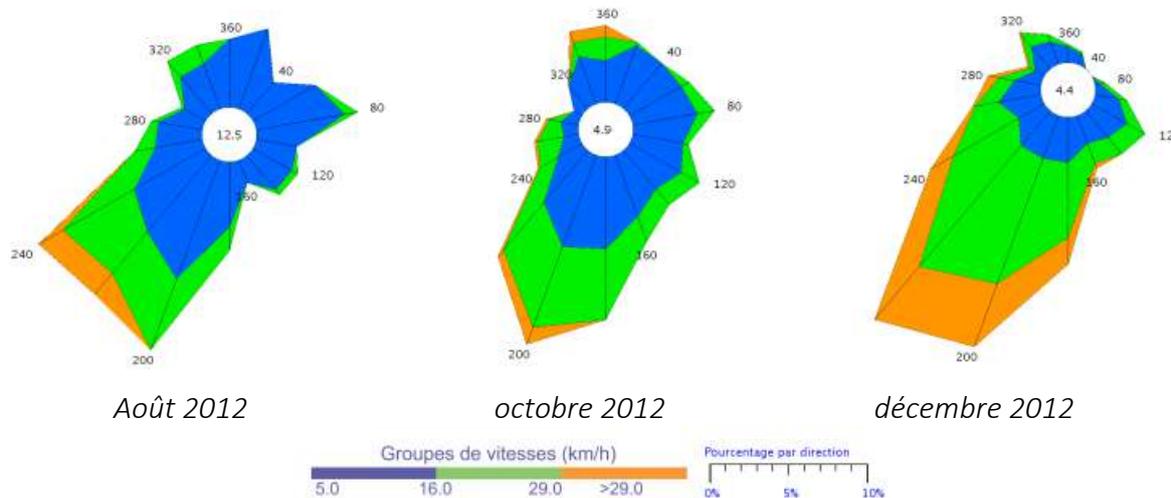
Selon les années, le nombre de jours d'orage peut aller de 10 à 44. En moyenne, sur la période 1995-2014, on constate 22 jours d'orage par an. Ceux-ci surviennent essentiellement entre mai et août.

Neige

Enfin, entre 1995 et 2014, il a été constaté une moyenne annuelle de 16 jours de neige au niveau de la station de Roissy-en-France. Ces précipitations neigeuses avoisinent le plus souvent les 5 mm au sol.

1.4.4 Les vents

L'orientation et la puissance du vent varie au cours des saisons, les vents les plus forts et les plus fréquents sont toutefois préférentiellement orientés Sud/Sud-Ouest tout au long de l'année et, dans une moindre mesure, Nord/Nord-Est les mois d'hiver principalement.



Roses des vents relevées à Melun-Villaroche (77)

1.5 L'air

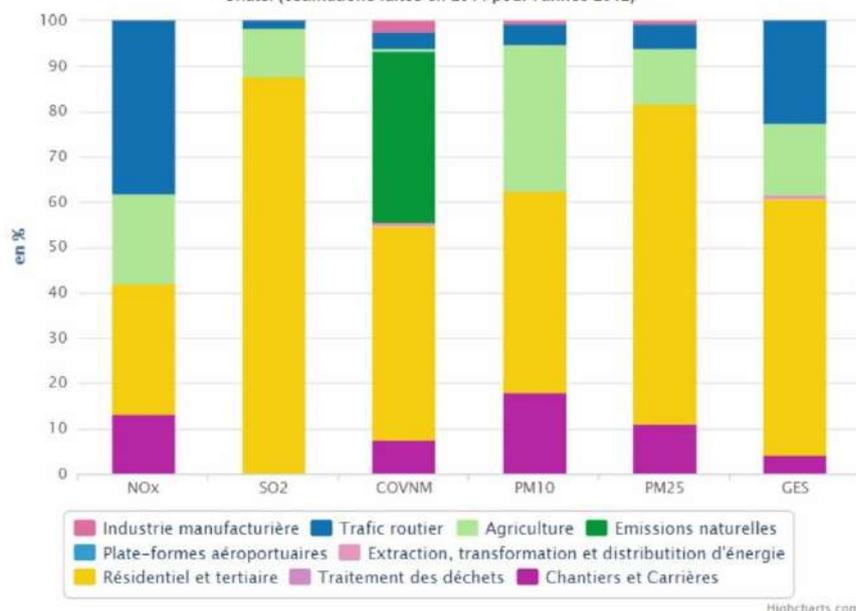
La commune de Boissy-le-Châtel ne dispose pas de station de mesure de la qualité de l'air. Toutefois, l'association Airparif réalise des cartes de modélisation des concentrations annuelles des polluants atmosphériques à l'échelle communale, à partir des mesures effectuées en temps réel sur ses stations de mesures réparties dans la région Ile-de-France.

Sur la commune de Boissy-le-Châtel, la modélisation des émissions de polluants dresse le bilan suivant :

Définition des termes :

- NOx : Oxyde d'azote
- SO2 : Dioxyde de soufre
- COVNM : Composés organiques volatils non méthaniques
- PM10 : Particules en suspension dans l'air, d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 micromètres.
- P M^{2.5} : Particules en suspension dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres, appelées « particules fines ».
- GES : Gaz à effet de Serre

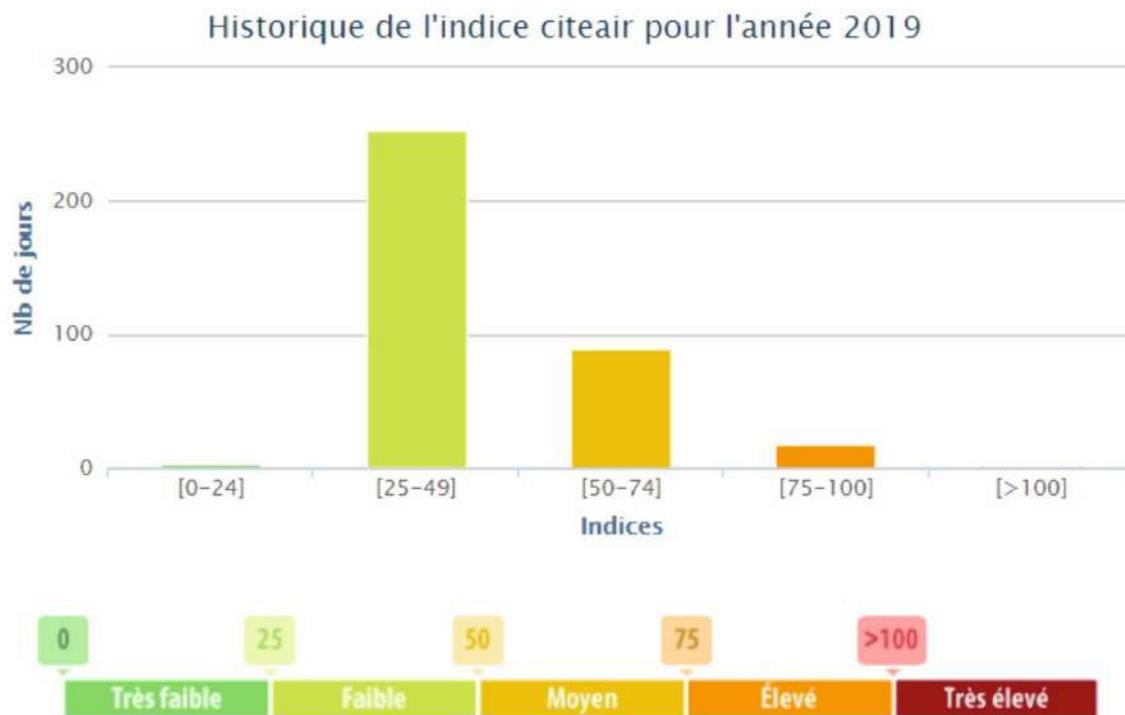
Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Boissy-le-Châtel (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



| Polluants : | NOx | SO2 | COVNM | PM10 | PM25 | GES |
|---------------------|------|-----|-------|------|------|------|
| Emissions totales : | 13 t | 1 t | 29 t | 10 t | 6 t | 6 kt |

Les trois principales sources de pollution sur le territoire communal sont le secteur résidentiel et tertiaire, le secteur agricole et les transports (trafic routier), ce qui est caractéristique des communes rurales.

Airparif publie également un bilan de la qualité de l'air annuel à l'échelle communale. L'indice utilisé est l'indice européen Citeair qui présente cinq niveaux de la quantité de pollution dans l'air, avec une échelle allant de 0 (pollution très faible) à >100 (pollution très élevée). Il est fondé sur les trois polluants atmosphériques majeurs en Europe : les particules (PM10), le dioxyde d'azote (NO2), ozone (O3), et prend en compte d'autres polluants quand les données sont disponibles.



En 2019, l'indice Citeair n'a affiché que 18 jours avec une pollution élevée et 1 en très élevé (>100). La commune a bénéficié de 253 jours avec un indice faible.

II. LES RISQUES

2.1 Les risques naturels

2.1.1. Arrêtés de catastrophes naturelles

La commune a fait l'objet de dix arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pour inondations et coulées de boue (en 1982, 1983, 1986, 1987, 1992, 1995 (2 fois), 1996, 1999 et 2016) et de neuf arrêtés pour mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (en 1989, 1991, 1992, 1995, 1997, 2009, 2011 (2fois) et 2018).

La commune est particulièrement affectée par le risque inondation. A ce titre elle est couverte un Plan de Prévention des Risques Inondation.

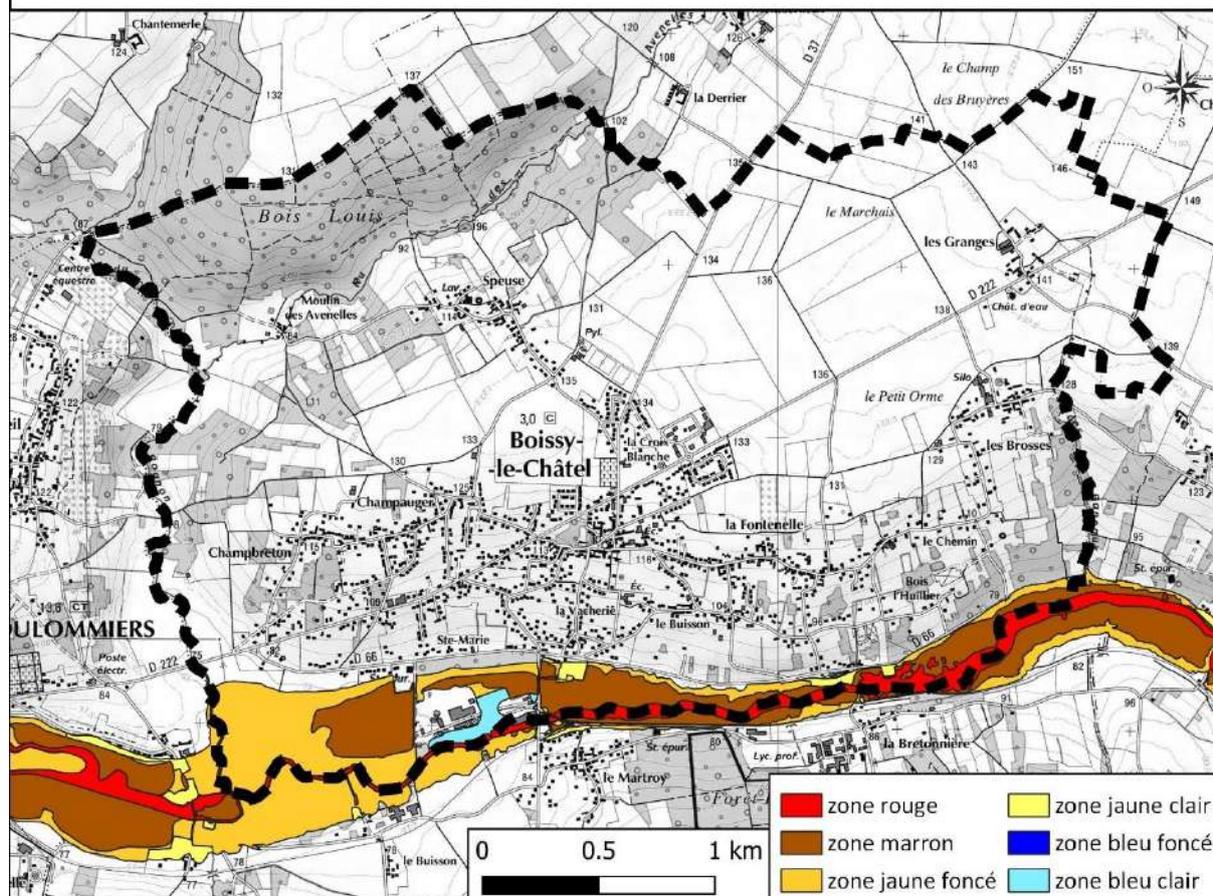
2.1.2. Le PPR inondation de la Vallée du Grand Morin

Le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Grand Morin a été prescrit le 28 janvier 2005 et approuvé le 29 décembre 2010.

Le PPRi reprend les grands principes inscrits dans la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994 qui définit les objectifs en matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables :

- Interdire toute construction nouvelle dans les zones soumises aux aléas les plus forts et saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre des constructions exposées ;
- Préserver les zones d'expansion des crues de l'urbanisation ;
- Eviter tout endiguement ou remblayage nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

PPR inondation de la vallée du Grand Morin (amont)



Un zonage réglementaire a été mis en place. La commune de Boissy-le-Châtel est concernée par les zones rouge, marron, jaune foncé, jaune clair, bleu foncé et bleu clair :

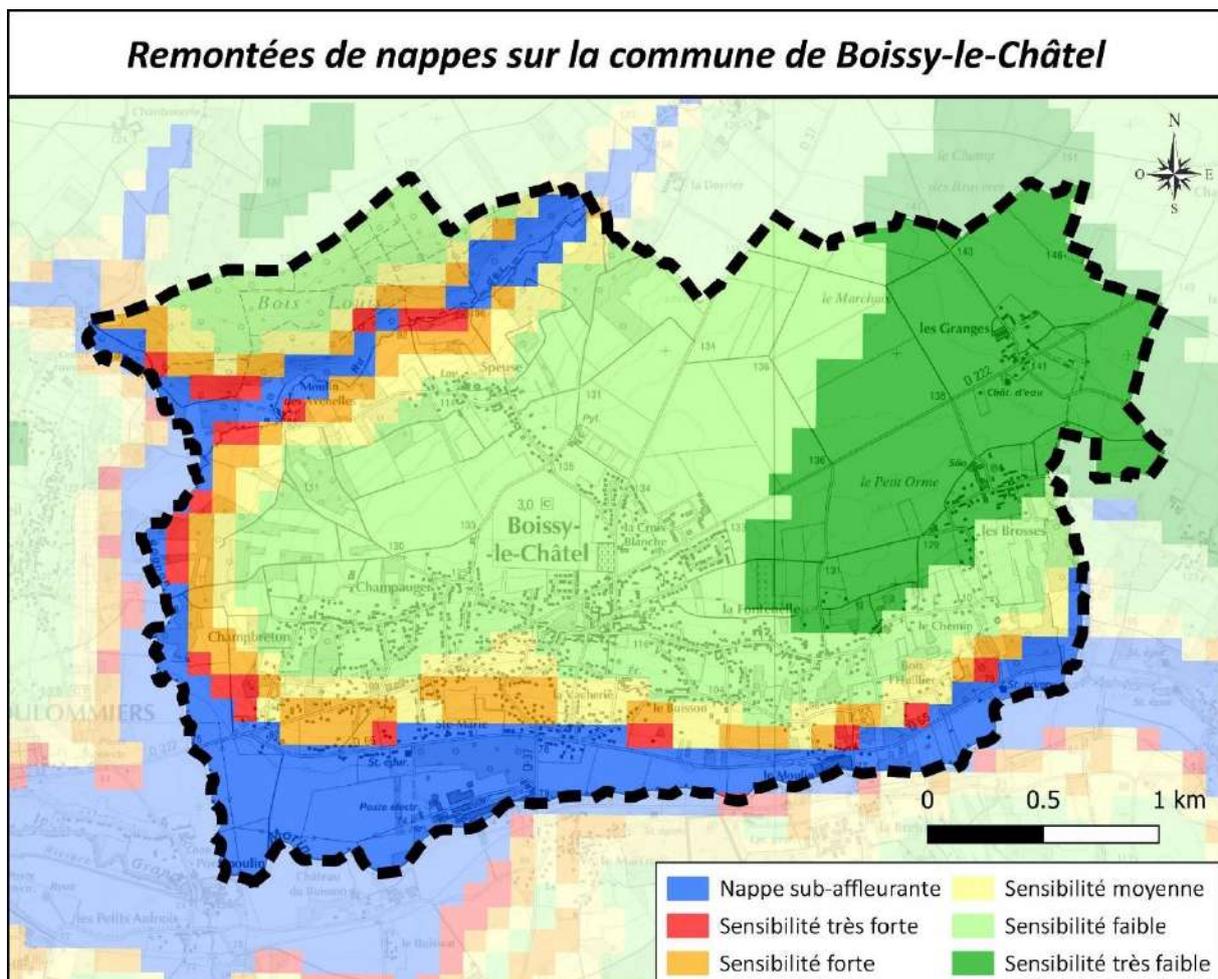
- La zone rouge qui correspond à des secteurs d'aléa très fort et d'aléa fort en grand écoulement dans laquelle les possibilités de construction sont extrêmement limitées ;
- La zone marron qui regroupe d'une part des secteurs naturels qu'il convient de réserver aux champs d'inondation et d'autre part des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels l'aléa est suffisamment fort pour y interdire la poursuite de l'urbanisation ;
- La zone jaune foncé qui regroupe des secteurs naturels et des secteurs sur lesquels sont implantées des constructions dispersées, dans laquelle les possibilités de constructions nouvelles sont très restreintes, bien que l'aléa soit faible à moyen ;
- La zone jaune clair qui regroupe des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation dans les formes actuelles tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'inondation ;
- La zone bleu foncé qui regroupe des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il y a lieu de permettre le développement ou la restructuration de la ville en tenant compte du risque important pour les personnes et les biens ;
- La zone bleu clair qui regroupe des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il y a lieu de permettre le développement de la ville en tenant compte du risque important

pour les personnes et les biens, qui est toutefois moins important qu'en zone bleu foncé.

Le zonage ainsi que le règlement du PLU devront être compatibles avec les éléments réglementaires du PPRI.

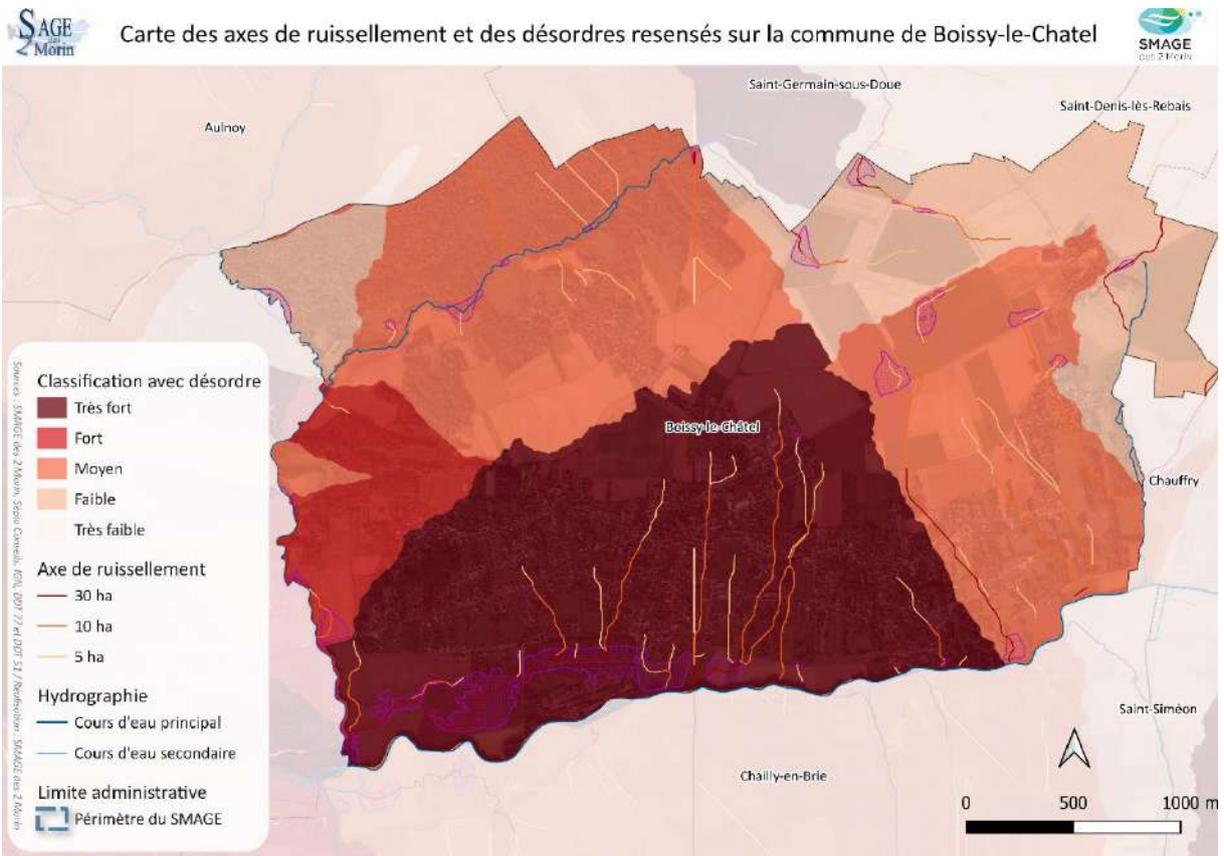
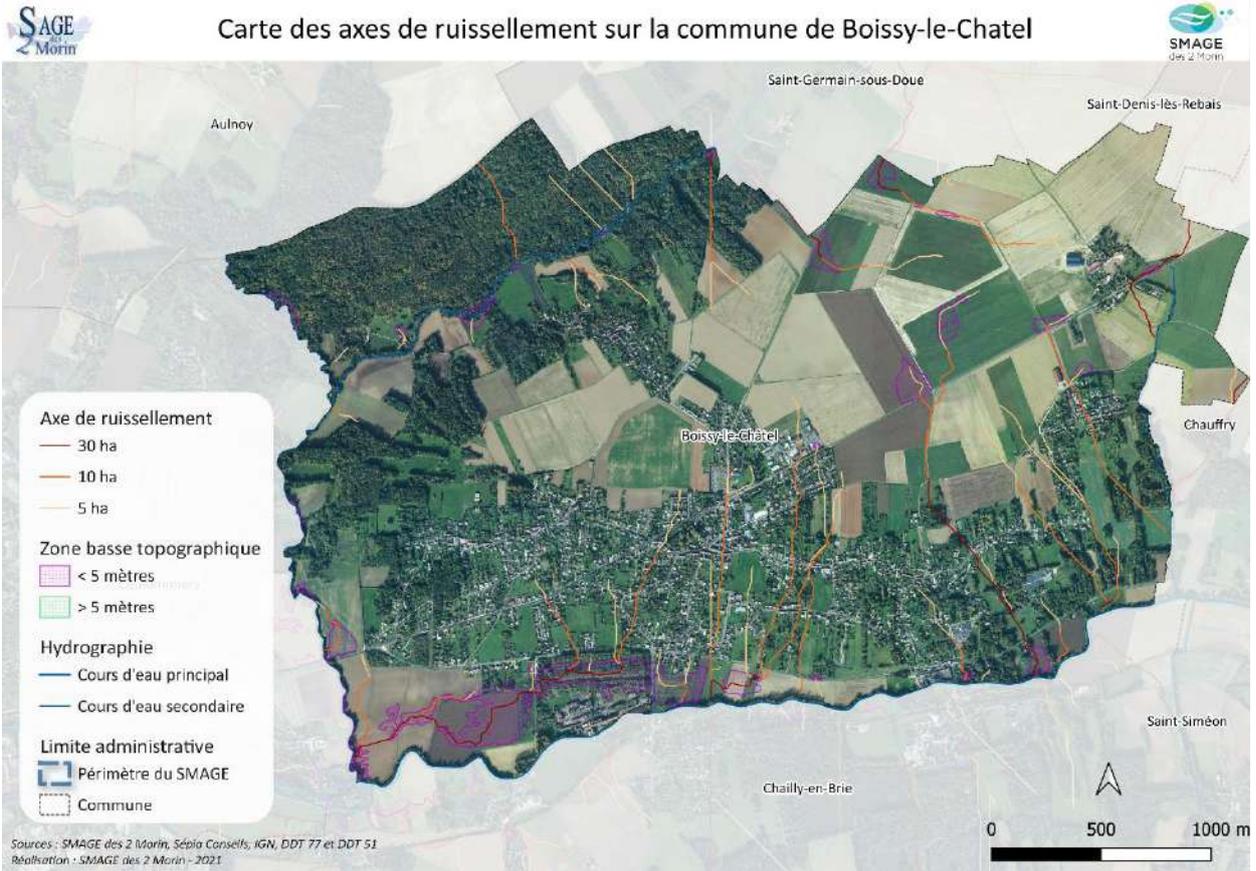
2.1.3. Remontées de Nappes

La commune de Boissy-le-Châtel présente une sensibilité face au risque de remontée de nappe phréatique assez marquée. L'ensemble des terrains situés dans la vallée du Grand Morin présentent une sensibilité prononcée, de forte à très forte, ce qui englobe une partie des habitations.



2.1.4. Risque de ruissellement

La commune de Boissy-le-Châtel est soumise à des axes de ruissellements avec une sensibilité de forte à très forte au ruissellement sur la moitié du territoire communal.



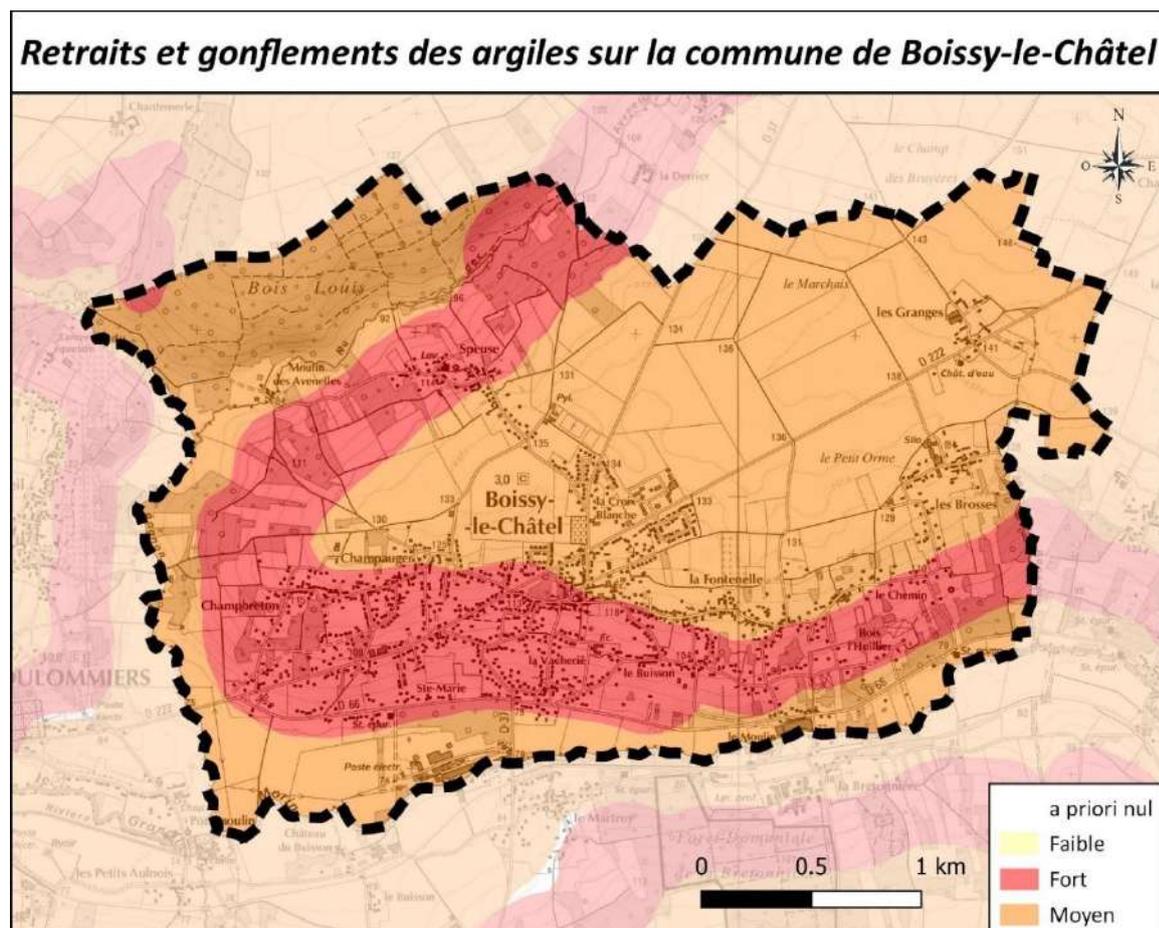
2.1.5. Retrait-gonflement des argiles

La commune de Boissy-le-Châtel a été identifiée à l'inventaire dressé par le BRGM pour le risque retrait-gonflement des argiles. Cet aléa a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour la quarantaine de départements les plus touchés par ce phénomène.

Sur le territoire communal ce risque est considéré comme :

- **Moyen** principalement au centre du territoire, sur le plateau agricole, et sur les bas de versants de la vallée du Grand Morin.
- **Fort** sur les hauts de coteaux, ce qui affecte toute une partie du bourg (lieu-dit de « le chemin », « Bois l'Huillier », « le Buisson », « la Vacherie », « Ste Marie », « Champbreton », « Champauger » (partie sud) et le hameau de Speuse) et sur la partie Est du Bois Louis.

Dans le cas d'un renforcement des capacités d'urbanisation de ces secteurs, une information préalable devra être réalisée afin que les constructions prennent en considération la présence de cet aléa.



2.1.6. Cavités souterraines

La liste des cavités souterraines, dressée par le BRGM, n'indique pas la présence de cavité sur le territoire de la commune de Boissy-le-Châtel. Il est toutefois possible que des cavités existantes ne soient pas recensées. En outre, toute personne qui a connaissance de l'existence de cavités souterraines ou d'une marnière susceptible de provoquer des effondrements doit en informer le maire qui communiquera sans délai au représentant de l'État dans le département et au Président du Conseil Général.

2.1.7. Mouvements de terrain

Aucun mouvement de terrain n'a été recensé sur la commune par le BRGM.

2.1.8. Le risque sismique

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a classé le département de Seine-et-Marne en zone de sismicité très faible (1) sans contrainte.

2.2 Les risques issus de l'activité humaine

2.2.1. Établissements industriels classés ICPE

On ne dénombre aucune activité soumise à la législation des Installations classées pour la Protection de l'Environnement sur le territoire de Boissy.

2.2.2. Canalisation de transport de matières dangereuses

La commune de Boissy-le-Châtel est concernée au sud du territoire communal par le passage d'une canalisation de gaz (servitude I3)

2.2.3. Pollution des sols

Anciens Sites Industriels et Activités de Services

La base de données CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) est un outil au service de la politique nationale en matière de gestion et de réhabilitation de sites pollués. Elle a pour objectif de :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur le territoire de la commune de Boissy-le-Châtel, sont répertoriés les sites suivants

| N° Identifiant BASIAS | Dernière raison sociale de l'entreprise | Nom usuel | Adresse | Etat d'occupation |
|------------------------------|--|------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| IDF7701963 | LEFEVRE (Ets) | Desserte de carburants | Route départementale N° 37 | Indéterminé |
| IDF7706035 | SOFOM | | 2 rue Rochefort (Henri) | Indéterminé |
| IDF7702523 | LEROY (Jean-Pierre) | | 7 bis rue Centre (du) | Indéterminé |
| IDF7700014 | Duval (Ets) | Desserte de carburants | | Indéterminé |
| IDF7700016 | Riebeu (Ets) | Dépôt d'explosifs | | Indéterminé |
| IDF7700017 | Salomon (Ets) | Agriculteur | | Indéterminé |
| IDF7700660 | SOBOCA | | | Indéterminé |
| IDF7701429 | MAZZOLENI | Ebénisterie | | Indéterminé |
| IDF7703930 | BEAUDOIN (Henri) | Imprimerie | Route Champs Breton (de) | Indéterminé |
| IDF7701964 | LIROT (Ets) | Station-service | Route départementale N° 66 | Indéterminé |
| IDF7702522 | TOURET Roger | Tôlerie | 20 bis rue Fontenelle (de la) | Indéterminé |
| IDF7700018 | CASCADES SAINTE MARIE, ex ARJOMARI | Papeterie | Rue Sainte Marie | Indéterminé |
| IDF7703771 | Mairie de Boissy-le-Châtel | | Chemin vicinal 8 | Indéterminé |

| | | | | |
|------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| IDF7700084 | Lefevre (Carrosserie) | Carrosserie | Route départementale 222 | Indéterminé |
| IDF7707704 | BEAUMIER (A.) | Café - Tabac - Desserte de carburants | Chemin départemental 66 | Indéterminé |
| IDF7701963 | LEFEVRE (Ets) | Desserte de carburants | Route départementale N° 37 | Indéterminé |
| IDF7706035 | SOFOM | | 2 rue Rochefort (Henri) | Indéterminé |
| IDF7702523 | LEROY (Jean-Pierre) | | 7 bis rue Centre (du) | Indéterminé |
| IDF7700014 | Duval (Ets) | Desserte de carburants | | Indéterminé |
| IDF7700016 | Riebeu (Ets) | Dépôt d'explosifs | | Indéterminé |
| IDF7700017 | Salomon (Ets) | Agriculteur | | Indéterminé |
| IDF7700660 | SOBOCA | | | Indéterminé |
| IDF7701429 | MAZZOLENI | Ebénisterie | | Indéterminé |
| IDF7703930 | BEAUDOIN (Henri) | Imprimerie | Route Champs Breton (de) | Indéterminé |
| IDF7701964 | LIROT (Ets) | Station-service | Route départementale N° 66 | Indéterminé |
| IDF7702522 | TOURET Roger | Tôlerie | 20 bis rue Fontenelle (de la) | Indéterminé |
| IDF7700018 | CASCADES SAINTE MARIE, ex ARJOMARI | Papeterie | Rue Sainte Marie | Indéterminé |
| IDF7703771 | Mairie de Boissy-le-Châtel | | Chemin vicinal 8 | Indéterminé |
| IDF7700084 | Lefevre (Carrosserie) | Carrosserie | Route départementale 222 | Indéterminé |
| IDF7707704 | BEAUMIER (A.) | Café - Tabac - Desserte de carburants | Chemin départemental 66 | Indéterminé |

Sur tous ces sites, la pollution des sols n'est pas avérée, mais seulement suspectée. Elle devra être vérifiée dans le cas d'un changement d'usage des terrains en question.

Sites et sols pollués

La commune de Boissy-le-Châtel n'est pas concernée.

III. LES PAYSAGES

3.1 Occupation du sol

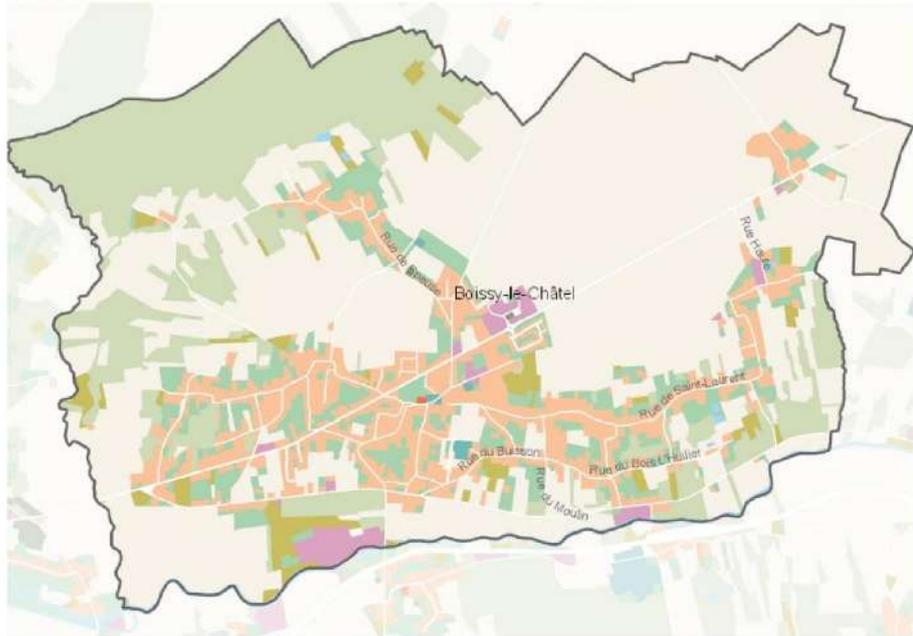
D’après les chiffres de l’IAU-IdF de 2017, avec une prédominance de terres agricoles, de forêts et d’espaces naturels (près de 76,36 % au total), la commune de Boissy-le-Châtel conserve un caractère rural certain. Les espaces artificialisés, ouverts et construits, représentent 23,64 % du territoire soit environ 231,39 hectares. L’importance des espaces artificialisés

s’explique par une urbanisation assez diffuse, le long des routes avec de nombreux cœur d’îlots végétalisés (jardins, potagers, friches...).

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Boissy-le-Châtel

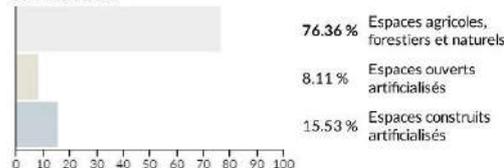
CARTOGRAPHIE



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

| Type d'occupation du sol | Surface 2012 | Disparition | Apparition | Surface 2017 | Bilan |
|---|---------------|--------------|-------------|---------------|--------------|
| 1 Bois ou forêt | 199.65 | -0.25 | 0 | 199.4 | -0.25 |
| 2 Milieux semi-naturels | 26.61 | -1.16 | 0 | 25.44 | -1.16 |
| 3 Espaces agricoles | 531.69 | -3.07 | 0.66 | 529.28 | -2.41 |
| 4 Eau | 5.52 | 0 | 0 | 5.52 | 0 |
| Espace agricoles, forestiers et naturels | 763.47 | -3.82 | 0 | 759.64 | -3.82 |
| 5 Espaces ouverts artificialisés | 82.43 | -2.21 | 0.46 | 80.68 | -1.75 |
| Espaces ouverts artificialisés | 82.43 | -2.21 | 0.46 | 80.68 | -1.75 |
| 6 Habitat individuel | 132.28 | 0 | 4.54 | 136.82 | 4.54 |
| 7 Habitat collectif | 0.17 | 0 | 0 | 0.17 | 0 |
| 8 Activités | 14.05 | 0 | 0.53 | 14.57 | 0.53 |
| 9 Equipements | 1.22 | 0 | 0.45 | 1.67 | 0.45 |
| 10 Transports | 0.84 | 0 | 0.12 | 0.96 | 0.12 |
| 11 Carrières, décharges, chantiers | 0.4 | -0.4 | 0.34 | 0.34 | -0.07 |
| Espaces construits artificialisés | 148.96 | 0 | 5.57 | 154.53 | 5.57 |
| Total | 994.86 | -6.03 | 6.03 | 994.85 | 0 |

CHIFFRES CLÉS



© IAU IdF 2019
Source : IAU IdF, Mos 2012, 2017



3.2. Analyse paysagère du territoire

D'après l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne, publié en 2007 par le Conseil Général, le territoire de Boissy-le-Châtel se situe dans l'unité paysagère de la vallée du Grand Morin et dans celle de la Brie des étangs.

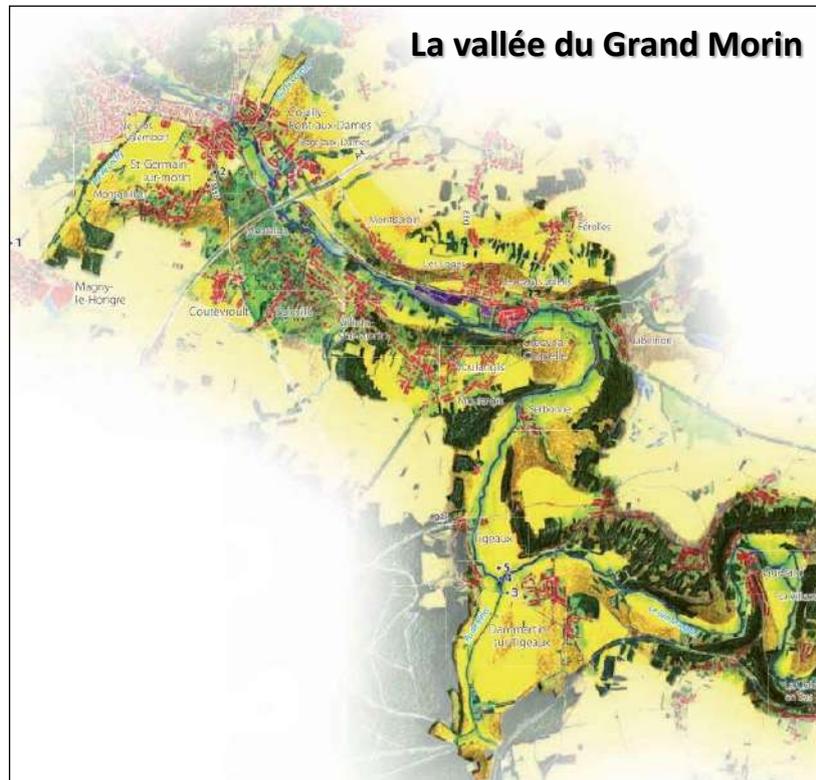
La vallée du Grand Morin

Traversant d'est en ouest le nord du département de la Seine-et-Marne, la vallée du Grand Morin entaille le plateau de Brie jusqu'à sa confluence avec la Marne à Condé-Sainte-Libiaire.

Perdant peu à peu son caractère rural, la vallée s'élargie à partir de Tigeaux avant de rejoindre Crécy-la-Chapelle et de voir ses versants s'urbaniser davantage à l'approche de sa confluence avec la Marne.

La section entre Tigeaux et Crécy-la-Chapelle présente un caractère très rural, qui

fait tout l'intérêt de ce secteur. De nombreuses bâtisses anciennes ont fait l'objet de réhabilitation ce qui permet de maintenir un cadre architectural et bâti de qualité.



Extraits de l'atlas des paysages de Seine-et-Marne

La Brie des Etangs

Le plateau de la Brie des étangs est délimité au nord par la Marne, au sud par la vallée du Grand Morin et de l'Aubertin et à l'est par la Côte d'Ile-de-France. Traditionnellement caractérisés par des grands espaces ouverts dominés par les cultures céréalières, les paysages de Brie sont ponctués de boisements occupant les versants des nombreux vallons formés par les affluents de la Marne et du Grand Morin. Ces boisements, relativement présents en massifs ou en bosquets, abritent encore les vestiges de mares et étangs qui ont longtemps caractérisés cet espace. Les espaces boisés jouent ici un rôle important dans la structuration des paysages en délimitant les espaces ouverts.

Des pâtures rappellent l'existence passée des pratiques pastorales dont certaines persistent encore. Les villages se sont implantés sur le plateau de façon concentrée et de nombreuses fermes isolées soulignent les vastes étendus de cultures.

Depuis le milieu du 19^{ème}, le paysage s'est transformé : les petites propriétés et l'agriculture extensive ont laissé peu à peu la place aux grandes exploitations céréalières. Les paysages de terres et imperméables du plateau, ponctués de mares et d'étangs et auxquels l'appellation « Brie des étangs » fait référence, ont aujourd'hui pratiquement disparu.

► Unités paysagères du territoire communal

Le Grand Morin a façonné le relief et a été un élément déterminant dans l'histoire de la commune de Boissy-le-Châtel. De ce fait on distingue 4 unités paysagères.

- Le fond de vallée

Cette unité paysagère se situe en limite sud du territoire. Elle suit le cours du Grand Morin. Cet espace est aujourd'hui peu urbanisé, à l'exception du Moulin de Boissy-Nord et de l'ancienne papeterie.



Cet espace a conservé un aspect naturel, avec une ripisylve assez dense par endroit et quelques prairies humides.





Le Grand Morin

- Les coteaux boisés

Boissy-le-Châtel présente un aspect arboré avec ses coteaux boisés qui dissimulent les constructions du bourg. Ces boisements sont présents sur la partie nord-ouest et sud-est du territoire. Au sud-ouest et au nord-est, la pente et les sols ont permis la mise en culture des terrains jusqu'à la vallée du Grand Morin.

- Le bourg sur le rebord du plateau

Le village constitue une unité paysagère dans laquelle se dégagent plusieurs ambiances.

- Les anciens hameaux qui rappellent l'activité rurale de Boissy-le-Châtel : Champbreton, Champauger, Speuse, les Brosses, les Granges.



Hameau des Granges



Hameau de Champauger



Hameau des Brosses

- L'urbanisation plus récente, aujourd'hui majoritaire, qui s'est développée entre ces anciens hameaux, à l'exception du hameau des Granges qui n'a pas été relié par l'urbanisation récente. Il s'agit de maisons individuelles développées le long des rues. Seul le hameau des Granges a conservé son caractère rural.



Bâti pavillonnaire reliant le hameau de Speuse au bourg



Bâti pavillonnaire reliant le hameau des Brosses au bourg

- **Le plateau agricole et forestier**

Au nord du bourg, les habitations laissent place aux terres cultivées, largement répandues sur le plateau de la Brie. Peu de constructions agricoles parsèment cet espace.



Au Nord-ouest, le territoire est marqué par le Bois Louis.



3.3. Les sites classés et inscrits

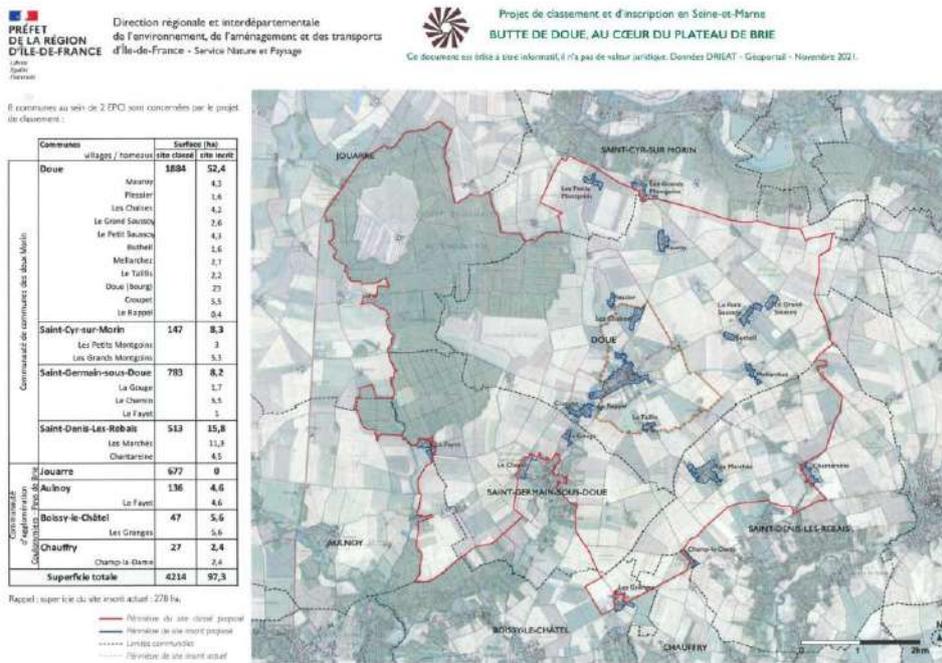
La butte de Doue, qui surplombe le plateau de la Brie des étangs, au Nord de la Seine et Marne, est un site au paysage pittoresque, protégé par la Loi de 1930.



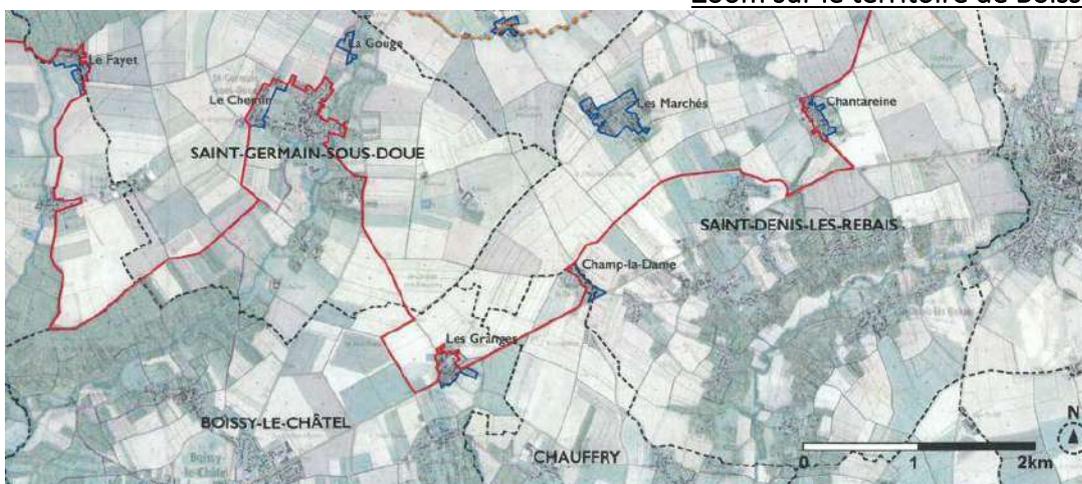
C'est pour le moment un site inscrit. Cette inscription correspond au premier degré de protection des paysages. Mais, la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France a proposé de renforcer cette protection en délimitant sur ce territoire un site classé.

Une étude a donc été commandée afin de faire ressortir le potentiel paysager de la butte de Doue, et d’asseoir l’argumentaire en faveur du renforcement de sa protection. Cette étude a abouti à un état des lieux qui met en évidence la dynamique du paysage et les facteurs de cette évolution, les points noirs paysagers, les enjeux paysagers de ce site, un périmètre de protection cohérent. Cette étude donne également des préconisations de gestion de ce site, tant du point de vue de la construction, des aménagements ou des activités agricoles. A l’issue de cette étude paysagère, démarre une phase de concertation locale finalisée par une enquête publique sur la base du périmètre de protection proposé. La procédure passe ensuite au niveau central avec les consultations de la commission supérieure des sites perspectives et paysages (CSSPP), puis du Conseil d’État pour la décision finale par décret.

En l’état actuel du projet de classement, une partie du territoire communal de Boissy-le-Châtel (secteur du hameau des Granges situé au nord-est du territoire communal) serait compris dans le périmètre du site classé et du site inscrit de la Butte de Doue.



Zoom sur le territoire de Boissy-le-Châtel

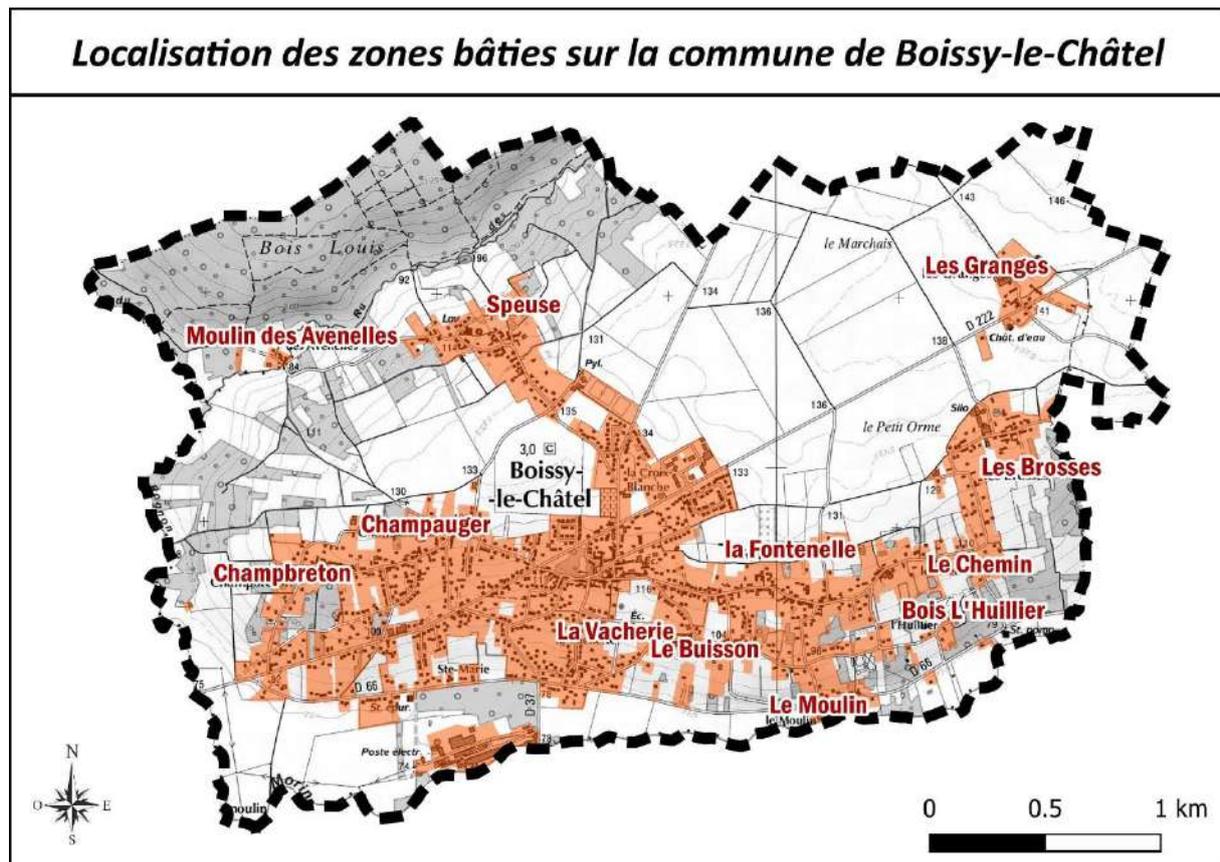


IV. L'ENVIRONNEMENT BATI

4.1 Éléments historiques et bâtiments remarquables

Rassemblant plusieurs hameaux, le village actuel de Boissy-le-Châtel est principalement regroupé en haut de coteau, sur la rive droite du Grand Morin. On relève toutefois 2 écarts :

- Les Granges
- Le Moulin des Avenelles.



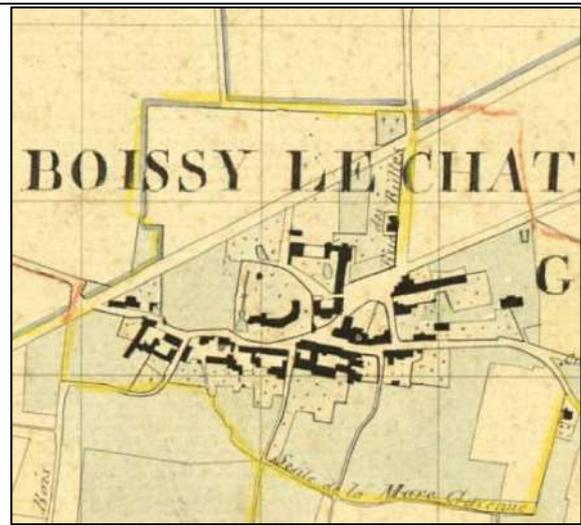
❖ Le château de Boissy-le-Châtel

Le château de Boissy est cité dès le XIII^e siècle. Au XV^e siècle, un nouveau château est édifié pour la famille de Brie. Au début du XVII^e siècle, il appartient à la famille Lefèvre de Caumartin, Seigneurs de Boissy-le-Châtel.

Au XVIII^e siècle, le château est reconstruit avec adjonction d'une aile orientée vers l'ouest, construction de communs et aménagement du parc. Pendant la Révolution, l'édifice fut saisi et vendu comme bien national en 1792. Le château sert de prison puis, il est démantelé vers 1824. L'aile disparaît et les arbres du parc sont décimés. Au XIX^e siècle, la route de Rebais à Coulommiers passe dans la propriété du château et sépare le parc en deux entités. Après être passé entre les mains des familles Louvet et Villette, il est ensuite détenu par familles d'industriels au XX^e siècle.



Emprise du château en 1787



Extrait d'un plan levé en 1841, après la réalisation de la RD 22 en 1834

Le Jardin d'agrément dit Parc du Château de Boissy-le-Châtel est inscrit au pré-inventaire des jardins remarquables. Il s'agit d'une propriété privée.

Séparé en 2 entités en 1834 par le passage de la route départementale, le jardin ne s'étend plus qu'au sud de la RD 22. Ceinturé par un mur de clôture, la propriété du château constitue un élément paysager et architectural remarquable pour la commune.



Eléments d'intérêt architectural présents dans l'enceinte du château :

- Le mur d'enceinte.
- La tour de guet du XVI^e siècle.
- La tour Henri IV, vestige de la façade du XVIII^e siècle, détruite à la Révolution.
- Les portails (Rue du château et Avenue Charles de Gaulle).

❖ Autres éléments historiques

- Présence d'un four banal seigneurial du XVIII^e siècle au sein d'un bâtiment appartenant à la commune au 19 rue de l'Eglise.
- Le calvaire du XVI^e siècle situé dans le cimetière.
- Le porche XVIII^e siècle sur la place de la Mairie (réalisé en 1764, en grès, meulière et enduit, clef taillée en diamant et claveaux de grès, frise d'enroulement).
- Le mur de l'ancien potager du château d'une longueur de 146 mètres situé rue de la Grange aux Dîmes (plan de 1792).
- L'arche d'entrée du cimetière Pessonneaux, acquis par la commune en 2014.
- Les communs du château.

❖ Le petit patrimoine

La commune de Boissy abrite un patrimoine vernaculaire riche et varié en particulier celui lié à l'eau. Lavoirs et puits parsèment les différentes zones bâties de la commune. On recense également quelques plaques de cocher sur la commune.



Ancien pont de chemin de fer (1910) et lavoir en bordure du Grand Morin

Exemples de lavoirs et puits répartis sur la commune



4.2 Caractéristiques du bâti

Comme décrit dans la présentation historique, Boissy-le-Châtel est issu d'un regroupement de plusieurs hameaux, dont certaines rues ou maisons témoignent encore de leur existence.

Les constructions se sont donc implanté le long des voies qui relient ces hameaux pour former le bourg actuel de Boissy-le-Châtel.

Les noyaux anciens sont les suivants :

- Bourg central de Boissy-le-Châtel
- Hameau de Champauger
- Hameau de Champbreton
- Hameau du Buisson
- Hameau de la Fontenelle
- Hameau de Speuse

4.2.1. Le bâti ancien

Quand il est d'origine agricole, le bâti ancien est massif, organisé en corps de ferme avec les pignons alignés sur la rue.



Le bâti ancien se caractérise par la continuité ou semi-continuité. Les constructions sont pour la plupart implantées en alignement sur rue et souvent en limite séparative. En cas de retrait, l'alignement est souvent matérialisé par un mur assez haut.

De type R+1+combles, le bâti ancien est construit en pierre calcaire ou meulière et les toitures à deux pans sont couvertes de tuiles plates brunes ou parfois rouges.



Quelques constructions de type maisons de maître se distinguent dans le patrimoine bâti de la commune de Boissy.



La villa Louise et une maison de maître



4.2.2. Le bâti récent

Le bâti récent se présente sous la forme de pavillons, construit au coup par coup ou lors d'opérations de lotissements. Le plus souvent, ils sont de plain-pied (potentiellement avec combles aménagés – présence de lucarnes ou de fenêtres de toit), présentent un enduit de couleur claire, ainsi qu'une toiture à deux pans en tuiles brunes à rouges.



Exemples d'habitats pavillonnaires

Les constructions sont implantées en retrait des voies et des emprises publiques, souvent en cœur de parcelle et les clôtures sont constituées d'un muret surmonté de grilles à claire-voie ou de haies.



4.2.3. Le bâti industriel

La commune de Boissy-le-Châtel abrite deux anciens sites industriels le long du Grand Morin :

- Le site du Moulin de Sainte-Marie : Ce site faisait partie des 14 moulins à papier présents le long du Grand Morin entre Jouy-sur-Morin et Faremoutiers dès 1580. En 1999, le site est vendu au groupe papetier canadien CASCADES qui mettra fin à ses activités à Boissy en 2006. Une partie des bâtiments datant du XIX^e siècle est classé en Patrimoine d'intérêt régional.
- Le site des Moulins : Ancien moulin à blé de la seigneurie, qui deviendra une papeterie, puis une fabrique de plastique et enfin une menuiserie (Mazzoleni).

Ces anciens Moulins, ont été repris dès 2007 par la « Galleria Continua », galerie italienne d'art contemporain. Son objectif, rendre l'art accessible en exposant gratuitement les stars de l'art contemporain en pleine campagne, à une heure de Paris. Selon le rythme des saisons, le Moulin accueille plusieurs fois par an des projets et des expositions d'œuvres d'art monumentales par des artistes des cinq continents.



Exemple d'Œuvres exposées sur le site des Moulins

Les sites de Sainte-Marie et des Moulins



V. LES MILIEUX NATURELS

5.1. Les espaces naturels répertoriés

Définitions générales :

- **Les ZNIEFF** : Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ont été créées en 1982 par le ministère de l'Environnement et coordonnées par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Ces zones, une fois identifiées et localisées permettent de connaître, comme leur nom l'indique, les parties du territoire présentant un intérêt faunistique et floristique particulier, dont la conservation est très largement conseillée. Une actualisation régulière du fichier national permet d'intégrer de nouvelles zones, d'affiner certaines délimitations ou d'exclure des zones qui ne présenteraient plus d'intérêt. Il existe deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II. Les premières sont des zones homogènes localisées, dont l'intérêt écologique est particulièrement marqué par des espèces rares et généralement fragiles, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional. Ces zones sont à prendre fortement en considération lors de tout projet d'aménagement pouvant bouleverser leur biotope. Les secondes correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés dont les potentialités biologiques sont remarquables. Comme pour les ZNIEFF de type I, leur fonctionnement et leur dynamique doivent être pris en compte dans l'élaboration de projets d'aménagement et de développement.
- **Les Espaces Naturels Sensibles** : Ils sont issus de la mise en œuvre de la politique départementale de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels qui a pour objet : la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues ; la sauvegarde des habitats naturels ; la création d'itinéraires de promenade et de randonnée, ainsi que des sites et itinéraires relatifs aux sports de nature.
- **Les arrêtés de protection de biotope** : Les arrêtés de protection de biotope (APB ou APPB) sont des actes administratifs pris en vue de préserver les habitats des espèces protégées, l'équilibre biologique ou la fonctionnalité des milieux. Les arrêtés de protection de biotope visent à protéger les habitats nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées. Les mesures qu'ils fixent permettent de favoriser la protection ou la conservation de biotopes.
- **Les réserves naturelles (régionale ou nationale)** : Une réserve naturelle (ou réserve écologique, réserve biologique...) est un type d'aire protégée, plus ou moins intégralement, par un règlement et divers procédures et moyens physiques et de surveillance.

Aucun espace naturel de ce type n'est recensé sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel.

5.2. Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable. Ce réseau est composé de sites relevant de :

- la directive européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 dite "Directive Habitats", qui identifie les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), créées en faveur des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;
- la directive européenne 2009/147/CE du 30 novembre 2009 dite "Directive Oiseaux", qui désigne les Zones de Protection Spéciale (ZPS), créées en faveur de la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent.

Le réseau Natura 2000 seine-et-marnais compte 18 sites, répartis sur 65 115 ha (soit 11% du territoire départemental). Il s'agit de :

- 14 Zones Spéciales de Conservation ou sites d'Importance Communautaire terrestres proposés au titre de la directive « Habitats » ;
- 4 Zones de Protection Spéciale, au titre de la Directive « Oiseaux ».

**

Aucun site Natura 2000 ne recoupe le ban communal de Boissy-le-Châtel. Cependant, selon le « *Mode d'emploi pour la rédaction d'un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000* » (DREAL Picardie¹², 2012), pour chaque espèce animale (fiche EI 2) ou végétale (fiche EI 5) comme pour chaque habitat (fiche EI 4), l'évaluation des incidences se fait selon « une aire d'évaluation spécifique » – la plus importante étant de 15 km autour des sites de reproduction pour la Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*) et pour la Cigogne noire (*Ciconia nigra*). C'est pourquoi, du point de vue de l'évaluation environnementale, deux échelles sont à prendre en considération :

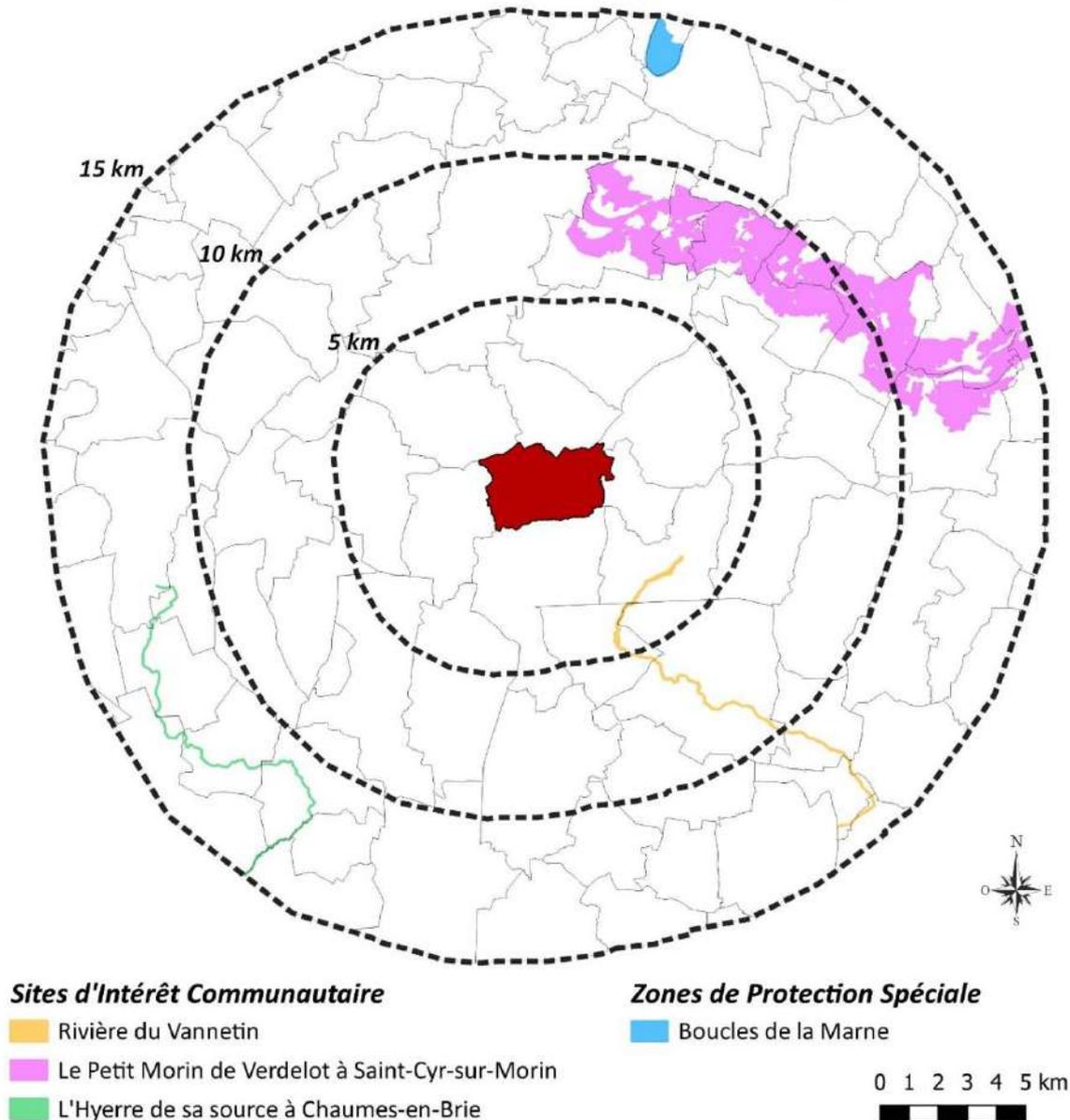
- les sites Natura 2000 dont le périmètre recoupe les limites communales, sur lesquels le PLU est susceptible d'avoir des effets directs ;
- mais également les sites Natura 2000 en dehors des limites communales, sur lesquels le PLU est susceptible d'avoir des effets indirects.

Dans un rayon de 15 km autour de Boissy-le-Châtel, sont à signaler :

- la ZSC de la « Rivière du Vannetin » (FR1102007), 3,5 km au Sud-Est ;
- la ZSC du « Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » (FR1100814), environ 6 km au Nord/Nord-Est ;
- la ZSC de l'« Yverres de sa Source à Chaumes-en-Brie » (FR1100812), environ 10 km au Sud-Ouest ;
- et la ZPS des « Boucles de la Marne » (FR1112003), 13 km au Nord pour l'unité la plus proche.

¹² Pourtant située dans la région Île-de-France, ce document reste applicable à la commune de Boissy-le-Châtel.

Sites Natura 2000 autour de la commune de Boissy-le-Châtel



Au regard des enjeux écologiques identifiés, ainsi que de leur localisation par rapport à Boissy-le-Châtel (distance et/ou appartenance à un bassin-versant indépendant de celui de la commune), **aucun site Natura 2000 ne sera détaillé ci-après.**

En effet, concernant en particulier la ZSC de la « Rivière du Vannetin » (mais le constat vaut pour les 3 autres sites), il convient de souligner que, s'il est le plus proche de la commune, celui-ci se situe dans un sous-bassin versant du Grand Morin amont à celui qu'occupe Boissy-le-Châtel. Aucun habitat ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 ne saurait donc être affecté d'une manière ou d'une autre par la mise en œuvre du PLU de Boissy-le-Châtel.

En termes d'espèces, avec un rayon de 3,5 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux, la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*) est l'espèce à enjeu dont l'aire d'évaluation spécifique est la plus importante. Elle est citée dans le cadre de la ZPS des « Boucles de la Marne » dont Boissy-le-Châtel est éloigné de 13 km. La mise en œuvre du PLU de la commune ne saurait être de nature à impacter la faune ayant justifié la définition des sites Natura 2000 les plus proches.

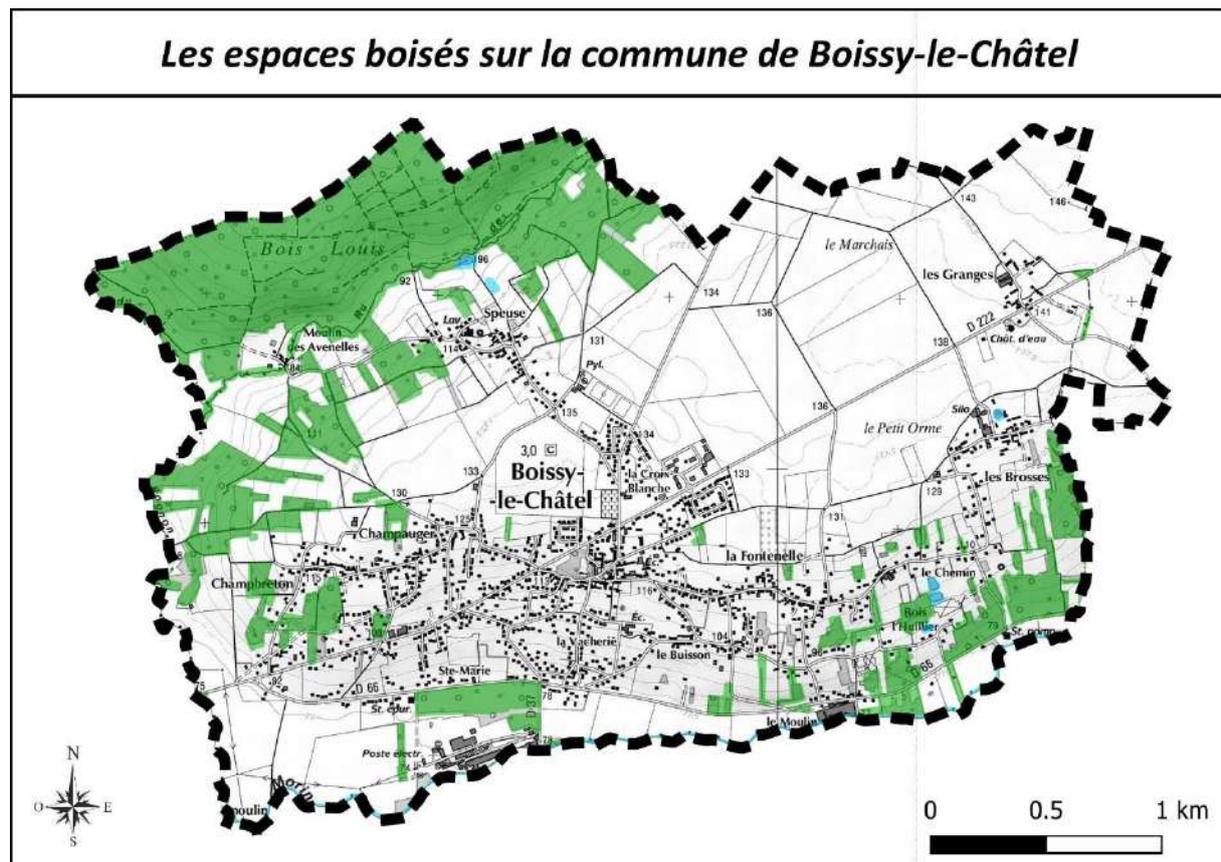
5.3. Les espaces boisés

Le Bois Louis constitue le massif forestier le plus important du territoire communal.

Les coteaux du Grand Morin présentent également un couvert forestier qui participe pleinement au maintien des sols et à la limitation des risques liés aux glissements de terrains.

De nombreux espaces plantés au sein de la zone bâtie participent à la qualité paysagère du bourg.

L'ensemble de ces boisements recouvre environ 20 % du territoire communal.



5.4. Les trames vertes et bleues du territoire communal

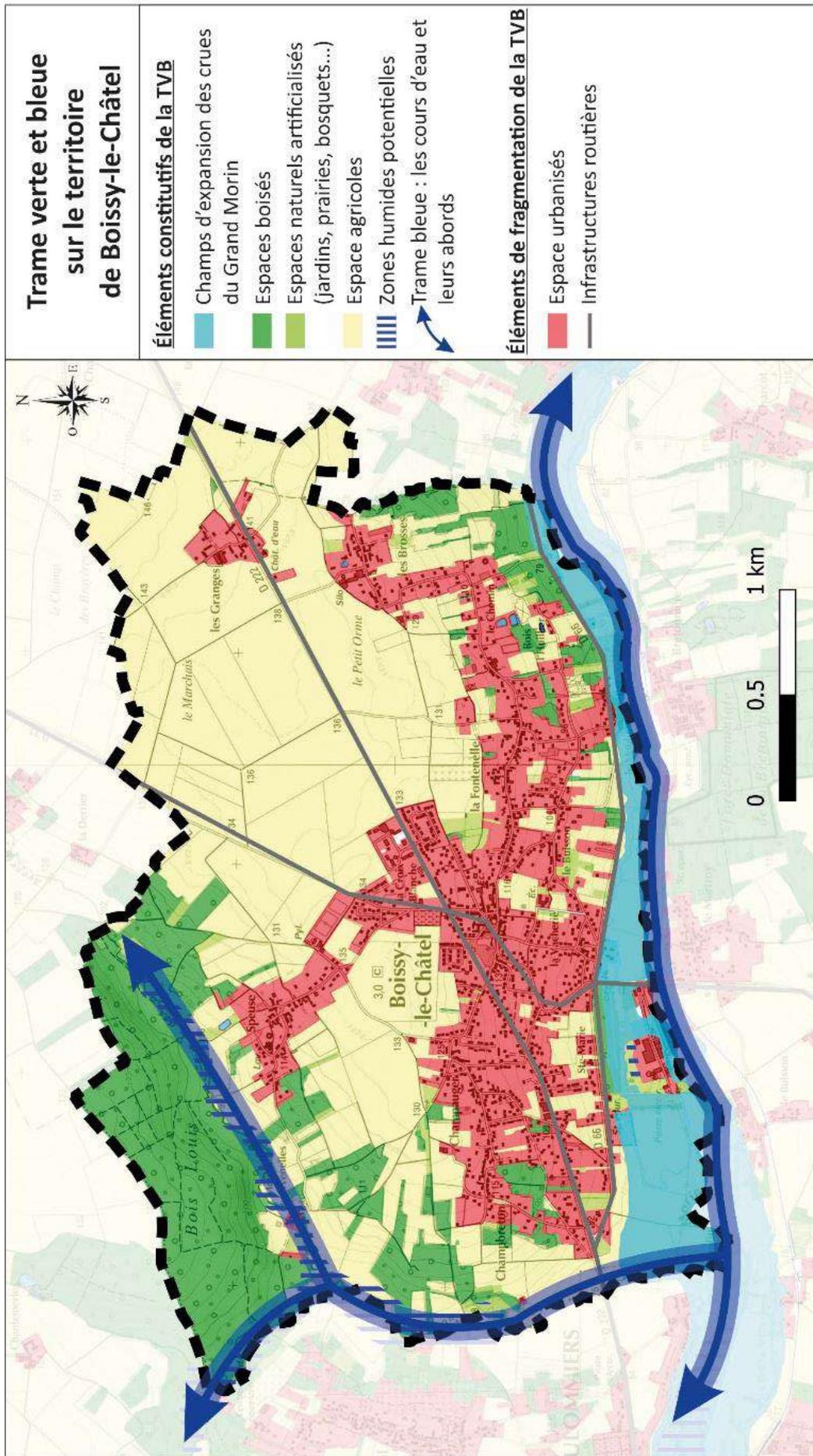
La principale mesure du Grenelle de l'Environnement consiste en l'instauration de la Trame verte et bleue (TVB), qui consiste à relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues recouvrant des espaces publics et privés permettent aux espèces, remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir et aux écosystèmes de maintenir voire développer leur fonctionnalité.

Afin que les réflexions en matière d'aménagement du territoire soient cohérentes, l'intégration de la trame verte et bleue doit être un objectif recherché lors de l'élaboration du PLU. Cette intégration passe par deux approches complémentaires :

- La prise en compte du SRCE ;
- La détermination des conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle locale.

Les Trames vertes et bleues identifiées à l'échelle du territoire communal de Boissy-le-Châtel :

- La trame verte sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel se compose :
 - Du Bois Louis et des boisements implantés sur les coteaux qui représentent les réservoirs les plus importants ainsi que des lisères de ces secteurs boisés dont la protection est primordiale.
 - Les boisements humides du fond de vallée du Grand Morin.
 - L'ensemble des espaces arborés et herbacés présent dans le bourg qui représentent des zones relais mais également d'habitats pour de nombreuses espèces et en particulier la petite faune.
 - Le réseau de chemins ruraux et de sentes qui parcourent le territoire communal.
- La trame bleue se compose principalement du Grand Morin, de sa ripisylve et des zones soumises aux aléas forts en matière d'inondation (lit majeur du Grand Morin).
Les rus présents sur la commune sont également des éléments constitutifs de la trame bleue.



5.5. Biodiversité communale (bibliographie)

5.5.1 – Flore – Base de données du CBNBP

Présentation

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a mis en place un observatoire de la biodiversité qui a pour objectif de fournir "*une information synthétique et objective sur l'état de la biodiversité et sur les menaces qui pèsent sur les espèces et les espaces*". La base de données en ligne du CBNBP correspondante à cet observatoire de la biodiversité permet d'obtenir des données à l'échelle d'un territoire communal (décliné sous l'appellation "Observatoire des Collectivités Territoriales"). Le degré de précision pour la localisation des espèces n'est pas plus précis, et cette base n'est pas non plus exhaustive des espèces présentes.

Pour chacune des espèces mentionnées, ces éléments ont été complétés par le statut de conservation défini par les Listes Rouges nationale et régionale de la flore vasculaire – datant respectivement de 2018 et 2014. Ces Listes Rouges font état de plusieurs niveaux de menace :

- **EX** : taxon éteint sur l'ensemble de son aire de distribution
- **EW** : taxon éteint à l'état sauvage sur l'ensemble de son aire de distribution
- **RE** : taxon éteint à l'échelle régionale
- **RE*** : taxon éteint à l'état sauvage à l'échelle régionale (conservation en jardin ou banque de semence de matériel régional)
- **CR*** : taxon présumé éteint à l'échelle régionale (valeur associée à un indice de rareté « D ? »)
- **CR** : taxon en danger critique d'extinction
- **EN** : taxon en danger
- **VU** : taxon vulnérable
- **NT** : taxon quasi-menacé
- **LC** : taxon de préoccupation mineure
- **DD** : taxon insuffisamment documenté

Espèces végétales référencées sur le territoire communal

Une grande majorité des observations (96,1%) signalées par le CBNBP ont été réalisées pour la dernière fois entre 2002 et 2023¹³. Elles permettent d'établir le tableau page suivante.

Les espèces présentées comme patrimoniales en dépit d'un statut de conservation non-préoccupant (LC), le sont car déterminantes de l'inventaire ZNIEFF en Île-de-France.

¹³ Toutes les autres observations ont été réalisées en 1934, parmi lesquelles d'ailleurs 4 des 10 espèces patrimoniales identifiées à Boissy-le-Châtel.

| Espèces signalées | 10 espèces patrimoniales (protégées ou inscrites sur Liste Rouge) | | | | | 2 espèces invasives ¹⁴ | | |
|----------------------------|---|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------|--------|
| | Nom scientifique | Nom vernaculaire | Prot. ¹⁵ | LR ¹⁶ nationale | LR ¹⁷ régionale Île-de-France | Nom scientifique | Nom vernaculaire | Statut |
| 304 ¹⁸ | <i>Anemone ranunculoides</i> | Anémone fausse-renoncule | PN | LC | VU | <i>Buddleja davidii</i> | Arbre aux papillons | P |
| | <i>Phyteuma spicatum</i> | Raiponce en épi | - | LC | VU | <i>Erigeron annuus</i> | Érigéron annuel | P |
| | <i>Platanthera bifolia</i> | Platanthère à deux feuilles | - | LC | VU | | | |
| | <i>Pyrola rotundifolia</i> | Pyrole à feuilles rondes | - | LC | VU | | | |
| | <i>Valerianella eriocarpa</i> | Valérianelle à fruits velus | - | LC | VU | | | |
| | <i>Orchis mascula</i> | Orchis mâle | - | LC | NT | | | |
| | <i>Cardamine amara</i> | Cardamine amère | - | LC | LC | | | |
| | <i>Carex tomentosa</i> | Laïche tomenteuse | - | LC | LC | | | |
| | <i>Euphorbia dulcis</i> | Euphorbe douce | - | LC | LC | | | |
| <i>Peucedanum gallicum</i> | Peucédan de France | - | LC | LC | | | | |

Source : <https://cbnbp.mnhn.fr>

Espèces végétales patrimoniales

Le détail des habitats fréquentés par les espèces patrimoniales, identifiées bibliographiquement à Boissy-le-Châtel, figure dans le tableau ci-dessous :

| Nom scientifique | Nom vernaculaire | Dernière observation signalée | Habitats |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---|
| <i>Phyteuma spicatum</i> | Raiponce en épi | 1934 | Bois à humus doux et, pour la Pyrole, bosquet et hêtraies dégradées. |
| <i>Pyrola rotundifolia</i> | Pyrole à feuilles rondes | 1934 | |
| <i>Euphorbia dulcis</i> | Euphorbe douce | 2009 | |
| <i>Anemone ranunculoides</i> | Anémone fausse renoncule | 2005 | Forêts fraîches sur humus doux : éventuellement frênaies des plaines alluviales pour l'Anémone fausse-renoncule et, pour le Peucédan de France, dans les clairières surtout des chênaies acidiphiles. |
| <i>Orchis mascula</i> | Orchis mâle | 2005 | |
| <i>Peucedanum gallicum</i> | Peucédan de France | 1934 | |
| <i>Cardamine amara</i> | Cardamine amère | 2005 | Ici, plutôt aulnaies, mais également prairies marécageuses et suintements. |
| <i>Platanthera bifolia</i> | Platanthère à deux feuilles | 2017 | Pelouses, landes, forêts claires. |
| <i>Carex tomentosa</i> | Laïche tomenteuse | 2009 | Pelouses, prairies, friches, sur sols calcaires. |
| <i>Valerianella eriocarpa</i> | Valérianelle à fruits velus | 1934 | Sites rudéralisés |

Aucune de ces espèces n'a été observées lors de nos prospections 2022, qui ne s'inscrivaient cependant qu'en contexte urbanisé et au contact immédiat.

¹⁴ Selon « *Les Plantes Exotiques Envahissantes d'Île-de-France – actualisation de la liste hiérarchisée* » (J. WEGNEZ, CBNBP ; octobre 2022). Ce document cible classe les espèces en 2 catégories (et 4 sous-catégories), selon l'impact environnemental occasionné :

- Espèce exotique envahissante avérée (A) ;
- Espèce exotique potentiellement envahissante (P).

¹⁵ Protection au titre de l'Arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire (PN) ou au titre de l'Arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France complétant la liste nationale (PR).

¹⁶ « Liste rouge des espèces menacées en France – Flore vasculaire de France métropolitaine », 2018.

¹⁷ « La Liste rouge régionale de la flore vasculaire d'Île-de-France », 2011-2014

¹⁸ Parmi lesquelles 3 espèces de lichens.

Cet inventaire traduit la relative richesse floristique, notamment forestière, de Boissy-le-Châtel – richesse semblant s'éroder à en croire l'ancienneté de près de la moitié des observations (1934). Compte tenu de leur écologie, les espèces patrimoniales forestières fréquentent vraisemblablement le massif qui borde la commune au Nord (Bois Louis) et à l'Ouest¹⁹.

Pour autant, l'essentiel des espèces vasculaires signalées (plus de 80%) restent toutefois relativement commune voire très communes dans ce district phytogéographique.

À noter que 50 des 301 espèces vasculaires signalées par le CBNBP (16,6%) sont indicatrices de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

→ La liste complète des 304 espèces référencées par le CBNBP à Boissy-le-Châtel figure en annexe n°3.

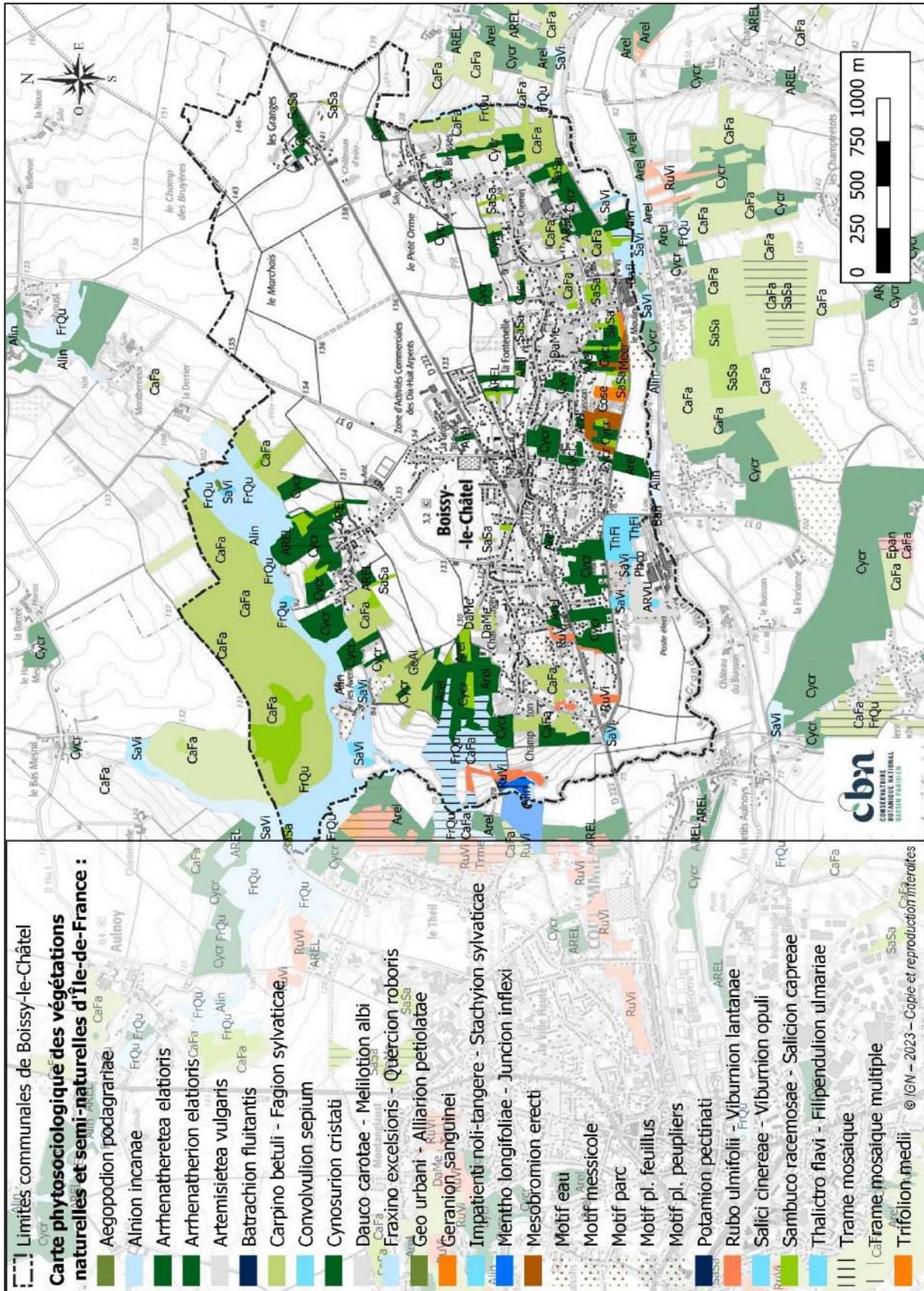
5.5.2 – Habitats – Cartes des végétations du CBNBP

Présentation

Entre 2006 et 2014, le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a développé une carte des végétation naturelles et semi-naturelles d'Île-de-France, de sorte à présenter les alliances phytosociologiques en présence, y compris les végétations ponctuelles (surface inférieure à 625 m²). Ces cartes permettent en outre de détailler le stade de développement de chaque unité de végétation, depuis une végétation pionnière rase jusqu'au climax arboré (voir ci-dessous).



¹⁹ Sur les versants et le plateau, la chênaie-frênaie fraîches du *Fraxino excelsioris - Quercion roboris* (FrQu) et la hêtraie-chênaie mésophile du *Carpino betuli - Fagion sylvaticae* (CaFa) et, bordant les rus de l'Orgeval et du Rognon, l'aulnaie-frênaie riveraine de l'*Alnion incanae* (Alin) – voir carte du CBNBP page suivante.



Habitats décrits par le CBNBP

Les habitats identifiés par le CBNBP à Boissy-le-Châtel sont principalement forestiers et susceptibles, comme détaillé plus haut, d'abriter la plupart des espèces patrimoniales identifiées par la bibliographie. Composés de feuillus, ces boisements présentent toutefois des différences notables :

- Les plus importants relèvent des **hêtraies-chênaies mésophiles**²⁰ (indexées « CaFa » sur la carte du CBNBP). Implantés principalement « sur le plateau », il s'agit de la forêt climacique « régionale », composée principalement du Chêne sessile (*Quercus petraea*), du Charme (*Carpinus betulus*) et du Hêtre (*Fagus sylvatica*) – ce dernier pouvant être absent selon la gestion sylvicole appliquée. La strate arbustive sous-jacente y est assez peu développée, mais constituée d'espèces diversifiée : Noisetier (*Corylus avellana*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Houx (*Ilex aquifolium*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)... Enfin, peu couvrante, la strate herbacée se compose principalement d'espèces de l'ordre des Poales (graminées et cypéracées), telles que le Brachypode des bois (*Brachypodium sylvaticum*), la Mélisse à une fleur (*Melica uniflora*) ou la Laîche des bois (*Carex sylvatica*). Des espèces plus marquantes peuvent également caractériser ces boisements de par l'aspect spectaculaire de leur floraison, comme c'est le cas pour la Jacinthe des bois (*Hyacinthoides non-scripta*), l'Anémone sylvie (*Anemone nemorosa*) et, dans une moindre mesure, la Violette de Reichenbach (*Viola reichenbachiana*).

Selon les fiches du CBNBP, cet habitat présente une « *végétation floristiquement riche, mais généralement peu d'espèces patrimoniales* » : il n'est d'ailleurs pas considéré comme un habitat patrimonial.

- Plus bas sur les versants, et localement²¹ mélangés aux hêtraies-chênaies mésophiles présentées plus haut, se trouve les **chênaies-frênaies fraîches**²² (indexées « FrQu » sur la carte du CBNBP). Il s'agit cette fois de la forêt climacique se développant sur des sols présentant une bonne réserve en eau – typiquement, elle s'observe au fond des grandes vallées ou, dans le cas présent, au large des rus du Rognon et de l'Orgeval. Ce boisement est principalement dominé par le Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)²³, sous lesquels sont développées de nombreuses espèces arbustives comme le Noisetier (*Corylus avellana*), le Viorne obier (*Viburnum opulus*) ou le Sureau noir (*Sambucus nigra*). La strate herbacée y est également couvrante et diversifiée : elle se distingue par l'abondance de géophytes²⁴, dont notamment la Jonquille (*Narcissus pseudonarcissus*), mais d'autres espèces à fleurs typiques sont à relever telles la Primevère des bois (*Primula elatior*), la Circée de Paris (*Circaea lutetiana*), la Parisette à quatre feuilles (*Paris quadrifolia*)...

²⁰ Du point de vue de la classification CORINE Biotopes, il s'agit de « Hêtraies neutrophiles » (CB n°41.13). Selon la nomenclature EUNIS, elles sont dénommées « Hêtraies neutrophiles médio-européenne » (G1.63).

²¹ Boisements au Nord de *Champbreton*.

²² Du point de vue de la classification CORINE Biotopes, elle est affiliée aux « Chênaies-charmaies » (CB n°41.2) et aux « Frênaies calciphiles lutétiennes » (CB n°41.38). Selon la nomenclature EUNIS, elles sont rattachables aux « Boisements sur sols eutrophes et mésotrophes à *Quercus*, *Fraxinus* et *Carpinus betulus* » (G1.A1) et aux « Frênaies non riveraines » (G1.A2).

²³ Auxquels sont associés Merisier (*Prunus avium*), Charme (*Carpinus betulus*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Tilleul (*Tilia species*)...

²⁴ Plantes à bulbes, rhizomes et tubercules.

Ces boisements, pouvant par ailleurs abriter des espèces patrimoniales, sont en particulier menacés par le drainage (notamment lié à la populiculture) et par les carrières qui exploitent les granulats alluvionnaires. Cet habitat n'est pas considéré comme secteur à enjeux à Boissy-le-Châtel par le CBNBP²⁵.

- Les fonds des vallons des rus du Rognon et de l'Orgeval (mais aussi du Grand Morin, mais plutôt à Chailly-en-Brie), sont occupés par un type de boisement adapté aux inondations : **l'aulnaie-frênaie riveraine²⁶** (indexée « Alin » sur la carte du CBNBP). Ce type de boisement, où dominant le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) et l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), se présente le plus souvent sous la forme de galeries linéaires. Sous la strate arborée, on retrouve notamment le Groseillier rouge (*Ribes rubrum*), le Saule cendré (*Salix cinerea*) ou le Cerisier à grappes (*Prunus padus*), tandis que la strate herbacée y est très développée et diversifiées : Laîche des marais (*Carex acutiformis*), Laîche pendante (*Carex pendula*), Populage des marais (*Caltha palustris*), Reine des prés (*Filipendula ulmaria*), Houblon (*Humulus lupulus*)...

De par sa localisation, l'aulnaie-frênaie riveraine présente un grand intérêt fonctionnel, que ce soit en termes de corridor écologique, de limitation des crues ou de protection des rives. Il est principalement menacé par les drainages et les modifications du régime hydrologique : une baisse durable du niveau d'eau induira une évolution vers la chênaie-frênaie fraîche décrite plus haut. Considéré comme patrimonial en Île-de-France, cet habitat ne figure pas comme secteur à enjeux à Boissy-le-Châtel par le CBNBP²⁷.

En plus de ces grands boisements, ponctuellement en fond de vallons (Orgeval, Rognon et, dans une moindre mesure, Grand Morin), le ban communal abrite une végétation plus arbustive : les **saulaies riveraines²⁸** (indexées « SaVi » sur la carte du CBNBP). Elles correspondent ici à un stade de recolonisation des terrains humides, caractérisé par l'omniprésence de différentes espèces de saules (et leurs hybrides), souvent accompagnées de hautes herbes nitrophiles, comme l'Ortie (*Urtica dioica*), le Liseron des haies (*Calystegia sepium*), le Roseau (*Phragmites australis*) ou la Baldingère (*Phalaris arundinacea*)... Présentes ici en situation secondaire, elle ne présente aucune patrimonialité avérée. Pour autant, elles participent à la trame verte et représentent un habitat pour la faune.

À noter également la présence éparse de **fouffrés caractéristiques de la recolonisation forestière** : le ***Sambuco racemosæ – Salicion capreae*** (indexé « SaSa » sur la carte du CBNBP) et le ***Rubo ulmifolii – Viburnion lantanæ*** (indexé « RuVi » sur la carte du CBNBP).

²⁵ Dans sa fiche habitat n°44 (« Guide des végétations remarquables de la région Île-de-France – volume II – manuel pratique » ; 2015), le CBNBP cite les vallées du Grand et du Petit Morin, de l'Auxence (77), de la Viosne (95), de l'Yvette (78) et de la Salmouille (91).

²⁶ Selon la classification CORINE biotopes, il s'agit de « Forêts de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens » (CB n°44.3). Du point de vue de la classification EUNIS, on parle de « Forêts riveraines à *Fraxinus* et *Alnus*, sur sols inondés par les crues mais drainés aux basses eaux » (G1.21)

²⁷ Dans sa fiche habitat n°45, le CBNBP cite les vallées de la Marne et du Petit Morin (77), de l'Yvette (78) et de l'Epte (95), ainsi que le ru de Grainval et les buttes et vallons du Vexin (95).

²⁸ Du point de vue de la classification CORINE Biotopes, il s'agit de « Hêtraies neutrophiles » (CB n°41.13). Selon la nomenclature EUNIS, elles sont dénommées « Hêtraies neutrophiles médio-européenne » (G1.63).

En quantité bien moindre, la carte phytosociologique des végétations naturelles et semi-naturelles d'Île-de-France du CBNBP fait également état de milieux prairiaux à Boissy-le-Châtel.

On y retrouve :

- principalement des **pâtures mésophiles**²⁹ (indexée « Cycr » sur la carte du CBNBP). D'un faible intérêt, elles sont caractérisées par une strate herbacée essentiellement basse du fait du pacage, où l'on retrouve en particulier différentes espèces de graminées (*Lolium perenne* et *Cynosurus cristatus* notamment) et de trèfles, d'où émergent des touffes de plantes moins appétentes pour le bétail, telles que les Patiences (*Rumex species*) ou les Renoncules (*Ranunculus species*). Très ponctuellement à Boissy-le-Châtel (extrémité ouest, en retrait sud du GR 11), en secteurs (temporairement) engorgés, ces pâtures sont rattachées au *Mentha longifoliae* – *Juncion inflexi* (indexée « MeJu » sur la carte du CBNBP), identifiables par la présence, entre autres, de la Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*), de la Pulicaire dysentérique (*Pulicaria dysenterica*), du Jonc glauque (*Juncus inflexus*) et de l'Épilobe à petites fleurs (*Epilobium parviflorum*).

D'après le « Guide des végétations remarquables de la région Île-de-France » (CBNBP, 2015), ces pâtures plus ou moins piétinées et eutrophes, quelles qu'elles soient, ne présentent pas d'intérêt patrimonial régional ou européen. Cependant, pouvant découler de l'évolution de milieux d'intérêt, tels que le *Bromion racemosi* (prairies de fauches courtement inondables) ou le Molinion caruleæ (prairies humides maigres sur sol basique). La présence ponctuelle d'espèces patrimoniale n'y est donc pas strictement exclue, par exemple la Laîche tomenteuse (*Carex tomentosa*) – espèce déterminante ZNIEFF signalée en 2009. Quoiqu'il en soit, les pâtures participent à la trame des corridors écologiques.

- les **prairies de fauche mésophiles**³⁰ (indexée « Arel » sur la carte du CBNBP) sont moins fréquentes que les pâtures à Boissy-le-Châtel. Elles se composent d'une végétation dense et haute, où dominent les graminées, avec en particulier le Fromental (*Arrhenatherum elatius* – dont provient le nom d'Arrhenatherion elatioris), mais également la Fétuque des prés (*Festuca pratensis*), la Houlque velue (*Holcus lanatus*) ou le Vulpin des prés (*Alopecurus pratensis*). Elles y sont accompagnées de plantes « à fleurs » aussi variée que le Salsifis des prés (*Tragopogon pratensis*), la Knautie des champs (*Knautia arvensis*), la Marguerite commune (*Leucanthemum vulgare*), la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*) ou la Berce commune (*Heracleum sphondylium*).

Maintenues du fait de l'activité agricole, cet habitat est tributaire du maintien de l'activité d'élevage. Abandonné, il évoluerait petit à petit vers les hêtraies-chênaies mésophiles décrites plus haut. Les prairies de fauche mésophiles présentent pourtant un fort intérêt patrimonial et paysager, pouvant abriter des espèces patrimoniales, comme l'Orchis mâle (*Orchis mascula*)³¹ signalé à Boissy-le-Châtel en 2005, et constituant un habitat de premier ordre pour les oiseaux et insectes.

²⁹ Dénommées de la même manière par la classification CORINE biotopes (CB n°38.1) et « Pâturages permanents mésotrophes et prairies de post-pâturage » (E2.1) par la classification EUNIS.

³⁰ Intitulées « Prairies à fourrage des plaines » (CB n°38.2) par la nomenclature CORINE biotopes) et « Prairies de fauche de basse et moyenne altitude » (E2.2) selon EUNIS.

³¹ Bien que l'espèce soit présentée comme privilégiant les bois clairs et lisières arborées, elle s'observe également en contexte herbacé.

Enfin, les principaux milieux prairiaux d'intérêt patrimonial signalé à Boissy-le-Châtel sont les pelouses (indexée « Meer » sur la carte du CBNBP) et ourlets calcicoles xérothermophiles (indexé « Gesa » sur la carte du CBNBP) à mésothermophiles (indexé « Trme » sur la carte du CBNBP), développés sur les versants calcaires (calcaires et marnes du Bartonien) exposés Sud du Grand Morin.

- Les **pelouses du *Mesobromion erecti*** (Meer) constitue une formation relictuelle, témoin des anciennes pratiques agricole (pâturages extensif). Il s'agit d'une formations herbacées assez rases et denses, au cortège floristique dominé par les graminées – Brome dressé (*Bromus erectus*), Brachypode penné (*Brachypodium pinnatum*) Fétuque de Léman (*Festuca lemanii*) ou Kœlerie pyramidale (*Koeleria pyramidata*), mais par ailleurs très diversifié du point de vue des « plantes à fleurs », notamment parmi les orchidées. Si cet habitat peut abriter des espèces patrimoniales avec par exemple le Lin français (*Linum leonii*) ou la Gentiane croisettes (*Gentiana cruciata*), aucune n'a été signalée sur le ban de Boissy-le-Châtel.
- Caractéristiques des **pelouses préforestières et ourlets héliophile calcicoles**³², le *Geranium sanguinei* (Gesa) et le *Trifolium medii* (Trme) sont deux formations herbacées assez hautes et denses, généralement dominées par les graminées ou graminoides. Si la première présente un caractère patrimonial, que ce soit au travers de la flore comme de la faune qu'elle abrite, la seconde, quoiqu'assez proche, constitue un habitat assez banal (mais non dépourvu d'intérêt écologique : rôle majeur dans les continuités écologiques notamment). À noter que le cortège végétal indicateur le mieux représenté à Boissy-le-Châtel est celui des ourlets calcicoles mésophiles (*Trifolium medii* – Trme)³³.

Enfin, les **terrains en friches**³⁴ constituent le dernier milieu herbacé d'importance à Boissy-le-Châtel. Il s'agit ici de **friches rudérales mésothermes**, dénommées *Daucus carotae* – *Melilotus albi* (indexée « DaMe » sur la carte du CBNBP). Signalées de manière éparse à la marge des secteurs urbanisés, elles se développent principalement sur d'anciens terrains cultivés, mais également de façon linéaire en bord de route. On y observe notamment la Carotte sauvage (*Daucus carota*) et le Mélilot blanc (*Melilotus albus*), auxquelles elle doit son nom, mais aussi la Picride épervière (*Picris hieracioides*), la Vipérine commune (*Echium vulgare*) ou encore différentes espèces de Molène (*Verbascum species*) et d'Onagre (*Oenothera species*).

³² Les deux formations appartiennent à la même classe phytosociologique dite du *Trifolium medii* – *Geranietea sanguinei*.

³³ Tandis qu'une seule espèce du cortège végétal indicateur des ourlets calcicoles xérothermophiles (*Geranium sanguinei* – Gesa) est signalée dans la bibliographie.

³⁴ Plutôt rattachée aux « Terrains en friches » (CB n°87.1) de la nomenclature CORINE biotopes, dont la correspondance EUNIS est « Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles » (11.52).

5.5.3 – Faune – Bases de données de l'INPN et VisioNature

Présentation

À l'échelle nationale, une base de données naturalistes est disponible en ligne sur le site de l'**Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)**, par le Muséum National d'Histoire Naturelle. À l'échelle de la région, la base de données en ligne *Faune Île-de-France*, développée par "*Visionature*" et consultable sur <http://www.faune-iledefrance.org>, met à la disposition de tous les informations naturalistes recueillies au niveau communal ("faune de ma commune"). De façon non exhaustive³⁵, ces bases de données font état des données faunistiques et permettent d'obtenir des données à l'échelle du territoire communal. Le degré de précision pour la localisation des espèces n'est pas plus précis. Pour autant, elles apportent une **première information en amont d'une étude spécifique**.

Le présent chapitre fait la synthèse de ces deux bases de données.

Espèces animales référencées sur le territoire communal

Sur le ban communal de Boissy-le-Châtel, entre 1985 et 2023³⁶, elles font état de :

- 8 espèces de mammifères, dont 3 sont protégées (le Hérisson d'Europe, l'Écureuil roux et la Pipistrelle commune) ;
- 81 espèces d'oiseaux, dont 63 sont protégées, parmi lesquelles une espèce est « en danger critique » d'extinction à l'échelle régionale (le Busard cendré) ;
- 2 espèces de reptiles, toutes protégées ;
- 1 seule espèce d'amphibiens (la Grenouille rieuse, protégée), probablement accompagnée d'autres espèces non-signalées ;
- 1 seule espèce de poissons (le Vairon, non protégée) – vraisemblablement bien plus en réalité ;
- 128 espèces d'araignées et d'insectes, dont une est protégée : le Cuivré des marais (*Lycæna dispar*), par ailleurs signalé par l'association R.E.N.A.R.D. dans une prairie en rive gauche du ru de l'Orgeval ;
- ainsi que 6 espèces de mollusques, une d'annélides et 4 espèces de crustacés, dont aucune n'est protégée.

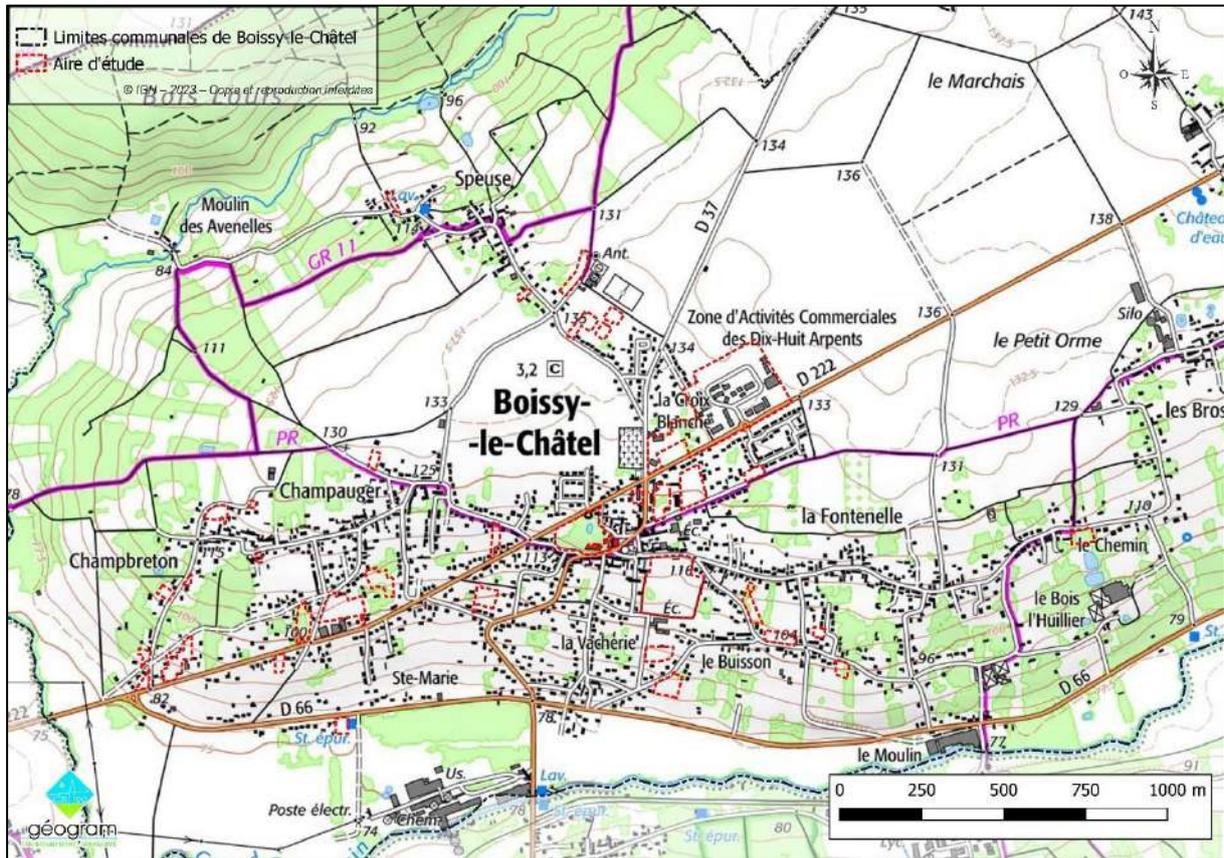
→ La liste complète des 232 espèces référencées par l'INPN et Clicnat à Boissy-le-Châtel figure en annexe n°4.

³⁵ Le nombre de données est tributaire de la pression d'observations – certaines communes, notamment recoupant des ZNIEFF et/ou des sites Natura 2000, étant mieux prospectées que d'autres.

³⁶ La plupart des observations (77,2%) ont été faites pour la dernière fois entre 2014 et 2023 et 48 observations remontent à la période 2005-2013 (20,7%). Les 5 observations restantes remontent à 1999 (Æschne mixte), 1998 (Leste vert), 1993 (Libellule déprimée), 1986 (Agrion mignon) et 1985 (Sanglier) : si elles sont significatives d'un défaut d'observation (ou de remontée d'observation), elles ne le sont pas d'une disparition du ban communal de ces espèces.

5.6. Les relevés naturalistes³⁷

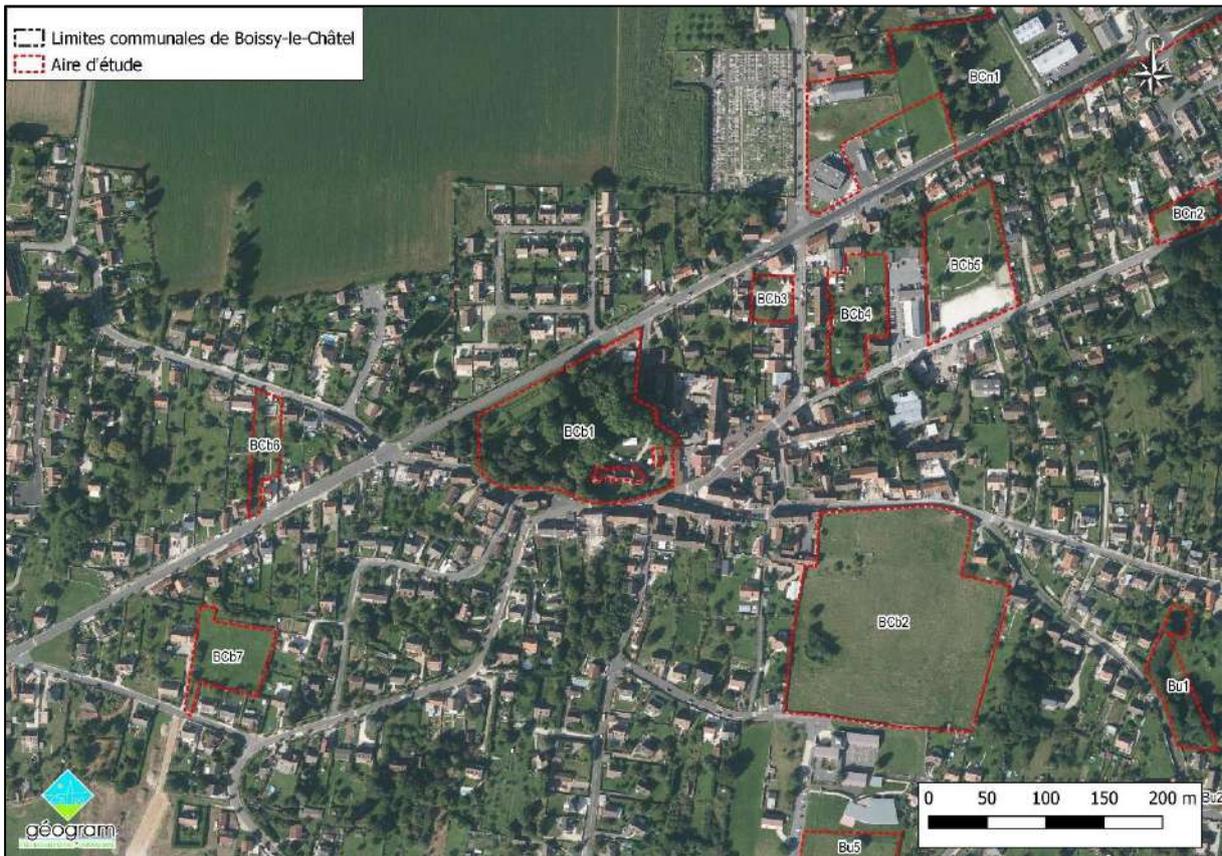
Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de Boissy-le-Châtel, les terrains rendus urbanisables par ce document, ou tout du moins envisagés comme tels à ce moment de la procédure, ont fait l'objet de relevés naturalistes spécifiques. Compte tenu de leur nombre et de leur caractère disséminé, ces différentes emprises ont été numérotées en fonction des lieux-dits où elles se trouvent (voir ci-dessous).



Terrains visés par les prospections naturalistes, le 28 septembre 2022

| Lieudit | Abréviation | Surface |
|---------------------------|-------------|---------|
| Boissy-le-Châtel - bourg | BCb | 6,4 ha |
| Boissy-le-Châtel - nord | BCn | 8,7 ha |
| Champauger et Champbreton | Ch | 3,6 ha |
| Le Buisson | Bu | 1,7 ha |
| Le Chemin | Chem | 0,3 ha |
| Speuse | Sp | 0,2 ha |

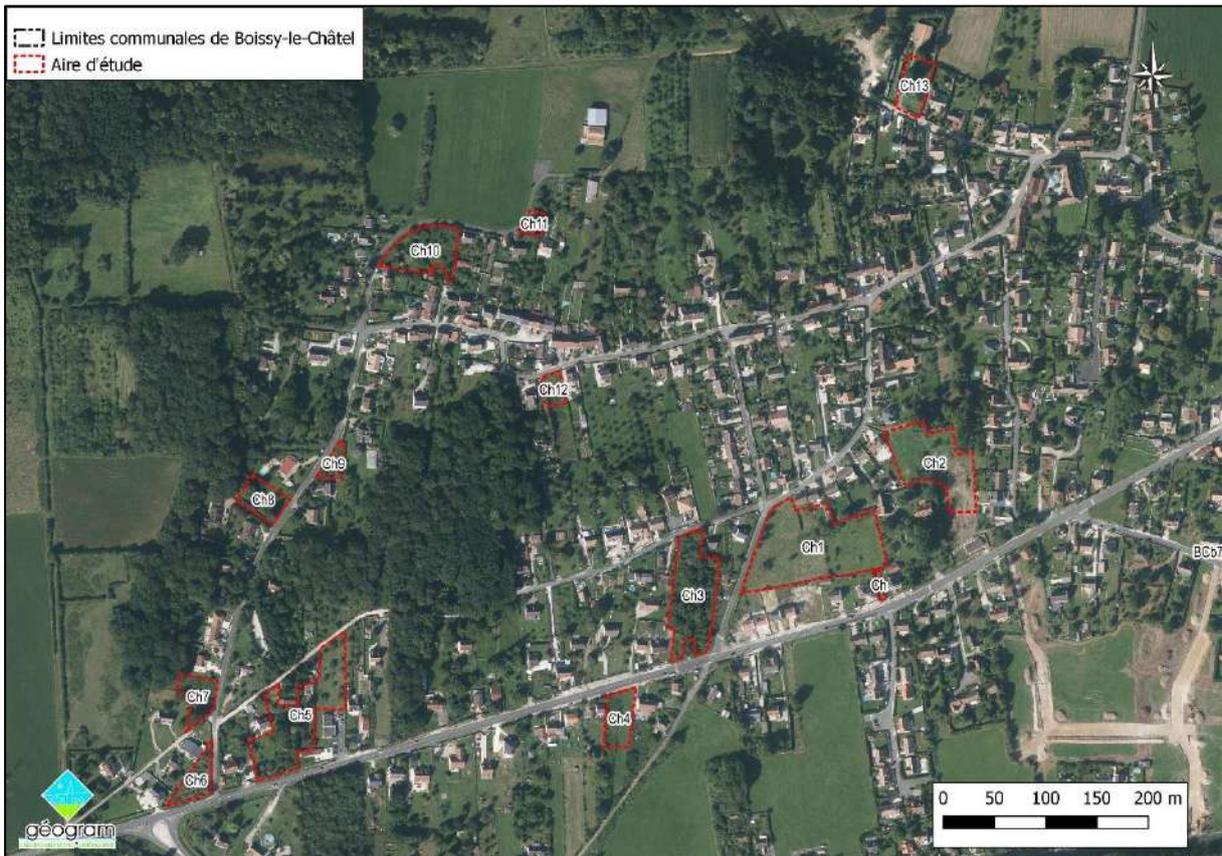
³⁷ Confère annexe n°5 du document 1bis : Rapport de présentation _ Documents annexes Détail des observations



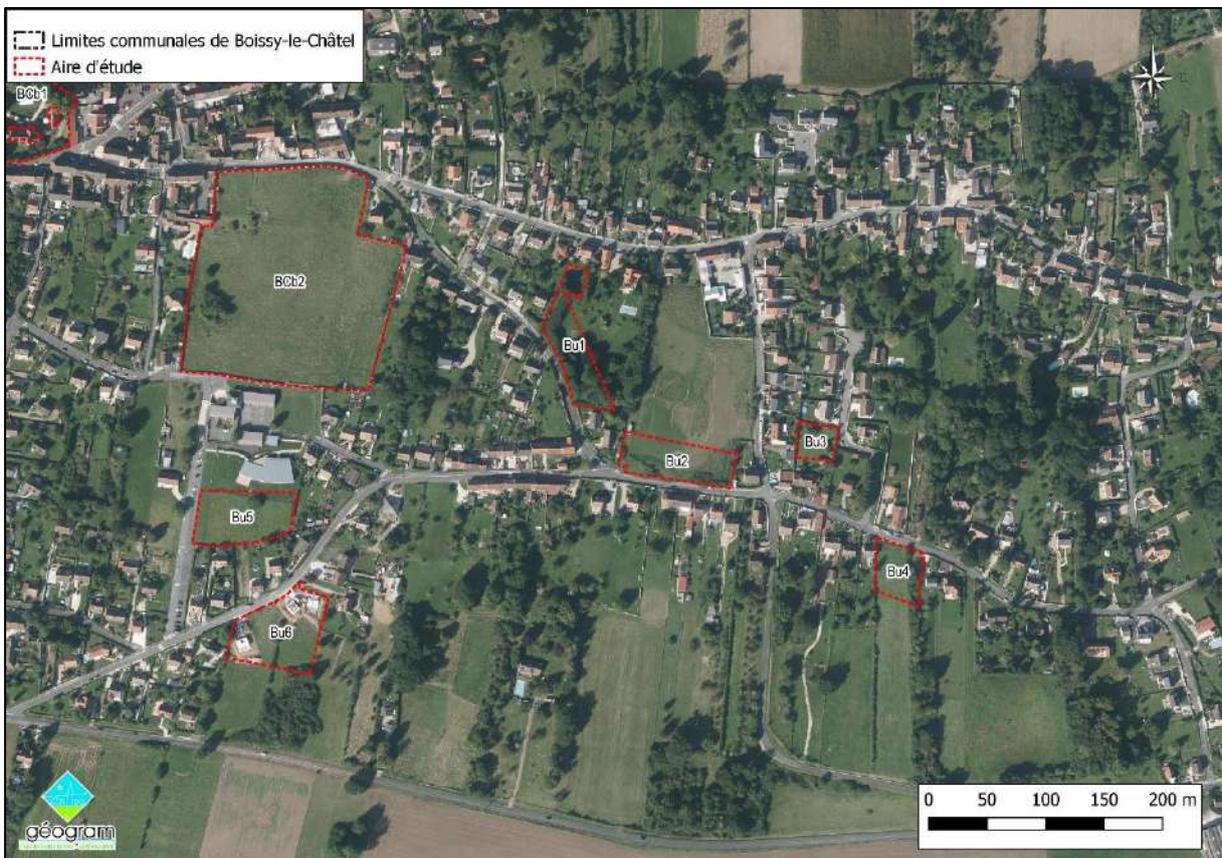
Terrains visés par les prospections naturalistes, le 28 septembre 2022 – zoom sur Boissy-le-Châtel bourg



Terrains visés par les prospections naturalistes, le 28 septembre 2022 – zoom sur Boissy-le-Châtel nord



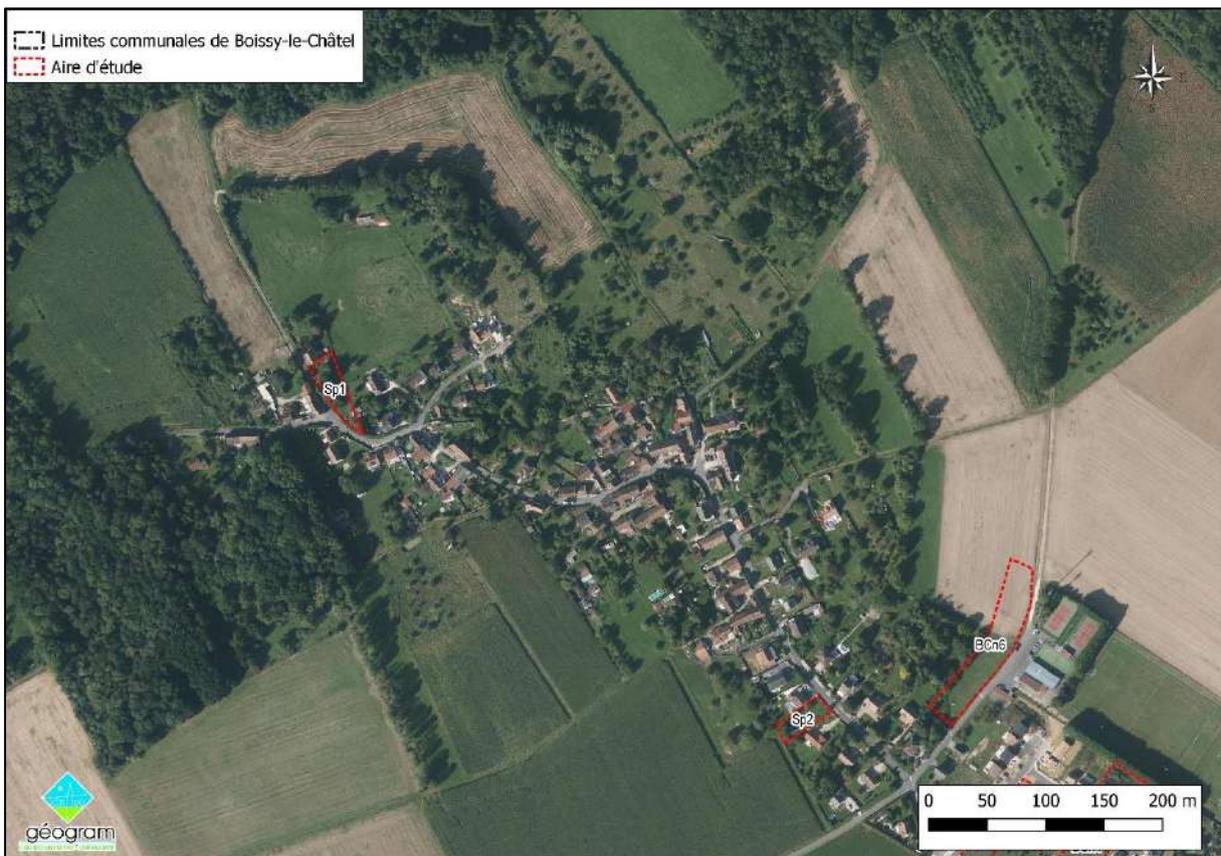
**Terrains visés par les prospections naturalistes, le 28 septembre 2022
– zoom sur Champauger et Champbreton**



Terrains visés par les prospections naturalistes, le 28 septembre 2022 – zoom sur le Buisson



Terrains visés par les prospections naturalistes, le 28 septembre 2022 – zoom sur le Chemin



Terrains visés par les prospections naturalistes, le 28 septembre 2022 – zoom sur Speuse

Les principaux relevés naturalistes ont été réalisés le 28 septembre à une période encore favorable à l'observation de la plupart des taxons et espèces, avec une réserve à apporter cependant vis-à-vis de l'avifaune, la période de nidification étant terminée à cette date.

Les relevés complémentaires, réalisés le 23 novembre, visaient en premier lieu à l'identification de zones humides au droit du terrain BCb2. Pour autant, même limitées, les observations faunistiques et floristiques faites dans ce cadre n'ont pas été occultées. Le détail de ces interventions figure dans le tableau ci-après.

| Date | Objectifs des inventaires Taxons principalement recherchés | Conditions météorologiques |
|-------------------|---|--|
| 28 septembre 2022 | Flore et faune (tous taxons) | De ciel de traîne à ciel couvert ; 11 à 16°C Favorable aux observations |
| 23 novembre 2022 | Flore et faune (tous taxons) | Ciel couvert et averses ; 7 à 10°C Favorables aux observations |

| MOIS DE L'ANNÉE | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------------------------------|---------|---|-----------|-----|------|-------------------------|------|-----------|---------|--------------------------------|-----------|
| TAXONS | Janvier | Février | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Septembre | Octobre | Novembre | Décembre |
| Flore | | | | Floraison | | | | | | | | |
| Amphibiens | | | Sortie d'hibernation puis reproduction, recherches nocturnes par temps doux et pluvieux | | | | | | | | | |
| Chauve-souris | Hibernation comptages en gîtes | | Gestion, transit printanier, mise bas et élevage des jeunes, reproduction, transit automnal, recherches par écoute nocturnes | | | | | | | | Hibernation comptages en gîtes | |
| Autres mammifères | | | Reproduction et déplacements | | | | | | | | | |
| Insectes | | | Par temps chaud, prospections pluriannuelles souhaitables si présence d'espèces protégées ou présence d'habitats de ces espèces | | | | | | | | | |
| Invertébrés aquatiques | | | Période de basses eaux | | | | | | | | | |
| Oiseaux | Hivernage | | Migration pré-nuptiale, reproduction | | | (1) | Migration post-nuptiale | | | | | Hivernage |
| Poissons | | | Période de fraie | | | | | | | | | |
| Reptiles | | | Sortie d'hibernation, recherches par temps clair | | | | | | | | | |

(1) : à maintenir selon le contexte local (recherche rapaces diurnes)

Tableau DREAL – Périodes d'inventaires les plus propices selon les groupes d'espèces

Sur la base d'un seul passage réalisé en début d'automne, nos relevés ne sauraient prétendre à l'exhaustivité. Cependant, l'expérience et les connaissances de nos naturalistes permettent, pour les terrains parcourus et prospectés, de disposer d'une information suffisamment fiable dans le cadre de l'évaluation et de cibler correctement les intérêts et les enjeux existants et potentiels.

En outre, il convient de rappeler que, tel que défini par l'Article R. 122-5 du Code de l'Environnement, le contenu de l'étude « est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. ».

Ainsi, s'il n'apparaît pas justifié d'engager une expertise naturaliste plus poussée pour la plupart des terrains parcourus, nous recommandons toutefois une vigilance accrue concernant certaines parcelles, si celles-ci devaient intégrer le zonage urbanisable du PLU à venir, afin qu'une expertise terrain complémentaire soit apportée en période printanière – cela, en amont de toute intervention liée à leur aménagement (défrichage, décapage, plateformage...).

5.6.1. Observations de terrain

a. Milieux prairiaux

❖ Flore et habitats

Peu différenciés et/ou récemment fauchés au moment de notre passage, ces habitats ont été rattachés, soit aux Pâtures mésophiles (CB n°38.1), soit aux Prairies à fourrage des plaines (CB n°38.2), sans plus de distinction. Ces prairies sont dominées par les graminées (Fromental, Dactyle commun, Pâturins, Fétuques) et les légumineuses (Trèfles surtout, mais également Lotier corniculé et Gesse des prés pour ce qui est des prairies de fauche).



Milieux prairiaux, rue du Marais (Ch1) :

**à g., section ouest moins entretenue (proche pâtures) ; à dr, prairie de fauche ;
En médaillon, Colchique d'automne – Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022**

En règle générale, peu d'espèces « à fleur », spécifiques des prairies et pâtures en tout cas, y ont été identifiées : citons toutefois notamment les « classiques » Achillée millefeuille, Pâquerettes et Céraiste commun, pour ce qui est des pâtures, et Renoncule âcre, Colchique d'automne et Ail des vignes, pour ce qui est des prairies. Localement, cette flore peut marquer des terrains a minima plus frais, voire humide, avec la Pulicaire dysentérique, la Consoude officinale, le Silaüs des prés ou même les Joncs, comme observés autour de la mare Garenne (BCb2) et où la végétation a été rattachée aux Pâtures à grand jonc (CB n°37.241).

D'autres espèces enfin marquent plutôt l'effet de lisière :

- Lisières mésophiles (CB n°34.42) avec la Knautie des champs et l'Aigremoine eupatoire, par exemple ;
- Lisières nitrophiles (rattachées aux Franges des bords boisés ombragés – CB n°37.72), avec en particulier Ortie, Berce, ou Patience à feuilles obtuses.

À noter que le cortège floristique de ces milieux prairiaux peut rappeler voire désigner clairement des Terrains en friches (CB n°87.1), avec la Carotte sauvage, le Picris fausse-épervière ou le Mélilot blanc.

❖ **Faune**

Pour la faune, l'attractivité d'un milieu prairial dans un contexte urbanisé dépend généralement de sa localisation, de sa surface, mais également de la présence ou non de milieux buissonnants et arbustifs – que ce soit au sein même de la prairie ou en lisière... La fréquence de l'entretien joue également un rôle important (régulier, irrégulier, inexistant). Pour illustrer, on pourra retenir les deux exemples ci-dessous :

Le premier (déjà identifié page précédente / site Ch1 - Rue du marais) identifie une prairie non fauchée présentant çà et là des fourrés arbustifs et autres milieux buissonnants, ainsi que des interfaces "boisées". Les espèces observées restent tout à fait communes, mais l'existence de ligneux attire des espèces que l'on ne retrouverait pas dans une prairie "vierge" : parmi l'avifaune, l'accenteur mouchet, la fauvette à tête noire, le pouillot véloce ou encore les mésanges (bleue, charbonnière) bénéficient souvent d'une telle configuration... "L'effet de lisière" s'inscrit également en faveur de la faune locale – tous taxons -, marquant la transition entre un milieu boisé ou arbustif et un milieu plus ouvert... On parle ici "d'écotone".



Milieu prairial, rue du Marais (Ch1) : l'absence d'entretien (sinon très irrégulier) de la parcelle permet le développement de la végétation arbustive (incluant des fourrés) et augmente ainsi l'attractivité d'un tel milieu pour la faune locale (oiseaux, insectes, potentiellement mammifères et reptiles). Boissy-le-Châtel, le 28 septembre 2022

Le second exemple (site BCb7) identifie une prairie bien plus entretenue, moins "naturelle", au sein de laquelle l'absence de végétation ligneuse exclut par exemple la présence des espèces citées précédemment (sinon à ses marges), et où seulement des insectes auront été notés, notamment parmi les lépidoptères les plus communs (piérides, azurés, cuivrés...).



Milieu prairial, accès par la rue de la Piatte (BCb7) : l'entretien régulier de la prairie limite sinon exclut tout développement de la végétation arbustive. La plupart des observations concerne ici les insectes, dont le cuivré commun (*Lycaena phlaeas*) – en médaillon – régulièrement observé sur la parcelle (et dans d'autres contextes similaires) - Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022

b Jardins, parcs et vergers

❖ Flore et habitats

Ce type d'habitats représente de l'ordre du quart des dents creuses observées à Boissy-le-Châtel. Ici, et lors de notre passage tout du moins, les jardins privés faisaient l'objet d'un entretien assidu – les pelouses étant tondues régulièrement et à ras, ne laissant, du point de vue de la flore, qu'assez peu de place à la biodiversité (en dehors des espèces ornementales). Ainsi, que ce soit dans les Jardins ornementaux (CB n°85.31), sous les arbres fruitiers des Vergers septentrionaux (CB n°83.151), ou même au sein des espaces verts (Petits parcs et squares citadins – CB n°85.2), les pelouses se caractérisent en particulier par la présence du Trèfle rampant, de la Pâquerette, de l'Achillée millefeuille et du Plantain lancéolé. Ces jardins sont le plus souvent ceinturées de haies ornementales (Thuya et Laurier-cerise surtout), rattachées aux Bordures de haies (CB n°84.2).



Parc du château (BCb1), secteur de la "Roseraie" – Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022

Au sein de ces jardins privés, certains secteurs, parfois vastes, sont exploités, en Jardins potagers de subsistance (CB n°85.32). Là, le sol est globalement nu et la végétation rencontrée est assez proche de celle qui se développe dans les cultures.

Certains jardins privés, au premier rang desquels le parc du château (BCb1), se démarquent par leur caractère particulièrement arboré (ainsi que par leur emprise). Désignés sur la carte comme Grands parcs (CB n°85.1), ils comptent de beaux spécimens d'arbres (ornementaux ou non), dont l'intérêt est a minima paysager voire historique, et constituent des îlots particulièrement intéressants pour la faune locale, tous taxons confondus.

❖ **Faune**

Parmi l'avifaune identifiée par exemple dans le parc du château, on retiendra des espèces inféodées aux milieux boisés et forestiers comme le pic épeiche³⁸, le rougegorge familier, le grimpereau des jardins et la sittelle torchepot, ainsi que des espèces plus "généralistes" comme le pigeon ramier, le merle noir ou encore les mésanges bleues et charbonnières...

Réalisé en début d'automne, ce relevé n'est pas exhaustif et d'autres espèces fréquentent assurément le parc parmi les oiseaux, mais aussi potentiellement parmi les reptiles (orvet fragile), les petits mammifères et insectes divers...

Il convient de retenir que le parc du château est composé pour beaucoup d'arbres assez âgés et présentant des cavités favorables aux oiseaux cavicoles, et potentiellement aussi aux chauves-souris.

La conservation d'une telle unité boisée est plus qu'encouragée, car elle représente localement un véritable îlot et réservoir de biodiversité en cœur de village. Le PLU ne remet pas en cause son existence, mais il conviendra de rester vigilant au niveau de la "Roseraie" du parc, qui, elle, est concernée par un zonage permettant une ouverture à l'urbanisation.

Les éléments boisés limitrophes mériteront alors une attention particulière, afin d'éviter une dégradation des lisières existantes, précisément à l'interface entre les éléments boisés qui jouxtent la roseraie et le projet urbain de court ou moyen termes qui s'implanterait dans le périmètre de cette dernière.

Si le parc du château, par sa surface et sa composition, est l'un des éléments boisés les plus remarquables dans la trame verte du village, il existe d'autres éléments arborés partout dans le village, dont l'intérêt ne saurait être démontré ici unité par unité.

On peut simplement considérer que, dans un contexte urbain, la conservation des éléments arborés, (un parc boisé, un verger, une haie) souvent attractifs et favorables à la flore et à la faune, est à privilégier et encourager.

Si toutefois un projet d'aménagement visait de tels éléments, il conviendrait alors de rester vigilant et de prévoir ultérieurement au moins un relevé printanier complémentaire, tout porteur de projet étant tenu de prendre en compte la présence éventuelle d'espèces protégées sur une parcelle qu'il prévoit de viabiliser et urbaniser.

c. Fourrés et boisements

❖ **Flore et habitats**

Implantés le plus fréquemment en limite de parcelles, ces fourrés ont pu se développer au point de former des bosquets denses, éventuellement à partir de vergers abandonnés. La strate arbustive se compose principalement de Prunelliers, d'Aubépine, de Fusain d'Europe et de ronces – ces dernières formant localement des peuplements quasi monospécifiques rattachés aux Ronciers (CB n°31.831). En secteur plus rudéral, c'est le Sureau noir qui est omniprésent.

38 À noter qu'un individu de Pic épeiche (*Dendrocopos major*) a été observé le 23 novembre 2022, sur un arbre mort, au niveau de l'îlot central de la mare Garenne (BCb2).



Bosquet développé entre l'avenue de Gaulle et le chemin des Marnières (Ch3) – Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022

Quand elle est développée, la strate arborescente est principalement dominée par le Frêne commun et l'Érable sycomore. Ces fourrés ont été rattachés aux Fruticées à *Prunus spinosa* et *Rubus fruticosus* (CB n°31.811).

Autre secteur de « fourrés », la peupleraie implantée en retrait de l'avenue de Gaulle a développé de nombreux rejets de souches depuis son exploitation. La végétation sous-jacente est plutôt proche des Terrains en friche (CB n°87.1), avec en particulier le Cirse des champs et le Picris fausse-épervière, mais également de jeunes pousses de Sureau noir. Pour autant, cet ensemble a été rattaché aux Plantations de Peupliers (CB n°83.321).



**Rejets de souches de peupliers (Ch2)
Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022**

❖ **Faune**

Dans un village quel qu'il soit, les milieux buissonnants, fourrés et autres petits boisements qui s'insèrent dans la trame des jardins et des "dents creuses" se révèlent généralement attractifs pour la "petite faune". Leur intérêt naturaliste dépend toutefois de leurs caractéristiques respectives (surface, connexion à d'autres milieux, nature de la végétation, etc) qui les rendront plus ou moins propices à la présence de passereaux et d'insectes, souvent des espèces communes, parfois de reptiles (lézard des murailles et orvet fragile étant les plus envisageables) et même, dans certains cas, des amphibiens (le crapaud commun est l'espèce la plus envisageable dans un village). Les mammifères fréquentent également ces milieux, de manière moins "visibles" : les micromammifères, le hérisson d'Europe, parfois le renard, comptent parmi les espèces les plus susceptibles de fréquenter régulièrement ou ponctuellement ces milieux.

À Boissy-le-Châtel, parmi les quelques observations réalisées dans de tels contextes – prenons ici le cas du bosquet photographié page précédente - le merle noir, la mésange charbonnière et la fauvette à tête noire sont les trois espèces notées à notre passage, mais d'autres espèces peuvent tout à fait s'y déplacer...

La sensibilité d'un tel terrain réside véritablement dans sa "configuration"... Pris individuellement, son intérêt peut apparaître plutôt "ponctuel", mais si on le considère en tant qu'élément d'une trame verte de village, dont les éléments sont plus ou moins "reliés", alors l'intérêt global et les enjeux associés peuvent être supérieurs.

Généralement, la conservation des éléments les plus diversifiés dans une trame verte de village est vivement encouragée. Dans le cas contraire, des précautions sont attendues en amont de toute urbanisation d'une parcelle où s'est développée une végétation buissonnante à arborée : débroussaillage et défrichage doivent respecter a minima une recommandation de calendrier, de sorte à éviter tout impact sur la faune en période de forte sensibilité (printemps été). La question des espèces protégées est à étudier au cas par cas.

Ci-contre, illustration "parfaite" d'une parcelle laissée "à l'abandon" en périphérie du village, dont la faune locale peut bénéficier. Pour les oiseaux, ces milieux boisés et arbustifs, assez denses, buissonnants, sont souvent fréquentés par des passereaux insectivores telles les mésanges (bleue, charbonnière) et les Sylviidés (fauvettes, pouillots, hypolais), par des granivores également (linotte mélodieuse, chardonneret élégant), etc.



Sans forcément représenter un enjeu avifaunistique majeur localement, ces milieux ont un réel intérêt, car ils s'inscrivent dans la "mosaïque" des milieux qui évoluent "spontanément et naturellement" au sein d'un village ou à ses marges, et sont autant de sites d'alimentation et de nidification, en fonction des espèces.

d. Cultures

❖ Flore et habitats

Rattachées aux Grandes cultures (CB n°82.11), les terres cultivées sont assez peu exposées à l'urbanisation par le projet de révision du PLU de Boissy-le-Châtel. À l'initiation de la présente étude, cela concernait exclusivement une bande d'environ 60 x 25 m, au Sud-Est de l'écart de Speuse, face aux terrains de tennis.



Parcelle agricole au Sud-Est de Speuse (BCn6 nord) – Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022

Par définition et sans que cela soit systématique, en agriculture conventionnelle tout du moins, les cultures sont peu propices au développement d'autres espèces que celles semées – les traitements chimiques limitant d'autant plus le développement d'une végétation spontanée en dehors des bords de champs. Cela a été confirmé lors de notre passage en 2022, avec la présence exclusive d'espèces très communes à assez communes – cette flore spontanée étant du reste limité.

❖ Faune

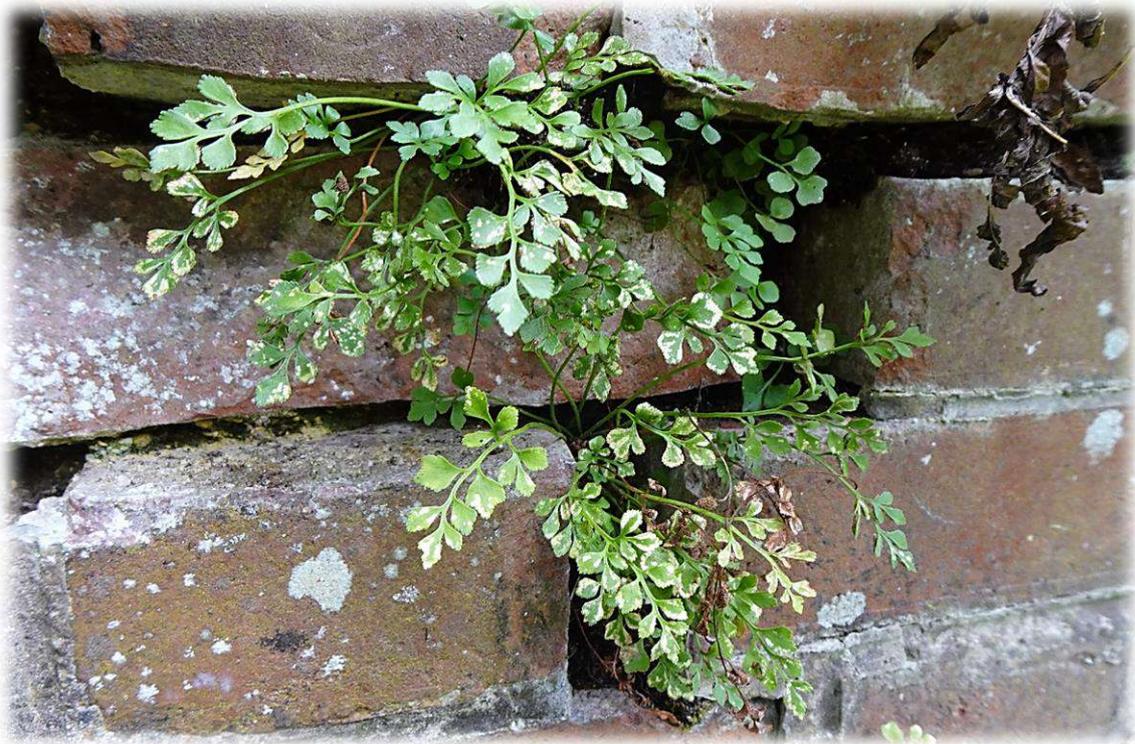
La parcelle agricole potentiellement concernée par une future urbanisation n'a pas révélé d'intérêt faunistique particulier. En tant que tel, le champ n'a pas fait l'objet d'observation au passage de nos naturalistes. Dans la configuration des terrains considérés, en appui de l'expertise de nos naturalistes (prise en compte des caractéristiques de la parcelle et du contexte dans lequel elle s'inscrit - voir ci-dessous), aucune sensibilité notable n'apparaît ni n'est supposée pour la faune.

C'est surtout aux alentours, au niveau des jardins/parcs boisés existants (limite sud de la parcelle) et des quelques linéaires boisés et arbustifs, à l'Ouest et au Nord-Ouest, que la plupart des observations a été réalisée (avifaune notamment, espèces assez communes/communes) et qu'un enjeu "supérieur" peut être identifié.

Pour ce secteur, le zonage du PLU ne remettra pas en cause d'intérêt naturaliste particulier. Il convient cependant de veiller à conserver alentours la trame végétale des jardins existants et celle à tendance bocagère qui se dessine localement, à l'Ouest et au Nord de la parcelle agricole.

e. Autres habitats

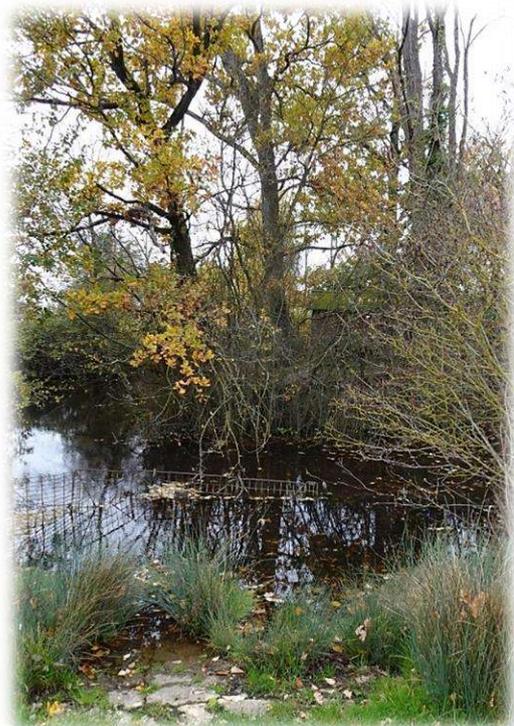
❖ *Flore et habitats*



Doradille rue-de-muraille (*Asplenium ruta-muraria*) sur le mur rue du Château – Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022

Représentant une emprise marginale, plusieurs habitats sont également à signaler :

- Les murs, qui ceignent notamment le château. A priori, ceux-ci présentent une végétation rupicoles qui restent restreinte (à l'exception du Lierre et de la Vigne-vierge qui peuvent en couvrir des pans entiers), mais qui pourraient localement être rattachées par défaut aux Falaises continentales et rochers exposés (CB n°62.). S'y observe notamment le Polypode vulgaire et la Doradille rue-de-muraille.
- Les milieux aquatiques, avec la mare Garenne (BCb2), très claire et dépourvue de végétation exception faite de la Petite Lentille d'eau (CB n°22), et le bassin de rétention des eaux pluviales rue des Carrières (BCn2) où s'est développée une roselière composée de Massette à feuilles étroites (Typhaies – CB n°53.13).



**Mare Garenne (BCb2)
Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022**

❖ **Faune**

Vis-à-vis de la faune, les deux milieux cités sont évidemment très différents et peuvent l'un comme l'autre être plus ou moins intéressants pour la faune, selon leur nature et leur configuration.

→ Un mur de pierres sèches et un mur de brique (photo page précédente) sont ainsi souvent bien plus attractifs pour la petite faune que ne l'est un mur en parpaing (brut ou enduit), pourvu cependant qu'ils possèdent des anfractuosités... c'est souvent le cas pour des murs et murets anciens, dont les éléments ne sont pas toujours scellés entre eux. À noter qu'indépendamment d'une nature favorable, l'exposition est également un élément majeur pour l'intérêt faunistique d'un mur.

Parmi les espèces potentielles, on citera en premier lieu le lézard des murailles, reptile protégé en France, éventuellement le crapaud commun parmi les amphibiens, mais aussi, pour l'avifaune, le moineau domestique, le rougequeue noir ou encore les mésanges bleues et charbonnières, tous susceptibles de bâtir un nid dans une anfruosité de mur.

Nos naturalistes n'ont pas fait "l'inventaire des murs" du village, mais il convient de considérer que la destruction d'un mur ou d'un muret dans le cadre d'un projet d'aménagement peut justifier d'une vigilance toute particulière vis-à-vis de la flore et de la faune, en amont de sa suppression.

→ Concernant les mares, "au même titre" que les murs, leur localisation/ implantation (isolée/non isolée) et leurs caractéristiques (taille, profondeur, nature de la végétation aquatique et des berges...) peuvent les rendre plus ou moins attractives pour les espèces inféodées aux milieux aquatiques, au premier rang desquels les amphibiens et les odonates.

Dans le contexte local, la mare Garenne apparaît assez isolée (cœur de village) même si la parcelle dans laquelle elle s'inscrit reste étendue et constituée d'un milieu prairial.

Il n'est pas impossible qu'une espèce comme le crapaud commun ou la grenouille rousse puisse se reproduire dans une telle mare. Toutefois, en l'absence de relevé printanier, il est impossible d'être affirmatif.

Ainsi, à défaut d'information naturaliste complémentaire et selon un principe de précaution, la protection de la mare est requise et son intégration à un éventuel futur projet urbain sera à anticiper, avec l'appui et l'accompagnement d'une structure spécialisée en génie écologique des milieux aquatiques qui pourra, par ailleurs, améliorer si nécessaire l'attractivité de la mare.

5.6.2. Synthèse des enjeux environnementaux

a. Flore et habitats

Valeurs floristique globale des secteurs ouverts à l'urbanisation (ou envisagés comme tels)

Sur la base des observations réalisées en 2022, il apparaît que les dents creuses et zones d'extension envisagées par le présent projet de PLU abrite une flore presque exclusivement assez-commune à très commune (74 %) voire d'origine horticole (~20 %)³⁹, caractéristiques des milieux anthropisés.

Aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée, qu'elle soit protégée, inscrite sur Liste Rouge ou « simplement » déterminante ZNIEFF en Île-de-France.

En revanche, ce sont **8 espèces listées dans la « Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Île-de-France » (CBNP, 2018)** qui ont été identifiées dans ce périmètre – les espèces les plus problématiques, tout du moins à court terme, étant l'Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*) et la Renouée du Japon (*Fallopia japonica*).

| FLORE | | | | | | | |
|--|------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------|
| Nombre d'espèces observées : 152 | | | | | | | |
| 0 ESPECES PROTEGEES OU PATRIMONIALES ⁴⁰ | | | | | 8 ESPECES INVASIVES ⁴¹ | | |
| Nom scientifique | Nom vernaculaire | Prot. ⁴² | LR ⁴³ nationale | LR ⁴⁴ régionale | Nom scientifique | Nom vernaculaire | Statut |
| - | - | - | - | - | <i>Aster lanceolatus</i> | Aster lancéolé | AI |
| - | - | - | - | - | <i>Fallopia japonica</i> | Renouée du Japon | AI |
| - | - | - | - | - | <i>Parthenocissus inserta</i> | Vigne-vierge commune | AI |
| - | - | - | - | - | <i>Robinia pseudoacacia</i> | Robinier faux-acacia | AI |
| - | - | - | - | - | <i>Buddleja davidii</i> | Arbre aux papillons | PI |
| - | - | - | - | - | <i>Conyza canadensis</i> | Vergerette du Canada | PI |
| - | - | - | - | - | <i>Prunus laurocerasus</i> | Laurier-cerise | PI |
| - | - | - | - | - | <i>Rhus typhina</i> | Sumac vinaigrier | Δ |

À noter que seules 10 (6,5 %) espèces indicatrices de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 ont été observées.

→ L'ensemble des espèces végétales relevées en 2022 figure en annexe n°5 du PLU.

³⁹ Plantées délibérément ou non.

⁴⁰ Sont définies comme patrimoniales celles bénéficiant d'une protection légale, dont l'indice de menace est compris entre NT et CR* et/ou étant déterminantes de ZNIEFF.

⁴¹ Selon la « Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France » (CBNBP, mai 2018).

Celle-ci distingue 4 catégories :

- les espèces invasives avérées implantées (AI) : espèces invasives avérées répandues sur le territoire.
- les espèces invasives avérées émergentes (AE).
- les espèces invasives potentielles implantées (PI) : espèces à caractère envahissant n'impactant pour l'heure que des milieux rudéralisés, mais dont le comportement pourrait changer à l'avenir (colonisation de milieux naturels).
- les espèces inscrites sur « Liste d'alerte » (Δ) : espèces émergentes ou absentes du territoire ayant été identifiées comme présentant un risque d'invasion fort.

⁴² Protection au titre de l'Arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire (PN) ou au titre de l'Arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France complétant la liste nationale (PR).

⁴³ « Liste rouge des espèces menacées en France – Flore vasculaire de France métropolitaine », 2018.

⁴⁴ « Liste Rouge régionale de la flore vasculaire d'Île-de-France », 2011 (actualisée en 2014).

Au travers de la problématique des Espèces Exotiques Envahissantes transparaît, d'un point de vue strictement floristique, la question de l'encadrement des plantations ornementales. En effet, il apparaît que l'essentiel des espèces invasives identifiées à l'échelle communale ont été plantées, au moins initialement, dans le cadre de haies ou d'aménagements paysagers (Laurier-cerise, Sumac vinaigrier, Robinier faux-acacia, Vigne-vierge commune, voire Aster lancéolé et Arbre aux papillons).

À défaut de remédier à leur présence, la mise en œuvre du présent PLU devra a minima veiller à ne pas participer à l'expansion de ces espèces invasives.

Habitats concernés

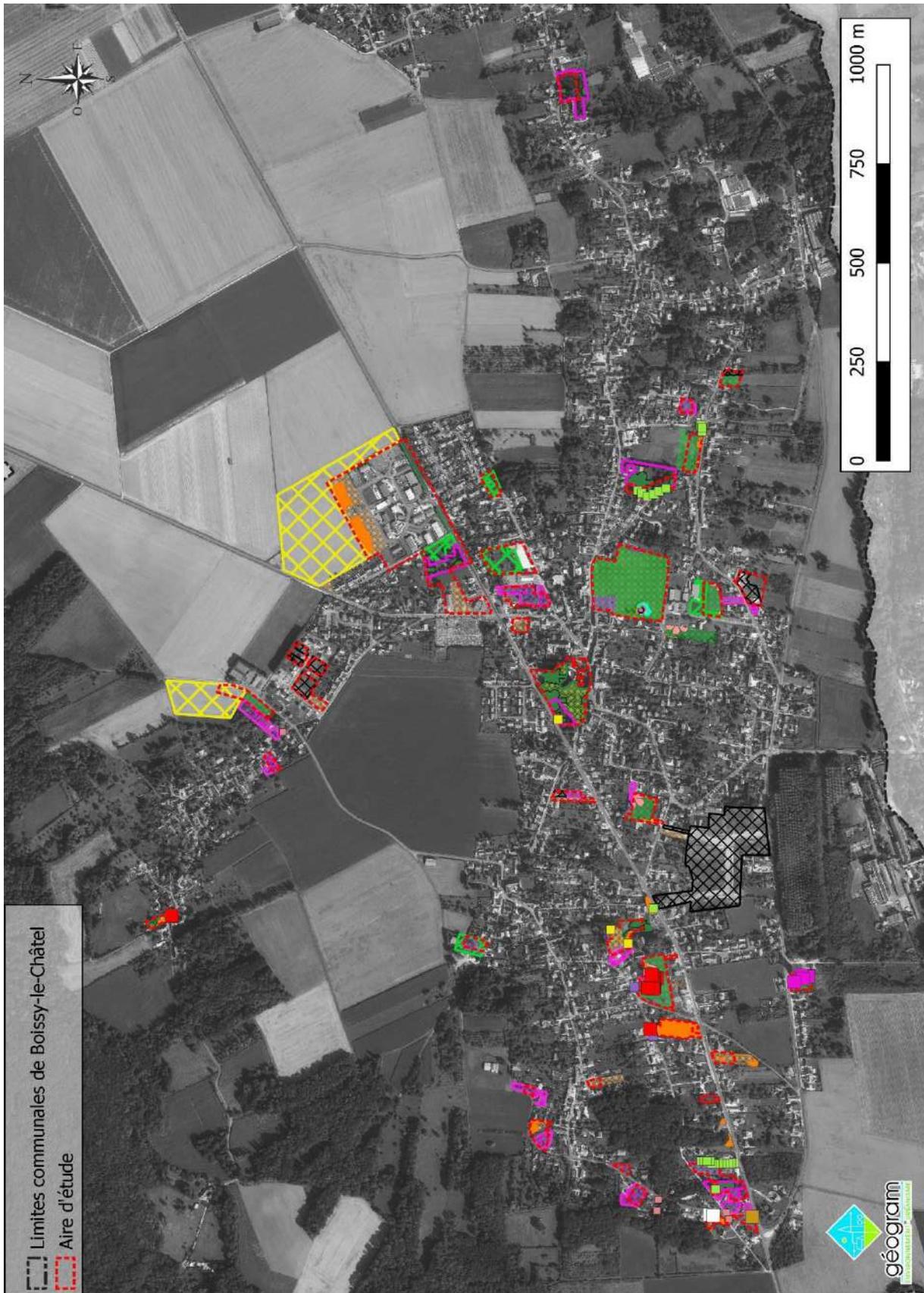
Du point de vue des habitats naturels tout du moins, aucun enjeu majeur n'est à signaler concernant *stricto sensu* les milieux susceptibles d'être urbanisés suite à la mise en œuvre du PLU de Boissy-le-Châtel.

En effet, leur caractère fortement anthropisé et/ou la nature très incomplète du cortège floristique qui les compose ne justifient pas, au seul titre de la flore tout du moins, que des mesures spécifiques de préservation soient prises dans le cadre de la révision du PLU.

Toutefois :

- Par leur diversité et la surface qu'ils représentent, les milieux prairiaux compris entre les rues du Marais et du Corbier et l'avenue de Gaulle (Ch1) se distinguent des autres. Pour autant, sans un entretien adapté (que ne saurait encadrer le PLU), une « mise sous cloche » de ces terrains finirait probablement par aboutir à des fourrés, dont l'intérêt floristique est moindre.
- De même, par la diversité apportée et le caractère humide du secteur, les abords immédiats de la mare Garenne (BCb2 – bande ouest) nécessitent d'être préservés de l'urbanisation.
- Les parcs arborés, et en particulier celui du château, comptent de beaux spécimens d'arbres (ornementaux ou non), dont l'intérêt est a minima paysager voire historique (en plus de procurer un habitat à la faune – voir par ailleurs).

La carte présentée ci-après identifie et délimite les milieux inventoriés ; des zooms sont proposés en annexe n°5 du PLU.



 Limites communales de Boissy-le-Châtel

 Aire d'étude

Habitats (CORINE biotopes) :

-  Eaux douces stagnantes (CB n°22.)
-  Fruticées à Prunus spinosa et Rubus fruticosus (CB n°31.811)
-  Ronciers (CB n°31.831)
-  Pâtures à grand jonc (CB n°37.241)
-  Prairies mésophiles (CB n°38.)
-  Pâtures mésophiles (CB n°38.1)
-  Prairies à fourrage des plaines (CB n°38.2)
-  Typhaies (CB n°53.13)
-  Grandes cultures (CB n°82.11)
-  Vergers septentrionaux (CB n°83.151)
-  "Plantations de Peupliers" (CB n°83.321)
-  Alignements d'arbres (CB n°84.1)
-  Bordures de haies (CB n°84.2)
-  Grands parcs (CB n°85.1)
-  Parcelles boisées de parcs (CB n°85.11)
-  Petits parcs et squares citadins (CB n°85.2)
-  Jardins (CB n°85.3)
-  Jardins ornementaux (CB n°85.31)
-  "Jardins ornementaux" (CB n°85.31) - dépôt de bois
-  Jardins potagers de subsistance (CB n°85.32)
-  Villes (CB n°86.1)
-  Terrains en friche (CB n°87.1)
-  Zones rudérales (CB n°87.2)

Habitats tendances (CORINE biotopes) :

-  Couvertures de Lemnacées (CB n°22.411)
-  Fruticées à Prunus spinosa et Rubus fruticosus (CB n°31.811)
-  Ronciers (CB n°31.831)
-  Lisières mésophiles (CB n°34.42)
-  Terrains en friche (CB n°87.1)

Plantes exotiques envahissantes (CBNBP, Île-de-France) :

- Aster lancéolé (Aster lanceolatus) - avérée implantée
- Renouée du Japon (Fallopia japonica) - avérée implantée
- Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia) - avérée implantée
- Vigne-vierge commune (Parthenocissus inserta) - avérée implantée
- Arbre aux papillons (Buddleja davidii) - potentielle implantée
- Vergerette du Canada (Conyza canadensis) - potentielle implantée
- Laurier-cerise (Prunus laurocerasus) - potentielle implantée
- Sumac vinaigrier (Rhus typhina) - liste d'alerte

b. Faune

Les relevés réalisés le 28 septembre 2022 et, dans une moindre mesure, ceux du 23 novembre, ont permis d'identifier des intérêts naturalistes à différents niveaux, l'attractivité des terrains parcourus dépendant de nombreux facteurs : localisation, nature des milieux en présence, surface, gestion...

À l'exception du parc boisé du château, pour lequel nos naturalistes identifient un niveau d'enjeu assez élevé à élevé, les autres terrains ont un niveau d'enjeu faible à moyen selon les cas. Du fait de certaines particularités, certains nécessitent cependant une vigilance complémentaire en amont de tout éventuel projet d'aménagement urbain : il s'agit des terrains les plus "vastes", à tendance prairiale, sinon en friche, où se développent des milieux arbustifs et buissonnants. Ces terrains, si le zonage du PLU les ouvre à l'urbanisation, nécessiteront ultérieurement des relevés complémentaires en amont d'éventuels projet d'aménagement.

c. Avifaune

De manière générale, l'intérêt avifaunistique des milieux urbanisés reste souvent "limité" à des espèces encore assez communes à très communes, avec toutefois pour certaines une tendance au déclin. On pourra parler d'espèces dites "spécialistes du milieu bâti", auxquelles s'ajoutent des espèces dites "généralistes", ces dernières se retrouvant généralement dans tous types d'habitats "communs".

Parmi les espèces spécialistes du milieu bâti, on pourra citer par exemple l'hirondelle de fenêtre et l'hirondelle rustique, le moineau domestique ou encore le rouge-queue noir, ces quatre espèces ont été observées le 28 septembre. En période de reproduction, les hirondelles construisent leurs nids sur les façades des maisons (hirondelle de fenêtre) ou dans les fermes et granges (hirondelle rustique), les moineaux domestiques apprécient les anfractuosités des vieux murs et des façades et les rouges-queues noirs peuvent s'installer dans des cabanons et autres constructions (abris de jardins, sous pente de toiture, etc).

À Boissy-le-Châtel, le bâti est associé à une trame végétale bien représentée dans les "dents creuses", avec des jardins et parcs privatifs et, par endroit, des terrains plus ou moins délaissés qui évoluent sous forme de prairies et de friches. Ces espaces de verdure, de surface plus ou moins importante, sont autant de milieux favorables (ou potentiellement favorables) à l'expression de la biodiversité locale, ce d'autant plus s'ils ne font pas l'objet d'un entretien trop régulier...

On y trouvera surtout des passereaux avec parmi eux des espèces généralistes comme le merle noir, le pigeon ramier ou encore l'accenteur mouchet... S'ajoutent également les mésanges, des Sylviidés (fauvettes, pouillots), mais aussi des Fringillidés (linotte mélodieuse, chardonneret élégant...), toutes ces espèces appréciant jardins et espaces verts autant que des milieux plus sauvages...

Selon leur configuration, certaines propriétés, plus vaste et à dominante boisée, peuvent attirer quant à elles des espèces spécialistes du milieu forestier, comme le parc boisé du château : le pic épeiche, le rouge-gorge familier, le grimpereau des jardins, le roitelet triple bandeaux, le pinson des arbres, les mésanges bleues et charbonnières, la fauvette à tête noire ou encore le troglodyte mignon comptent parmi les espèces observées dans ce parc.

La connectivité de ces parcs, jardins et autres espaces verts facilite également pour la faune les déplacements de proche en proche, à l'opposé d'un tel milieu qui serait isolé en cœur de ville.

Au-delà du village, le milieu forestier est bien développé au Nord et Nord-Est du territoire communal (le Bois Louis), garantissant la présence d'autres espèces plus "exigeantes" qui ont besoin d'un territoire forestier plus vaste et d'une quiétude maximale, ce que l'on ne retrouve pas forcément dans un parc boisé de village... On pourra citer des rapaces diurnes (buse variable, bondrée apivore...) et nocturnes (chouette hulotte), les pics, et la plupart des passereaux forestiers (incluant les espèces déjà citées).

Enfin, le territoire communal de Boissy-le-Châtel présente également de vastes unités agricoles, particulièrement au nord-est du territoire communal. C'est dans ces espaces que des espèces, dites "spécialistes du milieu agricole" vont évoluer et trouver des conditions favorables à leur reproduction. On citera parmi les espèces susceptibles de se reproduire dans les parcelles cultivées et chemins attenants la perdrix grise, l'alouette des champs, la bergeronnette printanière ou encore le bruant proyer. D'autres y trouveront de quoi s'y nourrir comme le corbeau freux et la corneille noire mais aussi des rapaces avec la buse variable et le faucon crécerelle.

À Boissy, une seule parcelle agricole, située dans la continuité du village et sans intérêt avifaunistique apparent, est susceptible d'être urbanisable. Nos naturalistes n'y ont pas décelé d'enjeu particulier.

→ Concernant spécifiquement l'avifaune, le parc boisé du château présente, dans le contexte local du village, un intérêt avifaunistique certain conduisant à un niveau d'enjeu considéré a minima assez élevé (même sans disposer de données exhaustives pour ce site).

→ Pour les terrains délaissés qui atteignent une surface "conséquente" et qui voient se développer une végétation prairiale et arbustive (en "mosaïque"), il conviendra pour tout porteur de projet urbain d'évaluer plus finement l'intérêt avifaunistique (et faunistique) de ces terrains susceptibles de représenter des îlots de biodiversité locale. Ces terrains sont identifiés en fin de chapitre.

→ Partout ailleurs, nos naturalistes évaluent un niveau d'enjeu avifaunistique faible à assez faible selon les terrains, qui ne présentent pas une attractivité notable et ne justifient pas d'une expertise plus poussée.

d. Amphibiens et reptiles

→ Concernant les amphibiens, la mare Garenne est le seul milieu aquatique identifié sur le parcours de nos naturalistes, et susceptible d'attirer des amphibiens. Il n'est cependant pas possible de le confirmer et la précaution requiert la conservation de cet élément naturel (Cf. chapitre 2.5.), car tout point d'eau est potentiellement attractif pour les amphibiens. Pour les autres terrains évalués, l'absence de milieu aquatique ne permet pas d'identifier d'intérêt particulier pour ce taxon.

Dans le contexte communal, le projet de zonage n'apparaît pas de nature à impacter d'habitat sensible pour ce taxon, si l'on considère la conservation de la mare Garenne et de milieux favorables alentours. À noter toutefois que la conservation de la mare ne présente pas d'intérêt particulier, si elle se retrouve totalement isolée.

→ Concernant les reptiles,

Le lézard des murailles a été observé sur un terrain favorable, ce qui est tout à fait classique dans un village : l'espèce apprécie les terrains "dégagés" avec une végétation "basse" intégrant des parterres "dénudés", des murets, des tas de pierres, de bois et de branchages... on peut aussi en trouver sur les terrasses et façades des maisons. L'observation réalisée concernait quelques individus profitant de l'existence d'un tas de branchages bien exposé au sein d'une parcelle en friche (code Ch2).

Par ailleurs, dans le contexte d'un jardin potager, dans celui d'un linéaire arbustif ou d'un parc boisé, on ne peut jamais exclure la présence, ponctuelle ou régulière, d'une seconde espèce de reptile : l'orvet fragile (*Anguis fragilis*). Bien que non observé, celui-ci est assurément présent sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel, potentiellement dans les milieux herbacés et arbustifs existants.

Même communes en France et en Île-de-France, il s'agit de deux espèces protégées⁴⁵.

Certains des milieux parcourus (et finalement l'ensemble du village) peuvent être fréquentés par l'une et l'autre des deux espèces – observées ou non – et les intérêts herpétologiques les plus apparents restent véritablement liés aux contextes où la mosaïque des milieux est la plus importante, les terrains prairiaux, en friche et boisés étant directement visés ici.

Dans tous les cas, le statut réglementaire de ces espèces est à prendre en compte et, présente ou absente sur les terrains concernés par une urbanisation future, des mesures "préventives" de réduction d'impact seront à prévoir en amont de tout projet d'aménagement, notamment dans le choix d'une période de travaux adaptées... (voir par ailleurs) et, idéalement, dans la conservation d'éléments végétaux existants (haies).

45 Arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégé sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection : article 2 pour le lézard des murailles et article 3 pour l'orvet fragile.



Parcelle "Ch2" – Site d'observation du lézard des murailles, agrémentés de quelques tas de bois et branchages au sol, particulièrement attractif pour une espèce comme le lézard des murailles et, potentiellement aussi dans un tel contexte, pour l'orvet fragile - Boissy-le-Châtel, 28 septembre 2022

e. Insectes

Omniprésents au sein du village, y compris en situation de dents creuses, les milieux herbacés et les linéaires arbustifs constituent un intérêt certain pour les insectes, et en particulier pour les Rhopalocères ("papillons de jour") et autres Orthoptères classiques des formations herbeuses (jardins, friches et prairies, bords de chemins). Pour autant, les milieux parcourus ne laissent pas présager de la présence d'une espèce "patrimoniale/protégée" dans le contexte à urbaniser. Concernant les terrains parcourus, nos naturalistes n'identifient pas d'enjeu notable pour les insectes.

Observées pour l'essentiels dans les milieux prairiaux et autres friches ainsi que le long de lisières et des haies, l'ensemble des espèces relevées reste tout à fait commun.

NB : La présence du cuivré des marais, espèce protégée connue du territoire communal (source : site de l'INPN), concerne a priori le contexte alluvial du Grand Morin. En effet, l'espèce évolue surtout dans les milieux prairiaux humides. Les terrains parcourus ne présentent pas de faciès véritablement favorable à l'espèce.

Enfin, concernant les Odonates, à l'exception de la mare Garenne qui peut attirer quelques espèces communes, il n'y a pas de milieu véritablement "attractif" ou susceptible de présenter des enjeux majeurs pour les libellules dans le contexte du village. Dépendantes de milieux aquatiques, c'est plutôt le long du Grand Morin (Sud du village) et le long des rus des Avenelles (au Nord) et de l'Orgeval (à l'Ouest) que ce taxon sera représenté.

f. Mammifères

Faute d'observation de terrain, il reste permis de se référer à l'expérience et au ressenti de nos naturalistes, ainsi qu'aux connaissances locales.

Selon les plateformes Faune Ile-de-France et INPN, quelques espèces communes sont référencées à Boissy-le-Châtel, parmi lesquelles sont protégées le hérisson d'Europe, l'écureuil roux et la pipistrelle commune. Le statut (liste rouge) des deux premiers n'est pas défavorable en France, la pipistrelle étant quant à elle considérée quasi-menacée.

Indépendamment de son statut Liste Rouge actuel (préoccupation mineure, amené à changer), et s'il est encore fréquent de l'observer dans nos campagnes, le hérisson est en très forte régression ces dernières années, notamment dans les villages où il parcourt inlassablement les parcs, les jardins, les fourrés, les lisières, à la recherche de nourriture. Il est donc assurément présent dans le village de Boissy-le-Châtel, sans qu'il ne soit possible d'identifier tous les milieux qu'il est susceptible de prospecter, régulièrement ou ponctuellement. Jardins, sous-bois, vergers existants çà et là, pourvus qu'ils soient accessibles et non murés, peuvent être parcourus par l'espèce.

Quant à l'écureuil roux, l'espèce apprécie en premier lieu les forêts de résineux ou mixtes. Sur le territoire communal, sa zone de présence la plus probable correspond aux milieux forestiers existants sur le territoire et, dans le village proprement dit, sa présence est envisageable dans le parc boisé du château. Il existe quelques autres éléments "boisés" au sein du village, mais leur superficie reste cependant réduite et ils ne sont pas forcément tous "connectés" les uns aux autres, ce qui est indispensable pour l'écureuil...

Concernant les chiroptères, aucune expertise spécifique n'a été réalisée. C'est une approche généraliste, suffisante ici dans le cadre de l'évaluation, qui est proposée ci-après : elle concerne en premier lieu l'évaluation des gîtes potentiels.

Tout au long de l'année, les gîtes fréquentés par les chauves-souris sont de natures diverses en fonction des espèces, des disponibilités et de la phase du cycle biologique : il s'agira ainsi de bâtiments (combles, caves, fissures de murs, ponts...), d'arbres (creux, fissurés) et de milieux rocheux (failles dans les falaises, grottes ...). Schématiquement, en été, les chauves-souris se répartissent selon deux modes : les femelles se rassemblent en colonie pour la mise-bas et l'élevage des jeunes et les mâles vivent isolément ou par petits groupes dans des gîtes séparés. Dans un village comme Boissy-le-Châtel, très souvent, le bâti, selon ses caractéristiques et son ancienneté, peut être favorable à certaines espèces de chauves-souris au premier rang desquelles la pipistrelle commune, qui compte parmi les espèces les plus contactées dans les contextes urbanisés. L'église, les combles des maisons anciennes, les granges, etc sont donc autant de milieux anthropiques favorables et potentiellement favorables à l'espèce et à d'autres, à toute période de l'année.

Hors contexte bâti, au cœur du village et sur les terrains rendus accessibles à nos naturalistes au cours de notre progression du 28 septembre, c'est dans le parc boisé du château qu'existent des arbres véritablement "âgés et anciens" susceptibles de disposer d'anfractuosités favorables aux chauves-souris "forestières". Ailleurs, tous les arbres du village n'ont évidemment pas été "prospectés" et il peut en exister d'autres qui sont attractifs mais le parc reste celui qui présente le plus d'enjeux potentiels vis-à-vis de ce taxon... En l'état, la conservation des éléments boisés du parc ne remet pas en cause la présence éventuelle de chauves-souris cavicoles.

Pour les milieux prairiaux existants dans le village, une vigilance particulière sera de mise vis-à-vis du hérisson dans le cadre du PLU, du fait de son statut réglementaire et de sa présence potentielle : présent ou absent sur les terrains concernés par une urbanisation future, des mesures "préventives" de réduction d'impact seront à prévoir en amont de tout projet d'aménagement, notamment dans le choix d'une période de travaux adaptées... (voir par ailleurs) et, idéalement, dans la conservation d'éléments végétaux existants (haies).

NB : le PLU n'a pas à caractériser précisément tous les milieux susceptibles d'être visités par le hérisson.

5.6.3. Tableau de synthèse

Le tableau ci-dessous renseigne les terrains qui nécessitent une vigilance particulière en amont de tout projet urbain éventuel. Il s'agit de ceux pour lesquels nos naturalistes considèrent que les caractéristiques (surface, végétation) justifient de la réalisation de relevés naturalistes complémentaires à réaliser entre avril et juin.

Les autres terrains, en prenant en compte une approche proportionnée dans le cadre propre à l'évaluation environnementale, ne justifient pas d'une telle recommandation, mais a minima de la prise en compte d'une période d'intervention adaptée aux exigences écologiques des espèces.

| Identification des terrains justifiant d'une vigilance particulière en amont de tout projet d'aménagement. | | |
|--|------------------------------|---|
| Code terrain | Projet urbain connu | Justification / Remarque |
| BCb1 | Oui – Secteur de la Roseraie | Parc du Château – Conservation des éléments boisés à garantir |
| BCb2 | Potentiel à moyen terme | Conservation de la mare et de milieux alentours recommandée. Relevés complémentaires nécessaires en amont de tout projet |
| BCb7 | Court terme | Pas de recommandation particulière : permis de construire accordé |
| Bu1 | Indéterminé | Prise en compte des éléments boisés existants Relevé complémentaire printanier recommandé (avifaune notamment) en raison de la nature "boisée" du terrain. |
| Ch1 | Indéterminé | Terrains délaissés – Ilots de biodiversité potentiels – Relevé printanier complémentaire recommandé en amont de tout projet urbain éventuel |
| Ch2 | Indéterminé | |
| Ch3 | Indéterminé | Terrain évoluant naturellement vers un boisement – Relevé complémentaire printanier recommandé. |
| Ch10 | Indéterminé | Terrain délaissé – Milieu buissonnant et arbustif évoluant progressivement vers un faciès boisé – Relevé complémentaire printanier recommandé |

Concernant les relevés naturalistes complémentaires, nous ne recommandons pas forcément leur réalisation à court terme. Si effectivement l'urbanisation d'un des terrains considérés relevait du moyen et du long termes (plus de trois ans), s'agissant de terrains "évolutifs", il conviendrait de réaliser le ou les relevés complémentaires de manière anticipée au projet, mais au maximum 1 à 2 ans avant !

VI. ARTIFICIALISATION DES SOLS ENTRE 2009 ET 2021⁴⁶

6.1. Généralités

L'artificialisation se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier (NAF), par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

- Sont considérés comme non artificialisés : les terres, prés, vergers, vignes, bois, landes, eaux, ...
- Sont considérés comme artificialisés : les carrières, les jardins, les terrains à bâtir, les terrains d'agrément, les jardins, les chemins de fer...

Les données traitées ci-après sont issues de l'analyse réalisée par le CEREMA (centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) à partir des fichiers fonciers

Les Fichiers fonciers sont une base de données retraitée par le Cerema à partir des données «MAJIC⁴⁷». Ces données sont issues du traitement de la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires. La base est créée chaque année depuis 2009, et contient les données au 1er janvier de l'année.

Les Fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces. Il faut cependant noter certaines précautions d'usage. En particulier, les Fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré.

En principe, ne sont pas cadastrés :

- Les « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- Les eaux : cours d'eaux qu'ils soient domaniaux, non domaniaux ou mixtes ;
- Les rivages de la mer ;
- Les lacs s'ils appartiennent au domaine public ;
- Les canaux de navigation de l'État non concédés.

⁴⁶ Source Mesures de l'artificialisation à l'aide des fichiers fonciers : Définition et limites _ juin 2019

⁴⁷ Mise à jour de l'information cadastrale », nom du système d'information de la Direction Générale des Finances Publiques

Liste des espaces ambigus et classement dans le fichier foncier

| Type d'espaces | Classement dans les fichiers fonciers |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Aéroport ou aérodrome | Artificialisé |
| Bâtiments agricoles | Non artificialisé |
| Camping et centre de loisir | Artificialisé |
| Canaux | Artificialisé |
| Carrière | Artificialisé |
| Centrale solaire photovoltaïque | Artificialisé |
| Chantiers et dépôts de marchandises | Artificialisé |
| Chemins ruraux | Non artificialisé |
| Eolienne | Non artificialisé |
| Parkings (y compris végétalisés) | Artificialisé |
| Terrain militaire | Non artificialisé |
| Serres | Artificialisé |
| Zoos et parcs urbains | Artificialisé |

6.2. Artificialisation des sols entre 2009 et 2021 sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel⁴⁸

Ainsi entre 2009 et 2021 **21.85 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été artificialisés** sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel, répartis comme suit :

- 19.35 hectares de surfaces consommées pour l'habitat
- 2 hectares de surfaces consommées pour les activités économiques
- 0.37 hectare de surfaces consommées mixtes

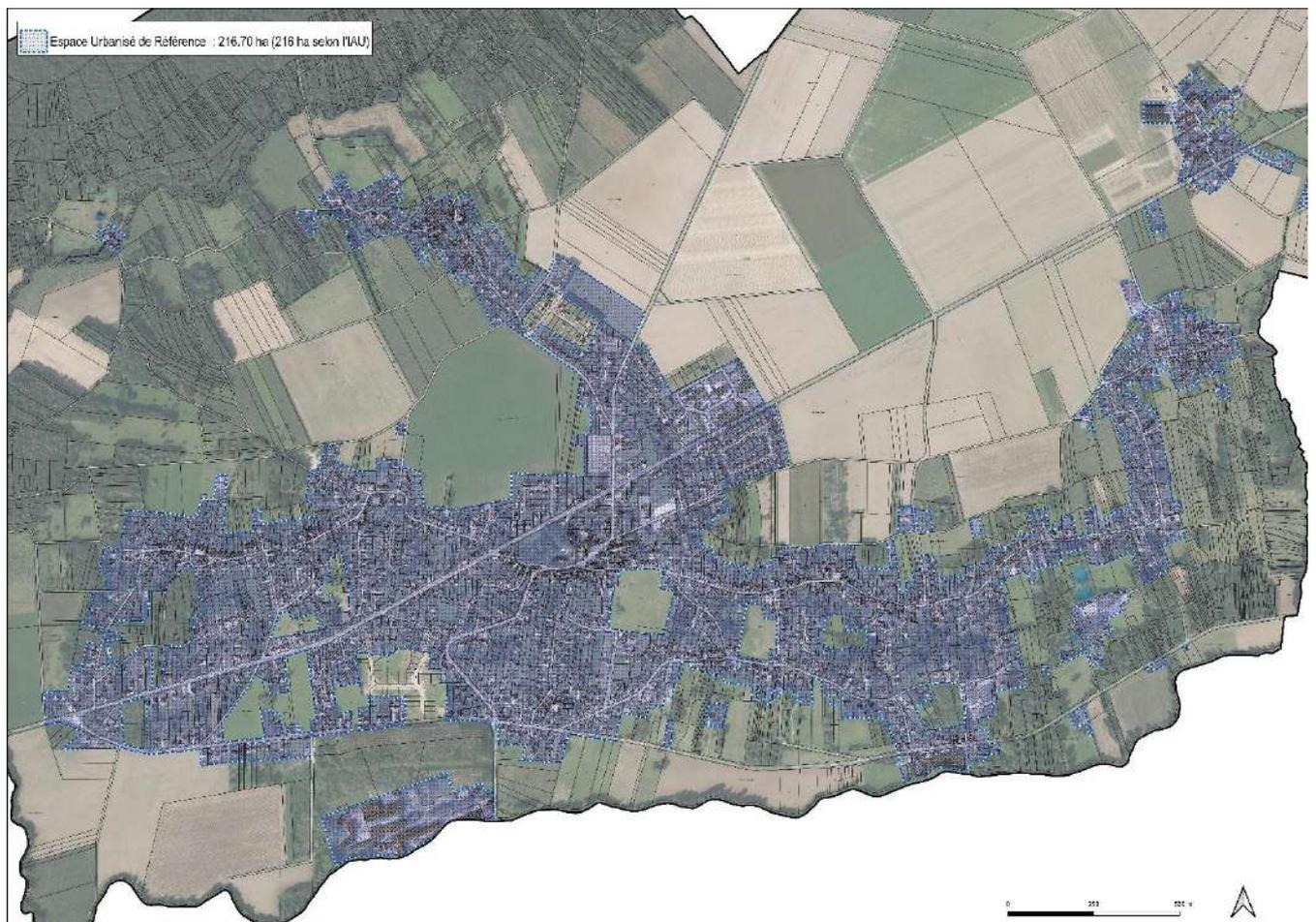
⁴⁸ Source : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>

VII. ETUDE DE DENSIFICATION

7.1. Délimitation de l'espace urbanisé de référence de Boissy-le-Châtel

L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France a proposé un référentiel territorial pour l'ensemble des communes de la Région, pour aider à la mise en œuvre du SDRIF approuvé en 2013. Toutefois, il s'agit d'éléments indicatifs qui méritent d'être approfondis à l'échelle locale.

Dans le respect de la méthodologie proposée par le SDRIF⁴⁹, l'espace urbanisé de référence à Boissy-le-Châtel est estimé en 2013 à 216.70 hectares⁵⁰.



49 Document n°3 / Orientations règlementaires – page 34.

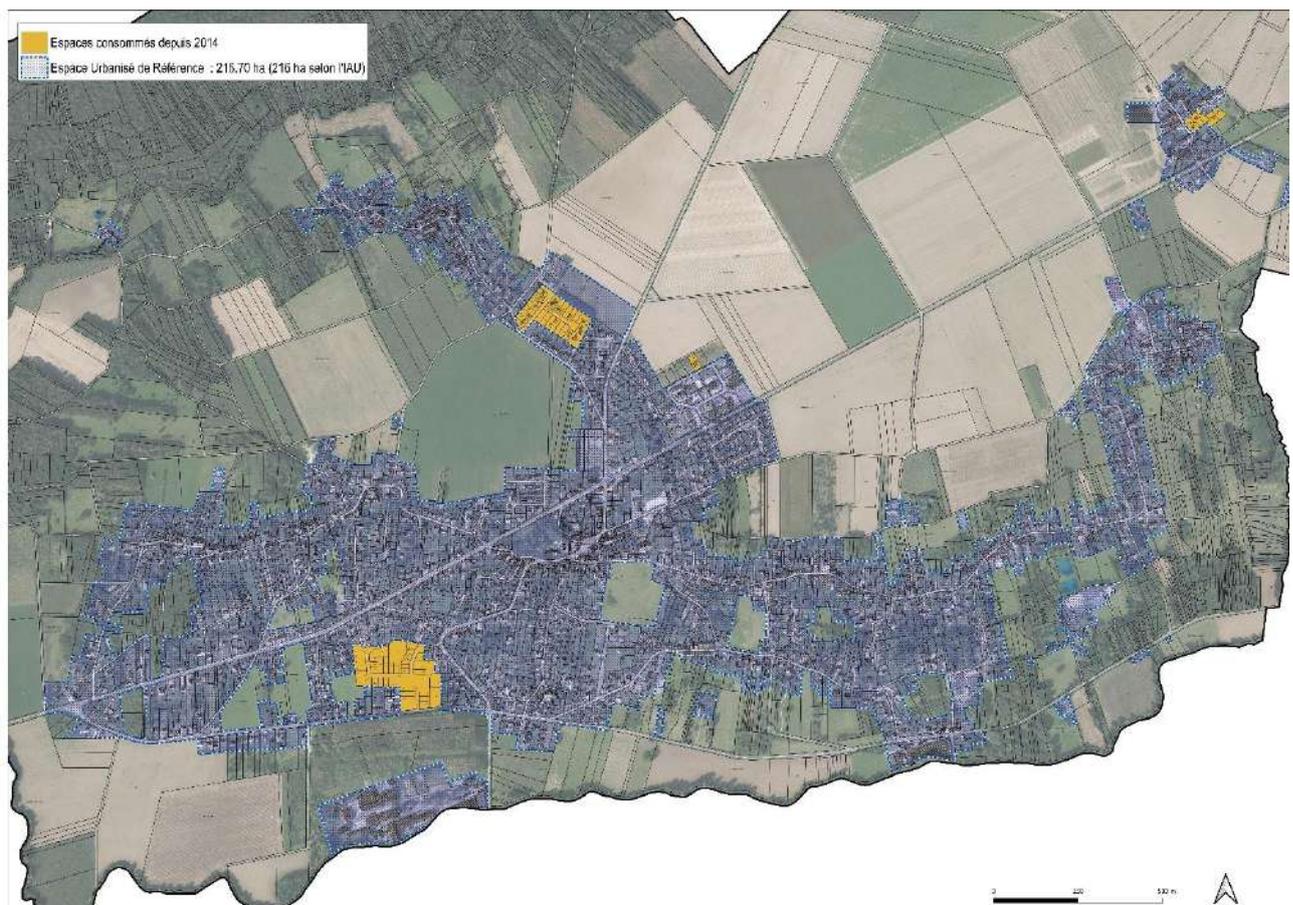
50 L'IAURIF indique un EUR de 216 ha ce qui reste cohérent.

7.2. Espaces consommés sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel

Afin de s'assurer de la comptabilité du PLU de Boissy-le Châtel avec le SCot de Coulommiers, approuvé en mars 2014, notamment concernant la consommation foncière octroyée sur le territoire communal, la surface des espaces consommés depuis cette date doit être évaluée.

Cette surface s'élève à 6.55 hectares pour la commune de Boissy-le-Châtel répartie comme suit :

| Secteurs | Surface en hectare |
|---------------------------------------|--------------------|
| Lotissement au lieu-dit « La Piatte » | 3,82 |
| Lotissement résidence les Poiriers | 2,13 |
| Lotissement hameau des Granges | 0,49 |
| Crèche _ ZA | 0,11 |
| Total | 6.55 |



7.3. Etude des potentialités de densification au sein du tissu urbain pour l'habitat

⇒ Les logements vacants

Logements vacants : 78 logements vacants recensés en 2019. A été retenue l'hypothèse d'une remise sur le marché d'environ 1/4 de la vacance actuelle soit **20 logements**.

⇒ Les friches

Néant

⇒ Changement de destination du bâti

A l'heure actuelle, aucun projet de réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités n'est en cours. Des projets sont toujours possibles mais difficilement quantifiables sur la commune.

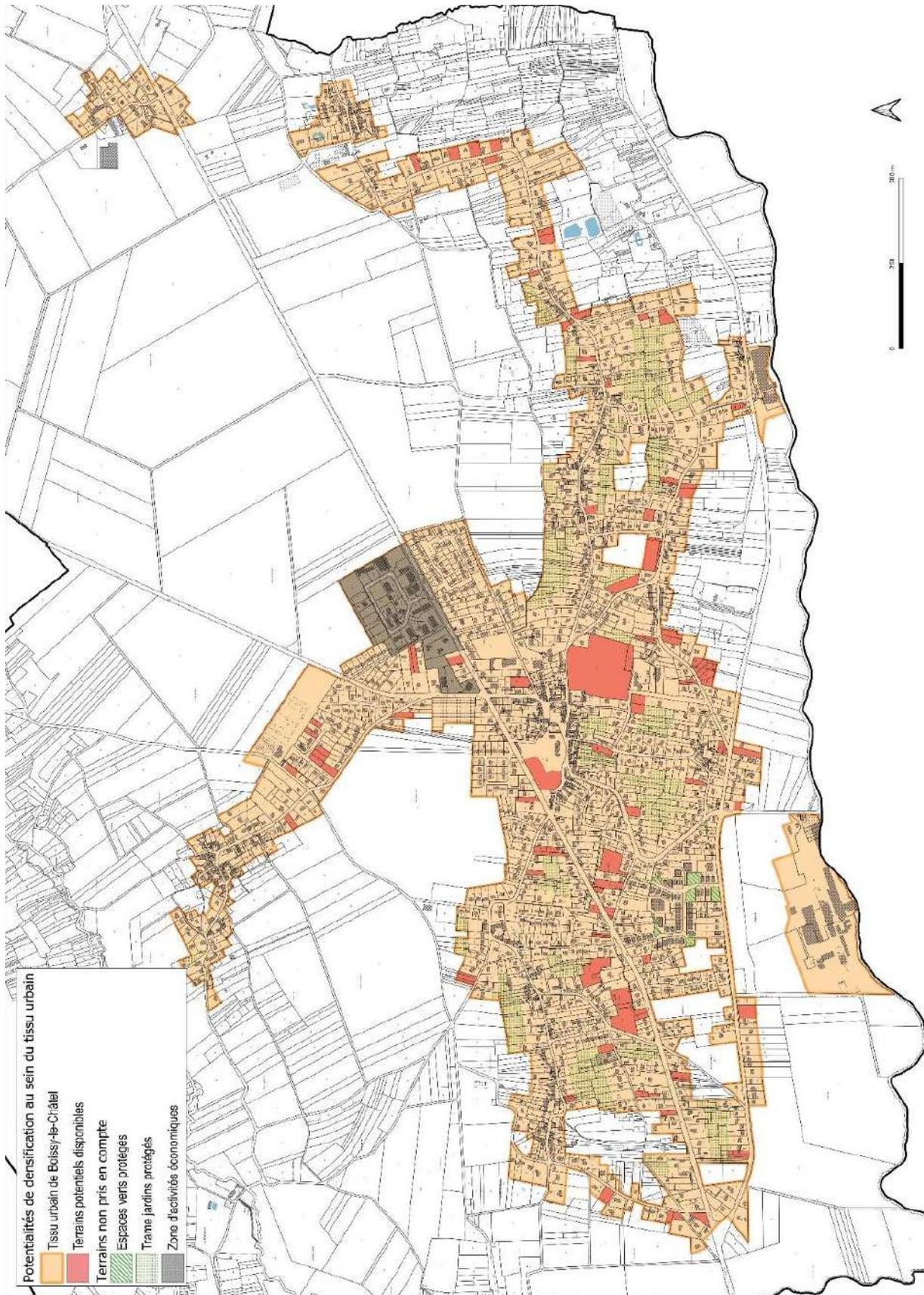
⇒ Les terrains disponibles

Ont été pris en compte les terrains situés au sein du tissu urbain et desservis par les réseaux.

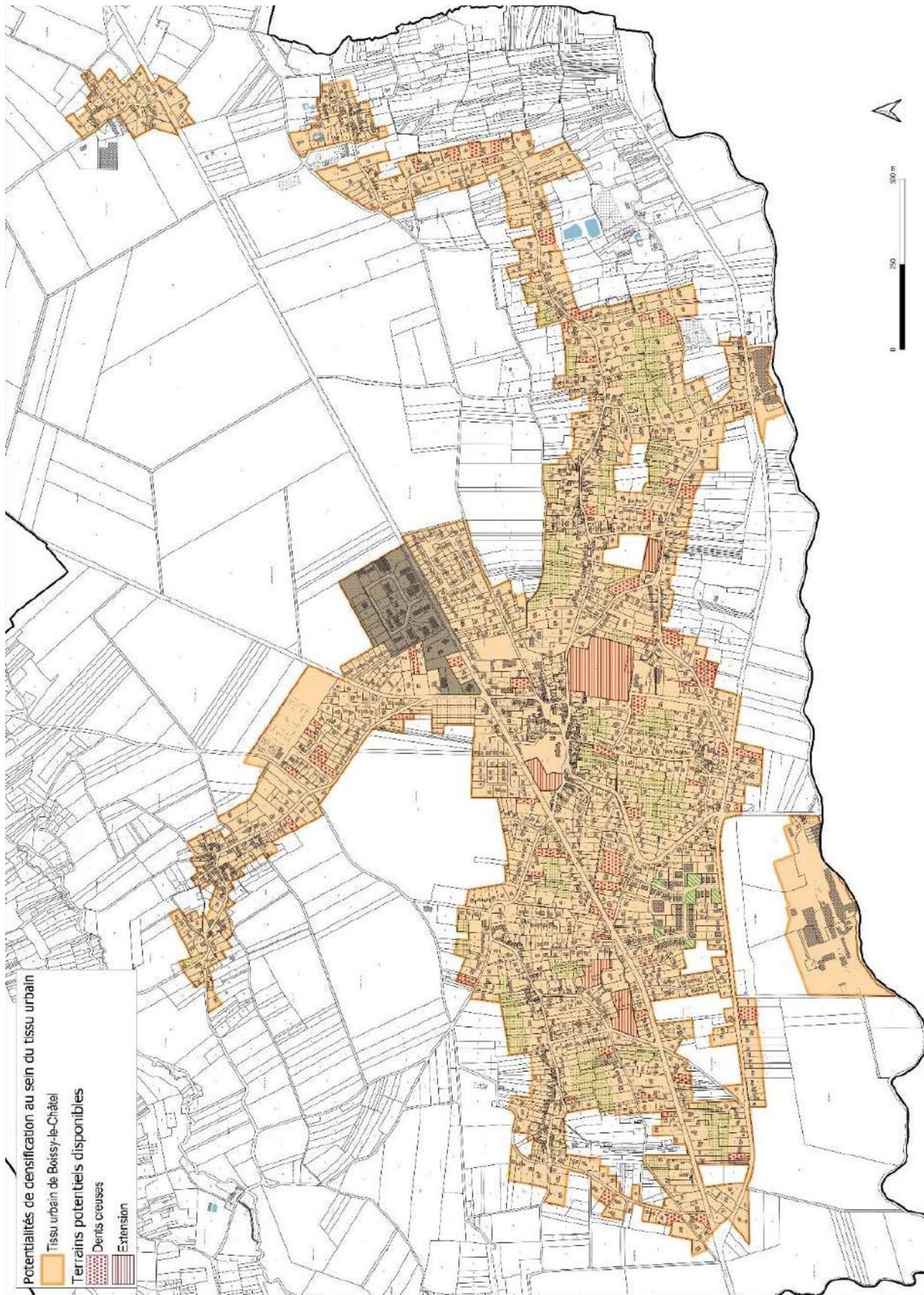
Ont été exclus :

- Les terrains compris dans le PPRI et dans les secteurs à risque identifiés ;
- Les secteurs de jardins protégés ;
- Les terrains classés en zone à vocation d'activités économiques ;
- Les espaces verts.

Surface disponible au sein du tissu urbain environ **12 hectares**



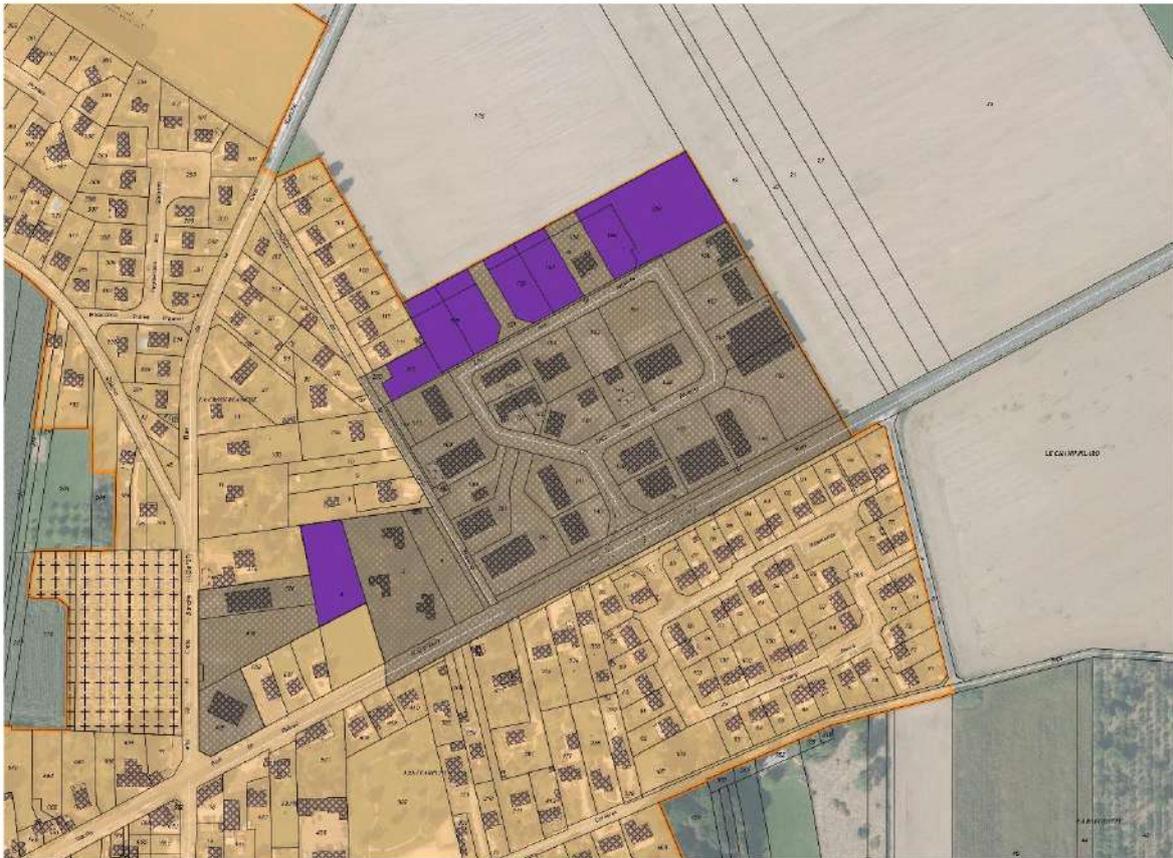
Sur ces 12 hectares, les terrains situés en dehors de l'espace urbanisé de référence seront comptabilisés en extension (environ 5 hectares) et les autres terrains seront comptabilisés en dents creuses (environ 7.50 hectares).



7.4. Etude des potentialités de densification au sein du tissu urbain pour les activités

Quelques terrains sont encore disponibles au sein de la zone d'activités des 18 Arpents.

La surface totale de ces terrains s'élève à environ 1.26 hectares.



3^{EME} PARTIE :

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DE ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET FONDEMENTS DU PADD ET OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES

I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL ET ENJEUX

1.1. L'habitat, les activités économiques, les services et équipements

Constat

Le diagnostic met en évidence :

- Une augmentation constante de la population, avec une croissance annuelle moyenne autour de 0,7 %, entre 2014 et 2020 pour atteindre aujourd'hui une population de 3249 habitants⁵¹.
- Boissy-le-Châtel, implantée en rive droite du Grand Morin, constitue un pôle secondaire au sein de l'agglomération de Coulommiers. Sa proximité immédiate avec la ville centre, son poids démographique, la présence d'équipements et d'activités ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité au sein du bassin de vie de l'agglomération.
- Attractivité, confirmée par un rythme de constructions élevé depuis 2020 : 131 logements nouveaux autorisés.
- Une baisse notable de la taille des ménages, ces dernières décennies, passant de 2.8 en 1999 à 2,5 en 2020 traduisant un phénomène de desserrement de la population. Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2035, un ménage se composera de 2,4 personnes. Environ 85 logements sont donc nécessaires au maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel à savoir 3 250 habitants.
- Concernant le parc de logements :
 - ✓ Un taux de vacance comparable à la moyenne départementale ;
 - ✓ Un parc de logements composé principalement de maisons individuelles ;
 - ✓ Un taux de locatif social faible que la commune doit renforcer ;
 - ✓ Des besoins de diversification de l'offre de logements identifiés pour répondre à la demande :
 - Des personnes seules : en particulier des personnes de plus de 65 ans ;
 - Des jeunes actifs (20 à 30 ans) ;
 - Des couples sans enfant ;
 - Des couples avec 1 enfant ou des familles monoparentales.
- Une consommation d'espace entre 2009 et 2021 estimée à 21.85 hectares répartis comme suit :
 - ✓ 19.35 hectares de surfaces consommées pour l'habitat ;
 - ✓ 2 hectares de surfaces consommées pour les activités économiques ;

⁵¹ Populations légales 2020 en vigueur le 1^{er} janvier 2023

✓ 037 hectare de surfaces consommées mixtes.

- Depuis 2014, la surface des espaces consommés s'élève à 6.55 hectares.
- Une urbanisation réalisée majoritairement au coup par coup se traduisant par le regroupement de huit hameaux répartis autour du bourg (Champbreton, Champauger, la Vacherie, le Buisson, la Fontenelle, le Chemin, les Brosses et Speuse). Seul le hameau des Granges, implanté au nord de la RD 222, a conservé son caractère isolé sur la commune.
- De nombreux espaces résiduels mobilisables au sein des zones urbaines (dents creuses), conséquence de l'urbanisation linéaire au cours des dernières décennies entraînant des capacités d'accueil trop importantes à court et moyen termes.
- Un potentiel urbain important que la commune souhaite maîtriser pour préserver son cadre de vie afin d'éviter tout développement en déconnexion avec le tissu bâti existant et inadapté aux capacités d'accueil en termes d'équipements, de réseaux et services à la population.
- Un bon niveau général d'équipements et de services à la population : Equipements scolaires - Equipements socioculturels - Equipements sportifs - Equipements sanitaires.
- Une offre commerciale diversifiée au centre bourg.
- Un nombre d'emplois encore élevé (325 en 2020) mais en diminution depuis 2014.
- La présence d'une zone d'activités économiques (les 18 Arpents) regroupant plusieurs activités artisanales et de services. Cette zone d'activités n'est pas entièrement occupée ; un hectare de terrain est encore disponible pour répondre à la demande.
- Une activité agricole encore importante, témoignant du caractère encore rural de la commune. 451.13 hectares de terres agricoles cultivées soit plus de 45 % de la surface totale du territoire. On dénombre en 2020 de 4 exploitations agricoles.
- Un potentiel de développement pour l'habitat et les activités encadré par le Scot de Coulommiers. Les communes de Mouroux et Boissy-le-Châtel disposent d'une capacité maximale de consommation foncière de 28 ha. Pour la commune de Boissy, 6.55 hectares de terrains ont déjà été consommés depuis l'approbation du Scot en 2014.

Enjeux et fondement des orientations du PADD

Pour l'habitat :

Malgré un ralentissement dans la croissance démographique ces dernières années, la commune de Boissy dispose d'un potentiel urbain important qu'il convient de maîtriser afin d'éviter tout développement en déconnexion avec le tissu bâti existant et inadapté aux capacités d'accueil de la commune. Cet urbanisme linéaire a créé de nombreuses enclaves au sein du bourg qui constituent des capacités d'accueil trop importantes à court et moyen termes. Ces capacités ne permettent pas à la commune de respecter le cadre réglementaire supra communal. C'est pourquoi un des enjeux du PLU consistera à hiérarchiser les secteurs de développement urbain et à reclasser des secteurs en vue de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels et de réorganiser le tissu bâti au sein de l'enveloppe urbaine.

Cette réflexion sur l'organisation spatiale du développement urbain doit également permettre à la commune de diversifier son parc de logement afin de répondre aux besoins exprimés par l'ensemble de la population, de favoriser la mixité sociale sur la commune et d'offrir un parcours résidentiel permettant notamment le maintien des populations âgées sur la commune.

La mise en œuvre de ce projet de développement urbain s'inscrit dans une volonté de préserver le caractère rural qui caractérise la commune. En effet, malgré la croissance urbaine et démographique des 40 dernières années, la commune de Boissy a su conserver un cadre de vie de qualité en lien permanent avec les espaces naturels et agricoles qui entourent le bourg et les hameaux. Cette structure paysagère devra être respectée et mise en valeur pour préserver l'ancrage géographique, historique et patrimonial de la commune au sein de la vallée du Grand Morin.

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Boissy-le-Châtel à l'horizon 2035 s'articule donc autour des orientations suivantes :

- **Maintenir la croissance annuelle moyenne à hauteur de 0,7 % d'ici 2035 pour atteindre à l'horizon 2035 un seuil de population d'environ 3 600 habitants. Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont été définies :**
 - ✓ Redéfinir les contours des zones urbaines pour limiter la consommation d'espaces ;
 - ✓ Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'espace urbanisé ;
 - ✓ Identifier les secteurs à préserver du développement urbain en raison de la présence de risques, de la préservation des paysages et du cadre de vie.
- Prendre en compte les projets en cours.
- Organiser le développement urbain par le biais d'Orientations d'aménagement et de programmation.
- Diversifier l'offre de logements.
- Hiérarchiser le développement urbain sur les 10 à 15 prochaines années.

Pour les activités économiques et commerciales :

- Faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur son territoire afin de soutenir l'emploi et répondre aux besoins de développement de ces activités. La zone d'activités des 18 Arpents sera confortée dans ses limites actuelles. Quelques terrains sont encore disponibles au sein de la zone d'activités pour

pouvoir également répondre à de nouvelles demandes ou à des besoins d'extension des activités déjà implantées sur la zone.

- **Renforcer et compléter l'offre commerciale** existante en permettant l'accueil de nouveaux commerces au centre-bourg.
- **Pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg.**
- **Concernant les activités agricoles, la commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur et ce en :**
 - ✓ Protégeant les espaces agricoles par un zonage et une réglementation spécifique ;
 - ✓ Répondant aux besoins des exploitants, en termes de développement et de diversification ;
 - ✓ Rationnalisant les zones de développement de l'urbanisation aux besoins identifiés afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres.
- **Conforter l'offre en équipements et services à la population.**

La mise en œuvre de ce projet implique une consommation d'espaces d'un peu plus de 6 hectares. A cela s'ajoute les espaces consommés depuis l'application du Scot qui s'élève à 6.55 hectares.

Soit une extension de l'Espaces Urbanisé de Référence de 5.9 %

1.2. Les transports et déplacements

Constat

Le diagnostic met en évidence :

- Un territoire bénéficiant d'une desserte routière facilitant les déplacements : 3 axes structurant traversent la commune : la RD 222, la RD 37 la RD 66 ;
- Un territoire communal desservi par les transports en commun avec plusieurs points d'arrêt au sein du bourg ;
- De nombreuses sentes piétonnes qui maillent l'ensemble du bourg ;
- Plusieurs chemins de randonnées ;

- Plusieurs secteurs de stationnement public sur l'ensemble du territoire communal localisés dans des parcs ouverts au public, implantés à proximité des équipements publics comme l'école, les équipements sportifs, la mairie, les commerces et services ;
- Des arceaux pour le stationnement des vélos ;
- Plusieurs projets sont actuellement à l'étude sur le territoire intercommunal :
 - ✓ Le projet de liaison douce entre Coulommiers et Boissy.
 - ✓ Le projet de contournement routier de Coulommiers.
- A signaler l'absence d'une aire de covoiturage.

Enjeux et fondement des orientations du PADD

Soucieuse de répondre à un équilibre entre développement et besoins en matière de mobilité, la commune de Boissy souhaite :

- Renforcer le maillage inter-quartier par :
 - ✓ La protection des sentes piétonnes existantes ;
 - ✓ La création de nouvelles liaisons douces dans les opérations d'aménagement à venir.
- Renforcer le stationnement en prévoyant :
 - ✓ La création de nouvelles places de stationnement ;
 - ✓ Une réglementation adaptée pour les constructions nouvelles.
- Favorisant le développement urbain à proximité des points de desserte par les transports en communs.
- Prévoir des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.
- Prévoir la création d'une aire de covoiturage
- Mener une réflexion sur le rattachement des nouveaux secteurs bâtis au réseau viaire existant en prévoyant des schémas de desserte adaptés et cohérents sur chaque secteur soumis à OAP.

1.3. Les réseaux

Constat

- La compétence est portée par la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie. La commune est actuellement alimentée par un forage situé sur son territoire qui alimente également la commune de Chauffry. Une nouvelle unité de traitement de l'eau potable est en cours de construction à Coulommiers. Une fois achevée, la commune de Boissy sera alimentée par cette dernière. Le puits actuel sera condamné (les châteaux

d'eau sont conservés). La capacité d'alimentation de la future unité de traitement s'élèvera à 1,350 million de m³ d'eau par an (pour alimenter les communes de Coulommiers, Boissy et Chauffry). Ces capacités sont suffisantes pour répondre aux besoins de la commune de Boissy.

- La commune de Boissy-le-Châtel est rattachée à la station d'épuration du SIVU Coulommiers/Mouroux (dorénavant à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie) qui traite les eaux de Coulommiers, Mouroux et Boissy.

Enjeux et fondement des orientations du PADD

Les objectifs de développement sont définis en cohérence avec la capacité des réseaux. En effet :

- La ressource en eau est satisfaisante d'un point de vue quantitatif et qualitatif ;
- D'une capacité de traitement de 40 000 EH, la station est suffisamment dimensionnée pour accueillir le développement urbain prévu sur ces 3 communes ;
- Le niveau de défense est jugé satisfaisant sur le territoire communal.

II SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ENJEUX

Constat

2.1. Les milieux naturels et les paysages

- Malgré l'absence d'espaces naturels reconnus, la commune de Boissy-le-Châtel abrite divers milieux naturels présentant de multiples intérêts écologiques :
 - ✓ Le Bois Louis et les boisements implantés sur les coteaux qui représentent les réservoirs les plus importants ainsi que des lisères de ces secteurs boisés dont la protection est primordiale ;
 - ✓ Les boisements humides du fond de vallée du Grand Morin ;
 - ✓ L'ensemble des jardins, espaces arborés et herbacés présent dans le bourg qui représentent des zones relais mais également d'habitats pour de nombreuses espèces et en particulier la petite faune ;
 - ✓ Le réseau de chemins ruraux et de sentes qui parcourent le territoire communal.
 - ✓ Le Grand Morin, de sa ripisylve et des zones soumises aux aléas forts en matière d'inondation (lit majeur du Grand Morin) ;
 - ✓ Les rus présents sur la commune sont également des éléments constitutifs de la trame bleue ;
 - ✓ Plusieurs mares disséminées au sein de la zone bâtie et à ses abords.
- Plusieurs secteurs sont identifiés comme zones humides à enjeux ou potentielles
- Les relevés naturalistes réalisés sur plusieurs secteurs potentiellement constructibles montrent :
 - ✓ Concernant la flore : la présence d'une flore presque exclusivement assez-commune à très commune voire d'origine horticole caractéristiques des milieux anthropisés. Aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée, qu'elle soit protégée, inscrite sur Liste Rouge ou « simplement » déterminante ZNIEFF en Île-de-France ;
 - ✓ Concernant les habitats aucun enjeu majeur n'est à signaler concernant stricto sensu les milieux susceptibles d'être urbanisés En effet, leur caractère fortement anthropisé et/ou la nature très incomplète du cortège floristique qui les compose ne justifient pas, au seul titre de la flore tout du moins, que des mesures spécifiques de préservation soient prises dans le cadre de la révision du PLU ;
 - ✓ Concernant la faune et l'avifaune : À l'exception du parc boisé du château, les autres terrains ont un niveau d'enjeu faible à moyen selon les cas. Du fait de certaines particularités, certains nécessitent cependant une vigilance

complémentaire en amont de tout éventuel projet d'aménagement urbain : il s'agit des terrains les plus "vastés", à tendance prairiale, sinon en friche, où se développent des milieux arbustifs et buissonnants.

2.2. Les paysages

- Malgré la croissance urbaine et démographique des 40 dernières années, la commune de Boissy a su conserver un cadre de vie de qualité en lien permanent avec les espaces naturels et agricoles qui entourent le bourg et les hameaux. Cette structure paysagère est composée :
 - ✓ Du fond de vallée qui a conservé un aspect naturel, avec une ripisylve assez dense par endroit et quelques prairies humides ;
 - ✓ Des coteaux boisés présents sur la partie nord-ouest et sud-est du territoire ;
 - ✓ Du plateau agricole et forestier.
- La commune de Boissy-le-Châtel est concernée par
 - ✓ Le projet de Parc Naturel de la Brie et des Deux Morin ;
 - ✓ Le projet de classement en site classé de la Butte de Doue. Le secteur du hameau des Granges situé au nord-est du territoire communal) est compris dans le périmètre du site classé et du site inscrit de la Butte de Doue.

2.3. Risques et nuisances

- La commune de Boissy est comprise dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Grand Morin approuvé le 29 décembre 2010.
- La commune de Boissy-le-Châtel a été identifiée à l'inventaire dressé par le BRGM pour le risque fort et moyen de retrait-gonflement des argiles.
- Rue Saint-Laurent des risques de ruissellement ont été constatés par les élus.
- On ne dénombre aucune activité soumise à la législation des Installations classées pour la Protection de l'Environnement sur le territoire de Boissy.
- La commune de Boissy-le-Châtel n'est pas concernée par des sites et sols pollués.

2.4. Patrimoine et cadre de vie

Le diagnostic met en évidence sur le territoire la présence d'un patrimoine bâti qui témoigne de l'histoire de la commune avec :

- Plusieurs édifices, témoins de l'histoire de la commune : le château de Boissy, plusieurs maisons de maître ; des éléments du patrimoine industriel (le site de l'ancien moulin et de l'ancienne papeterie) ;
- Du patrimoine vernaculaire : lavoir, pont, plaques de cocher, anciennes enseignes commerciales, etc... ;
- Des murs de clôture en pierre de pays ;

- Une identité architecturale typique et caractéristique des communes de la Brie ;
- Une image résidentielle renforcée par un cadre paysager verdoyant.

Enjeux et fondement des orientations du PADD

Les caractéristiques géographiques, écologiques et historiques de la commune ont formé un environnement naturel de qualité. Ces atouts participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune de Boissy-le-Châtel souhaite :

➤ **Préserver les espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire par :**

- La protection des massifs boisés et des lisières ;
- La protection des abords des cours d'eau ;
- La préservation des zones humides identifiées sur le territoire ;
- La protection des mares ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales ;
- La protection des secteurs de prairies et des espaces boisés situés au sein des zones agricoles ;
- La protection des secteurs de jardins en zone urbaine pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- La protection des alignements boisés.

➤ **Préserver la population vis-à-vis des risques en :**

- Intégrant la réglementation applicable sur le PPRi et ne pas renforcer l'urbanisation sur des secteurs soumis au risque d'inondation ;
- Informant sur la présence du risque de retrait-gonflement des argiles ;
- Prenant en compte les risques liés au ruissellement des eaux pluviales.

➤ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager par :**

- La protection des éléments patrimoniaux identitaires ;
- La protection de plusieurs perspectives visuelles depuis les zones bâties du bourg vers la vallée du Grand Morin, en maintenant des espaces ouverts depuis les zones urbaines vers la vallée ;
- La protection des limites urbaines actuelles des zones bâties le long de la RD 222 pour éviter tout développement linéaire de l'urbanisation (pas d'extension bâtie vers Coulommiers ou Les Granges) ;
- L'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

4^{EME} PARTIE :

TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations du PADD sont traduites dans différents documents du PLU à savoir :

- Le règlement graphique -plan de zonage - qui délimite les différentes zones et secteurs ;
- Le règlement littéral qui définit les règles applicables pour ces zones et secteur ;

Ce règlement (graphique et littéral) s'exerce sur l'ensemble du territoire communal

- Les orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur certaines parties du territoire.

I TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES (PLANS DE ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU)

1.1. Orientations concernant l'habitat

⇒ **Faciliter la densification des espaces résiduels mobilisables au sein des zones bâties desservies par les réseaux :**

Traduction : classement en zones UA UB et UC des zones bâties du bourg

Les zones UA, UB et UC sont des zones urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elles englobent :

- L'ensemble de la zone bâtie et équipée du territoire communal composé des habitations, des équipements, services et commerces ;
- Les terrains libres situés au cœur de la zone urbanisée desservis par les réseaux.

→ **La zone UA** englobe le centre ancien du bourg et les anciens hameaux (Champbreton et Speuse). Elle présente un tissu urbain dense et compact qui se caractérise par une forte homogénéité architecturale et des alignements continus. Cette zone est le point de centralité de la commune ; elle englobe les constructions situées :

- Place de la Mairie ;
- Rue de la Grange aux Dîmes ;
- Rue de l'Eglise ;
- Rue du Centre ;
- Rue du Château ;
- Rue de Speuse (hameau de Speuse) ;
- Rue des Avenelles (en partie_ Hameau de Speuse) ;
- Rue de Champbreton (hameau de Champbreton).

Le parti architectural retenu est celui de la densité et de la minéralité.

→ **La zone UB** englobe les extensions plus récentes de l'habitat construites au cours des dernières décennies reliant les anciens hameaux historiques de Boissy soit :

- Sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupé, etc...) : lotissement des Poiriers, lotissement du Champ Pilard, Domaine de la Source, lotissement de la Ferme, lotissement du Verger, le Bois l'Huillier, lotissement de la Piatte, etc... ;
- Ou au gré des opportunités foncières en périphérie du centre ancien : rue de Champauger, avenue Charles de Gaulle, rue du Marais, rue des Corbiers, rue des

Papeteries, rue de la Grange aux Dîmes, rue de la Tuilerie, rue du Buisson, rue du Moulin, rue de la Croix Saint-Hubert, rue des Carrières, etc...

→ **La zone UC** englobe le tissu urbain à vocation d'habitat plus diffus, réalisé au coup par coup au gré des opportunités foncières et situé :

- Dans la continuité du centre ancien du hameau de Speuse ;
- A l'ouest du bourg au lieu-dit les Tilleuls ;
- A l'est du bourg : rue Saint-Laurent, l'ancien hameau des Brosses, rue du Bois l'Huillier.

D'ordonnancement distinct, la distinction entre la zone UA, UB et UC repose sur les caractéristiques architecturales du bâti :

- Habitat ancien pour la zone UA ;
- Habitat plus récent à dominante pavillonnaire pour la zone UB et UC.

Et l'implantation des éléments bâtis qui les composent :

- Habitat dense implanté en front de rue et en limite pour la zone UA ;
- Habitat dense implanté en majorité en retrait de la voie et des limites séparatives pour la zone UB ;
- Habitat plus diffus implanté en majorité en retrait de la voie et des limites séparatives pour la zone UC.

La municipalité a émis le souhait de conserver ces caractéristiques en imposant des règles d'implantation et des règles de maintien de surface non imperméabilisées distinctes pour ces trois zones :

| | UA | UB | UC |
|---------------------------------------|---|--|---|
| Recul voies et emprises publiques | Règle d'implantation des 30 m sauf secteur OAP Alignement ou Recul de 05 m (10 m pour la RD 222) | Règle d'implantation des 30 m sauf secteur OAP Recul minimum obligatoire de 6 m (10 m pour la RD 222 et RD66) | Règle d'implantation des 30m Recul minimum obligatoire de de 10m |
| Article 5 : Recul limites séparatives | Si retrait des limites : h /2 avec un minimum de 3m | Implantation seulement possible sur une limite ou en retrait de 05 m (6 m si ouverture) | Recul de 6 m des limites séparatives |
| Recul sur une même propriété | 6 m entre les maisons d'habitation non contiguës | 6 m entre les maisons d'habitation non contiguës | 6 m entre les maisons d'habitation non contiguës |
| Surfaces non imperméabilisés | 10 % | 40 % | 50 % |

→ Au sein de l'ensemble des zones UA, UB et UC, la réglementation autorise :

- Le renforcement de l'habitat ;
- Le développement des services et des activités compatibles en milieu urbain et ce dans un souci de mixité.

→ Au sein de la zone UA et de la zone UB, des orientations d'aménagement sectorielles ont été réalisées :

- Une OAP en zone UA dans le parc du Château
- Une OAP en zone UB au lieu-dit le Corbier

Pour ces deux secteurs les OAP imposent :

- Une densité moyenne de logements à respecter pour limiter l'imperméabilisation des sols tout en permettant une densification minimum ;
- Des obligations en termes de mixité sociale pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux objectifs du PLH à l'étude sur le territoire intercommunal.

⇒ **Délimiter une zone à urbaniser vocation principale d'habitat dimensionnées en fonction des besoins estimés en logement et localisées en tenant compte des contraintes territoriales.**

Traduction : classement en zone AU des terrains situés rue de la Grange aux Dîmes

Afin de répondre aux objectifs fixés par la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants, une zone d'extension à vocation d'habitat (AU) est délimitée pour accueillir des constructions sous forme d'opérations d'ensemble. Ce secteur, situé dans la continuité du centre-bourg, s'étend sur une surface totale de 25 500 m².

L'aménagement de ce secteur pourra se faire en plusieurs phases successives.

Pour cette zone, une OAP a été réalisée et impose :

- Une densité moyenne de logements à respecter pour limiter l'imperméabilisation des sols tout en permettant une densification minimum ;
- Des obligations en termes de mixité sociale pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux objectifs du PLH à l'étude sur le territoire intercommunal.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation a été défini afin d'échelonner dans le temps l'accueil de constructions nouvelles et privilégier dans un premier temps le remplissage des dents creuses en zone urbaine.

Inscrite dans la continuité de la zone UA, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives sont identiques dans un souci d'homogénéisation du tissu urbain.

1.2. Les orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique

⇒ Conforter les secteurs d'activités économiques

La zone d'activités dite des 18 Arpents est classée en zone urbaine réservée aux activités économiques (UX). L'emprise de la zone englobe le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, initialement créée.

Pour préserver la vocation économique de la zone et pour éviter les conflits d'usage, les habitations y sont interdites. Sont seulement autorisées, les constructions à destination d'habitat dans la limite de 50 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la sécurité des activités implantées et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.

⇒ Pérenniser les commerces en centre-bourg

Le maintien de commerces de proximité dans le centre-bourg est assuré par :

- L'interdiction d'implantation de nouveaux commerces au sein de la zone d'activités des 18 Arpents ;
- L'identification de plusieurs commerces situés en zone UA et UB en application de l'Article L151-16 du code de l'urbanisme. Pour ces commerces en rez-de-chaussée le changement de destination à vocation d'habitat est interdit. Sont concernés les commerces situés sur les parcelles :

En zone UA

| Type de commerce | Localisation |
|-------------------------|---------------------------------|
| Restaurant | Parcelle 670 rue du Centre |
| Boulangerie | Parcelle 26 rue du Centre |
| Laverie | Parcelle 119 rue de l'Eglise |
| Coiffeur | Parcelle 611 rue de l'Eglise |
| Boucherie | Parcelle 140 rue de l'Eglise |
| Bar-tabac-presse | Parcelle 142 rue de l'Eglise |
| Boulangerie | Parcelle 133 rue de l'Eglise |
| Epicerie | Parcelle 159 rue de l'Eglise |
| Bar | Parcelle 167 rue de l'Eglise |
| Salon de coiffure | Parcelle 342 Place de la Mairie |

En zone UB

| Type de commerce | Localisation |
|-------------------------|----------------------------|
| Fleuriste | Parcelle 526 rue De Gaulle |
| Restaurant | Parcelle 213 rue de Rebais |
| Garage | Parcelle 441 rue de Rebais |
| Pharmacie | Parcelle 330 rue de Rebais |

- Enfin, la commune a souhaité permettre l'accueil au sein des zones urbaines (UA, UB, UC) et à urbaniser (AU), des activités non nuisantes compatibles avec la proximité des zones d'habitat (artisanat, commerces, bureaux, activités de service, etc...), afin de pouvoir offrir aux habitants des commerces et services de proximité et répondre à la demande de mixité des fonctions urbaines.

⇒ Protéger les terres agricoles

Les terres agricoles cultivées (RPG de 2021) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique sont classées en zone A.

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations liées aux activités agricoles.

Au sein de cette zone, sont notamment autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les constructions non directement agricoles à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro ressources ;
- Les équipements publics.

En zone agricole le règlement prévoit donc les dispositions nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole en permettant la réalisation des constructions liées et nécessaires à cette dernière tout en envisageant la diversification dans le prolongement de l'acte de production.

1.3. Les orientations concernant les équipements sportifs et ludiques et le développement touristique

- Les équipements sportifs de la commune de Boissy-le-Châtel sont classés en zone UB.
- Les terrains nécessaires au renforcement des places de stationnement à proximité des équipements sportifs et l'anticipation sur les besoins futurs sont classés en zone UB et en emplacement réservé (ER n°1).
- Les deux anciens sites industriels reconvertis en en Galerie d'art contemporain sont classés en zone UD à vocation artistique et culturelle. Au sein de cette zone UD sont seulement autorisées les constructions et installations en lien avec les activités culturelles. A noter que les aménagements réalisables sur ces zones sont fortement limités par le zonage règlementaire du PPRi de la vallée du Grand Morin
- Enfin, pour valoriser le patrimoine et le développement touristique le changement de destination à vocation touristique est autorisé pour l'exploitation agricole située dans le hameau des Brosses.

1.4. Les orientations concernant le stationnement, les transports et les déplacements

⇒ Le renforcement des capacités de stationnement sur le territoire

Plusieurs emplacements réservés sont prévus au plan de zonage pour renforcer les possibilités de stationnement des véhicules sur la commune :

- Rue de Rebais (ER n°2) ; une aire de covoiturage est également envisagée ;
- Avenue Charles de Gaulle (ER n°3) ;
- A proximité de l'école (ERn°5).

⇒ La protection des ruelles et des sentes du territoire : Article L151-23 du code de l'urbanisme

Les sentes situées au sein de la zone bâtie sont repérées et protégées au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme. Pour conserver leur rôle de circuit d'agrément, elles devront être conservées et maintenues en état perméable.

⇒ **Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées** sont identifiés sur les plans de zonage. Ces chemins seront maintenus.

1.5. Les orientations concernant les réseaux et les communications numériques

⇒ Deux emplacements réservés sont prévus :

- L'ER n°4 pour le renforcement de la défense incendie rue de Champbreton ;
- L'ER n°7 rue des Papeteries (RD n°37) pour la création d'un fossé et le passage de réseau.

⇒ Le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables.

⇒ Enfin, il est précisé dans chacune des zones du PLU que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

1.6. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire (trame verte et trame bleue)

Diverses mesures de protection ont été prises au PLU :

⇒ Le classement en zone naturelle (N) des espaces naturels du territoire communal :

- Les coteaux boisés au nord ;
- La vallée du Grand Morin au sud composée de boisements et de prairies humides.

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toute construction nouvelle y est interdite.

Sont interdits au sein de la zone N :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ;
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

Sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions des habitations existantes ;
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes ;
- La reconstruction à l'identique de toute construction.

⇒ La protection des boisements pour leur intérêt paysager que leur intérêt écologique.

Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols et de l'eau, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme peut en effet classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, clos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du Livre III du Code Forestier.

La protection en Espaces Boisés Classés est une protection forte qui oblige à réviser le PLU si la commune souhaite la suppression de ce classement. Pour mémoire, les espaces boisés ne faisant pas l'objet d'un classement au PLU sont déjà protégés par la législation forestière (autorisation préalable de défrichement) s'ils appartiennent à un ensemble boisé de plus de 4 ha (Articles L 311-1 et suivants du code forestier).

Sont concernés par ce classement :

- Le coteau boisé au nord du territoire ;
- Les boisements situés en fond de vallée du Grand Morin ;
- Les espaces boisés diffus implantés au sein des zones agricoles ;
- Les boisements situés aux abords et au sein des zones bâties.

⇒ La protection des lisères forestières

Sont préservées, en cohérence avec le SDRIF, les lisères des boisements de plus de 100 hectares. Sur le plan de zonage, une bande de 50 mètres est identifiée le long du coteau boisé, hors zones urbanisées. Cette bande est inconstructible ; elle concerne les zones agricoles et naturelles. Cette inconstructibilité est rappelée dans le règlement.

⇒ La protection des zones humides avérées identifiées par le SAGE des 2 Morin

- 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.

Au sein de cette trame bleue, sont interdits tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements).

- Deux études de détermination de zones humides⁵² ont été réalisées pour vérifier l'opportunité de développer des projets proches ou sur des secteurs susceptiblement humides :

- Une étude sur le site de la zone AU a été réalisée en 2022. Les résultats de cette étude ont démontré la présence d'un secteur humide aux abords de la mare corroborant ainsi le zonage établi dans le cadre du SAGE des 2 Morin. Ce secteur humide est classé en zone naturelle au PLU ;
- Une étude de délimitation des zones humides réalisée en décembre 2015 par le cabinet Greuzat sur des terrains communaux situés en bordure de la RD 66 révélant la présence de zones humides effectives sur une partie des terrains situés aux abords de cette voie. Les terrains sont classés en zone naturelle au PLU et les zones humides avérées reportées et protégées au titre de l'Article L151-23 du CU.

⇒ **La protection des mares** au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Les mares repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservées ; leur comblement est interdit. Plusieurs mares ont été identifiées sur le territoire communal :

| Lieu-dit | Zone du PLU |
|------------------------|-------------|
| La Cour Berthault | N |
| La Louchette (2 mares) | N |
| Moulin des Avenelles | A |
| La Cour Berthault | N |
| Le Courtilleau | A |
| Chambreton | N |
| Champ de la Muraille | N |
| Les Brosses | UH |
| La Grange aux dîmes | AU |
| Le Château | UA |

⇒ **La protection de la trame végétale en milieu urbain au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme (trame jardin, alignements d'arbres, espaces verts, plantations à créer)**

⇒ Les secteurs de jardins situés majoritairement en cœur d'îlot du tissu urbain sont protégés pour limiter une densification excessive permettant de conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols pour améliorer la gestion des eaux pluviales.

52 Confère annexe n°6 : Etudes Floristique et Pédologique pour la caractérisation des zones humides (AU) du document 1bis : Rapport de présentation _ Documents annexes

Au sein des secteurs de jardins sont seulement autorisées :

- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
 - Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m².
- ⇒ Les espaces verts du dernier programme de constructions réalisés (la Piatte) sont identifiés et protégés pour leur intérêt paysager et écologique (maintien de la biodiversité) au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- ⇒ Les arbres isolés et les alignements d'arbres situés en bordure de l'Avenue du Général de Gaulle doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- ⇒ **La limitation de l'imperméabilisation des sols** en zone urbaine par la fixation d'un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisés pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols afin de lutter contre les risques de ruissellement et améliorer la gestion des eaux pluviales. Le % évolue en fonction de la zone et prend en compte la densité bâtie existante. Dans les zones denses le pourcentage est moindre et inversement.

1.7. Les orientations concernant le patrimoine bâti et paysager

⇒ Traduction au PLU :

⇒ **Le classement du château en secteur patrimonial (Ap) et du parc boisé en Espaces Boisés Classés**

Afin de préserver l'intérêt patrimonial de ce site, la demeure et le parc boisé sont classés en secteur Ap au sein duquel les constructions nouvelles sont interdites. Sont seulement autorisés :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
- Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m².

⇒ **La protection du patrimoine bâti - Article L151-19 du code de l'urbanisme**

→ Le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural et certains éléments du patrimoine vernaculaire sont identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme :

| Localisation | Zone du PLU | Photo |
|---|-------------|--|
| Maison à pans coupés_Champauger | UA |  |
| Lavoir château | UA |  |
| Construction à l'entrée de l'ancienne papeterie | UD |  |

| | | |
|--|----|--|
| Tourelle du Château | UA |  |
| Ancien Moulin de la papeterie | UD |  |
| Bâtiment d'origine de l'ancienne papeterie | UD |  |
| Maison bourgeoise_Rue de la Grange aux Dimes | UB |  |
| Maison bourgeoise_Rue de la Fontenelle | UA |  |
| Le Château | UA |  |
| Porche_Rue du Château | UA |  |

| | | |
|--|----|--|
| Villa Marie-Louise rue de la Papeterie | UB |  |
| Lavoir des Avenelles | N |  |
| Ferme à Champauger | UA |  |
| Grange aux lutins | UH |  |
| Lavoir de Speuse | UC |  |
| Lavoir Champauger | UA |  |
| Lavoir Champbreton | UC |  |

| | | |
|------------------------------|----|--|
| Lavoir _ RD 37 | UA |  |
| Ancien pont de chemin de fer | N |  |
| Anciennes enseignes | UA |  |
| Vannage du moulin | UD |  |
| Cheminée | UD |  |
| Plaques de rues | UH |  |
| Portail du château | UA |  |

| | | |
|--|----|---|
| Portail Les Moulins | UD |  |
| Source | UB |  |
| Plaques de cocher Rue de la Grange aux Dîmes | UA |  |
| Plaques de cocher Hameau des Granges | |  |
| Ancien cimetière | N | |
| Ancien calvaire du cimetière de Boissy | UA | |
| Four | UA | |

Pour ce bâti identifié, l'article 11 du règlement du PLU définit les prescriptions suivantes de nature à préserver le caractère originel des constructions : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

→ Plusieurs murs de clôture présentant un intérêt patrimonial sont également identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

| Localisation | Zone du PLU | Photo |
|---|-------------|--|
| Mur_ Pâture de la Grange aux Dîmes | AU |  |
| Mur_ Pâture de la Grange aux Dîmes | AU |  |
| Mur du Château_ Résidence du domaine de la Source | UB |  |
| Mur avenue Charles de Gaulle | UB |  |
| Mur des Avenelles | N |  |
| Mur du Château : Rue du Château et Avenue Charles de Gaulle | UA |  |

| | | |
|---------------------------------|----|--|
| Mur du Château _ rue du Château | UA |  |
| Mur du Château _Rue de l'Eglise | UA |  |
| Murs en pierre rue du Corbier | UB |  |

Pour ces murs, l'article 11 du règlement du PLU définit les prescriptions suivantes :

- Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.) ;
- La mise en enduit et en peinture des murs identifiés est interdite ;
- La démolition des murs à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque.

⇒ **Maintien de la compacité urbaine et évitement du mitage**

- Le hameau des Granges, excentré de la zone agglomérée, est classé en zone UH. Afin de ne pas favoriser de phénomène de mitage de l'urbanisation. Dans ce hameau, pour lequel les capacités des équipements publics existants ne permettent pas d'admettre des constructions nouvelles, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

- La zone de développement (AU) est inscrite dans la continuité du bourg et dimensionnée pour répondre au projet urbain.

- Les habitations isolées du bourg sont classées en zone agricole et ou naturelle. L'évolution possible de ces constructions est prise en compte dans le règlement de la zone agricole et naturelle qui autorise :

- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;

- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale ;
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

⇒ **Autres mesures réglementaires**

Diverses mesures de protection permettent également de garantir une préservation du cadre de vie :

- La protection de plusieurs perspectives visuelles depuis les zones bâties du bourg vers la vallée du Grand Morin, en maintenant des espaces ouverts depuis les zones urbaines vers la vallée. Les terrains sont classés en zone naturelle (N) ;
- La protection des limites urbaines actuelles des zones bâties le long de la RD 222 pour éviter tout développement linéaire de l'urbanisation (pas d'extension bâtie vers Coulommiers ou Les Granges) ;
- L'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : secteur du Château, rue de la Grange aux Dîmes, secteur du Corbier.

1.8. Les orientations concernant la prise en compte des risques

⇒ Le PLU intègre la réglementation applicable sur le PPRi et ne renforce pas l'urbanisation sur ces secteurs.

⇒ Afin de prendre en compte les risques non répertoriés mais connus sur la commune (rue Saint-Laurent), le PLU limite la constructibilité sur un secteur soumis au risque de ruissellement. Sont seulement autorisées :

- ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
- ✓ Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m².

De plus le fossé situé en amont de la rue Saint-Laurent (créé pour réduire les risques de ruissellement) est également protégé et repéré sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU ; son comblement est interdit.

- ⇒ Le règlement du PLU informe de la présence d'aléas fort et moyen de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles et intègre un guide de recommandation pour les futures constructions.

II. SUPERFICIE ET CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES DU PLU

2.1. Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones

Les 995 hectares du territoire communal de Boissy-le-Châtel se répartissent comme suit :

| Tableau des surfaces | |
|-----------------------------|---------------|
| Nom de la zone | Surface (ha) |
| <i>Zones urbaines</i> | |
| UA | 13,06 |
| UAp | 1 |
| UB | 124,9 |
| UC | 52,84 |
| UD | 10,1 |
| UH | 5,15 |
| UX | 7,46 |
| Total zones urbaines | 214,51 |
| <i>Zones à urbaniser</i> | |
| AU | 2,55 |
| <i>Zones agricoles</i> | |
| A | 501,36 |
| <i>Zones naturelles</i> | |
| N | 276,58 |
| Total général | 995 |

Les éléments du paysage protégés

- ✓ Espaces Boisés Classés : 181.64 hectares
- ✓ Jardins protégés : 17.38 hectares
- ✓ Espaces verts : 0.53 hectare

2.2. Nombre de logements envisagés

- **Logements vacants** : 78 logements vacants recensés

Nous retiendrons l'hypothèse d'une remise sur le marché d'environ 1/3 de la vacance actuelle) soit **25 logements**.

- **Capacité d'accueil en densification et en extension (en hectare)**

| | | Projection en logements (Taille moyenne des parcelles de 450 m ² ⁵³) |
|--|---------|--|
| Surface disponible en densification (dents creuses) | 7.48 ha | 165 logements |
| Surface disponible en extension | 4.68 | 105 logements |
| Total | | 270 logements |
| <i>Taux de rétention de 20 %</i> | | |
| Total général | | 216 logements |

Projection démographique

- **Nombre de logements potentiels : 241 logements**

- **Projection démographique**

- 85 logements pour une stabilisation à 3 250 habitants
- 156 logements pour une population estimée à environ 3 640 habitants soit sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2.4 personnes, 375 habitants supplémentaires.

Croissance démographique

| Année | Population | Croissance totale | Croissance annuelle |
|-------|--------------|-------------------|---------------------|
| 2020 | 3250 | 11.54 % | 0.7 % |
| 2035 | 3 625 | | |

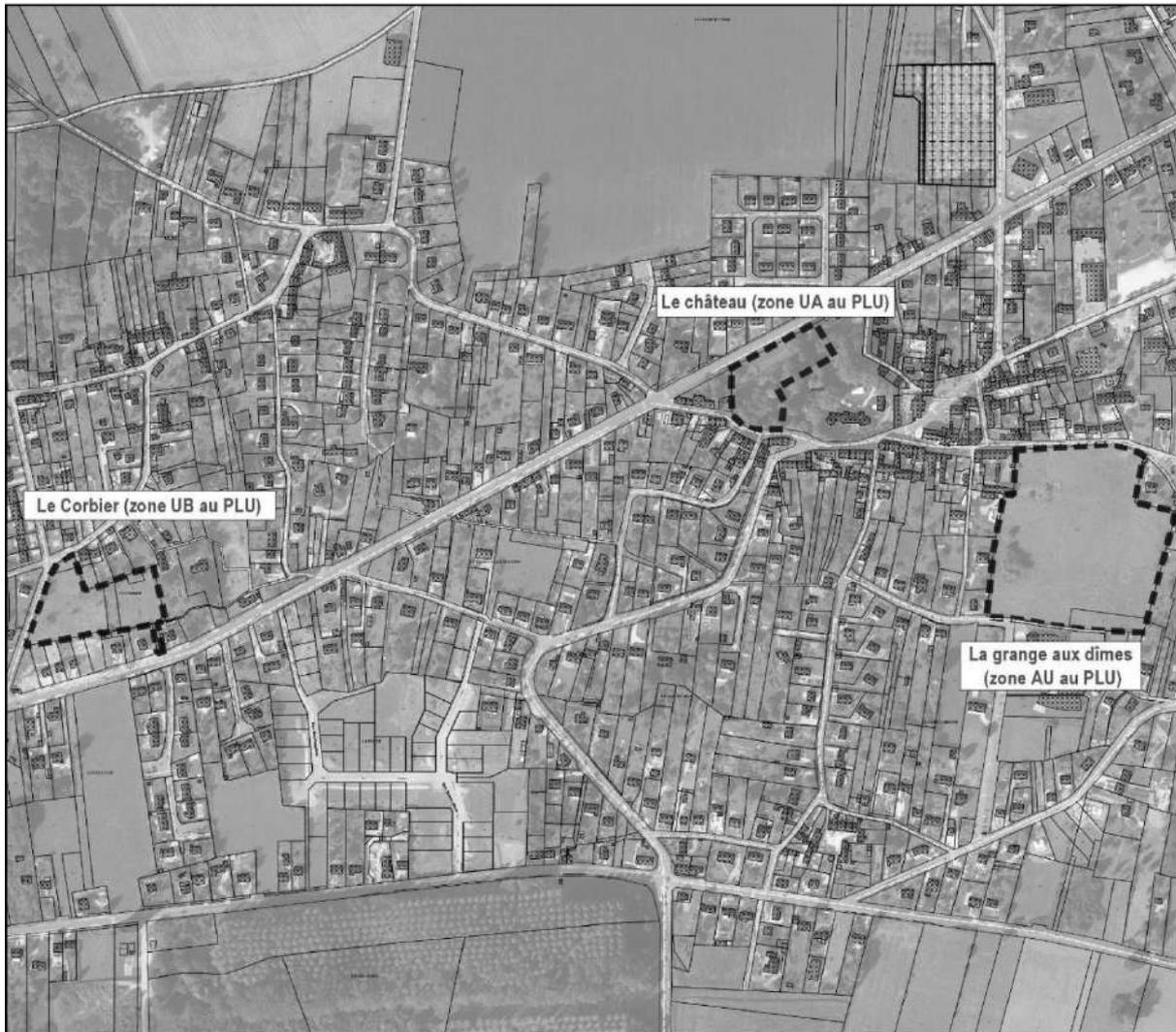
53 Justification de la densité retenue : les capacités d'accueil ont été calculées sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 450m² _ Moyenne définie sur la base des densités imposées sur les secteurs soumis à OAP (35 logements par hectare) et sur la tendance observée sur les parcelles en construction libre (600m²).

III TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP

3.1. Les OAP sectorielles

Trois Orientations d'aménagement et de programmation ont été définies :

- Deux OAP au sein de la zone UB.
- 1 OAP au sein de la zone AU.



Des principes d'aménagement et de desserte ont été définis pour :

- Répondre aux objectifs en termes de densité de constructions et de diversité de l'offre de logements : fixation d'une densité moyenne de constructions et d'un pourcentage minimum de logements collectifs et de logements collectifs aidés ;
- Assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager ;
- Proposer une desserte routière sécurisée ;
- Inclure la trame verte et bleue dans l'aménagement urbain en :
 - Imposant un minimum de maintien d'espaces non imperméabilisés ;

- Privilégiant pour les espaces publics, les cheminements doux et les aires de stationnement l'utilisation de matériaux drainants ;
- Préservant le patrimoine naturel et bâti existant : parc boisé, mare, mur d'enceinte ;
- Limitant la pollution lumineuse ;
- Privilégiant l'utilisation des essences locales.

Enfin, afin d'échelonner l'accueil de constructions nouvelles. L'aménagement de la zone AU ne sera possible qu'à partir de l'année 2026.

3.2. Une OAP thématique

L'objectif de cette OAP est d'inscrire cette protection et de mettre en valeur la trame verte et bleue dans le PLU, en fixant des prescriptions et propositions d'aménagements vertueuses pour l'environnement qui peuvent être appliquées de manière adaptée aux projets qu'ils soient en milieu urbain, agricole ou naturel. Deux actions sont proposées :

- **Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains en :**

- ⇒ Encourageant la perméabilité du sol ;
- ⇒ Privilégiant les revêtements semi-perméables ;
- ⇒ Mettant en valeur le patrimoine naturel ;
- ⇒ Adaptant l'éclairage public.

- **Protéger la trame verte et bleue en :**

- ⇒ Protégeant les massifs boisés et les lisières ;
- ⇒ Préservant les réservoirs de biodiversité au sein des espaces bâtis ;
- ⇒ Protégeant les zones humides avérées, les mares et les abords des cours d'eau.

IV TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS DANS LE DOCUMENT ECRIT (REGLEMENT DU PLU) ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, la réglementation du PLU de Boissy-le-Châtel s'attache à :

- Préserver le caractère résidentiel des zones bâties ;
- Préserver les lieux identitaires du territoire ;
- Préserver la qualité du cadre de vie ;
- Assurer la diversité fonctionnelle au sein des zones de développement ;
- Faciliter l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions ;
- Donner les moyens aux exploitants agricoles de pérenniser leur activité ;
- Protéger l'activité agricole de la concurrence foncière.

Les dispositions du règlement ont été déclinées dans le règlement littéral en différentes sections :

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdite
- Article 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition
- Article 3 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle
- Article 4 Dispositions relatives à la mixité sociale

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 5 Hauteur des constructions
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures
- Article 11 Eléments du patrimoine protégé au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme
- Article 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Article 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés
- Article 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques
- Article 15 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés
- Article 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Section 3 – Les réseaux

- Article 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées
- Article 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif
- Article 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Article 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Certains articles n'ont pas été réglementés considérant leur caractère non nécessaire au regard des objectifs du PADD, ou considérant les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) comme étant l'outil le plus adapté pour y répondre. Ces dispositions écrites ont été définies en complémentarité du règlement graphique et des OAP.

4.1. Le socle réglementaire commun à chacune des zones du PLU

⇒ Interdiction d'usages et d'activités : Limiter les nuisances et les conflits d'usages

Le règlement interdit les usages et activités suivantes dans l'ensemble des zones du PLU :

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

L'intérêt est de garantir de faibles pressions environnementales et limiter les incidences sur le paysage.

⇒ Les obligations en matière de desserte⁵⁴ : Assurer un même niveau d'équipement et d'accessibilité

- Pour être constructible un terrain doit avoir une entrée et une sortie à une voie publique. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites. Les secteurs soumis à OAP ne sont pas concernés par ces dispositions pour faciliter l'insertion dans le tissu urbain existant.
- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, des besoins du service de collecte des ordures ménagères de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

L'intérêt est :

- *D'assurer la sécurité des biens et des personnes : permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité.*
- *D'intégrer la voie dans l'environnement urbain car la voirie constitue un élément important de la qualité des espaces publics, elle doit être adaptée aux usages qu'elle supporte.*

54 Non réglementé en zone UD, UH, A et N

⇒ **Les prescriptions en matière de desserte par les réseaux**

La collectivité a souhaité encadrer l'assainissement de manière uniforme sur le territoire afin de limiter les pollutions potentielles et encourager la récupération des eaux pluviales afin de limiter les pressions sur la ressource en eau. Le plan local d'urbanisme prévoit pour l'ensemble des zones, que :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ;
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé ;
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est Interdit ;
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ;
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente ;
- Pour les nouvelles constructions d'habitation, un caisson de stockage pour eau pluviale avec un régulateur intégré est imposé.

Concernant l'alimentation en eau potable, le plan local d'urbanisme prévoit pour l'ensemble des zones, que le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

L'intérêt est d'assurer une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante pour l'avenir de la commune.

⇒ **Les dispositions en matière de desserte des terrains par les réseaux électrique et numérique : Développer les communications électroniques comme support de mobilité**

- La collectivité a également souhaité encourager le développement des communications numérique par l'application de la règle suivante pour toutes les zones du PLU.
- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

L'intérêt est une meilleure accessibilité du territoire par le développement des communications numériques.

4.2. Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser (U et AU)

4.2.1. Zones UA, UB, UC et AU (à dominante d'habitat)

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|--|---|--|
| Occupations et utilisations du sol interdites | -Exploitation forestière et agricole -Industrie -Entrepôts non liés à une activité commerciale autorisée -Au sein du secteur UAp, les constructions nouvelles à l'exception des extensions et annexes | La réglementation vise à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Respecter la vocation résidentielle de la zone ✓ Favoriser la mixité activité /habitat tout en protégeant l'habitat de toutes nuisances. ✓ Prendre en compte des mesures de maîtrise de l'urbanisation au voisinage des activités susceptibles d'apporter des nuisances pour l'habitat. ✓ UAp : Réglementation, stricte pour préserver la vocation patrimoniale de ce secteur (château de Boissy). |
| Occupations et utilisations du sol admises sous condition | Au sein de la trame jardin sont seulement autorisées les extensions et les annexes | La réglementation tend à <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter l'implantation des constructions en 2ème rideau ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones bâties ✓ Préserver des zones perméables pour l'infiltration des eaux au sein des zones bâties et lutter contre le ruissellement |
| Mixité fonctionnelle | En zone UA et UB plusieurs commerces sont identifiés pour lesquels le changement de destination à vocation d'habitat est interdit | La réglementation vise à pérenniser le commerce de centre-bourg. |
| Mixité sociale | -Dans les opérations de constructions de 10 logements et plus, 20 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés -Au sein du secteur soumis à OAP : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Au moins 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés. ✓ Au moins 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs. | La réglementation vise à <ul style="list-style-type: none"> ✓ Diversifier l'offre de logements pour offrir un parcours résidentiel le plus complet possible : accession, locatif, locatif aidé, petit collectif, etc.... ✓ Répondre aux objectifs du PLH à l'étude. |

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|---|--|--|
| <p align="center">Hauteur</p> | <p>UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> -12 m au faitage ou 6 m à l'acrotère -Annexes de moins de 50 m² : 4.5 m au faitage | <p>La hauteur des futures constructions/extensions demandée est réglementée en cohérence avec les caractéristiques patrimoniales locales et la typologie du bâti (12 m en zone UA et 10 m en zone UB, UC et AU qui regroupe essentiellement de l'habitat pavillonnaire qui présente des hauteurs moins importantes que le bâti plus ancien).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Par souci d'intégration la hauteur des constructions annexes est également réglementée. ✓ Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet Article est autorisé pour : <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des bâtiments existants ; - Les reconstructions. |
| | <p>UB, UC et AU</p> <ul style="list-style-type: none"> -10 m au faitage ou 6 m à l'acrotère -Annexes de moins de 50 m² : 4.5 m au faitage | |
| <p align="center">Implantation par rapport aux voies</p> | <p>UA</p> <ul style="list-style-type: none"> -Règle d'implantation des 30 m sauf secteur OAP -Alignement ou Recul de 05 m (10 m pour la RD 222) | <p>La réglementation définie vise à prendre en compte la typologie des constructions implantées en zone urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En zone UA et AU (localisée dans la continuité de la zone UA), l'implantation à l'alignement est autorisée pour respecter la typologie bâtie du centre ancien et préserver l'implantation originelle des constructions. En cas de retrait, ce dernier doit être au minimum de 5 mètres afin de permettre le stationnement d'un véhicule en façade. ✓ En zone UB et UC le retrait est obligatoire pour respecter la typologie de ces zones à dominante pavillonnaire. En zone UC le retrait est plus important pour respecter la densité bâtie du tissu urbain. ✓ Le recul de 10 m par rapport aux RD permet d'éviter l'implantation des habitations aux abords de ces axes de circulation au trafic routier important. |
| | <p>UB</p> <ul style="list-style-type: none"> -Règle d'implantation des 30 m sauf secteur OAP -Recul minimum obligatoire de 6 m (10 m pour la RD 222 et RD66) | |
| | <p>UC</p> <ul style="list-style-type: none"> -Règle d'implantation des 30m -Recul minimum obligatoire de de 10m | |
| | <p>AU</p> <ul style="list-style-type: none"> -Alignement ou Recul de 5m | |
| <p align="center">Implantation par rapport aux limites séparatives</p> | <p>UA et AU</p> <ul style="list-style-type: none"> -Si retrait des limites : h /2 avec un minimum de 3m | <ul style="list-style-type: none"> ✓ En zone UA et AU (inscrite dans la continuité), les implantations sont possibles en limites séparatives pour respecter la typologie bâtie du centre ancien et préserver l'implantation originelle des constructions. En cas de retrait la distance doit correspondre à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de |
| | <p>UB</p> <ul style="list-style-type: none"> -Implantation seulement possible sur une limite ou en | |

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|---|---|--|
| | retrait de 05 m (6 m si ouverture) UC -Recul de 6 m des limites séparatives | 3 mètres pour garantir un ensoleillement et une distance vis-à-vis des constructions voisines qui sont principalement adossées sur au moins une limite séparative. ✓ En zone UB et UC, les règles de recul par rapport aux limites séparatives sont cohérentes avec l'implantation des constructions édifiées au sein de ces zones à dominante pavillonnaire. |
| Implantation sur une même propriété | 6 m entre les maisons d'habitation non contiguës | Le recul réglementaire de 6 mètres imposé entre deux constructions d'habitation (non-contiguës) édifiées sur une même parcelle vise à éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de division parcellaire. |
| Caractéristiques architecturales | | La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat. ✓ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale. ✓ Faciliter la réalisation de projets respectueux de l'environnement. |
| Éléments du patrimoine protégé | | Afin de valoriser le patrimoine architectural, témoin du passé de la commune, le règlement impose des prescriptions spécifiques aux bâtiments remarquables et plusieurs murs réalisés en matériaux traditionnels (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures. |
| Proportion de surface non imperméabilisé | UA : 10 % UB : 40 % UC : 50 % AU : 20 % | La réglementation tend à <ul style="list-style-type: none"> ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones bâties ✓ Préserver des zones perméables pour l'infiltration des eaux au sein des zones bâties et lutter contre le ruissellement Le % évolue en fonction de la zone et prend en compte la densité bâtie existante. Dans les zones denses le pourcentage est moindre et inversement. |
| Espaces libres et plantations | | Le recours à des espèces locales est fortement recommandé pour prendre en compte les conditions pédologiques et météorologiques. La plantation d'espèces invasives est interdite. La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur. ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité. ✓ Privilégier les matériaux drainants pour les aires de stationnement |
| Éléments de paysage protégé | | La réglementation vise à conserver et préserver les éléments du paysage identifiés comme présentant un intérêt écologique et paysager : mares, zones humides avérées, espaces verts, alignements d'arbres, chemins et sentes. |

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|---------------|-----------------------------|---|
| Stationnement | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise notamment à encadrer strictement le stationnement lié au logement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public notamment dans les zones à dominante pavillonnaire. ✓ Par souci d'équité des places de stationnement sont également imposées pour les constructions d'activités autorisées. ✓ Le stationnement des vélos est pris en compte pour faciliter les déplacements doux sur la commune. |

4.2.2. Zone UD

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|---|---|---|
| Occupations et utilisations du sol interdites | <ul style="list-style-type: none"> -Exploitation forestière et agricole -Industrie -Entrepôts -Commerces de gros -Habitat (sous condition) -Commerce (sous condition) | La réglementation vise à respecter la vocation artistique et culturelle de cette zone |
| Hauteur | <ul style="list-style-type: none"> -20 m au faîtage -Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques | La hauteur maximale autorisée permet de prendre en compte les projets à l'étude sur cette zone et tient compte de la hauteur des bâtiments déjà édifiées (ancien site industriel) |
| Implantation par rapport aux voies | Recul minimum obligatoire de 6 m | <p>La règle de recul permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ; ✓ Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations |
| Caractéristiques architecturales | | <p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat. ✓ Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale. |
| Éléments du patrimoine protégé | | Afin de valoriser le patrimoine architectural, témoin du passé de la commune, le règlement impose des prescriptions spécifiques aux bâtiments remarquables et plusieurs murs réalisés en matériaux traditionnels (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures. |

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|--|-----------------------------|--|
| Proportion de surface non imperméabilisé | 20 % | La réglementation tend à <ul style="list-style-type: none"> ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones bâties ✓ Préserver des zones perméables pour l'infiltration des eaux au sein des zones bâties et lutter contre le ruissellement |
| Espaces libres et plantations | | Le recours à des espèces locales est fortement recommandé pour prendre en compte les conditions pédologiques et météorologiques. La plantation d'espèces invasives est interdite. La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur. ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité. ✓ Privilégier les matériaux drainants pour les aires de stationnement |
| Éléments de paysage protégé | | La réglementation vise à conserver et préserver les éléments du paysage identifiés comme présentant un intérêt écologique et paysager : mares, zones humides avérées, espaces verts, alignements d'arbres, chemins et sentes. |

4.2.3. Zone UH

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|---|---|---|
| Occupations et utilisations du sol interdites | | Réglementation stricte pour limiter une densification de ce hameau excentré dans lequel les capacités des équipements publics existants ne permettent pas d'admettre des constructions nouvelles. Seuls sont autorisés <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics ! ✓ Les extensions, annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes ; ✓ La reconstruction après sinistre. |
| Hauteur | Annexes de moins de 50 m ² : 4.50 m au faîtage | La hauteur est cohérente avec la hauteur des annexes autorisée dans les autres zones urbaines. |
| Implantation par rapport aux voies | Recul minimum obligatoire de 6m | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les règles de recul sont cohérentes avec l'implantation des constructions édifiées au sein de cette zone. ✓ Le recul de 10 m par rapport aux RD permet d'éviter l'implantation des habitants aux abords de ces axes de circulation au trafic routier important. |

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|--|---|--|
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Si retrait des limites : h /2 avec un minimum de 3m | Harmoniser les règles de recul avec la zone urbaine dans un souci d'homogénéité. |
| Caractéristiques architecturales | | La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments dans l'environnement bâti et paysager. Le règlement est cohérent avec les règles définies pour les zones bâties |
| Eléments du patrimoine protégé | | Afin de valoriser le patrimoine architectural, témoin du passé de la commune, le règlement impose des prescriptions spécifiques aux bâtiments remarquables et plusieurs murs réalisés en matériaux traditionnels (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures. |
| Espaces libres et plantations | | Le recours à des espèces locales est fortement recommandé pour prendre en compte les conditions pédologiques et météorologiques. La plantation d'espèces invasives est interdite. La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur. ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité. |

4.2.4. Zones UX

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|---|---|--|
| Occupations et utilisations du sol interdites | -Exploitation forestière et agricole -Commerces de détail -Habitat | La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maintenir la vocation économique de la zone ; ✓ Limiter les conflits d'usage entre l'habitat et l'activité en limitant la possibilité de construction des maisons d'habitation ; ✓ Privilégier l'implantation de nouveaux commerces en centre-bourg, |
| Hauteur | -12 m au faîtage -Des hauteurs supérieures pour des raisons fonctionnelles ou techniques | La hauteur maximale autorisée et les dérogations possibles permettent de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité économique. |
| Implantation par rapport aux voies | Recul de 5m | La règle de recul permet de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment d'activités (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ; ✓ Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations. |

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|---|---|---|
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Retrait obligatoire : =h /2 avec un minimum de 5m | Le retrait obligatoire de 5 mètres imposé vise à maintenir un espace suffisamment large pour le passage des engins de secours et d'incendie. |
| Implantation sur une même propriété | 3 m entre les constructions non contiguës | La règle de recul permet de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maintenir un espace suffisamment large pour le passage des engins de secours et d'incendie ; ✓ Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations |
| Caractéristiques architecturales | | La réglementation définie vise à assurer une intégration optimale des bâtiments d'activités dans le paysage naturel et l'environnement bâti. |
| Proportion de surface non imperméabilisé | 10 % | La réglementation tend à <ul style="list-style-type: none"> ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité au sein des zones bâties ; ✓ Préserver des zones perméables pour l'infiltration des eaux au sein des zones bâties et lutter contre le ruissellement. |
| Espaces libres et plantations | | Le recours à des espèces locales est fortement recommandé pour prendre en compte les conditions pédologiques et météorologiques. La plantation d'espèces invasives est interdite. La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur ; ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité ; ✓ Privilégier les matériaux drainants pour les aires de stationnement |
| Éléments de paysage protégé | | La réglementation vise à conserver et préserver les éléments du paysage identifiés comme présentant un intérêt écologique et paysager (alignements d'arbres). |
| Stationnement | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise notamment à encadrer strictement le stationnement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public. ✓ Le stationnement des vélos est pris en compte pour faciliter les déplacements doux sur la commune. |

4.3. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|---|---|--|
| Occupations et utilisations du sol interdites | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ La réglementation définie vise à affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement sous conditions les constructions à usage agricole. ✓ Sont également autorisés les ouvrages publics liés aux réseaux. ✓ Pour tenir compte des constructions isolées et des écarts non liés aux activités agricoles, sont également autorisées en application de l'Article L151-12 du CU, les extensions, annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes. ✓ Pour valoriser le patrimoine et le développement touristique le changement de destination à vocation touristique est autorisé pour une ferme localisée au lieu-dit « les Broses ». ✓ La protection des lisières et des berges des cours d'est est également prise en compte. |
| Hauteur | -12 m au faîtage -Des hauteurs supérieures pour des raisons fonctionnelles ou techniques | La hauteur maximale autorisée en zone agricole permet de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité agricole tout en limitant les impacts potentiels sur le paysage. |
| Implantation par rapport aux voies | Recul de 10m | La règle de recul permet de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment agricole (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ; ✓ Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations. |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Retrait obligatoire : =h /2 avec un minimum de 5m | Le retrait obligatoire de 5 mètres imposé vise à maintenir un espace suffisamment large pour le passage des engins de secours et d'incendie. |
| Caractéristiques architecturales | | La réglementation définie vise à assurer une intégration optimale des bâtiments agricoles dans le paysage naturel et l'environnement bâti. |
| Espaces libres et plantations | | Le recours à des espèces locales est fortement recommandé pour prendre en compte les conditions pédologiques et météorologiques. La plantation d'espèces invasives est interdite. La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur ; ✓ Favoriser le maintien de la biodiversité. |

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Eléments de paysage protégé | | La réglementation vise à conserver et préserver les éléments du paysage identifiés comme présentant un intérêt écologique et paysager : zones humides avérées, mares, chemins et sentes |

4.4. Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|--|---|---|
| Occupations et utilisations du sol interdites | | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Réglementation stricte afin de maintenir le caractère naturel de la zone en limitant strictement les occupations du sol. Seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics. ✓ Pour tenir compte des constructions isolées et des écarts non liés aux activités agricoles, sont également autorisées en application de l'Article L151-12 du CU, les extensions, annexes et dépendances des constructions d'habitation existantes. ✓ La protection des lisières et des berges des cours d'eau est également prise en compte. |
| Hauteur | Annexes de moins de 50 m ² : 4.05 m au faîtage | La hauteur des constructions autorisées en zone naturelle est limitée pour préserver l'environnement paysager et naturel. |
| Implantation par rapport aux voies | Recul minimum obligatoire de 6m | Un recul de 6 mètres est à maintenir par rapport aux voies et emprises publiques pour préserver un visuel aéré en zone naturelle. |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Si retrait des limites : h /2 avec un minimum de 3m | Harmoniser les règles de recul avec la zone urbaine dans un souci d'homogénéité. |
| Caractéristiques architecturales | | La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments dans l'environnement bâti et paysager. Le règlement est cohérent avec les règles définies pour les zones bâties. |
| Eléments du patrimoine protégé | | Afin de valoriser le patrimoine architectural, témoin du passé de la commune, le règlement impose des prescriptions spécifiques aux bâtiments remarquables et plusieurs murs réalisés en matériaux traditionnels (identifiés sur le plan de zonage) en matière d'aspect des toitures, des façades et des ouvertures. |
| Espaces libres et plantations | | Le recours à des espèces locales est fortement recommandé pour prendre en compte les conditions pédologiques et météorologiques. La plantation d'espèces invasives est interdite. |

| Articles | Dispositions réglementaires | Justifications |
|------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none">✓ Enrichir le paysage urbain en végétation pour le préserver et le mettre en valeur ;✓ Favoriser le maintien de la biodiversité. |
| Éléments de paysage protégé | | La réglementation vise à conserver et préserver les éléments du paysage identifiés comme présentant un intérêt écologique et paysager : zones humides avérées, mares, chemins et sentes |

5^{EME} PARTIE :

EXPOSE DES MOTIFS

POUR LESQUELS LE PROJET

A ETE RETENU & COMPARAISON DES

SCENARIOS

I. SCENARIOS ENVISAGES

Deux scénarios ont été évoqués lors des réunions de travail :

- Un scénario n°1 dit au fil de l'eau avec notamment le maintien des objectifs de développement affichés au PLU de 2011 ;
- Un scénario n°2 avec un renforcement de l'urbanisation exclusivement à l'intérieur des parties actuellement bâties sans création d'OAP et sans hiérarchisation des secteurs de développement.

1.1. Scénario n°1

Ce scénario se base sur le maintien des dispositions du PLU approuvé en 2011.

➤ **Incidences sur la consommation d'espaces**

Le PLU approuvé en 2011 par la commune de Boissy-le-Châtel est très ambitieux en termes de développement de l'habitat et des activités économiques :

- Pour l'habitat, le PLU affiche un développement de l'habitat sur la base d'un scénario de croissance de 2 % par an avec une densification des terrains libres en zone urbaine et la délimitation de trois zones à urbaniser (AU) sur des terres agricoles cultivées pour une surface totale de 8.75 hectares.
- Pour les activités économiques, le PLU de 2011 prévoit le développement de la zone d'activités des 18 Arpents sur une surface de 3.90 hectares (zone AUX).

➤ **Incidences sur les eaux souterraines**

L'urbanisation à vocation d'habitat et d'activité aurait été potentiellement plus forte, dans le cas de l'urbanisation de l'ensemble des zones AU et AUX, engendrant ainsi une consommation d'eau plus importante et une imperméabilisation plus grande, modifiant les modalités d'alimentation de la nappe.

➤ **Incidences sur les zones humides (aspects hydrauliques)**

Avec le PLU actuel, les zones humides avérées ne sont pas identifiées et de ce fait sont moins bien protégées. Plusieurs types de travaux ou d'aménagements y sont possibles (constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, des travaux d'exhaussement, d'affouillement...).

➤ **Incidences sur la qualité de l'air et le climat**

L'augmentation plus importante de la population et des activités rendue possible par le PLU aurait augmenté plus fortement les émissions de gaz polluants liés aux transports et au chauffage (gaz à effet de serre).

➤ **Incidences sur les Paysages et le cadre de vie**

La réglementation du PLU de 2011 permet la préservation des paysages via l'encadrement des implantations et des aspects extérieurs.

En revanche le patrimoine bâti remarquable ne bénéficie d'aucune identification ou protection spécifique permettant le maintien des caractéristiques architecturales locales.

De même les ruelles et les chemins de randonnées ne sont pas identifiés ; leur préservation n'est pas garantie.

Les éléments de nature en ville (parc arboré, place plantée et espace verte) ne bénéficient d'aucune protection garantissant leur maintien pour préserver la biodiversité.

➤ **Incidences sur les sites et milieux naturels**

Les sites naturels sont classés en zone naturelle avec un règlement qui limite fortement la constructibilité. Le maintien du PLU actuel ne remet donc pas en cause la préservation des espaces naturels.

Les espaces boisés sont préservés par leur classement en Espace Boisé Classés. Le maintien du PLU actuel ne remet donc pas en cause la préservation des boisements.

En revanche les jardins, les espaces verts, les alignements d'arbres, les mares et les zones humides, ne font pas l'objet d'une protection spécifique au PLU de 2011. L'application du PLU en vigueur engendrerait une perte de biodiversité par rapport au projet présenté dans ce dossier.

1.2. Scénario n°2

Dans ce scénario, la commune prend le parti de fonder son développement uniquement sur les dents creuses disponibles au sein des parties actuellement urbanisées sans organiser le développement par le biais d'OAP et sans hiérarchiser le développement urbain.

Ce scénario ne permet pas à la commune de Boissy :

- De diversifier son offre de logements et de respecter et répondre à l'ensemble des besoins de la population en renforçant la mixité sociale au sein du bourg ;

- De répartir l'urbanisation de façon cohérente sur le bourg et de prendre en compte les particularités de chaque secteur et leurs capacités à accueillir de nouvelles constructions ;
- De hiérarchiser le développement urbain sur les 10 à 15 prochaines années.

1.3. Scénario retenu au projet de PLU

Le scénario retenu par la commune de Boissy-le-Châtel vise à :

- Développer l'habitat sur la base d'une croissance démographique modérée (0.7 %) ;
- Hiérarchiser les secteurs de développement urbain et reclasser des secteurs en vue de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels et réorganiser le tissu bâti au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Diversifier son parc de logement ;
- Faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur son territoire ;
- Renforcer et compléter l'offre commerciale et pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg ;
- Conforter l'offre en équipements et services à la population ;
- Préserver les espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire ;
- Préserver la population vis-à-vis des risques ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager.

II. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

- **Le scénario n°1** n'a pas été retenu en raison d'une consommation foncière à vocation d'habitat et à vocation d'activités économiques trop importante qui ne correspond pas aux objectifs de développement démographique et économique de la commune. Par ailleurs, ce scénario ne garantit pas la compatibilité avec le SCoT au regard de la surface des espaces consommés. De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'imposer des mesures compensatoires environnementales et des densités de construction, ce que ne faisait pas le PLU précédent. Enfin, le PLU de 2011 ne garantit une protection optimale des secteurs à forts enjeux environnementaux.
- **Le scénario n°2** n'a pas été retenu car il ne permettait pas d'atteindre les objectifs définis dans le PADD en matière de production de nouveaux logements.
- **Le projet retenu** permet à la fois de répondre aux objectifs de développement de la commune de Boissy tout en garantissant une consommation modérée de l'urbanisation. Il tend à :
 - ✓ Optimiser les capacités de densification en zone urbaine ;
 - ✓ Délimiter une zone à urbaniser (AU) calibrée pour répondre aux objectifs démographiques affichés ;
 - ✓ Enfin, le projet de PLU met également l'accent sur la préservation du patrimoine végétal, naturel et bâti de la commune.

6^{EME} PARTIE : COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES OPPOSABLES

Le PLU doit être compatible avec différents documents de normes supérieures. La commune de Boissy-le-Châtel est concernée par :

- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCot) de Coulommiers ;
- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine-Normandie ;
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Deux Morin (SAGE) ;
- ✓ Le Plan de Gestion du risque inondation du bassin Seine Normandie (PRGI) ;
- ✓ Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et le Plan local de déplacement de la vallée du Grand Morin (PDUIF).

I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

La Commune de Boissy-le-Châtel est couverte par le SCOT du Bassin de vie de Coulommiers approuvé le 3 mars 2014.

| Prescriptions du SCot | Traduction au PLU de Boissy-le-Châtel |
|---|--|
| TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS | |
| DEPLACEMENTS DOUX | <ul style="list-style-type: none"> → Les sentes situées au sein de la zone bâtie sont repérées et protégées au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme. Pour conserver leur rôle de circuit d'agrément, elles devront être conservées et maintenues en état perméable. → Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées sont identifiés sur les plans de zonage. Ces chemins seront maintenus. → Dans les OAP, la création de cheminements doux est préconisée. |
| AMELIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN VILLE | <ul style="list-style-type: none"> → Plusieurs emplacements réservés sont prévus au plan de zonage pour renforcer les possibilités de stationnement des véhicules sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rue de Rebais (ER n°2) ; une aire de covoiturage est également envisagée ✓ Avenue Charles de Gaulle (ER n°3) ✓ A proximité de l'école (ERn°5). → Le règlement de chacune des zones urbaines et des zones à urbaniser prévoit des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation → Le règlement de chacune des zones urbaines (UA, UB et UC) et des zones à urbaniser (AU) la réalisation d'aires de stationnement « visiteur » à raison de 1 place de stationnement par tranche de 3 logements créés. |
| ARMATURE ECOLOGIQUE ET ARMATURE PAYSAGERE | |

| | |
|---|---|
| CORRIDOR ALLUVIAL | <p>Le PLU de Boissy-le-Châtel préserve les espaces naturels et le fonctionnement écologique du territoire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> → La protection des massifs boisés et des lisières → La protection des abords des cours d'eau ; → La préservation des zones humides identifiées sur le territoire → La protection des mares → La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales. → La protection des secteurs de prairies et des espaces boisés situés au sein des zones agricoles. → La protection des alignements boisés → La protection des secteurs de jardins en zone urbaine pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales. |
| LES ZONES HUMIDES | |
| PRESERVER LES HAIES, ALIGNEMENTS VEGETAUX OU ARBRES ISOLEES COMME SUPPORTS A LA BIODIVERSITE | |
| FAVORISER LA NATURE EN VILLE | |
| GERER L'ARMATURE ARBOREE | |
| OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET CONSOMMATION FONCIERE | |
| <p>En termes de répartition de l'offre de logements le PLU prévoit que :</p> <ul style="list-style-type: none"> → 165 logements sont possibles au sein des dents creuses soit 61 %. → 105 logements sont possibles au sein des secteurs d'extension (zone U or espace urbanisé de référence et zone AU) soit 39 % <p>En termes de consommation foncière les communes de Mouroux et Boissy-le-Châtel disposent d'une capacité maximale de consommation foncière de 28 ha. Le projet de PLU de Boissy engendre une consommation d'espaces d'un peu plus de 6 hectares. A cela s'ajoute les espaces consommés depuis l'application du Scot qui s'élève à 6.55 hectares.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Soit un total de 12.55 hectares d'espaces consommés pour la commune de Boissy-le-Châtel. | |
| COMPLETER LA DIVERSITE DE L'OFFRE ECONOMIQUE PAR LE RENFORCEMENT DE SITES EXISTANTS | |
| <ul style="list-style-type: none"> → La zone d'activités dite des 18 Arpents est classée en zone urbaine réservée aux activités économiques (UX). L'emprise de la zone englobe le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, initialement créée | |

- Pour préserver la vocation économique de la zone et pour éviter les conflits d'usage, les habitations y sont interdites. Sont seulement autorisées, Les constructions à destination d'habitat dans la limite de 50 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la sécurité des activités implantées et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.

MAINTIEN DES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

- Les terres agricoles cultivées (RPG de 2021) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique sont classées en zone A.
- En zone agricole le règlement prévoit donc les dispositions nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole en permettant la réalisation des constructions liées et nécessaires à cette dernière tout en envisageant la diversification dans le prolongement de l'acte de production.

LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE

Le maintien de commerces de proximité dans le centre-bourg est assuré par :

- L'interdiction d'implantation de nouveaux commerces au sein de la zone d'activités des 18 Arpents ;
- L'identification de plusieurs commerces situés en zone UA et UB en application de l'Article L151-16 du code de l'urbanisme. Pour ces commerces en rez-de-chaussée le changement de destination à vocation d'habitat est interdit.
- Enfin, la commune a souhaité permettre l'accueil au sein des zones urbaines (UA, UB, UC) et à urbaniser (AU), des activités non nuisantes compatibles avec la proximité des zones d'habitat (artisanat, commerces, bureaux, activités de service, etc...), afin de pouvoir offrir aux habitants des commerces et services de proximité et répondre à la demande de mixité des fonctions urbaines.

II. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

La Commune de Boissy-le-Châtel est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE 2022-2027) adopté par arrêté daté du 23 mars 2022 et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant.

Le SDAGE fixe 5 orientations fondamentales, où sont déclinées pour chacune des objectifs à intégrer par compatibilité dans les documents d'urbanisme, dont :

- Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement ;
- Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état ;
- Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés ;
- Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses ;
- Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traités dans le milieu ;
- Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients ;
- Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future ;
- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité.

Le PLU de Boissy-le-Châtel prend en compte ces enjeux de protection de la manière suivante :

- Intégration du PPRi dans le PLU et préservation des zones sensibles en limitant strictement la constructibilité dans la vallée du Grand Morin ;
- Identification des zones humides à enjeux en se basant sur la cartographie réalisée dans le SAGE des deux Morin et les enveloppes d'alerte de classe A, avec l'application d'un règlement spécifique permettant leur préservation ;
- Protection des bords du Grand Morin par un classement en zone Naturelle (N) ou Agricole (A) pour éviter que des constructions nouvelles ne viennent nuire au libre écoulement des eaux et instauration d'une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des berges. ;
- Protection des principaux bois et des coteaux par un classement en Espaces Boisés Classés pour réduire les risques de mouvements de terrain ;
- Protection de la trame végétale au sein des zones urbaines (trame jardin) pour limiter la densification et préserver des espaces perméables en milieu urbain ;
- Prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement dans l'OAP de la zone AU ;
- En privilégiant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle pour les constructions nouvelles ;
- En encourageant l'utilisation de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

III COMPATIBILITE AVEC LE SAGE

La commune est incluse dans le SAGE des Deux Morin, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 10 février 2016 puis approuvé par arrêté inter préfectoral en date du 21 octobre 2016. Le PLU prend en compte les orientations concernant les documents d'urbanisme inscrites dans le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE, afin de s'assurer de sa compatibilité avec le document :

| Dispositions du PAGD | Prise en compte dans le PLU |
|---|---|
| <p><u>Disposition 13 :</u> Identifier les zones de forte vulnérabilité des nappes</p> | <p>→ La commune présente des zones de forte à très forte vulnérabilité de la nappe au niveau du lit du Grand Morin et sur les coteaux. Ces secteurs sont majoritairement préservés de l'urbanisation nouvelle par leur classement en zone N et A.</p> |
| <p><u>Disposition 20 :</u> Encadrer et limiter l'impact du drainage</p> | <p>→ Le règlement interdit les nouveaux drainages au sein de la trame zone humide. → La création de dispositifs tampon de rétention des eaux qui favorisent l'épuration des écoulements issus des réseaux de drainage existants n'est pas interdite dans le PLU.</p> |
| <p><u>Disposition 38 :</u> Restaurer les échanges latéraux et les espaces de liberté des cours d'eau</p> | <p>→ La vallée du Grand Morin est classée en grande partie en zone N ou A (Zone à constructibilité très limitée ou inconstructible). → Par ailleurs la mise en œuvre du PPRi permet une préservation des abords du cours d'eau et le maintien de la libre circulation des eaux. → Le contour des zones UA et UB, le long du Grand Morin, prend en compte le zonage du PPRi.</p> |
| <p><u>Disposition 39 :</u> Protéger les berges de tout aménagement</p> | <p>→ Dans les zones A et N qui longent le Grand Morin, le règlement affiche l'interdiction de construire à moins de 6 mètres des berges.</p> |
| <p><u>Disposition 41 :</u> Protéger la ripisylve</p> | <p>→ La protection de la ripisylve est prévue par le classement en zone naturelle qui limite fortement la constructibilité (à laquelle s'ajoute la bande inconstructible de 6 mètres).</p> |
| <p><u>Disposition 42 :</u> Lutter contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes</p> | <p>→ Le règlement reprend cette interdiction et intègre la liste des espèces végétales à interdire.</p> |

| | |
|--|---|
| <p><u>Disposition 49 :</u> Inscrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme</p> | <ul style="list-style-type: none">→ Cette mesure a été pleinement intégrée dans le PLU par la mise en place d'une identification sur le plan de zonage et d'un règlement spécifique, appliqués sur les secteurs à enjeux zones humides identifiés dans le SAGE.→ Les deux études de détermination de zone humide qui ont été réalisées sur la zone AU et en bordure de la RD 66 ont permis d'exclure de l'urbanisation les terrains avérés comme humide. |
| <p><u>Disposition 54 :</u> Inscrire les secteurs à enjeu ruissellement dans les documents d'urbanisme</p> | <ul style="list-style-type: none">→ La prise en compte de ce risque est affichée par un classement en zone naturelle des coteaux du Grand Morin (à l'extérieur des zones actuellement bâties) et leur classement en EBC afin de s'assurer de l'état boisé des coteaux et du maintien de leur rôle dans la gestion des ruissellements et de l'érosion.→ La gestion des ruissellements est également prise en compte avec :<ul style="list-style-type: none">✓ La protection, en milieu urbain des trames jardins ;✓ La protection des secteurs boisés en zone urbaine ;✓ L'obligation en zone urbaine et à urbaniser de maintenir un pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés. |
| <p><u>Disposition 55 :</u> Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées.</p> | <ul style="list-style-type: none">→ Le règlement du PLU impose que les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente→ Le règlement impose pour les zones urbaines et à urbaniser le maintien d'un % d'espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux de pluie.→ Pour les nouvelles constructions d'habitation, un caisson de stockage pour eau pluviale avec un régulateur intégré est imposé. |
| <p><u>Dispositions 57 et 58 :</u> Identifier et préserver les zones naturelles d'expansion de crues.</p> | <ul style="list-style-type: none">→ Boissy est concernée par le PPRi du Grand Morin. Ces zones sont déjà identifiées et protégées. |

| | |
|--|--|
| Préserver les zones naturelles d'expansion des crues dans les documents d'urbanismes | |
|--|--|

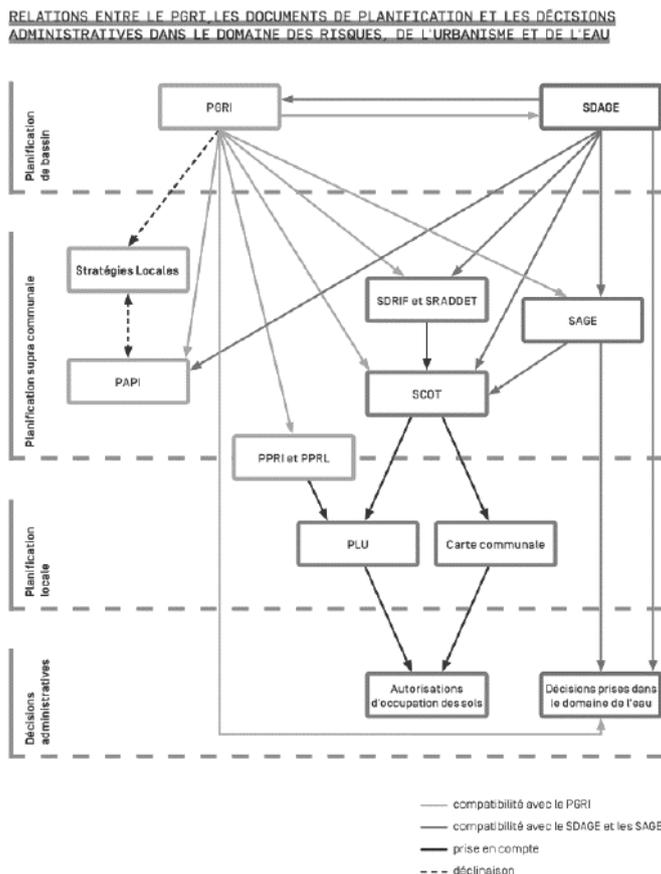
IV COMPATIBILITE AVEC LE PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Il fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des inondations et 80 dispositions pour les atteindre dont 14 sont communes avec le SDAGE Seine Normandie :

- Aménager le territoire de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l’aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance de la culture du risque.

Il s’articule avec les autres documents de planification comme suit :



Comme indiqué dans le diagnostic, la commune de Boissy-le-Châtel est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin. Le territoire communal intègre donc pleinement les risques liés aux inondations dans son document d’urbanisme et répond aux dispositions du PGRI.

V. COMPATIBILITE AVEC LE PDUIF

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Le PLU de Boissy-le-Châtel respecte les objectifs du PDUIF en affichant les orientations et actions suivantes :

- Mise en place de plusieurs emplacements réservés destinés à renforcer la sécurité routière (élargissement des voiries, aménagements de carrefours,).
- Localisation des zones d'extension urbaine à proximité des arrêts de bus existants sur la commune.
- Préservation des sentes et des chemins qui parcourent le bourg et le territoire communal.
- Renforcement des dispositions réglementaires concernant les normes de voirie et de stationnement (y compris pour les vélos). Le PLU reprend les règles préconisées pour les stationnements liés aux vélos et liés aux activités de bureaux.

7^{EME} PARTIE :

INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

I INCIDENCES SOCIO-ECONOMIQUE

1.1. Développement économique et activités créées

L'impact du Plan Local d'Urbanisme sur le développement économique de la commune de Boissy-le-Châtel y est principalement lié :

- A la pérennisation dans ses limites actuelles de la zone d'activités des 18 Arpents (UX), afin de permettre le maintien et le développement des activités déjà implantées sur le site et l'accueil de nouvelles activités sur les terrains encore disponibles.
- Aux mesures prises en faveur de la mixité fonctionnelle en zone UA, UB, UC et AU : en effet, le règlement permet l'implantation de commerces et d'activités au sein de ces zones. Ces dispositions sont particulièrement favorables au maintien et au développement des commerces et services de proximité, conformément aux objectifs de la législation nationale et à ceux du SCoT.
- A la volonté de pérenniser les commerces en centre-bourg par :
 - L'interdiction d'implantation de nouveaux commerces au sein de la zone d'activités des 18 Arpents ;
 - L'identification de plusieurs commerces situés en zone UA et UB en application de l'Article L151-16 du code de l'urbanisme. Pour ces commerces en rez-de-chaussée le changement de destination à vocation d'habitat est interdit. Sont concernés les commerces situés sur les parcelles.
- A l'augmentation de population rendue possible sur la commune qui peut se traduire par une clientèle supplémentaire pour le commerce et les services implantés sur la commune et sera également source de rentrées fiscales, permettant ainsi le renforcement de l'attractivité de la commune.

→ L'incidence du PLU sur le Développement économique et les activités est donc largement positive et n'appelle pas de mesure d'évitement, réduction, voire compensation.

1.2. Incidences sur l'agriculture

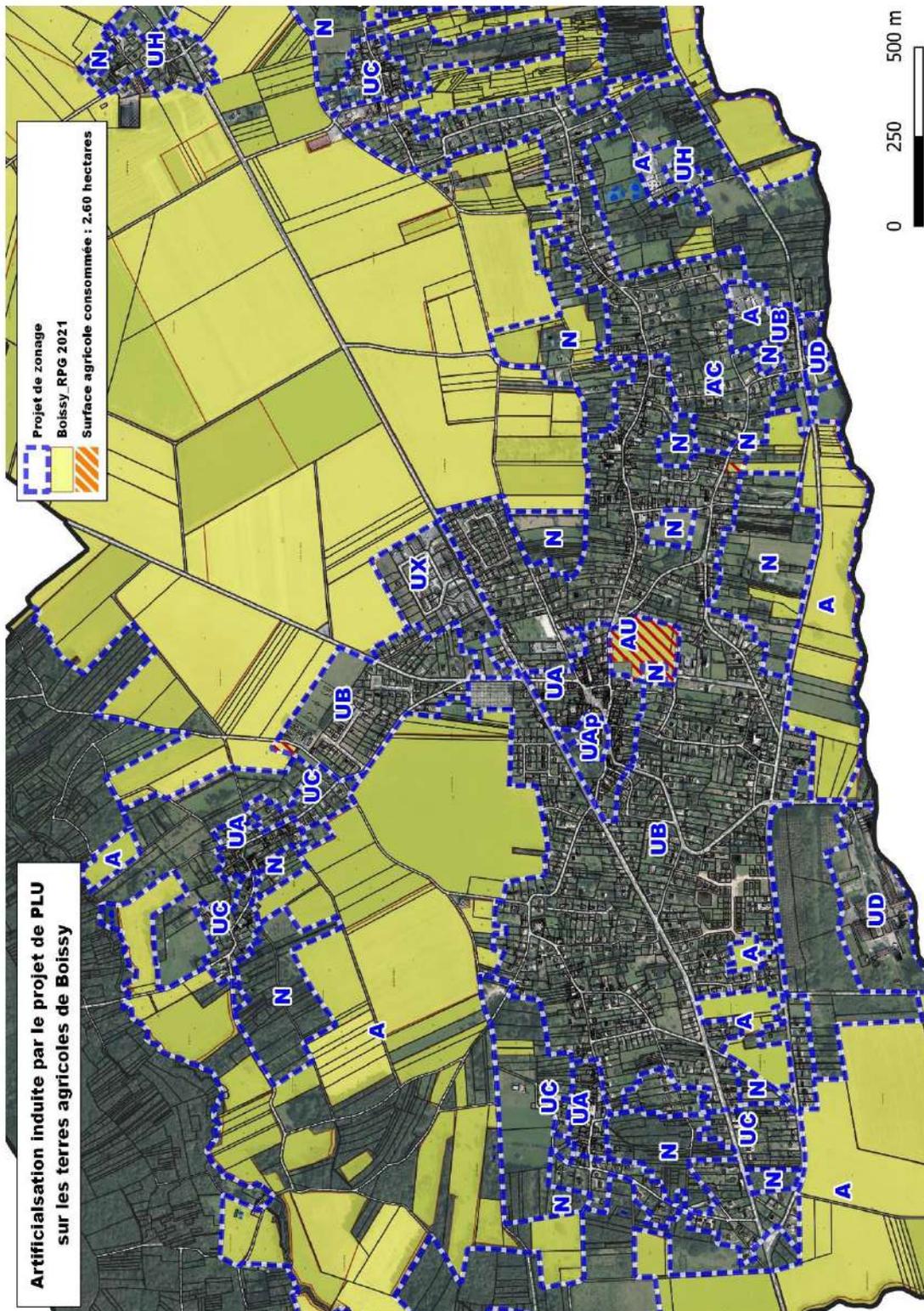
L'incidence sur l'agriculture d'un document d'urbanisme en l'occurrence le PLU doit être examiné en termes de consommation de l'espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes.

1.2.1. Consommation d'Espaces Agricoles

Les impacts sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols et cela par les mutations de terres agricoles en zone urbaine ayant vocation à accueillir des constructions nouvelles.

Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2021, **451.13 hectares** sont recensés comme des terres agricoles cultivées sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel (soit 45.3 % de la surface communale).

La ponction sur les terres agricoles cultivées sera de **2.60 hectares soit 0.5 %** de la surface agricole cultivée. L'impact du PLU en termes de consommation d'espace agricole est donc très peu élevé.



1.2.2. Prise en compte des activités agricoles existantes.

Les exploitations agricoles en activité ont été préalablement identifiées sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel. Leur pérennité et leurs besoins d'extension sont assurés au sein et hors de la zone agglomérée par l'adoption d'une réglementation spécifique à savoir un classement en zone agricole qui permet :

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.

Impact du classement en zone A

La grande majorité des terres cultivées du territoire communal font l'objet d'un classement en zone agricole. Ce classement en zone A et plus particulièrement à proximité des sièges d'exploitation agricole permettra d'y limiter la concurrence foncière avec d'autres types d'usage du sol. La continuité entre les sièges d'exploitation et les zones A permettra de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

Impact du classement en zone N

Les zones N qui recouvrent également quelques surfaces cultivées participent également à la limitation de la concurrence foncière mais l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles n'y est pas possible, ce qui constitue un certain niveau de contraintes pour les exploitations. En tout état de cause, ce classement est sans effet sur les pratiques culturales et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

II INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

L'incidence d'un document d'urbanisme sur le paysage naturel et urbain d'un territoire doit être examinée en termes de consommation de l'espace, de prise en compte, des espaces naturels et d'intégration des constructions nouvelles dans le paysage naturel.

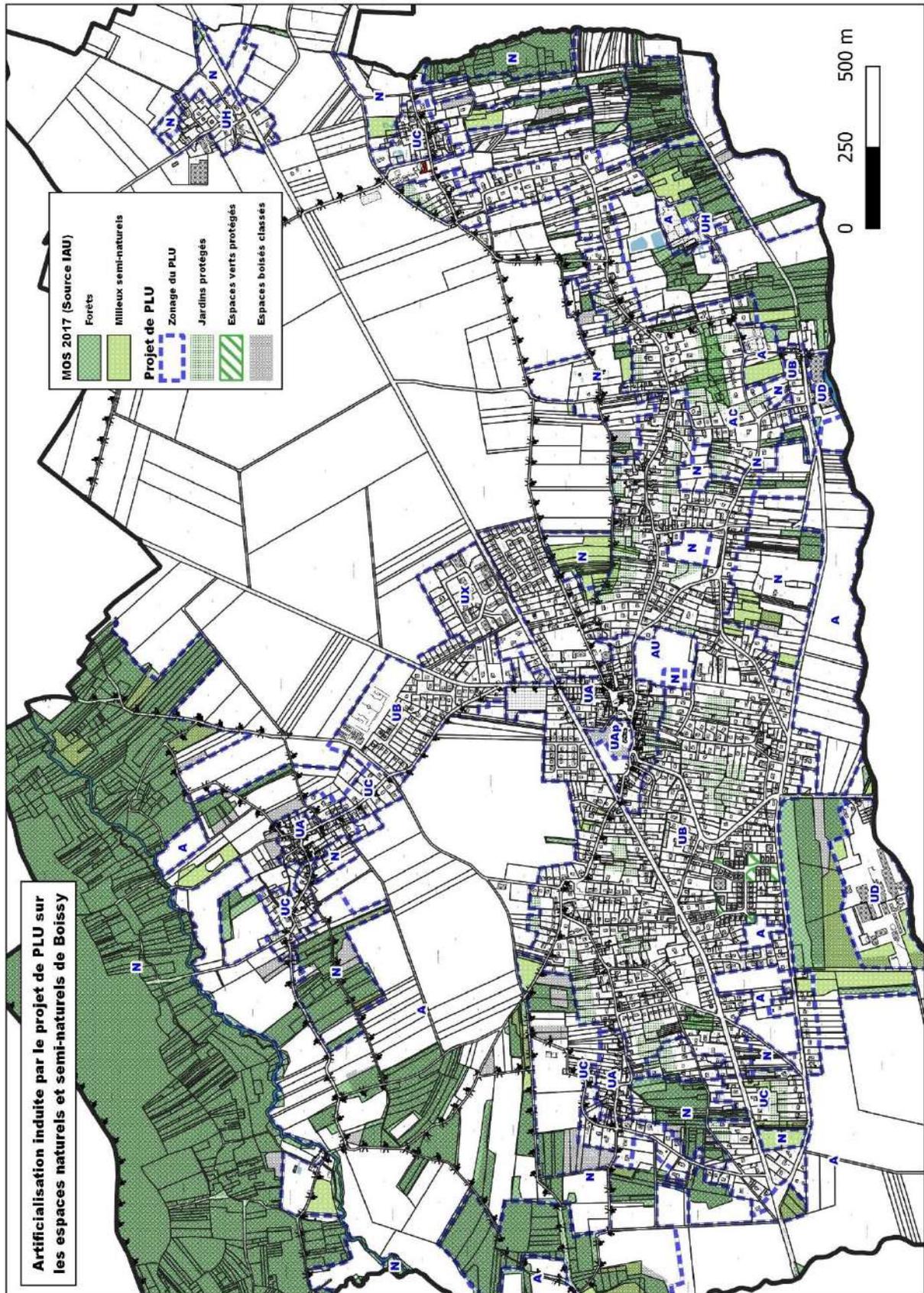
2.1 - Consommation d'espace naturel

Cet impact est limité compte tenu des perspectives de développement définies par la municipalité.

D'après les surfaces du Mode d'Occupation des Sols de 2017, les zones urbaines définies impactent environ 1.16 hectares d'espace naturel ou semi-naturel soit (soit 0.5 % de la surface totale des espaces naturels et semi-naturels du territoire de Boissy.

Les boisements identifiés sont classés en Espaces Boisés Classés pour assurer leur protection.

Les jardins présents en zone urbaine sont classés en jardin protégé afin de maintenir des réservoirs de biodiversité en zone urbaine.



2.2 - Protection du paysage

En termes de prise en compte du paysage naturel et dans un souci de développement durable, le PLU comporte des mesures destinées à protéger différentes composantes du paysage :

- La protection des espaces naturels sensibles sur le plan paysager par un classement en zone naturelle et la pérennisation des boisements en Espaces Boisés Classés.
- Contenir les possibilités de constructions nouvelles au sein des zones urbaines existantes afin de limiter l'étalement urbaine et le mitage de l'urbanisation ;
- Uen réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. A ce titre, l'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif a été réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, aménagements paysagers... ;
- La protection des paysages par un classement en zone A et N ;
- La protection des lisières face à la pression urbaine ;
- La préservation des zones humides avérées ;
- La préservation des mares ;
- La préservation des arbres isolés et de plusieurs alignements boisés ;
- La préservation des sentes piétonnes.

2.3 - Le paysage urbain

- Les éléments les plus caractéristiques du paysage urbain de Boissy ont été pris en compte au PLU notamment par la délimitation de zones urbaines et de zone à urbaniser, disposant chacune d'un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager :

- Règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ;
- Règles de hauteur ;
- Règles régissant les aspects extérieurs (volume, type de matériaux de constructions, etc.).

- 3 OAP dites sectorielles ont été réalisées :

- Au lieu-dit « le Corbier » ;
- Sur le secteur du Château ;
- Rue de la Grange aux Dîmes.

Ces OAP, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de Boissy-le-Châtel de préciser les conditions d'aménagement de ces différents secteurs afin d'assurer une intégration optimale des futures constructions.

- Enfin, plusieurs éléments du patrimoine ont été identifiés et protégés au titre de l'Article L 151-19 du CU :

- Des lavoirs ;
- Des murs en pierre ;
- Des enseignes ;
- Des maisons d'habitation ;
- Le château ;
- Le moulin de la tourelle ;
- Anciennes enseignes commerciales, ;
- Des plaques de cocher ;
- Plusieurs murs de clôture en pierre, etc....

2.4. Incidences sur le projet du site classé

La commune de Boissy-le-Châtel est concernée par le projet de classement en site classé de la Butte de Doue. Le secteur du hameau des Granges situé au nord-est du territoire communal est compris dans le périmètre du site classé et du site inscrit de la Butte de Doue.

Le hameau fait l'objet d'un classement en zone UH délimitée strictement au droit des constructions existantes pour ne pas favoriser le mitage de l'urbanisation et l'étalement urbain. De plus au sein de cette zone UH, les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des extensions des constructions existantes et des annexes (dont la surface est limitée).

Les terres agricoles situées aux abords du hameau (et comprises dans le projet de périmètre du site classé) sont classées en zone agricole où la constructibilité est limitée aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

III INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

3.1. Ressources minérales

Stricto sensu, un PLU n'est pas de nature à affecter la topographie d'une commune.

Reste la possibilité d'ouverture de carrières, que le PLU n'interdit pas. Cependant, à ce jour, en l'absence de ressources minérales souterraines d'intérêt économique sur le territoire communal, les incidences potentielles sont quasi-nulles.

3.2. Eaux de surface.

3.2.1 Les aspects quantitatifs

L'augmentation des surfaces urbanisables et la densification des zones urbaines existantes conduisent, à termes, à une augmentation des surfaces imperméabilisées. Il en résulte donc un phénomène de concentration des eaux issues des précipitations, particulièrement en cas d'épisodes intenses (orages). En l'absence d'aménagement adapté, celles-ci rejoignent intégralement les différents cours d'eau, dont la variation rapide du débit pourra être à l'origine de l'érosion des berges et d'une perturbation de la granulométrie du fond.

Néanmoins, plusieurs mesures prises dans le PLU contribuent à réduire ces phénomènes en favorisant l'infiltration des eaux pluviales avant qu'elles n'aboutissent au réseau hydrographique :

- L'interdiction des constructions nouvelles sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau ;
- Les boisements, qui font obstacles au ruissellement, sont également classés en zone N et sont préservés de tout défrichement par leur inscription en tant qu'Espace Boisé Classé ;
- L'obligation de maintenir un pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés au sein des zones urbaines (UA, UB, UC et UX) et de la zone AU ;
- Sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de toitures et murs végétalisés, également de nature à ralentir une partie des eaux pluviales ;
- La protection des structures paysagères en zone urbaine : jardins protégés, espaces verts, plantations, etc...
- Et surtout, l'obligation de gérer les eaux pluviales sur les parcelles afin de réduire les rejets directs dans le réseau (sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées) et l'obligation pour les nouvelles constructions d'habitation de prévoir un caisson de stockage pour eau pluviale avec un régulateur intégré.

3.2.2. Les aspects qualitatifs

Le PLU est susceptible d'avoir 2 types d'effets potentiels sur les eaux de surface :

- La perturbation physique des axes d'écoulement (atteinte au lit ou perturbation des volumes et de la répartition dans le temps des eaux ruisselées) ;
- L'atteinte à la qualité des cours d'eau via l'apport d'eau de qualité insuffisante.

- La première mesure est d'empêcher l'urbanisation des sites les plus sensibles : le PLU classe en zone naturelle et ou agricole les espaces non bâtis des abords des cours d'eau.

- Le règlement du PLU de chacune des zones rappelle les obligations du Code Civil aux termes duquel les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

- Les zones humides identifiées et protégées au PLU assurent un rôle de rétention des particules et même d'autoépuration à travers la végétation.

- La préservation des bois, par leur classement en EBC, assure leur pérennisation et ainsi le maintien de leur fonctionnalité en matière de stabilité des sols et de gestion des ruissellements.

→ Ces mesures permettent d'assurer que les atteintes tant quantitatives que qualitatives aux eaux de surface seront suffisamment faibles pour ne pas rendre nécessaires des mesures de compensation.

3.3. Eaux souterraines

- Le développement de l'urbanisation au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU entraînera une augmentation de l'imperméabilisation des sols et donc une modification de l'alimentation de la nappe. Cependant :

- Les capacités d'accueil sont centrées sur le bourg et de nombreuses zones d'extension ont été supprimées ce qui réduit l'impact du PLU par rapport au document en vigueur ;
- Le règlement impose en priorité la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, cela limite fortement les impacts sur la nappe en privilégiant le maintien des capacités d'infiltration sur chaque terrain.

- L'augmentation de la population rendue possible par le PLU entrainera une augmentation du volume d'eau prélevé à des fins d'alimentation en eau potable. Cependant :

- Cette augmentation restera modeste (d'autant plus que les constructions modernes sont généralement dotées de dispositifs récents plus économes en eau) et très faible devant les capacités globales de la ressource ;
- La qualité des eaux sera assurée, pour les nouvelles constructions, par l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, ce qui limitera les risques de pollution de la nappe en aval.

Les effets du PLU sur les eaux souterraines seront à la fois directs et indirects (les niveaux réels d'imperméabilisation et de consommation d'eau dépendront essentiellement de l'attitude des nouveaux arrivants, laquelle n'est pas du ressort du PLU). Ils peuvent être regardés comme permanents à sub-permanents (reliés à la durée de vie du PLU, inconnue *a priori*).

→ Ces mesures permettent d'assurer permettent de réduire les incidences sur les eaux souterraines à un niveau minime, aucune mesure de compensation particulière n'est nécessaire dans le cadre de ce PLU.

3.4. Zones à dominante humide (aspects hydrauliques)

- 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 les secteurs concernés sont interdits tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements).

- À noter que sont également protégées par le règlement graphique les différentes mares qui ponctuent le territoire communal, et participent à leurs marges à la trame des zones humides communales.

- Deux études de détermination de zones humides⁵⁵ ont été réalisées pour vérifier l'opportunité de développer des projets proches ou sur des secteurs susceptiblement humides :

- Une étude sur le site de la zone AU a été réalisée en 2022. Les résultats de cette étude ont démontré la présence d'un secteur humide aux abords de la mare corroborant ainsi le zonage établi dans le cadre du SAGE des 2 Morin. Ce secteur humide est classé en zone naturelle au PLU ;

⁵⁵ Confère annexe n°6 : Études Floristique et Pédologique pour la caractérisation des zones humides (AU) du document 1bis : Rapport de présentation _ Documents annexes

- Une étude de délimitation des zones humides réalisée en décembre 2015 par le cabinet Greuzat sur des terrains communaux situés en bordure de la RD 66 révélant la présence de zones humides effectives sur une partie des terrains situés aux abords de cette voie. Les terrains sont classés en zone naturelle au PLU et les zones humides avérées reportées et protégées au titre de l'Article L151-23 du CU.

En outre, du point de vue de l'alimentation (quantité et qualité) des zones humides de Boissy-le-Châtel, la gestion des eaux pluviales (articles 19) et des eaux usées (articles 18) fixée par le règlement préserve les zones humides de toute atteinte (infiltration des eaux pluviales, traitement individuel des eaux usées...).

3.5. Le climat

3.5.1. Climat global

La construction de nouveaux bâtiments, l'augmentation de la population, et l'implantation de nouveaux bâtiments d'activité permise par le présent PLU génèrent des gaz dits « à effet de serre » (GES) qui sont à l'origine des actuels changements climatiques mondiaux. À titre d'illustration, selon les auteurs, les émissions de GES liées à la construction de bâtiments sont estimées entre 120 et 230 kg équCO₂/m² de surface de plancher réalisés⁵⁶.

De même, par la pollution atmosphérique qu'elle induit, l'augmentation de population tend également à augmenter la production de GES. Cette augmentation est cependant quasi-impossible à quantifier, les nouveaux foyers pouvant correspondre pour une large part à un simple transfert depuis d'autres communes. Dans ce cas, l'incidence réelle dépend du différentiel entre les gaz à effet de serre produits dans l'ancien logement et ceux produits dans le nouveau, ainsi que du différentiel visant les trajets quotidiens et assimilés (domicile-travail, domicile-commerces...)...

Si l'incidence du PLU de Boissy-le-Châtel sur le climat global n'est pas nul, à lui seul, il ne saurait être considéré comme notable. La densification de l'habitat conduira à limiter les déperditions énergétiques des habitations : la mitoyenneté et le petit collectif, en réduisant les surfaces de murs exposés à l'air extérieur limitent les pertes thermiques vers l'extérieur. Il sera donc possible d'obtenir le même confort thermique avec une consommation énergétique et donc une émission moindre de gaz à effet de serre.

3.5.2. Climat local

Comparativement aux milieux naturels ou agricoles, les agglomérations humaines forment des îlots de Chaleur Urbains (ICU), à savoir des secteurs où la température est plus élevée. Cela s'explique par la nature émettrice de chaleur de ces agglomérations (isolation relative des bâtiments, moteurs thermiques...), mais également par l'imperméabilisation partielle du sol qui

⁵⁶ Des variations existent selon que le bâtiment concerné a vocation d'habitation ou d'activité par exemple, ou selon le choix de construction fait (ex : maison à ossature bois/maison en béton), et ces valeurs sont amenées à décroître étant donnée la volonté de moindre impact.

limite l'évapotranspiration et donc le rafraîchissement naturel de l'air, ainsi que par un albédo⁵⁷ inférieur.

Le bourg constitue d'ores et déjà un ICU. Son développement n'aura pas d'effet marquant sur la température locale.

Surtout, en veillant à la préservation du cadre boisé (inscription des différents boisements en zone N, globalement inconstructibles et protégés par leur classement en EBC) et la protection de la trame végétale en milieu urbain au titre de l'Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (trame jardin, alignements d'arbres, espaces verts, plantations à créer), le présent PLU contribue également à limiter l'élévation locale des températures. En effet, le dégagement d'eau dans l'atmosphère induit par l'évapotranspiration des végétaux permet, par échange de chaleur entre l'eau et l'air, de rafraîchir l'air.

3.6. Qualité de l'air

Le développement de l'urbanisation d'une commune entraîne une augmentation de la circulation automobile et du chauffage, lesquels participent à la pollution de l'air (dioxyde de carbone et oxydes d'azotes). Toutefois, les nouvelles possibilités d'accueil sont modérées. On peut également considérer que les constructions nouvelles, respectant de meilleures normes d'isolation et de fonctionnement des appareils de chauffage permettra une croissance de la production de CO₂ proportionnellement inférieure à la croissance de la population.

Par ailleurs, diverses mesures contribuent à limiter le recours à la voiture pour les déplacements :

- Accueil de nouvelles constructions au sein du centre-bourg et à sa proximité immédiate (zone AU notamment) permettant de favoriser les déplacements à pied ou à vélo vers les commerces et les services ;
- Projets de développements des équipements publics et des services à la personne permettant de réduire les besoins en déplacements ;
- Protection des cheminements doux existants et création de nouveaux cheminements préconisée dans les nouvelles opérations de constructions.

La densification globale de l'habitat et la possibilité de réaliser des constructions à usage d'habitation contiguës conduiront aussi à limiter les déperditions énergétiques (mitoyenneté, petit collectif...).

Ces impacts sont essentiellement indirects et faibles bien qu'à long terme puisqu'ils favorisent des comportements écoresponsables. Cependant, si un document d'urbanisme peut faciliter de tels comportements, il n'est qu'un moyen mineur d'agir sur eux, les aspects comportementaux étant conditionnés par de nombreux autres facteurs.

⁵⁷ L'albédo fait état de la réflectivité d'une surface : il s'agit du rapport entre l'énergie lumineuse réfléchie et l'énergie lumineuse incidente : plus la valeur est faible plus l'énergie est absorbée.

IV INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

4.1. Incidence sur les espaces naturels répertoriés (hors Natura 2000)

Comme développé, Boissy-le-Châtel ne compte aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), aucun Espace Naturel Sensible (ENS), aucun Arrêté de Protection de Biotope (APB), ni aucune Réserve Naturelle, qu'elle soit nationale ou régionale. **La mise en œuvre de PLU de la commune ne saurait donc être à l'origine d'une quelconque incidence directe sur aucun zonage de ce type.**

En termes d'incidences indirectes, il convient de souligner que les secteurs les plus sensibles les plus proches recourent au moins partiellement les sites Natura 2000. C'est le cas de la Réserve Naturelle Régionale du Grand Voyeux⁵⁸, ainsi que des Arrêtés de Protection de Biotopes des Marais de Lesches et du Plan d'eau des Olivette⁵⁹, qui recourent tous la ZPS des Boucles de la Marne. **Pour la même raison que le présent PLU n'est pas de nature à affecter les sites Natura 2000 les plus proches, même indirectement (voir 5.2. p118 et suivantes), il n'impactera pas plus les différents espaces naturels répertoriés les plus proches.**

4.2. Incidence sur les enjeux spécifiques Natura 2000

Comme expliqué en 5.2. p118 et suivantes, la mise en œuvre du présent PLU n'est globalement pas de nature à impacter les sites Natura 2000 les plus proches. **Même indirecte, aucune incidence n'est envisageable non plus concernant les espèces, susceptibles de fréquenter le territoire communal, ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.**

4.3. Incidence sur les trames vertes et bleues

En raison de la nature de son contenu, la seule incidence sur les continuités écologiques que pourrait occasionner la mise en œuvre d'un PLU serait une coupure, même partielle, induite par l'extension de l'urbanisation qu'il autorise. **Or, le présent PLU veille à ne pas impacter les différents types de corridors écologiques qui parcourent le territoire de Boissy-le-Châtel, pour commencer en ne permettant l'urbanisation qu'au sein de l'enveloppe d'ores et déjà bâtie.**

Concernant la Trame Bleue :

- Au travers de la trame humide, reportée de part et d'autre de leurs rives sur le plan de zonage et identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les ruisseaux et leurs abords immédiats sont protégés par le présent PLU.
- Les mares qui ponctuent la commune sont identifiées sur le plan de zonage et protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

⁵⁸ Une vingtaine de kilomètres au Nord/Nord-Ouest de Boissy-le-Châtel.

⁵⁹ Tous deux à 25 km au Nord-Ouest de Boissy-le-Châtel.

Pour ce qui est la Trame Verte :

- L'intégralité des espaces naturels du territoire communal sont classés en zone naturelle (N) inconstructible.
- Le maintien de la trame forestière est assuré par le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des différents boisements de la commune.
- Les lisères forestières, situées le long du coteau boisé, sont identifiées sur le plan de zonage et protégées de toute urbanisation nouvelle.
- La trame végétale en milieu urbain (trame jardin, alignements d'arbres, espaces verts, plantations à créer) est identifiée sur le plan de zonage et protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Enfin, en fixant un pourcentage minimum de surfaces non-imperméabilisées en zone urbaine (articles 12 du règlement)⁶⁰, le règlement assure la conservation d'une trame végétale au sein de la zone bâtie.

Enfin, au sein des zones naturelles (N), le règlement s'assure de la perméabilité des clôtures (article 10.5), celles-ci devant être disposées 30 cm au-dessus de la surface du sol, ne pas excéder une hauteur de 1,2 m et n'être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

4.4. Incidence sur les zones humides (aspect écologique)

Au-delà de l'aspect strictement hydraulique, les zones humides représentent également un enjeu écologique, regroupant des milieux naturels d'intérêt, où vivent nombre d'espèces, animales (dont le Cuivré des marais – *Lycæna dispar*) comme végétales, elles-mêmes potentiellement patrimoniales. À Boissy-le-Châtel, c'est le cas des boisements décrits dans l'État Initial de l'Environnement (5.5.2. p125 et suivantes), que sont les chênaies-frênaies fraîches du *Fraxino excelsioris* – *Quercion roboris* (FrQu) et les aulnaies-frênaies riveraines de l'*Alnion incanæ* (Alin), mais également, le long de la RD 66 en retrait du Grand Morin, des mégaphorbiaies mésotrophiles du *Thalictro flavi* – *Filipendulion ulmariae* (ThFi), qui représentent des habitats patrimoniaux en Île-de-France et/ou d'intérêt européen⁶¹ – voir carte p126.

Par sa mise en œuvre, le présent PLU préserve ces enjeux. En effet :

- Les **secteurs urbanisés et urbanisables** définis au présent PLU ne recoupent aucun secteur humide (études de détermination spécifique de 2015 et 2022 à l'appui).
- Reportées sur le plan de zonage, **les zones humides définies par le SAGE des 2 Morin sont identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**. En conséquence, y sont interdits tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements)⁶². Cette trame englobe les différents habitats humides patrimoniaux de la commune.
- **Les mares** qui ponctuent la commune sont également identifiées sur le plan de zonage et protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

⁶⁰ Cela en particulier afin de maintenir les capacités d'infiltration des sols et de lutter ainsi contre les risques de ruissellement (meilleure gestion des eaux pluviales).

⁶¹ Concernant spécifiquement la mégaphorbiaie mésotrophile (ThFi), si cet habitat est d'intérêt communautaire en contexte alluvial avec des crues temporaires, il faut également qu'il ne soit affecté par aucune perturbation anthropique. Or, à Boissy-le-Châtel, la mégaphorbiaie est implantée sous une peupleraie...

⁶² Voir articles 15 du règlement du PLU de Boissy-le-Châtel.

4.5. Incidence sur la biodiversité locale

Pour commencer, rappelons que le présent PLU ne saurait impacter aucun des réservoirs de biodiversité locaux (ZNIEFF, ENS, Natura 2000, etc) et que les habitats les plus sensibles y sont inscrits en zone N ou A. C'est en particulier le cas des prairies humides, bordant le ru de l'Orgeval, que fréquentent le Cuivré des marais (*Lycæna dispar*) – celles-ci étant en outre protégées par la trame humide (voir ci-dessus). À noter que cet habitat pourrait également être fréquenté par le Busard cendré (*Circus pygargus*), bien que sa présence soit plus probable parmi les cultures⁶³, également inscrites en zone A.

Enfin, **aucun intérêt naturaliste majeur (faune comme flore) n'a été identifié au sein du village**. Pour autant, indépendamment du caractère le plus souvent commun des espèces observées (tous taxons confondus), cette biodiversité "ordinaire" pourra être affectée selon la nature des terrains concernés par une éventuelle urbanisation future.

Sur la base des relevés naturalistes spécifiques, effectués en 2022 sur les terrains rendus urbanisables par le PLU⁶⁴ (confère 2^{ème} partie Chapitre V paragraphe 5.6), le tableau ci-dessous renseigne les terrains nécessitant une vigilance particulière en amont de tout projet urbain éventuel. Il s'agit de ceux pour lesquels nos naturalistes considèrent que les caractéristiques (surface, végétation) justifient de la réalisation de relevés naturalistes complémentaires à réaliser entre avril et juin.

| Identification des terrains justifiant d'une vigilance particulière en amont de tout projet d'aménagement et prise en compte au projet de PLU | | |
|---|---|--|
| Code terrain | Justification / Remarque | Prise en compte au projet de PLU |
| BCb1 | Parc du Château – Conservation des éléments boisés à garantir | Le parc boisé est classé en partie en EBC et le secteur fait l'objet d'un classement en secteur Uap où la constructibilité est limitée. |
| BCb2 | Conservation de la mare et de milieux alentours recommandée. Relevés complémentaires nécessaires en amont de tout projet | La mare et ses abords sont classés en zone naturelle inconstructible. La mare est identifiée et protégée au titre des éléments du paysage. |
| Ch1 | Terrains délaissés – llots de biodiversité potentiels – Relevé printanier complémentaire recommandé en amont de tout projet urbain éventuel | Les terrains sont classés en zone UB, cependant Tout projet de construction devra réserver au minimum 40 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée. |
| Ch2 | | |
| Ch3 | Terrain évoluant naturellement vers un boisement – Relevé complémentaire printanier recommandé. | Les terrains sont classés en trame jardin où la constructibilité est limitée. |
| Ch10 | Terrain délaissé – Milieu buissonnant et arbustif évoluant progressivement vers un faciès boisé – Relevé complémentaire printanier recommandé | Les terrains sont classés en zone naturelle inconstructible |

Les autres terrains, en prenant en compte une approche proportionnée dans le cadre propre à l'évaluation environnementale, ne justifient pas d'une telle recommandation, mais *a minima* de la prise en compte d'une période d'intervention adaptée aux exigences écologiques des espèces.

⁶³ Avec le risque que cela comporte pour lui, sans qu'aucun document d'urbanisme y puisse quelque chose.

⁶⁴ Ou tout du moins envisagés comme tels au cours de la procédure.

*
**

Dans le cadre des problématiques de biodiversité, il convient également de **prendre en considération le cas des Plantes Exotiques Envahissantes (PEE)**. En effet, bien que ne constituant pas un enjeu écologique majeur en contexte urbanisé, comme c'est le cas à Boissy-le-Châtel, le bourg n'en constitue pas moins un « pool » de PEE, dont la dissémination pourrait finir par menacer des milieux plus préservés. Par sa mise en œuvre, le PLU doit donc *a minima* réduire les possibilités d'expansion de ces espèces.

Justement, par son règlement (articles 13), le présent PLU interdit l'usage d'espèces invasives dans le cadre des espaces libres et plantations.

VI AUTRES INCIDENCES

6.1. Incidences sur les secteurs à risque identifiés

- Servitude d'Utilité Publique s'imposant à tous, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin est reporté sur les documents graphiques n°5.2.b.

Ainsi, excepté les secteurs urbanisés déjà concernés par le zonage du PPRI, le présent PLU ne fait figurer aucune nouvelle zone urbanisable en secteur inondable. Là, le respect du règlement du PPRI garantit qu'aucun nouveau bâtiment ne sera exposé au risque d'inondation. En dehors de ces cas particuliers, l'intégralité de l'emprise des PPR a été classé en zone N ou A, ce qui les préserve globalement de l'urbanisation.

Conformément aux articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PPRI est annexé au PLU et il conviendra d'en respecter les dispositions – ce que précise le règlement du PLU pour chaque zonage concerné : « Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondations de la vallée du Grand Morin approuvé le 29/12/2010 ». Le règlement du PPRI vise notamment les constructions et reconstructions, les clôtures, les systèmes d'assainissement, les stockages et dépôts.

Ainsi, par son application le PLU de Boissy ne saurait remettre en cause la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis des inondations, tel que le risque est identifié à ce jour.

Par ailleurs, comme développé plus avant, le PLU n'est pas de nature à augmenter ce risque, puisqu'il prévoit la bonne gestion des eaux usées et de ruissellement, ainsi qu'il limite les surfaces imperméabilisables.

- Afin de prendre en compte les risques non répertoriés mais connus sur la commune (rue Saint-Laurent), le PLU limite la constructibilité sur un secteur soumis au risque de ruissellement des eaux pluviales. De plus le fossé situé en amont est également protégé et repéré sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU ; son comblement est interdit.

- Le règlement du PLU informe de la présence d'aléas fort et moyen de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles et intègre un guide de recommandation pour les futures constructions.

6.2. Incidences sur le trafic et sécurité routière

L'accueil de nouvelles constructions va générer un trafic routier tendanciellement plus important au sein des zones déjà urbanisées de la commune.

Plusieurs dispositions ont été prises en compte dans le cadre du PLU afin de limiter l'impact sur le trafic et la sécurité routière et d'intégrer au mieux les futures constructions au sein de la zone agglomérée :

- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées sur plusieurs secteurs du territoire communal pour définir des principes d'accès et de desserte facilitant la circulation et permettant l'intégration des constructions nouvelles au sein du tissu urbain existant ;
- Des nombres de places de stationnement minimum à réaliser sont imposés pour les constructions nouvelles afin d'éviter le stationnement sur le domaine public ;
- Pour faciliter les déplacements doux, les sentes piétonnes sont identifiées et protégées au PLU ; de plus dans les OAP, la création de nouveaux cheminements piétons est préconisée ;
- Plusieurs emplacements réservés sont prévus pour améliorer les capacités de stationnement et la sécurisation de la circulation.

6.4. Incidences sur la santé

N'agissant que sur le droit de l'urbanisme, le PLU n'aura aucune incidence directe sur la santé humaine. En revanche certaines dispositions peuvent avoir des effets indirects dans ce domaine :

- L'augmentation de population peut entraîner une augmentation des particules nocives émises par les différents moyens de chauffage et de transport (véhicules particuliers,). Toutefois, cette augmentation sera modérée et l'ordre de grandeur des effets sera faible devant certains paramètres extérieurs (évolution de la technologie en matière de transports, développement du parc automobile électrique, évolution du coût des constructions et surtout des rénovations permettant des économies d'énergie, ... ;
- L'accueil d'activités pourra être à l'origine d'une augmentation du risque sanitaire fonction de l'activité elle-même (produits employés, processus de mise en œuvre...), et de son respect des normes. On notera à cet égard qu'au sein des zones urbaines, les ICPE sont admises sous réserve que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers, ce qui évite le rapprochement des risques sanitaires vers la population.

→ En l'absence d'incidence potentielle significative, directe ou indirecte, temporaire ou permanente, aucune mesure d'évitement, réduction ou compensation n'est nécessaire dans le domaine de la santé.

6.5. Le bruit

La commune de Boissy-le-Châtel n'est pas concernée par un arrêté préfectoral, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit.

6.6. La gestion des déchets

L'augmentation de population entraînera une augmentation de la quantité de déchets produits. Cependant, les nouveaux logements seront rattachés aux circuits de collecte et d'élimination existants.

La seule augmentation possible est celle qui échappe à ces circuits (abandon sauvage des déchets) : elle est difficilement anticipable et dépend de comportements individuels indépendants du PLU, mais devrait rester faible.

6.7 L'Alimentation en Eau Potable

La compétence est portée par la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie. La commune est actuellement alimentée par un forage situé sur son territoire qui alimente également la commune de Chauffry. Une nouvelle unité de traitement de l'eau potable est en cours de construction à Coulommiers. Une fois achevée, la commune de Boissy sera alimentée par cette dernière. Le puits actuel sera condamné (les châteaux d'eau sont conservés). La capacité d'alimentation de la future unité de traitement s'élèvera à 1,350 million de m³ d'eau par an (pour alimenter les communes de Coulommiers, Boissy et Chauffry). Ces capacités sont suffisantes pour répondre aux besoins de la commune de Boissy.

6.8. L'assainissement

La commune de Boissy-le-Châtel est rattachée à la station d'épuration du SIVU Coulommiers/Mouroux (dorénavant à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie) qui traite les eaux de Coulommiers, Mouroux et Boissy.

D'une capacité de traitement de 40 000 EH, la station est suffisamment dimensionnée pour accueillir le développement urbain prévu sur ces 3 communes.

8^{EME} PARTIE MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION DES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Par cette action, l'objectif de l'évaluation environnementale est de prévenir l'implantation de projet dans des secteurs où les enjeux environnementaux sont forts. Les mesures d'évitement et de réduction sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul – ces mesures étant recherchées le plus en amont possible lors de la réalisation du PLU. En dépit de ces précautions, si des incidences notables persistent, des mesures de compensation sont alors prises.

I MESURES D'EVITEMENT

L'évaluation environnementale en tant que procédure a permis d'intégrer les éléments environnementaux à la réflexion de la révision du présent PLU. Ainsi, la plupart des dommages potentiels à l'environnement ont été évités en amont. La réduction des incidences environnementales est essentiellement passée par :

- La protection des espaces naturels et des espaces boisés présents sur le territoire communal ;
- La protection des secteurs de prairies et des espaces boisés situés au sein des zones agricoles ;
- La protection des secteurs de jardins et des espaces verts pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- La protection des alignements boisés ;
- La préservation des zones humides identifiées sur le territoire ;
- La protection des abords des cours d'eau ;
- La protection des mares ;
- La réduction des risques de ruissellements en imposant la collecte des eaux pluviales sur la parcelle (pour les nouvelles constructions) et donc en limitant les rejets dans le réseau collecteur ;

- La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales ;
- La prise en compte des risques naturels recensés sur la commune : risque d'inondation et risque de ruissellement ;
- Une volonté d'optimisation des capacités de densification au centre-bourg pour limiter l'étalement urbain ;
- Un objectif de modération de consommation des espaces agricole défini en cohérence avec les objectifs de développement de la commune.

→ L'évitement de la plupart des incidences négatives possibles, la réduction des quelques incidences négatives inévitables et la prise de mesure visant au contraire à protéger et améliorer l'environnement communal ont permis de ne pas avoir besoin d'avoir recours à des mesures de compensation.

II. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ET PRECONISATIONS

Les secteurs ouverts à l'urbanisation définis par ce PLU ne font pas l'objet d'enjeux environnementaux majeurs. Plusieurs éléments notables ont toutefois été identifiés et il s'agira :

- De réduire au mieux les incidences liées aux travaux de terrassement ;
- D'optimiser les puits carbone « domestiques » ;
- D'accroître les intérêts naturalistes de tout espace vert privatif ou appartenant à la collectivité.

Ainsi, il est préconisé

- De procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre août et février inclus ;
- De recourir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies ;
- Enfin, en complément de la conservation de terrains non imperméabilisés, les habitants sont encouragés, à :
 - ✓ Conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
 - ✓ Aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.

- ✓ De recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

9^{EME} PARTIE :

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI PROPOSES POUR L'EVALUATION DU PLU ET POUR SES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS DU PLU

D'après l'Article L153-27 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit, six ans après l'approbation du plan local d'urbanisme, procéder à une analyse des résultats de son application, notamment sur l'environnement et la consommation d'espaces. Cette analyse doit s'effectuer en comparaison des objectifs visés dans le document.

Pour ce faire, une liste d'indicateurs peut être mise en place afin d'évaluer, de manière simple, l'efficacité du PLU. Celui-ci a pu avoir des effets positifs ou négatifs sur le territoire communal, ce qui sera retranscrit à travers les indicateurs. Ce bilan permettra donc de constater l'évolution du territoire depuis l'approbation du PLU.

| THEMES | INDICATEURS DE SUIVI PROPOSES | SOURCE | VALEUR AU MOMENT DU PRESENT PLU |
|----------------------|--|---|---|
| POPULATION | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Évolution de la population ✓ Évolution de la taille moyenne des ménages | INSEE | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 3 249 habitants en 2020 ✓ 2,5 personnes par foyer en 2020 |
| PERMIS DE CONSTRUIRE | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nombre de demandes de permis de construire déposés/Nombre de logements correspondants ✓ Nombre de demandes de permis de construire accordés/Nombre de logements correspondants ✓ Nombre de demandes de déclarations d'ouverture de chantier déposées ✓ Nombre de demandes de déclarations de fin de chantier déposées | Commune Sitadel | Cette valeur n'a de sens qu'au cours d'une période d'observation ; le concept de « valeur initiale » est ici inopérant. |
| HABITAT | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Comparaison du nombre de logements vacants entre la situation actuelle et la situation au bout de 6 années ✓ Nombre de Réhabilitation / Changement d'occupation des bâtiments au cours des 6 années ✓ Type de logements réalisés au cours de cette période : Accession / Locatif – Public / Privé... ✓ Formes des logements réalisés au cours des 6 années : Individuel / individuel groupé / collectif... ✓ Part des logements individuels dans les constructions réalisées au cours des 6 années nouvelles | <ul style="list-style-type: none"> ✓ INSEE ✓ LOVAC ✓ Commune | <ul style="list-style-type: none"> ✓ En 2019 78 logements vacants dont 29 logements vacants depuis moins de 2 ans. |

| THEMES | INDICATEURS DE SUIVI PROPOSES | SOURCE | VALEUR AU MOMENT DU PRESENT PLU |
|-------------|---|---------|---|
| ÉQUIPEMENTS | <ul style="list-style-type: none">✓ Liste des équipements réalisés : voirie, réseau, défense incendie.✓ Liste des équipements à réaliser : voirie, réseau, défense incendie.✓ Rythme de réalisation des équipements prévus. | Commune | Cette valeur n'a de sens qu'au cours d'une période d'observation ; le concept de « valeur initiale » est ici inopérant. |

II. PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT :

La mise en place d'indicateurs environnementaux s'appuie sur le modèle « Pression – État – Réponse » (PER) de l'UNESCO, tel qu'illustré ci-contre.

Ainsi, trois catégories d'indicateurs permettent le suivi des éventuelles incidences qu'occasionne la mise en œuvre du PLU :

Les indicateurs de pressions (espace consommé, évolution de l'espace boisé...).

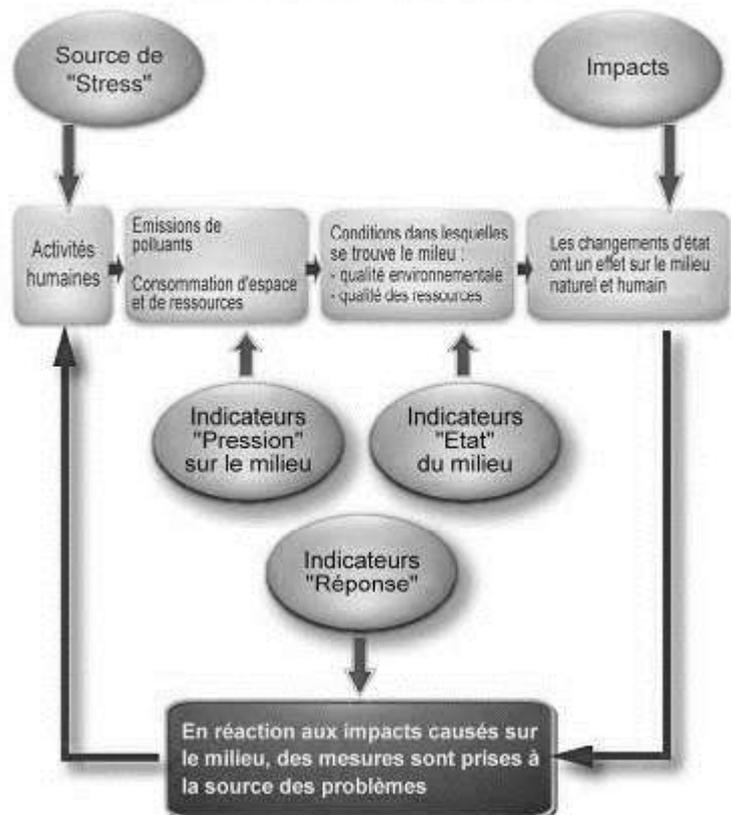
Les indicateurs d'état (niveau de la nappe, qualité de l'eau, de l'air...).

Les indicateurs « réponses » (volume d'eau potable produit, volume de déchets traités...).

Il est proposé de recourir aux indicateurs présentés ci-après. Leur consultation sera la plus fréquente possible (idéalement annuelle). Toutefois, afin de ne pas occasionner de dépense supplémentaire à la commune, il s'agit, pour la plupart, d'indicateurs libres de droits, produits par des organismes tiers – seuls à pouvoir décider de la fréquence de ces publications.

Ces indicateurs sont qualifiés « de suivi » : ils permettent de suivre une évolution mais pas de la prévoir. Il n'y a donc pas lieu de fixer un objectif de résultat. On notera également qu'un certain nombre correspondent à des observations au cours d'une période. Dans ces cas, le concept de « valeur initiale » est inopérant.

Schéma du modèle
Pression / Etat / Réponse (UNESCO 1997)



2.1. Suivi des effets sur le milieu physique

| THEMES | INDICATEUR | SOURCE | VALEUR AU MOMENT DU PRESENT PLU |
|-----------------------|---|--|---|
| Eau et assainissement | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Qualité des eaux souterraines prélevées ✓ Volume d'eau potable distribué | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Concessionnaire du réseau d'eau ✓ Eaufrance (observatoire national des services d'eau et d'assainissement) ✓ Agence Régional de la Santé (ARS) | En 2021 : qualité de l'eau : l'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques à l'exception du Fluor. Une restriction de consommation de l'eau pour les nourrissons et les enfants de moins de 12 ans s'applique. |
| | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Part de la population raccordé au réseau d'assainissement collectif, ou ayant accès à un système d'assainissement efficace (nombre d'installations contrôlées et détail quant à leur conformité ou non) | CACPB | <p>La commune de Boissy-le-Châtel est rattachée à la station d'épuration du SIVU Coulommiers/Mouroux (dorénavant à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie) qui traite les eaux de Coulommiers, Mouroux et Boissy.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés à l'assainissement non collectif : 322 - Nombre d'abonnés à l'assainissement collectif : 1095 |
| Air et Climat | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bilan des émissions annuelles de polluants atmosphériques⁶⁵ | Association ATMO | Pas de de valeurs de référence au moment du présent PLU |
| | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nombre d'installation de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers | Commune, ADEME | Inconnu |

⁶⁵ NOx, SO2, COVNM, PM10, PM25, GES...

2.2. Suivi des effets sur le paysage

| Indicateur | Source | Valeur au moment du présent PLU |
|---|---|---|
| Évolution de l'occupation des sols | CORINE Land Cover, IGN, Registre Parcellaire Graphique+ | Les espaces artificialisés représentent 22 % de la surface totale du territoire communal. |
| Comparaison de Photographies aériennes ou de vues satellitaires | IGN... | – |
| Évolution de la surface boisée | IGN-IFN, MOS | Les espaces boisés représentent environ 18 % de la surface totale du territoire communal. |
| Évolution des surfaces agricoles | Recensement agricole, Registre Parcellaire Graphique | 451.13 ha de terres cultivées en 2021 (source RPG) |
| Mise en place d'un observatoire du paysage | Organisme compétent à déterminer | – |

2.3. Suivi des effets sur les milieux naturels

| Indicateur | Source | Valeur au moment du présent PLU |
|---|---|---|
| Évolution du patrimoine écologique local : nombre d'espèces signalées ⁶⁶ , présence d'espèces protégées et/ou patrimoniales. | CBNBI, INPN, Réseaux naturalistes locaux (Clicnat) | Le concept de « valeur initiale » est ici inopérant ⁶⁷ . |

⁶⁶ Ces données n'étant pas exhaustives, leur consultation n'aura qu'une valeur indicative (notamment, constat du retour régulier des espèces observées). Une augmentation du nombre des espèces présentées dans ces listings ne signifiera pas non plus nécessairement un accroissement de la biodiversité : parmi les mammifères, le Renard roux (Vulpes), par exemple, ne figure actuellement pas dans ces bases de données, alors qu'elle est très vraisemblablement présente dans la commune.

⁶⁷ Ces données n'étant pas exhaustives, leur consultation n'aura qu'une valeur indicative (notamment, constat du retour régulier des espèces observées). Une augmentation du nombre des espèces présentées dans ces listings ne signifiera pas non plus nécessairement un accroissement de la biodiversité : parmi les mammifères, le Renard roux (Vulpes), par exemple, ne figure actuellement pas dans ces bases de données, alors qu'elle est très vraisemblablement présente dans la commune.

10^{EME} PARTIE :

MANIERE DONT A ETE MENEES L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1] Méthodes et démarches de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU agit de deux manières :

- De manière itérative afin que les enjeux environnementaux et de développement durable soient pris en compte à chaque étape de la rédaction du PLU : cette méthode permet d'évaluer au cours des études les éventuelles incidences sur l'environnement des choix définis. Cela permet de modifier ces choix ou d'imaginer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation en conséquence. Les aspects environnementaux sont ainsi pleinement intégrés dans le PLU
- En tant que bilan afin de faire la synthèse des incidences du PLU sur l'environnement.

Une des premières étapes de cette évaluation environnementale est de bien connaître les enjeux environnementaux sur le territoire via la réalisation d'un état initial de l'environnement puis par l'identification des zones qui seraient potentiellement les plus impactées par le PLU. Cette analyse permet de s'interroger sur la pertinence des choix effectués et de les adapter si nécessaire. Les choix peuvent ainsi être complétés, précisés et des mesures d'évitement, réduction, compensation peuvent être proposées. L'objectif est ainsi, de trouver un équilibre entre la prise en compte de l'environnement dans le PLU et le développement du territoire au niveau économique ou social par exemple.

Pour le PLU de Boissy-le-Châtel, les orientations du PADD, les OAP et le zonage ont tous fait l'objet d'une réflexion afin d'y intégrer les enjeux environnementaux, tout en s'assurant que le projet reste pertinent.

En premier lieu, des mesures d'évitement ont été recherchées, permettant de supprimer les incidences négatives. En cas d'impossibilité d'éviter les impacts négatifs, des mesures de réduction sont proposées (réduction des nuisances sonores, des ruptures paysagères, de la dégradation des cours d'eau...). En cas d'impossibilité d'éviter ou réduire, des mesures de compensation sont suggérées pour pallier les effets négatifs générés par le projet et proposer des solutions de qualité équivalente.

Après finalisation du PLU, les secteurs de projet ont fait l'objet d'une analyse de leurs incidences positives, négatives ou cumulées. Malgré les mesures prises, des incidences résiduelles peuvent persister, les impacts négatifs d'un projet ne pouvant être tous corrigés.

L'évaluation environnementale et sa démarche itérative ont permis d'évaluer et d'adapter le projet de PLU tout au long de sa réalisation. Cette démarche a notamment permis :

- La limitation de la consommation de l'espace en extension urbaine et le choix de la densification ;
- La prise en compte de la trame verte et bleue afin de veiller à ce que les projets ne les affectent pas ou peu ;
- La prise en compte du paysage, de ses composantes et de l'identité du territoire afin d'intégrer au mieux les projets.

2] Les sources utilisées et les acteurs mobilisés

Les études utilisées dans le cadre de la rédaction de l'évaluation environnementale du PLU de Boissy-le-Châtel sont :

- Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT, le SDAGE, le SAGE, le PGRI et le SRCE... ;
- Les documents devant figurer en annexe du PLU en tant que servitudes d'utilité publique ;
- Le Porter à connaissance de l'Etat.

L'évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études Géogram, également en charge de la révision du PLU. Les relevés naturalistes ont été réalisés par deux écologues du bureau d'études Geogram

Urbanistes et écologues ont participé à cette évaluation environnementale. Deux réunions organisées avec les personnes publiques associées avant l'arrêt du projet ont aussi permis d'associer les acteurs du territoire à cette révision, notamment dans le domaine de l'environnement.