

## Révision du PLU de Boissy-le-Châtel

### Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE

Avis de la MRAE	Réponse du pétitionnaire
<p><b>L'analyse de l'état initial de l'environnement</b> L'Ae recommande de compléter l'EIE en documentant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le niveau des nuisances sonores liées notamment à l'avenue Charles de Gaulle dans le secteur de l'OAP « Le Château » ;</li> <li>- l'état des sols sur les secteurs de projet ayant accueilli des activités industrielles, notamment les sites de Sainte-Marie et des Moulins (classés en zone UD).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances sonores : 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.</li> <li>- Activités industrielles : plusieurs anciens sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel. Sur ces anciens sites la pollution des sols n'est pas avérée. Cependant il sera précisé en rappel du règlement notamment concernant les sites de Sainte-Marie et des Moulins (classés en zone UD) que toutes les dispositions relatives à l'usage passé du site devront être prises en considération en cas de changement de destination.</li> </ul>
<p><b>Analyse des incidences et mesures ERC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation, en présentant l'évolution (ou absence d'évolution) portée par le projet de PLU, l'incidence générée le cas échéant, et la mesure visant à y répondre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'évaluation environnementale sera complétée sur l'analyse des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation, sur l'environnement et la santé humaine.</li> </ul>
<p><b>Les critères, indicateurs et modalités de suivi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compléter avec des indicateurs relevant des thèmes environnement, climat, mobilité et énergie et avec des valeurs cibles et des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'évaluation environnementale sera complétée avec les indicateurs relevant des thèmes de l'environnement, du climat, de la mobilité et des énergies.</li> </ul>
<p><b>Articulation avec les documents de planification existants</b> L'Ae recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- présenter l'articulation du projet d'évolution du PLU avec les autres documents de planification dans une seule et même partie ;</li> <li>- inclure dans le dossier versé à l'enquête publique une note d'information démontrant que le projet de révision du PLU contribue à l'atteinte des objectifs définis dans le rapport stratégique du PCAET de la CACPB, ou à défaut le calendrier de sa mise en compatibilité avec celui-ci.</li> <li>- compléter le projet de PLU pour y intégrer et décliner d'ores et déjà les objectifs et les actions du projet de PCAET arrêté, par</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'articulation du projet d'évolution du PLU avec les autres documents de planification sera traitée dans une seule et même partie.</li> <li>- Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CACPB est toujours en phase d'étude. Le PCAET poursuit actuellement une phase réglementaire, avec la sollicitation des avis des autorités environnementales. S'en suivra une consultation publique avant une adoption définitive en conseil communautaire dans le courant de l'année 2025.</li> </ul>

Avis de la MRAE	Réponse du pétitionnaire
<p>anticipation de sa mise en compatibilité avec le PCAET une fois adopté.</p>	
<p><b>Programmation en logements et la trajectoire démographique</b> L'Ae recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reconsidérer l'objectif de croissance démographique retenu dans le projet de PLU ou, à défaut, de le justifier au regard des dynamiques de développement prévisibles et de la soutenabilité de ce développement ;</li> <li>- reconsidérer en conséquence l'objectif de production de logements retenu, notamment au regard de ceux fixés par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers et de la part assumée par la commune de Boissy-le-Châtel</li> <li>- reprendre l'étude de densification et renforcer en priorité la densification et n'envisager qu'en cas de besoins résiduels la création des OAP</li> <li>- préciser le nombre et la répartition des logements envisagés entre les OAP et en diffus dans le tissu urbain existant ;</li> <li>- démontrer que la mobilisation des parcelles correspondant aux OAP est nécessaire pour atteindre l'objectif fixé par le SCoT du bassin de vie de Coulommiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'objectif de croissance retenu par la collectivité (0.7% par an) est cohérent avec la croissance démographique enregistrée sur la commune sur la décennie précédente (0.7% entre 2014 et 2020). Cette croissance dite au fil de l'eau adaptée aux capacités de la commune permet : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ De préserver son statut de pôle secondaire au sein de l'Agglomération de Coulommiers,</li> <li>✓ De recentrer l'urbanisation sur le bourg,</li> <li>✓ De diversifier l'offre en logements et de répondre à l'ensemble des besoins de la population en renforçant la mixité sociale au sein du bourg.</li> <li>✓ De conforter les équipements et les services à la population et de prévoir leur développement,</li> <li>✓ De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants,</li> <li>✓ De répondre aux objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels en mettant fin au développement linéaire de l'urbanisation.</li> </ul> </li> <li>- Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été défini pour la zone AU pour échelonner dans le temps l'accueil de constructions nouvelles et privilégier dans un premier temps le remplissage des dents creuses en zone urbaine.</li> <li>- En termes de répartition de l'offre de logements le PLU prévoit que : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 165 logements sont possibles au sein des dents creuses soit 61 %.</li> <li>✓ 105 logements sont possibles au sein des secteurs d'extension (zone U or espace urbanisé de référence et zone AU) soit 39 %</li> </ul> </li> <li>- Compte tenu des logements nouveaux projetés et de la volonté de maintenir en zone U et AU un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées (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), la mobilisation de l'ensemble des parcelles classées en OAP est nécessaire.</li> </ul>
<p><b>Changement de zonage de certains secteurs du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur des Petits Prés et du Moulin de Boissy-Sud : changement de zonage de N en A à justifier</li> <li>- Secteur situé entre les Prés des Martinots et le hameau des Brosses : changement de zonage de N en A à justifier</li> </ul>	<p>Les parcelles en question sont recensées en terres agricoles cultivées selon le Registre Parcellaire Graphique de 2021. Ces terrains sont donc classés en zone A à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.</p>
<p><b>Analyse de la prise en compte de l'environnement</b> Sur les secteurs soumis à OAP, l'Ae recommande de :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Période d'inventaire : 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</li> </ul>

Avis de la MRAE	Réponse du pétitionnaire
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dresser un inventaire fin des végétaux et de la faune présents sur chacune des OAP en période de printemps</li> <li>- compléter l'OAP par un schéma de principe des constructions envisagées</li> <li>- compléter l'OAP et le règlement graphique en identifiant les arbres à préserver</li> <li>- définir des mesures visant à éviter, réduire ou, à défaut compenser la perte de biodiversité générée par les abattages d'arbres susceptibles d'être effectués dans le périmètre de l'OAP du Château, en raison de la suppression de l'EBC.</li> </ul>	<p>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. Pour autant, même limitées, les observations faunistiques et floristiques faites dans ce cadre n'ont pas été occultées. Sur la base d'un seul passage réalisé en début d'automne, les relevés ne sauraient prétendre à l'exhaustivité. Cependant, l'expérience et les connaissances des naturalistes ayant réalisés ces relevés 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schéma de principe des constructions envisagées : la collectivité ne souhaite pas rentrer dans ce niveau de détail.</li> <li>- Arbres à préserver : il sera précisé dans l'OAP dite du Château que les arbres existants devront être préservés. Les arbres pourront cependant être abattus si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.</li> </ul>
<p>SRCE et corridor fonctionnel des prairies et friches à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'AE recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compléter l'évaluation environnementale par l'analyse des incidences potentielles des ouvertures à l'urbanisation prévues par le projet de PLU sur le corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes identifié au SRCE.</li> <li>- définir en conséquence des mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant le maintien des fonctionnalités de ce corridor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'évaluation environnementale sera complétée par l'analyse des incidences potentielles des ouvertures à l'urbanisation prévues par le projet de PLU sur le corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes identifié au SRCE.</li> </ul>
<p><b>Zones humides</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'AE constate que l'OAP du Château est concernée par une enveloppe d'alerte de ZH de classe B mais n'a pas fait l'objet d'une étude ZH. L'AE recommande de démontrer, avant toute ouverture à l'urbanisation, l'absence de zone humide dans les secteurs situés en tout ou partie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il sera indiqué dans l'OAP dite du Château qu'une étude ZH devra être réalisée démontrant l'absence de zone humide dans les secteurs situés en tout ou partie dans l'enveloppe d'alerte identifiée.</li> </ul>

Avis de la MRAE	Réponse du pétitionnaire
<p>dans l'enveloppe d'alerte des zones humides.</p>	
<p><b>L'imperméabilisation des sols</b> L'Autorité environnementale relève que le taux minimum de surface non imperméabilisée demandé sur l'OAP « Le Château » est très faible, ce qui laisse entendre que le secteur pourra être assez fortement imperméabilisé. Le projet de PLU ne prévoit pas de compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées. L'AE recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- démontrer l'absence de toute possibilité d'évitement ou de réduction notable des nouvelles surfaces imperméabilisées susceptibles d'être autorisées par le PLU</li> <li>- planifier la compensation de ces zones nouvellement imperméabilisées en étudiant par exemple la possibilité de désimperméabiliser certains espaces en zone UD</li> <li>- compléter le règlement de l'ensemble des zones urbaines pour fixer, conformément aux dispositions du SDAGE, les conditions favorisant l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie de période de retour inférieure à 30 ans</li> </ul> <p>Le secteur de la Grange aux Dîmes est directement concerné par un axe de ruissellement nord/sud.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'AE recommande de compléter l'OAP de la Grange aux Dîmes ou les dispositions réglementaires y afférentes par des orientations ou règles d'aménagement de nature à intégrer l'axe de ruissellement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le taux de surface non imperméabilisé sur l'OAP du Château sera augmenté à 20%.</li> <li>- Le projet de PLU ne prévoit pas de secteur de compensation des zones nouvellement imperméabilisées mais fixe pour l'ensemble des zones U et AU un pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées 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.</li> <li>- le règlement de l'ensemble des zones urbaines sera complété conformément aux dispositions du SDAGE concernant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.</li> <li>- Il sera précisé dans l'OAP de la Grange aux Dîmes que le pétitionnaire devra tenir compte dans son projet d'aménagement de l'axe de ruissellement identifié.</li> </ul>
<p><b>Le paysage</b> L'AE recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'identifier les cônes de vue à préserver dans le rapport de présentation et dans les OAP, en particulier sur le secteur de la Grange aux Dîmes ;</li> <li>- de compléter l'analyse des incidences sur le paysage et le patrimoine qu'auront les OAP, en particulier sur le secteur du Château, et produire des vues (perspectives, axonométries, etc.) qui montrent la transformation du paysage que produiront les projets résultant de ces OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les vues sur la vallée du Grand Morin ont été prises en compte dans le zonage du PLU par le classement en zone naturelle des terrains concernés.</li> <li>- Concernant l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage urbain et naturel, plusieurs mesures ont été prises dans le PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ;</li> <li>✓ Règles de hauteur ;</li> <li>✓ Règles régissant les aspects extérieurs (volume, type de matériaux de constructions, etc.).</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Les mobilités et les déplacements</b> L'AE recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Compléter le diagnostic en indiquant les parts modales des déplacements depuis, vers et à l'intérieur de la commune en fonction des distances parcourues Préciser les évolutions attendues concernant ces parts modales au regard des projets portés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En fonction des études disponibles, des compléments pourront être apportés sur les autres types de déplacement sur le territoire communal.</li> <li>- Concernant les modes de déplacements alternatifs à la voiture, il sera précisé que le projet de voie verte sur l'ancienne voie ferrée entre Coulommiers et la Ferté-Gaucher est toujours d'actualité.</li> </ul>

Avis de la MRAE	Réponse du pétitionnaire
<p>par la CACPB dans son schéma directeur des liaisons douces ou d'initiative locale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'AE recommande de décliner dans le projet de PLU les objectifs et aménagements prévus afin de favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle sur le territoire communal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il convient de préciser que le projet de PLU prend en compte le besoin de modes alternatifs à la voiture par l'identification et la protection des sentes piétonnes existantes, la création de nouveaux cheminements pour relier des sentes entre elles.</li> </ul>