



Le 5 mars 2025

Objet :

Avis sur le projet de Plan
Local d'Urbanisme
Intercommunal arrêté de
Grand Paris Sud Est Avenir

**Direction du
développement urbain**

Affaire suivie par :

Ken MOUSSAVOU
Instructeur du droit des
sols
Tél. : 01.45.10.23.84
[Ken.moussavou@ville-
boissy.fr](mailto:Ken.moussavou@ville-boissy.fr)

Pièces jointes :

- Liste des
observations sur
le projet de PLUi

Copie :

Olivier PIOT

EPT GPSEA
Monsieur Laurent CATHALA
Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14 rue de Le Corbusier
94046 Créteil

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous à la suite de la délibération n°CT 2024.5/103-2 par laquelle le Conseil de Territoire du 4 décembre 2024 a arrêté le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir qui sera soumis à enquête publique.

Le projet de PLUi arrêté m'a ainsi été transmis et la Commune dispose d'un délai de trois mois pour rendre son avis sur celui-ci en application des articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des pièces du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de PLUi arrêté le 4 décembre 2024.

Par ailleurs, une liste d'observations du projet de PLUi de la Commune est annexée au présent courrier.

Je vous prie de bien vouloir joindre le présent avis favorable ainsi que la liste des observations du projet de PLUi de la commune de Boissy-Saint-Léger, ci-annexée, au dossier qui sera soumis à enquête publique et d'en tenir compte dans la suite de la procédure.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression mes sentiments les meilleurs.



Le Maire,

Régis CHARBONNIER



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

DOSSIER ARRÊT

Liste des observations sur le projet de PLUi Grand Paris Sud Est Avenir

COMMUNES DE Boissy Saint Léger

Méthodologie de remplissage des observations :

Chaque observation doit faire l'objet d'une ligne unique dans les tableaux ci-dessous. Toutes les colonnes doivent être renseignées. Cf. exemple ci-dessous :

Numéro de la remarque	Chapitre/zone/article concernés	Observations (pour le PLUi approuvé)	Justification	Pièce Jointe
ALF1	Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme	Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus 6 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% 40% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.	Il est nécessaire de diversifier l'offre de logements dans ce secteur.	
ALF2	Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Ajout d'un PAPAG sur l'ilot (cf. PJ) pour un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.	La ville d'Alfortville et GPSEA souhaitent requalifier le centre-ville devenu peu attractif et connaissant des disfonctionnements. Une réflexion est portée depuis plusieurs années sur le secteur dans l'objectif de repenser l'espace public, les circulations...	Voir « PJ ALF2 ». <i>Aperçu pour l'exemple :</i> 

No de la remarque codifié : initiale commune + numéro

Renseigner impérativement

Chapitre/article/zone concernés (par exemple : Diagnostic foncier, zone UH, définition de construction, etc.)



Proposition précise et explicite (avec en **gras rouge/rouge barré** les évolutions souhaitées en cas de modifications écrites).

Les questions/interrogations ne seront pas traitées.



Justification, **indispensable** pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation.

Toute demande non justifiée ne sera pas traitée.



Uniquement pour les OAP et les documents graphiques

Sous un seul document dénommé comme l'intitulé de l'observation + n° de l'observation

Sommaire des pièces du PLUi :

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique.....	4
2.1.2 Etat initial de l'environnement.....	5
2.2 Justifications des choix.....	6
2.3 Évaluation environnementale.....	7
4.1 OAP Thématiques.....	8
4.2 OAP Sectorielles.....	9
5.1 Dispositions communes écrites et graphiques.....	10
5.2 Lexique.....	11
5.3 Destinations / Sous-destinations.....	12
5.4 Fiches des indices.....	13
5.5 Règlement de la zone UP.....	14
5.6 Annexes règlementaires.....	15
6.1 Plans de zonage.....	16
6.2 Plans de mixité.....	24
6.3 Plans de stationnement.....	25
6.4 Plans masses.....	26
6.5 Plans de nivellement.....	27
7.1 Servitudes d'utilité publique.....	28
7.2 Annexes sanitaires.....	29
7.1 Annexes informatives.....	30

2.1.1 Diagnostic territorial et socio-économique

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.1.2 Etat initial de l'environnement

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.2 Justifications des choix

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

2.3 Évaluation environnementale

Numéro de la remarque	Chapitre concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

4.1 OAP Thématiques

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

4.2 OAP Sectorielles

Numéro de la remarque	OAP concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

5.1 Dispositions communes écrites et graphiques

Numéro de la remarque	Disposition /article concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
		Disposition pour les locaux commerciaux=> locaux OM doivent être intégrés à l'intérieur des bâtiments (à vérifier par EV si cela est déjà compris dans le règlement de GPSEA).		

5.2 Lexique

Numéro de la remarque	Définition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.3 Destinations / Sous-destinations

Numéro de la remarque	Zones concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.4 Fiches des indices

Numéro de la remarque	Zone/Règle/Indexe concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

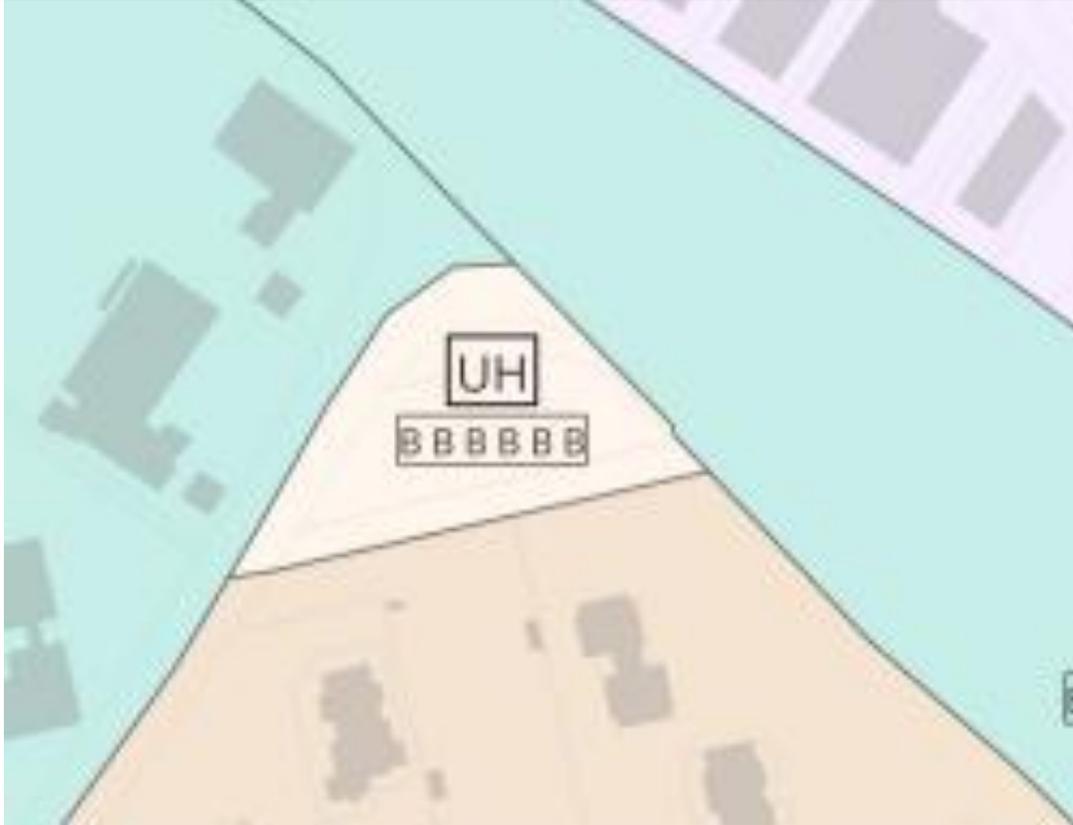
5.5 Règlement de la zone UP

Numéro de la remarque	Article/disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification

5.6 Annexes réglementaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.1 Plans de zonage

Numéro de la remarque	Zone/Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe
BSL1	La zone UH est dans le périmètre du PRIR	<p>Changement de zonage : UH => UR de la parcelle AB 586</p> <p>Avec les indices :</p> <p>INDICE B1 : « Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement »</p> <p>INDICE B : « Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives</p> <p>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :</p>	Zone destinée à du collectif avec équipement public en RDC	 <p>Le plan de zonage illustre une parcelle AB 586, représentée par un triangle beige, située à l'intersection de deux zones d'urbanisme. La zone à gauche est colorée en vert clair, et la zone à droite en rose clair. À l'intérieur de la parcelle AB 586, un rectangle blanc contient l'indice 'UH' au-dessus d'une rangée de six lettres 'B' (BBBBBB). Des formes grises à l'arrière-plan indiquent des bâtiments existants ou projetés dans les zones adjacentes.</p>

		<p>- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture, - 3 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. »</p> <p>INDICE B : « Il n'est pas fixé de règle »</p> <p>INDICE C : « Il n'est pas fixé de règle »</p> <p>INDICE B1 : « Tout projet doit respecter les dispositions cumulatives et minimales suivantes :</p> <p>- 30% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre, - 10% minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace perméable et éco-aménagé. »</p>		
--	--	--	--	--

		<p>INDICE B2 : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut.</p> <p>Si la limite séparative correspond à une limite avec une unité foncière situé en zone UH ou N, la hauteur maximale doit être égale à la hauteur maximale autorisée dans l'indice de la zone voisine (UH ou N) augmentée de 3 mètres, et ce, dans une profondeur de 16 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative. »</p>		
--	--	---	--	--

BSL2	Annexe : liste des emplacements réservés – règlement graphique	Emplacement réservée 24 (Aménagement de la Sente des Glaisières) et 23 (Aménagement de la Sente des Orchidées) à supprimer		
------	--	---	--	---



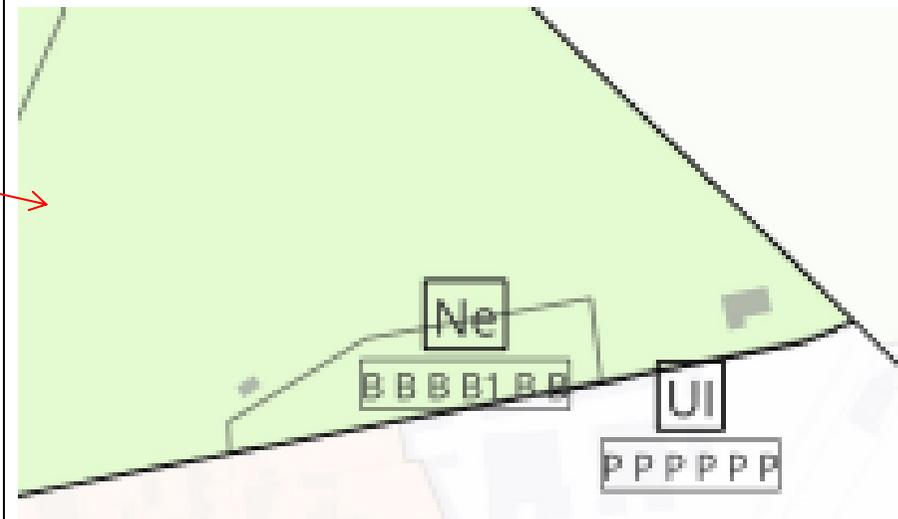
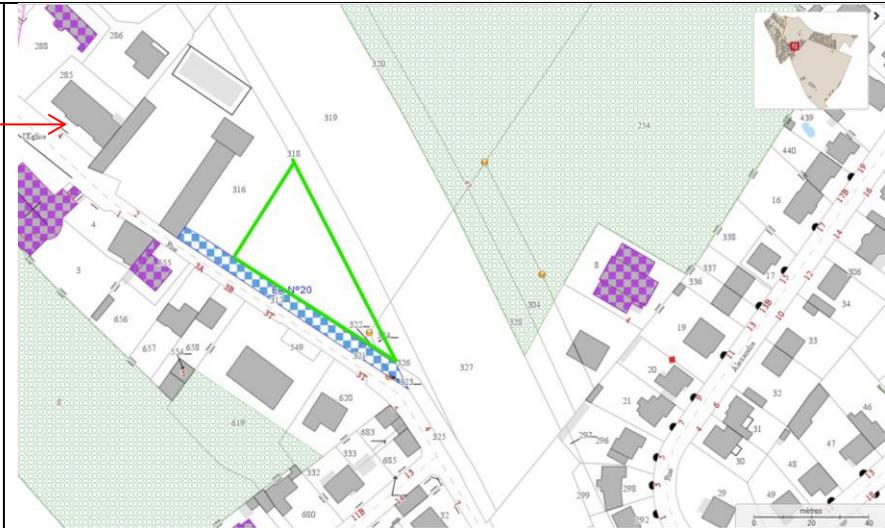
Revoir Espace paysager protéger => bande de 3 m à retrancher

La ville souhaite :

- L'emplacement réservé N°20 doit être préservé.
- Modifier le zonage de la clinique vétérinaire.
- Installation d'un futur café

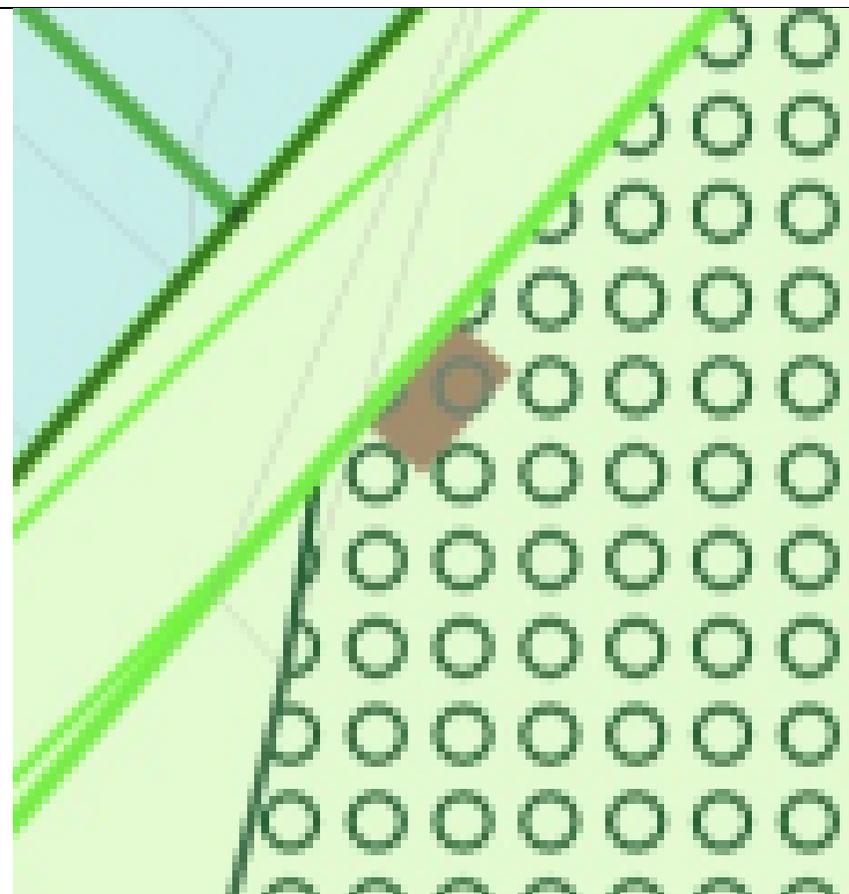
Pour favoriser l'installation de ses projets communaux.

Modifier le zonage
Ne projet clinique vétérinaire => en zone A sans règle de pleine terre et sans règle d'emprise au sol / Les indices à utiliser sont :
INDICE J => « Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement. »
INDICE J => « Les constructions principales peuvent



		<p>être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. »</p> <p>INDICE J => « Il n'est pas fixé de règle »</p> <p>INDICE G1 => « Il n'est pas fixé de règle »</p> <p>INDICE J => « Il n'est pas fixé de règle »</p> <p>INDICE F => « La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p> <p>La hauteur maximale des autres types de constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut. »</p>		
--	--	---	--	--

Projet de café.
Détourer l'EBC.
Changement de
destination en A et
N. (Propriété Région
IDF)



6.2 Plans de mixité

Numéro de la remarque	Dispositions/secteur concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.3 Plans de stationnement

Numéro de la remarque	Disposition concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.4 Plans masses

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

6.5 Plans de nivellement

Numéro de la remarque	Plan concerné	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Servitudes d'utilité publique

Numéro de la remarque	Servitude concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.2 Annexes sanitaires

Numéro de la remarque	Annexe concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe

7.1 Annexes informatives

Numéro de la remarque	Annexes concernée	Observations (pour le PLUi approuvé) Faire apparaître les corrections souhaitées en rouge rouge barré	Justification	Pièce jointe