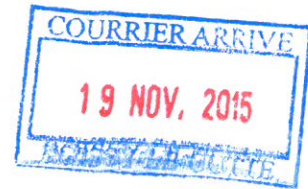




PRÉFET DE L'ESSONNE



DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par :  
Jocelyne DENONFOUX  
Tél. : 01.60.76.34.77  
Mél : jocelyne.denonfoux@essonne.gouv.fr

Étampes, le 18 NOV. 2015

Le Sous-Préfet d'Étampes

à

Madame le Maire  
Hôtel de Ville  
2, Grande Rue  
91590 BOISSY-LE-CUTTÉ

**Objet** : Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Boissy-le-Cutté

Par délibération du 18 août 2015, enregistrée avec le dossier y afférent le 21 août 2015, le conseil municipal de la commune de Boissy-le-Cutté a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Ce bilan met en évidence le respect des modalités de la concertation définies dans la délibération de prescription du 12 avril 2010.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), expression du projet communal, est fondé principalement sur le développement du dynamisme local, la maîtrise de l'urbanisation et la limitation de la consommation d'espace ainsi que la préservation des espaces agricoles, naturels, patrimoniaux et paysagers.

Le dossier transmis appelle de ma part les observations suivantes :

#### 1 – Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace

La projection démographique, établie dans le rapport de présentation à l'horizon 2027, est de 1 500 habitants, soit 181 habitants supplémentaires. Sur cette base d'évolution de la population, le PLU fixe un objectif de production de 94 logements, ce qui s'inscrit dans le respect des objectifs assignés à la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR) dans le cadre de la Territorialisation des Objectifs Logements (TOL). De plus, cet objectif est compatible avec le SCoT « Entre Juine et Renarde » qui impose à la commune la construction de 100 logements à l'horizon 2033.

Pour réaliser cet objectif, le rapport de présentation identifie une capacité résiduelle de 94 logements dans le tissu urbain existant. Le règlement des zones urbaines permet la réalisation d'une partie de ces logements par densification. Cependant, l'emprise au sol limitée respectivement à 25 et 20 % dans les zones UB et UC ainsi que l'obligation de laisser une surface de 40 et 50 % en pleine terre sur ces mêmes zones, correspondant à des secteurs pavillonnaires diffus, obère la mobilisation du potentiel foncier repéré.

De même, le choix de s'opposer à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, qui permet, dans le cas de lotissements, d'appliquer l'ensemble des règles à l'unité foncière du terrain et non à chaque lot, conduit à limiter les possibilités de construction au sein du tissu existant.

Par ailleurs, trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) affichent un total de 66 logements sur presque trois hectares de dents creuses. **Il conviendra néanmoins d'imposer un minimum de logements au lieu d'un maximum dans les OAP afin de garantir pleinement l'atteinte des objectifs fixés dans le SCoT comme dans le PLU.**

En outre, la compatibilité du PLU avec le SCoT en termes de mixité sociale et de diversification de l'offre de logements n'est pas pleinement assurée.

En effet, le SCoT impose, pour la commune de Boissy-le-Cutté identifiée comme pôle relais, une production de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 2033, soit 30 logements. Le règlement des zones UA et UC, qui comprennent les trois OAP, fixe un taux de 30 % de LLS pour les opérations prévoyant respectivement plus de 10 et 20 logements. Or, il n'est pas exclu, que les opérations futures soient inférieures aux seuils pré-cités, et de ce fait soustraites à l'obligation des 30 % de LLS.

Par ailleurs, le SCoT prévoit également que dans les opérations nouvelles de logements, 30 % soient affectés à une typologie maison de ville/individuelle dense et 20 % à du petit collectif. Or, bien que les OAP prévoient un principe de diversification des logements, aucun de ces pourcentages n'est repris.

Aussi, dans un **souci de compatibilité avec le document supra-communal et afin de les rendre opposables, il est indispensable d'inscrire dans toutes les OAP, ainsi que sur le document graphique, ces objectifs de mixité sociale et de diversification de l'offre de logements**, en mobilisant les différents outils offerts par le code de l'urbanisme (articles L.123- 1- 5 II 4° et L.123-2 b par exemple).

Enfin, quelques espaces déjà anthropisés sont repérés en zone urbaine pour le développement économique de la commune, ce qui est compatible avec le SCoT qui n'autorise aucune extension.

**Le projet de PLU montre donc la volonté communale d'une gestion économe de l'espace par un développement prévu exclusivement dans le tissu urbain, en compatibilité avec le SCoT. Cependant, des garanties réglementaires devront être apportées pour assurer la compatibilité du projet avec ce document supra-communal sur le volet production, mixité sociale et diversification de l'offre de logements.**

## 2 – La forêt et les milieux naturels

Le PLU prévoit une levée d'« Espace Boisé Classé » (EBC) au sud-est de la commune dans le secteur des « mares gréseuses », situé dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF). De plus, cette zone est repérée en vert foncé dans le SCoT opposable (comme dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France) et s'intègre dans un massif boisé de plus de 100 ha. De manière plus limitée, des EBC ont été levés sur le même massif, au niveau de certaines parcelles situées au sud du bourg (476, 486, 525 et 526). Aussi, afin de garantir la compatibilité du PLU avec les orientations réglementaires et prescriptives des documents supra-communaux et d'offrir une protection forte à ces espaces sensibles, un maintien de ces EBC apparaît nécessaire. En outre, ce classement EBC permettra d'appréhender le mitage des massifs boisés et de limiter la propagation d'habitat précaire et illégal, dont le rapport de présentation fait état.

Au niveau du secteur du camping, plusieurs classements différents (zone naturelle, lisières inconstructibles et EBC) apparaissent peu explicites et pourraient engendrer des difficultés de gestion de cette activité.

De même, le secteur Ns, situé au sud-ouest du bourg et correspondant au terrain de football communal, est presque entièrement recouvert par la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares inconstructible alors que le règlement de cette zone autorise les aménagements et installations liées aux activités de loisirs et de plein air. Le document graphique et le règlement de ce secteur devront donc être mis en cohérence au regard de l'objectif recherché et en compatibilité avec les documents supra-communaux.

De plus, le règlement de ces deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) devra préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, extensions et annexes ainsi que la destination des bâtiments autorisés conformément à l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme.

### 3 – L'eau et les milieux humides

Le rapport de présentation aborde des problématiques de ruissellement et d'inondations. Afin de réduire l'exposition à ces risques, il est recommandé, dans les secteurs concernés et dans les zones assujetties aux remontées de nappes présentes sur une grande partie du village, de ne pas construire de sous-sol, de surélever le premier plancher d'au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel, et d'interdire les clôtures pleines.

Par ailleurs, le rapport de présentation (page 241) n'identifie aucune zone humide particulière. Or, l'étude menée par la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) indique une enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 3 (probabilité importante de zones humides) dans le secteur « Les Boulins », situé au nord-est de la commune et près de la « Croix Boissée ». Le PLU n'indique pas si un diagnostic de terrain a été réalisé afin de déterminer le caractère non humide de cette zone, pourtant en partie classée en zone à urbaniser (1AUI).

### 4 – Conclusion

Le projet de PLU affiche une volonté de préserver les espaces agricoles et naturels. **Aucun de ces espaces n'est consommé pour le développement de la commune** qu'il est prévu de réaliser par une densification du tissu urbain. Cependant, afin d'assurer la réalisation de ce développement et de garantir pleinement la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT, il conviendra de **mobiliser l'ensemble des outils permettant d'assurer la réalisation et la diversification des logements prévus**. Enfin, en ce qui concerne les espaces naturels et forestiers, quelques **précisions et compléments devront être apportés**.

J'émet donc un **avis favorable** sur le PLU, **sous réserve** de la prise en compte des observations précédemment formulées ainsi que de celles figurant en annexe.

Le Sous-Préfet d'ÉTAMPES



Zoheir BOUAOUICHE





## ANNEXE

### **Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Boissy-le-Cutté**

#### Remarques complémentaires

##### **1 – Rapport de présentation**

Le chapitre relatif à l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement n'a pas été repris dans le rapport de présentation du dossier ré-arrêté. **Conformément à l'article R.123-2 4° du code de l'urbanisme, il est impératif de réintégrer cette partie.**

La page 18 indique la présence d'un cours d'eau temporaire et de petits plans d'eau. Il est à regretter l'absence d'une carte d'identification de ces éléments, qui aurait permis de mieux appréhender le réseau hydrographique.

**Conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation de l'espace depuis le POS doit être complétée (page 188).** De plus, l'évolution des surfaces de zones ainsi que le bilan de répartition des zonages entre le document d'urbanisme en vigueur (POS) et le projet de PLU (page 225) méritent d'être détaillés.

L'emplacement réservé matérialisé sur le plan de zonage n'est pas justifié dans le rapport de présentation contrairement à ce qu'impose l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, ni explicité dans l'annexe n°9. De plus, la destination « aménagement » inscrite sur le tableau n'explique pas l'objectif recherché. Une précision est à apporter au document.

##### **2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et document graphique**

L'OAP n° 1, sur le secteur de la « Croix Boissée » situé en zone UC, affiche une superficie de 1,5 ha alors que son périmètre a été réduit par rapport au premier dossier arrêté. Il convient donc de réactualiser les données relatives à cette OAP.

L'OAP n°3 (secteur STRF) est concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que les constructions soient implantées avec un retrait de 75 mètres par rapport à la route départementale 191. Bien que le règlement de la zone 1AUI, dans son article 6, reprenne cette disposition, il conviendrait de la mentionner dans l'OAP et de la matérialiser sur le document graphique.

##### **3 – Règlement**

Les articles 1 des zones A et N stipulent que les constructions et installations nécessaires aux services publics de transport d'énergie ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans la bande de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, si pour des raisons techniques elles ne peuvent être implantées ailleurs. Cette possibilité n'est pas offerte par le SDRIF qui prévoit que dans cette bande, en dehors des sites urbains constitués et à l'exception des bâtiments agricoles, toute urbanisation est interdite. **Il conviendra donc de rectifier ces articles afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT qui reprend le SDRIF sur ce volet.**

Le préambule du règlement de la zone A est inadapté. La vocation de la zone est agricole. Or, le préambule indique qu'il s'agit d'une zone d'espaces paysagers à protéger et de plantation d'alignement. Il est donc nécessaire de rappeler la vocation de la zone telle qu'elle est décrite à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Le règlement fait référence à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme pour les espaces paysagers à protéger et pour délimiter les secteurs de mixité sociale. Il convient de préciser clairement la numérotation de ces articles respectivement L.123-1-5 III 2° (éléments de paysage) et L.123-1-5 II 4° (secteurs de mixité sociale).

Dans les articles 4 des zones A et N, qui ne sont pas des zones inconstructibles, aucune mention d'un débit de rejet autorisé n'est mentionné. Le règlement devra être modifié en ce sens afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie qui limite le débit à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de 10 ans.

#### **4 – Servitudes**

La liste des servitudes ainsi que les fiches techniques associées sont lacunaires. **Il conviendra de joindre au dossier de PLU un tableau faisant apparaître l'ensemble des servitudes ainsi que les données des organismes gestionnaires, leurs adresses respectives et les dates des arrêtés/décrets et numéros correspondants.**

En ce qui concerne le gestionnaire de la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles, liée au faisceau hertzien de Puiset-le-Marais au fort de Kremlin (PT2 910 50802), il convient d'actualiser son adresse postale :

Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information  
Île-de-France 6 8ème RT  
site du Mont Valérien à Suresnes / base des Loges  
8 avenue du Président Kennedy  
BP 40202  
78102 Saint Germain en Layes cedex.