



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Vincennes, le 11 septembre 2023

Direction Régionale
des Affaires Culturelles d'Ile de France
Unité Départementale de l'Architecture et du
Patrimoine du Val de Marne

L'Architecte des Bâtiments de France

à

Affaire suivie par: Ghislaine FINAZ
Service: UDAP 94
Tél: 01 43 65 25.34
Courriel: ghislaine.finaz@culture.gouv.fr
Référence: 2023 / 037 / GF/AP
PJ: néant

EPT Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL CEDEX

A l'attention de Mme SOLBES Coralie et
Mme PELLERIN Florie-Anne

Objet : modification n°1 du PLU de la commune de Boissy-Saint-Léger

Vos réf : votre courrier 2023DRAT09 du 12 juin 2023

Mesdames,

Veuillez trouver ci-dessous nos observations sur ce projet de modification du PLU de Boissy-Saint-Léger :

Notice de présentation

p. 24 du document non paginé : l'article UE6 disposera que le nombre de stationnements par logement passera de 1 place maximum à 1 place minimum. Une attention particulière devrait être portée à l'artificialisation des sols en évitant la création de rampes de parking souterrain et les revêtements imperméables.

p. 28 : une parcelle du PPAG se situe également en périmètre délimité des abords du château du Piple. L'immeuble de cette parcelle (6 rue de Paris) est repéré comme bâti remarquable dans le PLU, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, il devrait être conservé.

Je vous prie de recevoir, Mesdames, l'expression de ma considération distinguée.

Ghislaine FINAZ
Architecte des Bâtiments de France,
Chef de l'UDAP du Val-de-Marne



CCI VAL-DE-MARNE
PARIS ILE-DE-FRANCE

Arrivée courrier le

06 OCT. 2023

GPSEA

Madame Coralie SOLBES
Directrice de la délégation Relations et Appui
aux territoires
GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL CEDEX

2023/078/GD/IT/CP

Dossier suivi par Ioana TEODORESCU
07 64 87 01 70 / iteodorescu@cci-paris-idf.fr

Créteil, le 2 Octobre 2023

Affaire suivie par Mme Coralie SOLBES/ Florie-Anne PELLERIN

Réf : 2023DRAT09

Lettre recommandée avec AR n°1A 159 950 7087 7

Objet : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger

Madame la Directrice,

Par courrier reçu par mes services le 7 juillet 2023, vous avez bien voulu m'informer de la réalisation du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boissy-Saint-Léger par arrêté n° A2023-013 du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 10 mai 2023.

La modification n°1 du PLU a pour cible les points suivants :

- Modifier le règlement en vue de maîtriser la densification du tissu pavillonnaire (**zone UE**) pour permettre délimiter l'artificialisation des sols et maintenir un bon niveau d'équipement ;
- Protéger des éléments paysagers en modifiant notamment le document graphique ;
- Permettre de porter une réflexion d'ensemble le long de l'ancienne RN 19 qui fait l'objet aujourd'hui d'une forte pression immobilière, en instaurant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour une durée de trois ans maximum à compter de l'approbation de la modification du PLU.

Le développement urbain a induit une forte pression sur le stationnement dans les quartiers pavillonnaires. Le projet de modification n°1 du PLU propose des ajustements de la règle de stationnement afin de permettre l'augmentation du nombre de places minimum exigé pour les logements en dehors du périmètre des 500 mètres de la gare.

La Chambre de Commerces et d'Industrie du Val-de-Marne vous rappelle l'importance, dans l'aménagement des espaces publiques, de la voirie et des aires de stationnement de prendre en compte les besoins de stationnement des commerces et d'en faciliter les livraisons.

FC → DRAT 

Dans les nouveaux projets de construction de logements, notamment en proximité des gares, la CCI du Val-de-Marne vous conseille d'examiner la possibilité de prévoir dans les rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, des locaux qui peuvent accueillir des activités ou commerces.

Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable sur la présente modification du PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de mes respectueux hommages.


Gérard DELMAS

Destinataire :

Mme CORINNE SOLBES
CHAMP PARIS SUR EST MENIL
EUROPARC
RUE LE CORBUSIER
746 CROIX DE LAUSSE

Le destinataire, votre

ne s'est présenté à votre domicile

et n'a pas pu vous remettre votre



Le destinataire :

Le montant qui vous sera remis

est le montant de la somme de :

S.A. AU CAPITAL DE 3 800 000 000 EUROS RCS PARIS 356 000 000 / SIÈGE SOCIAL : 9 rue du Colonel Pierre Avia - 75015 Paris



Numéro de l'envoi : 1A 159 950 7087 7



RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE
RÉCEPTION

NOUVEAU

CHOISISSEZ LA SOLUTION QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX

NOUVELLE LIVRAISON
A DOMICILE A
LA DATE DE VOTRE CHOIX

RETRAIT DANS
LE BUREAU
DE POSTE
DE VOTRE CHOIX

FAITES VOTRE CHOIX AUJOURD'HUI AVANT MINUIT
www.laposte.fr/service/reception, rubrique "Nouvelle livraison"

SANS CHOIX DE VOTRE PART, votre lettre sera disponible

Au bureau de :

Le/...../.....

A partir de h

(date et heure de mise à disposition
de la lettre en instance)

AVIS DE PASSAGE

SGR 2 V22 MSR 18 15-1092921 08-18

**Direction de l'Aménagement, de l'Innovation
et des Solidarités Territoriales**

Service Aménagement

Affaire suivie par Magali Chauvet

Courriel : magali.chauvet@valdemarne.fr

tél. : 01.49.56.27.53

Réf. : DAIST/SAME - 2023/ 168

Elise : 23-020995-A

Monsieur Laurent CATHALA
Président

Etablissement Public Territorial

Grand Paris Sud Est Avenir

Europarc

14, rue Le Corbusier

94046 Créteil Cedex

DRAFT

Créteil, le 22 SEP. 2023

OBJET : Avis du Département sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Boissy-Saint-Léger.

Cher

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 12 juin 2023, vous avez bien voulu me transmettre pour avis le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boissy-Saint-Léger, et je vous en remercie.

J'ai bien noté les principaux objectifs de cette modification et notamment :

- L'instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) le long de l'ancienne N 19, en zones UB et UG, afin de mieux connaître, de maîtriser l'urbanisation et d'anticiper les évolutions de ce secteur stratégique pour la commune ;
- La modification du règlement et du plan de zonage de la zone UE dédiée au tissu pavillonnaire, dans l'objectif d'en maîtriser la densification, d'en préserver les caractéristiques architecturales et paysagères et d'en protéger certains espaces verts et arbres remarquables.

Sur le premier point, **le Département tient à rappeler qu'il ne porte aucun projet au niveau de la route nationale 19**. De ce fait, il n'y a pas lieu de mentionner un « projet du Département » en page 6 de la notice de présentation.

Concernant la **gestion des eaux pluviales, abordée dans les articles 8 du Règlement**, le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA), le zonage pluvial départemental et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, sont bien pris en compte.

Toutefois, il serait opportun de compléter et/ou de renouveler certaines formulations :

- Un **nouveau SDAGE** a été adopté par le comité de bassin Seine Normandie en 2022. Il convient donc de mentionner le SDAGE 2022-2027.
- Boissy-Saint-Léger étant situé dans le bassin versant Marne Confluence, il convient de mentionner également le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence, déclinaison du SDAGE par bassin versant.

Pour tout courrier :

Monsieur le Président du Département du Val-de-Marne

Hôtel du département

Direction de l'Aménagement et du Développement territorial - Service Aménagement

94054 - Créteil Cedex

- Concernant le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA), il convient de préciser qu'il a été révisé le 17 octobre 2022, par délibération du Conseil départemental du Val-de-Marne. Un nouveau règlement s'est substitué à celui voté précédemment. Pour information, ce nouveau règlement est accessible au lien suivant :

<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/RSDA%2017-10-2022%20.pdf>

- Pour information, le **zonage pluvial départemental est en cours de révision.**
- Par souci d'actualisation, il est proposé de remplacer le paragraphe allant de « *Les Services Publics d'Assainissement n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées* » et s'achevant à « *La gestion et l'entretien de ces dispositifs doivent également être prévus à ce stade* », par le texte suivant :

« Le Service Public départemental d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des espaces privés et publics. Le raccordement des eaux pluviales est donc, par principe, interdit.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée, afin de limiter les risques d'inondation en aval ou bien le rejet d'eaux polluées en milieu naturel. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toiture ou de revêtement étanche, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au plus près de là où elles tombent.

Les principales mesures à mettre en place, quelle que soit la nature du sol, sont : l'infiltration des eaux dans le sol, l'absorption, l'évapotranspiration par la végétation, la réduction des surfaces actives et l'utilisation pour tout autre usage. Les choix des dispositifs techniques, les études qui sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager ou du demandeur.

Sur les réseaux, à titre exceptionnel, le rejet d'eaux pluviales au-delà des pluies courantes (10 premiers millimètres en 24 heures) peut être effectué dans le réseau public de collecte après avoir été préalablement autorisé par le Service Public départemental d'Assainissement dans les conditions prévues au Règlement de Service Départemental d'Assainissement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité, et ce quel que soit l'événement pluvieux. Aucune surverse, ni aucun bypass, du système de régulation avant le raccordement au réseau public d'assainissement ne seront admis.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. Les pluies exceptionnelles doivent donc être gérées en débordement sur un espace de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes. »

- Il y a lieu de rajouter la notion de « au cas par cas » aux paragraphes consacrés au traitement par débouillage-déshuilage de certaines eaux (les eaux de ruissellement des voiries, parkings non couverts, parkings de surface importante ou à risques de pollution, et les eaux issues des parkings souterrains ou couverts). En effet, la mise en place d'un tel traitement n'est pas toujours nécessaire ni souhaitable.

Au sujet des mobilités, il conviendrait de modifier la destination de l'emplacement réservé n°13 où une piste cyclable bi-directionnelle a été aménagée. L'ER peut cependant être maintenu, l'objectif étant à terme de créer un trottoir qui n'existe pas de ce côté de la RD 136.

De façon générale, le Département rappelle que le **plan de déplacement du Val-de-Marne 2019-2030 (PDVM 2030)** a été adopté à l'unanimité par le Conseil départemental le 28 janvier 2019. Ce document impulse une nouvelle dynamique en matière de déplacement et vise à redéfinir le partage de la voirie en faveur des transports collectifs, des piétons et des cyclistes. Ces projets ne visent plus seulement des routes mais plutôt des espaces publics à aménager de façon qualitative, afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie des Val-de-Marnais.

Ces enjeux sont fondamentaux, c'est pourquoi le Département agit pour garantir l'accessibilité de tous à l'espace public et à la mobilité. L'ensemble du document « Val-de-Marne 2030 : une mobilité renouvelée, durable et solidaire » est accessible au lien suivant :

https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/actions/2019-01-24_pdvm-2018-2030_corrige.pdf

Par ailleurs, le Département rappelle que tout accès en entrée et en sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction de la Voirie et des Mobilités.

Au sujet des **lisières** qui occupent une place prépondérante dans la commune du fait de la présence du massif de l'Arc boisé, le Département invite à consulter le guide des lisières réalisé par le CEREMA :

https://www.cerema.fr/system/files/documents/2022/12/guidepourunemeilleureintegrationdeslisièresdanslesplui-r_1.pdf

Ces espaces étant porteurs de nombreux enjeux, le Département se propose d'accompagner les collectivités sur ce sujet, notamment lors de l'élaboration du PLUi qui offre une chance d'intégrer ces éléments.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques, ainsi que de la transmission, sous format numérique, de la modification n°1 du PLU, dès que celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Bien à toi,

*Le Président du Département
du Val-de-Marne*

O. Capitanio
Olivier CAPITANIO



94054 Créteil cedex

RECOMMANDE
R1 AR

CRÉTEIL
94
25 09 23
045 L1 1J5572
DA82 946290

€ R.F.
006,15
LA POSTE
CP 652268

Monsieur Laurent CATHALA
Président
Etablissement Public Territorial
Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14, rue le Corbusier
94046 CRÉTEIL Cedex

RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
N° de l'envoi : RA 77 992 955 3 FR



6

Destinataire de l'envoi

Mme Denise Bouquet - CHATELAIN
Président - Etablissement Public
Régional - Grand Paris Sud Est Paris
14 rue de la République
75011 PARIS Cedex

Le facteur s'est présenté à votre domicile le :

Motif de non-distribution :

Absent (e) Autre motif _____

Pour retirer votre lettre, vous pouvez vous présenter à votre bureau de

Poste à partir du

à _____ heures, muni (e) du présent avis et d'une pièce d'identité, avant expiration du délai de garde (15 jours).

Vous avez la possibilité de donner procuration en utilisant le formulaire au dos de cet avis.

Cet objet vous sera remis contre paiement de la somme de :

Cadres réservés à La Poste

SGR 2 V4 MSR 01 06-40454-01 11-06

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION



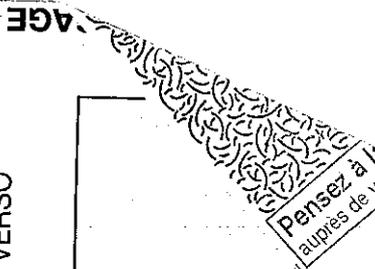
LA POSTE

Numéro de l'envoi : RA 77 992 955 3 FR

**INFORMATIONS IMPORTANTES AU VERSO
et formulaire pour donner procuration.**

Bureau de Poste :

Adresse :



RCS PARIS



Paris, le 26 juin 2023



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 39 23 42 00

territoires@idf.chambagri.fr

Monsieur le Président,
Monsieur Laurent CATHALA
GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Europarc
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL Cedex

N/ Réf. : 2023_ST_179_PS_LB **Objet : Modification PLU de BOISSY-SAINT-LEGER**
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de BOISSY-SAINT-LEGER.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 14 juin 2023. Il consiste en plusieurs évolutions réglementaires et graphiques.

Ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président,

Signé par Christophe HILLAIRET



Signed and certified by **yousign**





SyAGE EPAGE de l'Yerres
17 Rue Gustave Eiffel
91230 Montgeron
Téléphone : 01 69 83 72 00
Mail : syage@syage.org
www.syage.org

Montgeron, le 28/08/2023

Monsieur Laurent CATHALA
Président de Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc, 14 rue Le Corbusier
94 046 Créteil Cedex

Objet : Avis de la CLE du SAGE de l'Yerres – Modification du PLU de Boissy-Saint-Léger

Affaire suivie par : Héroïse RAMBAUD, animatrice du SAGE de l'Yerres, 01 69 83 72 92 – cle.yerres@syage.org

Monsieur le Président,

Le 12 juin 2023, vous avez sollicité par courrier l'avis de la Commission Locale de l'Eau de l'Yerres (CLE) que vous associez en tant que Personne Publique Associée (PPA) sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger. Nous vous félicitons et vous remercions pour cette démarche.

Pour rappel, la commune de Boissy-Saint-Léger est située en partie sur le bassin versant de l'Yerres selon l'arrêté interpréfectoral n°10DCSE PPPUP03 du 12 octobre 2010. Sur ce bassin versant, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres a été approuvé par arrêté interpréfectoral n°11DCSE PPUP05, le 13 octobre 2011.

Le SAGE de l'Yerres est opposable aux documents d'urbanisme à travers deux documents :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux (PAGD) qui fixe des orientations et objectifs généraux à atteindre. Ce document est opposable par un rapport de compatibilité pour toutes les décisions prises dans le domaine de l'eau et de l'urbanisme. Aucune contradiction majeure ne doit être faite au détriment des objectifs du PAGD (Article R. 212-46-4 du Code de l'Environnement) ;
- Le règlement qui prescrit des mesures pour atteindre les objectifs du PAGD avec une portée juridique de conformité. Il est opposable à toute décision administrative du domaine de l'eau et aux tiers donc à toutes personnes publiques ou privées intervenant sur la ressource en eau et par conséquent aux permis de construire. Il s'applique par conformité, impliquant un respect strict des mesures dictées. Aucune personne ne peut donc y déroger

Le PLU de la commune de Boissy-Saint-Léger doit donc être compatible avec le SAGE de l'Yerres approuvé. Aussi, la CLE du SAGE de l'Yerres émet les remarques suivantes sur le projet de modification du PLU de Boissy-Saint-Léger :

NOTICE DE PRESENTATION

Gestion des eaux pluviales

Il est proposé de renforcer la règle de pleine terre pour mieux préserver les jardins privatifs et cœurs d'îlot verts indispensables pour la bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Aussi, pour la zone Ue, la surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera 50% de la surface totale du terrain (contre 40% dans le règlement du PLU en vigueur). La souplesse accordée aux toitures végétalisées a par ailleurs été supprimée car difficilement vérifiable à l'instruction (30 % de l'espace du terrain en pleine terre si l'aménagement dispose d'une toiture végétalisée).

Nous vous félicitons pour cette démarche, qui est cohérente avec la stratégie du SAGE qui propose d'axer le SAGE vers la récupération des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les phénomènes de ruissellement et d'éviter une aggravation des crues (cette stratégie est par ailleurs déclinée dans l'objectif 3.2 « Gérer les eaux pluviales, prévenir le ruissellement et en limiter les impacts » de l'enjeu n°3 « Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations » du SAGE).

Toutefois, la notice de présentation mentionne aussi que la pente des toitures devra être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie.

Cette pente ne permettra pas la mise en place de toiture végétalisées. Aussi, nous vous recommandons d'ajouter une autre exception ou une nouvelle disposition permettant la mise en place de ce type de dispositif favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

→ *La préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE recommande de réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers. En cas d'impossibilité technique ou économique de l'infiltration, notamment en cas d'aléa argile fort et moyen, les débits seront différés ou l'infiltration devra se faire à l'aide d'un puit d'infiltration dont la base devra être à 1m de toute nappe phréatique.*

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Gestion des eaux pluviales

Les articles intitulés « Desserte par les réseaux » (articles Ua8 p.26, Ub8 p41, Uc8 p57, Ub8 p75, Ue8 p94, Uf8 p107, Ug8 p122-123, Uh8 p135, Ui8 p148, Un8 p158 et N8 p169-170), indiquent qu'« Il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, en respectant le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application le 1er janvier 2016. »

Il est à noter que le nouveau SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 est entré en vigueur le 7 avril 2022. Le PLU de Boissy-Saint-Léger doit désormais être rendu compatible avec ce document.

Le règlement modifié doit également être compatible avec les dispositions du SAGE de l'Yerres concernant la thématique gestion des eaux pluviales.

En outre, les articles « Desserte par les réseaux » du règlement indiquent qu' « En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en oeuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique. »

La préconisation 3.2.2 du PAGD du SAGE de l'Yerres « Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle » spécifie que : « Le débit de fuite maximum est déterminé par le dernier zonage pluvial mis à jour. En l'absence de zonage, le débit de fuite sera déterminé en fonction du fonctionnement hydrologique et hydraulique et des contraintes géologiques sur le site et à l'aval du point de rejet, ainsi qu'en fonction du risque d'inondation à l'aval. Par défaut, en l'absence d'étude ou de zonage, il sera limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale. »

Le règlement du PLU mentionne l'existence d'un zonage pluvial départemental. Aussi, le règlement du PLU doit bien prendre en compte les prescriptions du zonage concernant le rejet des eaux pluviales.

Stationnement

Concernant les articles intitulés « stationnement » (articles Ua6 p.21, Ub6 p.37, Uc6 p.53, Ud6 p.70, Ue6 p.90, Uf6 p.103, Ug6 p.118, Uh6 p.132, Ui6 p.144), il est prescrit que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies publiques, et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

La CLE préconise les places en rez-de-chaussée plutôt qu'en sous-sol.

En effet, compte-tenu des enjeux de retrait-gonflement des argiles (risques modérés et importants, cf. *carte 1 en annexe*), il est possible que la mise en place d'espaces de stationnement souterrains soit techniquement difficile à mettre en place sur certains secteurs.

Ces projets sont également susceptibles d'entraîner de nouvelles pollutions des nappes d'eau souterraines.

Les travaux pour l'aménagement de parking-souterrains, s'ils sont maintenus dans le règlement, devront être étanches et cuvelés, sans aucun pompage de la nappe, pour garantir l'absence d'eau en sous-sol.

Il est à noter que les travaux d'aménagement de parking souterrains nécessitent parfois la réalisation d'un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, rubriques IOTA 1.2.2.0 (prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement ou un plan d'eau) et 2.2.3.0 (concernant les rejets dans les eaux de surface).

Enfin, ce type d'aménagement nécessite la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés.

Aussi, nous vous recommandons de ne pas imposer dans le règlement la mise en place de places de stationnement souterraines.

Par ailleurs, le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est revu à la hausse dans le règlement du PLU.

Il est à noter que pour la création de nouvelles zones de stationnement, la CLE recommande l'utilisation d'un revêtement de sol perméable (bêton poreux, pavés non jointifs, revêtement de sol végétalisé, ...) pour favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols et lutter contre l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement urbain.

De plus, il ne faut pas oublier que les aires de stationnement créent des ruptures des continuités écologiques. À cet effet, la végétalisation de ces espaces est importante au regard des autres inconvénients environnementaux : îlots de chaleur, pollution potentielle des eaux et donc atteinte à la biodiversité aquatique, encombrement des réseaux, etc.

→ *La préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE recommande de réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers. En cas d'impossibilité technique ou économique de l'infiltration, notamment en cas d'aléa argile fort et moyen, les débits seront différés ou l'infiltration devra se faire à l'aide d'un puit d'infiltration dont la base devra être à 1m de toute nappe phréatique.*

Toiture végétalisée

La règle Ue 4.2 « Composition des constructions » énonce que « Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront à pente, avec des débords de toiture. La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie. »

Comme indiqué dans les remarques sur la notice présentation, nous vous recommandons d'ajouter une autre exception à la règle, permettant la mise en place de toitures végétalisées.

Ruissellement

D'après le plan de zonage, le secteur bâti du domaine de Grosbois est en zone Nb, tandis que les mares sont en zone Nh et les pistes d'entraînement et prés en zone N.

L'article N.1.1 du PLU indique que les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits en zone N sont :

- Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2 ;
- Les travaux ayant pour effet de supprimer des éléments remarquables du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage ;
- Dans le secteur concerné par la portion enterrée de la déviation de la RN 19, la conception de la tranchée.
- De plus, dans le secteur Nh : Tout remblaiement ou déblaiement.

L'article N.1.2 du PLU indique que les types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions dans le secteur Nb sont :

- **Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 5% de l'emprise au sol des constructions existantes à condition qu'elles soient directement liées aux activités spécifiques du domaine de Grosbois (exploitation du Château et du centre hippique) ;**

- Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U, de la Maison forestière dans la limite de 5% de l'emprise au sol des constructions existantes ;

Un dysfonctionnement de la gestion des eaux pluviales a été constaté au niveau du domaine de Grosbois. Il y a en effet un problème de concentration des eaux pluviales sur ce secteur, ce qui entraîne un ruissellement vers Marolles-en-Brie.

Aussi, nous vous demandons de faire en sorte de bien maîtriser et de limiter le plus possible le ruissellement sur ce secteur en limite de Marolles en Brie. Nous vous recommandons également de ne pas aménager sur cette zone, et de ne pas imperméabiliser sur ce secteur.

Par ailleurs, pour votre information, les débits du ru de Boissy (Fossé n°2 de la commune de Marolles en Brie) ont nécessité le redimensionnement d'une buse à l'entrée du golf de Marolles, sujette à un très fort problème de débordement, par le SyAGE durant l'été 2023.

Zones humides

Les zones humides ne sont pas mentionnées dans le projet de règlement du PLU.

La CLE rappelle que l'article 1 du règlement du SAGE interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, sauf projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publiques.

De plus, la préconisation 1.5.2 du PAGD du SAGE indique que : « Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement. En conséquence deux principes s'appliquent :
a – le remblaiement, le retournement, le drainage des zones humides doivent être proscrits. (Cette préconisation est précisée par l'article 1 du règlement.)
b – l'urbanisation doit être limitée. Afin d'être compatible avec l'objectif de préservation de ces zones, les communes inscriront les zones humides inventoriées dans le SAGE dans leurs documents d'urbanismes. Le SAGE recommande vivement de classer ces zones en zones naturelles. »

Il conviendrait d'inscrire cette règle (et la préconisation du PAGD qui l'accompagne) dans le règlement du PLU.

Il est à noter que si le caractère humide d'une zone ouverte à l'urbanisation n'est pas vérifié au cours de l'élaboration du PLU, il peut arriver que l'aménagement de celle-ci ne puisse se faire par la suite par l'aménageur. Il faut donc anticiper le plus en amont possible, la préservation des milieux naturels et les possibilités d'urbanisation sur la commune.

Espèces invasives

Nous vous recommandons de préciser dans le règlement que pour toutes les nouvelles plantations, les espèces invasives sont à proscrire et que les inflorescences locales sont à privilégier.

PLAN DE ZONAGE

Zones humides

Les zones humides n'apparaissent pas dans le projet de plan de zonage du PLU.

Toutefois, d'après la cartographie des zones humides de la DRIEAT et la cartographie des zones humides avérées du SyAGE (cf. cartes 2, 3 et 4 en annexe), les zones humides avérées sur la commune de Boissy-Saint-Léger sont toutes sur la zone Nh (correspond à l'ensemble des mares présentes dans les principaux massifs boisés du territoire communal : le Domaine du Piple, le Bois de l'Eglise, la Forêt de Notre-Dame et le Domaine de Grosbois).

Cela signifie que toute construction de toute nature (ainsi que tout remblaiement ou déblaiement), sont interdits sur les zones humides avérées.

Toujours d'après la cartographie des zones humides de la DRIEAT, certaines zones de la commune (zone U et zone Nh) sont en Classe B « Probabilité importante de zones humides ».

Aussi, il conviendrait de prendre en compte les classe d'enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT (Classe A « zones humides avérées », et également la Classe B « Probabilité importante de zones humides » afin que les pétitionnaires vérifient le caractère humide de ces zones avant tout aménagement) dans le plan de zonage et les autres pièces constituant le PLU.

Les zones humides avérées et unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du bassin versant de l'Yerres identifiées par les études du SyAGE doivent également être prises en compte dans le plan de zonage.

Cours d'eau

Les cours d'eau n'apparaissent également pas sur le plan de zonage communal.

Tout comme les zones humides, les cours d'eau de la commune se situent en zone Nh du plan de zonage.

Il serait toutefois souhaitable de voir leur tracé sur le plan de zonage.

CONCLUSION

L'avis de la CLE sur le projet de modification du PLU de Boissy-Saint-Léger est favorable dans la mesure où le projet est compatible avec le SAGE de l'Yerres (les zones humides et cours d'eau sont protégées via la zone Nh, et les nouvelles mesures proposées dans le PLU visent à développer le pleine-terre, ce qui aura des effets bénéfiques pour la gestion des eaux pluviales et la recharge des nappes).

La CLE vous demande cependant de prendre en compte les remarques émises concernant :

- les éléments à faire apparaître dans le plan de zonage (cours d'eau traversant la commune ainsi que les zones humides de classe A et B de la DRIEAT, zones humides avérées du SyAGE et unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du SyAGE) ;
- la gestion des eaux pluviales (possibilité de mettre en place des toitures végétalisées, favoriser les espaces de stationnement perméables et maîtrise du ruissellement sur le secteur du domaine de Grosbois).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations les meilleures.

ANNEXES :

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Partager la page

Adresse recherchée : Rue André, 94470 Boissy-Saint-Léger

← Faire une nouvelle recherche ← Retour à la liste des risques

Risque à mon adresse : **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Risque sur ma commune : **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.

Légende :

- Faible
- Modéré
- Important

Carte 1 : Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Boissy-Saint-Léger (source : <https://www.georisques.gouv.fr>)

GEMAPI - Boissy-Saint-Léger, Val-de-Mar

Légende

GEMAPI
Réseau hydrographique réglementaire

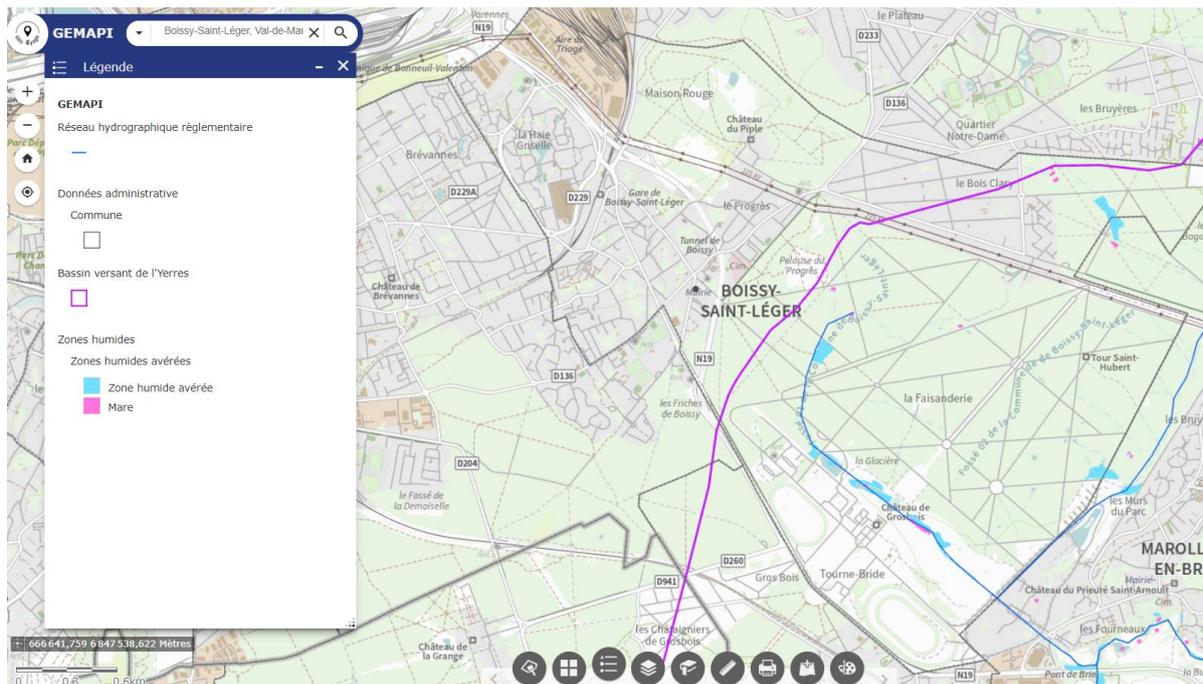
Données administrative
Commune

Bassin versant de l'Yerres

Zones humides
Zones humides (DRIEE)

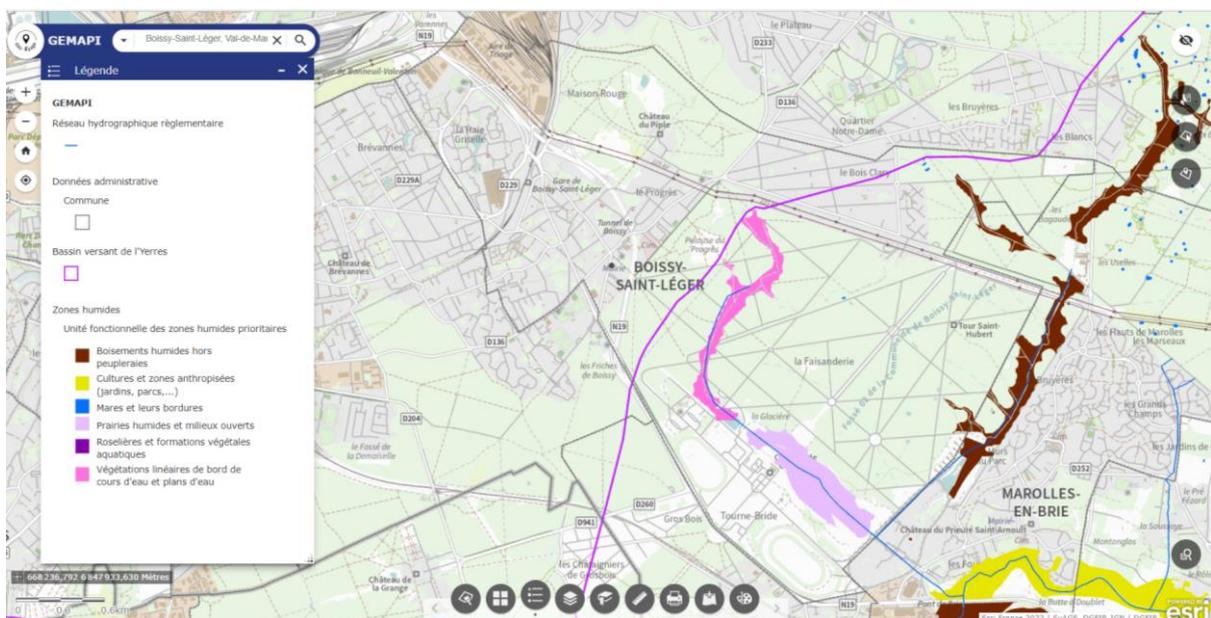
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser
- Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Carte 2 : Enveloppes d'alerte des zones humides potentielles sur la commune de Boissy-Saint-Léger, DRIEAT Idf, 2020



Carte 3 : zones humides avérées identifiées sur la commune de Boissy-Saint-Léger selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008, inventaire non exhaustif (2016, SyAGE)

➔ Pour tout renseignement concernant cette couche, contactez : cle.yerres@syage.org



Carte 4 : Unités fonctionnelles de zones humides identifiées sur la commune de Boissy-Saint-Léger (SyAGE, 2014)

**Grand Paris Sud Est Avenir
Etablissement Public Territorial
M. le Président Laurent Cathala**
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil Cedex

N/Réf : VD/DR/CC/VN 03

Objet : modification du PLU n°1 de la commune de Boissy-Saint-Léger
Dossier suivi par : Céline COURGNEAU, chargée d'études économiques
✉ : celine.courgneau@cma-idf.fr

Saint-Maur-des-Fossés, le 11 juillet 2023

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 14 juin 2023, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°1 de la commune de Boissy-Saint-Léger conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de modification. Ces modifications qui nous ont été soumises seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Le Service de Développement Economique et Territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent DIOT
Président





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à une dispense d'évaluation
environnementale du plan local d'urbanisme de Boissy-Saint-Léger (94)
avec réserve
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-091
du 12/07/2023**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 12 juillet 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu :

- la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;
- le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;
- le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;
- les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France ;
- le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;
- le plan local d'urbanisme (PLU) Boissy-Saint-Léger approuvé le 26 septembre 2013 ;
- la demande d'avis conforme, reçue complète le 12 juin 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Boissy-Saint-Léger, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme portée par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir;

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur,

Constatant que :

- les objectifs de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Boissy-Saint-Léger visent à « maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE) (...) permettre de porter une réflexion sur le secteur de l'ancienne N19 situé sur un site stratégique en entrée de ville » ;
- les modifications proposées dans le règlement écrit pour la zone pavillonnaire UE visent notamment à limiter à 150 m² les emprises maximales au sol des constructions, à réduire les hauteurs, à préciser les distances de retrait des limites séparatives de fond de parcelle, à préciser que les surfaces de pleine terre devront représenter au moins 50 % de la surface totale du terrain (au lieu de 40 %) aujourd'hui ;
- les modifications proposées au règlement graphique dans la zone UE viennent protéger une partie des espaces au titre de l'art L.151-19 du code de l'urbanisme (élément remarquable du paysage, alignements d'arbres ou arbres isolés) ;
- néanmoins, les dispositions résultant du PLU modifié conduisent à l'augmentation significative du nombre de places de stationnement automobile en zone UE puisque dans le périmètre des 500 m autour de la gare et hors logement social la règle passera d'une place maximum par logement à une place minimum par logement et hors du périmètre des 500 m, la règle passera de 1,5 place par logement maximum à 2 places minimum par logement, pour le logement social, la règle était selon

chacun des deux périmètres évoqués plus haut de 0,5 et d'une place maximum, la nouvelle règle conserverait ces chiffres mais au titre des minimums. L'augmentation du nombre de places de stationnement concerne également les autres destinations possibles dans la zone UE, établissements d'hébergement, bureaux et professions libérales, commerces, artisanat et activités ;

- la modification porte sur la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) couvrant une partie de la zone UB et la zone UG, le long de l'avenue du Général Leclerc pour une durée de trois ans.

Considérant que :

- les modifications proposées sont nombreuses mais restent de portée limitée ;
- l'augmentation du nombre de places de stationnement automobile aura toutefois des conséquences sur l'imperméabilisation des sols ;
- elle est de nature à favoriser l'usage de la voiture particulière dans une commune dont l'offre en transport collectif va très sensiblement progresser ;
- les incidences négatives rappelées plus haut n'ont, en l'état du document transmis, pas été évaluées ;
- la réalisation de places de stationnement automobile en extérieur en revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluie assurerait au moins une imperméabilisation limitée du sol ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Boissy-Saint-Léger, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, **sous réserve de réalisation des places de stationnement situées au sein de la zone UE et en extérieur en revêtement permettant une bonne infiltration des eaux de pluie**. Par conséquent la modification n°1 du PLU ne doit être pas soumise à évaluation environnementale par l'établissement public territorial Grand Paris Est Sud Avenir dès lors qu'il intègre cette réserve.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Boissy-Saint-Léger rendra une décision en ce sens.

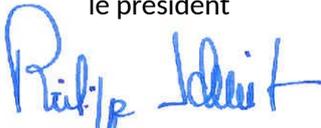
En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 12/07/2023 où étaient présents :

Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Ruth MARQUES,

Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT



ORAT

Saint-Maur-des-Fossés, le 18 SEP. 2023

Monsieur Laurent CATHALA
Président
Grand Paris Sud Est Avenir
Europarc
14, rue Le Corbusier
94046 Créteil Cedex

N/Réf. : SB/VC/SMV 2023-102

Objet : Analyse du PLU de Boissy-Saint-Léger

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 12 juin 2023, vous avez sollicité l'avis du Syndicat Marne Vive sur le projet de modification du PLU de Boissy-Saint-Léger.

Il est rappelé que les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SAGE sous un délai de trois ans à compter de l'approbation du SAGE. L'arrêté interpréfectoral d'approbation du SAGE est daté du 2 janvier 2018.

Il est noté que la modification du PLU ne porte pas spécifiquement sur la mise en compatibilité avec le SAGE Marne Confluence.

Afin d'accompagner le Territoire et la Ville dans la mise en compatibilité de ce PLU avec le SAGE, je vous prie de trouver certains éléments dont la retranscription pourrait être étudiée à la faveur de cette modification n°1 :

- afin de renforcer les dispositions réglementaires de la zone N, la création d'un zonage spécifique pour les zones humides renforcerait la compatibilité avec le SAGE. Actuellement, ces zones sont répertoriées Nh pour les mares et Np pour les squares et leur caractère de zone humide n'est pas précisé (projets soumis aux Articles 3 et 4 du Règlement du SAGE) ;
- en complément de ces dispositions réglementaires, les zones humides répertoriées dans le SAGE pourraient figurer clairement sur le plan de zonage ;
- pour toutes les zones, dans l'article 8 « desserte par les réseaux », les références au SDAGE 2016-2021 pour la gestion des eaux pluviales peuvent être mise à jour (nouveau SDAGE 2022-2027) et complétées par une référence claire au SAGE Marne Confluence et notamment à l'obligation de gestion à la source des eaux pluviales (projets susceptibles d'être soumis aux Articles 1 et 2 du Règlement du SAGE). Les exigences portent notamment sur : zéro rejet pour toute pluie et en cas de contraintes particulières a minima les pluies courantes (10mm en 24h), privilégier les solutions à ciel ouvert et gravitaires permettant de visualiser le chemin de l'eau et de favoriser son intégration paysagère. Des prescriptions et recommandations complémentaires peuvent être reprises dans d'autres articles (favoriser la végétalisation en toiture avec une épaisseur suffisante de substrat, privilégier un écoulement des eaux pluviales en façade pour permettre leur gestion au niveau du terrain naturel, encourager la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, limiter le recours aux séparateurs à hydrocarbures aux seules zones à fort risque de pollution (autoroute, aéroport, installations industrielles, etc.), privilégier les solutions fondées sur la nature) ;

.../...

.../...

- le passage de 40% à 50% d'espace de plein terre pour la zone UE pour, entre autres, « préserver (...) la bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle » va dans le sens des objectifs du SAGE. A noter qu'il est recommandé un minimum de 15% (surface plancher) quelle que soit la zone et que les zones UF et UN sont à 10% ;
- l'obligation de toiture à deux pans en zone UE ne facilite pas la végétalisation de toitures dans la zone pavillonnaire UE. Cette disposition permettrait de répondre à l'objectif du SAGE de gestion des eaux pluviales à la source. Cette remarque peut valoir pour toutes les zones ;
- les zones de stationnement pourraient être pour tout ou partie en revêtements perméables.

La prise en compte de ces éléments permettra de tendre vers une meilleure compatibilité avec le SAGE.

Les services du Syndicat Marne Vive se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et reste à votre disposition pour vous accompagner durant cette phase de modification.

En espérant que ce travail retienne toute votre attention, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Auclément,
Sylvain BERRIOS
Sylvain Berrios
Président de la CLE



Copie : M. Régis CHARBONNIER

GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Secrétariat Général
Direction Relations et Appui aux Territoires
Europarc – 14, rue Le Corbusier
94046 Créteil Cedex

Objet : Commune de Boissy-Saint-Léger – Modification du PLU

- Affaire suivie par : Coralie SOLBES et Florie-Anne PELLERIN
- -----
- N/Réf. : DIIDF/URBA/BOISSY-SAINT-LÉGER
- Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT
 - Email : ali.louni@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 70
 - Email : urbane.ledesert@sncf.fr / Tél : 01 85 58 25 98

La Plaine Saint-Denis, le 22/06/2023 :

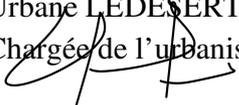
Mesdames,

Par courrier en date du 12 juin 2023, vous m'avez consulté afin de connaître les remarques de SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de modification n°1 du PLU pour la commune de Boissy-Saint-Léger.

Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette modification.

Je vous prie de croire, Mesdames, à l'assurance de ma considération distinguée.

Urbane LEDESERT
Chargée de l'urbanisme



Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plafond	<p><u>Prescription</u></p> <p>A moins de 500 mètres de la gare RER de Boissy-Saint-Léger, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher.</p>	<p><i>Véhicules individuels motorisés – Bureaux et Professions libérales</i></p> <p>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI</p> <p><u>A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum pour 45 m² de surface de plancher</u></p>	<p>OUI,</p> <p>1/ pour instaurer une norme <u>maximale</u> dans les constructions à usage de bureaux situées à proximité de la gare RER dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination, conformément à la prescription du PDUIF</p> <p>2/ pour inscrire le périmètre de 500 mètres autour de la gare RER sur le règlement graphique</p>
Norme plancher	<p><u>Recommandation</u></p> <p>Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour de la gare RER de Boissy-Saint-Léger, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher.</p>	<p><i>Véhicules individuels motorisés – Bureaux et Professions libérales</i></p> <p>Zones UA, UC, UD, UF, UG</p> <p><u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum pour 55 m² de surface de plancher</u></p> <p>Zone UE</p> <p><u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare,</u> il ne pourra être construit plus d'1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher</p>	<p>NON</p>

¹ Les normes faisant l'objet d'une évolution dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU sont retranscrites en bleu dans le tableau.

² Les normes non compatibles avec le PDUIF sont soulignées en rouge dans le tableau.

Constructions à usage d'habitation

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p>Norme plancher</p>	<p><u>Recommandation</u> Ne pas exiger plus de 1,5 place³ par logement</p>	<p><i>Véhicules individuels motorisés</i> <i>Habitat hors logement social</i> <u>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UI</u> A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum par logement <u>Zones UA, UC, UD, UG, UH</u> Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1,5 place minimum par logement <u>Zone UE</u> Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : <u>2 places minimum</u> par logement <i>Logement social - Habitation financées par un prêt aidé de l'Etat</i> <u>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UI</u> A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place minimum par logement <u>Zones UA, UC, UD, UE, UG, UH</u> Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place minimum par logement</p>	<p><u>OUI, si souhaité par la commune,</u> pour ne pas dépasser le niveau de la norme plancher recommandée par le PDUIF en zone UE</p>

³ Cf. calcul détaillé ci-après

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><i>Hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes</i></p> <p>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH</p> <p><u>A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 0,5 place minimum par logement</p> <p>Zones UA, UC, UD, UE, UG</p> <p><u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 1 place minimum par logement</p> <p>Zone UI</p> <p><u>Hors du périmètre de 500 m autour de la gare</u> : 0,5 place minimum par logement</p>	

Méthode – Calcul de la borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés

La norme ne devrait pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multimotorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Boissy-Saint-Léger, les données INSEE de 2020⁴ sont les suivantes :

Nombre total des ménages	6 792
Nombre de ménages ayant 1 voiture	3 407
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	1 533

Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1 voiture par ménage [soit $(3407+2,2*1533)/6792$].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Boissy-Saint-Léger est donc de **1,50 place par logement** (soit $1,0*1,5$).

⁴ Cf. Tableau LOG T9-Equipement automobile des ménages, issu du recensement de la population, disponible sur le site de l'INSEE

Normes de stationnement pour les vélos

Type de norme de stationnement	Prescription ⁵ et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher pour les constructions à usage de <u>bureaux</u>	<u>Prescription</u> A minima 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher	<i>Stationnement des vélos</i> <i>Bureaux et professions libérales</i> <u>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI</u> 1,5 m ² par 100 m ² de surface de plancher et un local de 3 m ² minimum.	NON
Norme plancher pour les constructions à usage d' <u>habitation</u>	<u>Prescription</u> A minima 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² [pour l'ensemble de l'opération]	<i>Stationnement des vélos</i> <i>Habitat, à partir d'opérations de plus de deux logements</i> <u>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UI</u> - 0,75 m ² par logement jusqu'à 2 pièces principales - 1,5 m ² par logement dans les autres cas avec un local de 5 m ² minimum	NON
Norme plancher pour les constructions à usage d' <u>activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et</u>	<u>Prescription</u> A minima 1 place pour 10 employés	<i>Stationnement des vélos</i> <i>Commerces de plus de 500 m² de surface de plancher</i> <u>Zones UA, UB, UC, UD, UF, UG, UI</u> 1 place minimum par tranche de 300 m ² de surface de plancher	OUI, pour l'artisanat , afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage d'artisanat de plus de 10 employés dans toutes les zones urbaines qui autorisent cette sous-destination pour les entrepôts , afin d'instaurer une norme vélo dans les constructions neuves à usage

⁵ Se référer également aux nouvelles réglementations en fin de document

Type de norme de stationnement	Prescription ⁵ et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Boissy-Saint-Léger	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Boissy-Saint-Léger ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p><u>équipements publics</u></p>		<p><i>Locaux d'activités</i></p> <p>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UI</p> <p>15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><i>Industrie</i></p> <p>Zone UF</p> <p>15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.</p> <p><i>Equipements publics</i></p> <p>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UN</p> <p>15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</p>	<p>d'entrepôt situées en zone UF puisque le règlement de cette zone les autorise</p> <p>pour les locaux d'activités, afin de préciser le contenu de cette destination ; en effet, sa dénomination ne correspond à aucune des catégories précisées dans les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Norme plancher pour les constructions à usage d'établissements scolaires</p>	<p><u>Prescription</u></p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p><u>Recommandations</u></p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires</p> <p>1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p><i>Etablissements scolaires</i></p> <p>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UN</p> <p>15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage</p>	<p>Oui, si souhaité par la commune,</p> <p>pour prendre en compte la recommandation du PDUIF dans les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur</p>

Réglementation – Stationnement vélo

En janvier 2023, l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation est abrogé. A partir de cette date, ce sont les dispositions réglementaires prescrites par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, paru au journal officiel le 3 juillet 2022, qui s'appliquent.

L'arrêté du 30 juin 2022 est pris pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction de bâtiments neufs.

Les nouvelles obligations réglementaires s'appliquent aux constructions neuves ou existantes à usage d'habitation, de lieux de travail industriels ou tertiaires, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, conformément aux articles L113-18, L113-19 et L113-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces nouvelles normes exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Elles doivent être prises en compte dans les permis de construire. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le Code de la construction et de l'habitation.

**La directrice Prospective, études
et Jeux Olympiques et Paralympiques**

Paris le 05 OCT. 2023

Prospective et Etudes/23002586-AC/SMN
Affaire suivie par :
Anne CHOBERT
Tél : 01 82 53 80 07
Mél : urbanisme@iledefrance-mobilites.fr

**Monsieur Laurent CATHALA
Président
EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR
EUROPARC
14 rue Le Corbusier
94046 CRETEIL CEDEX**

Lettre recommandée avec accusé de réception

2C 179 157 8928 9

Monsieur le Président,

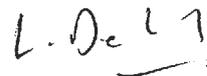
Par courrier daté du 12 juin 2023 et reçu le 14 juin 2023, vous avez sollicité l'avis d'Île-de-France Mobilités sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boissy-Saint-Léger.

Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

En particulier, le PDUIF impose dans la commune de Boissy-Saint-Léger, à l'instar des autres communes de l'agglomération centrale, une norme plafond (maximum) et non une norme plancher (minimum) pour le stationnement automobile dans les constructions neuves à usage de bureaux à moins de 500 mètres de la gare RER de Boissy-Saint-Léger. Il n'y a donc pas lieu de modifier la norme de « une place maximum pour 45 m² de surface de plancher » prescrite initialement par le PLU.

Il apparaît par conséquent que le règlement du projet de PLU modifié de la commune de Boissy-Saint-Léger comporte des éléments d'incompatibilité avec les prescriptions ou les recommandations du PDUIF. Les observations d'Île-de-France Mobilités sont explicitées dans le tableau d'analyse joint à ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président l'expression de ma très haute considération.



Laurence DEBRINCAT

PJ : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet de PLU modifié avec le PDUIF

Île-de-France Mobilités

41 rue de Châteaudun – 75009 Paris – Tél. : 01 47 53 28 00 – Fax : 01 47 05 11 05