

Demande d'examen au cas par cas du PLU de Boissy-le-Châtel

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Révision du PLU	Commune de Boissy-le-Châtel

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable (prénom+ nom de l'élu(e) en charge du dossier)	Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie 13 place du Général de Gaulle - 77120 COULOMMIERS Madame Laurence PICARD – Vice-Présidente en charge de l'aménagement du territoire, de l'instruction du Droit des Sols et des Politiques contractuelles
<i>Courriel de l'élu(e) en charge du dossier</i>	
Personne à contacter (prénom+ nom+fonction)	Monsieur Arnaud MAHOT , Responsable Urbanisme et Planification
<i>Courriel de la personne à contacter</i>	arnaud.mahot@coulommierspaysdebrie.fr
Courriels du maire ou président(e) de la collectivité et des autres personnes à qui notifier la décision :	Monsieur Guy Dhorbait Maire mairieboissylechatel@wanadoo.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune de Boissy le Chatel
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	3 182 habitants (population légale de 2018)
Superficie du territoire	995 hectares

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

(en annexe : PADD débattu en conseil communautaire le 25 mars 2011)

Pour l'habitat

La commune de Boissy-le-Châtel constitue un pôle secondaire au sein de l'agglomération de Coulommiers. Sa proximité immédiate avec la ville centre, son poids démographique, la présence d'équipements et d'activités ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité au sein du bassin de vie de l'agglomération. Malgré un ralentissement dans la croissance démographique ces dernières années, la commune de Boissy dispose d'un potentiel urbain important qu'il convient de maîtriser afin d'éviter tout développement en déconnexion avec le tissu bâti existant et inadapté aux capacités d'accueil de la commune. Aujourd'hui, la commune hérite d'une urbanisation réalisée

majoritairement au coup par coup se traduisant par le regroupement de huit hameaux répartis autour du bourg (Chambreton, Champauger, la Vacherie, le Buisson, la Fontenelle, le Chemin, les Brosses et Speuse). Cet urbanisme linéaire a créé de nombreuses enclaves au sein du bourg qui constituent des capacités d'accueil trop importantes à court et moyen termes. Ces capacités ne permettent pas à la commune de respecter le cadre réglementaire supracommunal. C'est pourquoi un des enjeux du PLU consistera à hiérarchiser les secteurs de développement urbain et à reclasser des secteurs en vue de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels et de réorganiser le tissu bâti au sein de l'enveloppe urbaine. Cette réflexion sur l'organisation spatiale du développement urbain doit également permettre à la commune de diversifier son parc de logement afin de répondre aux besoins exprimés par l'ensemble de la population, de favoriser la mixité sociale sur la commune et d'offrir un parcours résidentiel permettant notamment le maintien des populations âgées sur la commune.

Le parti d'aménagement retenu par les élus vise donc à renforcer la croissance mais de façon raisonnable pour atteindre à l'horizon 2035 un seuil de population d'environ 3 720 habitants (soit une croissance annuelle moyenne autour de 0,9 %). Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, des logements vacants et des terrains encore disponibles au sein des zones bâties, le besoin est estimé à environ 310 logements.

Pour les activités économiques

La commune de Boissy-le-Châtel dispose d'une zone d'activités économiques implantée en entrée de commune, le long de la RD 222. Plusieurs terrains sont encore disponibles au sein de cette zone pour accueillir de nouvelles entreprises sur la commune. A ce titre, la vocation économique de la zone est maintenue. La zone d'extension AUX, inscrite au PLU de 2011, n'est pas reprise dans le projet afin de prendre en compte les objectifs de modération de consommation d'espaces agricoles et de respecter le cadre réglementaire du SCoT.

Pour les commerces

Boissy-le-Châtel dispose de plusieurs commerces de proximité donnant ainsi la possibilité à ses habitants de minimiser les déplacements pour les achats et services du quotidien. Depuis plusieurs années, face à la baisse de fréquentation et à l'attractivité économique des zones commerciales de Coulommiers et de son centre-ville, plusieurs commerces et services ont fermés, réduisant ainsi l'offre disponible sur la commune. Toutefois, le changement des pratiques individuelles et la volonté de limiter les déplacements sont autant d'arguments favorisant le retour à une offre de proximité au sein des bourgs ruraux. C'est pourquoi les élus souhaitent préserver les locaux commerciaux du centre-bourg en les identifiant au PLU pour éviter leur changement de destination (*Identification en cours d'étude non encore traduite sur le plan de zonage*).

Pour les activités agricoles

La commune de Boissy bénéficie d'un terroir à préserver afin de soutenir l'activité agricole locale. Les élus souhaitent :

- Protéger les terres agricoles par un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de l'activité
- Rationnaliser les prélèvements de terres au profit de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surfaces utilisées par l'agriculture et éviter la fragmentation des terres, préjudiciables à leur exploitation.
- Prendre en compte les circulations agricoles au sein des zones urbaines afin de préserver les conditions d'accès et d'exploitation des terres cultivées.
- Analyser les éventuels besoins de changement de destinations de certains bâtiments n'ayant plus de vocation agricole afin de faciliter la diversification des activités au sein de l'exploitation.

Les équipements et les loisirs

Plusieurs projets sont prévus sur la commune :

- Une nouvelle restauration maternelle,
- L'extension de l'école et de la restauration primaire,
- La construction d'une Halle des Sports en prolongement du site scolaire de la Mare Garenne. Le projet est en cours et la construction devrait être lancée en 2022.
- Le PLU maintient le projet de développer la zone des sports avec un emplacement réservé redimensionné pour prévoir de nouvelles capacités de stationnement et anticiper sur les besoins futurs liés à l'accueil de nouveaux habitants.

Concernant les activités culturelles

La commune abrite deux anciens sites industriels reconvertis en Galerie d'art contemporain. Afin de permettre et d'encourager le développement de ces sites, le PLU les identifie en zone urbaine à vocation artistique et culturelle. A noter que les aménagements réalisables sur ces zones sont fortement limités par le zonage réglementaire du PPRi de la vallée du Grand Morin

Concernant les transports et les déplacements

- La problématique du stationnement est prise en compte avec la création de nouveaux secteurs de stationnement (emplacements réservés prévus) et une réglementation adaptée dans chacune des zones.
- Des principes de desserte et d'accès sont définis dans les secteurs soumis à OAP afin d'éviter de créer des enclaves au sein des zones urbaines.
- Un emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'une aire de covoiturage
- Les déplacements doux sont privilégiés avec la protection des sentes piétonnes existantes et la création de nouvelles liaisons douces dans les secteurs soumis à OAP.

Concernant la protection des espaces naturels et des continuités écologiques :

La fonctionnalité de la trame bleue est assurée par

- La protection des abords des cours d'eau ;
- La préservation des zones humides identifiées sur le territoire (en se référant aux études menées par le SAGE des 2 Morin) ;
- La protection des mares
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

La fonctionnalité de la trame verte est assurée par

- La protection des secteurs de prairies et des espaces boisés situés au sein des zones agricoles.
- La protection des secteurs de jardins en zone urbaine (au titre du L.153-23 du CU), pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales.
- La protection des alignements boisés
- La protection des secteurs arborés implantés dans les zones urbaines.

Concernant la protection du patrimoine bâti et paysager, plusieurs orientations sont définies :

- La protection des éléments patrimoniaux identitaires
- La protection de plusieurs perspectives visuelles depuis les zones bâties du bourg vers la vallée

- du Grand Morin, en maintenant des espaces ouverts depuis les zones urbaines vers la vallée.
- La protection des limites urbaines actuelles des zones bâties le long de la RD 222 pour éviter tout développement linéaire de l'urbanisation (pas d'extension bâtie vers Coulommiers ou Les Granges).
 - L'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : secteur du Château, rue de la Grange aux Dîmes, secteur du Corbier, etc...
 - La densification sur certains secteurs des zones U afin d'adapter les possibilités d'urbanisation au contexte environnant (desserte, réseaux, impact paysager...).

Concernant les risques

Le PLU intègre la réglementation applicable sur le PPRi et ne renforce pas l'urbanisation sur ces secteurs. Afin de prendre en compte les risques non répertoriés mais connus sur la commune (rue Saint-Laurent), le PLU limitera la constructibilité sur un secteur soumis au risque de ruissellement des eaux pluviales. Le règlement du PLU informera de la présence d'aléas fort et moyen de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles et intégrera un guide de recommandation pour les futures constructions.

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

Les principaux changements par rapport au PLU de 2011 :

- Réduire les capacités d'accueil pour limiter une urbanisation excessive et définir une croissance démographique en cohérence avec les capacités de la commune en termes de réseaux, d'équipements et de services à la population : suppression de plusieurs zones AU, protection des secteurs de jardins, délimitation des zones urbaines au droit des dernières constructions pour limiter l'étalement urbain
- Diversifier l'offre de logements en imposant dans les secteurs soumis à OAP un part minimale de logements locatifs et de logements aidés.
- Définir des secteurs soumis à OAP afin de prescrire des principes d'aménagement visant à intégrer ces nouveaux quartiers dans le tissu urbain existant.
- Supprimer la zone d'extension à vocation d'activités économiques prévue au PLU de 2011
- Renforcement des capacités de stationnement (emplacements réservés)
- Renforcement des liaisons douces.
- Prise en compte des secteurs à risque.

3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite "allégée", d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.
- Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.

La commune est dotée d'un PLU approuvé depuis le 18 octobre 2011 qui a fait l'objet de trois procédures de modifications, adoptées respectivement le 31 janvier 2012, le 25 mars 2013 et le 17 janvier 2017.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Consultation de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) au titre de la consommation de l'espace.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Schéma Directeur de la Région d'Ile de France
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2» ?	Le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers approuvé en 2014
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normand et le SAGE des deux Morins
- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	La Commune est comprise dans l'aire du projet de PNR de la Brie et des Deux Morin.

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le PLU approuvé en 2011 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé


Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

Le diagnostic porte en particulier sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	Le site le plus proche du territoire communal est le Site d'Importance Communautaire « Rivière du Vannetin », situé à 3.5 km des limites territoriales sud-est de Boissy-le-Châtel.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	Le territoire de Boissy-le-Châtel n'est pas concerné par des espaces naturels recensés sur son territoire communal.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	

Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?		<p>Le territoire de Boissy-le-Châtel n'est pas concerné par des espaces naturels recensés sur son territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du Bois Louis et des boisements implantés sur les coteaux qui représentent les réservoirs les plus importants ainsi que des lisères de ces secteurs boisés dont la protection est primordiale. • Les boisements humides du fond de vallée du Grand Morin. • L'ensemble des espaces arborés et herbacés présents dans le bourg qui représentent des zones relais mais également d'habitats pour de nombreuses espèces et en particulier la petite faune. • Le réseau de chemins ruraux et de sentes qui parcourent le territoire communal. <p>La trame bleue se compose principalement du Grand Morin, de sa ripisylve et des zones soumises aux aléas forts en matière d'inondation (lit majeur du Grand Morin). Les rus présents sur la commune sont également des éléments constitutifs de la trame bleue.</p>
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)	X	
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	X	<p>Plusieurs secteurs sont identifiés comme zones humides à enjeux ou potentielles. Les zones humides de classe 1 et de 2 identifiées par la DRIEE ainsi que les zones humides à enjeux délimitées au SAGE des 2 Morin sont préservées au PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Pour ces zones repérées le règlement (article 13) interdit tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements).</p>
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés	X	<p>Les élus ont souhaité protéger les massifs forestiers en espaces Bois-sés Classés, même ceux déjà protégés au titre du code forestier</p>

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?			L
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	X		Le territoire communal de Boissy-le-Châtel est concerné par le projet de classement en site classé de la Butte de Doue. Le secteur du hameau des Granges situé au nord-est du
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScOT, SDRIF...) ?		X	
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (basededonnées BASOL) ?		X	Aucun site répertorié sur Boissy le Chatel
Anciens sites industriels et activités de services (base de donnéesBASIAS) ?	X		Sur le territoire de la commune de Boissy-le-Châtel, 15 sites sont répertoriés.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?			

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	X		Le forage situé au sud-est du territoire de Boissy est soumis à des périmètres de protection. A signaler que ce forage va cesser d'être utilisé, la commune de Boissy allant être alimentée par la commune de Coulommiers. 
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?			Le Grand Morin souffre d'une pollution d'origine urbaine.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		La commune est actuellement alimentée par un forage situé sur son territoire qui alimente également la commune de Chauffry. Une nouvelle unité de traitement de l'eau potable est en cours de construction à Coulommiers. Une fois achevée, la commune de Boissy sera alimentée par cette dernière. Le puits actuel sera condamné (les châteaux d'eau sont conservés). La capacité d'alimentation de la future unité de traitement s'élèvera à 1,350 million de m3 d'eau par an (pour alimenter les communes de Coulommiers, Boissy et Chauffry).
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	

Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		La commune de Boissy-le-Châtel est rattachée à la station d'épuration du SIVU Coulommiers/Mouroux (dorénavant à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie) qui traite les eaux de Coulommiers, Mouroux et Boissy. D'une capacité de traitement de 40 000 EH, la station est suffisamment dimensionnée pour accueillir le développement urbain prévu sur ces 3 communes.
---	---	--	--

4.5. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p>Incidences sur l'aléa: La commune de Boissy-le-Châtel a été identifiée à l'inventaire dressé par le BRGM pour le risque fort et moyen de retrait-gonflement des argiles. Pour chacune des zones concernées au PLU, il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » inséré en annexe n°4 du règlement du PLU. Rue Saint-Laurent des risques de ruissellement ont été constatés par les élus ; les secteurs concernés sont identifiés sur le plan de zonage. Les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des extensions et des annexes des constructions existantes.</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :</p>
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		La commune de Boissy est comprise dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Grand Morin approuvé le 29 décembre 2010.
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	<p>Incidences du projet sur la nuisance :</p> <p>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :</p>

Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	Incidences du projet sur la nuisance :
Plan de protection du bruit dans l'environnement ?		X	Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :

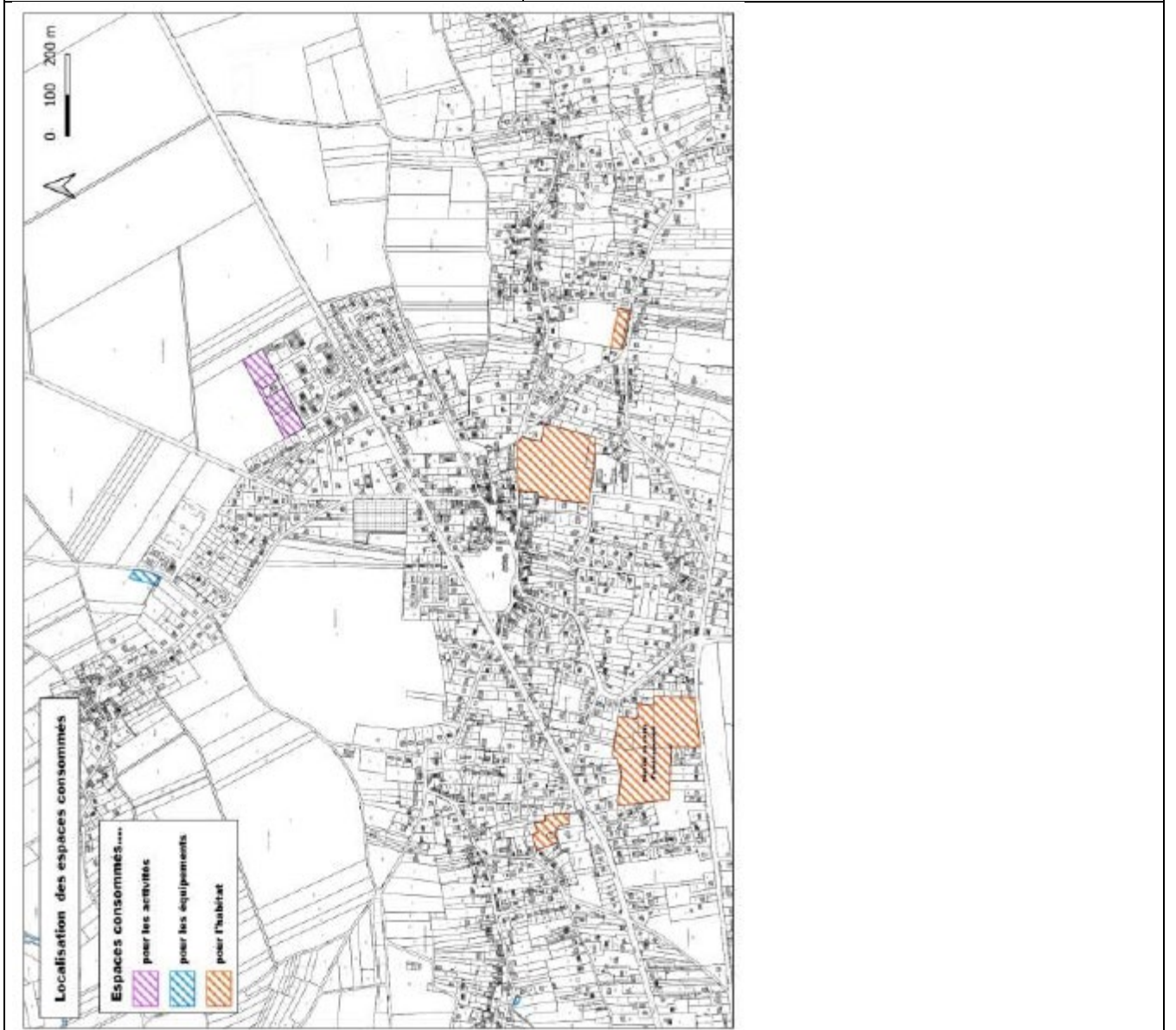
4.6. Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?	X		Le PLU prendra en compte les objectifs généraux d'amélioration de la qualité de l'air, notamment en priorisant le développement urbain sur le bourg.
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		X	En cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté d'Agglomération
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

	Incidence de la nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?	Afin d'anticiper et de prendre en compte l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, la commune de Boissy a décidé de se rapprocher dans son projet de PLU de l'objectif inscrit au SDRIF de 5% d'extension de son espace urbanisé de référence. Le projet de PLU implique en effet une consommation totale d'espaces de 8.75 hectares soit une extension de l'ordre de 4% de l'espace urbanisé de référence. Cet objectif maîtrisé est très en deçà des possibilités permises par le SCoT de Coulommiers pour la commune de Boissy-le-Châtel (14 hectares d'extension possible).	

<p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p>	<p>Entre 2009 et 2018 15,32 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été artificialisés sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel, principalement à vocation de l'habitat (13,06 hectares) suivi des activités (1,66 hectares).</p>
<p>Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?</p>	<p>Perspective démographique affichée au PLU : 3 720 habitants (soit une croissance annuelle moyenne autour de 0,9 %). Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages et du potentiel de logements vacants 310 logements sont nécessaires.</p>
<p>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :</p>	
<p>Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?</p>	<p>Le projet de PLU entraîne une consommation totale de 8.75 hectares (dont 7.45 hectares pour l'habitat ; 1.10 hectare pour les activités économiques et 20 ares pour les équipements)</p>



<p>Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ?</p> <p>Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?</p>	Logements vacants : 78 logements vacants recensés e, 2019. Il a été retenu l'hypothèse d'une remise sur le marché d'environ ¼ de la vacance soit 20 logements		
	Capacité d'accueil en densification (UA, UB, UC) et en extension (UB et AU)		
			Projection en logements (taille moyenne des parcelles de 450 m ²)
	Surface disponible en densification	8.54 ha	190 logements
	Surface disponible en extension	7.45 ha	165 logements
Total	15.99 hectares	355 logements	
	Taux de non réalisation de 20%	285 logements	
<p>Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).</p>	<p>Aucun projet de réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités n'est en cours.</p> <p><i>Détail des capacités d'accueil en annexe du présent formulaire</i></p>		

5. Liste des pièces transmises en annexe

- La grille de demande d'examen au cas par cas complétée ;
- Les délibérations (prescription et PADD) ;
- Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement écrit et le projet de zonage
- L'analyse des incidences ;
- Les plans de zonage du PLU actuellement opposable.

6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

(1) Justification de la densité retenue : les capacités d'accueil ont été calculées sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 450m² _ Moyenne définie sur la base des densités imposées sur les secteurs soumis à OAP (35 logements par hectare) et sur la tendance observée sur les parcelles en construction libre (600m²).

Annexe : détail des capacités d'accueil

Maintenance de la population – « point mort »						
	1999	2008	2013	2018		2035
Population	2661	3069	3105	3182		3 200
Taille des ménages	2.80	2.67	2.61	2.56		2.40
Taux annuel d'évolution de la taille des ménages	-0.4%					
Nombre de ménages	950	1149	1189	1242		1330

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2035, un ménage se composera de 2,4 personnes (taux annuel : -0,47% constaté entre 1999 et 2017) : environ 85 logements sont nécessaires au maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel à savoir 3 200 habitants.

Capacités d'accueil

Logements vacants : 78 logements vacants recensés en 2019

Nous retiendrons l'hypothèse d'une remise sur le marché d'environ 1/4 de la vacance actuelle) soit **20 logements**

Capacité d'accueil en densification et en extension (en hectare)

		Projection en logements (taille moyenne des parcelles de 450 m ²)
Surface disponible en densification (dents creuses)	8.54 ha	190 logements
Surface disponible en extension	7.45 ha	165 logements
Total	15.99 ha	355 logements
Taux de non réalisation de 20%		285 logements

• Changement de destination du bâti

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

² Justification de la densité retenue : les capacités d'accueil ont été calculées sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 450m² _ Moyenne définie sur la base des densités imposées sur les secteurs soumis à OAP (35 logements par hectare) et sur la tendance observée sur les parcelles en construction libre (600m²).

- **Projection démographique**

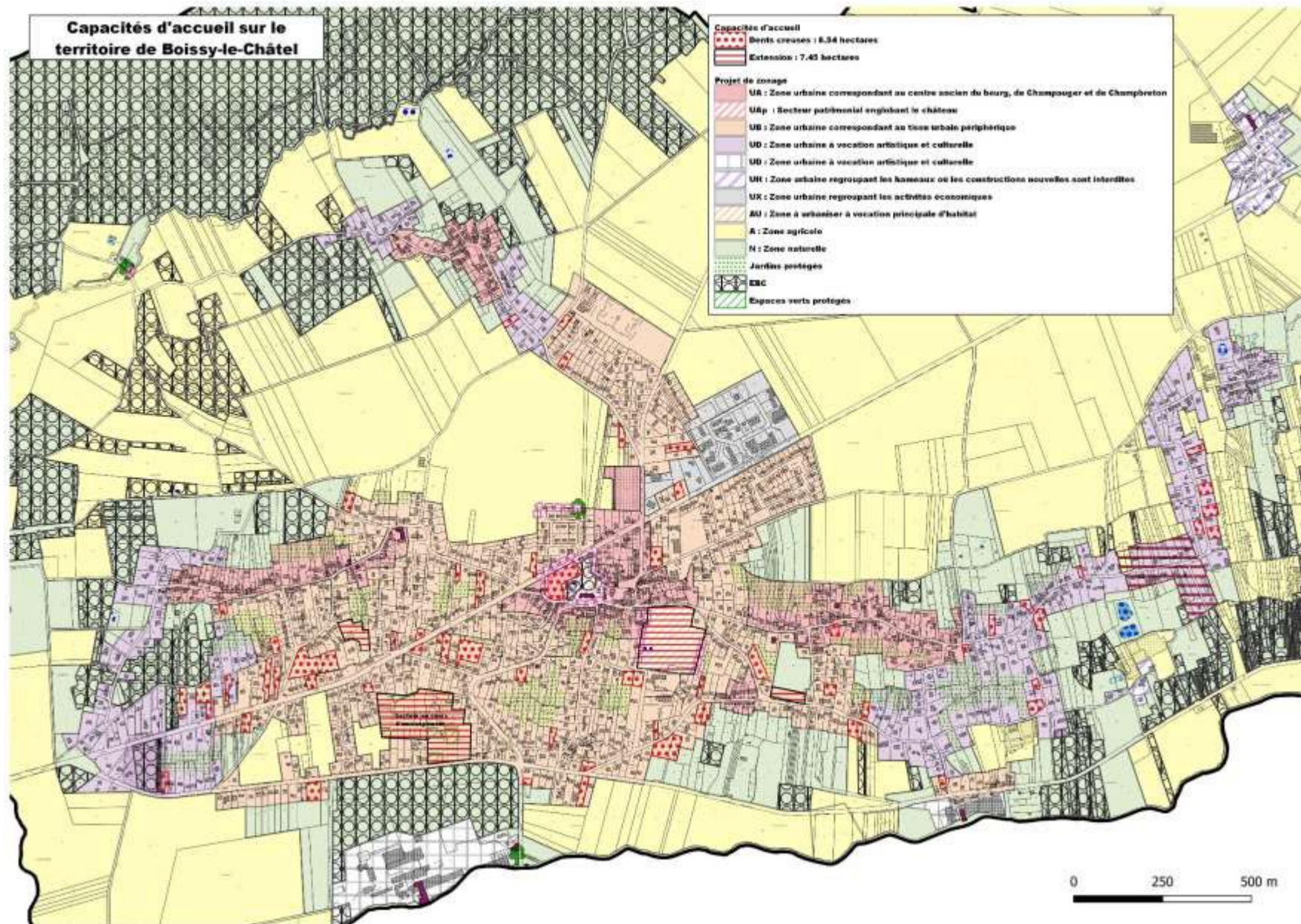
- **Nombre de logements potentiels : 305 logements**

- **Projection démographique**

- 85 logements pour une stabilisation à 3 200 habitants
- 220 logements pour une population estimée à environ 3 728 habitants soit sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2.4 personnes, 528habitants supplémentaires.

- **Croissance démographique**

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2018	3200	16.50 %	0.9%
2035	3 728		



Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy le Chatel s'inscrit dans le respect des objectifs du SCoT du pays de Coulommiers en matière de maîtrise du développement urbain, d'équilibre social de l'habitat, de prise en compte des fonctionnalités écologiques et de préservation des paysages.

En matière de préservation de l'environnement et de prise en compte des risques, le projet communal s'attache au travers des objectifs du PADD et de leur traduction réglementaire (identification en zone N et A de l'ensemble de la vallée du Grand Morin, identification des éléments boisés à préserver. Cette prise en compte de l'environnement s'inscrit également dans l'appréhension des risques à l'échelle du territoire communal, en intégrant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations, mais également en identifiant les secteurs ou l'aléas ruissellement est profondément prégnant. Cette prise en compte des aléas à l'échelle du territoire communal est plus précisément des espaces urbanisés doit permettre de mieux appréhender la protection des biens et de personnes, en restreignant le cas échéant les possibilités de développement des espaces bâtis au droit de ces secteurs.

Cette volonté de préservation des trames vertes et bleues à l'échelle du projet communal se traduit également par la préservation des abords des émissaires hydrauliques, par la définition d'espaces non constructibles afin de conserver certaines perspectives paysagères. L'identification des zones à dominante humide, l'exigence du maintien voire de la création d'espaces perméables au sein des espaces urbanisés ou urbanisables va également s'inscrire dans cette volonté de préserver et valoriser le fonctionnement écologique du territoire.

Au-delà de la stricte préservation du patrimoine écologique et environnementale de la commune, le projet communal en redessinant le développement urbain, en organisant l'organisation urbaine avec une volonté d'introduire une mixité dans le parc de logement (définition d'Orientation d'Aménagement prévoyant des densités à respecter voire la création de logements sociaux) d'exigence en terme de desserte, de traitement paysager et architectural, s'inscrit également dans une logique de valorisation du cadre de vie.

Cette valorisation s'appuyant à la fois sur la nécessaire densification des espaces bâtis existants afin de limiter l'impact de l'urbanisations au droit des espaces agricoles et naturels, mais également en actant au travers de orientations d'aménagement et de programmation, et des dispositions réglementaires la nécessité d'encadrer l'urbanisation en préservant des espaces perméables et végétalisés au sein de la trame urbaine. De même le PLU va s'attacher à valoriser le cadre de vie, en prenant en considération les déplacements, de la valorisation des déplacements doux.

Le projet communal s'attache également à préserver les trames vertes au sein des espaces urbanisés au travers de la préservation de certaines coupures vertes ou de l'identification d'espaces de jardins et de vergers à préserver. Cette volonté de préserver s'appuie également sur des objectifs de préservation des terres agricoles par un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de l'activité.

Au regard de ces différents objectifs, de leur traduction au travers des documents réglementaires (graphiques et écrits) du PLU. Le projet communal tel qu'il se dessine s'inscrit de façon marquée dans une volonté de maîtrise du développement urbain, de valorisation et de préservation des espaces agricoles et naturels, de préservation des trames vertes et bleues, de prise en compte des risques et des contraintes permettant de considérer que le projet communal même en l'absence d'évaluation environnementale a su prendre en considération, intégrer et apporter une réponse aux différentes problématiques environnementales et à la prise en compte du cadre de vie.