



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES**

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Anne Laure CARAT

Tél. : 01.60.76.33.60

Mél : [anne-laure.carat@essonne.gouv.fr](mailto:anne-laure.carat@essonne.gouv.fr)

NR : 1A 130 937 36527

Évry, le 4 08 2017

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne  
Sous-Préfet de l'arrondissement d'Évry

à

Monsieur le Maire de Boigneville  
Hôtel de Ville  
2 Rue de Saint-Val  
91 720 BOIGNEVILLE

**Objet :** avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Boigneville

Par délibération du 5 mai 2017, reçue en Préfecture le 9 mai 2017, le conseil municipal de la commune de Boigneville a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 3 mars 2017, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

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

Le PLU permet la réalisation d'une quarantaine de logements au sein du tissu urbain existant. Le projet contribue ainsi aux objectifs de production de logements fixés par la territorialisation des objectifs de production annuelle de logements (TOL) et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Le projet communal ne comporte par ailleurs aucune extension urbaine. **Il assure ainsi une gestion économe de l'espace, dans le respect des orientations réglementaires du SDRIF et de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNRGF).**

Toutefois, les modalités de réalisation de l'objectif de production de logements, proposées au sein du rapport de présentation, gagneraient à être complétées. Ainsi, le potentiel de logements identifié en réhabilitation ou réaffectation et le phénomène constaté de vacance structurelle (à long terme) mériteraient une description plus approfondie. Par ailleurs, sur le secteur du hameau d'Argeville, la création de trois nouveaux logements dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> et sur un périmètre restreint, gagnerait à être encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prenant en compte les contraintes patrimoniales et architecturales du site.

Concernant l'OAP encadrant les cinq secteurs de projet en centre-bourg, la prise en compte de l'insertion paysagère et la qualité architecturale des projets pourrait être davantage explicitée. Chacun des cinq secteurs ciblés par l'OAP pourrait être individualisé et l'OAP gagnerait à préciser les densités d'habitat et les objectifs en termes de forme urbaine, de typologie de logement et d'aménagement des espaces non artificialisés.

Enfin, **le PLU ne peut interdire, sur toutes les zones, l'installation des personnes dont le mode d'habitat permanent relève de résidences mobiles ou démontables.** En effet, l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme précise que doit être assurée « la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat ». En application de l'article L. 444 du Code de l'Urbanisme, il convient de prévoir des zones ou secteurs dans lesquels l'installation de ce mode d'habitat sera possible.

... / ...

## 2 – Protection des milieux naturels et agricoles, préservation des espaces boisés et de la ressource en eau

Le PLU arrêté envisage sur l'ensemble de la commune des mesures de préservation des paysages, des espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi que de lutte contre le mitage. D'une manière générale, les aspects environnementaux et paysagers sont bien pris en compte par le projet de PLU.

Ainsi, un zonage Ap « *Agricole Protégé* » est proposé pour les abords des routes, les abords des lisières forestières, franges urbaines et espaces supports de continuité écologique. Ce zonage et le règlement associé protègent efficacement les parties cultivées. Cependant, plusieurs parcelles, classées en zone N, en particulier dans le secteur de la clairière de Touvaux, sont cultivées. Bien que ce choix reste possible réglementairement, un **zonage agricole permettrait de reconnaître l'occupation du sol et l'usage de ces parcelles. Une inconstructibilité, par un classement Ap, serait préférable pour les parcelles déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC) et situées dans le site classé de la Moyenne Vallée de l'Essonne ainsi qu'à proximité de l'Espace Boisé Classé.**

De plus, en application de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, **l'emprise au sol des extensions et annexes des habitations existantes en zones A doit être encadrée pour permettre une protection optimale de ces zones.**

En application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie (dispositions n° 83, 84 et 86) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « *Nappe de Beauce* » (disposition n° 18), **la commune doit préserver les zones humides présentes sur son territoire.** Ainsi, un document graphique superposant les zones du PLU et les zones humides avérées ou potentielles serait pertinent. Le règlement pourrait également encadrer les usages entraînant une perte de fonctionnalité des zones reconnues (remblais, déblais, imperméabilisation ou drainage) et imposer la levée du caractère de présomption de zone humide avant travaux.

Concernant la préservation des autres milieux aquatiques, les rivières Essonne et Velvette sont répertoriées comme zones de frayère pour le brochet, le chabot, la lamproie de planer et la vandoise. Ces zones de frayères doivent être identifiées dans le projet PLU en application de la disposition n° 65 « *préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères* » du SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands.

La problématique du ruissellement des eaux pluviales a bien été prise en compte, cependant la création d'aménagements (talus, mare ...) qui participent au ralentissement des eaux en zones agricole ou naturelle pourrait être davantage encouragée.

Le PLU arrêté fait apparaître une **levée d'Espaces Boisés Classés (EBC) de 28,2 ha** (« *Coteaux de Prinvaux* ») dont 24,9 ha sur le coteau boisé de la rive droite de la Velvette, présentant un périmètre de ZNIEFF de type I « *Coteaux de la Roche Michault* » (réseau de pelouses sèches, milieux forestiers calcicoles et habitats humides de fond de vallée) ainsi qu'un périmètre d'espace naturel sensible. Cette levée d'EBC résulterait de la nécessité d'ouverture du milieu pour la gestion de la pelouse calcicole face au risque de colonisation par des espèces ligneuses. Or, le code forestier, comme le code de l'environnement, permettent la gestion des milieux ouverts sans nécessiter de lever la protection EBC. Le site présente à l'heure actuelle plusieurs zones de pelouse. Par ailleurs, la propriété concernée est dotée d'un plan simple de gestion durable au titre du code forestier, qui planifie les actions de coupe et participe de cette gestion. Enfin, cet espace appartient à un massif boisé de plus de 100 hectares, identifié au SDRIF, comme étant à préserver et au SRCE comme un réservoir de biodiversité et un corridor des milieux calcaires. **En conséquence, le classement en EBC doit être maintenu sur cet espace.**

Un forage destiné à l'alimentation en eau potable est implanté sur le territoire communal au lieu-dit « *La Croix de Champagne* ». La **servitude d'utilité publique** définissant les **périmètres de protection immédiate et rapprochée de ce forage devra obligatoirement être annexée au PLU.**

Des levées ciblées d'EBC sont également prévues sur des secteurs de projet de forage. Cette modification n'est pas indispensable, mais pourrait s'envisager sous réserve d'une emprise restreinte.

## 3– Conclusion

En conclusion, j'émet un **avis FAVORABLE** sur le PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des observations précédemment formulées comme de celles figurant en annexe.

La Sous-préfète

  
Chantal CASTELNOT

## ANNEXE

### Avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de BOIGNEVILLE

#### Remarques complémentaires

##### 1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

**À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.**

##### 2 – Règlement

- La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Essonne. Le renvoi au PPRI mérite d'être explicitement mentionné soit en chapeau des zones concernées (zone Ac et N), soit dans l'article 2 du règlement afin d'offrir une meilleure lisibilité (encadrer les possibilités extensions, de construction et d'aménagement – pose de clôture, affouillement ou exhaussement du sol- notamment).
- Les possibilités de stationnement et de bornes de recharges dédiées aux véhicules hybrides et électriques doivent être mentionnées.

##### Zone U :

- La hauteur maximale des constructions autorisée (7,5 mètres à l'égout du toit soit l'équivalent d'un R+2) n'est pas adaptée au village, constitué de bâtiments organisés sur un R+C ou R+1+C. Il conviendrait de modifier le règlement des zones U sur ce point.
- Le rapport de présentation a identifié des risques importants de remontée de nappe. Il est préconisé que ce risque soit bien pris en compte dans le règlement du PLU.

##### Zone A :

- La protection des cressonnières par des mesures sur l'assainissement des parcelles avoisinantes serait souhaitable en cohérence avec le Règlement Sanitaire Départemental.
- Il serait nécessaire d'identifier les points noirs ou les difficultés de circulation en complément du plan d'identification des chemins ruraux et des circulations d'engins agricoles et forestiers.
- La rédaction actuelle du règlement de la zone Ac rend constructibles seulement les secteurs déjà construits. Une évolution du document permettant l'installation de cressonnière sur des unités foncières aujourd'hui non bâties semblerait mieux répondre aux objectifs poursuivis par le projet communal.

Zone N :

- Les entailles pratiquées dans le périmètre EBC au droit des voies de circulation, ne sont pas justifiées. En effet, leur entretien et aménagement est tout à fait possible, en périmètre EBC, dès lors qu'il y a desserte du massif à des fins économiques et de fréquentation du public. La trame EBC gagnera à être continue.
- Le libellé réglementant les caractéristiques des clôtures « *elles seront rehaussées de 20 cm par rapport au sol* » peut apparaître ambigu. Il serait plus explicite de mettre en avant le fait qu'un « *espace de 20 cm, à partir du sol, doit être laissé vide* », afin notamment de permettre le passage de la petite faune. Cet aspect ne préjuge pas d'autres caractéristiques applicables aux clôtures en zone réglementée par le PPRi de la vallée de l'Essonne (interdiction de clôture pleine notamment).
- La présence d'une servitude de passage de six mètres de part et d'autre des rives du cours d'eau pour la réalisation et le contrôle de travaux d'entretien groupés en application de l'article L. 211-7 du code de l'environnement gagnera à être précisée de façon plus explicite dans le règlement.

### **3 – Document graphique**

- Les zones de protection des sites archéologiques ont été cartographiées en annexe. Toutefois, pour la bonne instruction des demandes de permis de construire, ces zones pourraient être reportées sur le document graphique ou faire l'objet de rappel dans le règlement des zones concernées.
- Le risque de retrait-gonflement des argiles est à prendre en compte dans le règlement des zones concernées. Une carte de juxtaposition du zonage et de la cartographie du risque pourrait être présentée en annexe.

### **4 – Servitudes d'utilité publique (SUP)**

- En application des articles L. 151-43 et R. 151-51 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune doivent figurer en annexes du PLU. En conséquence, les actes juridiques générateurs (décrets ou arrêtés préfectoraux) des SUP listées en annexes devront être ajoutés en annexe du PLU.
- Il conviendrait d'ajouter à la liste des servitudes d'utilité publique, figurant en annexe, le PPRi de l'Essonne.
- Dans la liste des SUP, DIRISI doit être inscrit au lieu de DIRISE.
- Les cotes NGF de la servitude de protection contre les obstacles liés au faisceau hertzien de Puiset-Le-Marais à Corquilleroy doivent être précisées sur le plan graphique des servitudes.