

Commune de Boissise-la-Bertrand



Modification n°1 du PLU de Boissise-la-Bertrand

**Synthèse de l'état initial de l'environnement et
des incidences du projet sur l'environnement
en vue de l'information et la concertation des
habitants de Boissise-la-Bertrand**

Juillet 2024

SOMMAIRE

1.	Introduction	3
2.	Etat initial de l'environnement	4
2.1	Milieu physique	4
2.2	Milieu vivant et Biodiversité.....	8
2.3	Paysages.....	9
2.4	Milieu humain.....	10
3.	Incidences notables de l'évolution du PLU sur l'environnement et mesures envisagées.....	11
1.1.	Incidences de l'évolution du règlement.....	12
1.2.	Incidences de l'évolution de l'OAP n°2.....	12
1.3.	Incidences de l'évolution de l'OAP n°3.....	16
4.	Récapitulatif des incidences et mesures.....	23

1. INTRODUCTION

Dans une démarche de réponse aux objectifs du SDRIF et de préservation de ses éléments de paysage, la commune a souhaité entamer une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de faire évoluer plusieurs éléments :

1. Réviser à la hausse le nombre de logements prévus par l'OAP n°3 « du Loup », afin de rendre l'opération économiquement viable et de répondre aux exigences du SDRIF en privilégiant l'urbanisation raisonnable d'une ancienne carrière enfrichée, et en adaptant le nombre de logements et d'habitants ;
2. Faire évoluer le périmètre ainsi que les orientations de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire » en intégrant de nouvelles parcelles au périmètre de l'OAP (afin de mieux encadrer l'évolution du secteur), en prévoyant une urbanisation « traversante », plus fluide et plus sécuritaire, en diversifiant la programmation et en révisant à la baisse le nombre de logements prévus ;
3. Appuyer l'objectif « Préserver et valoriser le patrimoine architectural / Mieux encadrer l'aspect de l'architecture dans le village » de l'Axe 1 « Préserver et valoriser le cadre de vie » du PADD du PLU, en procédant à la mise à jour de l'inventaire des éléments d'architecture remarquables à protéger par une augmentation des protections édictées ;
4. Appuyer l'objectif « Préserver les sols, les milieux naturels et les continuités écologiques » de l'Axe 2 « Préserver et développer la trame verte et bleue » du PADD du PLU, en procédant à la mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP) par une augmentation des protections édictées.

La modification n°1 du PLU a été prescrite par décision du Conseil municipal en date du 8 février 2022.

Suite à une demande d'examen, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a jugé nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boissise-la-Bertrand.

L'évaluation environnementale vise à faire intégrer par la commune les préoccupations environnementales et de santé le plus en amont possible dans l'élaboration du document d'urbanisme, ainsi qu'à chaque étape importante du processus de décision publique (principe d'intégration) et d'en rendre compte vis-à-vis du public, notamment lors de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public (principe de participation). La démarche d'évaluation environnementale traduit également les principes de précaution et de prévention.

L'évaluation environnementale est un processus basé sur la démarche « Eviter, réduire, compenser » aboutissant à une **évaluation des incidences sur l'environnement**.

Elle part d'une approche de l'environnement communal établie sur la base d'une **mise à jour de l'état initial de l'environnement** du PLU, tenant compte des documents supra communaux.

Suite à la décision N° MRAe AKIF-2023-078 du 29/06/2023, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale, la commune a défini par délibération du conseil municipal en date du 22 décembre 2023 les modalités de la concertation, rendue obligatoire dans le cadre de l'évaluation environnementale par la loi ASAP (Accélération et Simplification de l'Action Publique) du 7 décembre 2020.

Le présent document s'inscrit dans cette démarche de concertation en permettant l'information des habitants de Boissise-la-Bertrand et le recueil de leurs avis.

Ce document fait notamment la synthèse des incidences potentielles du projet de modification sur l'environnement, ainsi que les mesures d'évitement-réduction-compensation envisagées. Pour plus de détails sur le projet de modification en lui-même, la notice de présentation de la procédure est annexée au présent dossier.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état de l'environnement réalisé lors de l'élaboration du PLU approuvé le 10 mars 2016 a été mis à jour, ce qui a permis de faire ressortir les enjeux devant être pris en compte. Tout en tenant compte des interactions entre les principales thématiques, l'analyse a été réalisée selon les thématiques suivantes :

- milieu physique, sol, eau, air, climat
- milieu vivant, espaces naturels, corridors biologiques et biodiversité
- paysages, patrimoine
- milieu humain, santé, mobilité, activités, exposition aux risques et nuisances

Pour chacun de ces thèmes, les enjeux ont été analysés à l'échelle communale avec un zoom sur les espaces concernés par la modification du PLU, en particulier les périmètres d'OAP 2 et 3.

En est présenté ci-dessous la synthèse.

2.1 MILIEU PHYSIQUE

Contexte général communal

Boissise-La-Bertrand se situe sur le rebord du plateau de la Brie, vaste plateforme structurale largement entaillée par la vallée de la Seine.

Le climat communal est océanique, moyennement ensoleillé, avec des vents relativement importants en hiver.

L'air y est de bonne qualité.

Géologie

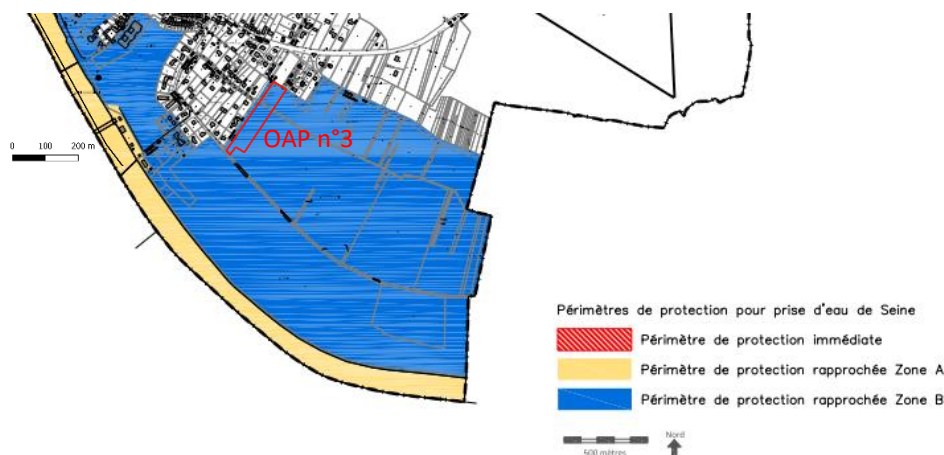
L'extension du périmètre de l'OAP n°2 se situe sur un terrain plat, à la géologie diverse mais majoritairement argileuse. Elle est concernée par un fort aléa retrait-gonflement des argiles.

L'OAP n°3 se situe sur des sols qui se sont révélés, au fil d'études, pollués, avec un sol porteur à une profondeur importante. L'urbanisation de ce secteur suppose une gestion professionnelle de la pollution conforme au cadre réglementaire applicable aux Sites et Sols Pollués (SSP), ainsi que des fondations profondes. La présente modification vise justement à rendre ces travaux physiquement et financièrement réalisables.

Eaux de surface

Aucune eau de surface n'est relevée sur les périmètres d'OAP. Aucun des espaces nouvellement intégrés au sein de l'OAP n°2 n'est concerné par un risque d'inondation. Le périmètre de l'OAP 3 reste inchangé et n'est pas non plus concerné par les zones d'aléa du PPRI.

L'OAP 3 se situe sur un périmètre de protection rapprochée d'un point de captage en aval sur la Seine.

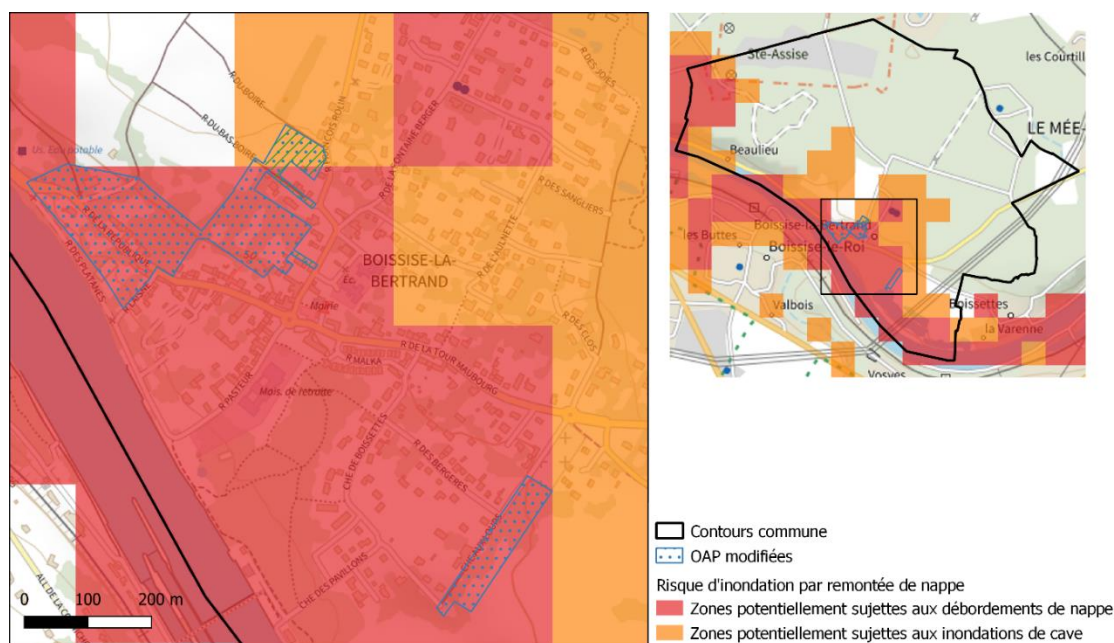


Protection des captages AEP

Eaux souterraines

L'extension de l'OAP 2 prévue par la présente modification se situe sur un terrain soumis aux risques d'inondation de cave (aléa moyen) par remontée de nappes. L'OAP 3 se situe en zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe. **Ces risques ont été pris en compte par la modification (cf. partie Incidences).**

Par ailleurs, la masse d'eau souterraine sur laquelle se situe la commune est déjà polluée aux nitrates ; une attention particulière devra donc être portée aux rejets d'eaux et infiltrations.



Risque d'inondations par remontées de nappe @Atelier TEL.

Zones humides

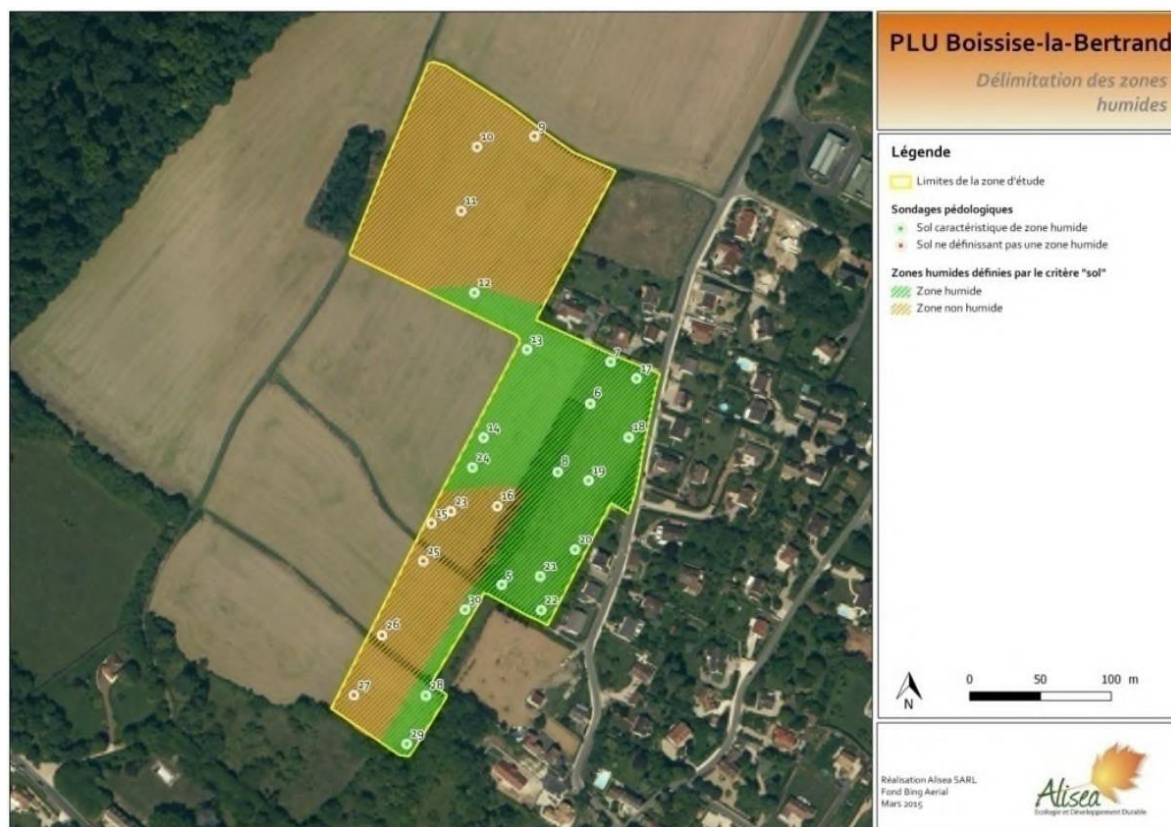
→ OAP n°2

En 2015, une étude de délimitation des zones humides a été réalisée sur certains secteurs, dont la zone agricole en bordure de l'OAP n°2.

Cette étude révèle la présence de zone humide le long de la partie Nord de l'OAP n°2.

Par ailleurs, dans le cadre d'un potentiel projet immobilier sur le terrain de la propriété Ghassoul sise chemin du Bas Boire / rue François Rolin, une étude « zones humides » a été réalisée par un bureau d'études spécialisé pour le compte du propriétaire en vue de déterminer l'absence ou la présence de zones humides au titre de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

Cette étude, portant sur les parcelles AE0533, AE0560 et AE0561 (cadastre 2024), a révélé la présence d'une zone humide sur leur partie nord.



Localisation des sondages pédologiques dans la zone agricole n°2 (Alisea 2015, fond Bing Aerial)

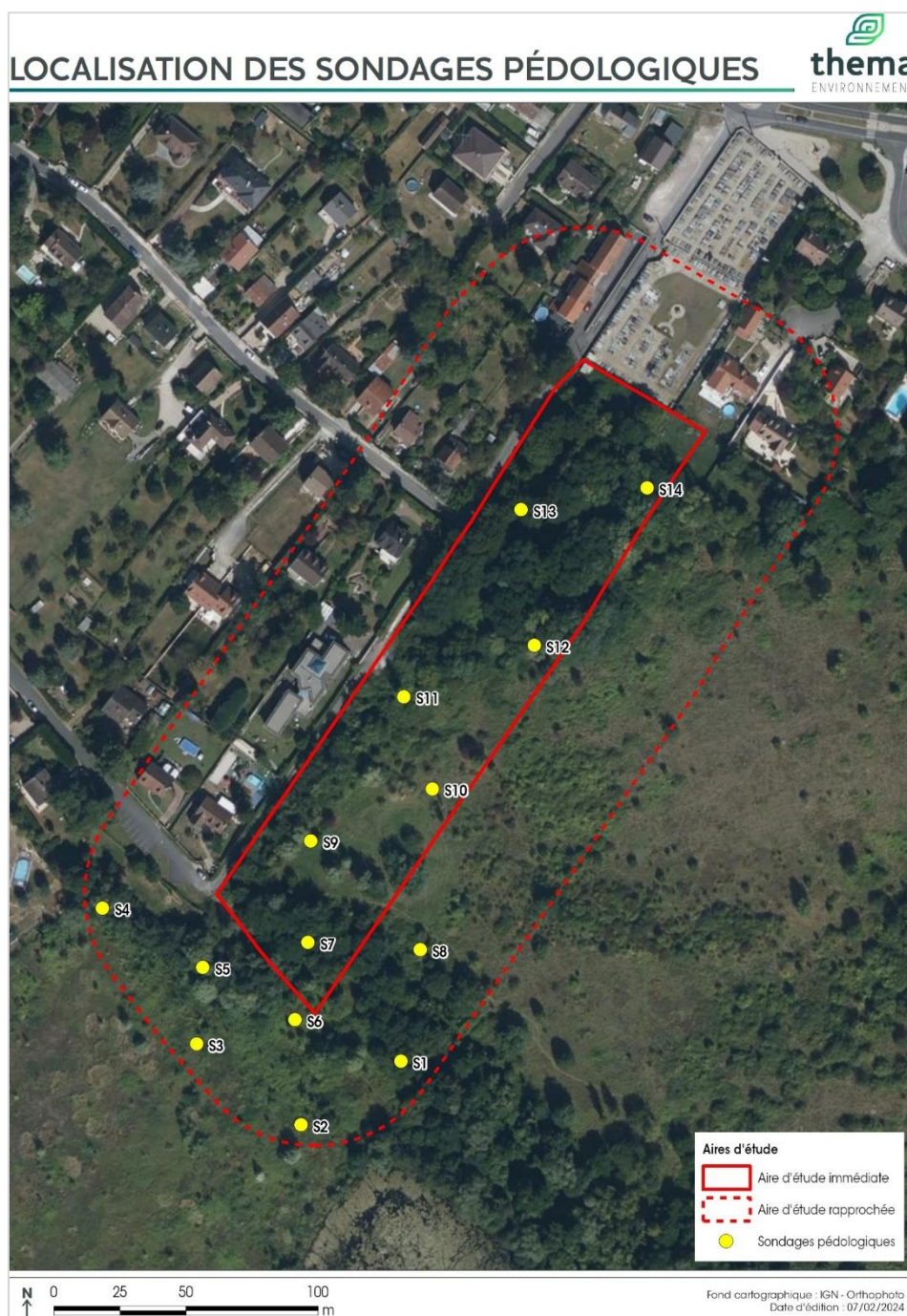


Etude de délimitation de zone humide sur la propriété Ghassoul (Alisea)

→ OAP n°3

Dans le cadre de sondages réalisés sur site conformément aux normes en vigueur par le bureau d'études THEMA Environnement en février 2024, les conclusions sont les suivantes :

« Les investigations pédologiques se sont déroulées le 06 février 2024, dans des conditions favorables pour l'interprétation des sols et de leurs caractéristiques morphologiques. Les 14 sondages réalisés mettent en évidence des sols jeunes, remaniés, principalement calcaires, caillouteux et fortement anthropisés. Malgré le fait que le site d'étude s'inscrive dans un contexte alluvial, la remise en état de l'ancienne carrière d'extraction de granulats a engendré de nombreux remaniements. Certains profils mettent en exergue des horizons rédoxiques. Toutefois, les traces d'hydromorphie sont discontinues et/ou parfois observées au sein d'un seul horizon. Ces traces sont héritées du matériau parental d'origine et ne traduisent pas le fonctionnement hydrique actuel des sols. **En tout état de cause, aucun sondage n'est caractéristique des zones humides selon la législation en vigueur.** »



2.2 MILIEU VIVANT ET BIODIVERSITE

Le contexte écologique dans un rayon de 2km autour de la commune est constitué de :

- 4 ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I,
- 3 ZNIEFF de type II,
- la Réserve Naturelle Régionale de « Bruyères de Sainte-Assise »,
- le Parc Naturel Régional du « Gâtinais français »,
- l'Espace Naturel Sensible de « La Rivière » sur la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole
- et le site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau ».

Les périmètres d'OAP ne sont concernés par aucun de ces périmètres de protection et d'inventaires, et en sont situés à une certaine distance.

En revanche le SRCE y identifie un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes ; en effet, de nombreux espaces arborés bordent la Seine à cette hauteur. Il identifie également, pour l'OAP 2, un corridor à fonctionnalité réduite des milieux calcaires ; les pelouses calcaires abritent une faune et une flore très particulières et ont une répartition le plus souvent linéaire, le long des coteaux.

Concernant les habitats et la biodiversité, le diagnostic écologique réalisé sur le secteur d'OAP n°3 dans le cadre de son projet d'urbanisation relève un fourré arbustif boisé arboré à fort enjeu écologique, car constituant un habitat favorable à plusieurs espèces protégées, dont la Tourterelle des bois. Une robineraie aux enjeux de même type est identifiée au sud de l'OAP, et peut accueillir les mêmes espèces. Les enjeux sur le secteur d'OAP sont autrement modérés ou faibles.

Les parcelles ajoutées par la présente modification au périmètre de l'OAP n°2 ont été classées en « Prairies mésophile de fauche » et jugées en mauvais état de conservation. Aucun enjeu n'est relevé dans la bibliographie existante concernant le périmètre d'OAP n°2.



2.3 PAYSAGES

Deux monuments historiques inscrits sont situés à proximité de la commune, sur Boissise-le-Roi. Leurs périmètres de protection des abords ne concernent pas les OAP modifiés.

La rive gauche de la Seine, en face de la zone d'implantation potentielle, s'inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais français.

Plusieurs paysages à enjeu fort ont été relevés. Il s'agit de la Seine et ses berges, des étangs proches de la Seine, des coteaux à dominante boisée de la vallée de la Seine, des espaces agricoles des coteaux de la rive droite de la Seine et du massif forestier de Bréviande.

Le site d'OAP n°3 ne semble pas visible depuis la rive gauche de la Seine, parcourue par le chemin de halage et la voie ferrée Corbeil-Melun. Il borde en revanche les quartiers résidentiels pavillonnaires de Boissise-la-Bertrand.

Les paysages bâtis anciens et de qualité, à savoir le centre de Boissise-la-Bertrand, constituent également des entités paysagères d'enjeu. Le site d'OAP n°2 est très proche du centre mais peu visible depuis celui-ci car globalement en retrait. Il est en revanche visible depuis les espaces agricoles et boisés plus au nord, qui constituent des espaces à enjeu.

2.4 MILIEU HUMAIN

La commune de Boissise-la-Bertrand s'inscrit dans un **territoire périurbain** en bordure de la Seine. L'occupation du sol est dominée par le tissu urbain et les boisements. Le territoire est **attractif** depuis les années 1970 avec une évolution positive des **populations**, multipliées par trois depuis 1968. Cet attrait peut s'expliquer par la proximité de la ville de Melun (3,5 km), noyau de la zone d'emploi, et de la capitale (moins de 40 km), noyau du bassin de vie de Boissise-la-Bertrand.

Néanmoins, on observe depuis 2014 une **stagnation démographique** due à un solde naturel (ratio naissances/décès) négatif, et probablement explicable par le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages, non compensée par une augmentation relativement faible du nombre de logements sur la commune.

Les **logements** sont marqués, depuis les années 2000, par une part faible de logements secondaires, preuve d'une zone de résidence et non de villégiature.

Les **entreprises** de la commune sont majoritairement tournées vers le secteur des commerces, transport et services divers. Les postes salariés sont quant à eux principalement liés à l'administration publique, à l'enseignement, à la santé et à l'action sociale. Le secteur agricole est minoritaire, aussi bien en Surface Agricole Utile qu'en nombre d'exploitations.

Les communes alentours jouissent d'une **offre touristique** intéressante avec des monuments historiques, des activités de plein air et des curiosités locales. Plusieurs établissements d'accueil des touristes sont recensés, qui deviennent plus nombreux à l'approche de Melun. Le territoire est parcouru par des chemins de grande randonnée, avec notamment un tronçon longeant le nord du périmètre d'OAP n°3 de Boissise-la-Bertrand.

Les **équipements scolaires** communaux ont été jugés suffisants à l'accueil de nouveaux habitants. Des besoins modérés en termes de services médicaux et d'accueil pour la petite enfance ont été relevés ; la nouvelle programmation de l'OAP n°2 permet d'y répondre (cf. partie Incidences).

Concernant la **qualité de vie**, l'environnement sonore immédiat des périmètres d'OAP est relativement calme, la principale source diurne de bruit étant la route D39E3 et le passage régulier de véhicules. En période nocturne, l'environnement sonore est calme.

Concernant **l'exposition aux risques** :

- un oléoduc traverse la commune ; cette canalisation de transport de matière dangereuse fait l'objet d'un périmètre de protection, qui ne concerne pas les deux OAP.
- Il existe trois lignes électriques haute-tension gérées par RTE à l'est de la commune, à 300m de l'OAP n°3.
- Les risques "nucléaire" et de "industriel" sont nuls d'après le DDRM.
- Le risque de rupture de barrage est négligeable.
- Les risques d'inondation par remontée de nappe est présent, surtout sur l'OAP n°3 (cf. plus haut). Il est mieux pris en compte via la modification du règlement.
- En revanche, les deux OAP sont situées en-dehors des zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

3. INCIDENCES NOTABLES DE L'EVOLUTION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Environnement, l'évaluation environnementale comporte :

« Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement »

Si la commune comporte des ZNIEFF de type I et II, ainsi qu'une réserve naturelle régionale, aucune de ces zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ne voit sa protection impactée par la présente procédure de modification.

Toujours selon le même article, l'évaluation environnementale comporte également :

« La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement »

La séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif d'établir des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Le respect de l'ordre de cette séquence constitue une condition indispensable et nécessaire pour en permettre l'effectivité et ainsi favoriser l'intégration de l'environnement dans le projet.

Les incidences notables probables de l'évolution des pièces du PLU sur l'environnement sont développées ci-dessous, conjointement avec les mesures visant à limiter lesdites incidences.

1.1. INCIDENCES DE L'ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Evolution du règlement

Le projet de modification prévoit l'ajout de plusieurs massifs plantés à l'inventaires des Espaces Verts Protégés, ainsi que trois constructions à l'inventaire des Constructions remarquables à protéger. Par ailleurs, la superficie du terrain obligatoirement conservée en pleine terre est passée de 30% à 35% en zone AUa, en cohérence avec l'ambition des OAP concernées.

Incidences potentielles sur...

Le milieu physique (sols, eaux, air, climat)	L'évolution du règlement a un impact positif sur le milieu physique puisqu'il renforce la préservation d'espaces de pleine terre en zone AUa.	Impact positif
Le milieu humain (santé humaine, démographie, mobilités, bruit)	L'évolution du règlement n'a pas d'incidence notable sur le milieu humain.	Pas d'impact
Le patrimoine et les paysages	L'évolution de ces inventaires annexés au règlement et du plan de zonage a un impact positif sur le milieu paysager puisqu'il renforce la protection d'éléments de paysage naturel et architectural.	Impact positif
Les milieux naturels (biodiversité, faune, flore)	L'évolution de ces inventaires annexés au règlement et du plan de zonage a un impact positif sur le milieu naturel puisqu'il renforce la protection de la nature en ville.	Impact positif

1.2. INCIDENCES DE L'ÉVOLUTION DE L'OAP N°2

Evolution de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire »

Ne figurent ci-dessous que les paragraphes et illustrations modifiées, afin de mieux pouvoir évaluer l'incidence des modifications. Ces dernières sont signalées par une colorisation du texte en rouge (suppression) ou vert (ajout).

Avant	Après
Programmation → Secteur du « Bas boire » : Ce secteur permettra la construction d'environ 40 logements dont un minimum de 25 % de logements sociaux. → Secteur du « Château Gabriac » : Ce secteur permettra la réalisation d'un restaurant, de chambres d'hôtel et environ 30 appartements en résidences hôtelières.	Programmation → Secteur du « Bas-Boire » : Ce secteur permettra l'implantation de nouveaux logements et services : - Environ 30 logements dont un minimum de 25 % de logements sociaux. - Un équipement offrant de nouveaux services à la population : o Soit une structure d'accueil pour la petite enfance o Soit une maison médicale

	o Soit des petits commerces → Secteur du « Château Gabriac » : Ce secteur permettra la réalisation d'un restaurant, de chambres d'hôtel et environ 30 appartements en résidences hôtelières.
Principes d'aménagement <i>Ces derniers ne changent pas, hormis pour le paragraphe suivant :</i> Les terrains du Bas Boire seront désenclavés par une nouvelle voie qui se connectera avec le chemin du Bas Boire. De plus, un désenclavement du secteur via des circulations douces devra être prévu vers le Sud avec la rue de la République. Les nouvelles voiries devront prendre en compte les circulations douces et permettre la continuité de ces liaisons douces entre le chemin du Bas boire et la rue de la République.	Principes d'aménagement <i>Ces derniers ne changent pas, hormis pour le paragraphe suivant :</i> Les terrains du Bas-Boire seront désenclavés par une nouvelle voie à sens unique qui se connectera au Nord avec le chemin du Bas-Boire, à l'Est avec la rue François Rolin. Les nouvelles voiries devront prendre en compte les circulations douces. [...] Les zones humides identifiées devront être préservées autant que possible.
Schéma d'OAP	Schéma d'OAP

Incidences potentielles sur...

Le milieu physique (sols, eaux, air, climat)	La projet de modification prévoit l'extension du périmètre d'OAP au Nord-Est, sur deux parcelles planes, composées aujourd'hui d'espaces ouverts type jardins. Ces parcelles sont déjà classées en zone urbaine. Des zones humides ont été identifiées sur le site (cf. partie 2.3 de la mise à jour de l'EIE). La modification de l'OAP ajoute un <u>principe de préservation de ces espaces</u>, et a donc une incidence positive sur ceux-ci. La modification revoit à la baisse le nombre de logements prévus, et programme en revanche la création d'un équipement. L'un dans l'autre, la modification de l'OAP n'aura pas d'incidence particulière sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie.	Impact positif
Le milieu humain (santé humaine, démographie, mobilités, bruit, réseaux)	La modification de l'OAP n°2 en réduit le nombre de logement mais y prévoit l'implantation de <u>nouveaux services à la population</u> (accueil petite enfance, maison médicale ou commerces). Ces services viendraient répondre à des besoins et donc améliorer la qualité de vie des habitants. Dans le cas d'une maison médicale en particulier, cela aurait un impact direct sur l'offre de soin aujourd'hui lacunaire dans le secteur. La modification de l'OAP vient en <u>repenser les mobilités</u>. La destruction des bâtiments présents en parcelle AH 0076 pour créer une liaison douce s'avère une opération trop complexe, alors que des accès directs au cœur de village existent en façades Est du périmètre. Une voie privée débouchant directement sur l'OAP depuis la rue François Rolin existe en effet sur la parcelle AH0235 et s'avère plus pertinente à mobiliser, non seulement en liaison douce mais également en voie VL à sens unique afin de désenclaver le périmètre et d'améliorer la perméabilité du tissu. La modification de l'OAP améliore ainsi la connexion avec le centre-bourg et ses équipements. L'ajout des parcelles AE0533, 0560 et 0561, déjà classées en zone U et occupées par de vastes terrains enherbés type jardins, permet de mieux encadrer la mutation et la cohérence du secteur.	Impact positif

	Dans le cas de l'implantation de services et/ou commerces, le règlement impose un nombre minimum de stationnements, mais l'on peut également noter la présence du parking municipal en face de l'OAP à l'est, qui peut être mutualisé avec les futurs équipements. Concernant l'eau potable et le réseau d'assainissement, les modifications envisagées sur le secteur de l'OAP Bas-Boire n'induiront pas de nouveaux besoins.	
Le patrimoine et les paysages	La modification de l'OAP n°2 n'a pas d'impact sur le patrimoine architectural de la commune. Les parcelles intégrées au périmètre d'OAP sont assez peu visibles depuis le tissu urbain (rue François Rolin). Leur urbanisation sera visible depuis les espaces agricoles limitrophes, mais est déjà permise par le P.L.U. en vigueur.	Pas d'impact
Les milieux naturels (biodiversité, faune, flore)	La modification de l'OAP 2 présente peu d'enjeu étant donné qu'elle n'en augmente pas la programmation et que l'extension de son périmètre se fait sur des espaces déjà classés en zone urbaine (espaces aujourd'hui identifiés comme des prairies mésophiles de fauche en mauvais état de conservation). La modification permet une <u>meilleure préservation des zones humides</u> identifiées et de leur biodiversité.	Impact positif

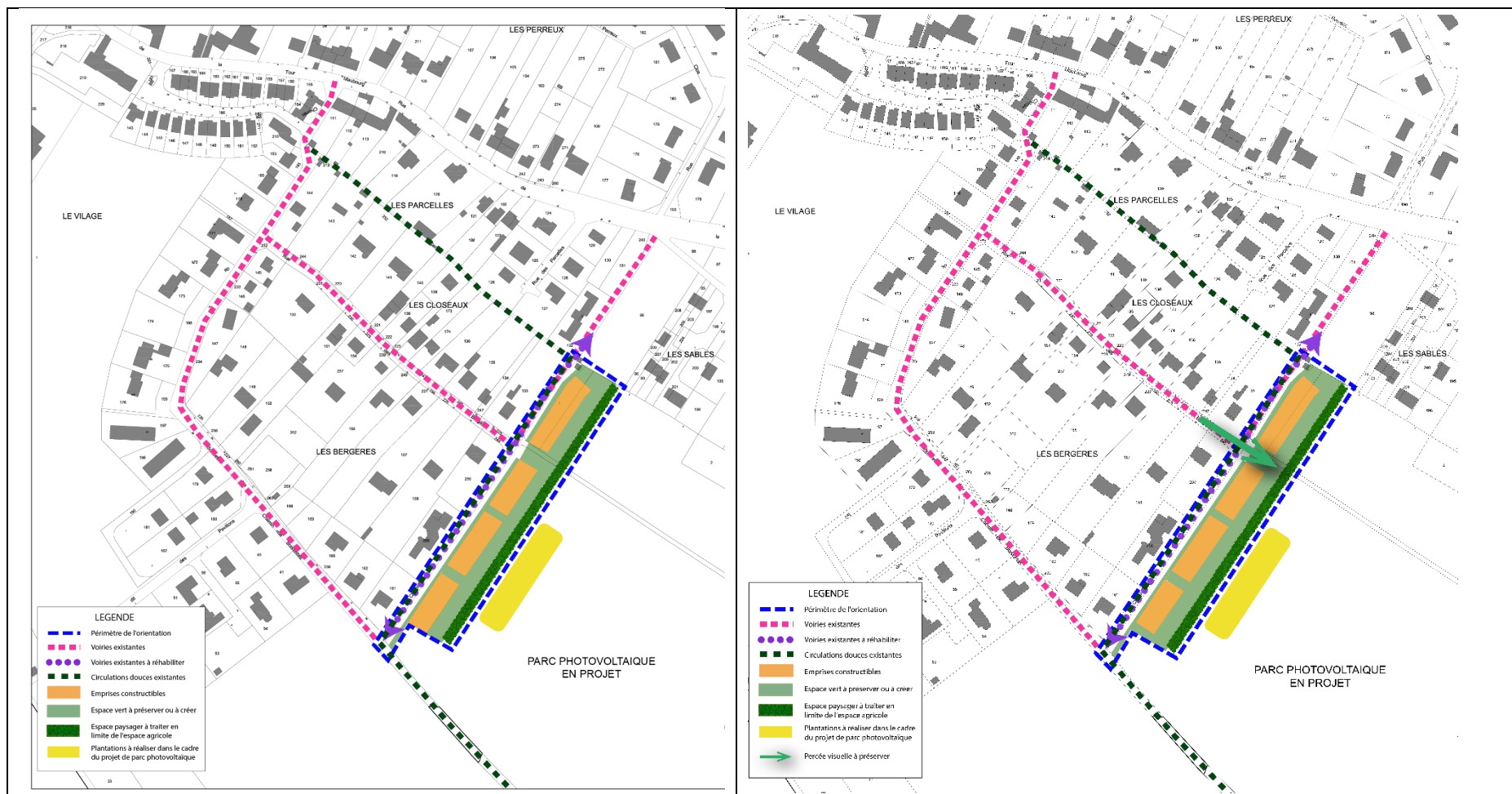
1.3. INCIDENCES DE L'ÉVOLUTION DE L'OAP N°3

Evolution de l'OAP n°3 « du Loup »

Ne figurent ci-dessous que les paragraphes modifiés, afin de mieux pouvoir évaluer l'incidence des modifications. Ces dernières sont signalées par une colorisation du texte en rouge (suppression) ou vert (ajout).

Avant	Après
<u>Programmation</u> Ce secteur permettra la construction d'environ 20 logements sociaux.	<u>Programmation</u> Ce secteur permettra la construction d'environ 50 logements dont environ 30% de logements sociaux. L'ensemble construit devra prévoir une typologie de logements mêlant T2, T3, T4 et T5. Il comprendra des pavillons, des logements intermédiaires et collectifs. Cette diversité est importante, car elle permet de contribuer à l'offre d'un parcours résidentiel pour les Boissisiens.
<u>Principes d'aménagement</u>	<u>Principes d'aménagement</u> Il sera porté une attention particulière à la qualité du projet sur le plan environnemental, énergétique et paysager. Les principes d'aménagement qui s'inscrivent dans les orientations et objectifs du PADD ont été élaborés en tenant compte des observations de la population.
	<i>Recommandation :</i> <i>Le porteur de projet devra s'assurer de la conformité du projet avec l'état du terrain.</i>
	→ Performance environnementale et énergétique Limitation autant que possible de l'imperméabilisation de la parcelle : le porteur de projet optimisera les surfaces poreuses. Les stationnements de la rue au Loup seront tous réalisés en revêtement perméable. Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle : le porteur de projet devra démontrer ses meilleurs efforts en matière de recherche et mise en place de solutions permettant de privilégier autant que possible l'absence ou le faible rejet d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de diminution de l'impact de l'éventuel rejet résiduel de ces eaux. La qualité du rejet respectera les prescriptions en vigueur sur la commune. Respect de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020.
→ Composition urbaine Les constructions seront implantées le long de la voie nouvelle qui prolongera le chemin au Loup en le raccordant aux impasses des Bergères et du chemin de Boissettes. Des respirations seront ménagées pour éviter la constitution d'un front trop minéral. La transition avec l'espace ouvert à l'Ouest du site devra être paysagée avec soin et constituer ainsi un front urbain de qualité.	→ Composition urbaine Les constructions seront implantées le long de la voie nouvelle du chemin au Loup. Des respirations seront ménagées pour éviter la constitution d'un front trop minéral. La transition avec l'espace ouvert à l'Ouest du site devra être paysagée avec soin et constituer ainsi un front urbain de qualité.
	<i>Précisions complémentaires :</i> L'ensemble construit devra présenter une homogénéité d'organisation et d'aspect des constructions. Il devra comprendre des éléments d'aspect, de matériaux et de couleurs

→ Déplacements La viabilisation du chemin au Loup permettra le désenclavement des deux impasses rue des Bergères et chemin de Boissettes.	conduisant à une bonne intégration dans le site. Le projet devra s'intégrer dans un quartier de maisons individuelles dans un environnement boisé. Il sera recherché une organisation générale intégrant des espaces distendus permettant au mieux d'exploiter le site et se rapprochant du tissu urbain environnant. Tout l'enjeu est de parvenir à une solution permettant l'optimisation des conditions d'insertion paysagère et architecturale du projet. La continuité urbaine est nécessaire. Elle n'exclura pas les interruptions de séquences destinées à obtenir une perméabilité visuelle depuis la rue au Loup. Cette perméabilité concerne également les déplacements piétons organisés au moyen de sentes qu'il convient de préserver. → Déplacements La viabilisation du chemin au Loup permettra le désenclavement du quartier des Bergères en reliant le chemin de Boissettes à la rue au Loup. <i>Précisions complémentaires :</i> La voirie du chemin au Loup aura une emprise adaptée à l'accueil d'une voie de circulation en double sens. Une écluse (rétrécissement) sera aménagée à l'entrée Nord du quartier des Bergères, afin de sécuriser l'accès des véhicules. Une séparation vélos/voiture sera mise en œuvre avec le gestionnaire de la voirie. Stationnement : Les stationnements seront majoritairement intégrés aux constructions. Les stationnements de la rue au Loup resteront des stationnements publics.
→ Espaces verts Des percées visuelles paysagées devront être réalisées à intervalles réguliers afin d'éviter un aspect de front urbanisé continu. La lisière avec les espaces naturels et cultivés devra être paysagée sur une profondeur d'un minimum de 4 mètres au moyen de haies champêtres d'essences locales. Des plantations supplémentaires seront réalisées du côté des espaces naturels dans le cadre du projet solaire photovoltaïque.	→ Espaces verts Des percées visuelles paysagées devront être réalisées à intervalles réguliers afin d'éviter un aspect de front urbanisé continu, <i>notamment dans la perspective depuis la rue des Bergères.</i> La lisière avec les espaces naturels et cultivés devra être paysagée sur une profondeur d'un minimum de 4 mètres au moyen de haies champêtres d'essences locales. Des plantations supplémentaires seront réalisées du côté des espaces naturels dans le cadre du projet solaire photovoltaïque.
Schéma d'OAP	Schéma d'OAP



Incidences potentielles sur...

La modification n°1 du PLU ne prévoit pas de modification du périmètre de l'OAP. En revanche, elle prévoit un nombre plus important de logements, pour des raisons de viabilité économique. La modification de l'OAP vient préciser la diversité des logements attendue. Elle ajoute également des éléments en termes de paysage, de performance environnementale et de préservation écologique.

Le milieu physique (sols, eaux, air, climat)	L'hypothèse d'un programme immobilier d'environ 50 logements impactera l'imperméabilisation des sols et, marginalement, d'autres aspects quotidiens tels que les entrées et sorties de véhicules et les besoins en termes de ressources et réseaux (eau, assainissement, électricité, déplacements...). Des dispositions devront être prévues pour tenir compte du périmètre de protection rapprochée d'un point de captage en aval sur la Seine, la masse d'eau sur laquelle se situe la commune est déjà polluée aux nitrates. Pour mitiger ces incidences, la modification apporte un certain nombre de précisions concernant les orientations et ambitions à respecter par le futur porteur de projet. En particulier, plusieurs orientations concernant la performance environnementale et énergétique du projet sont ajoutées : un minimum d'espace de pleine terre est à respecter (plus important que dans le règlement portant sur la zone), les revêtements des espaces de stationnement doivent être perméables, les eaux pluviales gérées au maximum à la parcelle..	Incidence potentielle sur la perméabilité des sols et sur la qualité des eaux de surface et souterraines alentours, mais réduite par les nouvelles mesures imposées par l'Orientat ion d'Aménagement au futur porteur de projet.
	L'OAP n°3 se situe sur des sols qui se sont révélés pollués, avec un sol porteur à une profondeur importante. L'urbanisation de ce secteur suppose une gestion spécifique des sols et des fondations profondes. La présente modification vise à rendre ces travaux financièrement réalisables (cf. notice de présentation de la modification), par la possibilité d'accroître le nombre de logements sur le site. Conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve d'un plan préalablement établi par un bureau d'études spécialisé, les terres excavées (polluées) pour le projet devront être soit évacuées en centre de traitement spécialisé (puis remblaiement par apport de terres saines), soit confinées/isolées (soit par une couche de protection, soit par une couche de terres saines, soit par confinement en alvéoles).	Impact sur l'état des sols aujourd'hui pollués, qui devront être traités ou isolés.

Le milieu humain (santé humaine, démographie, mobilités, bruit, réseaux)	Le projet de modification prévoit 30 logements en plus dans le cadre de l'OAP n°3 (50 au lieu de la seule mention de 20 logements sociaux dans la version précédente). Avec une taille moyenne des ménages de 2,53 (INSEE 2020), cela implique l'arrivée d'environ 75 habitants supplémentaires dans le quartier (et <u>50 à l'échelle de la commune</u>, puisque la modification de l'OAP n°2 en réduit le nombre de logements), ce qui permet de relancer une démographie en berne depuis une dizaine d'années. <u>L'école existante sur la commune est tout à fait en capacité d'accueillir les quelques élèves en plus que généreraient ces nouveaux logements.</u> Il est à souligner que cela devrait même éviter la suppression d'une classe. L'urbanisation programmée de longue date de l'OAP n°3 permet à la commune de Boissise-la-Bertrand de participer à <u>l'effort de construction résidentielle</u> au sein d'une agglomération de plus de 130 000 habitants (Melun Val de Seine), notamment sur le champ spécifique des logements sociaux dont la concentration sur les communes voisines du Mée-sur-Seine et de Melun est une difficulté relevée par les services de l'Etat. Elle permet par ailleurs <u>de répondre aux objectifs ambitieux du SDRIF</u>, tant en termes de population, de logements que de densité de l'un et de l'autre. Par cette programmation, la commune fait le choix de maîtriser son urbanisation en localisant et en encadrant son développement immobilier.	Démographie et logements : impact positif (relance de la croissance et réponse aux objectifs du SDRIF)	En synthèse : impact modéré
	La réalisation de l'OAP s'accompagnera de la viabilisation du chemin du Loup en voie de circulation, intégrant ainsi des aménagements de qualité, séparant correctement les flux piétons et voiture. La modification vient préciser les ambitions pour cette voie : elle sera à double sens, et comprendra une bande ou une piste cyclable. <u>Malgré la hausse du trafic dans le quartier, la modification de l'OAP doit donc en améliorer la fluidité et la sécurité, notamment pour les mobilités douces.</u> Le secteur est très bien raccordé à la RD39, voie routière principale de la commune, dont le carrefour giratoire à l'angle de la rue au Loup est adapté à l'usage actuel tout comme à une augmentation du trafic dans le secteur. Avec 97,3% des ménages possédant au moins une voiture à Boissise-la-Bertrand en 2020, dont 62,7% 2 voitures ou plus, l'augmentation de 30 logements sur le site d'OAP 3 devrait générer au moins autant de nouvelles voitures circulant dans le quartier. La modification de l'OAP ajoute des orientations en termes de stationnement intégrant ainsi la réalité des usages sur la commune.	Mobilités : augmentation du trafic compensée par la sécurisation du trafic par réaménagement de la voie et l'amélioration des déplacements piétons-cycles	

	Ce trafic générera nécessairement de la pollution et, dans une moindre mesure, une légère nuisance sonore. L'environnement sonore est globalement calme en l'état.	Santé humaine, pollution et nuisances : Impact modéré	
	Aucun risque technologique n'est identifié sur la commune. Un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles est identifié, comme sur la quasi-totalité de la commune et de celles alentours. Aucune cavité souterraine ni risque de mouvement de terrain n'est identifié. Le secteur est situé en-dehors des plus hautes eaux connues de la Seine ; en revanche <u>un risque d'inondation par débordement de nappe est existant</u> et devra être pris en compte dans les constructions. L'OAP est située en-dehors du PPRI de la vallée de la Seine. Le risque de feu de forêt n'est pas précisément localisé sur le commune mais doit être pris en compte. En synthèse, le risque principal auquel seront exposés les futurs habitants de l'OAP n°3 est celui de débordement des nappes. [MESURE DE REDUCTION :] Pour limiter l'exposition des habitants à ce risque, le règlement interdit la construction de sous-sols dédiés à autre chose que du stationnement. L'OAP ajoute des préconisations concernant la conception des éventuels sous-sols.	Exposition aux risques : exposition de nouveaux habitants au risque d'inondation par remontée de nappe existant sur le secteur, réduite par l'interdiction de sous-sols autre que parkings et l'ajout de préconisations dans l'OAP	
	Le débit de pointe en eau potable potentiellement induit par le projet de modification qui prévoit la construction de 20 logements supplémentaires (+30 sur cette OAP, -10 sur l'autre) est estimé à environ 6,5 m3 par jour. A l'échelle de ces nouveaux besoins, la production d'eau potable du territoire est largement suffisante. Les rejets en eaux usées supplémentaires pour un total de 20 logements sont estimés à environ 6 m3 par jour en consommation courante. Aussi, la capacité de transport et de traitement des eaux usées du réseau existant est considérée comme largement suffisante. Le projet de l'OAP du Loup prévoit une optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle. La recherche de solutions permettant de privilégier l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (dans des cas particuliers et justifiés, cette règle pourra être assouplie). La qualité du rejet respectera les prescriptions en vigueur sur la commune. La conception du projet de nouvelle voirie prend bien en compte la capacité du site à absorber les eaux pluviales résultants des nouvelles surfaces imperméabilisées	Réseaux d'eau et d'assainissement : impact modéré	
Le patrimoine et les paysages	La modification de l'OAP n°3 n'a pas d'impact sur le patrimoine architectural de la commune.	Impact très modéré	

	Le périmètre de l'OAP est en prise directe avec le tissu urbanisé existant, comblant un espace demeuré non construit, entre le cimetière et les habitations situées le long du chemin au Loup. La commune de Boissise-la-Bertrand privilégie la densification de ce secteur restreint d'une ancienne carrière aujourd'hui enfrichée. L'urbanisation du site d'OAP devrait être visible depuis la RD39 par-delà le cimetière, depuis la rue des Bergères, et depuis les logements bordant l'actuel chemin au Loup. [MESURE d'EVITEMENT :] Une orientation a été ajoutée de façon à préserver une perspective « douce » ne débouchant pas sur un front bâti depuis la rue des Bergères. La végétation existante entre l'OAP et la Seine rend le site invisible depuis les berges de Seine, d'un côté comme de l'autre. Sans pouvoir le vérifier avec certitude, on peut envisager que le site sera éventuellement visible depuis les hauteurs de la rue de la Tour-Maubourg d'une part, et depuis les habitations à flanc de coteau entre l'allée de la corniche à Boissise-le-Roi et la Seine d'autre part. L'impact sur les paysages de la Vallée de la Seine est donc faible. Le site en lui-même est peu visible et aujourd'hui peu qualitatif.	
Les milieux naturels (biodiversité, faune, flore)	A titre historique, précisons que le périmètre de l'OAP du Loup correspond au site d'une ancienne carrière exploitée au XXe siècle et ayant fait l'objet depuis de plusieurs remblaiements illégaux. Actuellement, les habitats présents sur la zone d'étude sont herbacés et arborés. Dans l'environnement proche des futurs bâtiments (mais non sur les emprises des futures urbanisations, lesquelles sont en vis-à-vis direct du tissu urbain existant), on note la présence d'une espèce protégée et listée vulnérable (VU), la Linotte mélodieuse (<i>Carduelis cannabina</i>). Les biotopes présents sur le site d'étude correspondent aux milieux de nidification de l'espèce. L'enjeu est considéré modéré. Le diagnostic écologique réalisé sur le secteur d'OAP n°3 dans le cadre de son projet d'urbanisation relève un fourré arbustif voire arboré à fort enjeu écologique, car constituant un habitat favorable à plusieurs espèces protégées, dont la Tourterelle des bois. Toutefois, une robineraie aux enjeux de même type est identifiée au sud de l'OAP et peut accueillir les mêmes espèces. Les enjeux sur le secteur d'OAP sont autrement modérés ou faibles. L'urbanisation de ce site semi-naturel aura nécessairement un impact sur les habitats naturels et la biodiversité existante. La destruction du fourré arbustif, favorable à l'habitat de plusieurs espèces protégées impliquera la prise de	Impact négatif réduit par une séquence éviter-réduire-compenser à définir par le porteur de projet

	mesures d'accompagnement par le porteur de projet. La robineraie située en bordure d'OAP et présentant des qualités similaires devra être préservée, l'aménageur devra prouver qu'elle n'est pas impactée par l'opération. Le porteur du projet immobilier devra avoir fait la démonstration d'une application sérieuse de la séquence Eviter Réduire Compenser, notamment par une étude des éléments naturels pouvant être préservés (arbres écologiquement intéressants, partie du fourré arbustif, etc.)	
--	---	--

4. RECAPITULATIF DES INCIDENCES ET MESURES

		Evolutions du règlement	Evolution de l'OAP n°2	Evolution de l'OAP n°3
Le milieu physique (sols, eaux, air, climat)		Impact positif (meilleure préservation des espaces verts et d'espaces de pleine terre)	Impact positif (meilleure préservation de la zone humide)	Incidence potentielle sur la perméabilité des sols et sur la qualité des eaux de surface et souterraines alentours si des mesures spécifiques ne sont pas mises en œuvre. L'évolution issue de la rédaction de l'OAP prévoit d'imposer la bonne prise en compte de ces enjeux. Les sols aujourd'hui pollués devront être traités in situ ou ex situ.
Le milieu humain	Démographie et logements	impact positif (relance de la croissance et réponse aux objectifs du SDRIF)		
	Mobilités	/	Impact positif (Trame viaire redessinée de façon plus perméable et cohérente)	Augmentation relative du trafic compensée par la sécurisation du trafic par réaménagement de la voie et l'amélioration des déplacements piétons-cycles
	Santé humaine, pollution et nuisances	/	/	Impact modéré, surtout existant à hauteur de l'OAP

	Exposition aux risques	/	/ (Pas plus d'habitants ou d'utilisateurs prévus)	Risque de remontée de nappe existant sur le secteur, réduit par l'interdiction de sous-sols autres que parkings et l'ajout de préconisations dans l'OAP
	Réseaux d'eau et d'assainissement	/	/ (Pas plus d'habitants ou d'utilisateurs prévus)	Impact modéré
Le patrimoine et les paysages		Impact positif	Pas d'impact	Impact très modéré
Les milieux naturels (biodiversité, faune, flore)		Impact positif (meilleure préservation des espaces verts et d'espaces de pleine terre)	Impact positif (meilleure préservation de la zone humide)	Impact négatif réduit par une séquence éviter-réduire-compenser à définir par le porteur de projet