

Carte Communale

BOISDON

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 15 décembre 2005	
soumise à enquête publi- que le : 3 octobre 2006	
approuvée le : 10 septembre 2007	
approuvée par arrêté préfectoral le :	

PIECE N° 2

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

agence d'aménagement et d'urbanisme



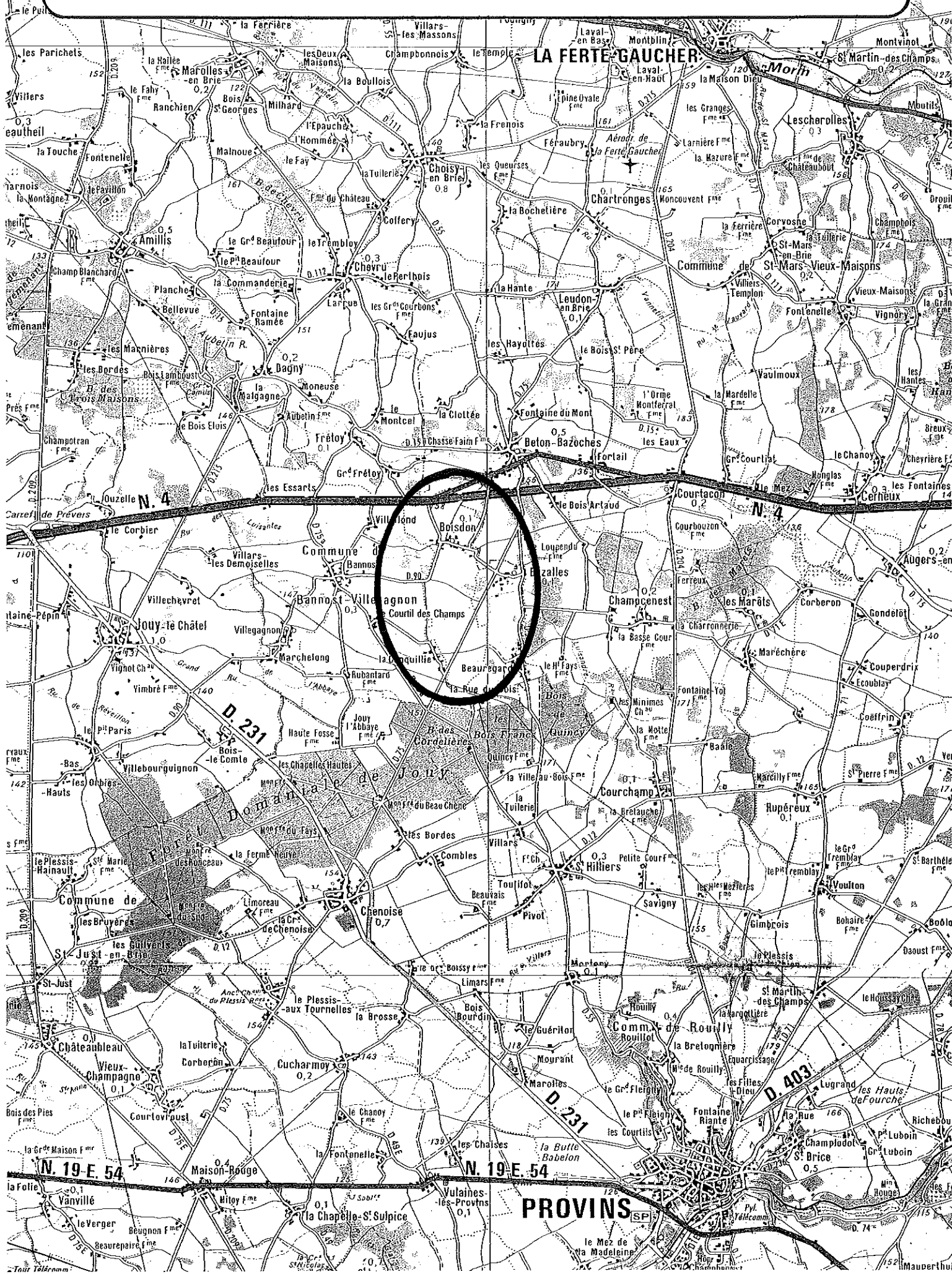
2 rue de la Martine 77650 Longueville
Tel 01.64.08.82.40. Fax 01.64.08.82.42

VU pour être annexé à la délibération du :
10 septembre 2007



BOISDON : PLAN DE SITUATION

extrait de la Carte DDE de Seine-et-Marne au 1 / 100 000



SOMMAIRE	page
INTRODUCTION : gestion de la carte communale , exposé des motifs de l'élaboration	1
CHAPITRE I - LES DONNÉES DE CADRAGE – ANALYSE MULTICRITÈRES	
A - SITE ET SITUATION	
1 : Situation géographique	2
2 : Site naturel et site bâti	4
B - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES	
1 : Contraintes liées au site	7
2 : Contraintes diverses	8
C - LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN	
1 : Les lignes du paysage naturel	10
2 : Les caractéristiques du paysage urbain	14
D - CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION	
1 : Structure démographique et évolution	16
2 : Activités et emploi	21
E - LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS	
1 : Structure et évolution du logement	22
2 : Les équipements, facteurs du développement	25
F - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS	28
CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT	
A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES	
1 : Le Schéma Directeur	30
2 : Autres contraintes légales ou réglementaires	34
B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX	
1 : Démographie et logements	36
2 : Les activités	37
3 : Environnement, espaces naturels	37
CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	
A - PARTI D'AMÉNAGEMENT	38
B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES	
1 : Les zones constructibles : exposé des motifs et principales dispositions	39
2 : Les zones naturelles : exposé des motifs et principales dispositions	39
C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS	40
D - COMPATIBILITÉ DE LA CARTE COMMUNALE	
1 : Avec le Schéma Directeur	41
2 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme	42
CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	
A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	
1 : Etat initial de l'environnement : occupation du sol, écologie	43
2 : Prise en compte de l'environnement, incidences prévisibles, mesures correctrices	44
B - L'APPLICATION DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	
1 : Les principes d'application du RNU	45
2 : Les textes du règlement national d'urbanisme	46
ANNEXE 1: LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES	51

Boisdon : le territoire communal
extrait de la carte IGN 2004 au 1 / 25 000

The map displays the commune of Boisdon, outlined in a thick black line. Key locations within and around the commune include Boisdon, Bannost, Bezelles, Bazon-Bazoches, and Grand Frétoy. The map features contour lines indicating elevation, with peaks reaching up to 173 meters. Roads are marked with numbers such as D 15, D 75, D 75b, D 75c, D 71a, and D 71b. Water bodies like the 'la Grande Borne' and 'la Mare Muquin' are also shown. The map is a detailed topographic representation from 2004 at a scale of 1:25,000.

INTRODUCTION : gestion de la carte communale et exposé des motifs de l'élaboration

- **Les sources de la carte communale :**

Par délibération du conseil municipal le 15 décembre 2005 a été décidée l'élaboration d'une carte communale.

Le « porter à la connaissance » a été transmis le 10 mai 2006, de même que les éléments d'information et de recommandation s'y rapportant.

Les objectifs de l'élaboration sont les suivants :

- Organiser et maîtriser la croissance du village, en corrélation avec la capacité des équipements communaux et avec la sensibilité paysagère du site.

*

*

*

CHAPITRE I - LES DONNÉES DE CADRAGE – ANALYSE MULTI-CRITÈRES

A - SITE ET SITUATION

1 : Situation géographique

La commune de Boisdon, d'une superficie de 430 hectares, est située au cœur du plateau de la Brie de Provins, dans le quart Nord-Est de la Seine-et-Marne (canton de Nangis, à environ 25 km), entre Provins à quelque 17 kilomètres au Sud (chef-lieu d'arrondissement) et la Ferté-Gaucher, à 12 km, au Nord.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Provinois, laquelle adhère depuis janvier 2004 au Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (S.M.E.P.) des cantons de Provins et Villiers-Saint-Georges, chargé de l'élaboration du Schéma Directeur de Provins (approuvé le 07 février 2001).

Le schéma directeur de Provins, actuellement en cours de révision, n'a pas de contenu relatif à Boisdon compte tenu que la commune ne faisait pas partie de son périmètre à la date d'approbation. Par conséquent, il y a lieu de se référer au SDRIF.

- Les communes environnantes sont :
 - au Nord-Ouest : Frétoy ;
 - au Nord-Est : Béton-Bazoches ;
 - au Sud-Est : Bézalles ;
 - au Sud-Ouest et à l'Ouest : Bannost-Villegagnon.
- Le territoire communal appartient à une grande plate-forme structurale : le plateau de Brie, à la morphologie tabulaire peu mouvementée, qui s'abaisse de l'Est vers l'Ouest.

Le village est implanté sur le versant Nord de la vallée de la Luisandre, sur un territoire dominé par de vastes parcelles agricoles. Le site bâti s'est développé essentiellement de part et d'autre de la RD 90, suffisamment à l'écart de la RN 4 qui traverse l'extrémité Nord de la commune, et en rive droite du cours d'eau, hors zone inondable. Le site communal comporte également un hangar relativement isolé, « la Bretèche », caractéristique des plateaux de grandes cultures.

Autour du village, s'étend un paysage à dominante agricole et à structure de « champs ouverts », aux horizons très dégagés où ne subsistent que quelques éléments arborés qui contrastent avec l'ouverture des espaces cultivés environnants.

La vallée du ru de la Luisandre, qui draine le plateau d'Est en Ouest, marque plus ou moins le paysage selon qu'une ripisylve souligne ou non le cours d'eau.

- La commune de Boisdon est desservie par trois axes routiers, dont un principal :
 - La RN 4 (Paris – Strasbourg), dans un axe Est – Ouest, traverse l'extrémité Nord de la commune et relie Boisdon aux communes de Béton-Bazoches ou Montceaux-lès-Provins, à l'Est (en limite avec le département de la Marne), et de Rozay-en-Brie ou Tournan-en-Brie, à l'Ouest.
- Cette voie majeure constitue l'axe routier le plus fréquenté de la commune et permet aussi de rejoindre une des grandes infrastructures nationales, la Francilienne (RN 104), pour les déplacements en agglomération parisienne.
- La RD 90, dans un axe Nord-Est / Sud-Ouest (en longeant, sur certaines sections, la limite communale), représente l'axe majeur de l'urbanisation de Boisdon, en ce qui concerne la desserte du village et l'implantation des constructions. Elle permet de se relier à Béton-Bazoches, à l'Est, ou à Jouy-le-Châtel, à l'Ouest.
 - La RD 75, coupe la partie Sud du territoire communal, selon une orientation Nord-Est / Sud-Ouest, et relie Béton-Bazoches ou Bézalles à Chenoise, Maison-Rouge, Donnemarie-Dontilly, etc.

- Au titre des projets en matière d'infrastructures et de grands équipements, la commune est concernée par :

- l'arrêté préfectoral du 31 janvier 2001 qui prend en considération la mise à l'étude du projet d'aménagement de la RN 4 (AP DAI 1 URB n° 010).

- En matière de transports en commun, la commune est desservie quotidiennement par une ligne d'autocars (ligne n° 3, assurée par la société PROCARS) effectuant les liaisons entre Boisdon et les communes de Provins, ou à l'opposé, en direction de Coulommiers, Jouy-le-Châtel, etc.

La commune ne dispose pas de desserte SNCF. Les gares les plus proches, pour les liaisons domicile-travail vers Paris et Banlieue, sont donc : Provins, via Longueville, située à environ 17 kilomètres au Sud, et la Ferté-Gaucher, située à 12 km au Nord, toutes deux à destination de Paris gare de l'Est.

- Ce territoire fait l'objet d'exploitations dans l'ensemble très peu diversifiées :

- En périphérie du village et entre les secteurs d'habitation, on note la présence d'anciens vergers transformés aujourd'hui en jardins potagers, où peuvent encore subsister quelques essences d'arbres fruitiers.

- Les boisements situés au centre du territoire, autour de la Fontaine de Jopille, et les formations boisées rivulaires de la Luisandre, constituent des milieux naturels remarquables.

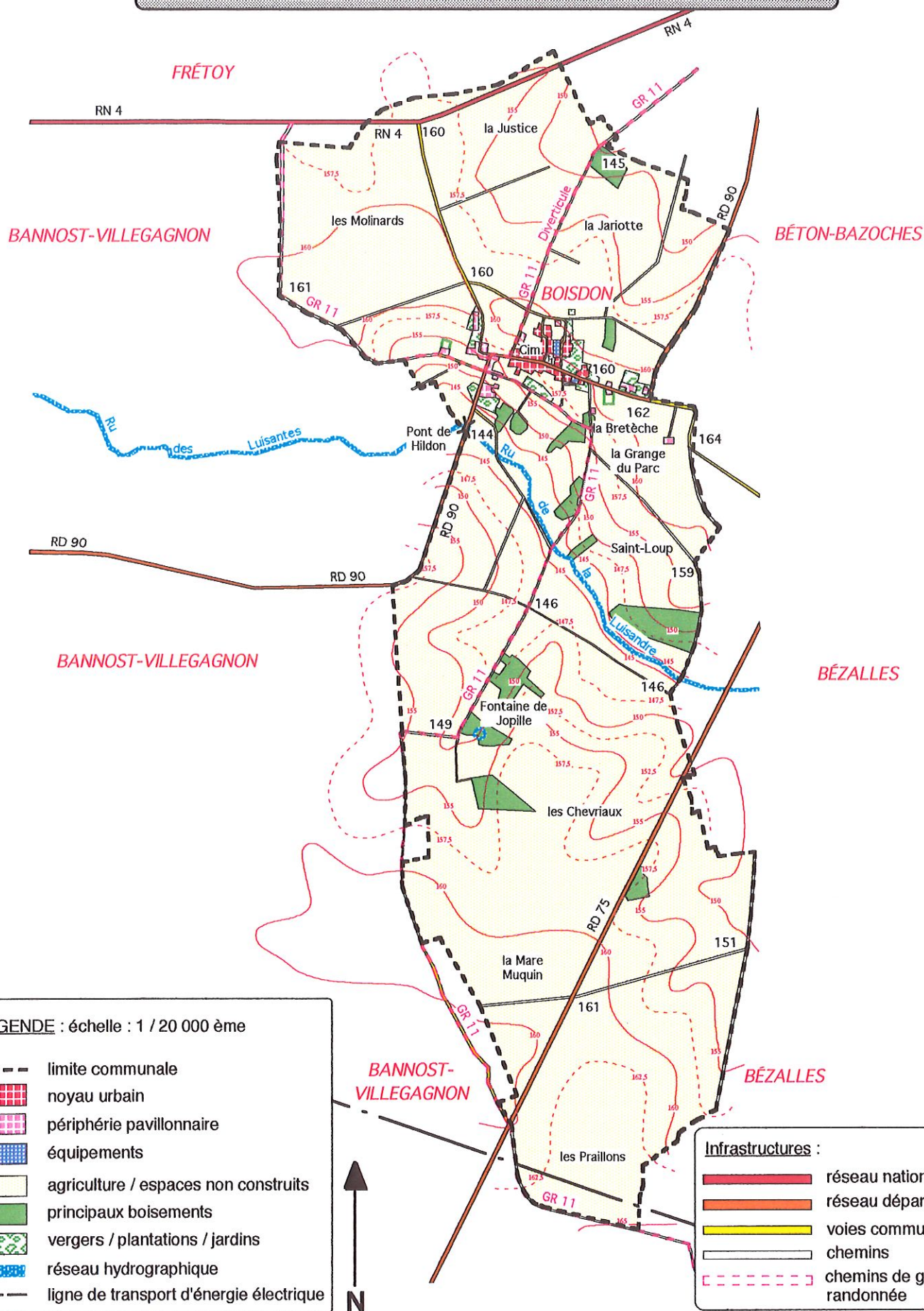
- Sur l'ensemble du territoire, l'activité agricole (essentiellement des terres de grandes cultures) représente actuellement la principale utilisation du sol, laquelle révèle son importance par la présence de trois sièges d'exploitation (source : Recensement Général de l'Agriculture de 1988 ; les données de 2000 sont confidentielles).

- *Extrait d'une photo aérienne du village - source : IGN – année 2003*



BOISDON : le site naturel et le site construit

- schéma au 1 / 20 000 tiré de la carte IGN 2004 -



2 : Site naturel et site bâti (Voir schéma ci-contre : le site naturel et le site construit)

La configuration et la localisation des secteurs bâtis ont été, à l'origine, déterminées par la structure du relief, constitué d'un vaste plateau agricole (« le plateau de Brie »), peu mouvementé, et d'une grande valeur agronomique, mais entaillé par la vallée du ru de la Luisandre, dont le cours se situe à une altitude voisine de 145 m.

• Géologie :

Le territoire communal est entièrement situé sur le plateau de Brie, dont l'altitude décroît lentement de l'Est vers l'Ouest (162 m à Boisdon, à l'Est, et 110 m à Mormant, au Sud-Ouest). Ce plateau est en grande partie constitué par les formations sannoisiennes, érodées de quelques petites rivières et leurs affluents.

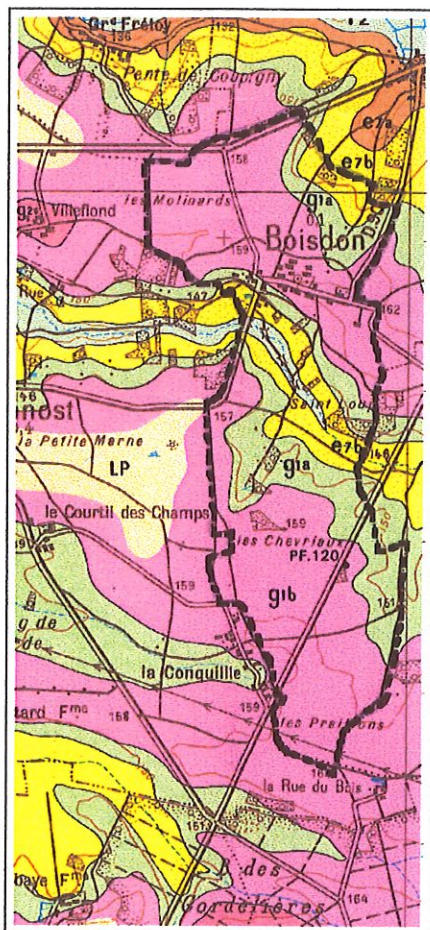
La couche géologique supérieure, largement étendue au Nord et au Sud du territoire communal, est représentée par l'Argile à meulière et le Calcaire de Brie (g1b, sur la carte du BRGM, datant du Sannoisien supérieur), qui constitue la plate-forme structurale du plateau. Vers l'Est, cependant, ce calcaire se transforme généralement en meulière, voire même en argile brun rouge.

Le talus supérieur, entre le plateau et la vallée, est formé d'Argiles vertes (g1a) d'une puissance assez constante de 5 à 6 mètres. Immédiatement en dessous, un second talus apparaît sous la forme de Marnes supra gypseuses (e7b – Ludien supérieur), dont l'affleurement est ici assez étroit.

Au centre, le lit du ru de la Luisandre est occupé par une formation d'alluvions modernes (Fz), généralement très réduites, tant en épaisseur qu'en extension latérale. Elles sont le plus souvent argileuses à argilo-sableuses, permettant ainsi d'éviter les pertes totales lorsque les ruisseaux ou rivières coulent sur le calcaire ludien.

Le village s'est ainsi établi sur un terrain à sous-sol calcaire, qui a permis dès l'origine le développement d'une agriculture riche et diversifiée.

- Extrait de la carte du BRGM au 1 / 50 000 ème (feuille de Rozay-en-Brie).



• Climatologie :

Les données suivantes sont tirées de la station de Météo France de Melun-Villaroche. Elles sont donc applicables au village de Boisdon.

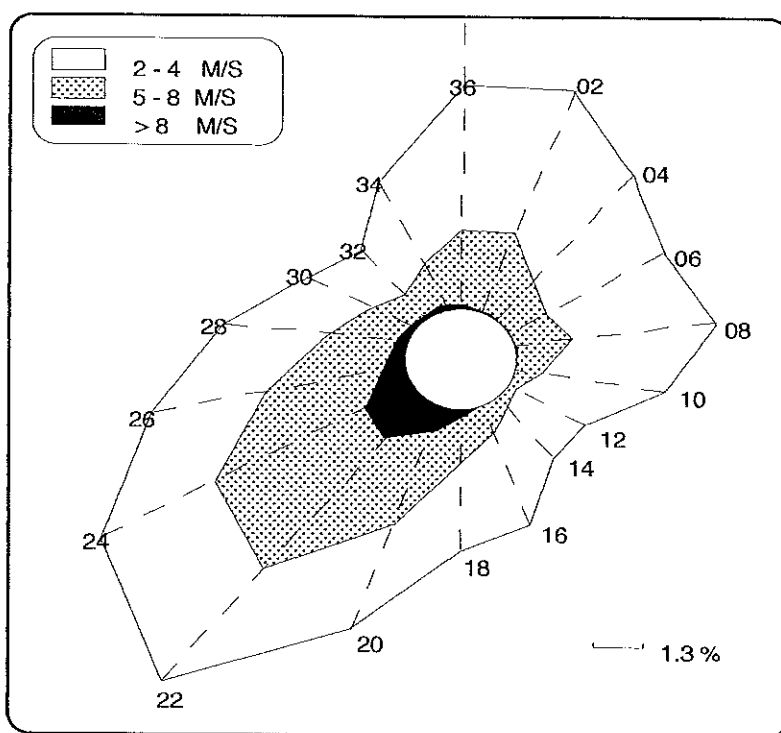
Le climat est de type océanique dégradé, du fait de la réduction de l'activité des dépressions cycloniques au centre du bassin Parisien. Les précipitations moyennes de l'ordre de 675 mm, croissent du sud-ouest au nord-est en fonction de l'altitude. Elles sont bien réparties tout au long de l'année. Les températures sont relativement clémentes.

Les vallées constituent des unités plus chaudes que les plateaux balayés par les vents. Les vents dominants sont de secteur sud-ouest, comme l'indique la rose des vents sur la période 1960-1990.

Les moyennes d'insolation (en heures) par mois, entre 1986 et 1995, font apparaître un maximum au mois de juillet (246,5 heures) et un minimum en décembre (53 heures). Le total annuel des durées d'insolation a varié de 1.532,6 heures en 1987 à 2.010,4 heures en 1990.

Les précipitations ont varié de 532 mm en 1989 à 836 mm en 1988. En moyenne, sur 10 ans, le mois d'octobre reçoit le plus de précipitations (64,5 mm) et le mois de novembre est le moins pluvieux (48,4 mm). La moyenne des températures moyennes quotidiennes sur cette même période montre un maximum en juillet (19,2°C) et un minimum en janvier (4°C).

Station Météorologie Nationale de Melun-Villaroche - Département de Seine-et-Marne - Commune : Montereau sur le Jard - Lieu-dit : Aérodrome de Melun - Période : janvier 1960 à décembre 1990. Altitude : 91.0 m - Latitude - 48°37'0 N - Longitude : 02°41'0 - Hauteur anémomètre : 10 m - Fréquences moyennes des directions du vent en % par groupes de vitesses : 2-4 m / s, 5-8 m / s, sup. à 8 m/s - Type de données : Valeurs trihoraires de 00 à 21 heures UTC



Fréquence des vents inférieurs à 2 M/S : 12.4 %

Nombre de cas observés : 87 600 - Nombre de cas manquants : 2 928.

• Hydrographie :

Le site naturel est entaillé par un réseau hydrographique constitué d'un petit cours d'eau, le ru de la Luisandre, affluent des rus des Luisantes et de la Visandre, lui-même affluent, par la rive gauche, de l'Yerres, en aval de Rozay en Brie. Il s'écoule dans la partie plus ou moins centrale du territoire communal, dans le sens Sud-Est / Nord-Ouest.

Si l'on excepte la source « Fontaine de Jopille », localisée à proximité du chemin GR 11, on notera la faible présence de mares, dans la plaine agricole, témoins d'une certaine absence d'hydromorphie des sols.

- Occupation générale des sols : (schéma ci-contre : le site naturel et le site construit)
- Les espaces agricoles et boisés

Le territoire communal, dominé par les grandes cultures mécanisées (céréales, betteraves, maïs, etc.), est également concerné par des fermes (dans le tissu construit) ; le bourg est implanté en limite Nord du bassin versant du ru de la Luisandre, entre les cotes 150 mètres et 160 mètres NGF.

Quelques petits massifs boisés, disséminés sur le territoire communal, ponctuent aussi le plateau, ainsi que les berges du ru de la Luisandre, repérables par quelques plantations de taillis et bosquets. Des bosquets ou vergers sont en outre observables en périphérie proche du village, lesquels participent à la composition comme à l'intégration du paysage construit et doivent, à ce titre, être pérennisés.

Le territoire peut ainsi être caractérisé selon deux séquences mineures, dans un ensemble à dominante de paysage de « champs ouverts », de terres agricoles ponctuées de quelques bois :

- au Nord, le site d'implantation du village, entouré de terres agricoles et de petits bois drainés par le ru de la Luisandre ;
- au Sud, une structure paysagère de plateau cultivé, rompue par la présence d'éléments végétaux (bois Saint-Loup, bois autour de la Fontaine Jopille, au lieu-dit les Chevriaux).

Cette disposition a produit un relief très peu marqué : les points les plus bas de la commune étant au Sud du bourg (dans la vallée), à 145 m N.G.F. et les plus hauts à l'extrême Sud, à 165 m N.G.F.

Ces éléments contribuent ainsi à animer le paysage de vastes étendues cultivées, d'une part, et constituent des richesses biologiques en raison d'une faune abondante et diversifiée, d'autre part.

- Les Milieux aquatiques

Le territoire de Boisdon se signale aussi par un réseau hydrographique de faible débit, sauf en période d'intense pluviométrie hivernale, où les rus drainent des superficies de champs très étendues et, sur certaines sections, sans couvert végétal susceptible d'assurer une absorption partielle.

Leur rôle sur le plan écologique ne semble pas prépondérant, sauf en lisière de bois. En revanche, leur rôle sur le plan de la régulation hydrologique est toujours significatif et ils constituent nécessairement, par ailleurs, des biotopes garants d'une certaine diversité biologique.

- Le site construit

Le village occupe une position septentrionale à l'échelle du territoire communal. Il est implanté dans un site constructible, à l'écart de la vallée du ru de la Luisandre.

À l'origine, le bourg s'est développé le long de la RD 90, plus particulièrement au Nord de celle-ci, autour de deux voies perpendiculaires (rue de l'Église et rue du Presbytère). À partir de ce noyau central, où l'on trouve les bâtiments les plus denses et les plus hauts, ainsi que les principaux équipements publics (mairie, église, salle de rencontre « Jean Eymard », etc.), l'expansion s'est organisée autour des principaux axes et de quelques voies secondaires (qui avaient généralement un statut de chemin rural).

Ce domaine bâti se compose généralement d'un habitat de type traditionnel, ainsi que de quelques extensions contemporaines. On note également la présence d'un lavoir, situé en bordure de la RD 90. En outre, certaines propriétés disposent de piscines aménagées le plus souvent en fond de parcelle (à l'abri des regards).

Le territoire communal est également concerné par un bâtiment isolé, dénommé « la Bretèche ». Il s'agit d'un hangar traditionnel, implanté au milieu des terres agricoles, au Sud-Est du bourg.

Aujourd'hui, l'extension du village s'organise sous forme de constructions individuelles discontinues, implantées dans les espaces libres du tissu construit ou en linéaire le long des voiries et ce, principalement en bordure de la RD 90.

B - CONTRAINTES PHYSIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

1 : Contraintes liées au site

Les contraintes les plus marquantes sont représentées par la topographie de la commune, qui détermine la sensibilité spécifique des paysages naturels et construits, ainsi que par la présence d'infrastructures de dessertes routières.

- La topographie :

D'une façon générale, le faible relief du site dégage des perspectives lointaines sur toute construction implantée dans la commune. Mais en particulier le vallonnement du ru de la Luisandre oriente le regard suivant des cônes de visibilité orientés dans le sens Nord et Ouest, depuis la RD 90, et dans le sens Sud, depuis la voie communale n°1.

Pour cette commune de 81 habitants (source : INSEE – Populations provisoires en 2004), répartis sur 430 hectares, qui a conservé son caractère rural et sa vocation à la grande culture, les caractéristiques du site construit imposent le choix de certains secteurs pour bâtir, lesquels pourraient donc en théorie faire l'objet d'une densification excessive, scénario non souhaitable.

- Les voies structurantes :

Le territoire communal est concerné (et structuré) par une voie principale : la route nationale 4, et par deux voies routières d'importance locale : les RD 90 et 75.

La RD 90 qui traverse le village constitue potentiellement un facteur de nuisance, et en tout cas de risque, dont les choix d'urbanisme devront tenir compte, principalement en termes d'implantation des opérations de construction, en les localisant préférentiellement le long des voies adjacentes.

La traversée de ce site construit nécessite en effet d'intégrer la question de la sécurité des habitants, au regard de la circulation routière de transit.

Dans le cadre de la future requalification de la RN 4, il conviendra de ne pas prévoir une utilisation du sol qui soit de nature à empêcher la réalisation du projet de déviation.

- Le réseau hydrographique :

Celui-ci est peu contraignant pour le développement de l'urbanisation, compte tenu à la fois des débits du cours d'eau et du fait que le site bâti est implanté suffisamment à l'écart de celui-ci.

- La protection des milieux naturels :

Les espaces naturels environnants, au Sud du bourg (rives du ru de la Luisandre, bois de Saint-Loup), ainsi que les bois autour de la Fontaine de Jopille, etc., et plus particulièrement la frange des secteurs construits, méritent d'être préservés et mis en valeur en raison des qualités biologiques et paysagères qu'ils révèlent.

Ils constituent, dans tous les cas, un patrimoine qu'il convient de prendre en compte dans les décisions qui seront prises en termes d'extension du périmètre constructible.

La protection des petits massifs boisés et des bosquets est soulignée comme constituant une nécessité évidente, mais cette protection n'engendre pas de contrainte spécifique pour l'urbanisation, compte tenu de la localisation de ces boisements.

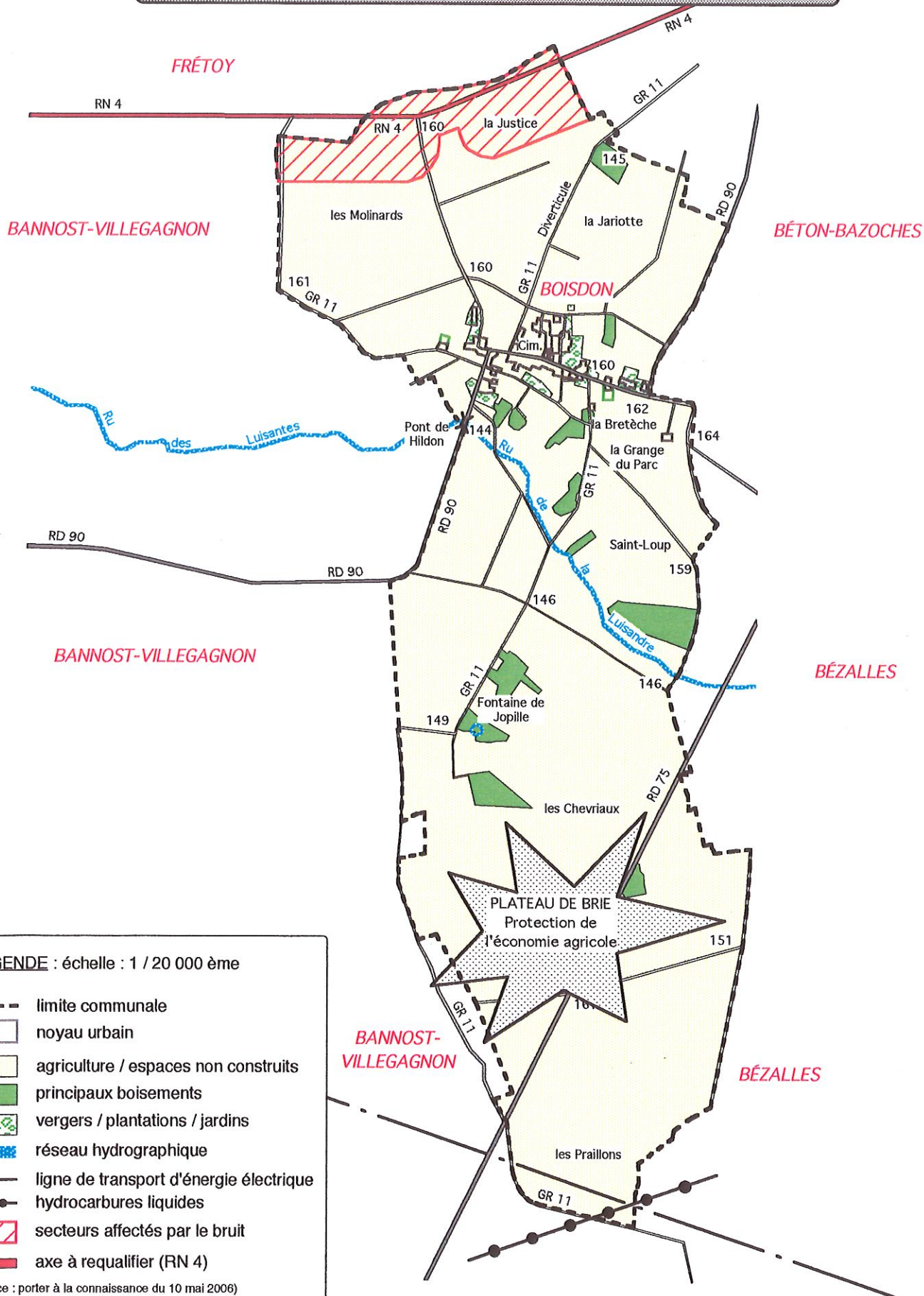
- Le maintien de l'activité agricole :

La vocation agricole de la commune doit être préservée sur la majeure partie du territoire communal.

Les étendues cultivées du plateau de Brie bénéficient, rappelons-le, d'une terre de grande valeur agronomique et l'activité agricole joue encore un rôle essentiel dans l'économie de Boisdon. Elle représente en effet une source d'emplois, directs ou induits.

BOISDON : les contraintes environnementales

- schéma au 1 / 20 000 tiré de la carte IGN 2004 -



2 : Contraintes diverses (voir schéma ci-contre : les contraintes environnementales)

Le territoire communal est aussi l'objet de diverses contraintes d'environnement à portée réglementaire :

- Les objectifs de qualité des eaux :

Cours d'eau débits d'étiage en l / s.	Propositions SD-RIF	Carte des objectifs de qualité (arrêté préfectoral du 8 juin 1989)	
		État actuel	Objectifs
Ru de la Visandre (et son affluent la Luisandre)	Néant	2	2

NOTA : Les classes de qualité présentent les principales caractéristiques suivantes, en fonction du degré de salinité du milieu (pour plus de précisions, se reporter aux annexes de l'arrêté préfectoral) :

- Classe 1 A : sans observation
- Classe 1 B : eau potable, abreuvement, poisson vit et se reproduit normalement
- Classe 2 : irrigation possible, poisson vit normalement mais reproduction aléatoire
- Classe 3 : auto épuration, poisson, mais sa survie peut être aléatoire
- Hors Classe : peut constituer une menace pour la santé publique.

Le ru de la Luisandre est un petit affluent du bassin de l'Yerres qui prend sa source dans la commune de Courchamp, au Sud-Est, avant de rejoindre le ru des Luisantes, puis le ru de la Visandre, à hauteur de Jouy-le-Châtel, pour se jeter dans l'Yerres, au niveau de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Du fait de l'importance du réseau hydrographique du département, les petits affluents de rivières ne sont pas signalés sur la carte des objectifs de qualité. Dès lors, on retiendra un objectif compatible avec celui du cours d'eau récepteur, ici le ru de la Visandre, et donc généralement une qualité identique à ce dernier.

- Eau potable :

La commune de Boisdon est desservie par un réseau d'eau potable, géré et organisé par le SIVOM, regroupant ladite commune, ainsi que Bézalles, Champcenest, Courchamp et les Marêts (*source : Carte Communale de Courchamp*).

Boisdon dispose en outre d'une source captée (lavoir) qui se situe au Sud-Ouest du village, en bordure de la RD 90.

- La présence de quelques infrastructures de desserte qui traversent son territoire : notamment la RN 4, à prendre en compte comme « axe bruyant ». Elle est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 (joint en annexe), portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour le voirie nationale (largeurs des secteurs affectés par le bruit de 100 m et 250 m).

- La loi du 2 février 1995 (loi Barnier) relative au renforcement de la protection de l'environnement, édicte un principe d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers importants.

À défaut d'une étude urbaine et paysagère approfondie, les constructions ou installations, en dehors des espaces urbanisés, sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre des déviations, autoroutes et voies express, et de 75 m pour les routes à grande circulation :

- la route nationale 4 est classée route à grande circulation.

- Élaboration de la Carte Communale de BOISDON - Rapport de présentation - première partie - juin 2006 -

- Infrastructures et grands équipements :

Rappelons le projet de requalification de la RN 4 qu'il y a lieu de prendre en considération.

- La présence de secteurs d'intérêt archéologique (voir textes de référence en annexe).

Le Service Régional d'Archéologie d'Ile de France demande à être consulté sur tous projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol sur l'ensemble du territoire communal.

- Le territoire communal, dans son extrémité Sud, est aussi concerné par le passage :

- d'un couloir de lignes électriques à haute et très haute tension : ligne à 225 KV CRENEY – FOSSES ;
- d'un oléoduc d'hydrocarbures liquides DONGE – MELUN – METZ.

Ces tracés sont accompagnés de servitudes spécifiques (cf. servitudes d'utilité publique).

C - LE PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

1 : Les lignes du paysage naturel ...

Elles sont structurées par trois éléments principaux, lesquels ont tous trois déterminé le site d'implantation du village :

- Le plateau agricole de la Brie Champenoise (plateau de Brie) qui se distingue par un relief tabulaire qui s'abaisse légèrement de l'Est vers l'Ouest, constitué de vastes champs ouverts ponctués de quelques boqueteaux.
- La vallée du ru de la Luisandre qui draine la plaine et qui s'écoule à travers le territoire d'Est en Ouest, au Sud du bourg, le long de laquelle se succèdent parfois des petits bosquets.
- Le réseau d'infrastructures routières, d'importance nationale, avec un axe majeur : la RN 4 (voie essentielle qui traverse l'extrémité Nord de la commune), comme départementale, avec la RD 90 qui représente la principale artère en bordure de laquelle les constructions se sont implantées.

D'autres voies locales intéressent aussi la commune, la RD 75, qui coupe le territoire dans sa partie Sud, ainsi que plusieurs voies communales.

Leur jeu, suivant les séquences successives du paysage, soit met en valeur l'originalité de la configuration, soit réclame un traitement approprié, notamment en ce qui concerne la gestion paysagère de la limite urbaine.

- La plaine agricole est composée presque exclusivement de parcelles cultivées en « openfield » (champs ouverts), parfois mise en valeur par des éléments végétaux ou bâtis (mais alors plus rarement). Ces quelques petits boqueteaux témoignent en outre de la présence du ru de la Luisandre.

Ci-dessous : vue prise depuis la RD 90, en direction de l'Est, sur les terres agricoles. Notons la présence, à droite de l'illustration et à l'extrémité du chemin rural, du bois Saint-Loup, lequel marque la limite du territoire avec la commune limitrophe de Bézalles, et représente par ailleurs le seul boisement de Boisdon à être identifié au SDRIF.



Au Sud-Est du bourg, le plateau agricole est marqué par la présence d'un bâtiment isolé qui rompt avec la monotonie des terres cultivées alentours. Ci-dessous : vue vers le Sud-Ouest, depuis la voie communale menant à Bézalles, sur un hangar traditionnel comprenant des murs en maçonnerie de pierre et une couverture en tuiles plates (noter également les boisements qui rehaussent la ligne d'horizon).



- L'un des éléments qui caractérisent le paysage de la commune de Boisdon est aussi constitué par l'existence d'un réseau routier formé de plusieurs voies de communication. La RN 4, de Paris à Strasbourg, constitue l'axe majeur et structurant de desserte du territoire communal. Cette route nationale, en majorité à 2 x 2 voies, fait par ailleurs l'objet d'un projet de requalification inscrit au SDRIF. Ci-dessous : vue prise en direction de l'Est (vers Béton-Bazoches), depuis le croisement de la RN 4 avec la voie communale n° 1.



La séquence qui suit illustre toujours la RN 4, prise au même endroit que précédemment, mais selon une orientation Ouest, en direction de Paris. Notons que cette route nationale est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. En outre, cette voie de desserte génère des flux de circulation importants, notamment de poids lourds (on comptait un trafic journalier moyen, en 2004, de 10 225 véhicules, dont environ 35 % de camions), et représente aussi un facteur de risque pour les déplacements routiers et autres.



L'entrée Nord, par la voie communale n° 1 (en venant de la RN 4), révèle une frange construite implantée dans un léger repli du relief et marquée par la présence de bâtiments agricoles imposants (en limite des terres cultivées). Le traitement paysager des abords du village est à noter (plantations diverses des jardins privés, etc.).



L'entrée Est, par la RD 90, en arrivant de Béton-Bazoches, se signale par une disposition à angle droit. Cette entrée d'agglomération est caractérisée par une urbanisation discontinue, du côté droit de la voie. Ci-dessous : vue prise vers l'Ouest, depuis le croisement de la RD 90 avec la voie communale de Boisdon à Bézalles.



En entrée Sud du bourg, par la RD 90, l'observateur découvre un environnement très végétalisé, dissimulant totalement, du côté gauche, les constructions, tandis qu'à droite, les abords de la route sont marqués par la présence d'un corps de ferme. Au premier plan, un bouquet d'arbres souligne le cours d'eau qui s'écoule en contre-bas, aux abords duquel on remarque une petite haie vive destinée à abriter les containers pour la collecte des emballages ménagers.



2 : Les caractéristiques du paysage urbain

- Le site construit de Boisdon est principalement perçu depuis les voies qui rejoignent ce village, et plus particulièrement par la RD 90, voie traversante le long de laquelle le site bâti s'est développé. La RN 4, à l'extrême Nord, et la RD 75, qui coupe le territoire communal au Sud, ne desservent pas les parties agglomérées du village.

Il se compose, comme la plupart des villages de la Brie de Provins, d'un habitat traditionnel, ainsi que d'une périphérie marquée par la présence de constructions contemporaines, à la typologie architecturale souvent hétérogène vis-vis du caractère «rural» des constructions les plus anciennes.

La périphérie du bourg est parfois caractérisée par des extensions récentes réalisées sous forme de constructions édifiées au coup-par-coup. Le pavillon d'habitation visible ci-dessous, édifié en retrait sur une parcelle de grande taille, se distingue tant par sa forme originale que par ses modénatures (toiture ruellée à quatre pans comprenant un décroché, arcatures de baies, etc.). Noter également la présence, en fond de parcelle, d'une petite serre.

Immédiatement à droite, on peut apercevoir une bâtisse traditionnelle, implantée, comme souvent pour le bâti le plus ancien, par le pignon, à l'alignement de la voie.

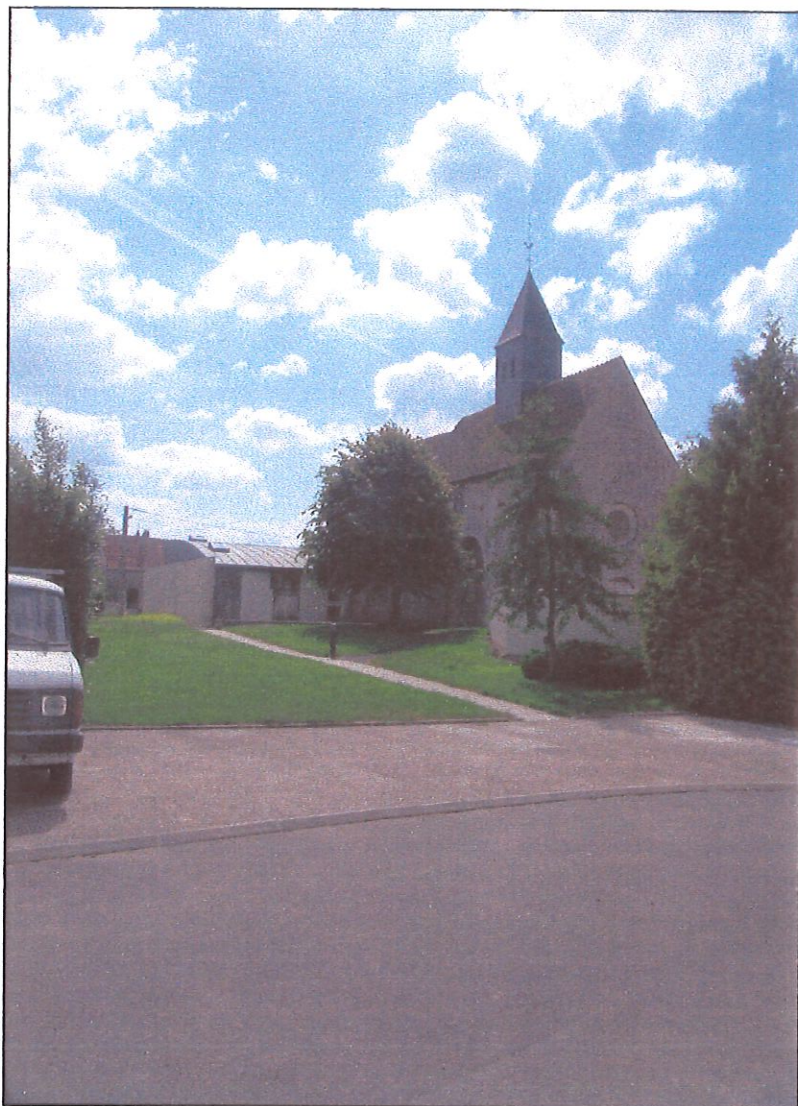
Ci-dessous : vue prise depuis la RD 90, en direction du Nord-Est (au croisement de la Grande rue avec la rue du Lavoir).



L'Église (et le cimetière qui la jouxte, bien que non visible sur l'illustration) occupe une position centrale dans le village et se caractérise par une disposition qui la met bien en valeur.

Ci-contre : vue depuis la rue du Presbytère. Noter de plus le traitement paysager soigné du secteur, ainsi que la présence de la salle de rencontre Jean Eymard (visible immédiatement à gauche de l'église) et ses quelques places de stationnement.

Le paysage urbain est aussi représenté par un autre édifice public majeur : la Mairie, laquelle se caractérise à la fois par une architecture traditionnelle simple et une faible densité. Ci-dessous : vue depuis la RD 90.



D - CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

1 - Structure démographique et évolution

- Évolution démographique récente : Population sans double compte (Source INSEE)

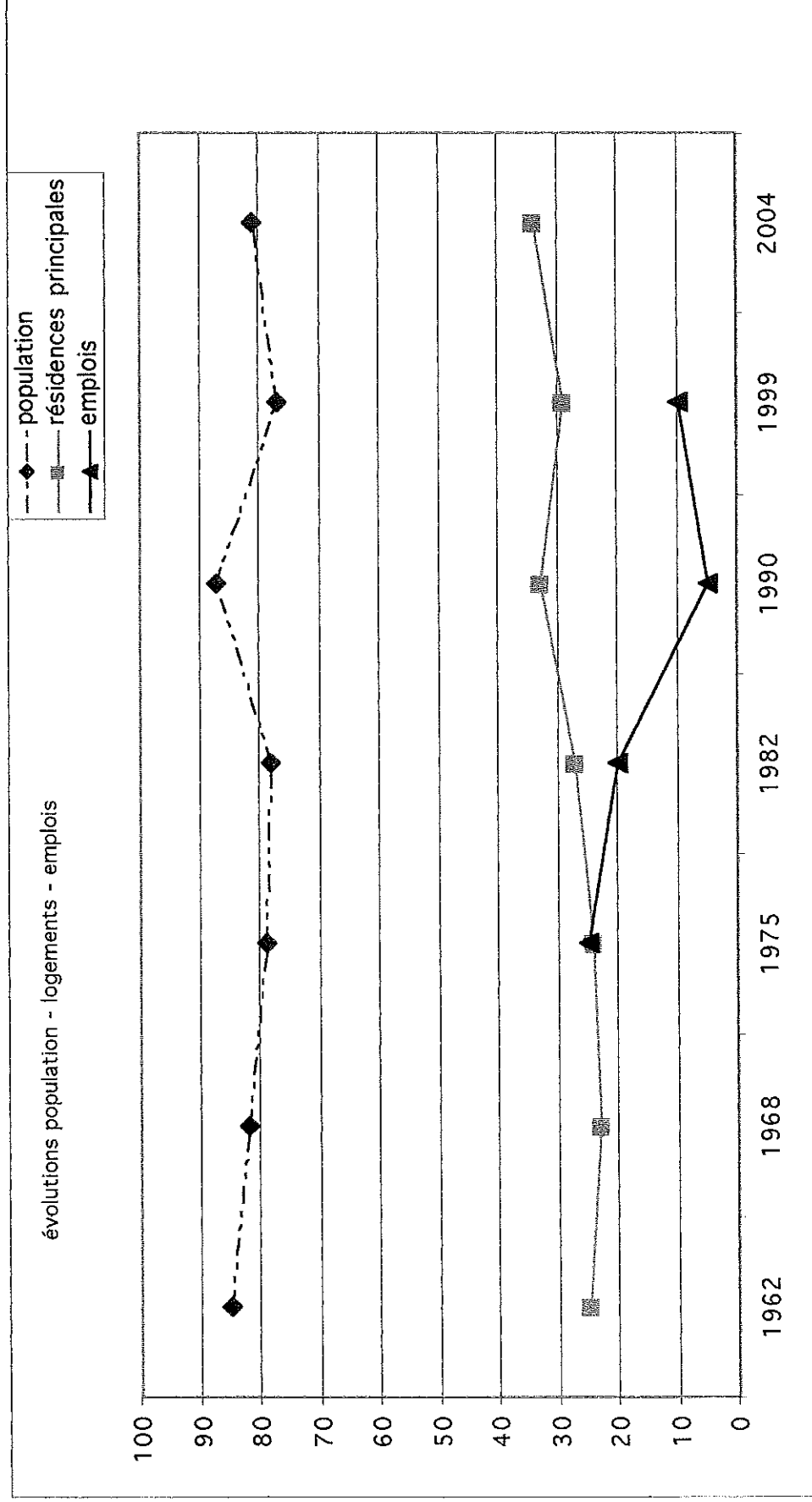
population sans double compte		commune	% canton	canton
population 1962	niveau	85		8 569
	solde migratoire			
	solde naturel			
population 1968	niveau	82	0,8%	9 890
	solde migratoire	-3		1 057
	solde naturel	0		234
population 1975	niveau	79	0,7%	11 064
	solde migratoire	-1		612
	solde naturel	-2		583
population 1982	niveau	78	0,6%	12 331
	solde migratoire	1		908
	solde naturel	-2		366
population 1990	niveau	87	0,6%	13 690
	solde migratoire	4		787
	solde naturel	5		572
population 1999	niveau	77	0,5%	14 777
	solde migratoire	-7		486
	solde naturel	-3		601

- Taux d'accroissement annuels :
 - entre 1962 et 1968 : - 0,60 % (- 0,60 % dû au solde migratoire et 0,00 % dû au solde naturel).
 - entre 1968 et 1975 : - 0,53 % (- 0,18 % dû au solde migratoire et - 0,36 % dû au solde naturel).
 - entre 1975 et 1982 : - 0,18 % (+0,18 % dû au solde migratoire et - 0,36 % dû au solde naturel).
 - entre 1982 et 1990 : + 1,37 % (+0,61 % dû au solde migratoire et + 0,76 % dû au solde naturel).
 - entre 1990 et 1999 : - 1,35 % (- 0,94 % dû au solde migratoire et - 0,40 % dû au solde naturel).
- Note importante :

L'analyse présentée ci-après se fonde uniquement sur des données officielles et légales, c'est-à-dire celles des différents recensements généraux de population.

Selon les données du recensement de 2004, Boisdon compte 81 habitants, avec un taux d'évolution annuel moyen de + 0,8 % (source : INSEE – Populations provisoires en 2004 et en 2005 - Communes de moins de 10 000 habitants).

• Graphique des évolutions démographie / logement de Boisdon :



• Si l'on considère ces cinq périodes, on peut remarquer que, excepté entre 1982 et 1990, la population communale est en diminution constante, mais parvient cependant, en 1999, à maintenir son niveau démographique de 1982, voire même celui de 1975 ; ceci résulte à la fois d'un excédent naturel déficitaire, que l'on peut observer sur la quasi totalité de la longue période, et d'un taux d'apport migratoire qui suit, à peu de choses près, la même tendance :

- de 1962 à 1968, on assiste à une diminution de la population (le taux d'accroissement annuel correspond à -0,60 %), laquelle résulte essentiellement du solde migratoire déficitaire, tandis que le solde naturel reste pour sa part nul ;

- de 1968 à 1975, la tendance observée précédemment se confirme avec une évolution démographique négative qui semble s'atténuer (- 0,53 % l'an), sous l'effet d'un solde migratoire toujours négatif, mais moins élevé, et d'un solde naturel qui devient négatif ;

- de 1975 à 1982, la population parvient ici à se stabiliser (- 0,18 % l'an et - 1 habitant en valeur absolue), résultat d'un solde migratoire qui devient positif, mais somme toute assez faible dans l'absolu, et d'un solde naturel toujours négatif, mais stable ;

- de 1982 à 1990, on constate une augmentation de la population (+ 1,37 % l'an, lequel représente son seul taux d'accroissement positif de la longue période), alimentée à la fois par un solde migratoire positif en progression, et par un solde naturel devenu positif (de surcroît, plus important que l'apport migratoire) ;

- de 1990 à 1999, on assiste à une nouvelle phase de diminution de la population, nettement plus soutenue qu'au cours des précédentes périodes intercensitaires (- 1,35 % l'an), du fait des soldes migratoire et naturel qui deviennent tous deux déficitaires, bien que plus modérément chez ce dernier. On note ici que la population est à son niveau le plus bas sur la longue période.

• Il faut par ailleurs noter que le nombre de résidences augmente globalement plus vite que la population, avec cependant des valeurs du nombre moyen d'occupants par logement qui restent très élevées jusqu'en 1975 : 3,40 habitants par logement en 1962 ; 3,57 en 1968 ; 3,29 en 1975 ; 2,89 en 1982 ; 2,64 en 1990 ; 2,59 en 1999 - soit de 1968 à 1999 une baisse de 0,98 habitants par logement et à nombre de logements (résidences principales) 1999 supposé constant (29) une perte théorique (ou virtuelle) de 28 habitants.

Ce phénomène de desserrement de la population favorise en théorie un marché du logement peu « tendu ». Mais il est aussi souvent du à un vieillissement de la population (où un nombre croissant de personnes âgées se retrouve unique occupant de son logement). Cet état de choses s'explique en partie par le nombre important de grands logements dans la commune (voir E – page 24), et explique les stagnations de population, dès lors que les opérations de construction se ralentissent.

• Structure par âge : (source INSEE 1990 et 1999)

		0 à 19	20 à 39	40 à 59	60 à 74	75 ou +	TOTAL
Seine et Marne 1999 pour comparaison	%	28,8	29,3	27,3	9,6	5,0	100,0
1975	%	25 31,6	19 24,1	24 30,4	6 7,6	5 6,3	79 100,0
1982	%	24 30,8	19 24,4	25 32,1	7 9,0	3 3,8	78 100,0
1990	%	22 25,3	23 26,4	17 19,5	22 25,3	3 3,4	87 100,0
1999	%	20 25,6	13 16,7	29 37,2	7 9,0	9 11,5	78 100,0

• Si l'on a pu constater un certain vieillissement de la population, entre 1982 et 1990, en revanche, on peut observer, dès 1990, une légère tendance au rajeunissement (+0,3 point pour les moins de 20 ans, et -8,3 points pour les plus de 60 ans), mais toujours marquée par une représentation assez significative des plus âgés :

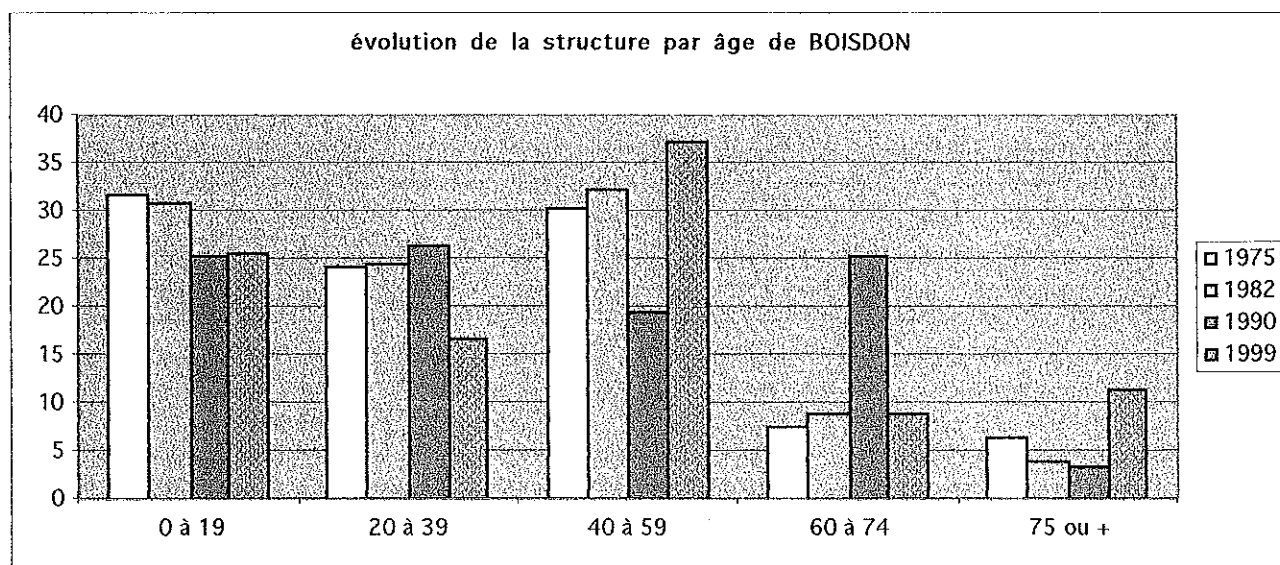
- D'une part, une représentation des moins de 40 ans qui est en forte diminution pour la tranche d'âge des 20/39 ans, laquelle passe de 26,4 % de la population totale, en 1990 (et même d'environ 24 %, en 1982, comme en 1975), à 16,7 % en 1999, pourcentage très nettement inférieur à celui du département (29,3 %, soit près de 13 points de moins).

Les 0/19 ans, par ailleurs, après avoir connu une baisse constante de leurs effectifs sur la période considérée, enregistrent, en 1999, une petite hausse de leur part relative, sans pour autant parvenir à rejoindre la moyenne départementale ; ils conservent un écart d'environ 3 points (25,6 % contre 28,8 %).

Ces deux tranches d'âge restent donc sous-représentées, en 1999, par rapport à la Seine-et-Marne, avec un écart global d'environ 16 points.

- D'autre part, une augmentation des plus de 40 ans, plus particulièrement pour la tranche d'âge des 40/59 ans, laquelle s'accroît fortement depuis 1990, avec une part relative s'élevant à 37,2 % (en 1999) contre 19,5 % (en 1990), tandis que la moyenne départementale est de 27,3 %, en 1999. Notons que la période 1982 – 1990 avait connu un phénomène inverse (aux alentours de 13 points de moins).

Quant à la représentation des 60 à 74 ans, en progression constante jusqu'en 1990, avec un « pic » considérable observé entre 1982 et 1990 (de 9 % à 25,3 %), elle diminue fortement en 1999, mais reste avec une part tout à fait comparable à celle de la Seine-et-Marne (9 % contre 9,6 % dans le département). À l'inverse, les personnes âgées de 75 ans ou plus, en diminution jusqu'en 1990, augmentent après et conservent une part, en 1999, nettement supérieure à celle du département (11,5 % contre 5 %).



• Détail moins de 20 ans :

		0 à 4	5 à 9	10 à 14	15 à 19	TOTAL
Seine et Marne 1999 pour comparaison	%	20,5	25,8	27,3	26,4	100,0
1975	%	4 16,0	7 28,0	3 12,0	11 44,0	25 100,0
1982	%	2 8,3	7 29,2	6 25,0	9 37,5	24 100,0
1990	%	3 13,6	8 36,4	4 18,2	7 31,8	22 100,0
1999	%	3 15,0	3 15,0	6 30,0	8 40,0	20 100,0

• À l'intérieur d'un nouveau phénomène général d'augmentation des moins de 20 ans, en valeurs relatives, depuis 1990, mais de diminution, en valeurs absolues, depuis 1975, on constate en outre une évolution vers un profil qui reste très fortement déséquilibré par tranches quinquennales, sauf si l'on excepte les 10 / 14 ans :

- On notera en particulier la forte diminution des 5 / 9 ans (y compris en valeurs absolues), depuis 1990 (de 36,4 % à 15 %), lesquels conservent un écart sensible, en 1999, avec le département (d'environ 11 points), tandis que les 0 / 4 ans augmentent, en valeurs relatives, depuis 1982, mais restent avec des effectifs stables (2 en 1982, et 3 en 1990, comme en 1999), et sont inférieurs à la Seine-et-Marne (15 % contre 20,5 %, en 1999).

- En revanche, les deux autres tranches d'âge, à savoir les 10 / 14 ans et les 15 / 19 ans, augmentent sensiblement depuis 1990, en valeurs relatives, comme en valeurs absolues, et conservent respectivement des moyennes supérieures d'environ 3 points et 14 points à celles du département, en 1999. Notons enfin que la représentation des 10 / 14 ans paraît la mieux équilibrée, tant par rapport à la structure des moins de 20 ans, que par rapport à la moyenne départementale (30 % contre 27,3 % en Seine-et-Marne, en 1999).

On peut retenir que cette évolution engendre des valeurs relatives sensiblement supérieures à celles du département de la Seine-et-Marne, en ce qui concerne la représentation des enfants les plus âgés (en particulier les 15/19 ans).

En ce qui concerne l'indice de jeunesse (population des – de 20 ans / population des + de 60 ans), s'il était en hausse en 1982 (2,40) par rapport à 1975 (2,27), en revanche, il baissait en 1990 (0,88), pour augmenter à nouveau en 1999 (1,25). Cet indice reste malgré tout inférieur à l'indice de jeunesse départemental, en 1999 (1,98).

2 - Activités et emploi

- Population active et emploi : (source INSEE 1982, 1990 et 1999)

Le taux d'activité : $\frac{\text{population active}}{\text{population totale}}$ Le taux d'emploi : $\frac{\text{nombre d'emplois}}{\text{nombre d'actifs}}$

Le taux d'emploi constitue un indicateur du nombre d'emplois offert par l'aire d'étude et donc de sa vitalité économique ; il ne préjuge évidemment pas du niveau de l'emploi sur place de la population active locale (voir tableau ci-après : l'emploi sur place en 1990 et 1999).

	1975	1982	1990	1999
population	79	78	87	77
actifs	36	38	32	37
emplois	25	20	5	10
taux d'activité	45,6	48,7	36,8	48,1
taux d'emploi	69,4	52,6	15,6	27,0

- À titre de comparaison :
 - l'ensemble de la région Ile de France présentait des taux d'emplois de **97 %** en 1975 et de **95 %** en 1982 et 1990;
 - l'ensemble des communes rurales de la région présentait des taux d'emploi de **78 %** en 1975 et de **67 %** en 1982;
 - le bassin d'emplois de Provins présentait des taux d'emplois de **0,90** en 1975 et de **0,80** en 1982.
- La principale donnée est ici celle du taux d'emploi, de nouveau en hausse entre 1990 et 1999

En effet, après avoir enregistré une importante baisse jusqu'en 1990 (d'environ 54 points, soit - 17 points de 1975 à 1982, et - 43 points de 1982 à 1990), celui-ci augmente en 1999 (27 %). Ce dernier résulte d'une part, de la forte augmentation du nombre d'emplois entre 1990 et 1999 (multiplié par deux), par rapport à l'augmentation du nombre d'actifs au cours de la même période (seulement 16 %).

Cette évolution a entraîné un taux d'activité relativement élevé pour une commune rurale : un peu plus de **48 %** de la population totale, en 1999, signe d'un poids important des tranches d'âge actives dans la commune et sans doute aussi d'une part significative de population active féminine (parents tous deux actifs).

- Évolution de l'emploi sur place : source : INSEE 1990 et 1999 (fascicules jaunes)

	nombre d'actifs	total des emplois	actif ayant son emploi ds la commune	venant de commune extérieure	actifs allant à l'extérieur	% actifs ayant son emploi sur place	chômeurs
1975	36	25	19	6	17	52,8%	0
1982	38	20	11	9	25	28,9%	2
1990	32	5	5	0	20	15,6%	7
1999	37	10	5	5	29	13,5%	3*

* soit 8,1 % de la population active.

- La baisse constante du taux d'emploi sur place contribue à ramener Boisdon, en 1999 (**13,5 %**), à une valeur très éloignée de celles que l'on a pu observer jusqu'en 1982, et qui reste de surcroît inférieure à celle de l'ensemble des communes du département (27,5 % en 1990 ... et 19,5 % en 1999).

Cette situation s'explique en grande partie par la position géographique de la commune, en périphérie des petits centres économiques que sont Beton-Bazoches ou Bannost-Villegagnon, mais aussi par la proximité d'un pôle d'emplois important tel que le « bassin d'emplois » de Coulommiers qui offre à la population active de la commune une certaine diversité en la matière.

E - LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS

1 - Structure et évolution du logement

- Évolution du parc de logements : (source INSEE)

	1975	1982	1990	1999	2004	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1990/2004
population sans double compte	79	78	87	77	81	-1	9	-10	4
taux d'occupation	3,29	2,89	2,64	2,59	-	-0,4	-0,25	-0,05	-
population résidences principales	79	78	87	75	-	-1	9	-12	-
résidences principales	24	27	33	29	34	3	6	-4	5
résidences secondaires	5	9	6	8	7	4	-3	2	-1
logements vacants	0	3	3	5	2	3	0	2	-3
parc total	29	39	42	42	43	10	3	0	1
logements construits						12	3	0	-
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)						2	0	0	-
variation RS + LV						7	-3	4	-4
deserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0						3	3	1	-
point mort						12	0	5	-
effet démographique						0	3	-5	-

- *La notion de point mort* correspond aux logements construits dans une hypothèse de stabilité démographique : s'il y a croissance de population des résidences principales, la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression, elle lui est inférieure.

Les besoins en logements liés au point mort sont de trois types :

- le renouvellement, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés, (ainsi que la suppression de logements dans un même immeuble) ;
- la compensation de l'accroissement (ou de la diminution...) du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
- la compensation du deserrement, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale, sur la part des logements construits qui a contribué à l'augmentation démographique.

L'effet démographique mesure la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de population = nombre de logements construits - point mort (par ex. 0 - (+ 5) = variation du nombre d'habitants des RP en T1 / taille moyenne des ménages en T1 (par ex. - 12 / 2,59).

- Il faut ici en particulier noter :

- la faible importance du « renouvellement » des logements : entre 1975 et 1982, près de 17 % des logements créés sont soit des reconstructions, soit des diminutions de logements dans un même immeuble ; en revanche, entre 1982 et 1990, comme entre 1990 et 1999, on constate qu'il n'y a pas de renouvellement des logements ;
- l'importance des phénomènes du deserrement de la population : entre 1975 et 1982, 25 % des logements créés ont - statistiquement parlant - contribué à accueillir la population issue de la décohabitation (et / ou des ménages moins nombreux) ; et entre 1982 et 1990, le nombre de logements effectivement créés se monte à 100 % des besoins théoriques imputables à cette déconcentration.

En revanche, entre 1990 et 1999, le nombre de logements à construire s'élève, en théorie, à 1 logement, tandis que le nombre de logement effectivement créé est nul.

- Le rythme moyen annuel de construction depuis 1975, d'environ 1 logement tous les deux ans, s'il est révélateur de l'attractivité de Boisdon, il n'est pas non plus la seule source d'augmentation du nombre de résidences principales. La diminution du nombre de résidences secondaires, comme de logements vacants, d'abord entre 1982 et 1990, puis entre 1999 et 2004, contribue de façon non négligeable à la préservation

du patrimoine bâti traditionnel et permet l'accueil d'une population nouvelle sans consommation de foncier supplémentaire.

La diminution du nombre de résidences secondaires qui s'est d'abord élevée à hauteur de 3 unités entre 1982 et 1990, puis à hauteur d'1 unité entre 1999 et 2004, a en effet contribué à l'augmentation du nombre de résidences principales au cours de ces mêmes périodes.

De même, la stagnation des logements vacants, observée entre 1982 et 1990, ainsi que la diminution de ceux-ci au cours de la période 1999 / 2004, ont sans doute aussi contribué à cette augmentation.

- En ce qui concerne l'incidence nette, en termes d'augmentation du nombre d'habitants, de l'accroissement du parc de résidences principales, on note les évolutions ci-après.

Entre 1975 et 1982, on constate que l'importance du phénomène de desserrement des ménages (et plus vraisemblablement, de **décohabitation** - départ des jeunes du logement familial, divorces, décès...) a été telle qu'elle a contribué à une baisse de la population des résidences principales (assez faible avec - 1 habitant), ceci malgré une augmentation pourtant réelle du nombre des résidences principales (+3).

Entre 1982 et 1990, le nombre de résidences principales augmentait de 6, et la population (des résidences principales) de 9 habitants, soit une incidence de **1,5** habitants par logement nouveau, chiffre plutôt faible, qui met en valeur le mouvement observé précédemment (décohabitation : de 2,89 à 2,64 habitants/logement).

Entre 1990 et 1999, on assiste à la continuité du phénomène de décohabitation, lequel s'intensifie (de 2,64 à 2,59 hab./logt.) et contribue même à une baisse, à la fois de la population des résidences principales (- 12 habitants), et du nombre de résidences principales (-4).

Ce phénomène de décohabitation dans les logements est donc une caractéristique significative de l'équation population / logement de la commune de Boisdon.

- Le parc de logements est caractérisé, en 1999, par : (voir tableau page suivante).

- une représentation totale de logements individuels : 100 % (tout comme en 1990), ce qui correspond bien à l'image très « pavillonnaire » de la commune. À l'inverse, le pourcentage nul de logements collectifs met en évidence le caractère rural de la commune (pour mémoire, zéro également en 1990) ;

- une proportion très faible, de surcroît en baisse par rapport à 1990, de logements locatifs (privés ou publics), soit 10,3 %, par comparaison avec les moyennes cantonale (34,4 %) et départementale (35,3 %), mais moyennement satisfaisante si l'on compare à l'ensemble des communes rurales du département ;

... il faut en effet noter que les communes rurales du département, dont la tranche d'importance est comprise entre 50 et 99 habitants, présentent en moyenne 15,1 % de logements locatifs, et que sur l'ensemble de ces communes rurales (jusqu'à 2 000 habitants ou plus), le taux est de 16,2 % ...

- une absence totale de petit logement de 1 pièce et une part plutôt faible des 2 pièces (3,4 %), tandis que le canton en compte 7,5 % et le département 10,4 % ; à l'inverse, une part très importante de grands logements de 5 pièces et plus (plus de 55 %), lorsque la Seine-et-Marne et le canton n'en comptent respectivement que 35,1 % et 40 % - ce qui peut expliquer la diminution du nombre d'habitants par logement (2,59 en 1999) ;

- une part relativement faible des ménages ne possédant aucune voiture : seulement 3,4 %, contre 14,7 % dans le département et 13,5 % dans le canton ; mais aussi une forte proportion des ménages possédant au moins deux voitures (plus de 48 %, contre environ 36 % et 35 % pour les moyennes cantonale et départementale).

En dernier lieu, le parc de logements a été édifié dans sa grande moitié avant 1949 (près de 60 % contre 25,2 % dans le département) et présente un niveau de confort sanitaire moyen par rapport à celui des logements de l'ensemble du département : toutes les résidences sont équipées en baignoire ou douche, alors qu'il y a encore 1,1 % des logements qui n'en possèdent pas dans le département, tandis que 3,4 % des résidences de Boisdon possèdent encore des W-C extérieurs, contre 2,2 % dans le département.

• Composition du parc de logements de BOISDON en 1990 et en 1999 :

nombre de résidences principales	type maison indiv	Statut d'occupation			nombre de pièces					installations sanitaires			nombre de voitures			époque d'achèvement*				
		plaire	loca- taire	logé gratuit	1	2	3	4	5 et +	WC ext	mi bain	ni douche	0	1	2 et +	<49	49-74	75-81	82-89	>90
1990 Boisdon 33	33 100,0	29 87,9	4 12,1	0 0,0	0 0,0	0 0,0	15 45,5	9 27,3	9 27,3	2 6,1	4 12,1	4 12,1	4 12,1	20 60,6	9 27,3	25 75,5	2 4,8	12 36,4	3 9,1	-
1999 Boisdon 29	29 100,0	26 89,7	3 10,3	0 0,0	0 0,0	1 3,4	5 17,2	7 24,1	16 55,2	1 3,4	0 0,0	0 0,0	1 3,4	14 48,3	14 48,3	25 86,2	3 10,3	11 38,0	3 10,3	0
1990 Canton de Nangis 4810	3 415 71,0	2 972 61,8	1 586 33,0	252 5,2	125 2,6	354 7,4	1 090 22,7	1 515 31,5	1 726 35,9	193 4,0	250 5,2	250 5,2	870 18,1	2 599 54,0	1 341 27,9	2 624 45,2	1 692 29,2	822 14,2	661 11,4	-
1999 Canton de Nangis 5440	3 945 72,5	3 380 62,1	1 869 34,4	191 3,5	132 2,4	406 7,5	1 124 20,7	1 602 29,4	2 176 40,0	116 2,1	103 1,9	103 1,9	734 13,5	2 764 50,8	1 942 35,7	2 599 41,1	1 717 27,2	822 13,0	626 9,9	552 8,7
1990 Seine et Marne (369 604)																				
1999 Seine et Marne (432 351)																				
	62,1 61,8	34,3 35,9	33,5 35,3	4,8 3,7	4,0 5,0	9,5 10,4	24,1 21,9	29,8 27,6	32,6 35,1	3,3 2,2	3,3 1,1	3,3 1,1	17,5 14,7	53,9 50,5	28,7 34,8	29,8 25,2	34,4 30,3	17,7 15,0	18,1 15,2	- 14,3

Source : Recensement Général de la Population 1990 et 1999

* sur l'ensemble des logements = 42 à Boisdon en 1990, comme en 1999, 6 316 dans le canton de Nangis et 486 353 dans le département (en 1

2 - Les équipements : facteurs du développement

- Les infrastructures :

- Un axe routier majeur :

La RN 4 (Paris – Strasbourg), dans un axe Est – Ouest, traverse l'extrême Nord du territoire communal et relie Boisdon aux communes de Béton-Bazoches et de Montceaux-lès-Provins, à l'Est (en limite avec le département de la Marne), ou à l'opposé, de Rozay-en-Brie et Tournan-en-Brie, à l'Ouest.

Rappelons que cette voie routière majeure permet aussi de rejoindre une des grandes infrastructures nationales, la Francilienne (RN 104), pour les déplacements en agglomération parisienne.

- Deux autres voies routières secondaires :

La RD 90, depuis Béton-Bazoches jusqu'à Jouy-le-Châtel, traverse directement le centre du village, dans un axe nord/est – centre/ouest.

La RD 75, depuis Béton-Bazoches jusqu'à Chatenay-sur-Seine (et même au-delà, jusqu'en limite avec le département de l'Yonne), via Chenoise, Maison-Rouge, Donnemarie-Dontilly, etc. Cette route départementale permet en outre de rejoindre l'autoroute A 5, via la RD 411 (échangeur à Marolles-sur-Seine), pour des déplacements vers le Sud. Elle coupe le territoire dans sa partie Sud, dans un sens Nord-Est / Sud-Ouest, sans desservir les parties agglomérées.

- Plusieurs voies communales.

- Transports :

Il existe une seule ligne d'autocars (ligne n° 3, assurée par la société PROCARS) effectuant les liaisons entre Boisdon et les communes de Provins, ou à l'opposé, en direction de Béton-Bazoches, la Ferté-Gaucher, Coulommiers, etc.

En outre, il est important de mentionner la ligne du réseau "BA.LA.DE" (transport à la demande) qui dessert également la commune de Boisdon. Cette dernière répond à de réels besoins de mobilité en milieu rural et fonctionne en dehors des heures de pointe, en complément du réseau de bus classique. Elle permet ainsi de se déplacer et d'accéder au centre-ville quand l'offre de transport est réduite ou inexistante (à noter, la réservation du trajet doit être effectuée au préalable par téléphone).

En matière de transport scolaire, Boisdon est desservie par deux circuits, l'un organisé par le SIAC du CEDRE qui dessert l'école maternelle de Bézalles et l'école primaire de Béton-Bazoches, et l'autre par le SIVOS de Villiers-Saint-Georges qui dessert le collège « les Tournelles », situé à Villiers-Saint-Georges.

La commune ne dispose pas de desserte SNCF. La gare la plus proche, pour les liaisons domicile-travail vers Paris et Banlieue, est celle de la Ferté-Gaucher, située à environ 12 km au Nord, pour la ligne Paris gare de l'Est.

- Eau :

La commune dispose d'un réseau collectif d'eau potable géré et organisé par le SIVOM de Champcenest (Mairie 77 560 CHAMPCENEST).

- Assainissement :

La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux pluviales, mais ne dispose pas d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, le schéma directeur d'assainissement a identifié le village en zone d'assainissement collectif.

Dans l'attente de la construction du réseau, les installations de traitement seront individuelles : se justifie donc une limite en termes de superficie minimale des terrains pour que ceux-ci soient constructibles.

- Ordures ménagères :

Le ramassage des ordures ménagères est géré par le SICTOM (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) de la région de Provins. Elles sont collectées une fois par semaine, en principe le vendredi.

De plus, un ramassage d'objets encombrants a lieu 3 fois par an. En ce qui concerne la collecte sélective, celle-ci est assurée toutes les 15 jours, le jeudi.

- Équipement administratif :

- Une Mairie.

- Équipements de culte :

- Une église, implantée à proximité de la RD 90 (au Nord).
- Un cimetière, en bordure de la RD 90.

- Équipements scolaires :

Boisdon appartient à un regroupement pédagogique intercommunal (SIAC du CEDRE) comprenant 3 classes maternelles et 5 classes primaires, ainsi qu'une cantine. Les enfants de Boisdon se rendent à l'école maternelle de Bézalles et à l'école primaire de Béton-Bazoches.

- En 1999 / 2000, 4 enfants de la commune sont scolarisés en primaire et maternelle :

- école maternelle : 1 élève.
- école primaire : 3 élèves.

- En 2005 / 2006, 1 enfant de la commune est scolarisé en primaire.

- Équipements sportifs et de loisirs :

- Sentiers et circuits sportifs pour la randonnée (notamment le chemin de grande randonnée GR 11).

- Équipement socio-culturel :

- Un foyer rural ou salle polyvalente (salle de rencontre « Jean Eymard »).

- Équipements de santé :

La commune bénéficie d'une action sociale pour les personnes âgées :

- aide ménagère à domicile ;
- soins à domicile ;
- surveillance à domicile.

Il existe également d'autres services d'aide sociale (hors personnes âgées) : aides ménagères et soins à domicile.

• Équipements généraux (évolution du niveau d'équipement) :

1988 a		1998 b	2006 c
0	. office religieux hebdomadaire	0	<i>Données</i>
0	. alimentation générale	0	
0	. café	0	
0	. tabac	0	
0	. vente de quotidiens	0	
0	. maçonnerie	0	
0	. plâtrerie - peinture	0	
1	. menuiserie - charpente	1	
0	. plomberie - couverture	0	
0	. réparation auto	0	
0	. ligne d'autocar ou SNCF	1	
1	A - DE BASE PRIVÉS	2	
0	. école primaire	0	
0	. terrain de grands jeux	0	
0	. terrain de petits jeux	0	
0	. salle des fêtes	0	
0	. Bibliothèque (fixe ou mobile)	0	
0	A' - DE BASE PUBLIC (présence/absence)	0	
0	. boulangerie - pâtisserie	0	<i>à</i>
0	. boucherie - charcuterie	0	
0	. coiffeur	0	
0	. carburant	0	
0	. électricité générale	0	
0	. médecin généraliste	0	
0	. infirmier	0	
0	. restaurant, café-restaurant	0	
0	B - INTERMEDIAIRES (plus "urbains")	0	
0	. hospice, maison de retraite	0	<i>compléter</i>
0	. ambulance	0	
0	. collège	0	
0	. droguerie-quincaillerie	0	
0	. réparation machines agricoles	0	
0	. banque ou caisse d'épargne	0	
0	. librairie-papeterie	0	
0	. vêtements	0	
0	. marché (nombre de jours par mois)	0	
0	. chaussures	0	
0	. supermarché, grandes surfaces	0	
0	. vétérinaire	0	
0	C - SUPERIEURS (les plus rares)	0	
1	TOTAUX	2	

a source : inventaire communal de l'INSEE 1988. **b** : communoscope 1998. **c** : (information communale). Classification tirée d'une étude DDE sur l'évolution de l'équipement des communes de Seine-et-Marne.

Le très faible niveau d'équipement de la commune, bien qu'en hausse depuis 1988, est à relativiser compte tenu de sa proximité avec les agglomérations de Béton-Bazoches ou de Provins, lesquelles centralisent la quasi-totalité des commerces et services nécessaires. La ville de Provins lui permet également de bénéficier de ses équipements scolaires, sanitaires et administratifs.

Le communoscope de 1998 mentionne le passage de marchands ambulants pour l'épicerie-alimentation générale, la boulangerie-pâtisserie et les produits surgelés (services qui se révèlent tous insuffisants).

F - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS

La commune de Boisdon, implantée sur un territoire presque totalement voué à l'agriculture (le plateau de Brie), présente certains atouts, fruits de sa situation privilégiée au droit de plusieurs voies de communications, dont une principale : la RN 4.

Elle présente des aspects à la fois de village rural et de petite commune résidentielle, par rapport aux centres urbains proches ; caractéristiques affirmées dans les domaines suivants :

- Pour le logement :

- Le parc de logements se présente comme trop homogène, avec une prédominance des habitations individuelles (lesquelles représentent 100 % de ce parc) de grandes tailles (plus de 55 % de 5 pièces et plus) et un réel manque en petits logements (0 logement d'une pièce en 1990, comme en 1999 ; et seulement 1 logement de 2 pièces en 1999), lequel ne permet donc pas un renouvellement suffisant des ménages.

- La commune est en effet confrontée à des phénomènes cycliques de décohabitation et de mutations de propriétés, avec pour corollaire, des fluctuations démographiques, et spécialement de la population scolaire, en l'absence d'une diversification suffisante de son parc de logements.

- Pour l'emploi :

- Le taux d'emploi, de nouveau en hausse depuis 1990 (d'environ 11 points), présente cependant une valeur encore insuffisante. Ce dernier, s'il était considérablement élevé en 1975, n'a cessé de diminuer jusqu'en 1990 (aux alentours de 54 points en moins).

- En ce qui concerne le taux d'emploi sur place (part des actifs de Boisdon travaillant dans la commune), celui-ci régresse sensiblement depuis 1975 (une baisse significative de l'ordre de 39 points), avec une valeur qui reste de surcroît nettement en-dessous de la moyenne départementale, en 1999.

Cette diminution engendre donc des migrations alternantes plus nombreuses et plus lointaines, en direction notamment du bassin d'emplois de Coulommiers et de Paris (ou banlieue).

- Pour les commerces et les services :

- À l'exception d'un service régulier de ligne d'autocars et d'un menuisier, aucun autre équipement n'est recensé. Ce niveau quasi-inexistant place Boisdon dans la catégorie des communes rurales très peu pourvues en commerces et services de proximité, dans un contexte de dévitalisation importante de l'espace rural seine et marnais depuis 1980.

Néanmoins, sa proximité par rapport aux villes les plus proches, comme Provins ou Béton-Bazoches (voire même Coulommiers), atténue l'importance de ce handicap pour la population locale.

- Pour la qualité de sa desserte routière :

- La RN 4 permet à la population de Boisdon de rejoindre Béton-Bazoches et Montceaux-lès-Provins (ainsi qu'Esternay ou Sézanne, dans la Marne), à l'Est, ou Tournan-en-Brie, à l'Ouest. Cette voie radiale traverse l'extrême Nord du territoire communal et représente l'axe majeur permettant aux habitants de se relier aux grands axes routiers (notamment à la RN 104).

- La RD 90 et la RD 75 permettent une liaison aux principales communes limitrophes. Ces infrastructures lui confèrent donc une accessibilité routière plutôt satisfaisante, mais représentent toutefois un facteur de risque, au plan de la sécurité routière, plus particulièrement en ce qui concerne la traversée du village par la RD 90.

La commune subit en effet d'importantes nuisances, de par le trafic sur la RN 4, même si ce dernier a eu tendance à se stabiliser entre 2001 et 2004. Notons que cette nationale ne traverse pas les parties agglomérées du bourg.

Il a en effet été enregistré **10 225¹** véhicules par jour (tous véhicules sauf bicyclettes, cyclomoteurs, et motocyclettes), sur la RN 4 -section de comptage allant de Vaudoy-en-Brie à Montceaux-lès-Provins-, en 2001, comme en 2004. On note de plus un trafic soutenu de poids lourds sur cette route nationale : 3 535 PL, soit environ 34,6 % des flux. Rappelons que le trafic s'élevait sur ce même axe, en 1999, à **9795** véhicules/jour.

- Pour la qualité de ses espaces naturels :

Le site de Boisdon se caractérise par la prédominance des espaces agricoles, ponctués de quelques boisements ou boqueteaux, quoique assez rares, représentant seulement 12 hectares (soit de l'ordre de 2,8 % du territoire communal).

Le plateau, dans sa partie centrale, est légèrement marqué par la vallée du ru de la Luisandre (affluent du ru de la Visandre), lequel prend sa source à Courchamp et s'écoule au Sud du bourg. Localement, ce plateau peut être ponctué de rares nappes d'eau et l'on note également la présence d'une fontaine (« Fontaine de Jopille »).

Ces éléments contribuent à structurer le plateau ouvert sur de grandes cultures et créent une certaine animation dans ce paysage, caractérisé par sa fonction quasi exclusivement agricole. Ils représentent les espaces les plus sensibles de la commune, que ce soit en termes d'hydrographie, de paysage, ou bien au regard de leur rôle majeur en tant que biotopes naturels, dans l'écosystème des petites vallées.

La carte communale devra donc s'attacher à développer modérément le village (en termes de population, d'emplois, d'équipements), dans le respect des caractéristiques générales de ce territoire, marqué par la présence d'espaces naturels comme par une qualité paysagère remarquable.

*

*

*

¹ Données tirées de la carte du trafic routier pour l'année 2004, réalisée par la Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité, et éditée par le Conseil général et la DDE de Seine-et-Marne.

CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de Boisdon.

Ce sont :

- les dispositions de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions du SDRIF approuvé le 26 avril 1994.

1 : Le Schéma Directeur

- Le Schéma Directeur de la Région Île de France ... *Les prescriptions les plus importantes du SDRIF* ...

a - Pour les bois et forêts SDRIF p 55

L'intégrité des bois et forêt sera assurée (...)

Les tracés des grands ouvrages devront, dans la mesure du possible, éviter les espaces boisés. Si tel n'était pas le cas, il conviendrait que leur impact soit limité notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement forestier et par le rétablissement d'une continuité forestière satisfaisante.

Leurs lisières seront protégées

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêt de plus de 100 hectares sera proscrite.

La protection des espaces forestiers situés aux confins de la couronne rurale doit être confortée. La désaffectation d'une partie de ces espaces forestiers ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limites des dits espaces dans un objectif de protection forestière et ne portent pas une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages.

Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie forestière au moins égale, attenante au massif forestier.

Leur fréquentation par le public sera organisée

Une proportion suffisante de forêts périurbaines doit être ouverte au public : dans ce but, seront encouragés :

- les conventions d'ouverture au public passées entre les collectivités locales et les propriétaires de forêts ;
 - l'extension, par acquisition, des forêts publiques ;
 - la création de nouveaux espaces boisés, particulièrement dans les secteurs carencés de la zone agglomérée, tels les sites de redéploiement économique et urbain, devra revêtir un caractère prioritaire pour les collectivités concernées ;
 - les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives et culturelles seront admis sous réserve :
- que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;
 - qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.

b - Pour les espaces paysagers SDRIF p 57

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Le développement urbain devra respecter les franges de forêt ainsi que les espaces paysagers et agricoles de continuité entre les massifs boisés qui permettent leurs liaisons écologiques et fonctionnelles.

Il devra également respecter les sites de vallées qui devraient faire l'objet dans les documents d'urbanisme, d'une attention particulière permettant la préservation des milieux sensibles (milieux humides, marais, zones agricoles périurbaines, faisant effet de coupure ou comptant dans l'effet de site). Le cas échéant, des actions de reconquête, visant notamment les marais, étangs, bras morts de rivières et autres zones humides devraient être prévues.

Les limites de plateau et de coteau devront rester lisibles et donc non urbanisées.

L'agriculture est très présente dans ces sites à haute qualité paysagère. La valeur de ces sites remarquables ne saurait néanmoins s'opposer à l'indispensable évolution de l'activité agricole, laquelle doit être confortée par :

- *la liberté dont disposent les exploitants de choisir leurs types de cultures et de pratiques culturales,*
- *la possibilité d'adapter les bâtiments existants et de créer les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières qui seront autorisés sous réserve qu'ils respectent les qualités des sites et du milieu, tant par leur implantation que par leurs caractéristiques architecturales.*

Dans les espaces paysagers pourront toutefois être autorisés les golfs sans accompagnement immobilier, ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.

Les documents d'urbanisme pourront également y admettre des bases récréatives, des équipements sportifs et des équipements d'accueil des promeneurs, sous réserve :

- *que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ;*
- *qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec une gestion de ces espaces.*

c - Pour les zones agricoles SDRIF p 61

La pérennité de l'usage agricole de ces espaces sera affirmée.

Le caractère intangible de ces espaces à l'intérieur de leurs limites historiques et naturelles s'appuyant sur des éléments géomorphologiques sera garanti.

Les usages autres que ceux liés à l'agriculture seront limités. C'est ainsi que pourront être autorisés :

- *des golfs sans accompagnement immobilier,*
- *ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques, hydrographiques, et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants ; leur implantation ne devra pas nuire à la compétitivité agricole.*

Les parties des Zones d'Aménagement Différées portant sur des espaces agricoles pourront être généralement levées.

L'adaptation de l'appareil productif sera organisée

L'adaptation de l'agriculture devra y être possible, mais non le changement d'affectation des sols, sauf au profit de l'environnement ou de la forêt sous forme d'espaces boisés classés.

Les aménagements et les constructions nécessaires à l'adaptation de l'appareil productif agricole seront autorisés en continuité avec le bâti existant à moins que des gênes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les infrastructures de transport nouvelles ne doivent pas compromettre un accès aisé et rapide des exploitants agricoles aux industries alimentaires d'amont et d'aval.

Les bourgs, villages et hameaux doivent pouvoir évoluer

L'extension des parties actuellement urbanisées des bourgs, villages et hameaux situés dans ces espaces s'effectuera selon les règles posées au chapitre 4.3, dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

Il convient de veiller à ce que l'urbanisation ne se développe pas le long des infrastructures de contournement de ces bourgs et villages.

L'extension des zones "urbanisables" doit être programmée.

Il serait souhaitable que l'impact des projets d'urbanisation sur l'économie agricole locale soit étudié.

Au sein des espaces partiellement urbanisables localisés par le Schéma Directeur, il convient de déterminer, après concertation avec les instances agricoles, les espaces agricoles qui doivent changer d'affectation suivant les principes suivants :

*. les prélèvements sur les terres exploitables seront limités à l'indispensable,
. il conviendra d'épargner les meilleures terres ;
. il faudra garantir, si possible, la compacité des exploitations. L'existence d'un ensemble d'exploitations formant un espace de taille suffisante compte tenu de l'activité exercée est nécessaire ; à titre indicatif cette masse critique est de :*

- au moins 2 000 hectares pour une agriculture de plaine*
- au moins 300 hectares pour une agriculture spécialisée*
- au moins 50 hectares pour une agriculture de serres.*

Le "front urbain" doit être géré

Ainsi qu'il sera exposé au chapitre 4, dans les espaces partiellement urbanisables, la "consommation" des espaces agricoles sera limitée puisque les collectivités locales devront les maintenir dans leur vocation initiale à concurrence de 40% dans les départements de la grande couronne et 20% dans les départements de proche couronne. Elle sera également progressive comme indiqué au chapitre 4.

C'est pourquoi il est recommandé de définir les étapes de cette urbanisation ainsi que d'appuyer cette avance du bâti sur des césures claires (topographies du terrain, routes, rivières, etc ...).

Cette gestion pourra être notamment assurée par des jardins familiaux, des terrains de sports, des golfs, des fermes pédagogiques, etc ... ainsi que par le maintien de secteurs de maraîchage afin de participer à la desserte en produits primeurs de la zone urbaine.

Le développement d'ouvrages d'art appropriés pour le franchissement des infrastructures par les engins agricoles devra être prévu ainsi que des voiries adaptées (travaux agricoles, approvisionnement, collecte) dans un souci de rationalisation et de sécurité du trafic routier.

d - Les espaces de développement modéré des bourgs, villages et hameaux (SDRIF p 103 (ch. 4.3)

Dans les bourgs, villages et hameaux, qu'ils soient cartographiés ou non, situés dans les espaces agricoles, paysagers ou boisés, et qui ne comportent pas d'espace d'urbanisation nouvelle quadrillé ou hachuré adjacent, les parties actuellement urbanisées pourront s'étendre dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité du bâti existant.

Ces dispositions s'appliquent également aux hameaux des communes pour lesquelles le schéma prévoit des espaces d'urbanisation nouvelle quadrillé ou hachuré en continuité de leurs parties agglomérées centrales.

Les options d'aménagement prendront en compte le maintien de l'économie et des caractéristiques environnementales du milieu rural.

L'extension des bourgs, villages et hameaux demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.

L'accueil des nouvelles zones bâties sera organisé dans le respect de la trame foncière traditionnelle.

Les déviations des bourgs et villages seront étudiées de manière à éviter les délaisés interdisant la gestion homogène du milieu bâti ou naturel. Elles devront s'insérer harmonieusement dans le tissu villageois et dans son environnement naturel. L'urbanisation ne se développera pas le long de ces déviations.

Dans certains cas, des zones d'activité intercommunales isolées des bourgs et villages s'avèrent justifiées pour faire bénéficier l'ensemble des communes d'une localisation économique avantageuse à proximité d'infrastructures de transport. Ces zones sont identifiées sur le Schéma Directeur Régional par un espace approprié qui dispose des mêmes propriétés que les espaces définis au 2 ci-dessus (voir page 102 du SDRIF). Aucune zone d'activité indépendante des urbanisations ne peut être localisée dans les bourgs et villages en dehors de ces espaces identifiés et cartographiés sur le Schéma Directeur Régional.

De même sont parfois localisées en périphérie des bourgs et villages des zones d'urbanisation nouvelle implantées en continuité des espaces d'urbanisation de la zone agglomérée. Ces espaces d'urbanisation nouvelle disposent des propriétés des espaces définis au 2. ci-dessus (voir SD page 102).

NOTA : le schéma directeur de Provins, actuellement en cours de révision, n'a pas de contenu relatif à Boisdon compte tenu que la commune ne faisait pas partie de son périmètre à la date d'approbation.

2 : Autres contraintes légales ou réglementaires

Dans sa lettre en date 10 mai 2006, le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire, à l'occasion de l'élaboration de la carte communale, l'existence de contraintes légales ou réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique :

11 bis . Servitude relative à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la société d'économie mixte des transports pétroliers par pipe-lines (T.R.AP.I.L) :

Pipeline DONGES – MELUN – METZ (décret du 23 novembre 1954).

- 14 . Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques :

Ligne à un circuit 225 KV CRENEY – FOSSES (conventions amiables).

- Les projets d'intérêt général :

- Prise en compte de l'exploitation des mines d'hydrocarbures :

Le préfet rappelle que le territoire communal est concerné par le périmètre de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « SAINT-JUST-EN-BRIE », accordé à la société Vermillon Rep jusqu'au 6 juillet 2008.

Les dispositions des articles 71 et suivants du code minier sont applicables à l'intérieur de ces périmètres.

- Schéma départemental des carrières et prise en compte de l'exploitation des matériaux :

Le schéma départemental des carrières, approuvé par arrêté préfectoral n° 00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000 devra être pris en compte.

- Prise en compte du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de la région Île-de-France, arrêté le 15 décembre 2000 :

Les prescriptions, les recommandations, ainsi que les propositions du Plan de Déplacements Urbains devront être prises en compte, ce dernier ayant pour objectif d'optimiser et de coordonner les différents modes de déplacement.

- La loi Barnier :

Cet article, dans sa nouvelle rédaction issue de la "Loi Barnier", est entré en vigueur depuis le 1er janvier 1997, il tend à garantir la qualité des entrées d'agglomérations

L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 2 février 1995, stipule :

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont

justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet."

- La circulaire d'application de cet article de loi (n° 96 - 32, du 13 mai 1996) donne diverses instructions aux services de l'Etat quant aux objectifs et aux modalités de mise en œuvre.

Cette circulaire traite successivement des objectifs (introduction), du champ d'application territorial de l'article L.111.1.4, des conditions de la constructibilité, de l'inconstructibilité des marges de retrait et de l'entrée en vigueur de la loi.

Au chapitre des "conditions de la constructibilité", la circulaire aborde les questions de l'élaboration d'un projet urbain et de la traduction d'un projet d'aménagement dans un document d'urbanisme.

- Les principaux thèmes à traiter dans un projet urbain, la méthodologie à suivre, au regard de cette circulaire, sont les suivants :

- il s'agit de conditionner l'urbanisation des entrées de ville à une réflexion globale sur la qualité des espaces et leur relation à l'environnement ;

- il est recommandé d'organiser un partenariat (communes concernées, état, collectivités locales, acteurs privés, propriétaires) et d'encourager les démarches intercommunales ;

- la démarche "projet urbain" devra procéder à : un diagnostic finalisé du site ; une définition de sa vocation ; un choix quant aux modalités de réalisation (acteurs, échéanciers ...) ; un choix pour les solutions opérationnelles (notamment quant aux paysages).

Les critères de qualité sont appréciés par rapport : aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, (identité, matériaux, couleurs et formes), à la qualité de l'urbanisme et des paysages (liaisons aux quartiers existants, mixité des fonctions, qualité des espaces publics).

La commune est concernée par la route nationale 4, classée route à grande circulation.

Le principe d'inconstructibilité de l'article L111-1-4 s'applique dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 4, sauf si une étude qualitative est réalisée au moment de la demande d'autorisation de projet.

B – LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs d'aménagement de la commune résident :

- dans la protection et la mise en valeur de l'environnement naturel (petits massifs boisés),
- dans le maintien de l'économie agricole,
- dans l'accueil d'une population nouvelle, dans les limites d'un développement maîtrisé.

1 : Démographie, logement

- Objectifs démographiques :

La Commune de Boisdon souhaite poursuivre une augmentation démographique modérée (objectif à long terme 2015 : environ plus 15 % par rapport à 1999, ou environ plus 10 % par rapport à 1990, soit quelque 90 à 95 habitants au total).

- Une approche du nombre MAXIMAL de terrains constructibles, en prenant pour "point 0" l'état de l'occupation du sol en 1990, a été évaluée au regard d'une superficie moyenne de 1 000 m², de manière à permettre le bon fonctionnement des assainissements individuels.

Secteurs carte communale, période 1990 / 2015	Surfaces en ha	Logements
construit 1990 à 2006	0,542	4
constructible à partir de 2006	1,178	12
TOTAL	1,720	16

- Discussion sur les objectifs démographiques : On peut envisager d'ajouter, à cette valeur totale du nombre de logements théoriquement constructibles, 25 % de celui des logements vacants et résidences secondaires existant encore en 1999 :
(= 0,25 x 13 ≈ 3 logements).

On partira en effet de l'hypothèse qu'à terme de l'ordre de 25 % de ce parc aura muté en résidences principales (on enregistre une diminution des logements vacants et des résidences secondaires de 4 unités entre 1999 et 2004, soit sur une période de 5 ans).

- La capacité totale OPTIMALE de la carte communale actuelle (à partir de 2006) serait donc évaluée à environ : 12 + 3 ≈ 15 logements, en supposant aussi les possibilités de division des immeubles construits négligeables (en dehors de la réaffectation partielle des anciens corps de fermes).

D'autre part, on conviendra par hypothèse d'intégrer une quota de l'ordre de 6 logements, utilisés pour les besoins du renouvellement, comme du desserrement de la population.

- Hypothèses démographiques

- On pourrait donc raisonner sur un total d'environ (12 + 3 - 6 ≈ 9 logements), arrondis par hypothèse (et en ordres de grandeurs ...) à **10 résidences principales supplémentaires**, à échéance de la réalisation de la carte communale.

Cette valeur donnerait ainsi, à cette échéance et avec un point 0 en 1990, un niveau de population égal à : **2,59** (taux d'occupation des logements en 1999) x (34 + 10) ≈ 114 habitants, pour une augmentation de (114 - 87) ≈ 27 habitants, soit 31 % d'augmentation par rapport à la population observée en 1990.

Cette augmentation théorique de population est donc assez élevée, mais l'objectif de la Commune est cependant de confirmer cette capacité :

- d'une part, il est peu vraisemblable que la totalité de ces constructions soit réalisée à échéance de 2015 (en raison de phénomènes classiques de rétention foncière) ;
- d'autre part, cette augmentation est rendue nécessaire par la déprise démographique que connaît la commune depuis 1975, avec une diminution de la taille moyenne des ménages (de 3,29 à 2,59) et de la stagnation du parc total de logements (42 logements au total, en 1990, comme en 1999) ;
- enfin, cette augmentation, en termes de superficies construites, est compatible avec les consommations d'espaces habituellement admises (inférieure à 25 %, soit 24 % dans le cas présent).

2 : Les activités

L'activité dans la commune concerne principalement le secteur primaire, avec ses exploitations agricoles. De fait, le recensement général de l'agriculture de 1988 comptait trois fermes en activité. Il existe en outre un agriculteur éleveur.

Aucune industrie n'est présente dans la commune, mais il existe une activité artisanale de menuiserie (source : annuaire de Seine-et-Marne - 2005).

La commune pourra, dans la zone constructible de la carte communale, autoriser l'implantation d'entreprises artisanales (maçonnerie, menuiserie, etc.), dans la mesure où celles-ci ne présenteraient aucun caractère nuisant pour le voisinage ou au regard de la capacité du réseau de voirie.

À l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal a décidé, en accord avec le Commissaire-Enquêteur, de reclasser la totalité de la parcelle n° A 490 en zone Ux, celle-ci étant affectée uniquement à l'implantation d'activités, de manière à limiter l'offre de logements dans la commune.

3 : Environnement, espaces naturels

- La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, qui souhaite assurer la préservation ainsi que la mise en valeur, sur le plan paysager, des sites naturels de la commune, de même que la préservation des principaux boisements et des abords du site construit.

Le territoire communal, rappelons-le, reflète le caractère paysager de la Brie qu'il sera essentiel de conserver. Il est en effet constitué de parcelles agricoles ponctuées de petits bois, notamment les boisements autour de la Fontaine de Jopille, les boisements ripicoles de la Luisandre et le bois Saint-Loup à préserver (ce dernier étant cartographié au SDRIF).

Il existe également, à l'intérieur du bourg, des terrains verts engazonnés à préserver (à côté de l'Église et à l'Ouest du site bâti, entre la rue de Paris et la RD 90).

En outre, dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, il sera nécessaire d'imposer une superficie minimale dans la zone constructible, au regard des exigences du Code de la santé publique.

- Les entrées du village sont par ailleurs à prendre en considération, notamment dans le traitement des haies et des clôtures, lesquelles participent également à l'ambiance des perspectives.

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

• Le parti d'aménagement présenté dans les documents graphiques a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Le territoire de Boisdon présente en effet diverses contraintes, et l'on a successivement opté pour :

- préserver les espaces agricoles et boisés, notamment aux limites extérieures de l'urbanisation ;
- mettre en valeur les perspectives paysagères, notamment vis-à-vis des vues depuis la RD 90 (en entrées Est et Sud) et la voie communale n° 1 (en entrée Nord) ;
- adapter l'importance des zones d'urbanisation aux perspectives démographiques ;
- regrouper l'urbanisation par l'équipement et le remplissage des espaces interstitiels non bâtis.

Il ne restait alors que peu d'alternatives en termes de choix d'urbanisation, dans un contexte marqué par plusieurs inconnues déterminantes quant aux évolutions démographiques et économiques :

- l'évolution de la pression démographique générale dans la frange Est du département ;
- le nombre de propriétés susceptibles de muter dans les 10 à 15 prochaines années ;
- l'évolution des possibilités d'emploi à proximité et l'adéquation du type de logement à la demande.

Le principe retenu a donc consisté à permettre une densification modérée du village, en poursuivant sa tendance d'accroissement récente, d'une part, dans une optimisation de l'utilisation des espaces interstitiels à des fins d'urbanisation et d'autre part, une croissance par extension très limitée du périmètre constructible.

• Le parti d'aménagement retenu par la Municipalité se présente donc de la façon suivante : le périmètre d'urbanisation délimite des terrains constructibles principalement par remplissage des "dents creuses" et sans extension notable le long des voies.

L'ensemble du domaine bâti aggloméré a été incorporé dans la limite de la zone constructible, à l'exception des jardins des propriétés les plus étendues (en profondeur, vis-à-vis de la voie de desserte).

L'objectif est de ne pas favoriser une urbanisation "en second rang". Dans cette optique, une bande constructible, limitée à 30 mètres de profondeur, a été définie pour les terrains non construits situés en limite des voies de desserte.

En outre, est retenu un principe d'interdiction de créer de nouveaux accès depuis les principaux axes routiers et jusqu'à l'intérieur du village. Ceci répond tant à un **principe de sécurité routière**, que pour **limiter la construction d'habitations** édifiées "en second rang" par rapport à la voie publique (confer article R111-4 du RNU, dans sa formulation en vigueur à la date d'approbation du document).

Ce principe, de même que la limitation du site constructible au périmètre actuellement urbanisé, et la préservation des terres agricoles le long de la RN 4, **répond aussi aux exigences** de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (amendement de la loi "Barnier" sur les entrées de villes).

Enfin, la carte communale comporte deux réserves, au sens des dispositions de l'article L. 211.1 du code de l'urbanisme : l'une pour aménager une aire de stationnement (500 m²), l'autre pour réaliser une réserve-incendie (350 m²).

B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES

Article L. 124.2. - Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121.1. Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur cette base juridique, les zones d'une carte communale se divisent donc en deux catégories :

- les zones U, constructibles, qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, ou qui peuvent le devenir sous réserve de la mise en œuvre de participations (par exemple pour réalisation de voies nouvelles et réseaux) ;
- les zones N, inconstructibles, qui présentent comme caractéristique essentielle d'être insuffisamment ou non desservies en V.R.D, ou qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, sylvicole, minière) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones ci-après sont la traduction du parti d'aménagement retenu.

1 : Les zones constructibles : exposé des motifs et principales dispositions

- La zone U : Il s'agit du village, voué principalement à l'habitat ancien et récent, mais aussi aux services et activités qui en sont le complément normal.

Toute desserte de construction nouvelle n'est possible qu'en présence d'une voie de desserte permettant la circulation automobile dans des conditions normales.

NOTA : dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, les terrains constructibles à la date d'approbation de la carte communale devront présenter une superficie minimale, requise pour la réalisation d'un assainissement individuel. Cette donnée sera définie lors de l'instruction des permis de construire.

- Une zone "U x" a en outre été identifiée. Elle est affectée à la reconversion d'un hangar agricole. Elle représente un secteur réservé à l'implantation d'activité, suivant les dispositions de l'article R124-3 du code de l'urbanisme.

2 : Les zones naturelles : exposé des motifs et principales dispositions

- La zone N : La zone N identifie l'ensemble des terres agricoles et des bois de la commune. Compte tenu du caractère rural du village, certains hangars appartenant à des exploitations agricoles implantées aux abords du site construit (notamment au Nord) ont été identifiées dans cette zone, et celles-ci doivent pouvoir se développer normalement.

D'autre part, cette zone naturelle participe à la préservation des espaces naturels d'intérêt écologique et (ou) paysager, notamment au Sud du bourg, s'étendant jusque dans la partie méridionale du territoire communal.

Elle comporte en outre une propriété bâtie (ancienne grange), excentrée par rapport au village, et qui pourra bénéficier "de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles", autorisées par les articles L. 124-2 et R. 124-3 du code de l'urbanisme.

C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RÉCEPTIVITÉS

(superficies en hectares)

Données valeur 2006.

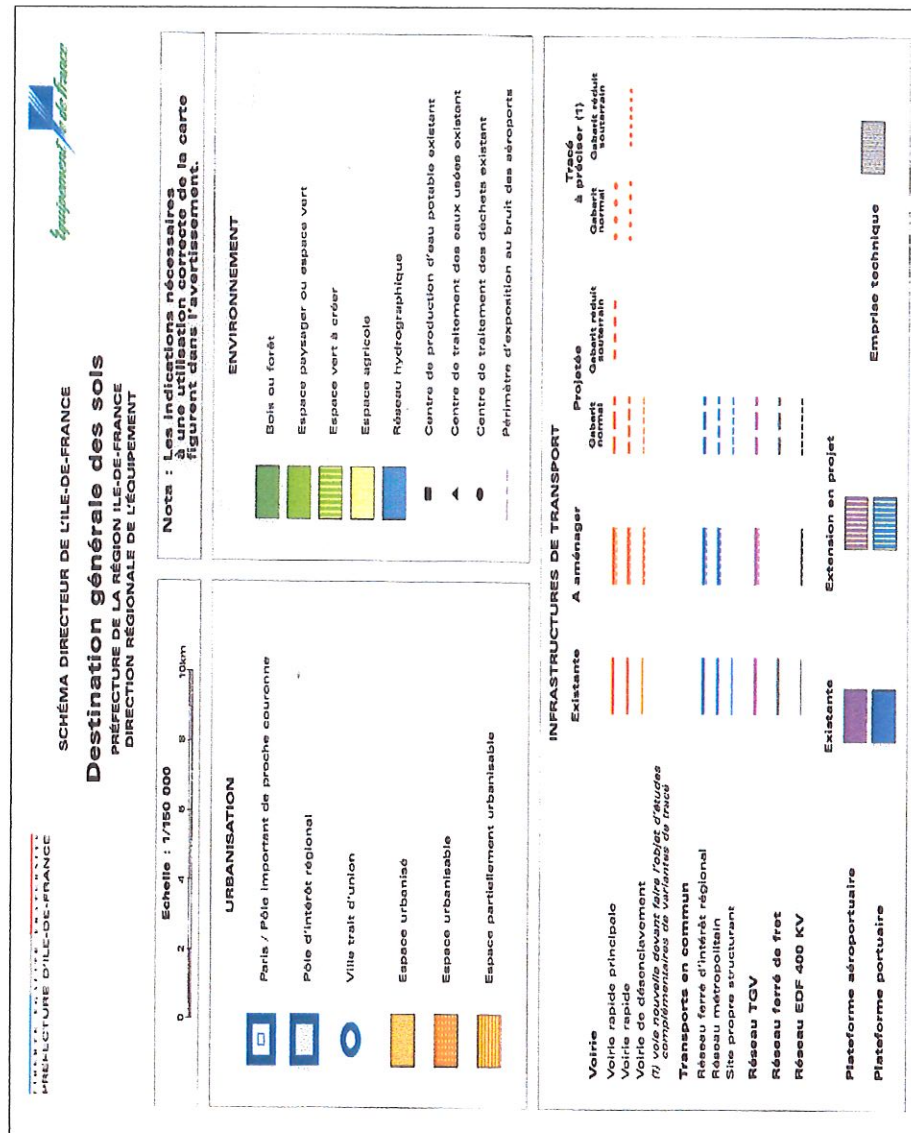
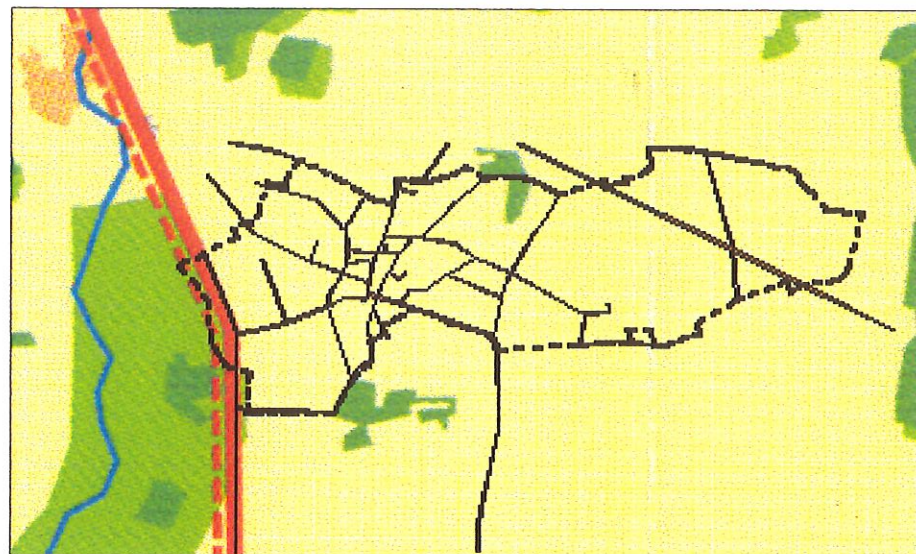
Zones	Élaboration	Superficie totale		Superficie constructible	Capacité en logements*
U Ux	village	8,910 0,210		1,178 0,210	12
total zones U		9,120		1,388	12
N		432,875		0	-
total zones N		432,875			
TOTAL		442,00			

* cette capacité est maximale par rapport aux surfaces disponibles, mais ne prend pas en compte les créations de logements supplémentaires qui pourraient s'opérer sur les bâtiments existants.

- SUPERFICIES évaluées par logiciel AutoCad à partir du cadastre (plans au 1 / 1.500 ème et au 1 / 5.000 ème).

BOISDON : élaboration de la carte communale

- la cartographie du schéma directeur régional au 1 / 50 000 ème -



D - COMPATIBILITÉ DE L'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

1 : Avec le Schéma Directeur

- Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France :

Le schéma directeur de la région Île-de-France a identifié le territoire communal de Boisdon, quant aux espaces naturels, d'une part, en « espace agricole », pour la quasi totalité du plateau cultivé, et d'autre part, en « espaces paysagers ou espaces verts », en ce qui concerne la limite Nord du territoire communal (pour les franges des boisements et la vallée de l'Aubetin, situées à Frétoy et Béton-Bazoches).

Le bois Saint-Loup, situé en limite communale Est avec Bézalles, est le principal massif boisé identifié, par ailleurs cartographié en « bois et forêts ».

Les quelques bosquets ou boqueteaux disséminés dans la plaine agricole, tout comme la vallée de la Luisandre et ses boisements rivulaires ne sont pas identifiés.

Il faut souligner que le bourg n'est pas représenté en tant qu'espace urbanisé ; l'accroissement de l'urbanisation du village est cependant soumis au régime du « développement modéré des bourgs, villages et hameaux ».

En matière d'infrastructures de transport, il convient de rappeler que la RN 4 est qualifiée de « voirie rapide principale » à aménager.

- En termes de consommation d'espace, par rapport aux superficies construites en 1990, les superficies mobilisables par les fonctions de logement et d'activités dans le village de Boisdon peuvent en outre être évaluées comme suit :

- superficies urbanisables (zone U) =	9,120 ha.
- superficies non construites en zone U en 2006 =	1,388 ha.
- construit 1990 à 2006 en zone U =	0,542 ha.
- total non construit 1990 en zone U =	1,930 ha.
- d'où surfaces construites en zone U en 1990 =	7,190 ha.

rapport non construit/ construit valeur 1990 = 26,0 %

Le rapport espaces constructibles / espaces construits (avec un point 0 en 1990) est donc de : $1,930 / 7,190 = 26 \%$. Cette valeur est comparable à celle communément admise par la jurisprudence en ce qui concerne le "développement modéré des bourgs, villages et hameaux" (soit 25 %).

La carte communale, en limitant l'urbanisation d'une part au village actuel, et d'autre part au développement de l'habitat sur des terrains situés à l'intérieur des zones agglomérées ou en périphérie immédiate du village, préserve la qualité du paysage et tient compte de ces dispositions.

- Ci-contre : Extrait du Schéma Directeur Régional de la région Île-de-France (et sa légende).

- Élaboration de la Carte Communale de BOISDON - rapport de présentation - deuxième partie - juin 2006 -

2 : Avec les lois d'Aménagement et d'urbanisme

- Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'urbanisme :

- "Art. L. 121 - 1. - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

"1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

"2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

"3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

"Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

- À travers l'objet qui est celui de cette carte communale (limitée essentiellement à la confortation du périmètre actuellement urbanisé ou urbanisable), les prescriptions de cet article sont respectées, à la fois :

- en ce qui concerne la prévision des espaces constructibles pour le logement et l'activité (zones U) ;
- en ce qui concerne la protection des espaces naturels, agricoles et boisés (zones N ...).

- Avec la Loi sur l'Eau :

Une étude d'assainissement (schéma directeur et zonage de gestion des eaux usées) a été réalisée à l'échelon intercommunal, laquelle a permis de conclure à la faisabilité, économique et technique, d'un réseau d'assainissement collectif.

Les constructions autorisées devront cependant respecter les conditions définies pour la réalisation des assainissements individuels, notamment au regard de la superficie minimale requise pour ce faire, dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

La carte communale reprend dans les pièces 4.1 et 4.2 l'ensemble des servitudes d'utilité publique.

- Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres :

L'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102, du 19 mai 1999, est annexé au rapport de présentation et son application est rappelée sur les plans de zonage (n° 3.1 et 3.2).

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

La carte communale reprend les limites du périmètre de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « SAINT-JUST-EN-BRIE », accordé à la société Vermillon Rep jusqu'au 6 juillet 2008, à l'intérieur duquel sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du code minier.

- Compatibilité avec la loi Barnier :

Les limites de la zone constructible sont définies par rapport aux "espaces urbanisés" du village et la création de nouveaux accès est interdite le long de la RN 4 (notamment).

CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1 : État initial de l'environnement : occupation du sol, écologie

L'étude de la carte communale a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...).

De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place de la carte communale :

- la protection des espaces naturels à vocation agricole ;
- la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés ;
- la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol ;
- le regroupement des zones constructibles ou destinées à être urbanisées à terme.

• Richesses biologiques :

- Nota : les généralités qui suivent sont mentionnées ici, à titre de rappel quant à la richesse potentielle du site et ne prétendent évidemment pas à une analyse exhaustive des caractéristiques du milieu naturel.

Une analyse plus fine, des milieux biologiques et des incidences entraînées par tel ou tel aménagement, devrait le cas échéant trouver place, au cas par cas, dans les études d'impact nécessitées par les projets spécifiques, sur les sites concernés, au delà des permis de construire ou de lotir qui peuvent être délivrés sur la base de la présente carte communale, tels que des projets d'infrastructures importants, etc.

- Notons tout d'abord que les milieux naturels de Boisdon ne se distinguent guère par rapport aux autres secteurs ruraux de la Brie Champenoise, fréquemment composés, d'une part, de forêts à dominante de feuillus, qui constituent le reliquat des césures entre les anciens finages agricoles et, d'autre part, de champs cultivés en « openfield » (champs ouverts), étendus sur un relief tabulaire. Cette morphologie ne suscite pas, en dehors des forêts elles-mêmes ou des grandes vallées, de biotopes singuliers.

Dans le cas de Boisdon, nous sommes cependant en présence d'un site de plateau présentant une certaine diversité de milieux naturels, entre d'une part les milieux humides de la vallée et des mares, avec les boisements qui les accompagnent, et d'autre part les ensembles boisés qui ponctuent ce secteur du plateau de Brie.

C'est cette diversité même qui constitue la richesse potentielle de la commune au plan biologique, le village étant implanté à l'écart des sites les plus sensibles, en limite des terres cultivées et du ruisseau de la Luisandre.

On peut donc considérer, en première analyse, que les sites envisageables pour l'extension du village, nécessairement localisés au sein du secteur bâti actuel ou en sa périphérie immédiate, ne présentent pas de sensibilité particulière sur le plan biologique, mais sans doute davantage sur un plan paysager.

- Les milieux cultivés, en effet, sont peu favorables à l'installation de la faune sauvage, principalement en raison de l'évolution rapide du couvert végétal, ainsi que, localement, en raison de la quasi-absence de bois ou de bosquets.

Cependant, en bordure de parcelles, et notamment là où subsistent quelques boisements relictuels laissés en place pour assurer le drainage des sols et (ou) pour des motifs cynégétiques, quelques espèces bien adaptées s'y reproduisent. On rencontre le plus souvent dans ce type de biotopes, en effet : perdrix grise, alouette des champs, bergeronnette printanière, etc. pour les oiseaux ; ainsi que le lièvre et de petits mammifères (musaraigne, taupe, campagnols).

Les espaces cultivés sont en outre peu prisés par les reproducteurs des différentes espèces mais sont, traditionnellement dans ce type de milieux, régulièrement fréquentés pour la recherche de nourriture : oiseaux sociables (corbeaux, vanneaux, pigeons ramiers ...), ainsi que les prédateurs attirés par la petite faune mammifère : buse variable, faucon crécerelle, chouette hulotte.

- Les boisements : les superficies boisées les plus importantes accueillent des espèces forestières à large rayon d'action : buse variable, épervier, hibou moyen-duc, chouette hulotte, renard.

Le chevreuil et d'autres grands mammifères (sangliers ...) sont fréquents dans les bois les plus importants. Leur présence est en outre favorisée par l'existence de lisières et les milieux boisés proches, notamment avec la forêt domaniale de Jouy (au Sud), très fréquentés par ces grands mammifères.

Les petites espèces des boisements y sont aussi représentées : écureuil, lérot, mulot, pour les mammifères. Dans ce type de biotopes, on rencontre en outre fréquemment, coucou gris, pic épeiche, sitelle torchepot, ... etc., geais des chênes pour les oiseaux.

Ces espèces sont complétées, sur les lisières, par une faune non strictement forestière que l'on retrouve en grande partie dans les petits boisements isolés et dans les cultures : le lapin choisit toujours les endroits les plus secs pour établir ses rabouillères, à proximité des cultures qu'il fréquente assidûment pour se nourrir ; le lièvre recherche l'abri du sous-bois comme refuge lors des intempéries ...

Compte tenu de l'étendue des superficies boisées, le renard peut aussi être présent, ce que l'observation locale pourra confirmer, et se déplace, comme les autres mammifères, entre les différentes parties boisées de la commune.

2 : Prise en compte de l'environnement, incidences prévisibles, mesures correctrices

- Protection de l'espace naturel

La carte communale de Boisdon participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers ses choix de zonage (délimitation de la zone N). Ce zonage consacre la protection de l'ensemble de la plaine agricole, ainsi que des boisements de grande ou de petite taille, et les préserve de toute urbanisation.

La conservation des mares constitue par ailleurs un objectif à prendre en compte.

- Maîtrise de l'urbanisation

L'objectif de regroupement de l'urbanisation a été guidé autant par des nécessités d'organisation de l'espace construit (en fonction principalement du niveau actuel ou prévu de la desserte en voirie et réseaux divers), que par la volonté de ne pas déborder sur le milieu naturel, particulièrement lorsque celui-ci constitue un attrait paysager à proximité de l'habitat (ruisseaux, bosquets ...).

Le faible taux d'augmentation de population prévisible, d'environ 25 habitants, n'est pas susceptible de présenter une incidence notable sur l'environnement naturel ou sur les besoins en équipements.

A l'intérieur des périmètres définis à cet effet, il conviendra en outre de contrôler la forme du développement urbain, en lui gardant son caractère peu dense et verdoyant, ce que l'application du règlement national d'urbanisme devrait permettre de garantir.

D'autre part, et de manière à réserver des **possibilités de stationnement** dans le village (500 m²), ainsi qu'un **emplacement pour la réalisation d'une réserve à incendie** (350 m²), un droit de préemption est institué, dans le cadre des dispositions de l'article L. 211.1 du code de l'urbanisme.

"Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée."

B - L'APPLICATION DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

1 : Les principes d'application du RNU

- La zone U :

Dans la zone U, aucune construction ne pourra être interdite sur la base de l'application de l'article R.111.14.1, en référence à une « urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ».

Un permis de construire pourra en revanche être refusé ou assorti de prescriptions spéciales au regard des autres articles applicables du RNU, et notamment des articles R.111.4 et R.111.21.

Toute desserte de construction nouvelle n'est possible qu'en présence d'une voie de desserte permettant la circulation automobile dans des conditions normales.

La zone "U x" a est affectée à la reconversion d'un hangar agricole. Elle représente un secteur réservé à l'implantation d'activités, suivant les dispositions de l'article R124-3 du code de l'urbanisme.

- La zone N :

La zone N identifie l'ensemble des terres agricoles et des bois de la commune.

Dans cette zone, sera interdite toute construction autre que celles relevant « de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ».

2 : Les textes du règlement national d'urbanisme

ARTICLE R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

ARTICLE R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111-3

(Abrogé).

ARTICLE R. 111-3.1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

ARTICLE R.111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111- 4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111-5

A. Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du Code de la route.

B. Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et des bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C. Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

ARTICLE R. 111-6

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

ARTICLE R. 111-7

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

ARTICLE R. 111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

ARTICLE R. 111-9

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

ARTICLE R. 111-10

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et assainissement.

ARTICLE R. 111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la portabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser ces installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de

construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

ARTICLE R. 111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

ARTICLE R. 111-13

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

ARTICLE R.111-14

(Abrogé).

ARTICLE R. 111-14-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du Code rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) à compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

ARTICLE R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leur dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ARTICLE R. 111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE R. 111-17

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus. Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE R. 111-18

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies publiques. L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE R. 111-19

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE R. 111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

ARTICLE R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE R. 111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE R. 111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

ARTICLE R. 111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

ARTICLE R. 111-25

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'État pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, le ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

ARTICLE R. 111-26

(Abrogé).

ARTICLE R. 111-26-1

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Lorsque la décision relève du préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

ARTICLE R. 111-26-2

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

ARTICLE R. 111-27

Le projet de directive territoriale d'aménagement mentionné à l'article L. 111-1-1 ou de prescriptions particulières de massif mentionnées au III de l'article L. 145-7 est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

ANNEXE : LES SECTEURS ARCHÉOLOGIQUES

LOI N° 80-582 DU 15 JUILLET 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (J.O. du 16 juillet 1980)

L'ASSEMBLÉE NATIONALE ET LE SÉNAT ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER - Le titre du paragraphe 6 de la section IV du chapitre IV du titre Ier du livre III du Code pénal est modifié ainsi qu'il suit :

"§ 6. Dégradation de monuments et d'objets d'intérêt public"

ART. 2. - L'article 257 du Code pénal est remplacé par les articles 257, 257-1 et 257-2 suivants :

"Art. 257. - Quiconque aura intentionnellement détruit, abattu, mutilé ou dégradé des monuments, statues et autres objets destinés à l'utilité ou à la décoration publique, et élevés par l'autorité publique ou avec son autorisation, sera puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 500 à 50.000 F.

"Art.257-1. - Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement :

- " - soit détruit, abattu, mutilé ou dégradé un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit;
- " - soit détruit, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques;
- " - soit détruit, mutilé ou dégradé une épave maritime présentant un intérêt archéologique, historique ou artistique ou tout autre objet en provenant.

Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques

(validée par ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945) modifiée par décrets n° 64-357 et 64-358 du 23 avril 1964 et ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958
(J.O. des 15 octobre 1941, 14 septembre 1945, 25 avril 1964 et 24 octobre 1958)

TITRE PREMIER

De la surveillance des fouilles par l'État

ARTICLE PREMIER. - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au Ministère des Affaires Culturelles; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis du Conseil supérieur de la recherche archéologique, le Ministère des Affaires Culturelles accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller; il fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être effectuées.

TITRE II

Exécution des fouilles par l'État

ART. 9 - L'État est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

À défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par un arrêté du Ministère des Affaires Culturelles qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par un arrêté préfectoral qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée, en cas de nécessité, par nouveaux arrêtés, sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

TITRE III

Des découvertes fortuites

ART. 14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

F. Permis de construire sur un site et un terrain renfermant des vestiges archéologiques

"R.111.3-2 (Décret n°77-755 du 7 juillet 1977). - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme

ARTICLE PREMIER. - Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités.

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du Commissaire de la République dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

ARTICLE 2 - Le I, 2 (d) de l'article R.123.18 du Code de l'Urbanisme est modifié comme suit :

"Les zones, dites "zones ND", à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique." (le reste sans changement.)

ARTICLE 3 - Au second alinéa de l'article R.442-6 du Code de l'Urbanisme, les mots : "Aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales" sont complétés par les mots : "ou aux vestiges ou sites archéologiques".

ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE :

Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France

**6 rue de Strasbourg
93 200 Saint Denis**

A R R E T E

Article 1 : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

Article 2 : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5 : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

Article 6 : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

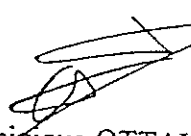
Article 7 : Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Equipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation,
l'Attaché, Chef de Bureau,


Dominique OTTAVI.



Melun, le 19 MAI 1999

le Préfet,

signé : Cyrille SCHOTT.

ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de BOISDON	Délimitation du tronçon						
Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Nationale 4	49	+ 430	49	+ 750	2	250	
Nationale 4	49	+ 750	50	+ 340	3	100	
Nationale 4	50	+ 340	50	+ 500	2	250	

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau

Dominique Ottavy

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99DAI/ACV/102
en date du 19 MAI 1999
Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

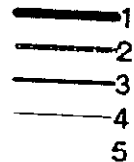
BOISDON

BEZALLES

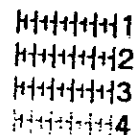
Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99-DAI-ACV102
en date du 19 MAI 1999
Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

CLASSEMENT ACOUSTIQUE
Voies routières



Lignes SNCF TGV RER



POUR AMPLIATION

Sur le Préfet et par délégation

L'Attaché, Chef de Bureau



Dominique Ottard