

Département de l'Essonne (91)

Commune de Boissy-le-Cutté

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



BILAN DE LA CONCERTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil Municipal en date du :

INTRODUCTION

Par délibération en date du 12 avril 2010, le Conseil municipal de Boissy-le-Cutté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L 123-1 et R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme dispose qu'avant toute révision du PLU et toute opération d'aménagement, le Conseil municipal doit délibérer sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus aux articles L. 123-6 et suivants). La délibération qui arrête le PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application du 6^{ème} alinéa de l'article L. 300-2.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- avec la population dans le cadre de la concertation ;
- avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- avec les Personnes Publiques (Etat, Région, Département, chambres consulaires,...) qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Pour cela un dialogue est organisé avec les habitants et partenaires locaux tout au long de la procédure. Le fond et la forme du document doivent également répondre à cette exigence en favorisant une lecture aisée.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs (population, élus et personnes publiques) a été définie et menée tout au long du processus d'élaboration du futur plan local d'urbanisme, de sa prescription à l'arrêt du projet.

LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil municipal en date du 12 avril 2010. Cette délibération a été publiée et affichée en mairie depuis cette date.

La Loi n'impose aucune règle en la matière, le choix des modalités de concertation revient exclusivement à la commune. Toutefois, il convient de prendre en compte les dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relative à l'application de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les modalités de concertation doivent permettre une concertation effective avec le public en retenant trois critères d'élaboration :

- le moment de la concertation : celle-ci doit en effet se dérouler suffisamment en amont de la procédure et avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles ;
- la durée de la concertation qui doit être suffisante pour permettre une bonne information de la population ;
- la mise en place de moyens et de supports permettant de recueillir les avis et les observations du public.

La délibération a défini les **modalités suivantes de concertation avec la population**, pour permettre à la fois à la population d'être régulièrement informée de l'avancement du projet de PLU et de s'exprimer et d'engager le débat :

Moyens d'information à utiliser :

- *un dossier de concertation, comprenant notes et présentation, cartes et plans, et dont le contenu est mis à jour en fonction du calendrier des études, consultable en Mairie, aux heures d'ouverture de celle-ci ;*
- *toutes réunions de concertation et mesures d'information sont portées à la connaissance du public par voies d'affichages apposées en Mairie et sur le territoire de la commune.*

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- *un cahier destiné à recueillir les observations et propositions mis à disposition du public en Mairie, aux heures d'ouverture de celle-ci ;*
- *le cas échéant, un dialogique sera instauré avec les associations agréées qui en auront fait la demande ;*
- *des réunions dont l'organisation sera jugée nécessaire pour la bonne information des personnes concernées ou intéressées par le projet pourront être mises en place tout le long de l'élaboration du projet.*

« Il est à noter que cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de révision du PLU. A l'issue de cette concertation, Madame le Maire présentera le bilan de la concertation au conseil municipal qui délibérera et arrêtera le projet de révision du PLU. »

LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les modalités ont été mises en œuvre de la manière suivante :

1. MOYENS D'INFORMATION DU PUBLIC

1. Dossier de concertation et site internet de la mairie

Un dossier comprenant les différentes notes et présentations, les cartes et plans relatifs au Plan Local d'Urbanisme ont été mis à disposition du public en Mairie.

De plus, le site internet de la mairie (www.boissy-le-cutte.fr) a également servi de support à la concertation. En effet, toutes les informations et documents relatifs au PLU ont été mis en ligne, notamment :

- Le calendrier prévisionnel
- Les panneaux de présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), également affichés en mairie
- Les dates, diaporama et comptes rendus des réunions publiques du 21 mai 2012 et du 26 avril 2013
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Affichage dans les lieux publics

En plus du dossier de concertation et des informations publiées sur le site internet de la mairie, le public a été informé des dates et lieux des deux réunions publiques citées précédemment, dans la semaine précédant chaque réunion, en mairie et sur les panneaux d'affichage communaux.

3. Exposition publique

4 panneaux d'exposition format A0 (3 sur le diagnostic et un sur le PADD) ont été réalisés et exposés en mairie au fur et à mesure de l'avancée des études, suite à chacune des réunions publiques.

L'exposition était consultable dans le hall de la mairie aux heures d'ouverture.

4. Journal d'informations municipal

Dès le mois de janvier 2012, des informations sur le PLU sont relayées dans le journal municipal trimestriel « Echos Boissillons ». Les articles publiés comportent :

- Le planning de la procédure d'élaboration du PLU,
- L'état d'avancement avec des synthèses et articles illustrés,
- Les dates des réunions publiques.

Le journal informe également les habitants des différents documents mis à leur disposition en mairie (panneaux de concertation, cahier d'observation, ...).



URBANISME



SCOT (SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE)...

Après presque 5 ans d'étude par un bureau spécialisé, le SCOT a entamé sa dernière ligne droite et sera finalisé au mois de juin prochain. Il s'inscrira ainsi dans le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France), et notre PLU (Plan Local d'Urbanisme) devra ainsi s'inscrire dans cette continuité et cette même logique. Nous ne pourrions pas prendre d'initiative qui ne serait pas en accord avec le SCOT.

Françoise TOSTVINT

... et PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Notre projet de PLU avance correctement grâce au travail consciencieux du bureau d'études choisi par la commune et à l'implication des élus de l'urbanisme, des représentants du PNR et de la DDT.

Quatre réunions de travail ont déjà eu lieu depuis le lancement du projet à la rentrée 2011 dont une avec les exploitants agricoles qui leur a permis d'expliquer leurs activités et mode de fonctionnement ainsi que leurs préoccupations. Le rapport de présentation est déjà bien avancé et une première version a été présentée aux élus à la fin de l'année 2011. Ce rapport regroupe les informations générales et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent et doit expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui sera la prochaine grande étape du projet de PLU.

Jean Michel DUMAZERT

LE STADE VANDALISÉ



Les installations du stade ayant été vandalisées cet hiver, nous n'avons pas eu d'autre solution que d'interdire par un arrêté municipal ce lieu devenu dangereux. Et celles-ci ont dû être démolies pour limiter tout risque d'accident. Nous déplorons ce saccage qui ne permet plus aux Boissillons, jeunes et moins jeunes, de profiter d'un espace de jeux et de loisirs.

Néanmoins, la vocation de ce site est d'accueillir du public et d'y voir les activités sportives se développer. C'est pourquoi la commission travaux travaille actuellement sur un projet proposant un espace de loisirs diversifiés, évolutifs dans le temps, propre et accessible à tous (terrain de pétanque, table de ping-pong, parcours vélo, espaces pique-nique, et bien

d'autres idées encore).

Ce stade a accueilli pendant longtemps l'Association Franco-Portugaise puis les matchs de l'ASBC et permettait des rassemblements festifs et/ou sportifs et c'est cette place que nous souhaitons lui redonner.

Ainsi redéfini, le stade pourra retrouver une place importante dans la vie de notre village et proposer un lieu de détente pour l'ensemble de la population.

En se projetant sur l'avenir, il pourra être utilisé par les écoles/centre de loisirs sous différentes formes (sports / loisirs ludiques / fête des écoles / pique nique...), utilisé par les associations (brocantes / fêtes....) et utilisé par la mairie (fête patronale/ 14 juillet / autres...).

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'avancement de ce projet dans nos prochains numéros.

Nathalie LEBRETON (En collaboration avec S. DESBOURDES)



URBANISME

Les travaux sur le PLU continuent de progresser normalement, des panneaux de présentation du projet sont exposés en mairie et tous les Boissillons peuvent d'ores et déjà venir noter leurs remarques ou leurs questions sur le registre mis à leur disposition en mairie.

La présentation publique du projet se déroulera le **Lundi 21 Mai à 19h00** à la mairie.

MODIFICATION DU POS SUR LA ZÔNE « AI »

Une enquête publique se tiendra du 5 avril au 5 mai prochain afin de permettre la modification de la largeur de voirie qui traversera la friche industrielle de l'entreprise STRF. L'entreprise ayant une vaste friche sur les anciens quais de chargement, souhaite céder des parcelles pour l'installation d'entreprises artisanale sur son territoire privé actuel par le biais d'un aménageur. La voirie possible inscrite au POS d'aujourd'hui, et qui remonte à plusieurs dizaines d'années, est plus large que la RD 191. La demande est de la réduire. L'Entreprise STRF répond ainsi au souhait de la Communauté de Communes de développer des entreprises pour développer l'emploi de proximité, et diminuer les temps de transport ; Cela va aussi dans le sens de nouvelles rentrées fiscales pour la commune et dans le sens de la poursuite des services ou du développement d'autres services ou compétences. Le dossier est suivi par Entre Juine et Renarde, porteuse de la compétence « Développement économique », et qui suit l'évolution du dossier, Boissy porte la compétence urbanisme, et suit aussi ce dossier afin qu'il réponde à des normes environnementales.

FRANÇOISE TOSTIVINT

ENTRE JUINE ET RENARDE

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) : C'est le cadre d'évolution du territoire. Cela doit permettre de préserver le territoire pour les générations futures (préservation des ressources naturelles et des grands équilibres écologiques). Le SCOT est un outil d'organisation et de maîtrise du développement. Il donne un caractère réglementaire à certaines orientations d'aménagement définies localement. Le SCOT s'impose aux communes pour leur document d'urbanisme (PLU).

Le développement économique est capital à notre communauté de communes pour attirer ou conserver de jeunes actifs, indispensable à un équilibre démographique et nécessaire pour conserver les services à la population. Ce développement économique constitue le principal moteur de la démarche SCOT d'Entre Juine et Renarde, dont le choix a été fait de fonctionner uniquement avec les recettes générées par les entreprises, plutôt que par l'impôt. 2012 verra l'approbation du SCOT par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes. Le suivi de l'application du SCOT à travers les Plans Locaux d'Urbanisme des treize communes sera mis en place par la communauté de communes.

Les panneaux du SCOT sont exposés sur les grilles dans la salle du conseil et consultables en mairie aux heures d'ouverture.

FRANÇOISE TOSTIVINT



APPEL À VOLONTAIRES



La mairie fait appel aux volontaires de la commune pour tenir quelques places au bureau de vote pour les deux tours des prochaines élections présidentielles les 22 Avril et 6 Mai 2012. Certains créneaux horaires sont en effet actuellement vacants.

Si vous êtes intéressés, merci de vous adresser au secrétariat de la mairie.



URBANISME

QUELQUES INFORMATIONS SUR LE PROJET DE PLU

Les travaux sur le PLU continuent de progresser normalement, et lors de la réunion publique, vous avez souhaité en savoir plus sur le déroulé de ce projet et son état d'avancement.

Calendrier de la réalisation du PLU (délais prévisionnels)				
3 mois	3 mois	3 mois	7 mois	3 mois
Elaboration du diagnostic, bilan, évaluation des contraintes et des enjeux	Proposition de scénarii d'évolution et définition du projet de développement	Elaboration du zonage et du règlement du PLU	Constitution du dossier d'« Arrêt projet », consultation des personnes publiques associées et enquête publique	Elaboration du diagnostic, bilan, évaluation des contraintes et des enjeux
3 réu. de travail - 1 réunion avec les associations environnementales et agriculteurs - 1 réunion de présentation au Conseil Municipal - Réalisation de 3 panneaux présentant le diagnostic	3 réu. de travail - 1 réunion publique de présentation du diagnostic - 1 réunion de présentation au Conseil Municipal - Réalisation de 2 panneaux présentant le PADD	3 réu. de travail - 1 réunion publique de présentation du zonage/règlement - 1 réunion de présentation au Conseil Municipal - Réalisation de 2 panneaux présentant le zonage/règlement	Constitution du dossier PLU (annexes, pièces écrites et cartographies) et bilan de la concertation - 1 réunion de travail - Bilan de la concertation	Correction et adaptation du PLU suite à l'enquête publique - 1 réu. de travail
Démarrage du projet en Septembre 2011 Fin estimée du projet en Mars 2013				

Voici donc un rapide survol du calendrier du projet et le contenu des différentes phases.

Il faut savoir que la commune ne décide pas seule de ce que va devenir son territoire puisque le PLU doit respecter les règles transcrites dans les documents de niveau hiérarchique supérieur comme le SCOT (Communauté de Communes), la charte du PNR, le SDRIF, les impératifs de la chambre de commerce et d'industrie ainsi que la chambre d'agriculture et l'agence de l'eau pour ne citer qu'eux... Chacun a ses objectifs, le SCOT souhaite intégrer Boissy dans son pôle économique en développant la Zone Artisanale, la chambre d'agriculture souhaite que l'on conserve les zones agricoles du territoire, le PNR souhaite que le village conserve (voire développe) son aspect rural et 'où il fait bon vivre' et nous devons respecter la loi qui nous impose de ne pas étendre plus que de raison les zones urbaines... Bien sur, le bureau d'études retenu par la commune s'appuie aussi sur les documents disponibles au niveau communal comme le POS, les études sur le ruissellement des eaux de pluie, ...

La première phase constitue en fait la prise en compte de l'existant par le bureau d'études et débouche sur la constitution du Diagnostic qui vous a été présenté lors de la réunion publique. Cette étude fait suite à l'étude de l'occupation actuelle des sols (grâce à des visites de terrains), des études du contexte géologique et des conditions climatiques (gestion des eaux de pluie, du ruissellement), la localisation des territoires urbanisés, la relation de l'activité humaine avec le territoire (passé et présent), un travail spécifique sur le patrimoine, la prise en compte de l'approche environnementale et les enjeux liés à l'énergie et les déplacements, la gestion des eaux et des déchets ainsi que les risques et les nuisances. Toutes les informations connues ont été prises en compte pour cette étude et notamment les contraintes communales comme le dimensionnement de la station d'épuration et l'enclavement de certaines parties du territoire, les accès aux écoles, la dangerosité de la RD191, les études sur les eaux de ruissellement, les futures nuisances dues aux transports (RD191, avions, TGV,...).

Des panneaux sur le diagnostic ont été exposés en mairie et ce diagnostic a été présenté au public ainsi





URBANISME

PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)



En 2012, le projet de PLU n'a pas avancé aussi bien que prévu. Les progrès ont quand même été significatifs puisque le diagnostic communal a été terminé en tout début 2012 et le PADD a été bouclé avant l'été. Les planches présentant ces différents documents



sont d'ailleurs affichées en mairie depuis le mois de Mai 2012 et publiées sur le site internet de la commune comme cela a été demandé par les Boissillons lors de la réunion publique du 21 Mai dernier (la présentation effectuée lors de cette réunion publique par le bureau d'études qui nous accompagne dans ce projet ainsi que le compte rendu de cette réunion sont aussi publiés sur le site de la commune).



Le retard a été pris quand nous nous sommes attaqués aux OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et au règlement du PLU. Les OAP sont une représentation de ce que le comité de pilotage envisage comme aménagement pour certains secteurs

de la commune. Le règlement du PLU doit préciser toutes les règles d'urbanisme que devront respecter les futures constructions de Boissy.

Les OAP avaient été présentées au public le 21 Mai et ont suscité des remarques de la part des propriétaires des terrains touchés par ces orientations. Ces propriétaires ont d'ailleurs travaillé de leur côté et proposé des solutions alternatives pour l'aménagement de certains secteurs. Suite aux différents travaux effectués en concertation de part et d'autre, certains documents concernant ces OAP ont bien changé par rapport à la toute première version pour répondre aux exigences d'évolution souhaitées par l'urbanisme et aux attentes des propriétaires. Les nouvelles versions seront publiées sur le site internet dès qu'elles seront finalisées.



Concernant le zonage et le règlement d'urbanisme des différents secteurs de la commune, nous devons respecter les contraintes définies dans les autres documents supra-communaux. La charte du PNR impose par exemple que la surface d'extension de l'urbanisation ne dépasse pas 2,5% de l'espace actuellement urbanisé. Le SCOT de la Communauté de Communes impose un minimum de 20 logements par hectare pour les opérations d'extension, que le rythme de construction soit limité à 18 logements par an avec un objectif de 100 logements supplémentaires sur 20 ans et surtout que 100% des constructions nouvelles soient réalisées dans le tissu urbain existant avec 20% de logements en petit collectif et 30% en maison de ville dans toute opération d'aménagement.



Donc on peut d'ores et déjà en déduire qu'il n'y aura aucune nouvelle zone constructible sur Boissy (les zones boisées ou agricoles resteront obligatoirement boisées ou agricoles) et qu'il y aura obligatoirement de l'habitat collectif sur les nouveaux programmes en construction et donc sur les OAP.

Il y a encore du travail sur le PLU et notamment sur les OAP et le règlement avant de pouvoir se lancer dans la dernière étape et de soumettre le résultat de ce travail à l'enquête publique mais nous avons toujours comme objectif de terminer ce projet avant la fin de cette année.

Jean Michel DUMAZERT



URBANISME

PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Quelques nouvelles de l'avancement du projet de notre Plan Local d'Urbanisme. Un jalon important vient d'être franchi ce 8 Avril 2013. La réunion avec les Personnes Publiques Associées s'est en effet déroulée à cette date. Etaient présents, outre le représentant du bureau d'études que la mairie a choisi pour l'élaboration de ce PLU, le représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie, le représentant de la chambre d'Agriculture, des représentantes de la DDT, des représentants de la Communauté de Communes, le représentant du PNR et des élus de la Commission Urbanisme de Boissy dont Madame le Maire.

Le projet de PLU a été présenté dans les grandes lignes à toutes ces personnes en insistant plus particulièrement sur l'adéquation du projet de PLU avec le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) déjà présenté en Mai 2012 (dont une planche récapitulative est disponible sur le site internet de la commune) ainsi que sur les OAP (Option d'Aménagement et de Programmation).



Nous avons défini trois OAP sur la Commune. La première concerne la Zone artisanale, la deuxième concerne les terrains entre la rue des Vignes et la ruelle Godard et une troisième concerne les terrains actuellement enclavés entre la rue de la Libération et le clos des maraichers. (cf les documents sur le site internet de la commune). Sur les 2 OAP pressenties pour la construction de nouvelles habitations, la DDT nous a rappelés à nos obligations concernant les directives contenues dans le SCOT (document

définissant les règles d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipements commerciaux à l'échelle de la Communauté de Communes et dont l'approbation est prévue pour Juin 2013), le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France qui définit l'aménagement du territoire d'ici à 2030) et la charte du PNR. Notamment, il a été scrupuleusement vérifié que:

- **Nous n'agrandissons pas les zones constructibles** tel que demandé dans le SCOT (100% des constructions nouvelles doivent être réalisées dans le tissu urbain existant). Donc tous les terrains agricoles restent agricoles, toutes les zones boisées restent zones boisées.
- Nos perspectives de constructions ne **dépassent pas les 50 nouveaux logements pour les 10 prochaines années** (et 100 logements pour les 20 prochaines années).
- **Toute opération d'aménagement devra respecter les demandes de 30% en maisons de ville, 20% de logements en petits collectifs et 20% de logements sociaux.**



Ces informations vous ont été communiquées dans les dernières Brèves de l'Echo de Janvier 2013 mais vu les questions posées à la mairie et à la Commission Urbanisme par les Boissillons, il nous semble opportun de les rappeler.

D'autres précisions ont été demandées par les Personnes Publiques Associées sur les OAP mais dans l'ensemble, notre copie a été plutôt bien perçue.

Vous pourrez vous en rendre compte par vous-même lors de la réunion publique sur la présentation du projet de PLU qui est prévue le 26 Avril à 20h30 à la mairie. Comme lors de la dernière réunion publique, les informations sur le PLU seront mises à jour sur le site internet de la Commune dans la foulée.



JEAN-MICHEL DUMAZERT



URBANISME

PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Faisant suite à la réunion avec les Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 8 Avril 2013 (cf Brèves de l'Echo N°16 d'Avril 2013), la deuxième réunion publique pour la présentation de projet du PLU a eu lieu le Vendredi 26 Avril à 20h30 dans la salle des fêtes.

Très peu de Boissillons avaient fait le déplacement pour cette présentation qui leur était destinée, une petite dizaine tout au plus... Il est vrai que nous avons fourni régulièrement des informations sur ce sujet et que le site internet de la commune met à disposition de tous les principaux documents du projet, cela semble donc suffire à la plupart.



Le représentant du bureau d'études mandaté par la commune nous a présenté le projet de PLU, aidé pour répondre aux questions spécifiques des Boissillons présents, de Madame le Maire et Mr Dumazert. Il a tout d'abord rappelé le contexte du projet et les interactions avec les documents supra-communaux avant d'expliquer les enjeux des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la commune. Enfin, les documents graphiques (plan de zonage par zone) et les grandes lignes du règlement du PLU ont aussi été abordés.

Les prochaines étapes de ce PLU sont donc maintenant l'envoi du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées qui auront trois mois pour émettre leurs avis, puis l'enquête publique d'une durée d'un mois (prévue en Décembre) pendant laquelle vous pourrez poser vos questions en direct à l'enquêteur public pendant ses permanences. L'enquêteur aura ensuite un mois pour rédiger son rapport. Si besoin, le projet de PLU sera alors corrigé et/ou adapté en fonction des remarques récupérées tout au long de l'enquête publique (dans la mesure du possible) pour obtenir enfin le PLU définitif. Le but étant maintenant de finaliser le PLU d'ici le début de l'année 2014.



Pour information et comme lors de la dernière réunion publique, les informations sur le PLU ont été mises à jour sur le site internet de la Commune dans la foulée de la réunion publique.

JEAN-MICHEL DUMAZERT





URBANISME

PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)



Notre projet de PLU a encore pris un peu de retard en



cette fin d'année 2013. Le projet a bien été arrêté comme prévu à la fin de l'été pour être présenté aux Personnes Publiques Associées. La démarche est obligatoire et inscrite dans le processus de validation du PLU, juste avant l'enquête publique pendant laquelle les Boissillons sont appelés à faire leurs remarques sur le projet.



Nous avons volontairement été audacieux dans la préparation de cette étape en proposant un agrandissement de la zone constructible autour de l'entreprise AllPack en consommant des terres agricoles. Cette entreprise nous avait fait part de sa volonté de s'agrandir et de créer une trentaine d'emplois sur la commune. D'où notre décision de l'accompagner et d'accéder à sa demande au risque de ne pas être en conformité avec le SCOT et la charte du PNR...

La charte du PNR définit la surface maximale de terre agricole consommable sur le territoire de la Communauté de Communes 'Entre Juine et Renarde' dont le SCOT affecte la totalité de cette surface 'consommable' à un projet beaucoup plus important que celui envisagé par Boissy Le Cutté (voir informations sur le SCOT sur le site <http://www.entrejuineetrenarde.org> et notamment page 87 du Document d'Orientations Générales <http://www.entrejuineetrenarde.org/scot/dog.pdf>). Après plusieurs réunions sur le sujet entre Boissy et la Communauté de Communes d'une part, entre les services de l'état, la Communauté de Communes, le PNR et Boissy accompagnée de notre Conseillère Régionale, Caroline Parâtre, d'autre part, les décisions sont tombées, défavorables à la proposition de Boissy. Le PNR, la Communauté de Communes et les services de l'état se sont déclarés défavorables au projet de PLU tel que présenté par la commune. En cause, la consommation illégale, parce que non prévue dans les documents supra-communaux (Charte du PNR et SCOT), d'espace agricole sur la commune de Boissy. Notre démarche n'a pas été totalement vaine puisqu'elle a permis de montrer les incohérences de la Communauté de Communes qui présente Boissy comme un pôle relais au niveau économique mais lui interdit toute extension économique...



Au final, la seule possibilité pour Boissy d'étendre la zone constructible et de consommer des terres agricoles sur son territoire est d'attendre que la Communauté de Communes revote son SCOT et autorise Boissy à consommer un minimum de terre agricole. En conclusion, il y a de fortes chances qu'AllPack délocalise son siège social sur une autre commune de France (elle dispose d'autres entités ailleurs en France), privant Boissy et la Communauté de Communes d'une trentaine d'emplois et de ressources financières qui profiteront à d'autres.



Suite à ces trois avis négatifs, nous nous voyons dans l'obligation de reprendre le PLU pour le mettre en conformité avec les décisions motivées des instances supérieures au détriment de l'intérêt économique de la commune. Ajouté à cela que nous changeons une fois de plus de correspondant dans le bureau d'étude qui nous aide sur le sujet, nous ne pourrions pas mener à son terme ce projet même si nous ferons tout pour arrêter un nouveau projet de PLU avant le mois de Mars pour repartir dans une consultation des Personnes Publiques Associées puis des Boissillons.

Jean Michel DUMAZERT

URBANISME



PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Suite aux refus d'approbation du PLU de la part des Personnes Publiques Associées (PPA) dont la Communauté de Communes, le PNR et la DDT début 2014, la Commission Urbanisme a organisé une réunion avec ces PPA et notre bureau d'études courant Mai pour faire le point sur ce refus et envisager d'une part les corrections à apporter et d'autre part, discuter

de nouvelles propositions et évolutions. A nouvelle équipe municipale nouvelles idées...et donc nouvelles directives à prendre en compte dans le PLU de la commune...

Nous n'allons pas reprendre la totalité du PLU et repartir de zéro mais profiter de la reprise nécessaire du PLU pour la prise en compte des remarques des PPA sur la précédente proposition de PLU pour intégrer en même temps les idées de la nouvelle équipe.

De ce fait, il devrait y avoir des évolutions sur les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), sur les emplacements réservés et sur le règlement des différentes zones urbanisées ou à urbaniser.

L'OAP de la Zone artisanale autour de STRF évoluera pour définir une zone artisanale et commerciale. En effet, tous les interlocuteurs rencontrés sur ce sujet nous prédisent beaucoup de difficultés pour 'remplir' cette zone d'activité si nous la réservons uniquement aux artisans, d'où l'idée de réaliser une zone mixte artisanale et commerciale (en concertation avec STRF) qui devrait permettre à Boissy d'accueillir les deux types d'activité.



L'OAP 'Dousset' devrait aussi évoluer dans sa partie basse pour intégrer si possible des commerces et/ou améliorer l'intersection avec la RD191.

L'OAP 'Croix boissée' tout comme l'OAP 'Dousset' doivent maintenant comporter 30% de logements sociaux pour se mettre en conformité avec les prescriptions du SCOT (approuvé en Juin 2013) qui imposent à Boissy un maximum de 100 logements construits sur les 20 prochaines années dont 30 logements sociaux au minimum (voir P112 du documentation d'Orientation Générale du SCOT sur le site de la Communauté de Communes).

U
R
B
A
N
I
S
M
E

URBANISME

Quelques informations sur l'avancement du PLU



Fin 2014, dans le dernier Echo Boissillon, nous vous avons fait part de nos travaux sur le PLU et des évolutions que la nouvelle équipe souhaitait apporter. Ces évolutions ont été présentées dans un premier temps à notre bureau d'études pour en mesurer l'impact sur le projet. Les plus importantes ont par la suite été présentées à la DDT pour voir avec eux comment les amender pour qu'elles puissent être acceptées par les 'Personnes Publiques Associées' qui devront se prononcer sur leur conformité avec les documents supra communaux, départementaux et régionaux.

La plupart des évolutions que nous souhaitions devrions donc être validées. La DDT nous a toutefois vivement recommandé de lui présenter un avant-projet pour qu'elle puisse nous donner un premier avis avant que nous décidions d'arrêter notre projet de PLU. Cela va rajouter quelques semaines à notre planning prévisionnel mais devrait sécuriser le résultat avant d'aller plus loin dans la procédure.

Nous en sommes donc là aujourd'hui, les documents ont été repris, relus et retouchés encore et encore jusqu'à ce que toute la Commission Urbanisme soit d'accord et nous attendons la toute dernière mouture pour la présenter à la DDT d'ici quelques jours.

Les Boissillons seront aussi consultés pendant un mois lors de l'enquête publique qui aura lieu en mairie mais uniquement lorsque les 'Personnes Publiques Associées' auront rendu leur verdict, ce qui leur prendra 3 mois après le lancement officiel de la consultation.

Ensuite, en fonction de l'importance des remarques, il faudra compter environ un mois de plus pour les intégrer dans les documents avant de lancer le processus d'approbation.

En bref, si tout se passe bien (et nous faisons tout pour cela), le PLU pourrait être mis en place d'ici l'automne. Tout dépendra en fait des premiers retours que nous fera la DDT puisque c'est ce qui nous permettra de poursuivre la procédure et de voir comment vont se positionner les différentes enquêtes (PPA et publiques) par rapport aux congés d'été...

Juste pour vous en dire un peu plus sur les évolutions effectuées...dans les grandes lignes :

- Il n'y a pratiquement plus d'emplacements réservés, la commune ayant organisé différemment les futures constructions nécessaires au service public (îlot maternel, ateliers municipaux, ...)
- Les OAP n'ont que très peu évolué dans leur forme mais le règlement qui les accompagne a été revu pour essayer de répondre au mieux à l'esprit actuel de Boissy.
- Le règlement des zones déjà urbanisées a aussi été revu pour permettre la densification rendue obligatoire par le département et la Communauté de Communes tout en la contrôlant au mieux.



Enfin, nous avons réussi à obtenir de la Communauté de Communes un accord écrit assurant que l'entreprise Allpack pourrait s'étendre sur Boissy pour préserver l'emploi et même créer de nouveaux postes... Cette extension ne faisant pour le moment pas partie du SCOT, elle ne peut être intégrée dans le PLU mais le processus devait être engagé dans une seconde phase une fois le PLU approuvé.

J.M Dumazert

2. MOYENS D'EXPRESSION

1. Mise à disposition d'un cahier d'observations et de propositions

Dans le cadre de la concertation liée à l'élaboration du PLU, un registre a été ouvert dès le début de la procédure en 2010 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU par délibération en date de juillet 2015.

Il était destiné à recueillir toutes les observations des personnes intéressées et a été mis tout au long de la procédure à la disposition de toute personne intéressée, en mairie aux heures et jours d'ouverture.

3. RÉUNIONS ET LIEUX D'ÉCHANGE ET DE DÉBAT

1. Réunions publiques

Les comptes rendus de réunion sont fournis en annexe au présent document.

Deux réunions publiques ont été organisées, à chacune des phases du projet (diagnostic/PADD/OAP puis les dispositions réglementaires). Rassemblant chacune une dizaine de personnes, elles s'inscrivent dans une volonté de communication et d'échange tout au long du projet. Afin d'être accessibles à tous, elles ont été organisées en soirée, à 19h pour la première et 20h pour la seconde, à la salle communale.

Les réunions publiques ont permis de présenter les différentes phases d'élaboration du document (diagnostic, PADD, zonage et règlement) et ont été l'occasion d'échanger, d'engager le débat et la discussion. De nombreuses remarques et questions ont été posées. Les élus et le bureau d'études présents ont apporté les précisions demandées.

Bilan de la 1^{ère} réunion publique : 21 mai 2012 : diagnostic, PADD et OAP

Cette réunion réunissait une dizaine de personnes et portait sur la présentation des principaux éléments du diagnostic et du PADD, ainsi que les OAP. Elle a permis d'indiquer le planning et les différentes étapes d'élaboration du PLU et d'aborder différents thèmes de préoccupation des habitants :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur localisation
- les logements (amélioration des logements insalubres et inoccupés, ...)
- l'évolution du COS du POS au PLU
- le stationnement
- la sécurité routière et les transports (aménagements pour le ralentissement des véhicules, développement des liaisons douces, amélioration de la desserte en bus, ...)
- l'assainissement (prise en compte du Schéma Directeur d'assainissement, station d'épuration, ...)

Bilan de la 2^{ème} réunion publique : 26 avril 2013 : zonage et règlement

Cette réunion réunissait une dizaine de personnes et portait sur la présentation des principaux éléments du zonage-règlement et la version retravaillée des orientations d'aménagement et de Programmation. Elle a permis d'aborder différents thèmes de préoccupation des habitants :

- des terrains objets de litiges : le classement en zone constructible d'un terrain sur lequel se trouve une habitation, situé actuellement en zone agricole ; des problèmes d'accès

aux engins agricoles à partir d'un chemin communal ; des erreurs matérielles sur le plan de zonage qu'il conviendrait de rectifier.

- Le non maintien des surfaces minimales de terrains
- Le développement d'une zone d'activités sur le territoire
- La constructibilité de certaines parcelles
- La consultation des documents de travail liés au PLU

2. La concertation agricole : réunion spécifique le 15 décembre 2011

Une réunion spécifique sur le volet agricole a été organisée le 15 novembre 2011, en présence des élus, du bureau d'études et du représentant du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PPA). Elle avait pour objet d'affiner le diagnostic sur les activités agricoles dans la commune et d'étudier les besoins spécifiques à cette activité.

Les exploitants agricoles ont été invités par courrier. Trois agriculteurs étaient présents à la réunion, ainsi que le représentant de la Chambre de l'Agriculture et l'entreprise horticole exploitant des terres sur la commune. La réunion a permis une connaissance plus fine des activités présentes sur le territoire et des difficultés rencontrées par les agriculteurs.

Les conclusions de cette réunion ont permis par la suite de proposer un zonage et un règlement en cohérence avec les besoins identifiés.

3. La concertation avec les personnes publiques associées et associations de protection de l'environnement

Opération	Élaboration du PLU de Boissy-le-Cutté	CR n°	3
Objet de la réunion	Réunion de concertation – exploitants agricoles		
Date & lieu	15 décembre 2011 – 16h		
Rédacteur	Fabienne Guerra, chef de projet SoREPA	nombre de pages :	4
Diffusé le :	19 décembre 2011		

Organisme	Représentant	Mail/Tel	Présent	Diffusion
Mairie de Boissy-le-Cutté		mairie@boissy-le-cutte.fr		x
Maire – Com. Urbanisme	Françoise TOSTIVINT	franowitch@yahoo.fr	x	x
1 ^{ère} adjointe – Com. Urbanisme	Anne DOUSSINT	anne.doussint@gmail.com	x	x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Michel DUMAZERT	dumazert.jean-michel@neuf.fr		x
Conseillère municipale – Com. Urbanisme	Paule MASSON	geopaul91590@hotmail.fr		x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Jacques CANAL	canal.jj@orange.fr	x	x
Personnes publiques associées				
PNR du Gâtinais français : Responsable Pôle urbanisme et architecture	Romain BION	r.bion@parc-gatinais-francais.fr	x	x
SoREPA				
Chef de projet	Fabienne GUERRA	fguerra@verdi-ingenierie.fr	x	x
Directrice d'étude	Véronique COQUEL	vcoquel@verdi-ingenierie.fr		x
Représentants de l'activité agricole				
Agricultrice d'Orveau	Bénédicte DOURIEZ	01 69 90 13 89	x	x
Agriculteur d'Orgemont (hameau de Cerny)	Didier GUYON	01 64 57 74 76	x	x
Agriculteur et Rep. Chambre d'agriculture	Jean DESFORGES	06 10 43 20 15	x	x
Représentant Mme TRASTOUR	Philippe LE VAILLANT	plvgrenelle@gmail.com	x	x

Ordre du jour :

- Concertation avec le monde agricole local

	Sujets abordés	Action	
		Date	Concerne
1	<p>AGRICULTURE SUR LA COMMUNE : données statistiques</p> <p>Boissy-le-Cutté accueillait en 1988, 4 exploitations agricoles pour une surface agricole utile moyenne de 36 ha. Elles représentaient 33 emplois (en UTA, équivalent temps plein).</p> <p>Au recensement agricole de 2000, les données ne sont pas disponibles pour des raisons de confidentialité étant donné le faible nombre d'exploitation. En accord avec ces données, l'INSEE ne fait état d'aucun agriculteur exploitant sur la commune aux recensements de population de 1999 et 2008.</p> <p>L'emploi agricole n'est pas pour autant absent avec la place d'une entreprise maraîchère sur la commune. De 57 emplois dans l'agriculture en 1999, ce secteur ne représentait plus que 8 emplois en 2008 (soit 2,4% des emplois).</p> <p>Les terres agricoles représentent cependant 185 ha sur le territoire communal (occupation du sol IAU-IDF 2008) avec 171,6 ha en grandes cultures et 13,1 ha d'autres cultures (horticulture).</p>		
2	<p>INFORMATIONS RECUEILLIES AUPRES DES EXPLOITANTS PRESENTS</p> <p>Introduction : Madame le Maire et la SoREPA ont présenté le processus d'élaboration d'un PLU, le stade actuel du diagnostic, puis l'objectif de cette réunion : rencontrer les agriculteurs exploitants pour connaître leur activité et prendre en compte leurs difficultés éventuelles et leurs projets (nouveau bâtiment, chambre d'hôtes, etc.). Ceci afin de compléter le diagnostic du PLU sur le volet agricole et afin de mieux cerner les enjeux du secteur agricole et les besoins auprès des agriculteurs eux-mêmes.</p> <p>Quatre exploitants travaillent des terres sur la commune, mais leurs sièges d'exploitation ne se trouvent pas sur Boissy-le-Cutté mais sur les communes voisines. Trois d'entre eux étaient présents à la réunion.</p> <p>Il n'y a pas de bâtiments d'exploitation sur le territoire de Boissy-le-Cutté, ni de projet immédiat.</p> <p>L'entreprise horticole Trastour est présente sur la commune et possède des serres et bâtiments au nord-est du bourg.</p> <p>Les exploitants sont entendus un par un par la SoREPA afin qu'ils localisent leurs terres et leur activité, exposent leurs difficultés et leurs éventuels projets.</p> <p>Fonctionnement de l'agriculture sur le territoire</p> <p>Un remembrement a eu lieu dans la région dans les années 60, mais pas depuis. Il reste de nombreuses petites parcelles, certaines encore occupées à l'époque par des vergers ou des vignes. Afin de faciliter le travail, des échanges de cultures ont lieu entre exploitants, afin que chacun puisse autant que possible travailler des parcelles proches et contiguës.</p> <p>Le même type de cultures peut se trouver dans la vallée et sur le plateau, avec cependant des sols plus adaptés au maraîchage dans la vallée, et plus de facilités de stockage et de gestion des récoltes sur le plateau pour les grandes cultures et betteraves.</p> <p>La problématique majeure est celle des circulations, que ce soit pour rejoindre des parcelles éloignées, ou pour rejoindre la RD 191 pour aller livrer les récoltes.</p> <p>Voir carte de localisation en annexe</p> <p>1. Madame Bénédicte DOURIEZ (Orveau)</p> <p>Situation du siège : Orveau, sud de Boissy-le-Cutté</p> <p>Situation des terres : une partie des terres dont elle est propriétaire sont à Boissy-le-Cutté, mais</p>		

	<p>elles ne sont pas toutes exploitées par elle. Une parcelle est située près du bourg et les autres sur le plateau au sud. Certaines sont échangées.</p> <p>Caractéristiques : du blé, de l'orge, du tournesol, du colza et des pois protéagineux.</p> <p>2. Monsieur Didier GUYON (Orgemont, hameau de Cerny)</p> <p>Situation du siège : Orgemont, nord de Boissy-le-Cutté</p> <p>Situation des terres : terres sur le plateau, au nord de Boissy-le-Cutté</p> <p>Caractéristiques : Céréales, betteraves</p> <p>Difficultés rencontrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - circulations pour les livraisons de récolte ou la maintenance des engins : il existe des chemins, mais ils ne sont pas toujours praticables. L'accès à la RD 191 est difficile, et le carrefour RD 56 – RD 191 est problématique. - Problèmes de vols : Si des bâtiments agricoles sont isolés, ils sont souvent « visités » ; d'où la nécessité d'avoir une habitation ou un gardien à côté. <p>La SoREPA précise que le règlement du PLU de la Zone agricole, prendra en compte la possibilité d'autoriser l'habitation de l'agriculteur à proximité des bâtiments. Le PNR propose la création de secteurs déterminés constructibles et d'autres secteurs non constructibles, dans une optique de préservation des paysages notamment, afin d'éviter la création de hangars en plein milieu de la plaine.</p> <p>3. Monsieur Jean DESFORGES (Bouville)</p> <p>Situation du siège : Bouville (sud de Boissy-le-Cutté)</p> <p>Situation des terres : en partie à Boissy-le-Cutté sur le plateau, au sud.</p> <p>Caractéristiques : Céréales, pommes de terre, betteraves sucrières et betteraves rouges.</p> <p>4. Monsieur CANIVET (non présent)</p> <p>Caractéristiques : Céréales</p> <p>Circulations : Cet agriculteur possède son siège d'un côté de la commune et ses terres de l'autre côté de Boissy-le-Cutté. Il lui est donc nécessaire de traverser la commune et la RD 191 pour les rejoindre.</p> <p>5. Madame Claude TRASTOUR (entreprise horticole à Boissy-le-Cutté)</p> <p>Situation de l'entreprise horticole : au nord Est de Boissy-le-Cutté, stockage, matériel et serres.</p> <p>Situation des terres : à Boissy-le-Cutté, autour des bâtiments et plus à l'ouest, dans la Plaine des Rangées, entre les coteaux boisés au nord, et le lotissement du Clos des maraîchers au sud.</p> <p>Caractéristiques : Une partie des terres en cultures horticoles fleurs, légumes (épinards, persil,...), d'autres en grandes cultures, parfois louées.</p> <p>Difficultés : l'accès des engins aux parcelles situées en limite nord du Clos des maraîchers n'est plus possible car le chemin a été fermé.</p> <p>La problématique du ruissellement entraîne des épisodes d'inondation pour les habitations proches.</p> <p>Cette activité emploie surtout des travailleurs saisonniers, venant de d'autres régions.</p> <p>M. Le Vaillant, représentant de Mme Trastour indique qu'elle souhaiterait mettre en place un projet immobilier sur ses terres, actuellement classées en zone agricole au POS.</p> <p>→ M. Le Vaillant transmettra des informations complémentaires sur l'activité et l'emploi de l'entreprise à la SoREPA.</p>		
3	<p>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR LE PLU</p> <p>Eau et ruissellement :</p> <p>Le ruissellement est particulièrement marqué au niveau de la RD 56, au nord de la commune. Le</p>		

<p>PNR vient de débiter une étude sur les phénomènes de ruissellement sur plusieurs communes du territoire. Le bureau d'études spécialisé est passé sur la commune début novembre 2011. Le PNR transmettra des éléments de l'étude pour prise en compte dans le PLU quand elle sera plus avancée.</p> <p>Il y a une centaine d'années, les mares servant à la récupération des eaux, étaient beaucoup plus nombreuses sur la commune. Beaucoup ont été comblées. L'étude SATEGE de 2003 relative au ruissellement défini des secteurs à risques, qui correspondent aux observations de terrain, au nord et au sud du bourg. La gestion des eaux est une problématique à traiter à large échelle, en amont, les eaux venant sur Boissy provenant des autres communes du plateau.</p> <p>Les agriculteurs présents indiquent que la suppression de végétation et notamment d'arbres fruitiers ces dernières décennies, le non entretien des talus et fossés, et la suppression de mares ont sûrement joué un rôle d'aggravation du phénomène de ruissellement.</p> <p>La Chambre d'agriculture indique que la création de mares peut être une solution, comme cela a été fait à Bouville.</p> <p>Circulations et accès :</p> <p>Le carrefour RD 56 (Rue des Vignes) – RD 191 (Rue de la Libération) pose problème pour les engins et Poids Lourds. Venant de Cerny, à l'est, ils ne peuvent pas tourner directement à droite et sont obligés de faire le tour du bourg en passant par la rue Foch puis la rue des vallées et remonter par la grande rue pour aborder le carrefour depuis l'ouest. Ces voies ne sont pas adaptées à un tel trafic.</p> <p>Activités économiques</p> <p>Le grand bâtiment, historiquement Trastour, présent en entrée nord de la commune abrite actuellement une entreprise de cartonnage et une entreprise de cagettes bois. Ces activités ont un projet d'extension de bâtiment. Le POS classait ces terrains en zone agricole NC. Le PLU devra prendre en compte leur évolution par un zonage spécifique Activité économique.</p> <p>La société STRF projette l'aménagement d'une zone d'activité sur ses parcelles. Elle est propriétaire des terrains à l'est et au nord-est de ces bâtiments (friche dans l'enceinte de l'entreprise), mais ceux présents au nord-est appartiennent à un autre propriétaire.</p> <p>L'aménagement d'une telle zone pourrait permettre à long terme la création d'une voie entre les RD 191 et RD 56, contournant le carrefour problématique. Même si la voie d'accès à la zone d'activités est dans un 1^{er} temps sans issue, le PLU devra étudier la possibilité de la raccorder à long terme à la RD 56.</p>		
---	--	--

Opération	Élaboration du PLU de Boissy-le-Cutté	CR n°	11
Objet de la réunion	Réunion publique Diagnostic - PADD - OAP		
Date & lieu	21 mai 2012 – 19h	Salle communale	
Rédacteur	Fabienne Guerra, chef de projet SoREPA	nombre de pages :	5
Diffusé le :	11 juin 2012		

Organisme	Représentant	Mail/Tél	Présent	Diffusion
Mairie de Boissy-le-Cutté		mairie@boissy-le-cutte.fr		x
Maire – Com. Urbanisme	Françoise TOSTIVINT	franowitch@yahoo.fr	x	x
1 ^{ère} adjointe – Com. Urbanisme	Anne DOUSSINT	anne.doussint@gmail.com	x	x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Michel DUMAZERT	dumazert.jean-michel@neuf.fr	x	x
Conseillère municipale – Com. Urbanisme	Paule MASSON	geopaul91590@hotmail.fr		x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Jacques CANAL	canal.jj@orange.fr		x
Personnes publiques associées				
DDT 91 STA SUD BUD	Jocelyne DENONFOUX	jocelyne.denonfoux@essonne.gouv.fr		x
DDT 91 STA SUD BUD	Christiane PINSON	christiane.pinson@essonne.gouv.fr		x
PNR du Gâtinais français : Responsable Pôle urbanisme et architecture	Romain BION	r.bion@parc-gatinais-francais.fr		x
Essonne Nature Environnement	Denis MAZODIER	denis.mazodier@free.fr		x
SoREPA				
Chef de projet	Fabienne GUERRA	fguerra@verdi-ingenierie.fr	x	x
Directrice d'étude	Véronique COQUEL	vcoquel@verdi-ingenierie.fr	x	x
Population (une quarantaine de personnes)				

Ordre du jour :

- Présentation du diagnostic, du PADD et des OAP du PLU.
- Remarques et questions diverses du public
- Suites de la procédure et de la concertation

	Sujets abordés	Action	
		Date	Conc erne
	<p>Une quarantaine de personnes étaient présentes à cette réunion publique.</p> <p>La SoREPA présente la synthèse du diagnostic du PLU et les enjeux qui s'en détachent, puis le Projet d'aménagement et de développement durables et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les sites à enjeux.</p> <p>PROJET COMMUNAL ET SECTEURS D'URBANISATION FUTURE</p> <p>Quatre sites font l'objet d'une OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site du projet de zone d'activités STRF, - Le site Druet qui correspond à un hangar et un dépôt d'activités qui ne sont plus utilisés, - Le site Dousset élargi associé au site La Croix Boissée. <p>Site Dousset élargi – Croix Boissée</p> <p>La SoREPA présente les grands principes de l'OAP : voiries, coulée verte accompagnée de cheminements doux, typologies de logements, connexions avec les rues existantes, etc. Il est précisé que le secteur Est de la rue des Vignes et le secteur Ouest seront aménagés dans un 1^{er} temps. D'une surface totale de 3 ha, l'ensemble accueillera 45 logements, dont un programme de logements collectifs.</p> <p>Ce site intègre du renouvellement urbain. L'activité Dousset quitte en effet très prochainement la commune et ses bâtiments se trouvent enclavés dans un tissu d'habitat. Le site de l'entreprise Dousset sera aménagé dans un 2^e temps, après départ de l'activité, déconstruction et dépollution du site. Etant donné sa position enclavée dans le tissu urbain de logements, il apparaît plus adapté de lui donner une vocation principale d'habitat.</p> <p>1 - Un habitant s'interroge sur le fait de définir des OAP sur de grands secteurs associant plusieurs propriétaires sans s'être assuré auparavant de leur accord pour un tel projet.</p> <p>→ La SOREPA indique que le PLU se positionne dans une vision à long terme, à 15 ans, durée pendant laquelle les choses peuvent évoluer, et dans un point de vue d'intérêt général. Un aménageur est effectivement nécessaire pour réaliser les voiries et aménagements publics. C'est lui qui négocie avec les différents propriétaires pour acquérir les terrains dans une vision de projet global. L'OAP associe plusieurs secteurs et l'aménagement pourra bien sûr être réalisé en plusieurs phases.</p> <p>La création d'une OAP vise à s'assurer d'un projet avec une cohérence d'ensemble qui utilise au mieux les espaces disponibles, afin d'éviter de créer des cœurs d'îlot inaccessibles par des constructions au coup par coup le long des rues disponibles.</p> <p>Objectifs de population</p> <p>Le projet de PADD de Boissy-le-Cutté n'envisage pas de secteur d'extension d'urbanisation, le potentiel identifié dans l'enveloppe urbaine existante étant suffisant pour atteindre l'objectif fixé : un maximum de 1500 habitants à l'horizon 2027, Etant donné la population actuelle selon le dernier recensement, cet objectif correspond à une augmentation modérée de 150 habitants entre 2012 et 2027.</p> <p>Un potentiel maximal de 100 nouveaux logements est évalué sur les zones référencées. Ces nouveaux logements viendront à la fois compenser la diminution de la taille des ménages et permettre une légère croissance de population. En raison de la rétention foncière, certains terrains référencés ne seront pourtant pas disponibles. Ce chiffre s'inscrit en accord avec les objectifs du SCOT de la Communauté de communes, qui s'impose au PLU.</p> <p>La SoREPA rappelle que le terme « dent creuse » désigne une parcelle libre entre deux constructions, il peut s'agir d'une friche, d'un jardin, d'un potager. On peut distinguer deux types : les dents creuses « pures », parcelles distinctes, et les terrains appartenant à une grande unité foncière comportant déjà une habitation, pour lesquels une division foncière est nécessaire.</p>		

	<p>Typologies de logements</p> <p>Le diagnostic indique le manque de logements locatifs sur la commune. De plus, les jeunes et les personnes âgées qui partent à la retraite recherchent une offre de logement à un coût modéré, qui soit accessible à de petites retraites ou de bas salaires. Quelle offre de logement social est prévue dans le PLU pour répondre à ces besoins ?</p> <p>→ Madame le Maire indique qu'il s'agit de logements sociaux de type moyen, accessible au plus grand nombre, pas de type très social.</p> <p>- Une habitante s'interroge sur le devenir de logements insalubres et inoccupés dans le centre bourg, et sur les moyens d'actions possibles. Elle connaît un propriétaire qui souhaiterait établir du logement social.</p> <p>→ Madame le Maire précise qu'il est difficile d'agir pour améliorer l'état du logement si le propriétaire ne le souhaite pas et qu'il n'y a pas de locataire. La SoREPA indique que le renouvellement urbain de bâti ancien s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD.</p> <p>- Une habitante s'interroge sur le maintien du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) présent au POS, dans le futur PLU.</p> <p>→ La SoREPA lui indique que le règlement du PLU n'a pas encore été élaboré, qu'il s'agit de la phase suivante qui sera abordée dans les prochains mois. Cependant, toute remarque d'habitant relative à des problèmes dans le règlement actuel peut être rapportée, afin d'améliorer ces points dans le PLU. Il peut s'agir par exemple de règles d'implantation qui rendent la création d'un garage impossible.</p> <p>- Une habitante indique que l'obligation de 2 places de stationnement minimum par logement rend difficile la transformation de grandes bâtisses en appartement, en raison des surfaces de stationnement alors exigées.</p> <p>→ La SoREPA lui répond que ce point sera étudié lors de l'élaboration du règlement (article 12). Il est possible par exemple de fixer un nombre de places en fonction de la surface du logement (par tranches). Pour les logements sociaux, il ne peut par ailleurs pas être exigé plus d'une place.</p>	
2	<p>SECURITE ROUTIERE ET TRANSPORTS</p> <p>La société STRF possède les terrains classés en UI au POS qui entourent les bâtiments actuels à l'est et au nord, et projette l'aménagement d'une zone d'activité sur ces parcelles (3,01 ha). La zone accueillera des activités artisanales.</p> <p>- Concernant le carrefour avec la RD 191 en entrée de ville, des études plus approfondies avec le Conseil général 91 et son UTD Sud permettront d'avoir leur expertise sur le type d'aménagement de carrefour le plus adapté. → Mme le Maire précise que le choix d'un tourne-à-gauche, giratoire ou autre type d'aménagement, n'est pas encore établi.</p> <p>Un habitant rappelle que des véhicules arrivent habituellement à très grande vitesse étant donné la longue ligne droite, et qu'un aménagement susceptible de les ralentir est vivement nécessaire pour améliorer la sécurité en entrée de bourg.</p> <p>- Un ancien conseiller municipal indique que le projet de zone d'activités à cet emplacement existe depuis de nombreuses années. La SoREPA lui indique que les projets actuels sont plus attentifs à l'intégration environnementale et paysagère des sites d'activités dans un souci de qualité de l'aménagement.</p> <p>- Un habitant indique l'importance de permettre d'autres moyens de transport que la voiture. Il souligne l'intérêt de développer des liaisons cyclables vers les gares, afin de rendre l'accès aux transports en commun plus aisé. L'amélioration de la desserte en bus de Boissy-le-Cutté serait aussi un plus.</p> <p>→ Madame le Maire indique que de tels objectifs sont inscrits au PADD. Il est cependant difficile pour la commune d'agir directement sur ces thèmes dont la compétence est celle du Département ou du STIF.</p> <p>- Concernant le projet d'agrandissement du centre de stockage d'hydrocarbures à Cerny, le PLU n'a pas de prise directe sur celui-ci mais agit indirectement. Le PADD fixe l'objectif d'une réduction des nuisances routières dans le bourg. En effet, des impacts potentiels sur l'augmentation des trafics automobiles de camions traversant Boissy-le-Cutté seraient une conséquence du projet.</p>	

3	<p>ASSAINISSEMENT</p> <p>- Le Schéma Directeur d'assainissement avait représenté un important travail dans les années 2000. Comment est-il pris en compte dans le PLU ?</p> <p>→ La SoREPA indique que le diagnostic en rappelle les principaux résultats, et que les secteurs fortement sensibles au ruissellement ont été reportés sur la carte du PADD, au nord comme au sud du bourg, afin de préciser que l'on souhaite y limiter fortement toute urbanisation.</p> <p>- Un habitant s'interroge sur la création d'une nouvelle station d'épuration à Boissy-le-Cutté, à l'écart des zones d'habitat.</p> <p>→ Madame le Maire lui précise que la station actuelle peut encore tenir 15 ans, échéance du projet de PLU. Sa capacité limite aussi le développement démographique de la commune.</p> <p>→ La SoREPA indique que si un tel projet apparaît dans les prochaines années, il est possible d'établir une station d'épuration en zone agricole du PLU, même si un emplacement réservé n'a pas été inscrit au zonage. Il suffit d'avoir autorisé ce type d'occupation du sol dans le règlement du PLU.</p>	
4	<p>PROCESSUS DE CONCERTATION</p> <p>- Quel place du Conseil municipal dans la procédure d'élaboration du PLU ?</p> <p>→ La SoREPA lui indique que le PLU est élaboré lors de réunions de travail mensuelles en comité de pilotage qui réunit une partie des élus. Le Conseil municipal intervient dans son ensemble lors du débat sur le PADD, qui a lieu au plus tard 2 mois avant l'arrêt projet, et lors du vote de l'arrêt du projet du PLU et de son approbation.</p> <p>A Boissy-le-Cutté, la Municipalité a souhaité informer et consulter plus spécifiquement le Conseil Municipal par l'organisation de réunions spécifiques de présentation au CM à chacune des phases. Le PADD et les OAP ont ainsi déjà été présentées au CM courant mars 2012, et le projet ajusté suite aux remarques émises.</p> <p>- Quels délais d'élaboration et quel calendrier pour le PLU ?</p> <p>→ L'arrêt projet du PLU est envisagé à l'automne, vers le mois de novembre 2012. Le dossier est ensuite transmis aux personnes publiques associées qui ont 3 mois pour émettre leurs avis. Ces avis sont joints au dossier d'enquête publique, mis à disposition de la population, avec des permanences d'un commissaire enquêteur, pendant un mois. Ce dernier rend ensuite son rapport synthétisant les remarques émises. Le projet de PLU est ensuite revu par la commune et le bureau d'études, en fonction des avis et remarques. Un dossier final, d'approbation est alors voté en conseil municipal. Le PLU de Boissy-le-Cutté sera donc applicable dans un délai d'environ 1 an, au printemps 2013.</p> <p>- Que se passe-t-il si un propriétaire n'est pas d'accord avec le projet ?</p> <p>→ Tout habitant ou propriétaire sur la commune peut donner son avis pendant l'élaboration du projet, par courrier ou inscription sur le registre disponible en mairie. Il peut aussi venir consulter le dossier et inscrire ses remarques lors de l'enquête publique. L'ensemble des remarques sont analysées et prises en compte, au moment du bilan de concertation à l'arrêt projet, ou dans le rapport d'enquête publique. Cela signifie que la commune doit indiquer qu'elle est la réponse apportée à la requête et sur quels arguments elle repose (par exemple, en cas de demande de constructibilité d'une parcelle agricole isolée, cette demande ne peut être reçue, car elle est incompatible avec le projet qui vise à maintenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante).</p> <p>- Est-il possible de mettre des documents en ligne sur Internet, afin de permettre à tous de les consulter, même les personnes qui n'habitent pas sur la commune ou celles qui ont des difficultés pour se déplacer ?</p> <p>→ Un élu de Boissy-le-Cutté précise qu'il est bien-sûr possible de mettre certains documents en ligne, une synthèse. En effet, de nombreux documents servent de source à l'élaboration d'un tel projet de PLU (SDRIF, SCOT, charte du PNR, etc.) et le cheminement vers la constitution du PLU est aussi important que le résultat final. La commission urbanisme et le bureau d'études vont étudier les documents qu'il est possible de diffuser lors de la prochaine réunion de travail.</p> <p>→ La SoREPA rappelle que des informations ont déjà été diffusées, avec la consultation possible en Mairie et les panneaux d'exposition évolutifs.</p>	

5	<p>DOCUMENTS A FOURNIR PAR LA COMMUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le projet de contrat rural avec le Conseil général ; ○ les comptes-rendus d'exploitation, du coût des prestations et autres rapports annuels les plus récents concernant : <ul style="list-style-type: none"> - la collecte des ordures ménagères ; ○ le rapport d'inspection des services de secours et incendie et le descriptif des bouches et poteaux incendie le plus récent ; ○ les études préalables à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (sécheresse, inondations, etc.) ; le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) ; ○ les plans d'alignement. <p>CONCERTATION ET PLANNING</p> <p>La prochaine réunion sur le PLU aura lieu le mercredi 4 juillet 2012 à 14h et concernera la suite de l'étude du zonage et principes de règlement en Comité de pilotage.</p> <p>Reprise des réunions en septembre 2012 ensuite.</p>		
---	--	--	--

Opération	Élaboration du PLU de Boissy-le-Cutté	CR n°	8
Objet de la réunion	Débat du PADD et des OAP en Conseil municipal		
Date & lieu	12 mars 2012 – 18h30		
Rédacteur	Fabienne Guerra, chef de projet SoREPA	nombre de pages :	4
Diffusé le :	29 mars 2012		

Organisme	Représentant	Mail/Tél	Présent	Diffusion
Mairie de Boissy-le-Cutté		mairie@boissy-le-cutte.fr		x
Maire – Com. Urbanisme	Françoise TOSTIVINT	franowitch@yahoo.fr	x	x
1 ^{ère} adjointe – Com. Urbanisme	Anne DOUSSINT	anne.doussint@gmail.com	x	x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Michel DUMAZERT	dumazert.jean-michel@neuf.fr	x	x
Conseillère municipale – Com. Urbanisme	Paule MASSON	geopaul91590@hotmail.fr		x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Jacques CANAL	canal.jj@orange.fr	x	x
Conseillère municipale	Maryse LAUMONIER	temalau@orange.fr	x	x
Conseillère municipale	Michèle NAPOLITANO	06 88 48 28 14		x
Conseiller municipal	Sébastien DESBOURDES	seb91590@hotmail.fr	x	x
Conseiller municipal	Marc OUDET			x
Conseillère municipale	Sylvie CHUDEAU			x
Conseillère municipale	Nathalie LEBRETON		x	x
Conseiller municipal	Roger TRILLAUD		x	x
SoREPA				
Chef de projet	Fabienne GUERRA	fguerra@verdi-ingenierie.fr	x	x
Directrice d'étude	Véronique COQUEL	vcoquel@verdi-ingenierie.fr		x

Ordre du jour :

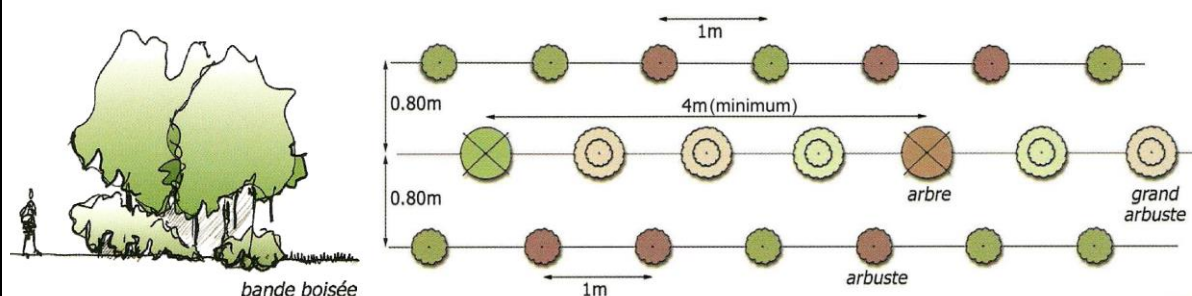
- Présentation du PADD et des OAP du PLU aux membres du Conseil municipal
- Remarques et propositions de modifications sur les OAP

	Sujets abordés	Action	
		Date	Concerné
1	<p>PRESENTATION DU PADD DU PLU</p> <p>La SOREPA présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Boissy-le-Cutté, qui repose sur trois grandes orientations :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les espaces naturels et agricoles, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie, 2. Proposer un développement urbain cohérent et modéré, 3. Articuler déplacements, lieux de vie et lieux d'emploi. <p>Les élus s'interrogent sur la concrétisation des grands objectifs affichés dans le PADD, qui peuvent toucher à des domaines très divers.</p> <p>La SoREPA précise que le PADD indique à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des actions très concrètes, retranscrites directement dans le zonage et le règlement, comme la protection des alignements d'arbres ou du bâti remarquable ou les sites d'urbanisation future ; - et des volontés de la commune n'entraînant pas de grandes évolutions, comme le maintien des activités économiques en place ; - ou des volontés, des orientations souhaitées à long terme, sur lesquelles la commune n'a pas toujours une prise directe, comme l'idée d'une connexion RD 191 – RD 56 au nord-est de la commune, ou permettre la création d'une liaison cyclable vers La Ferté-Alais. <p>La SoREPA rappelle que l'important est de s'assurer de la cohérence et de la compatibilité entre le PADD et le zonage – règlement élaboré par la suite. Le maintien des activités économiques sera ainsi retranscrit par un zonage et un règlement adapté.</p>		
2	<p>REMARQUES ET PROPOSITIONS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <p>Pour chaque secteur de projet, la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU est nécessaire. C'est cet outil qui permet à la commune de maîtriser les principes d'aménagement du site. Dans le zonage du PLU, un secteur spécifique peut ensuite être créé, pour définir les règles qui s'appliqueront sur le secteur (aspect des constructions et clôture à l'article 11, emplacements de stationnement à l'article 12,...).</p> <p>Les outils de zonage en zone à urbaniser sont adaptés à un secteur de projet car le site n'est alors urbanisable que dans le cadre d'un projet d'ensemble. Ce projet pouvant comprendre tout, ou une partie, du secteur.</p> <p>La SoREPA rappelle l'importance de réfléchir à un aménagement d'ensemble pour les grandes dents creuses, associant aussi du renouvellement urbain. Les OAP visent notamment à éviter des projets ponctuels empêchant ensuite d'aménager l'ensemble du site et notamment le cœur d'îlot car il devient inaccessible, processus qui a déjà débuté le long de la rue des Vignes.</p> <p>Quatre sites font l'objet d'une OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site du projet de zone d'activités STRF, - Le site Dousset élargi associé au site La Croix Boissée, - Le site Druet qui correspond à un hangar et un dépôt d'activités qui ne sont plus utilisés. <p>Site STRF</p> <p>Afin de s'assurer d'un projet d'ensemble, la friche STRF support du projet actuellement en zone UI au POS sera classée en zone 1AUI. L'extension à très long terme vers l'ouest en NA – UI au POS sera classée en zone 2AUI. Les bâtiments existants restent en zone UI au PLU.</p>		

Sur l'OAP, une voie de desserte des activités est positionnée de manière centrale, le projet n'étant pas fixé clairement. Cette OAP pourra évoluer en fonction de l'avancement du projet de l'aménageur.

La Commune est en accord avec l'inscription d'une bande boisée de transition en limite avec l'espace agricole. Elle viendra remplacer la haie de thuyas en place. Le PNR a proposé de fixer plus précisément à 10m la largeur de cette bande boisée.

→ Il est proposé de ramener à 3 m minimum la largeur de la bande boisée. **La commune indiquera à la SoREPA si le comité de pilotage valide cette proposition.**



Exemple de schéma de plantation d'une bande boisée (Source des illustrations: CAUE du Loiret)

Le PNR a proposé de prolonger légèrement en entrée de la zone l'alignement d'arbres prévu le long de la RD 191 pour un effet d'annonce, et de l'accompagner d'un signal visuel permettant d'identifier la zone.

→ La Commune ne souhaite pas mentionner qu'un signal visuel sera implanté.

Il a été proposé de figurer des plantations d'arbres le long de la RD 191. L'espace entre la voie et les bâtiments est étroit.

→ L'alignement d'arbre le long de la RD 191 est retiré de l'OAP. Seul est maintenu celui le long de la voirie interne à la zone.

L'aménagement de la Ruelle Godard est complexe et la possibilité d'une sortie de poids lourds à ce niveau ne paraît pas adaptée.

→ Il sera précisé dans l'OAP : « Une connexion **piétons-cycles** avec la ruelle Godard sera étudiée. » Une plateforme de retournement sera ajoutée sur l'OAP.

La commune souhaite par ailleurs que le raccordement aux réseaux soit pris en charge par l'aménageur. Le classement en zone 1AU permet cela ; la commune a seulement à fournir les réseaux au droit de la zone.

Site Druet

Ce site se compose de deux parcelles de taille équivalente à proximité immédiate du centre-bourg, avec une surface totale de 1776 m². Le propriétaire du site réfléchit à sa reconversion pour un projet d'habitat.

Suite aux remarques de la dernière réunion du comité de pilotage, deux propositions sont présentées :

- La 1ère proposition d'OAP positionne des espaces publics et de stationnement à l'avant des bâtiments, positionnés en retrait.

- La 2e proposition prévoit d'implanter les bâtiments à l'alignement et de positionner alors les espaces verts et parkings à l'arrière en précisant bien l'emplacement de chaque typologie. Ceci offre plus d'intimité pour les jardins et permet de dissimuler le stationnement. Elle permet aussi de laisser une espace avec les constructions en cours sur la parcelle voisine au nord-ouest.

→ La 2e proposition est préférée car plus intéressante. **La commune indiquera à la SoREPA si le comité de pilotage valide cette proposition d'OAP.**

Site Dousset élargi et site La Croix Boissée

	<p>Certains secteurs appartiennent à de nombreux propriétaires, ce qui pourrait rendre l'acquisition des terrains par un aménageur complexe, comme le soulignent certains élus présents. La SoREPA rappelle que la création d'une OAP vise à éviter des projets individuels et à s'assurer d'un projet avec une cohérence d'ensemble qui utilise au mieux les espaces disponibles, en évitant de créer des cœurs d'îlots inaccessibles.</p> <p>Les cônes de vue mentionnés visent à éviter de trop grande hauteur et à s'assurer de la préservation de ces vues sur l'église. L'article 10 du règlement de la zone mentionnera dans tous les cas une hauteur maximale au faîtage en mètres.</p> <p>La coulée verte est matérialisée par un cheminement doux et des plantations et relie les deux grands secteurs de l'OAP.</p> <p>Un élu s'interroge sur la quantité de voirie prévue et sur la possibilité de créer plutôt des voies en impasse comme sur le lotissement immédiatement au nord de la zone.</p> <p>La SoREPA indique que les logiques de fonctionnement urbain visent plutôt à recréer un tissu urbain qui permette des circulations faciles entre les différents quartiers en les connectant entre eux. Madame le Maire précise que si les voiries deviennent ensuite publiques, il est nécessaire de pouvoir y circuler aisément.</p> <p>L'accès sur la rue des Vignes prévu sur la partie ouest de l'OAP (secteur Dousset) ne paraît pas indispensable et sa création de manière sécurisée peut être complexe. Pour cela et afin d'améliorer la tranquillité de l'espace vert prévu à cet endroit, en cohérence avec la logique de coulée verte, cette voie est transformée en liaison douce.</p> <p>→ L'accès sur la rue des Vignes depuis l'Ouest de l'OAP serait modifié. La commune indiquera à la SoREPA si le comité de pilotage valide cette proposition.</p> <p>Les potagers indiqués sur le secteur La Croix Boissée sont actuellement privés. Les élus s'interroge sur la possibilité de les transformer en jardins partagés, de les maintenir totalement privés ou de les maintenir privés mais en laissant la possibilité d'une circulation en limite de l'espace. Cette dernière proposition offre l'avantage de maintenir une continuité de circulation piétonne entre les espaces inscrits en coulée verte.</p> <p>→ La commune indiquera à la SoREPA si elle souhaite maintenir la coulée verte et les deux liaisons douces connectées au potager vers l'ouest et le nord.</p> <p>A l'angle nord-ouest du secteur, des terrains sont actuellement en vente. Il ne sera aménageable que dans un projet d'ensemble tel que l'envisage les OAP du projet de PLU.</p> <p>C'est pourquoi il est judicieux d'informer dès à présent le propriétaire et les éventuels acquéreurs de la procédure d'élaboration du PLU en cours, et de ses conséquences (pas de possibilité de projet individuel sur ces terrains par la suite).</p> <p>Il est aussi possible, si un projet est proposé (si un permis est demandé) avant la fin de la procédure PLU, et qu'il n'est pas en accord avec les attentes de la commune exprimées dans le PLU en cours d'élaboration, d'appliquer un sursis à statuer, qui suspend la demande d'autorisation pendant 2 ans au maximum jusqu'à l'approbation du nouveau PLU. Pour une plus grande sécurité juridique, il est préférable d'effectuer le débat en Conseil municipal sur le PADD avant d'émettre ce sursis à statuer.</p>		
3	<p>CONCERTATION ET PLANNING</p> <p>L'arrêt projet du PLU est envisagé en septembre – octobre 2012, soit une approbation aux environs de mars 2013.</p> <p>Une réunion publique sera organisée en mai 2012 pour présenter le Diagnostic et le PADD à la population.</p>		

Opération	Élaboration du PLU de Boissy-le-Cutté		CR n°	9
Objet de la réunion	Personnes publiques associées et consultées : Diagnostic, PADD et OAP			
Date & lieu	16 avril 2012 – 14h			
Rédacteur	Fabienne Guerra, chef de projet SoREPA	nombre de pages :	4	
Diffusé le :	17 avril 2012			

Organisme	Représentant	Mail/Tél	Présent	Diffusion
Mairie de Boissy-le-Cutté		mairie@boissy-le-cutte.fr		x
Maire – Com. Urbanisme	Françoise TOSTIVINT	franowitch@yahoo.fr		x
1 ^{ère} adjointe – Com. Urbanisme	Anne DOUSSINT	anne.doussint@gmail.com	x	x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Michel DUMAZERT	dumazert.jean-michel@neuf.fr	x	x
Conseillère municipale – Com. Urbanisme	Paule MASSON	geopaul91590@hotmail.fr	x	x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Jacques CANAL	canal.jj@orange.fr		x
Personnes publiques associées				
DDT 91 STA SUD BUD	Jocelyne DENONFOUX	jocelyne.denonfoux@essonne.gouv.fr		x
DDT 91 STA SUD BUD	Christiane PINSON	christiane.pinson@essonne-gouv.fr		x
PNR du Gâtinais français	Romain BION	r.bion@parc-gatinais-francais.fr	x	x
CCEJR – Président et maire d'Etrechy	Julien BOURGEOIS	secretariat@ville.etrechy.fr	x	x
Conseil général 91 – DAD	Anne CHOBERT	achobert@cg91.fr	x	x
Chambre d'agriculture- conseillère	Sandrine TERRISSE	s.terrisse@ile-de-france.chambagri.fr	x	x
Chambre d'agriculture - délégué	Jean DESFORGES		x	x
CCI 91	Jean- François GEYSSENS	jf.geyssens@essonne.cci.fr	x	x
Essonne Nature Environnement	Denis MAZODIER	denis.mazodier@free.fr	x	x
SoREPA				
Chef de projet	Fabienne GUERRA	fguerra@verdi-ingenierie.fr	x	x
Directrice d'étude	Véronique COQUEL	vcoquel@verdi-ingenierie.fr	x	x

Ordre du jour :

- Présentation du diagnostic, du PADD et des OAP
- Remarques et questions diverses

	Sujets abordés	Action	
		Date	Concerné
1	<p>DIAGNOSTIC</p> <p>La SOREPA indique que les études sur le PLU ont débuté depuis l'été 2011 et présente le diagnostic du PLU de Boissy-le-Cutté.</p> <p>Le Conseil général 91 précise que pour l'Espace Naturel Sensible présent à Boissy-le-Cutté, le droit de préemption est délégué à la commune. Il indique par ailleurs que l'ensemble des espaces naturels recensés (c'est-à dire la quasi totalité des boisements) peuvent faire l'objet d'aides du Conseil général pour faciliter leur acquisition par la commune en cas de projet.</p>		
2	<p>PADD</p> <p>La SOREPA présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Boissy-le-Cutté, qui repose sur trois grandes orientations.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les espaces naturels et agricoles, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie 2. Proposer un développement urbain cohérent et modéré <p>Le PADD vise à assurer une croissance modérée de la population avoisinant 1500 habitants en 2027, tout en maintenant la continuité urbaine, en confortant le développement urbain à proximité des services existants et en favorisant une mixité de l'habitat.</p> <p>Il est précisé que l'objectif « requalifier les friches » désigne les friches industrielles ou d'activités.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Articuler déplacements, lieux de vie et lieux d'emploi <p>- Maintenir l'activité horticole :</p> <p>La Chambre d'agriculture remarque que les serres et leurs abords sont mis dans la catégorie « activité artisanale et industrielle » alors qu'il s'agit d'activité agricole.</p> <p>→ Sur le PADD, l'aplat bleu correspondant sera retiré du secteur des serres.</p> <p>- « Faciliter l'accès aux activités et les circulations des poids lourds sans passer par le centre bourg via la connexion RD 191 – RD 56 à l'est de la commune ». La société ALLPACK est installée à Boissy-le-Cutté depuis 2007, au nord de la commune, dans les anciens bâtiments de Trastour, en zone agricole au POS. Son accès pose problème au niveau du carrefour RD 56 (Rue des Vignes) – RD 191 (Rue de la Libération). Venant de Cerny, à l'est, les Poids Lourds ne peuvent pas tourner directement à droite et sont obligés de traverser les ruelles du bourg par des voies qui ne sont pas adaptées à un tel trafic.</p> <p>L'aménagement d'une zone d'activités créerait une voie qui en étant prolongée, pourrait rejoindre la Rue des Vignes (RD 56), via la desserte des serres Trastour, ou en traversant la zone NA UI actuelle. Si un tel projet aboutissait un long terme, il constituerait une déviation du carrefour problématique. Cette voie serait créée par la STRF elle-même pour la portion incluse dans la zone d'activités.</p> <p>Le Conseil général 91 s'interroge sur l'avancement de ce projet. Mme DOUSSINT précise qu'il s'agit d'un aménagement urgent étant donné la situation actuelle de circulation des poids lourds. Il n'existe cependant pas de projet construit pour l'instant.</p> <p>Le PNR indique que le positionnement de la flèche peut faire croire à une consommation d'espace agricole par la création d'une voie à l'écart de l'urbanisation, et paraître incohérent avec l'OAP du site STRF.</p> <p>→ Le tracé de la flèche sera modifié pour se rapprocher de la ZA et il sera précisé dans le texte que la connexion RD 191 – RD 56 « utilisera le carrefour sur la RD 191 et la voirie créée pour le projet de zone d'activités ».</p>		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Quatre sites font l'objet d'une OAP :

- Le site du projet de zone d'activités STRF,
- Le site Druet qui correspond à un hangar et un dépôt d'activités qui ne sont plus utilisés,
- Le site Dousset élargi associé au site La Croix Boissée.

Site STRF : activités, 4,38 ha

La société STRF possède les terrains classés en UI au POS qui entourent les bâtiments actuels à l'est et au nord, et projette l'aménagement d'une zone d'activité sur ces parcelles (3,01 ha). Les règles du POS en zone UI (largeur de chaussée de 10 m avec trottoir et piste cyclable) limitent pour l'instant la réalisation du projet (envisagé avec une voirie de 6,5 m et un trottoir de 2,5 m).

C'est pourquoi la partie Est fait actuellement l'objet d'une modification du POS, en cours, visant à réduire la largeur minimale de voirie exigée en zone UI.

L'entreprise STRF envisage d'acquérir prochainement les parcelles situées au nord-ouest de ses bâtiments et classées en zone NA UI au POS (1,36 ha), qui pourraient aussi s'intégrer à un aménagement de zone d'activités.

La zone accueillera des activités artisanales.

Le PNR indique l'importance de pouvoir accueillir une diversité d'installation, via par exemple un projet type Hôtel d'entreprise pour les sociétés nécessitant une petite surface.

La voie de desserte des parcelles est positionnée au milieu, afin de pouvoir desservir des parcelles de part et d'autre. Une bande boisée de transition de 3 m minimum est inscrite en limite avec l'espace agricole. Elle viendra remplacer la haie de thuyas en place, peu qualitative. Des noues seront créées pour la gestion des eaux pluviales sur la zone.

3 Concernant le carrefour avec la RD 191 en entrée de ville, il serait financé par STRF.

Le Conseil général 91 invite la commune à se rapprocher de l'UTD Sud pour avoir leur expertise sur le type d'aménagement de carrefour le plus adapté. Il précise que le choix du tracé de la voie interne à la zone devra être finalisé d'ici l'arrêt projet.

Le Conseil général 91 invite la commune à prévenir ces services en cas de réunion organisée sur la modification du POS en cours.

Site Druet : habitat, 1800 m²

Ce site se compose de deux parcelles de taille équivalente (environ 900m²) à proximité immédiate du centre-bourg, avec un objectif d'une dizaine de logements collectifs.

L'OAP fixe l'implantation de bâtiments à l'alignement et de positionne les espaces verts et parkings à l'arrière. Ceci offre plus d'intimité pour les jardins et permet de dissimuler le stationnement.

Le PNR indique l'importance d'ouvrir aussi ce secteur de centre-ville au commerce et à l'artisanat.

Site Dousset élargi et site La Croix Boissée : habitat, 2,99 ha

La création d'une OAP vise à s'assurer d'un projet avec une cohérence d'ensemble qui utilise au mieux les espaces disponibles, en évitant de créer des cœurs d'îlots inaccessibles.

Ce site intègre du renouvellement urbain. L'activité Dousset quitte en effet très prochainement la commune et ses bâtiments se trouvent enclavés dans un tissu d'habitat. Il apparaît donc plus propice de les transformer en zone à vocation d'habitat.

Le PNR rappelle que des équipements et services peuvent être envisagés sur les zones à urbaniser, dans une logique de mixité. La SoREPA indique que le règlement du PLU pourra permettre des activités artisanales, mais limitées en taille.

Le CG 91 s'interroge sur la présence d'équipements publics sur la zone.

	<p>La SoREPA indique qu'aucun équipement n'est pour l'instant prévu. Le centre-ville est à faible distance et les nombreuses liaisons douces envisagées permettant de le rejoindre facilement. Le règlement laissera bien-sûr ouverte la possibilité de créer de tels équipements.</p> <p>Mme DOUSSINT précise que des terrains permettant le développement d'équipements communaux (en accord avec les objectifs du PADD) sont présents dans le centre-ville, et notamment le « terrain du préfabriqué » en entrée sud-ouest de Boissy-le-Cutté.</p> <p>M. MAZODIER s'interroge sur la localisation de telles activités artisanales a priori plus appropriées à la zone d'activité prévue. La SoREPA précise qu'il s'agirait plutôt d'activités sur de petites surfaces, intégrées au domicile.</p>		
4	<p>COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX</p> <p>Le PNR précise que l'objectif de 15 logements/hectare sur le secteur Dousset élargi- La Croix Boissée est en accord avec la charte du PNR 2011 – 2023.</p> <p>Le président de la CCEJR indique que le SCOT a repris les préconisations du PNR et de la DDT concernant la densité de logements. Le projet de PLU est donc en accord avec le SCOT.</p> <p>Le SCOT de la CCEJR est en cours de finalisation avec un arrêt projet prévu le 28 juin 2012.</p> <p>Il est par ailleurs rappelé que, le projet incluant l'urbanisation de terres agricoles cultivées sur le secteur de La Croix Boissée, il est nécessaire de consulter la commission départementale de la consommation des espaces agricoles au moment de l'arrêt projet. L'impact du projet sur l'agriculture étant cependant relativement faible, et la parcelle étant déjà enclavée dans le tissu urbain, l'avis de la commission devrait plutôt être favorable.</p>		
5	<p>CONCERTATION ET PLANNING</p> <p>Les prochaines réunions sur le PLU sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - jeudi 3 mai 2012 à 14h : étude du zonage en Comité de pilotage PLU. → La SoREPA apportera à la commune le panneau d'exposition sur le PADD à cette occasion. - lundi 21 mai 2012 à 19h : réunion publique de présentation du diagnostic et du PADD. Un diaporama sera présenté. → La Commune fournira l'écran pour la projection. 		

Opération	Elaboration du PLU de Boissy-le-Cutté		CR n°	18
Objet de la réunion	OAP- Zonage – règlement en présence des PPA			
Date & lieu	8 avril 2013			
Rédacteur	PB		nombre de pages :	4
Diffusé le :	10 avril 2013			

Organisme	Représentant	Mail/Tél	Présent	Diffusion
Mairie de Boissy-le-Cutté				
Maire	Françoise TOSTIVINT	franowitch@yahoo.fr	x	x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Michel DUMAZERT	dumazert.jean-michel@neuf.fr	x	x
Conseillère municipale – Com. Urbanisme	Paule MASSON	geopaul91590@hotmail.fr	x	x
SIARCE	E.DESOUILLES	e-desouilles@siarce.fr		x
Chambre d'Agriculture	Jean DESFORGES		x	x
CC entre Juine et Renarde Président	M. BOURGEOIS		x	x
CCI Essonne	JF.GEYSENS	Jf.geyssens@essonne.cci.fr	x	x
PNR Gâtinais Français	R.BION	r.bion@parc-gatinais-francais.fr	x	x
DDTM 91				
STA Sud / BUD	M.BATIQUE	muriel.batique@essonne.gouv.fr	x	x
STA Sud / BUD	Jocelyne DENONFOUX	jocelyne.denonfoux@essonne.gouv.fr	x	x
SoREPA Directeur d'études	Pierre BEULAYGUE	pbeulaygue@verdi-ingenierie.fr	x	x

Ordre du jour :

- Présentation de la traduction réglementaire du projet communal en présence des Personnes Publiques Associées

	Sujets abordés	Action	
		Date	Concerne
	<p>OAP – règlement secteur Dousset / Croix Boisée (zone UC)</p> <p>PNR et DDT 91:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demandent de définir des éléments de programmation notamment en termes de logements sociaux. Pour cela, la Commune pourra afficher à minima l'objectif de production de 20% de logements sociaux • Précisent que ces objectifs ne concernent que les logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat • Souhaitent que le règlement précise sur ces secteurs que l'urbanisation ne devra se réaliser que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre la mise en œuvre des principes d'organisation de l'OAP. • Proposent à la commune de se rapprocher de l'EPFiF pour l'accompagner dans le portage foncier mais à la condition, qu'un tiers du programme soit du logement social. • Souhaitent que le niveau de densité préconisé dans l'OAP soit proche de 20 logements/ha pour être en cohérence avec les objectifs du SCoT. <p>Ville de Boissy le Cutté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rappelle que si la commune doit répondre aux objectifs de logements sociaux, cela doit s'accompagner d'une mise à niveau des équipements et notamment médicaux. <p>OAP – règlement secteur STRF (zone AUi)</p> <p>CCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande quelles sont les intentions de développement de l'entreprise Dousset. • S'interroge sur les dispositions réglementaires de l'article 2 de la zone d'extension STRF qui limitent les entrepôts d'une surface maximale de 1000m². <p>Ville de Boissy le Cutté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe que l'entreprise Dousset a émis le souhait de se déplacer de son site actuel vers la zone d'extension STRF • Précise que le site Dousset situé dans le centre bourg est actuellement occupé par des bâtiments d'activités et non des entrepôts • Regrette de ne pas avoir plus de visibilité sur les intentions d'aménagement du secteur d'extension de la zone artisanale au regard des réflexions engagées par la Communauté de Communes dont la gestion de la zone lui incombera en tant que compétence intercommunale. <p>CC Juine et Renarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Souhaite que l'activité de l'entreprise Dousset puisse demeurer sur le territoire communal. • Précise que la zone d'extension du site STRF est inscrite au titre du SCOT en tant que zone artisanale existante à conforter et non comme une zone d'extension à vocation économique. • Annonce qu'une étude de faisabilité technico-économique est en cours sur le site afin de s'assurer de la viabilité de la future zone artisanale. 		

	<p>DDT 91 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se renseignera sur la classification de la RD 191 en tant que route à grande circulation qui impliquera, le cas échéant, un recul des constructions de 75m depuis son axe, hors agglomération. Cette règle ne peut être abrogée que dans le cadre d'une étude au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui doit permettre de s'assurer de l'insertion du projet au regard de différents critères. Ceci devra être précisé dans l'article 6 de la zone AUi. • Demande à ce que le PLU puisse bénéficier des conclusions de l'étude de faisabilité engagée par la CC afin d'affiner les orientations à intégrer dans l'OAP. • Propose d'exclure des occupations du sol autorisées, les habitations liées au gardiennage afin d'éviter toute interprétation de la règle et limiter les installations à vocation strictement économique. 		
	<p>ZONE NAUi du POS</p> <p>Ville de Boissy le Cutté et CC Juine et Renarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Souhaitent conserver la zone NAUi du POS comme une réserve potentielle de développement à vocation économique afin de ne pas hypothéquer l'avenir du secteur. Dans le cadre du projet de PLU, elle sera classé en tant que zone 2AUi « fermée ». • Rappellent que ce choix doit permettre de répondre sur du long terme aux besoins de développement économique du Sud Essonne et participe au maintien de l'activité économique à l'échelle de la Communauté de Communes afin de tendre vers un équilibre emploi/habitat. <p>DDT91 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propose que la zone 2AUi ne soit ouverte à l'urbanisation qu'après la période d'application de la charte du PNR qui va jusqu'en 2023, afin de ne pas être en contradiction avec ses objectifs de développement. <p>PNR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande à ce que la zone 2AUi ne soit programmée que sur du long terme et conditionner sa constructibilité que dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme. • Souligne que le classement de ces parcelles en zone 2AU peut avoir un impact sur le prix du foncier 		
	<p>ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DU L 123.1.5.7°</p> <p>DDTM 91 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Souhaite que soit intégrée aux annexes du règlement la liste des bâtiments repérés à protéger qui précise les caractéristiques architecturale et urbaines à maintenir au regard de leur valeur patrimoniale. <p>ZONE N</p>		

	<p>DTT 91 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propose que le secteur du stade étant désormais soumis à des contraintes liées au périmètre de captage d'eau potable, ne puisse être classé en secteur Nt (zone de loisirs). Seules seront autorisées les constructions légères qui ne nécessitent pas d'adduction d'eau (type bancs publics, aire de jeux de plein air, etc...). Une classification en zone N apparaît plus adaptée, de même que pour le secteur concernant le site du ball-trap. • Demande à ce que le règlement précise, au titre du secteur Nt concernant le site du camping, que la limite de 100m² d'emprise au sol s'applique sur l'ensemble du secteur. 		
	<p>ZONE A</p> <p>DTT 91 et PNR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposent que certains secteurs agricoles soient classées en tant qu'espace inconstructible pour leurs valeurs paysagères (identifié dans l'atlas du parc), au regard de leurs rôles au sein de la trame verte et bleue ou car s'ils présentent des risques naturels au titre du phénomène de ruissellement. <p>DDT 91 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exprime son intention de ne pas demander à ce que le PLU de la commune passe en CDCEA en l'absence de consommation des espaces agricoles dans le cadre du projet communal, puisque la totalité du développement projeté s'inscrit au sein du tissu bâti existant. 		
	<p>DIVERS</p> <p>DTT 91:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Précise que le PLU de la commune n'est pas soumis à la demande au cas par cas pour réaliser une évaluation environnementale, le PADD ayant été débattu avant février 2013 (12 mars 2012) <p>PNR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insiste pour que les OAP reprennent dans la mesure du possible, les objectifs qualitatifs issus de la charte du Parc. 		

Opération	Elaboration du PLU de Boissy-le-Cutté		CR n°	19
Objet de la réunion	Réunion publique PADD – OAP– zonage règlement			
Date & lieu	26 avril 2013 – 20h	Salle communale		
Rédacteur	PB		nombre de pages :	3
Diffusé le :	13/05/2013			

Organisme	Représentant	Mail/Tél	Présent	Diffusion
Mairie de Boissy-le-Cutté				
Maire – Com. Urbanisme	Françoise TOSTIVINT	franowitch@yahoo.fr	x	x
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Michel DUMAZERT	dumazert.jean-michel@neuf.fr	x	x
SoREPA				
Directeur d'études	Pierre BEULAYGUE	pbeulaygue@verdi-ingenierie.fr	x	
Population (une dizaine de personnes)				

Ordre du jour :

- Présentation des dispositions réglementaires du projet de PLU
- Remarques et questions diverses du public
- Suites de la procédure et de la concertation

	Sujets abordés	Action	
		Date	Conc erne
1	<p>Une dizaine de personnes étaient présentes à cette réunion publique.</p> <p>La SoREPA présente une synthèse des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rappel du projet communal selon les objectifs - rappel des objectifs supracommunaux inscrits dans le SDRIF, le SCoT et la Charte du PNR - retour sur les secteurs à enjeux qui ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - présentation des documents graphiques (plan de zonage par zones) et les principales dispositions réglementaires correspondantes, qui répondent aux objectifs du projet communal <p>INTERVENTIONS DU PUBLIC</p> <p>Une participante souhaite que la Mairie apporte des réponses à ses questions concernant des terrains objet de litiges. En substance les demandes concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le classement en zone constructible d'un terrain sur lequel se trouve une habitation, situé actuellement en zone agricole - des problèmes d'accès aux engins agricoles, à partir d'un chemin communal - des erreurs matérielles sur le plan de zonage du POS en vigueur qu'il conviendrait de rectifier <p>Mme le Maire répond que ces demandes seront analysées et feront l'objet d'une réponse circonstanciée et argumentée dans le cadre de l'enquête publique qui précède l'arrêt du projet de PLU.</p>		
	<p>Un participant demande pourquoi on ne peut plus utiliser la règle de superficie minimale des parcelles, qui conditionne la constructibilité de certains terrains selon le document d'urbanisme actuel.</p> <p>Mr Dumazert répond que le contexte réglementaire et législatif a évolué pour faire face à l'étalement urbain et à la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Depuis, le PLU ne permet plus réglementer cet article sauf sous certaines conditions liées à la présence d'un système d'assainissement individuel. Désormais, la combinaison des différents articles du règlement du PLU doit permettre de maîtriser l'urbanisation.</p>		
	<p>Un participant estime que Boissy-le-Cutté ne se développe pas et s'étonne que le projet communal propose de développer une zone d'activité alors même que les gens n'ont pas les moyens de trouver de quoi se loger sur la commune.</p> <p>Mme le Maire répond que cet objectif s'inscrit en cohérence avec ceux du Schéma de Cohérence Territoriale qui identifie Boissy-le-Cutté comme un « pôle relais » et qui implique pour la commune des objectifs de développement (résidentiels, économiques) afin d'assurer ce rôle à l'échelle de la Communauté de Communes. La création d'une zone d'activité à vocation artisanale, fait partie des objectifs affichés du projet territorial de la Communauté de Communes et du SCoT, avec lesquels Boissy-le-Cutté doit être compatible.</p>		
	<p>Une participante regrette que la délimitation du zonage n'englobe pas la totalité des parcelles qui, selon le cas évoqué par la participante, implique une constructibilité partielle de la parcelle.</p> <p>Mr Dumazert précise que les parcelles présentant une configuration particulière (présentant une grande profondeur ou de très grandes superficies), ne peuvent pas faire l'objet d'un classement en zone constructible dans leur totalité, car cela irait à l'encontre des objectifs communaux de maîtriser l'urbanisation et de la contenir à l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine actuelle.</p>		

Un participant s'interroge sur les intentions de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation qui impliquent notamment de préserver et/ou créer des espaces verts dans ces secteurs.

La SoREPA précise que l'intention de créer ou réserver un espace vert, répondent à plusieurs objectifs :

- **végétaliser des zones de stationnement collectif, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**
- **maintenir une trame verte arborée qui permet au tissu urbain de conserver son aspect « aéré »**
- **accompagner les programmes de logements envisagés pour atténuer l'effet de densification de certains espaces**



Un participant demande si le Certificat d'Urbanisme qui lui a été accordé dans le cadre de son projet, fera l'objet d'un sursis à statuer ou s'il sera en mesure de déposer un permis de construire selon les dispositions du POS en vigueur.

Mme le Maire invite le participant à se rapprocher de la DDT 91 afin d'avoir un avis éclairé sur ce sujet.

Un participant souhaiterait pouvoir consulter les documents de travail liées au futur PLU.

Mr Dumazert invite le participant à se connecter au site Internet de la Commune, où le support projeté lors de la réunion sera consultable en ligne.

Mme le Maire précise qu'au regard de l'état d'avancement de la démarche et au temps qui a été nécessaire pour acter des choix au sein du Conseil Municipal, l'approbation du PLU est envisagée d'ici la fin de l'année 2013. Il est envisagé un projet de PLU soumis à l'arrêt avant l'été. Le dossier PLU est ensuite transmis aux personnes publiques associées qui ont 3 mois pour émettre leurs avis. Ces avis sont joints au dossier d'enquête publique, mis à disposition de la population, avec des permanences d'un commissaire enquêteur, pendant un mois. Ce dernier rend ensuite son rapport synthétisant les remarques émises. Le projet de PLU est ensuite revu par la commune et le bureau d'études, en fonction des avis et remarques. Un dossier final, d'approbation est alors voté en conseil municipal.

	<p align="center">Commune de Boissy-le-Cutté</p> <p align="center">COMPTE-RENDU DE REUNION</p>	
---	--	---

Opération	Elaboration du PLU de Boissy-le-Cutté	CR n°	22
Objet de la réunion	Retour sur les avis émis sur le projet de PLU		
Date & lieu	26/05/14	Mairie	
Rédacteur	AD	nombre de pages :	3
Diffusé le :	19/06/14		

Organisme	Représentant	Mail/Tél	Présent	Diffusion
Boissy-le-Cutté, Madame Le Maire	Sylvie SECHET	sylvie.sechet@boissy-le-cutte.fr	X	X
Boissy-le-Cutté, Conseiller municipal	Jean-Michel DUMAZERT	dumazert.jean-michel@neuf.fr	X	X
Boissy-le-Cutté, Conseiller municipal	Jurgen ALLEAUME	alleaume.mairie@outlook.fr	X	
Boissy-le-Cutté, Conseillère municipale	Martine Huiban	martinehuiban@aol.com	X	
Communauté de communes Entre Juine et Renarde	Bernard De Morel	b-de-morel@wanadoo.fr	X	
Président Communauté de communes Entre Juine et Renarde / 1 ^{er} adjoint d'Etrechy	Christian RAGU	christianragu@orange.fr	X	
Madame Le Maire de Mauchamps/ Vice présidente de la Communauté de communes Entre Juine et Renarde	Christine DUBOIS	ctdubois@orange.fr	X	
Parc du Gâtinais français	Emmanuelle GUILMAULT	a.guilmault@parc-gatinais-francais.fr	X	
Parc du Gâtinais français	Romain BION	r.bion@parc-gatinais-francais.fr	X	
SoREPA, Directrice d'études - Urbaniste	Virginie TAUZIN	vtauzin@verdi-ingenierie.fr	X	
SoREPA, Assistante chef de projet	Alice DOYEN	adoyen@verdi-ingenierie.fr	X	

Sujets abordés
<p>Débat sur la zone 2AUI située au nord du site STRF</p> <p>Le zonage 2AUI des parcelles situées au nord du site de STRF et à l'est du site Allpack avait été refusé par la DDT et le PNR du Gâtinais français. La commune demande pourquoi cette zone ne pourrait-elle pas garder la même orientation que dans le POS (ces parcelles étaient classées en NAUI).</p> <p>Le PNR précise que ce classement ne répond pas aux orientations du SCoT. Il précise que si cette zone est ouverte à l'activité, il faudra compenser cette ouverture sur une autre portion de territoire.</p> <p>La DDT demande que cette zone repasse en zone A ou en zone N.</p> <p>La Communauté de Commune souhaite mener une réflexion concertée sur le terrain minéralisé.</p>

	<p>Débat sur la zone 2AUI située à l'est du site Allpack</p> <p>La société Allpack cherche à s'étendre sur ce terrain. La commune souhaite lui donner cette opportunité. En effet, Boissy-le-Cutté veut permettre à la société Allpack de rester sur la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PNR demande quelles sont les attentes de la société Allpack : combien de m² ont-ils besoin pour s'étendre ? • Les discussions avec Allpack n'ont pas encore apportées de réponses précises. La commune souhaite les rencontrer.
	<p>Débat sur l'orientation de la Zone 1AUI situé au nord-est du site STRF</p> <p>Le PNR souligne que cette zone se situe en entrée de ville et qu'elle est donc stratégique pour la commune. Son orientation dépend des attentes de la commune, de l'image qu'elle souhaite donner aux limites communales.</p> <p>La commune rappelle que la zone 1AUI était destinée à accueillir des activités de type artisanales, la nouvelle municipalité s'interroge aujourd'hui sur le type d'activité à implanter, comme une activité commerciale qui pourrait ainsi être utilisée non seulement par les habitants de la commune mais également par ceux des communes voisines puisqu'elle se situe à proximité de la RN 20 et de la RD fréquenté par les habitants locaux. Par ailleurs, la commune souhaite conserver le principe de liaison de l'OAP qui permet une déviation des camions de la route principale vers une zone moins dangereuse que le centre-ville.</p> <p>Le PNR précise que seules les activités polluantes sont à proscrire et rappelle qu'un projet de location de locaux avait été avancé pour cette zone. Il précise qu'il faut être prudent pour les petites zones d'activités artisanales : certaines qui avaient été développées précédemment sont aujourd'hui des friches. Le PNR attire l'attention de la mairie sur le fait que l'implantation d'une zone commerciale peut être dangereuse pour les commerces du centre-ville. Il est nécessaire qu'il y ait une compatibilité entre les deux afin que les commerces du centre ne périssent pas.</p> <p>Les élus précisent que l'installation des nouveaux commerces sera réfléchi pour éviter ce phénomène.</p> <p>Le PNR précise qu'il pourrait être difficile pour la commune de choisir les types de commerces à implanter, ce qui accroît le risque de commerce concurrentiel. Peut-être serait-il judicieux de développer une zone mixte ?</p> <p>Le BE ajoute que l'OAP ne permet pas d'implanter du logement, elle est uniquement destinée aux activités.</p> <p>La Communauté de Communes précise qu'Essonne Aménagement a mené une étude qui a révélé que la demande était insuffisante sur le territoire pour ouvrir cette zone aux artisans locaux.</p> <p>La Communauté de Communes informe qu'un projet permettant de rétrocéder des terres de Bouray-sur-Juine à Boissy-le-Cutté avait été envisagé afin de permettre à la commune d'ouvrir à l'activité cette zone. Elle ajoute également qu'un projet d'une résidence pour personnes âgées accompagné d'une zone d'activités avait été envisagé sur ce terrain.</p> <p>Le PNR souligne qu'il est préférable pour la commune de d'abord définir une orientation pour cette zone plutôt que d'adapter les documents d'urbanisme aux projets d'un investisseur puisque ces projets peuvent changer voire même desservir la commune.</p> <p>La Communauté de Communes souhaite organiser une réunion dès qu'un promoteur se manifeste pour la zone afin de mieux connaître ses projets et ainsi affiner le règlement.</p>

	<p>Logements</p> <p>Les attentes du SCOT en termes de logements sont élevées : 100 logements sont à réaliser sur la commune dont 30 logements sociaux.</p> <p>La commune précise que c'est une demande importante à l'échelle de la ville. Il faut donc doubler leurs prévisions : ajouter du logement social sur l'OAP du secteur Doucet. La commune s'interroge sur le fait que ce « petit » programme de logement social intéresse un bailleur. En effet, les OAP étant phasées, la réalisation des logements sociaux ne se ferait que par petites tranches de 5 ou 6 logements.</p> <p>La Communauté de Communes, le PNR et le BE pense qu'il sera plus facile de négocier avec un bailleur pour 30 logements plutôt que pour 5.</p> <p>Le PNR informe que le Conseil Général de L'Essonne souhaite lancer un appel à projet pour détecter les sites potentiels de logements sociaux afin de combiner les opérations auprès des bailleurs qui pourrait être une solution pour la commune dans la mise en œuvre de l'OAP.</p> <p>La commune rappelle que les OAP sont phasées dans le temps pour permettre l'adaptation progressive de la station d'épuration. Cela pose donc problème si l'on veut réunir toutes les constructions de logements sociaux afin d'intéresser un bailleur.</p> <p>Le BE propose d'enlever ce phasage puisqu'il n'est pas obligatoire.</p> <p>La commune souhaite également que le terme « logements sociaux » n'apparaisse pas tel quel dans les documents puisqu'il lui est associé une connotation négative. Le BE souligne qu'il n'est pas possible de le formuler autrement dans les textes.</p>
	<p>La mairie souhaite reprendre les OAP Druet et du secteur Doucet</p> <p>La commune souhaite diminuer l'emprise de cette OAP afin de permettre l'installation d'un marché couvert.</p> <p>La mairie souhaite étudier la possibilité d'installer du petit collectif en dessous de la société Doucet.</p> <p>Le BE attire l'attention de la commune sur le fait que cette parcelle peut être potentiellement polluée par l'activité de la société Doucet.</p> <p>Le PNR informe que l'Etablissement Public Foncier (EPF) peut aider à la remise en état des terrains notamment en réalisant une étude de la constitution des sols, puis en gérant le foncier disponible. Leur objectif est d'aider les communes à mobiliser du foncier afin de réaliser des logements. En retour, la commune devra répondre à certaines attentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1/3 des logements construits devront être des logements sociaux - Les projets devront assurer la performance environnementale des constructions.
	<p>Les élus souhaitent reprendre les emplacements réservés : supprimer l'emplacement réservé n°3, ajouter les parcelles 10 et 11 dans les emplacements réservés afin d'y réaliser un parking.</p>
	<p>Remarques sur le plan de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le figuré de la lisière à l'est de l'emplacement réservé n°2 n'est pas homogène avec les autres. • Les hachures des lisières sont discontinues à certain endroit de qui peut prêter à confusion • Ajouter la servitude de mixité sociale sur la seconde OAP alignement des arbres : supprimer les 2 premiers du carrefour et celui à la limite avec la zone UA • Vérifier la largeur de la lisière en zone UB à l'ouest de la commune