



Commune de Boissy-le-Cutté
COMPTE-RENDU DE REUNION N°11
Réunion publique Diagnostic - PADD



Opération	Elaboration 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		X	X
1 ^{ère} adjointe – Com. Urbanisme	Anne DOUSSINT		X	X
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Michel DUMAZERT		X	X
Conseillère municipale – Com. Urbanisme	Paule MASSON			X
Conseiller municipal – Com. Urbanisme	Jean-Jacques CANAL			X
Personnes publiques associées				
DDT 91 STA SUD BUD	Jocelyne DENONFOUX			X
DDT 91 STA SUD BUD	Christiane PINSON			X
PNR du Gâtinais français : Responsable Pôle urbanisme et architecture	Romain BION			X
Essonne Nature Environnement	Denis MAZODIER			X
SoREPA				
Chef de projet	Fabienne GUERRA		X	X
Directrice d'étude	Véronique COQUEL		X	X

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>		
<p>2</p>	<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>		

<p>3</p>	<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>	
<p>4</p>	<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"> o Le projet de contrat rural avec le Conseil général ; o 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 ; o le rapport d'inspection des services de secours et incendie et le descriptif des bouches et poteaux incendie le plus récent ; o les études préalables à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (sécheresse, inondations, etc.) ; le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) ; o 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>		
---	--	--	--

<p><u>Prochaine réunion du comité de pilotage :</u> mercredi 4 juillet 2012 – 14h : comité de pilotage</p>
<p><u>Ordre du jour de la prochaine réunion :</u> suite de l'étude du zonage et principes de règlement</p>