

Compte-rendu de la réunion de concertation relative au PLU
avec la population de Boissettes
Samedi 10 décembre 2016.

Ouverture de la réunion à 10h40.

Le Maire remercie les Boissettaises et Boissettais d'être venus nombreux (environ 35 personnes) en ce samedi matin pour échanger sur les enjeux du futur PLU de Boissettes qui succèdera au POS au plus tard au second semestre 2017.

Le PLU déterminera donc les conditions d'aménagement du territoire, en respectant les principes de développement durable tout répondant aux besoins, maîtrisés, du développement local.

Le Maire laisse la parole à Madame Grégoire DUTERTRE, Cabinet DUTERTRE et associé(e)s, RIVIERE-LETELLIER, cabinet d'études en charge de l'élaboration de notre PLU.

Mme DUTERTRE rappelle que le diagnostic du territoire de Boissettes a été réalisé. Il y a tout juste un an, les objectifs du Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été déclinés, présentés aux habitants puis adoptés par le Conseil municipal le 10 décembre 2015, (le PADD est consultable sur le site www.boissettes.fr). Le PADD fixe le cadre réglementaire dans lequel la commune présente son PLU avec pour horizon 2030.

L'argumentation de Mme DUTERTRE s'appuie sur la présentation du futur règlement du PLU, le plan de Boissettes avec les différents zonages ainsi que sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Boissettes.

Mme DUTERTRE précise le contexte législatif très dense en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysage, canevas au futur PLU.

Tous les POS de toutes les communes seront caducs d'ici au 24 mars 2017 (loi ALUR 2014).

Le RNU (règlement national d'urbanisme) s'applique dans l'intervalle entre la fin du POS et l'adoption définitive par la commune de son PLU. Pour autant, il est impératif qu'une commune adopte au plus vite son PLU (règles plus contraignantes que le RNU donc davantage protectrices pour la commune).

Dans les années à venir, se profile le PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal).

Le SDRIF a été voté en décembre 2013 et tous les PLU des communes d'IDF doivent être compatibles avec ce schéma (hiérarchie des normes).

Le SCOT est quant à lui toujours en cours d'élaboration et probablement finalisé fin 2018. Le Cabinet s'attache à anticiper les enjeux régionaux notamment par un dialogue constant avec l'Agence des Espaces Verts (AEV).

La philosophie actuelle du SDRIF est de limiter l'extension, à savoir l'étalement urbain sur les terres agricoles, la croissance de la population doit se réaliser sur le tissu urbain existant (c'est une révolution !) avec une attention particulière à proximité des gares.

Boissettes présente une configuration particulière sous forme de centre bourg et hameaux. Boissettes peut se développer à hauteur de 5% soit 1.67 ha maximum. Mme DUTERTRE insiste sur les grands objectifs du PADD, outil qui doit être suffisamment précis et souple pour les quinze prochaines années.

Au niveau de son évolution démographique, Boissettes est en décroissance ; les grandes maisons occupées par les familles se vident, les enfants partant faire leurs études hors du territoire (en IDF, la durée moyenne de mutation des maisons est de 25 ans)

Pour la période 2006-2011, la croissance moyenne de Boissettes était de 1.9% par an.

600 habitants sont prévus en 2030 (reprise de la croissance avec une pyramide des âges équilibrée).

Le PLH est une autre norme avec laquelle doit être compatible le PLU de Boissettes. (L'Etat sollicite une solidarité régionale et communautaire en termes d'habitat notamment conventionné).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile de France prévoit de ne pas augmenter les barrières à la nature (protection des espèces animales et végétales).

Nécessité d'accueillir les populations nouvelles en limitant l'extension ; maintien de l'ouverture sur le visuel (préservation des « vues lointaines ») ; préservation et entretien des servitudes de marchepieds le long de la Seine....

Présentation du Plan de zonages de Boissettes.

Mme DUTERTRE présente les différents zonages de notre village (UA ex NA du POS, zonage qui concerne la partie historique du village ; UB qui concerne les sites à urbanisation récente-depuis la 2^{ème} guerre mondiale-), NJ zone naturelle et jardin....

L'urbanisation récente doit pouvoir s'harmoniser avec le bâti ancien (bâti à l'alignement)

Les ECB (Espaces classés boisés) à préserver, usage forestier exclusivement.

« Emplacement réservé » : la municipalité est prioritaire pour l'achat des terrains privés pour en faire un usage public. Le propriétaire foncier peut quant à lui, procéder à une mise en demeure de la commune d'acquérir ces parcelles.

Les grands principes du règlement.

Selon l'Etat, tout ce qui n'est pas interdit, est autorisé ainsi qu'à contrario.

Evolutions législatives : le Coefficient d'occupation des sols (COS) n'est plus aujourd'hui en vigueur. Son interdiction est « contrecarrée » par la notion d'emprise au sol.

Cette emprise au sol (« droit d'imperméabiliser ») est fixée à 50 % dans la zone UA, hauteur 11 mètres au fûtage ; emprise au sol à 30% et hauteur 9 mètres au fûtage dans les zones UB.

(...)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elles sont au nombre de 3. L'intérêt général doit primer sur les intérêts privés.

Mme DUTERTRE présente les 3 OAP, préalable à l'ouverture aux questions.

-OAP Chemin des Noireaux

-OAP Rue Brouard et OAP Village d'enfants.

Un habitant s'inquiète des délais de viabilisation des terrains des Noireaux. Selon Mme DUTERTRE, le PLU ne contraint pas les propriétaires, si les propriétaires ne souhaitent pas vendre, alors le projet défini ne se réalisera pas. L'OAP permet la dissociation des propriétés, qui ne sont alors pas liées les unes aux autres.

Florence DECHELLE s'interroge sur l'opportunité ouverte à la construction de T2, sachant que le comité de pilotage PLU de la CAMVS souligne que les T2 n'intéressent pas les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics. Le Maire s'assurera auprès du service Habitat de la CAMVS de leur faisabilité à Boissettes.

Sylvie ROGNON s'inquiète du stationnement au niveau de la future OAP rue Brouard. Mme DUTERTRE la rassure en lui expliquant que les promoteurs ont pour obligation de construire des places de stationnement (1 place par tranche de 60 m² habitables).

L'OAP Village d'enfants (zone AU) a un découpage de 1 ha en zone NJ.

M. CROS demande s'il y a une distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. Mme DUTERTRE lui répond qu'il n'est désormais plus possible de faire cette distinction.

Un habitant s'inquiète du devenir du « terrain de camping », peut-on le rendre constructible ?

Le Maire précise qu'une bande constructible le long de la rue du Mont aux lièvres est envisagée et que ce sujet sera plus amplement évoqué lors de la réunion 'Grands projets » prévue le 27 janvier 2017 à 18h00.

Mme DUTERTRE souligne la nécessité de classer certains beaux murs en pierre en « murs remarquables » tout comme les portails et grands arbres (essences nobles).

Jean-François LESIEUR souhaiterait savoir de quelle hauteur les constructions aux Uzelles peuvent-elles être augmentées.

Mme DUTERTRE précise qu'il y a possibilité d'agrandir le rez-de-chaussée des maisons (+20% de surface de plancher déjà existante) par conséquent on ne réalise pas de nouvelles constructions. Par ailleurs certaines grandes propriétés à la limite du Mée sur Seine sont classées en zone N.

Jean-Pierre LEGRAND déplore que certains propriétaires ne défrichent pas leurs terrains ce qui permet la prolifération des sangliers. Le Maire répond qu'il remédiera à mettre un terme à ce type de nuisance.

Mme DUTERTRE rappelle au public les grands axes de la suite de la procédure PLU. (enquête publique...°).

Les différents documents du PLU sont consultables en mairie et sur le site Internet de la commune.

Le Maire remercie les participants et lève la séance à 12h30 sur une satisfaction générale

Rappel des différentes étapes du PLU

Phase 1 : Prescription de la délibération POS en PLU.

| | |
|---|--|
| Prescription de la révision du POS et de l'élaboration du PLU dans délibération + définition des objectifs poursuivis + modalités de concertation avec la population (cahier d'expression...°.) | Publicité de la délibération du CM : Affichage mairie (1 mois) Mention dans un journal du département. Parallèlement à la délibération, consultation et choix du bureau d'études. |
|---|--|

| | |
|---|---|
| Notification de la délibération aux personnes publiques associées (PPA) Préfet, PTC, CAMVS, SMEP... Association avec les PPA et à leur demande, « les personnes publiques consultées » ainsi que les « autres personnes consultées ». Concertation avec la population. | Déclenchement de la rédaction du porter à connaissance par les services de l'Etat. (PAC). |
|---|---|

Phase 2 : Débat sur le PADD en CM.

| | Débat sur les orientations générales du PADD | Affichage en mairie (seule mesure de publicité) |
|--|---|---|
| Un délai de 2 mois minimum doit être respecté entre le débat PADD et l'arrêt projet PLU. | Bilan de la concertation et arrêt du projet PLU. | |
| Déclenchement d'un délai de réponse de 3 mois après avis des personnes publiques (au-delà, avis réputé favorable). | Transmission aux PPA et à leur demande ,aux personnes publiques consultées. | |

Phase 3 : Enquête publique (EP).

| | | |
|---|---|---|
| | <p>Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif</p> | <p>Arrêté du Maire fixant la date d'ouverture (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête publique. Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux : -1^{ère} parution au moins 15 jours avant début EP. -2^{ème} parution : dans les huit premiers jours de l'EP.</p> |
| <p>Le commissaire enquêteur dispose d'1 mois pour remettre son rapport et ses conclusions</p> | | |
| | <p>Contenu du dossier de l'enquête : -le projet PLU tel qu'arrêté (aucune modification possible sauf nouvel arrêté). -les avis émis par les collectivités territoriales ou organismes associés.</p> | <p>Après enquête, le projet PLU peut être modifié suite avis joints à EP à la double condition que les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'EP.</p> |

Phase 4 : L'approbation du PLU

Approbation du PLU par une délibération en CM

Publicité de la délibération :
Affichage en Mairie (1 mois)
Mention dans un journal du département

Transmission du PLU approuvé au contrôle de légalité + autorités administratives compétentes (DDT...)

Opposabilité du PLU : pour les communes situées dans un SCOT approuvé : exécutoire dès que les formalités de publicité ont été exécutées et transmission au Préfet.