

# **COMMUNE de BOUSSY SAINT ANTOINE** **Département de l'ESSONNE**

## **Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

**Enquête publique du 6 mai au 7 juin 2022**



Commissaire enquêteur : Jean-Yves COTTY

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Le 4 juillet 2022**

## CONCLUSIONS

### **1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

Monsieur le Maire de la commune de Boussy-saint-Antoine a sollicité de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique portant sur «*la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boussy-saint-Antoine*».

Par décision n° E 22000033/78 en date du 8 avril 2022, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné, Jean-Yves COTTY, comme commissaire enquêteur.

### **2 ARRETE DU MAIRE DE LA COMMUNE de Boussy-saint-Antoine**

---

L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Boussy-saint-Antoine n°82/2022 du 15 avril 2022 a défini en accord avec le commissaire enquêteur les modalités de l'enquête publique préalable à «La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) la commune de Boussy-saint-Antoine »

### **3 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE, SON CONTEXTE**

---

La commune de Boussy-saint-Antoine a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 2 juin 2012.

Celui-ci a été modifié le 18 septembre 2014 (modification n°1).

La commune de Boussy-saint-Antoine souhaite faire évoluer son PLU et notamment son dispositif réglementaire.

La vocation de cette modification est de

- préciser les règles d'aménagement du projet d'OAP du Clos Auchin (200 logements étudiants, 80 logements seniors, commerces...) en créant une nouvelle zone (Ulc) en modifiant notamment la destination, les hauteurs maximales et le retrait par rapport aux emprises publiques ;
- préserver par la rédaction d'une OAP les caractéristiques du tissu ancien (zone UA) pour maintenir les caractéristiques « briardes » de cette zone ;
- actualiser le règlement graphique ;
- mieux prendre en compte les enveloppes d'alerte « zones humides » et le risque inondation (PPRI) ;
- améliorer l'écriture du règlement écrit et de corriger certaines erreurs matérielles.

#### **Le cadre juridique de la modification du PLU :**

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 153-31, L153-36, L153-40 et L-153-41 définit les conditions de mise en œuvre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **4 PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

L'enquête s'est déroulée sur une période d'enquête de 33 jours consécutifs allant du vendredi 6 mai au mardi 7 juin 2022 inclus.

Selon le calendrier prévu, quatre permanences ont été tenues dans la mairie de Boussy-Saint-Antoine

- - vendredi 6 mai 2022 de 9h00 à 12 h00
- - samedi 21 mai 2022, de 9h00 à 12 h00

- - mardi 31 mai 2002 de 15 h 00 à 17h45
- - mardi 7 juin de 2022 de 15 h 00 à 17h45

Les dates et horaires de permanences ont été fixées en fonction des horaires d'ouverture de la mairie et avec le souci de permettre une accessibilité maximale.

L'enquête a fait l'objet des publications légales dans deux quotidiens à parution locale : Le Parisien et le Républicain.

Par ailleurs la publicité a été effectuée par un affichage conforme à la législation et sur le site Internet de la mairie.

Le dossier a été mis en ligne sur le site de la mairie pendant toute la durée de l'enquête. Une adresse dédiée permettait d'adresser des observations par courriel.

L'enquête a recueilli 9 observations sur le registre mis à disposition du public. En outre, 22 courriers électroniques ont été adressés à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête (dont 2 hors délais). Ceux-ci, pour 28 d'entre eux contestaient le projet d'OAP du Clos Auchin.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site à deux reprises pour appréhender l'environnement et comprendre les modifications éventuelles que pouvaient entraîner les modifications du PLU.

Monsieur le Maire de la commune et les services ont montré à tout instant leur disponibilité et leur bonne contribution.

Le commissaire enquêteur conclut que l'aspect réglementaire de l'enquête a été respecté.

Il considère que l'information du public a été satisfaisante et conforme à la législation en vigueur.

L'organisation de l'enquête a permis au public de s'informer et s'exprimer librement.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de celle-ci.

## **5 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE :**

---

Le dossier de modification n°2 du PLU comprenant les éléments suivants :

- notice explicative
- rapport de présentation
- orientation d'aménagement et de programmation
- règlement
- plan de zonage

Il était complété par les documents ci-dessous :

- désignation du commissaire enquêteur par le Versailles
- arrêté d'ouverture d'enquête publique
- avis parus dans la presse

Toutes les pièces du dossier ont été mises en ligne sur le site Internet de la mairie tout au long de l'enquête.

## 6. OBSERVATIONS DU PUBLIC

---

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet.

Le public a montré son intérêt pour l'ensemble du projet à travers 13 consultations du dossier (dont deux par des syndicats de copropriété) et échanges avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences. Les 31 observations recueillies sur le registre et adressées par courrier électronique attestent d'une bonne participation à l'enquête.

L'essentiel des observations porte sur le projet de l'OAP du Clos Auchin.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse de observations, le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.

## 7. AVIS DES PPA :

---

Les personnes publiques associées ci-dessous ont été sollicitées par courrier du 4 avril 2022 pour émettre un avis sur le projet de modification du PLU.

Préfecture ESSONNE direction relations collectivités locales
Service départemental de l'architecture et du patrimoine
Conseil départemental de l'Essonne
Communauté d'agglomération du Val d'Yerres
Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement de l'Essonne
Conseil Régional d'Ile de France
Agence Régionale de Santé d'Ile de France
Chambre d'agriculture régionale Ile de France
Direction Départementale des Territoires Essonne
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
ONF Ile de France
Chambre départementale des métiers et de l'artisanat
Chambre de commerce et d'industrie Essonne
Centre Régional de la propriété forestière
Direction de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt
Mairie EPINAY sous SENART
Mairie de QUINCY sous SENART
Mairie de La VARENNE JARCY
Mairie de MANDRES LES ROSES
Mairie de PERIGNY sur YERRES
SNCF Réseau Ferré de France
Syndicat intercommunal de mutualisation des services

Seule la municipalité de Quincy-sous-Sénart, concernée par le projet d'OAP du clos Auchin, puisque partageant par mitoyenneté la rue Marcel Pagnol a émis un avis qui porte plusieurs réserves sur celui-ci.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après une étude attentive dossier d'enquête relatif à la modification n°2 du PLU de la commune de Boussy-saint-Antoine;

Après avoir été destinataire d'une présentation du projet, organisée par le service d'urbanisme de la commune.

Après une visite de terrain permettant de mieux comprendre les objectifs visés par les différents objectifs du projet de modification du PLU, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement pour pouvoir mieux appréhender la réalité des orientations envisagées et de vérifier les affichages ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès verbal de synthèse, relatant les observations manifestées par le public, les interrogations du commissaire enquêteur et des PPA, et reçu en retour le mémoire en réponse établi par la commune de Boussy-saint-Antoine;

A l'issue de cette enquête ouverte au public à la mairie de la commune de Boussy-saint-Antoine, pendant 33 jours consécutifs, il apparaît :

- x concernant le déroulement de l'enquête publique,
  - que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
  - que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
  - qu'un registre d'enquête «format papier» a été mis à la disposition du public à la mairie de Boussy-saint-Antoine, pendant toute la durée de l'enquête ;
  - que le dossier complet a été mis en ligne sur le site Internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête, permettant au public de le consulter et qu'une adresse courriel dédiée a permis de déposer des observations par voie électronique, à tout moment de la journée ;
  - que le commissaire enquêteur a tenu les quatre permanences prévues pour recevoir le public, répondre à ses éventuelles interrogations et recueillir ses propositions ;
  - que les termes de l'arrêté municipal n° 82/2022 ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;
  - que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
  - que 31 observations (dont 2 hors délais) et courriels ont été déposés sur les registres mis en place à la mairie de Boussy-saint-Antoine, sur l'adresse courriel dédiée, par le lien mis en place sur le site ou adressés au commissaire enquêteur ;
- x concernant l'objet de l'enquête publique :
  - Sur l'OAP thématique « Préservation de l'identité du centre ancien » :
    - une OAP «préserver et mettre en valeur l'architecture briarde»de la zone UA ayant déjà été réalisée ;
    - les ajustements proposés permettant une amélioration de la prise en compte des caractéristiques architecturales de la zone concernée et une préservation des constructions traditionnelles du centre ancien ;
    - les modifications de l'article 11 de la zone UA ne modifiant pas les objectifs de l'OAP réalisée mais apportant des précisions sur les contraintes en matière d'aspects extérieurs et d'aménagements des abords des constructions ;

*Je considère que les modifications envisagées apportent une amélioration du règlement actuel notamment dans son article 11 de la zone UA.*

- Sur la prise en compte des enjeux environnementaux :
  - l'OAP thématique « trame verte et bleue » permet de décliner plus finement les orientations du PADD actuel, d'intégrer les enjeux du SRCE (schéma régional de cohérence écologique), de localiser précisément les zones humides définies par la DRIEE ;
  - la mise à jour des annexes (zones humides, PPRI, exposition au risque retrait-gonflement des argiles) améliore l'information des habitants et porteurs de projets.

*Je considère que ces modifications sont justifiées et m'apparaissent nécessaires.*

- Sur l'actualisation du règlement graphique et la volonté d'améliorer l'accessibilité et la lisibilité du règlement écrit.

*Je considère que les modifications prévues apportent une amélioration de l'accessibilité et de la lisibilité du règlement écrit du PLU. En outre, dans son mémoire en réponse du PV de synthèse des observations, la municipalité répond avec justesse aux deux observations qui demandaient des précisions sur les limites de parcelle;*

- Sur l'élaboration d'une OAP pour redynamiser une zone artisanale vieillissante dans le secteur dit du Clos Auchin.

Que les conséquences en matière de modifications du règlement du PLU proposées ont été examinées en s'appuyant sur une étude de faisabilité proposée par un porteur de projet, mais que, malgré les réponses de la municipalité au PV de synthèse des observations, celle-ci pourrait apporter des nuisances importantes :

- au voisinage immédiat par la hauteur des immeubles et leur manque de retrait par rapport aux emprises publiques ;
- à la circulation et aux déplacements sur la rue Marcel Pagnol déjà encombrée ;
- aux difficultés de stationnement engendrées par l'apport de 200 logements étudiants et de 80 logements pour résidents seniors.

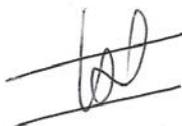
*Considérant que, malgré l'intérêt que représente la redynamisation de ce secteur, l'ensemble des potentielles nuisances qu'apporterait le projet d'OAP sur quartier du clos Auchin et sur son voisinage, m'amène à émettre une réserve rédigée ci-dessous.*

En conséquence,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boussy-saint-Antoine avec une réserve.

*Réserve : Réexaminer le projet d'OAP du clos Auchin en réalisant une étude prospective sérieuse sur le potentiel d'accueil étudiants, en limitant la hauteur des bâtiments et en augmentant le retrait par rapport aux emprises publiques pour éviter les nuisances de voisinage, en prenant mieux en compte les conséquences sur conditions de circulation et de stationnement sur la rue Marcel Pagnol que la réalisation de l'OAP pourrait entraîner.*

Fait à Forges les Bains le 4 juillet 2022



Jean-Yves COTTY

commissaire enquêteur