

Compte-rendu Réunion avec les associations et les groupes économiques présentation du nouveau projet de PLU

MAIRIE DE LE TREMBLAY-SUR-MAULDRE

Séance du 10 février 2022, 17h00

Salle la Volière

Réunion avec les Associations et les groupes économiques

Réunion selon les statuts

Cf. liste d'émargement

Nombre de participants : seize personnes présentes

1 - Introduction et objet de la réunion

Madame le Maire souhaite la bienvenue aux participants et rappelle que la présente réunion publique a pour objet d'échanger sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tremblay-sur-Mauldre et qu'elle s'inscrit dans la démarche de concertation avec la population. Elle revient brièvement sur la procédure d'élaboration en cours et le calendrier prévisionnel de l'étude, avant de laisser la parole à Monsieur FRANÇOIS du bureau d'études Cittanova.

Ce dernier débute ensuite la présentation, qui se structure en 8 parties :

- 1. Qu'est ce qu'un plan local d'urbanisme ?**
- 2. Pourquoi élaborer un PLU ?**
- 3. Calendrier prévisionnel de l'élaboration du PLU**
- 4. La concertation avec la population**
- 5. Une hiérarchie des normes à respecter**
- 6. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- 7. Le règlement écrit et graphique**
- 8. Les orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)**

Il invite ensuite la population à s'exprimer.

2 - Synthèse des échanges

1/ Une exploitante agricole demande pourquoi il n'y a pas eu de consultation des propriétaires préalablement à cette réunion. Madame le Maire et Monsieur FRANÇOIS expliquent qu'il convient avant toute chose de définir les grandes lignes du projet de PLU porté par la Mairie, avant de présenter le document à la population. Ils rappellent également que des permanences seront organisées en Mairie avant « l'arrêt du projet de PLU » par le Conseil Municipal et qu'une enquête publique se tiendra, en septembre 2022 selon le calendrier prévisionnel.

2/ Un acteur de la restauration suggère qu'une nouvelle réunion d'information soit organisée après l'enquête publique. Madame le Maire prend note et estime qu'il serait en effet pertinent d'organiser une telle réunion.

3/ Une personne du monde agricole demande à ce que les panneaux d'exposition et le support de présentation de la réunion soient mis en ligne sur le site internet de la commune, ce à quoi la Mairie répond que cela pourra être fait dans la semaine suivante.

4/ Un nouvel acteur économique, venant juste d'emménager sur la commune et résidant en zone UA, fait part de son projet de transformer son garage en bureau d'étude, afin de développer des systèmes électroniques embarqués. Monsieur FRANÇOIS explique que ce projet pourrait être envisageable dans la mesure où l'activité visée semble à priori compatible avec la vocation résidentielle de la zone UA. Madame le Maire invite cette personne à prendre un rendez-vous en mairie afin d'étudier plus précisément sa demande.

5/ Une exploitante agricole souhaiterait connaître le classement qui existait dans le Plan d'Occupation des Sols (POS). Monsieur FRANÇOIS rappelle que celui-ci est devenu caduque en mars 2017, date à laquelle la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ; il indique cependant qu'un comparatif du zonage du POS et du projet de PLU figurera dans le volet des justifications, figurant dans le rapport de présentation du PLU.

6/ Une personne du secteur agricole conteste le découpage des zones, ainsi que le changement de classement par rapport à l'ancien POS ; elle fait également part de son sentiment d'être spoliée. Monsieur FRANÇOIS rappelle que le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux et que ce projet est le fruit d'un long travail permettant en particulier de répondre à la fois aux exigences des services de l'État et du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF), qui portent des objectifs de densification des tissus existants et interdisent toute extension de l'urbanisation, et la charte du PNR qui vise à un développement très modéré de la croissance démographique. Il indique qu'à ce titre, il a été décidé du classement en zone non constructible du secteur de l'Îlot Centre, afin d'une part de ne pas dépasser les 1% de croissance démographique annuelle moyenne d'ici 2030, et d'autre part de respecter les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixés dans le PADD et s'inscrivant dans le cadre de la loi Climat et Résilience récemment promulguée.

Cette même personne du secteur agricole indique qu'elle aurait préférée que ce secteur soit classé en zone constructible et indique par ailleurs qu'il pourrait être intéressant d'y développer un élevage de cochons. Madame le Maire rappelle qu'un PLU est avant tout défini dans le sens de l'intérêt général et ne peut constituer une addition d'intérêts privés.

7/ Une personne membre d'une association environnementale demande des précisions sur la Zone Nj (ensemble de fonds de jardins situé en limite de la plaine agricole). Monsieur FRANÇOIS explique que les fonds de jardin concernés sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et qu'à ce titre ils ne peuvent être classés en zone U (urbaine) ; il ajoute que la définition d'une zone Nj permet cependant de réaliser quelques aménagements limités.

8/ Une actrice du monde agricole se demande dans quelle mesure il est possible de décider à la place des propriétaires de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les terrains concernés et indique qu'elle ne souhaite pas vendre les parcelles correspondant à l'OAP de la Ferme Nord. Monsieur FRANÇOIS explique que les deux sites concernés par une OAP (Ferme Nord et site AFTRAL) ont été retenus compte tenu notamment du potentiel important de constructibilité qu'ils offrent, justifiant ainsi la nécessité d'organiser l'aménagement futur de ces deux sites. Il rappelle que les dispositions de l'OAP viennent compléter les dispositions du règlement écrit. Madame le Maire ajoute que les OAP n'entraînent pour le ou les propriétaires concernés aucune obligation de les réaliser et indiquent que si besoin le PLU pourra être revu dans quelque années, si au final les projets ne se réalisaient pas.

9/ Une personne membre d'une association environnementale demande des précisions chiffrées par rapport à l'augmentation visée de la population et les besoins en logements. Monsieur FRANÇOIS indique que la Municipalité souhaite un développement modéré de la commune, se traduisant par une croissance démographique de 1% par an en moyenne d'ici 2030, ce qui correspond à un besoin de 57 nouveaux logements et une augmentation de 132 habitants supplémentaires, sur la période 2018-2030. Il précise qu'il convient logiquement de déduire de ces 57 logements les constructions déjà réalisées depuis 2018 et celles en cours de construction.

Il explique que le point de départ du calcul est de 2018 puisque les données les plus à jour de l'INSEE concernant la population et le logement concernent l'année 2018. Il rappelle qu'il s'agit d'un calcul théorique, mais qui est demandé par les services de l'Etat dans le cadre de l'établissement du PLU. Enfin, il explique qu'une adaptation des règles du PLU sera toujours possible dans les prochaines années, par le

biais de procédures d'évolution, afin de pouvoir respecter cet objectif de croissance démographique modérée de 1% par an en moyenne d'ici 2030.

10/ Suite aux demandes de précisions d'un habitant, Madame le Maire précise qu'une délibération a été prise pour la reprise de l'élaboration du PLU en février 2021 et que le Conseil Municipal a par la suite débattu à deux reprises sur les orientations du PADD.

11/ Un habitant se demande si les infrastructures existantes et en particulier l'école sont en mesure de répondre aux besoins supplémentaires induits par l'accueil de population supplémentaire à horizon 2030. Madame le Maire indique répond par l'affirmative, précisant que pour l'école, le maintien des trois classes répondra aux besoins.

12/ Un acteur du secteur hôtelier soulève le problème de la signalétique, évoquant la difficulté des séminaristes à trouver le domaine du Tremblay-sur-Mauldre à cause d'un mauvais routage des GPS. Madame le Maire partage ce constat et indique qu'un travail de réflexion est en cours avec les communes environnantes afin de remédier à ce problème.

13/ Un acteur du secteur associatif évoque la possibilité de développement d'un Centre d'Interprétation d'Archéologie au niveau de la Ferme d'Ythe. Madame le Maire et Monsieur FRANÇOIS indiquent que compte tenu du caractère d'intérêt général d'un tel projet, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourra être menée, dès lors que les détails du projet seront définis.

Madame CHANCEL remercie les participants et clôt la réunion (fin de la séance à 18h45).