

MAIRIE DE LE TREMBLAY-SUR-MAULDRE

Séance du 10 février 2022, 20h00

Salle la Volière

Réunion Publique

Réunion publique selon les statuts

Cf. liste d'émargement

Nombre de participants : environ une cinquantaine de 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/ Un habitant pose une question sur le caractère exécutoire du futur PLU, ce à quoi Monsieur FRANÇOIS indique que cela interviendra quelques jours après son approbation par le Conseil Municipal, normalement prévue en novembre 2022.

2/ Un habitant s'interroge sur la possibilité que des projets ne s'inscrivant pas dans les objectifs du PLU en cours d'élaboration puissent encore voir le jour, d'ici l'approbation du PLU. Madame Le Maire précise que du fait que la commune a débattu sur son PADD, la commune peut user de son sursis à statuer si le projet n'est pas compatible les orientations du PLU.

3/ Concernant la durée d'un PLU, Monsieur FRANÇOIS précise que son élaboration s'effectue en travaillant sur un horizon de 10 ans. Il ajoute que le PLU approuvé pourra connaître des évolutions dans les années qui suivront son approbation, par le biais de procédures correspondant à la nature des évolutions souhaitées (modification simplifiée ou de droit commun, révision allégée, déclaration de projet, révision générale...).

4/ Suite à des demandes de 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 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 des procédures d'évolution indiquées dans le 3/, afin de pouvoir respecter cet objectif de croissance démographique modérée de 1% par an en moyenne d'ici 2030.

5/ Un habitant demande si cela pose un problème si les projets prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne se réalisent pas. Madame le Maire et Monsieur FRANÇOIS rappellent 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.

6/ Une habitante se réjouit de l'initiative de mettre en place des espaces jardinés de transition paysagère et des franges végétales à conforter.

7/ Des habitants demandent 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. Madame le Maire évoque les anciens projets de densification sur ce secteur, qui avaient pu être annulés, notamment du fait de l'étroitesse de la route.

8/ Des habitants demandent des précisions sur l'Îlot Centre, sur lequel figurait une OAP dans l'ancien projet de PLU. Madame le Maire explique que ce secteur est classé en zone N (naturelle) dans le nouveau projet de PLU, afin de ne pas dépasser les objectifs de croissance modérée de la commune. Elle rappelle que ce classement en zone N n'interdit pas la pratique d'une activité agricole mais permet d'éviter la réalisation d'un bâtiment agricole, dans ce secteur très proche du tissu résidentiel de la commune. Monsieur FRANÇOIS ajoute qu'il n'est pas possible d'implanter un terrain de camping dans ce secteur.

10/ Un habitant évoque les risques d'inondation. Monsieur FRANÇOIS rappelle que les documents relatifs aux risques naturels figurent dans les annexes du PLU et mentionne la bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre de la Mauldre mise en place dans le PLU.

11/ Un habitant demande à partir de quel point est calculé le périmètre de protection des Monuments Historiques lié au château. Madame le Maire explique propose qu'une sollicitation des acteurs concernés, notamment l'Architecte des Bâtiments de France, soit effectuée.

12/ Suite à la question d'une habitante, Madame le Maire indique qu'un support de présentation sera mis en ligne sur le site internet de la commune, à l'instar des panneaux d'exposition.

13/ Un habitant fait remarquer que lors d'épisodes de fortes pluies de plus en plus fréquents, les chemins sont impraticables. La Mairie rappelle l'importance de reboiser et de replanter les haies afin absorber l'eau en partie

14/ Une habitante demande comment est déterminé le périmètre de la zone UA, en précisant que la maison qu'elle occupe est située en zone UB mais date du XIXe siècle. Monsieur FRANÇOIS explique que la zone UA correspond au noyau historique de la commune mais qu'il peut y avoir si nécessaire un réajustement de certaines limites.

15/ Suite à la demande de précision d'un habitant sur les franges végétales à conforter, Monsieur FRANÇOIS explique que ce dispositif vise un double objectif : une mise en valeur paysagère de la commune pour assurer une transition de qualité entre les tissus urbains et les secteurs agricoles, et une protection de l'environnement en développant une continuité écologique et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

15/ Une habitante fait part d'un problème de canalisation et de ruissellement sur son terrain, qui pourrait être lié à la réalisation d'une nouvelle construction à proximité. Madame Denoyelle invite cette personne à prendre de suite rendez-vous avec la Mairie. Une autre habitante estime que cette canalisation pourrait être en lien avec l'ancien lavoir qui était présent sur le chemin de Bazemont au XIXe siècle. Il est par ailleurs rappelé que le projet de PLU prévoit une gestion des eaux de pluie à la parcelle.

16/ Sur la question de l'élargissement de la RD 34, pour lequel un emplacement réservé est matérialisé sur le règlement graphique, Madame le Maire répond rappelle que c'est le Département qui est le gestionnaire de cette voie.

17/ Un habitant évoque la question de la taille des vélux et déplore le fait qu'une grande majorité de la commune est soumise aux avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Madame le maire précise qu'elle ne s'opposera pas aux prescriptions de l'ABF.

18/ Un habitant demande comment ont été choisis les sites d'OAP. Monsieur FRANÇOIS explique que les deux sites concernés (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 CHANCEL remercie les participants et clôt la réunion (fin de la séance à 21h30).