

Révision du PLU de Septeuil

Réunion publique en Facebook Live – 6 mai 2021

Objet : présentation d'une synthèse de la traduction règlementaire du PADD

Liens Facebook Live de la réunion :

- Introduction : <https://www.facebook.com/septeuil2/videos/811745729723406/>
- Présentation : <https://www.facebook.com/septeuil2/videos/512628413447459/>
- Questions/Réponses :
 - <https://www.facebook.com/septeuil2/videos/811745729723406/>
 - <https://www.facebook.com/septeuil2/videos/218910252986152/>
 - <https://www.facebook.com/septeuil2/videos/787301061925509/>

Participants en présentiel :

Valérie TETART – 1^{ère} Maire-adjointe déléguée à l'urbanisme

Olivier MAUPU – Bureau d'études Espace Ville

Serge Mendes – Bureau d'études Espace Ville

Participants en Facebook Live : environ 35 personnes connectées

Questions/réponses :

1. Combien de logements sont prévus dans les zones UA et UH ?

Réponse : il est difficile de répondre à cette question zone par zone. L'idée est de préserver le cadre de vie et de limiter la densification. Globalement, sur le territoire en zone urbaine, il est estimé à environ 10 logements par an à l'horizon 2030 ainsi qu'environ 50 logements en extension de l'urbanisation sur la zone AUh, encadré par une OAP. Pour rappel, le SDRIF impose des obligations de densification, qui se traduisent par l'obligation de rendre possible une centaine de logements d'ici 2030 en zone urbaine. La présence de quelques sites potentiellement mutables et les règles du PLU permettent de mettre en œuvre cette obligation.

2. Qu'est-il prévu pour résoudre les problèmes de circulation et de stationnement dans le centre-ville d'autant que le PLU prévoit de nouvelles constructions ?

Réponse : si le manque de places de stationnement dans le centre-ancien était problématique car absent dans les anciennes constructions, chaque nouvelle construction devra respecter les normes de stationnement à savoir 2 places de stationnement sur l'unité foncière du projet de logement (et non sur l'espace public). De plus, la commune mène un projet de création d'un grand parking entre la station d'épuration et la maison de retraite. Ce projet est à l'étude.

3. Avez-vous prévu de considérer la limite de site urbain constitué en particulier route de la Sablonnière ?

Réponse : les sites urbains constitués ont été établis suivant la définition des services de l'état. En l'occurrence, sur ce secteur précis, celui-ci est situé dans la lisière du massif de plus de 100 ha hors du site urbain constitué, c'est-à-dire qu'il est inconstructible. Les services de l'état sont attentifs à ces limites, toute urbanisation en dehors des zones urbaines est considérée comme de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

4. Vous avez évoqué une supérette face à la côte Gillon, pouvez-vous être plus précis ?

Réponse : au titre du PLU, il n'est autorisé que l'activité commerciale sur cette parcelle. La création d'un commerce de bouche est donc aujourd'hui une possibilité permise par le règlement. Pour l'instant, il n'y a pas de projet, ni de porteur de projet. Un commerce sur ce secteur permettra de répondre aux besoins des habitants des quartiers résidentiels existants, et à venir sur la côte Gillon, en complémentarité avec les commerces du centre-ville.

5. Comment la commune envisage-t-elle de tendre vers la zéro artificialisation et la réduction de 50% de GES ?

Réponse : tout d'abord, il faut rappeler qu'il n'y a pas d'obligation légale de répondre au zéro artificialisation net aujourd'hui. Toutefois, le PLU respecte un maximum de 5% de consommation d'espaces agricoles et naturels, conformément aux prescriptions du SDRIF. Il est à noter que cette consommation a été revue à la baisse par rapport à l'ancien PLU arrêté. L'objectif a en effet été de trouver le juste équilibre entre consommation d'espace et diversification du parc de logements.

Enfin la principale limitation des gaz à effet de serre, se fait d'abord par l'habitat, qui est le premier émetteur de GES. La rénovation énergétique est incitée dans le PLU, des dispositions visant à la qualité de l'habitat (façade ensoleillée), les possibilités de mise en œuvre d'isolation par l'extérieur, et au respect des nouvelles exigences énergétiques sont définis dans le dispositif réglementaire.

6. Où se situera l'extension de la maison de retraite ?

Réponse : l'extension devrait se situer en continuité de leur bâtiment actuel. Suite à la crise sanitaire, il s'est avéré nécessaire pour les maisons de retraite (EHPAD...) de mieux réorganiser leur pôle interne. Il est donc aujourd'hui nécessaire de créer une nouvelle aile pour répondre aux nouveaux besoins. Cette aile réalisée sur le terrain de la maison de retraite n'impactera ni la vallée de la Flexanville, ni le massif forestier.

7. Qu'entendez-vous par 50 logements en moyenne ?

Réponse : si vous faites référence à l'OAP Cote Gillon, il ne s'agit d'une moyenne mais d'un nombre de logements maximal d'environ 50 logements.

8. Pourquoi était-il nécessaire de faire une réunion publique aujourd'hui ?

Réponse : la concertation pendant l'élaboration du PLU prend fin à l'arrêt du projet qui est prévu le 27 mai prochain. Des changements ont été apportés au dossier et il était important de partager ces informations avec les habitants. Une enquête publique à la rentrée permettra aux habitants d'émettre leurs observations auprès du commissaire enquêteur.

9. Les anciennes observations sont prises en compte ?

Réponse : S'il s'agit des observations des habitants, elles seront prises en compte et figureront dans le bilan de la concertation. S'il s'agit des observations PPA, elles ont déjà été prises en compte sur la base du projet de PLU arrêté antérieurement et ont permis des ajustements significatifs du projet. Il y a aura néanmoins une nouvelle consultation sur la base du projet de PLU arrêté le 27 mai, et de nouveaux avis seront formulés par les PPA.

10. Quel est le projet autour de la Tournelle ?

Réponse : il s'agit d'un projet de sport étude (foot, tennis). Le propriétaire est en train de réhabiliter les salles de classe et d'hébergement. Seuls des travaux de modification intérieure des bâtiments sont en cours. Pour l'instant, aucune construction ou aménagement supplémentaire n'est prévu. Il est à noter que le site est très contraint (en lisière, en partie en massif boisé, etc.). Ce secteur a d'ailleurs fait l'objet de discussions avec les personnes publiques associées. Suite à ces échanges, la zone UEs a été considérablement réduite, permettant néanmoins la réhabilitation des bâtiments existants.