

# (d)

## **Compte-rendu de la réunion publique n°2 pour l'élaboration du PLU de Santeuil 16/12/2017**

La réunion s'est tenue le samedi 16 décembre 2017 de 9h30 à 11h30 dans la salle polyvalente de la mairie. La réunion a réuni une trentaine de personnes.

Le maire introduit la réunion.

L'objet du PLU est de porter la vision du développement de la commune à l'horizon de 10 ou 15 ans et de permettre la mise en œuvre règlementaire de ce projet. Le PLU est élaboré dans un cadre législatif : le document d'urbanisme doit respecter le code de l'urbanisme et être compatible avec les documents supra-communaux, notamment avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

La commune s'est dotée de l'assistance d'un bureau d'études (BE) dans le cadre d'un groupement de commande avec les communes de Chars, Neuilly-en-Vexin, Sagy et Us.

La première réunion publique pour l'élaboration du PLU de Santeuil s'est tenue le samedi 19 novembre 2016. Cette première réunion avait pour objet la présentation des éléments de diagnostic et du projet communal.

L'objet de la seconde réunion publique est la présentation des études en cours sur les outils règlementaires de mise en œuvre du projet communal avant l'arrêt du PLU.

Un élu du groupe de travail souligne l'intérêt d'une démarche pluri-communale dans la mesure où les communes présentent des enjeux communs, notamment environnementaux, par la continuité de la vallée de la Viosne.

### **Présentation**

#### **1. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le projet communal est traduit dans une Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui décline en quatre grandes orientations :

- Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages ;
- Conforter l'identité rurale et patrimoniale ;
- Améliorer et renforcer le fonctionnement et l'attractivité de la commune ;
- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg.

Ces grandes orientations sont mises en œuvre par des outils règlementaires : plan de zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

# (d)

## 2. Les outils réglementaires

### 2.1. Le plan de zonage et le règlement

Dans le PLU, le territoire communal est découpé en trois grandes zones : la zone agricole, la zone naturelle et la zone urbaine. Chacune de ces zones est découpée en plusieurs sous-zones.

La zone agricole A couvre toutes les parcelles déclarées à la PAC, à l'exception des pelouses calcicoles classées en zone N. La zone agricole est découpée en deux secteurs :

- la zone A constructible couvre les secteurs situés à proximité du bourg et / ou des boisements ainsi que sur les coteaux dans lesquels l'implantation de construction agricole aura un moindre impact paysager.
- la zone Ap constitue une zone à préserver de toute constructibilité en raison de la forte sensibilité paysagère. La zone Ap couvre l'ensemble du plateau nord-est ainsi que la partie nord-ouest de la commune.

Le découpage de la zone agricole en deux secteurs s'est fait en collaboration avec la Direction Départementale des Territoires (DDT), l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et l'inspecteur des sites de la DRIEE.

La zone naturelle N s'étend sur l'ensemble des espaces naturels de la commune :

- la zone N recouvre les boisements à l'est de la commune et sur les coteaux de la Viosne ;
- la zone Nzh s'étend sur les fonds de vallée humide.

La zone urbaine U correspond à la partie urbanisée de la commune, composée des secteurs urbains anciens et des secteurs pavillonnaires récents. Le projet communal vise à préserver et à développer les qualités de chacun de ces secteurs. La zone urbaine est divisée en deux sous-zones :

- La zone Ua concerne les secteurs d'urbanisation anciens et dense présentant une ambiance urbaine minérale ;
- La zone Ub correspond aux secteurs pavillonnaires récents dont l'ambiance urbaine est jardinée.

Le BE présente les règles associées à chacune des zones.

### 1.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU. Elles sont opposables au tiers. Elles visent à préciser la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs à enjeux de son territoire.

Les OAP encadrent les projets sur les secteurs à enjeux de la commune afin qu'ils répondent au projet communal en termes de programme et de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale. L'OAP ne contraint pas le propriétaire « à faire ». Si les propriétaires déposent une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager,...) dans un secteur d'OAP, ce projet devra être compatible avec les orientations de l'OAP.

Le PLU de Santeuil comprend deux secteurs d'OAP :

- le secteur de la rue Jean Mermoz (parcelles A 567, A 570 et une partie de la parcelle A 607) ;
- le secteur du pré Schweitzer (une partie de la parcelle A 77).

Le secteur de la rue Jean Mermoz couvre deux parcelles de propriété privée (A 567 et A 570) ainsi qu'une partie d'une parcelle communale (A 607). L'OAP prévoit la possibilité de réaliser une opération d'ensemble ou deux opérations distinctes sur chacune des unités foncières.

2/5

\*\*\*

Toutes les observations contenues dans le présent compte-rendu de réunion seront considérées comme validées si aucune remarque ou réserve écrite n'est présentée dans les 15 jours suivant son envoi

# (d)

L'OAP prévoit la construction de 4 à 8 logements dans l'opération A (parcelle A 607) et 6 à 12 logements dans l'opération B (parcelles 567 et 570). Les logements compteront entre 1 et 3 pièces. L'OAP impose la création d'une place de stationnement par logement intégrée dans une aire de stationnement mutualisée située à proximité de la rue. Au sein de l'opération, les cheminements seront principalement dédiés aux piétons. Au moins une partie des logements seront mitoyens. L'OAP impose la préservation des qualités paysagères du site (haie, végétation,...). L'opération arborera un caractère champêtre.

Le secteur du pré Schweitzer prévoit la construction de 2 à 6 logements dont la moitié compteront 1 à 3 pièces. Les logements seront orientés vers le grand paysage. L'accès automobile se fera depuis la résidence Lucie Schweitzer. L'OAP prévoit la création d'une place de stationnement par logement intégrée dans une aire de stationnement mutualisée qui pourra être plantée. L'OAP impose la préservation des qualités paysagères du site (vues, arbres remarquables,...). L'opération arborera un caractère champêtre.

### 1.3. *Les éléments du patrimoine à protéger*

Dans le cadre du PLU, les éléments du patrimoine architectural, urbain, paysager seront protégés et feront l'objet de prescriptions particulières.

Ces éléments sont regroupés dans un document spécifiques « Éléments du patrimoine à protéger » : ils sont identifiés au plan de zonage et dans une liste. Les bâtiments remarquables font l'objet d'une fiche descriptive.

### Échanges

- Un participant pose la question de l'impact du PLU sur les enjeux liés à la fermeture de la gare et sur le projet de fret de la SNCF ?  
→ Le BE explique que le PLU est l'occasion de réfléchir aux enjeux locaux et de déterminer un projet de développement pour la commune à l'horizon des 15 prochaines années. Le PLU traite et cartographie les enjeux de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. À ce titre, le document d'urbanisme peut appuyer l'argumentaire face aux grands porteurs de projet.
- Un participant demande comment les décisions sont prises entre les différents acteurs pour délimiter les zones A et le Ap, notamment entre la préservation de l'environnement et des paysages et les besoins de l'activité agricole ?  
→ Le BE et les élus expliquent le processus de prise de décision qui met l'ensemble des acteurs autour de la table afin de mettre en dialogue des intérêts contradictoires et d'aboutir à une solution la plus consensuelle possible.
- Un participant s'interroge sur le règlement de la zone Ub, et notamment sur la pertinence d'imposer une bande jardinée de 5 mètres à l'avant des constructions alors que cela produit un morcellement des jardins difficiles à valoriser.  
→ Le BE explique la volonté de préserver une ambiance jardinée dans les secteurs pavillonnaires. La bande jardinée de 5 mètres à l'avant des constructions participe au caractère planté du secteur. 70 % de cette bande doivent être traités en pleine terre. Les nouvelles constructions doivent néanmoins s'implanter sur au moins une limite parcellaire latérale afin de permettre la valorisation des espaces de jardin et l'évolution du bâti.
- Un participant questionne le BE sur les différences entre le règlement du PLU par et celui du POS.  
→ Le BE explique que le PLU met en œuvre un règlement qualitatif qui détermine la constructibilité en fonction de règles d'implantation et de volumétrie ainsi que de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des constructions alors que le POS s'inscrivait dans une vision quantitative de la constructibilité. En outre, le nouveau règlement

# (d)

du PLU est un règlement de projet dans lequel chaque règle est au service du projet communal.

- Un participant demande comment le règlement du PLU peut favoriser la densification du tissu urbain malgré les règles d'implantation et la préservation d'espaces de pleine terre.

→ Le BE explique que le règlement est encore en projet. Le règlement de la zone Ua permet la densification parce qu'il détermine peu de règles d'implantation des constructions, exceptées l'implantation à l'alignement ou en limite latérale. Le projet de règlement de la zone Ua comporte également la préservation d'un cercle de 8 mètres de diamètre traité en pleine terre entre deux constructions. En zone Ub, couvrant des secteurs pavillonnaires dans lesquels les parcelles sont plus grandes, le règlement délimite une bande d'implantation des constructions afin de permettre la densification tout en préservant les qualités urbaines et paysagères du tissu urbain et des franges du village.

- Plusieurs participants s'interrogent sur les problèmes de stationnement engendrés par la création nouveaux logements dans le village.

→ Le BE explique que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) impose aux communes disposant d'une gare de permettre une augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Le PLU de la commune de Santeuil doit permettre la production d'environ 40 logements. Le code de l'urbanisme empêche d'exiger plus d'une place de stationnement par logement dans un périmètre de 500 mètres autour des gares. Le PLU de Santeuil doit respecter ce cadre législatif.

- Un participant pose la question du classement des peupleraies en Espaces Boisés Classés (EBC).

→ Le BE explique que certains boisements ne sont pas classés en EBC dans le PLU. Ces boisements ne présentent pas les qualités environnementales favorisant la régénération de la végétation hygrophile. Le non classement en EBC permet la régénération de ces boisements.

- Un participant demande si le plan de zonage pourrait être mis en ligne sur le site internet de la commune.

→ Les élus sont d'accord de mettre en ligne le plan de zonage dans son état actuel. Le BE va transmettre un document de travail à la commune pour une mise en ligne sur le site de la commune.

- Un participant précise que les deux immeubles de bourg, situés à l'angle de la rue Jean Mermoz et de la rue de l'église et à l'angle de la rue Jean Mermoz et de la rue des Sources, sont d'anciens cafés du village.

- Un participant questionne les élus sur l'avancement du projet pour la ruine en face de la mairie.

→ Les élus expliquent qu'au regard de l'état des bâtiments, la commune a entamé une procédure d'abandon manifeste.

→ Dans le cadre du PLU, ce terrain fera l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un équipement public.

- Deux personnes expriment une demande de constructibilité sur des terrains situés rue de la Fontaine Saint-Pierre.

→ Les élus rappellent que ces terrains, situés dans les secteurs humides de la vallée de la Viosne, sont classés en zone naturelle humide. En outre, ces terrains bénéficient d'un seul accès en impasse par la rue de la Fontaine Saint-Pierre qui est en très mauvais état. C'est pourquoi le projet communal ne permet pas de constructibilité dans ces secteurs.

# (d)

## **Poursuite de la procédure d'élaboration du PLU**

Le BE explique la poursuite de la procédure d'élaboration du PLU.

La réunion des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 24 novembre 2017 a été l'occasion de présenter le projet de PLU à l'ensemble des organismes et services associés (DDT, ABF, Inspecteur des sites, PNRVF, Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture, Chambre Régionale de la Propriété Forestière, SNCF, communauté de communes, communes limitrophes,...). L'objectif de cette réunion était de prendre en compte les remarques et de tendre à la convergence des points de vue.

Une fois les études terminées, le projet de PLU sera arrêté sera en Conseil Municipal au début de l'année 2018. Les Personnes Publiques Associées (PPA) transmettent leur avis sur le projet de PLU dans un délai de 3 mois. Leurs avis sont joints au dossier d'enquête publique. Pendant l'enquête publique qui dure un mois, le dossier d'arrêt est mis à disposition du public et le commissaire enquêteur tient plusieurs permanences afin de recueillir l'avis du public. À la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rédige son rapport dans un délai d'un mois. Ensuite, le projet de PLU est éventuellement modifié pour prendre en compte les avis et remarques en fonction de leur pertinence au regard du projet communal et de l'intérêt général. D'ici l'approbation du PLU, la commune peut utiliser le sursis à statuer pour différer la signature de demandes d'autorisation d'urbanisme qui mettrait à mal le projet de PLU.

Le maire conclut la réunion et remercie l'ensemble des participants.

La réunion est clôturée à 11h30.



5/5

\*\*\*

Toutes les observations contenues dans le présent compte-rendu de réunion seront considérées comme validées si aucune remarque ou réserve écrite n'est présentée dans les 15 jours suivant son envoi