

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP) ET DES GRANDES LIGNES
RÉGLEMENTAIRES**

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE
DU 18 JUIN 2024**

Début de la réunion à 18h45

Environ 25 participants

Introduction présentée par Monsieur Le Maire.

Rappel des contraintes imposées par la région en termes de rythme de création de logements.

Présentation par le bureau d'études Espace Ville en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon.

Présentation de l'ordre du jour et du calendrier prévisionnel pour une approbation du PLU en avril 2025.

Rappel du contexte supra-communal notamment le Schéma de Cohérence Territorial, le Schéma Directeur de la Région Ile de France Environnemental (SCoT, SDRIF-e).

Puis, présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et de sa déclinaison proposée dans les secteurs de projets, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et dans le dispositif réglementaire, notamment l'évolution du zonage, et les nouvelles règles.

Il est précisé concernant les secteurs de projets (OAP) que le PLU fixe le cadre pour proposer des principes d'aménagement si l'opportunité d'un renouvellement urbain se présente, cependant il n'impose pas.

Questions du public

Secteur Gare/La Bretonnière

Quels équipements sont prévus à destination des enfants en plus de l'école ?

- Les équipements scolaires sont prévus avec la possibilité d'une extension de l'école. Les autres équipements seront aménagés ultérieurement mais il est rappelé que de nombreux résidents s'opposent aux city stade qui peuvent générer des nuisances sonores pour les riverains.

Attention à prendre en compte le ruissellement et l'infiltration des eaux pluviales.

- Leur gestion sera bien prise en compte, dans le règlement ainsi que via les principes déclinés dans l'OAP de la Bretonnière.

Proposition d'imposer le principe de puit canadien dès la conception des logements.

- Il n'est pas souhaitable d'imposer, notamment au regard des coûts et de l'entretien.

Problématiques de circulation dangereuses à proximité de l'école Paul Langevin. Le sens interdit n'est pas respecté.

- L'OAP pose de grands principes d'aménagement, ensuite une faisabilité accompagnée d'études spécifiques seront réalisées pour assurer la sécurité des cheminements.

Les retours sont notamment favorables à l'orientation pour la réalisation d'un parking perméable.

Secteur des petites fontaines :

Qu'est-il prévu pour la partie boisée non incluse dans le reclassement en zone naturelle ?

Les constructions seront implantées en front de rue, les jardins familiaux seront préservés. L'objectif est d'empêcher le mitage de cet espace. En ce sens, la proposition réglementaire pour la mise en place d'une bande de constructibilité permettra de répondre à cet objectif de préservation des fonds de jardins.

OAP Nationale 20 :

Quelle compatibilité entre la règle de bande de constructibilité abordée et la construction de nombreux logements dans l'OAP Nationale 20 ?

La règle présentée est un outil destiné à un certain type de forme urbaine, en l'occurrence la zone UR4 (habitat pavillonnaire diffus) caractérisés par de grandes parcelles en longueur végétalisées, où réside un enjeu de préservation des fonds de jardin.

Dans ce cas de figure, l'OAP s'insère en renouvellement de zones d'activités où des constructions nouvelles s'inséreront non pas par mitages successifs mais dans le cadre d'opérations d'ensemble qui devront respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP.

Moulin de Fourcon :

La mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur le Moulin Fourcon est-elle bien prise en compte ?

La reconversion du site avec une activité de loisirs, ainsi que l'évènementiel (gîte, etc.) sur le Moulin de Fourcon est bien prise en compte tout en le préservant.

Règle de transition UCV/UR :

Comment le retrait est-il compatible avec les implantations possibles en limite séparatives dans la zone UCV2 ?

La règle présentée ne s'applique que dans le cas d'une limite entre la zone UCV2 et une zone UR de type pavillonnaire. A l'intérieur de la zone UCV, les règles d'implantation ne changent pas.

Bande de constructibilité :

Cas particulier d'un terrain en fond d'îlot. Le permis de construire a plus de 5 ans. Est-il toujours possible de poursuivre la construction de la maison ?

Les cas particuliers ne sont pas traités ce soir, un rendez-vous vous sera proposé.

La densification en cœur d'îlot n'est-elle pas préférable à une extension en zone agricole ?

La suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et la taille des parcelles, contraignent davantage la commune à repenser la rédaction réglementaire, afin que ces parcelles en lanière, très sujettes aux divisions parcellaires, ne compromettent pas la préservation de l'identité pavillonnaire du quartier et la végétation sur ces parcelles.

La bande n'interdit pas la densification mais la consigne à une bande de constructibilité depuis la voie.

À quel délai s'attendre entre l'approbation du PLU et la mise en œuvre des projets présentés ?

Comme dit précédemment, le PLU n'impose pas contrairement à une Déclaration d'Utilité Publique.

Il n'est pas envisagé de préempter. Les propriétaires choisissent ou non de vendre pour permettre le renouvellement urbain envisagé dans les OAP. Le propriétaire dispose librement de sa propriété dans le cadre de ce qui est autorisé par le règlement de PLU.

Fin de réunion à 21h