

Compte-rendu de la réunion publique – 12 décembre 2022

Etude :	Révision du PLU	Date :	12 décembre 2022
Objet :	Réunion publique	Lieu :	Salle des raisins d'or

Personnes présentes :

Commune de Breuillet :

Mme MAYEUR, Maire de Breuillet

Adjoints au maire : Mme H. RICHARD, Mme L. BRUNEL, M. LECRON, M. S. KUTNERIAN

Conseillers municipaux : Mme C. KELEHER, Mme C. LALEUF, Mme M. JACQUEMIN, Mme F. BRUNEAU, Mme M. SAUVAN, M. POULAIN, M. MAHE, M. SPROTTI, M. ROUCHY, M. AFONSO, M. TREMBLAY

Bureau d'étude Espace Ville :

Delphine LUMINA, Chef de projet

Jérôme MELIN, Chargé d'études

La présentation du projet de PLU a été effectuée par Mme LUMINA et la parole a été laissée au public à la fin de chaque grande partie de la présentation.

OAP Thématiques énergies – aspects extérieurs

Public : Sur les hameaux, des contraintes ABF (Architecte des Bâtiments de France) sont présentes. On ne peut pas faire des panneaux solaires car leur avis est négatif.

Réponse de la Municipalité : Ces contraintes ABF concernent uniquement une partie du hameau de la Tuilerie, Cependant d'autres technologies d'énergies renouvelables sont possibles pour aller dans le sens de l'utilisation des énergies renouvelables en dehors des toitures des constructions principales.

Public : Il faut insister sur le réseau hydrographique, élément important de l'identité communale. Prendre en compte l'eau sous toutes ses formes. Tant que le ruissellement ne sera pas réglé, les inondations seront toujours possibles.

Réponse de la Municipalité : L'équipe municipale est très sensible à ce sujet et la rédaction d'une OAP trame verte et bleue dans le nouveau PLU a pour objectif de répondre à cette préoccupation.

OAP Pont des Gains

Public : Concernant l'accessibilité, qu'est-il prévu ?

Réponse de la Municipalité : Dans cette phase d'étude, la réalisation du projet s'accompagne d'une étude trafic et mobilités actuellement en cours et conduite par le CEREMA. Un atelier de concertation avec la population a également été réalisé le samedi 3 décembre 2022. Le tracé n'est pas encore défini. Le résultat de cette étude permettra de prendre une décision pour avoir une circulation plus douce et apaisée.

La mairie est en discussion avec les entreprises génératrices de nuisances sonores, visuelles sur le site du Pont des Gains nord afin de trouver des solutions pour les atténuer et rendre une synergie durable au futur quartier possible

Public : La place des équipements est importante. Si l'on se base sur 4 personnes par logement, on obtient entre 1000-1200 personnes supplémentaires. Il n'y a pas de liaisons avec les autres quartiers. Il serait pertinent de programmer une école dans l'écoquartier.

Réponse de la Municipalité : Le futur quartier est à moins de 500 m du centre-ville de la commune, il est donc très proche de tous les services publics de la commune. Concernant les effectifs scolaires, La mairie a lancé une étude de projections des besoins afin de s'assurer du dimensionnement de ses équipements publics avec l'arrivée des nouveaux habitants. L'étude évalue un besoin de 7 classes supplémentaires sur une période de 10 ans pour répondre à ce besoin. Une étude est actuellement en cours pour envisager un agrandissement groupe scolaire Camille Magné (travaux de surélévation et de rénovation énergétique) avec une ligne de bus dédiée pour ce projet, et une liaison douce déjà existante. (Parc des pendants)

Public : Concernant les nouveaux arrivants, est ce que ce nombre de personnes par logement est le même ou plus important ?

Réponse de la Municipalité : Nous n'avons pas d'analyse si fine à ce jour. Nous constatons que nous dûmes rouvrir plusieurs classes depuis 2016, signe de l'arrivée de nouvelles familles.

Public : Lorsqu'on fait un écoquartier, c'est dans la philosophie de la ville du quart-d'heure (équipements, commerces ...), ce qui est compatible avec le projet de surélévation et extension du groupe scolaire.

Public : Concernant les logements sociaux, sur le PLU actuel, il y a 6-7 OAP logements, reste-il des logements sociaux à faire, et si oui, combien ?

Réponse de la Municipalité : L'augmentation des divisions de terrains avec l'accroissement du nombre de maison individuelle freine notre progression de taux de logement locatif social. Des programmes intégrant 30% des logements sociaux sont prévus, mais qui ne permet pas d'augmenter de manière significative le taux de logements sociaux qui est à environ 20% actuellement mais nous n'atteignons pas les 25% imposés. Pour information, les services de l'Etat, nous demandent d'augmenter nos logements locatifs afin d'obtenir ces 25% et faute de l'atteindre, la commune risque de devoir payer de fortes amendes (astreintes loi SRU). Nous sommes obligés de poursuivre car il y a des besoins et des obligations mentionnées dans les documents supra-communaux (SCoT, PLH).

Public : Lors d'une réunion avec FNE, l'obligation de construction n'est pas de 70 000 mais de 25 000 logements par an.

Réponse de la Municipalité : C'est bien 70 000 logements dont 25 000 logements sociaux en plus des autres logements. Rappelons que certains logements sont décomptés comme « logements sociaux » au titre de la loi SRU (ex : EHPAD). La commune de Breuillet dispose aujourd'hui de 732 logements sociaux : elle cherche à placer en priorité les Breuilletois car il existe des besoins à l'échelle communale. Ces logements peuvent aussi répondre à nos jeunes qui ne peuvent accéder immédiatement à la propriété ou encore à nos seniors afin de leur permettre de rester à Breuillet mais dans un logement plus petit nécessitant moins d'entretien.

Public : Il est important de voir le profil des demandeurs de logements sociaux qui sont pluriels (jeune/ancien/locaux/immigré...), on doit composer avec et c'est une richesse.

Public : Le sujet de l'insécurité est abordé

Réponse de la Municipalité : Il y a 2 équipages de police municipale soit 4 policiers municipaux afin de permettre une amplitude horaire plus large. Il n'y a pas de spécificité liée à l'insécurité sur la commune.

Public : Les 300 logements sur le Pont des Gains seront uniquement sur la partie Nord ?

Réponse de la Municipalité : La commune ne maîtrise pas la totalité du foncier au Sud de la route de Dourdan. Elle le maîtrise surtout au Nord, d'où ce chiffre, à titre indicatif, qui découle de nos obligations de constructions dans le rayon de 500 mètres de la gare. Le nombre de logements est passé sur l'ensemble du projet de 1000 à 500 logements. Nous avons négocié avec l'Etat pour obtenir cette réduction en montrant les contraintes du site. La densité en logements sera plus faible que le quartier Port Sud à logements égaux.

OAP des Etangs

Précisions apportées par la Municipalité : La commune a fait l'acquisition en décembre 2022 de l'Etang de Malassis, jouxtant de près le parc du Colombier. L'aménagement du parc du Colombier arrive à son terme au printemps 2023 et a nécessité un travail important de retrait de remblai (retrait de terrain de tennis, voiture, déchets ...) pour permettre la réalisation de zones d'expansion de crues. L'étang de Malassis, quant à lui, dispose aujourd'hui d'un potentiel important et d'un réservoir de biodiversité intéressant. Cependant, des travaux d'effacement d'ouvrages (ex : mur en parpaings) devront être réalisés afin de s'assurer qu'il agit, lui aussi, comme une zone d'expansion de crue.

Règlement/Zonage

Public : Si l'on veut respecter les 30% d'emprise au sol, il n'est pas possible de faire une extension de plus de 15m² ? une piscine de + de 15m²

Réponse Espace Ville : Pour le moment c'est une proposition pour conserver les cœurs d'ilots. La multiplication des divisions fait perdre l'essence même du quartier. Les piscines sont comptabilisées dans l'emprise au sol. Les étages sur pilotes sont également considérés comme de l'emprise au sol au sens du lexique national.

Public : La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle, c'est-à-dire zéro rejet ?

Réponse Espace Ville : Effectivement, et les procédés pour récupérer les eaux pluviales sont fortement promus.

Public : Certaines personnes peuvent se trouver dans l'obligation d'augmenter la taille de leur logement pour correspondre à leur besoin, quelles sont leurs options ?

Réponse Espace Ville : Les surfaces supplémentaires sont définies en fonction des zones. C'est du cas par cas. On privilégie du rez-de-chaussée pour s'élever en R+1, dans la limite des hauteurs maximales autorisées dans le règlement.

Public : Un carport est-il considéré comme une extension ?

Réponse Espace Ville : Il n'est pas considéré comme une extension s'il est ouvert sur 3 côtés. Dans le cas contraire, il peut être considéré comme étant une construction annexe s'il n'est pas accolé à la construction principale.

Public : La destruction d'arbres a été identifiée sur certaines parcelles privées. Les nouvelles prescriptions permettront-elles de limiter cela ?

Réponse Mairie : Les nouvelles règles sont plus restrictives, en faveur de l'environnement. Pour la compensation, c'est possible en prescrivant un ratio par exemple.

Public : Pour les nouvelles espèces d'arbres à planter il y a-t-il une liste des arbres les plus adaptés au captage de CO² ?

Réponse Espace Ville : Les listes disponibles sont les essences à privilégier, les non allergisants et les non envahissantes.