

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REUNION DE CONCERTATION / ATELIER PARTICIPATIF PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Date : lundi 16 janvier 2023 – 18h30

Etabli par : Marie LEBEAU, LM Urbanisme

Diffusion : Commune de Sainte-Gemme-Moronval

Participants :

- Une cinquantaine d'habitants était présente à la Maison de la Culture ;
- Mme Françoise BORGET, Maire, Sainte-Gemme-Moronval ;
- Monsieur François FOUGEROL, Adjoint, Sainte-Gemme-Moronval ;
- M. Michel FAUVEAU, Adjoint, Sainte-Gemme-Moronval ;
- Mme Nathalie MACHKOVSKY, Conseillère municipale, Sainte-Gemme-Moronval ;
- M. Patrick FAVREAU, Conseiller municipal, Sainte-Gemme-Moronval ;
- M. Stéphane LENAERTS, Conseiller municipal, Sainte-Gemme-Moronval ;
- M. Jean-Marc JACQUIN, Conseiller municipal, Sainte-Gemme-Moronval ;
- M. Patrick MONDON, conseiller municipal, Sainte-Gemme-Moronval ;
- Mme Marie LEBEAU, LM Urbanisme.



INTRODUCTION

Madame le Maire remercie les personnes présentes pour leur présence. Elle rappelle que l'objet de la présente réunion est le lancement officiel de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune avec les habitants et un échange sur le devenir de la commune à l'horizon 2030.

Madame le Maire présente le groupement de bureaux d'études qui accompagne la commune dans la révision de son PLU, représenté par Marie LEBEAU, chef de projet, urbaniste chez LM Urbanisme.

Marie LEBEAU, LM Urbanisme, introduit la présentation en précisant que la procédure de révision du PLU de la commune de Sainte-Gemme-Moronval a repris en septembre 2022, après une période de pause liée au COVID et à des difficultés internes au sein de l'Agglomération qui accompagnait la commune.

Après une période de mise à jour du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le comité de pilotage travaille désormais à la rédaction du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Clé de voûte du PLU, le PADD doit être compatible avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Pays de Dreux. Il doit également fixer des objectifs en matière de sobriété foncière, de croissance démographique, de construction de logements, d'équipements, de création d'emplois, de mobilité et de prise en compte des enjeux environnementaux.

L'atelier participatif de ce soir s'organise en 3 temps :

- 1° Présentation de la procédure de révision du PLU (Qu'est-ce qu'un PLU ?) et des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ;
- 2° Echanges en tables rondes entre les participants autour des thématiques « Sainte-Gemme-Moronval, une commune à taille humaine » et « Sainte-Gemme-Moronval, commune durable » ;
- 3° Restitution des échanges et conclusion.

SYNTHESE DES INTERVENTIONS DES PARTICIPANTS

A l'issue du temps d'échanges en tables rondes, les rapporteurs présentent une synthèse des réflexions de leur groupe.

NB : Les interventions sont présentées groupe par groupe.

Les secteurs fléchés par les participants pour accueillir de nouvelles constructions sont indiqués par un cercle rouge sur les différentes cartographies.

Table 1 :

- Conscient des objectifs de construction de logements fixés par le SCoT, le 1^{er} groupe insiste, néanmoins, sur la nécessité de protéger certaines zones de la commune de toute urbanisation ;
- Il s'agit des zones boisées, des zones de passage d'animaux et des zones agricoles ;
- Plusieurs zones d'extension urbaine potentielle sont identifiées par le groupe.

Réponse de Marie LEBEAU : 3 des zones sont situées en zone inondable (Plan de Prévention du Risque Inondation/PPRi) et sont donc inconstructibles. La dernière zone est une pelouse calcicole et présente des enjeux environnementaux forts.

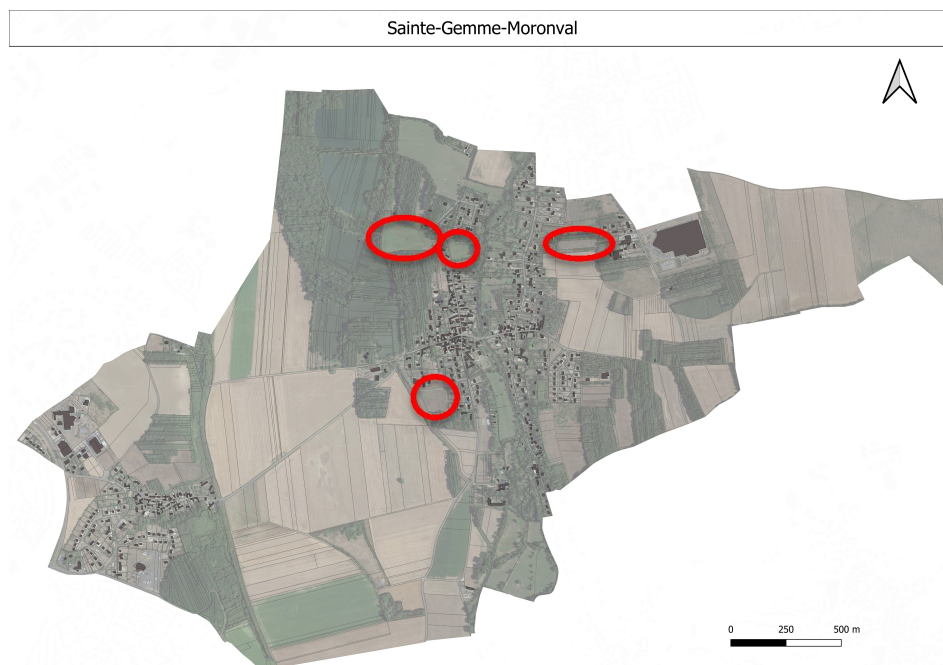


Table 2 :

- Il ne faut pas oublier d'évaluer les impacts que peut avoir la construction d'une cinquantaine de logements sur la circulation. En effet, cela implique, a minima, une centaine de voitures supplémentaires ;
- Le gabarit des voies n'est pas adapté à une telle augmentation du trafic, d'autant plus que les alternatives à la circulation automobile sont aujourd'hui inexistantes ;
- Les trottoirs sont trop étroits, voire inexistantes ; idem pour les pistes cyclables ;
- Compte tenu de la proximité de la gare, il est suggéré de concentrer les nouvelles constructions à Moronval, sur l'emplacement réservé de la rocade qui ne se fera pas ;
- Ce secteur semble assez propice à la construction de résidences pour personnes âgées ou étudiants ;
- Il pourrait accueillir des petits immeubles de 2 étages maximum, comprenant tous les critères modernes : murs végétaux, panneaux solaires... ;
- Il faut à tout prix limiter l'étalement urbain ;
- Des constructions sur pilotis pourraient être envisagées pour les dents creuses situées en zone inondable.

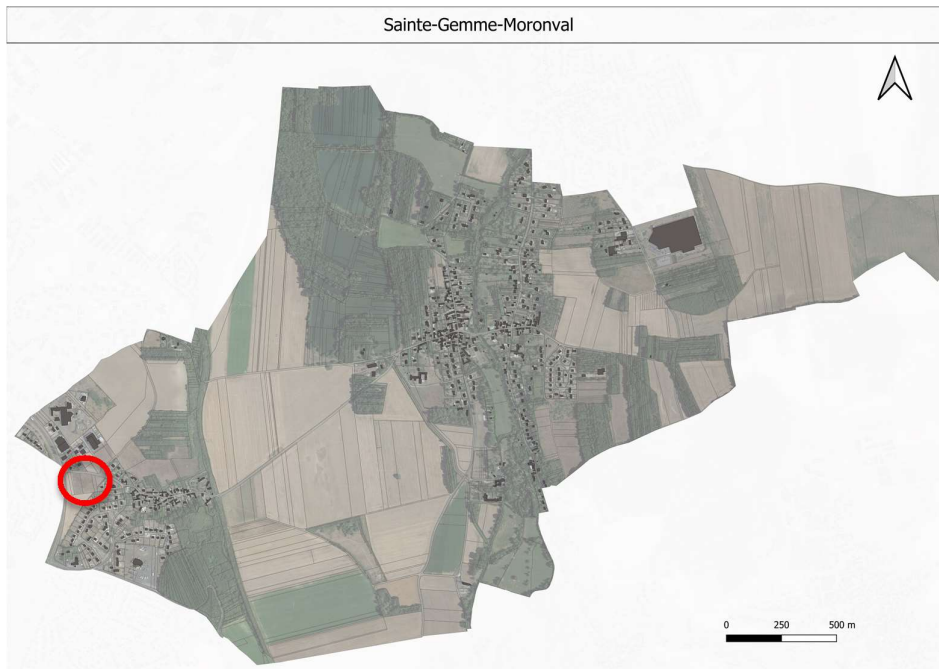


Table 3 :

- Il est nécessaire de conserver le caractère rural de la commune et de tirer parti de l'implantation de la commune : paysage de vallée, espaces boisés,... ;
- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser R+1 ;
- Elles doivent également respecter le style architectural eurélien ;
- Le PLU doit protéger les boisements existants, les étangs,..., tous les éléments identitaires du paysage communal.

Table 4 :

- Il faut privilégier la division des terrains déjà bâtis ;
- Il serait intéressant de promouvoir les mini-maisons à caractère rural ;

- Les terrains des particuliers non constructibles, bien que situés dans l'enveloppe urbaine, doivent faire l'objet d'un réexamen pour être rendu constructibles.

Table 5 :

- **Préserver :**
 - un maximum d'espaces verts ;
 - ne pas toucher aux zones Natura 2000 ;
 - garder les chemins ruraux en état ;
 - impératif de se préserver de la pollution ;
 - le parking de l'école : très utilisé par toutes les auto-écoles de l'agglomération pour apprendre à faire les manœuvres.
- **Améliorer :**
 - faire communiquer les trottoirs entre Chérisy et Sainte-Gemme ;
 - améliorer le chemin piétons vers Intermarché à Chérisy ;
 - aménager certains espaces en jachères (notamment en face de l'école) ;
 - planter des arbres (par exemple au city stade) pour lutter contre les îlots de chaleur.
- **Concilier :**
 - construire des maisons individuelles et de plain-pied ;
 - respecter le style architectural du Thymerais, comme cela a été fait pour l'opération de logements sociaux ;
 - accueillir des jeunes ;
 - développer les transports.
- **Où construire ?**
 - Sur la zone derrière le garage face à Intermarché ;
 - Implanter un local commercial entre Sainte Gemme et Moronval.
- **Quoi construire ?**
 - Des maisons individuelles avec chacune leur cachet, mais hors lotissement ;
 - Prévoir également un champ solaire ;
 - Un local commercial favorisant la vente de produits locaux.

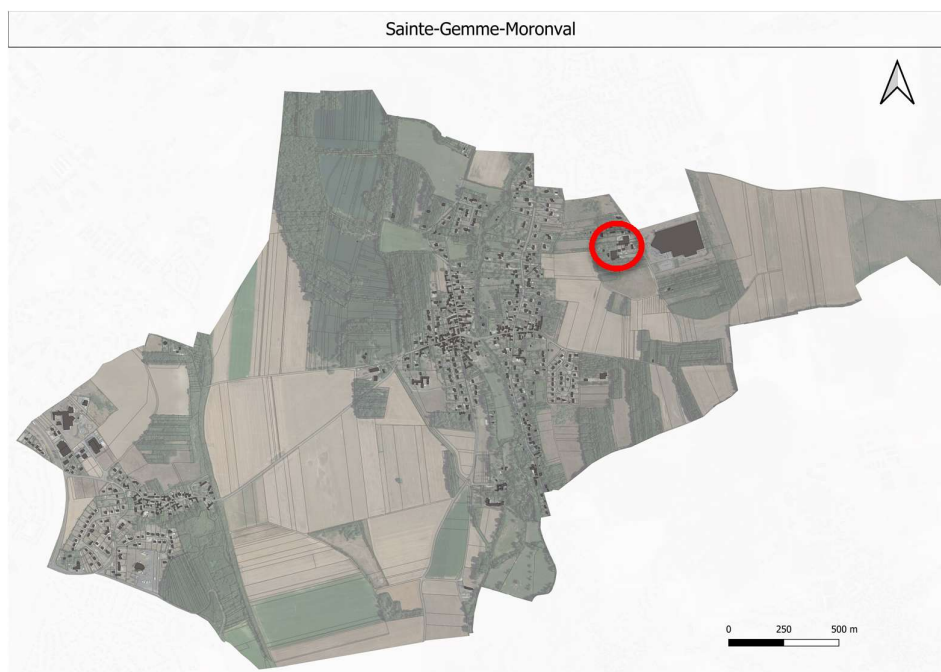
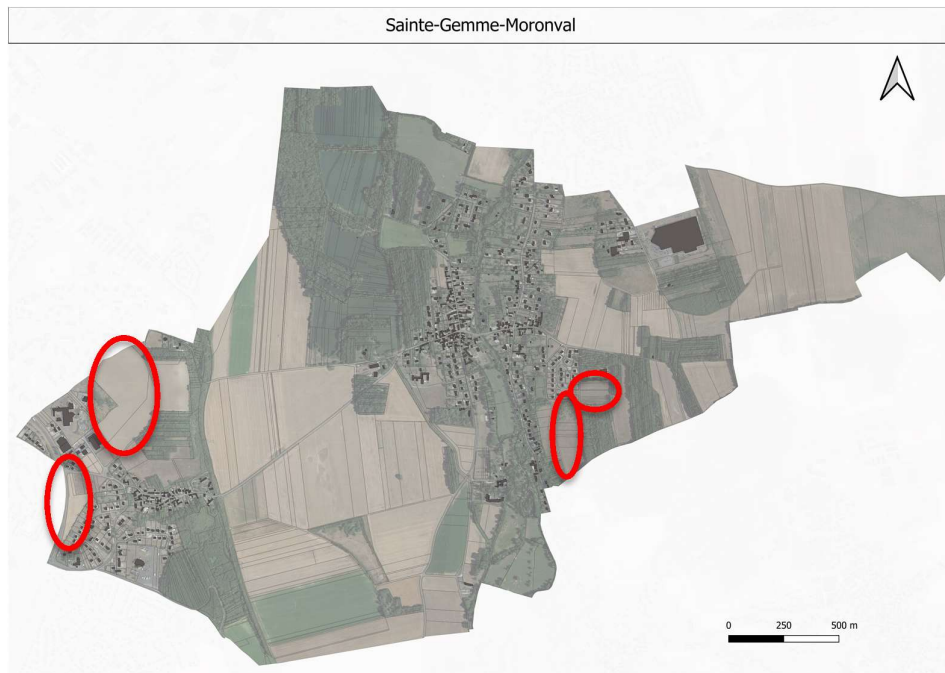


Table 6 :

- Il manquait plusieurs éléments pour que les différents groupes puissent se prononcer sur la localisation des futures constructions : PPRi, plan topo avec les courbes de niveaux...
- Il est indispensable de préserver les terres agricoles, ainsi que les étangs, les boisements et leurs lisières...
- Pourquoi pas urbaniser sur les Hauts de Moronval ou au sud du lotissement de la Bergerie ;
- Les constructions futures ne doivent pas dépasser un étage (R+1) et respecter l'architecture locale (aux portes de la Normandie) ;
- Des démarches type BIMBY (Build in my Backyard/Construire dans mon jardin) doivent être privilégiées afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- Les entrées de ville, notamment celle où se trouve Intermarché, doivent être valorisées ;
- Il convient également de désimperméabiliser les sols, de réfléchir autrement par l'aménagement de cours Oasis dans les écoles, de voies perméables au sein des nouvelles opérations, etc.



Madame le Maire remercie les participants pour la richesse des échanges et clôt la réunion à 20h30.