

**RÉUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
DU 8 JANVIER 2019.**

Étaient présents :

- *Pour la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines :*
 - Jean-Claude HUSSON, Maire,
 - Joëlle GNEMMI, Adjointe au Maire,
 - Patricia GILLOT, DGS,
- *Pour le Cabinet GILSON :*
 - Morgane FOULON, chargée d'études,
- *Pour la Commune de Ponthévrard :*
 - Monsieur LAGOUGE, Adjoint au Maire,
- *Pour CART :*
 - Jérémy DAMAS,
- *Pour la DDT :*
 - Maguelone RESTOUX-CORDES.

Absents excusés :

- Armée de Terre,
- Chambre d'Agriculture,
- Mairie de Bullion.

Présentation de la déclaration de projet.

Remarques Mme RESTOUX-CORDES : Document très documenté, de qualité.

p.15 : préciser un parking en « sous-sol » plutôt qu'en « infrastructure »

p.16 : Rajouter sur le plan masse : l'entrée du parking en sous-sol ainsi que les entrées des maisons individuelles.

p.19 : La justification du projet par rapport au SDRIF n'est pas suffisante. En effet, il ne tient pas compte du SCOT qui est "intégrateur du SDRIF". Il faut donc retravailler la justification par rapport au SCOT. Il faut donc le rajouter de manière conséquente pour éviter tout risque juridique. Il faut reprendre les documents graphiques, les objectifs et les orientations.

p.20 : préciser l'impact du projet sur la desserte routière et sur le stationnement. Montrer que cet impact sera minime. Retravailler les justifications pour montrer tous les aspects positifs du projet

Mise en compatibilité du rapport de présentation :

DDT : Page 24 (et page 10 de la notice) : Le terme d'« éligible à la Loi SRU » est inapproprié. Remplacer par « la Commune a des obligations ... ».

Pas d'autres remarques sur le rapport.

Mise en compatibilité du PADD :

DDT : Expliquer p 29 pourquoi le projet de MARPA ne se fait pas (reprendre les mêmes explications que dans le rapport de présentation).

Ne pas omettre de reprendre intégralement la page 6 du PADD pour reprendre les justifications en introduisant les nouvelles obligations de la Commune. Il faut repartir des Lois SRU et Duflot pour mettre à jour le document .

Mise en compatibilité des OAP :

DDT : Par rapport à la prise en compte du projet, la DDT aurait préféré que l'analyse de l'OAP soit faite sur la totalité de l'emprise du projet donc, la sente, les parcelles et le boisement.

- Préciser que le boisement est protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et ajouter des prescriptions sur le boisement. Aucun portillon d'accès de l'emprise du projet vers le petit bois n'est prévu. Les usagers du projet ne seront pas privilégiés par rapport aux autres habitants du quartier.
- Préciser que la sente faisant l'objet d'un emplacement réservé sera réalisée en même temps que le projet par l'aménageur qui la rétrocédera ensuite à la commune. Insister sur le fait qu'elle offre plus de perméabilité au secteur et s'inscrit dans une volonté globale de la commune d'apaiser la voirie et d'offrir plus de place au piéton. L'utilisation de la sente permet de créer un itinéraire de circulation douce pour les enfants scolarisés dans les différents groupes scolaires : école et lycée. La sente doit déboucher sur un aménagement permettant de sécuriser la traversée des usagers et notamment des enfants l'empruntant
- Toujours en termes de voirie, préciser les entrées/sorties véhicules motorisés sur la parcelle et insister sur le fait qu'elles n'auront qu'un faible impact sur la circulation existante déjà apaisée (zone 30).
- Concernant le stationnement : Stationnement au nord-est de la parcelle en sous-sol (cette notion est à préciser page 15), à l'exception des places handicapées qui sont aménagées sur la parcelle. Préciser également quel est l'accès de ce parking pour une meilleure compréhension du projet par les riverains. Préciser qu'aucun stationnement n'est prévu sur la rue, les portails des maisons individuelles seront à l'alignement. Rappeler que bien que la rue soit passante avec le nouveau plan de circulation, la zone 30 permet une circulation apaisée et ralentie. Préciser que conformément à la législation, une place de stationnement par logement social sera créée. Préciser que l'emplacement réservé n°8 permettra de créer de nouvelles places de stationnement au cas où celui en vigueur serait insuffisant ;
- Page 25 et 30 : Indiquer une fourchette : « entre 50 et 60 logements » plutôt « qu'environ 60 logements » ;

Mise en compatibilité du document graphique :

Il manque les légendes (avant et après) au niveau du plan de zonage. (Attention le document graphique a une portée réglementaire.

Mise en compatibilité du règlement :

UB 6 (page 37) : La phrase en rouge dans le document présenté, devra être mise en fin d'article afin de créer une règle dédiée au secteur Uba. En effet, la règle sur l'inconstructibilité au-delà d'une profondeur de 25 m pour UB serait bloquante pour le projet.

Après vérification : La règle d'une profondeur de 25 mètres maximum ne gêne pas le projet car l'implantation de l'ensemble des bâtiments respecte cette règle.

Le règlement de la zone UB est interprétable, l'intérêt de la déclaration de projet est de pouvoir faire des règles spécifiques à la zone UBa ; par sécurité et comme évoqué en réunion il aurait été plus sur, pour éviter des interprétations, de reprendre en fin de la plupart des 14 articles et en particulier pour ceux qui donnent des chiffres (soit les hauteurs, les distances...), le secteur UBa et de rédiger les règles qui ne s'appliquent strictement qu'au secteur UBa. : « Une règle dédiée au secteur Uba empêcherait les erreurs d'interprétation ».

UBa 7 : Préciser "en cas de murs aveugles ou de jours de souffrance". (Code civil : 1,90 m en vue droite et 0,60 m en vue oblique)

Après vérification : les élus en prennent bonne note mais la seule zone séparative concerné par le projet donne sur un bois, cette remarque n'est donc pas nécessaire.

CART UB8 : Ajouter 8 mètres "quelque soit la hauteur" et remonter cette notion au niveau des détails donnés sur la hauteur.

DDT UB8 : mettre une dérogation pour les annexes en plus des ouvrages techniques. (Répéter la précision sur les annexes).

L'article **UB 10** parle de terrains en pente et empêche les bâtiments d'être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel. Préciser que cette règle ne s'applique pas dans le secteur Uba. Celui-ci présente une déclivité incompatible avec la règle. Une règle dédiée au secteur Uba empêcherait les erreurs d'interprétation.

DDT : page 36 **UB13 et UB11** : Article L. 123-1-5-7 du CU à remplacer par l'article L151-19 du CU : Nouvelle numérotation à modifier uniquement en UB.

UB13 : inclure les prescriptions liées à la protection du bosquet. Elles figurent déjà dans la rédaction. Donc rien à faire. En revanche, mettre à jour le Code => L 151-19 et 23. (nouveau).

Autres remarques :

DDT : le projet dépasse-t-il 50 % d'emprise au sol ? A vérifier.

Hauteur totale des bâtiments : sous les 11 mètres. Notice à vérifier qui est précisée à 8 mètres.

Page 41 : il y a un règlement sur les clôtures. Sont-elles adaptées au projet ? A vérifier. (grillages avec haie). Attention, il y a 2 types de clôture ? Il faudrait matérialiser les clôtures pour vérifier qu'elles correspondent bien au règlement. Cela serait de nature à rassurer le voisinage. Revoir la règle en fonction de ce qui est proposé dans la notice architecturale. A revoir également avec I3F pour être le plus précis possible. Attention toutefois à ne pas dire des choses qui enferment.

Vérifier la notion de R+1+combles. La hauteur de 8 mètres semble minimaliste. (Bien vérifier qu'il ne s'agit pas de R+2). La notice indique parfois R+2 au lieu de R+1+combles. A revoir avec I3F. Les bâtiments font tous du 16/8. Ajouter une petite recherche sur les hauteurs existantes alentours pour démontrer que le projet s'intègre dans le secteur alentours. Cf ce qui se construit aujourd'hui où les pavillons individuels "montent en hauteur". (Cf derniers pavillons construits Route de Dourdan ainsi que le petit collectif construit en zone UD + Rue des Garennes, sente des Lilas, Rue des Paradis sur 500 mètres carrés de terrains !)

Annexes :

Notice : on produit une pièce du permis de construire dans la notice. Ce qui est gênant. Il a bien été indiqué que la pièce était produite à titre indicatif.

Ne pas mettre la fiche de l'ARS sur la qualité de l'eau. En terme d'urbanisme, cela n'a pas de valeur ajoutée.

Autres :

Un projet de rectification par rapport aux observations des PPA sera communiqué aux membres de la réunion d'ici la fin de la semaine. Le PV sera transmis à toutes les personnes associées et mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique.

L'avis de l'autorité environnementale doit être joint au dossier d'enquête publique. Le délai nous a été notifié au plus tard le 21 février 2019.

Pour pouvoir bénéficier des financements accordés au bailleur social, les projets doivent être livrés avant le 24 décembre 2021.

Point de vigilance : en cas de retard de livraison une nouvelle demande de financement par le bailleur social pourrait avoir pour conséquence des financements moins importants.

* * * * *

NB : Les remarques formulées par les PPA ne seront prises en considération, conformément à la réglementation, qu'au moment de la rédaction définitive emportant mise en compatibilité du PLU.