

Avril 2019

SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

(département des Yvelines)

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR UNE DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN CONFORMITÉ DU PLU POUR LE PROJET DE
CONSTRUCTION DE 55 LOGEMENTS AU LIEU DIT « LE
CHAMP-DES-POMMIERS »**

**RAPPORT D'ENQUÊTE ÉTABLI PAR GUY POIRIER, COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DESIGNÉ PAR
MADAME LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES EN DATE DU 20
DECEMBRE 2018 (DOSSIER N° E18000160 / 78).**

TABLE DES MATIERES

I. Présentation de l'enquête publique

1. Eléments du diagnostic

- 1.1. La commune et le contexte supra-communal
- 1.2. L'évolution de la population
- 1.3. La situation du parc de logement
- 1.4. La loi SRU
- 1.5. L'objet de l'enquête
- 1.6. Le cadre juridique
- 1.7. L'examen conjoint des Personnes publiques associées
- 1.8. La composition du dossier
- 1.9. La présentation du projet
 - 1.9.1. Le contexte
 - 1.9.2. Le projet proprement dit
 - 1.9.3. Justification de l'intérêt général
 - 1.9.4. Compatibilité avec le SDRIF
 - 1.9.5. Compatibilité avec le SCOT Sud-Yvelines
 - 1.9.6. L'impact du projet sur l'environnement
 - 1.9.7. La mise en compatibilité avec le PLU
 - 1.9.8. L'évolution du PADD
 - 1.9.9. L'évolution des OAP
 - 1.9.10. L'évolution du plan de zonage
 - 1.9.11. L'évolution du règlement

1.9.12. Annexes

2. L'organisation, le déroulement de l'enquête, les observations

2.1. L'organisation

2.2. Le déroulement de l'enquête

2.3. Les observations

Le procès-verbal de synthèse

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Annexes

- a. Nomination du commissaire enquêteur
- b. Arrêté municipal
- c. Attestations de parution
- d. Attestation d'affichage
- e. Décision de la MRAe
- f. Compte rendu de la réunion des PPA du 8 janvier 2019.
- g. Tract de l'Association du quartier du Champ-des-Pommiers.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019

Affiché le



ID : 078-217805373-20190521-DCM2019_60-DE

PRESENTATION

I. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

1.1. La commune et le contexte supra-communal

La commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines est située au sud du département des Yvelines, à la limite de celui de l'Essonne, elle appartient à l'aire urbaine de Paris et à la zone d'emploi de Rambouillet. Située à proximité de l'échangeur de l'A10, elle a un accès direct avec les pôles les plus importants de la région.

Saint-Arnoult-en-Yvelines s'étend sur une superficie de 12,55 km², majoritairement occupés par des espaces agricoles et forestiers, la partie urbanisée est scindée en deux de part et d'autre de la RD 988 qui rejoint Longvilliers à Ablis.

La commune appartient à la communauté d'agglomération « Rambouillet territoires », dite CART, née en 2017 de la fusion de la Communauté de communes Plaines et Forêts des Yvelines (dont dépendait Saint-Arnoult) et les Communauté de communes Contrée d'Ablis et portes d'Yvelines et des Etangs. La CART compte 36 communes avec 77 700 habitants.

Saint-Arnoult est classée dans le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) comme pôle de centralité dont l'espace urbanisé est à optimiser. La commune est située près du pôle commercial de Rambouillet, mais dispose elle-même d'une armature commerciale relativement dense, avec notamment deux supermarchés.

1.2. L'évolution de la population

Peuplée en 2013 de 6 077 habitants, la commune a connu une forte croissance de 1970 à 1990, puisqu'elle est passée en vingt ans de 1 584 habitants à 5 811 (x 3,7), depuis lors on enregistre une certaine stagnation - on compte 6 127

habitants en 2010 - voire un léger recul, le recensement de 2013 affiche en effet un nombre d'habitants de 6 077.

Cette situation peut paraître *a priori* paradoxale dans la mesure où le nombre de logements n'a cessé de croître, passant de 2 042, en 1990 à 2 225 en 2000 et 2 643 en 2013. Cela s'explique par le desserrement des ménages puisque la moyenne de la taille desdits ménages passe de 3,2 en 1982 à 2,8 en 1999 à 2,5 en 2014.

Il semble évident que la construction de logements constitue un enjeu majeur pour stopper la décroissance démographique et assurer le renouvellement de la population, d'autant plus qu'on assiste à un vieillissement de la population.

Il n'y a que 22% des actifs qui travaillent dans la commune et ceux qui travaillent à l'extérieur utilisent peu les transports en commun (10%).

1.3. La situation du parc de logement.

De 2009 à 2014 il n'y a que 66 nouveaux logements qui ont été construits sur la commune (+ 2,5%). Le parc est très typé : il comporte en effet :

- 56,6% des logements ont plus de cinq pièces
- 77,5% sont des logements individuels
- les propriétaires représentent 74,7 des résidents,
- seuls 4,9% des habitants vivent en HLM.

La dynamisation et la diversification s'imposent.

1.4. La loi SRU

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, dite loi SRU (« Solidarité et renouvellement urbain ») s'impose aux communes de l'Île-de-France de plus de 1 500 habitants appartenant à des agglomérations ou à des intercommunalités de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Avec la création de la Communauté d'agglomération Rambouillet territoires (CART) à laquelle appartient Saint-Arnoult, la loi SRU s'applique pleinement.

La commune ne dispose d'un parc que de 4,8% de logements sociaux, l'objectif est d'atteindre 25% à l'horizon de 2025, ce qui suppose 507 logements, soit un rythme de construction de 70 logements par an.

Remarque du commissaire enquêteur : il serait nécessaire de développer les conséquences pour la commune du non-respect de la loi qui peut aller jusqu'à un arrêté de carence pris par le préfet, pouvant entraîner de fortes pénalités financières mais aussi la substitution du préfet au maire pour des opérations d'urbanisme. Il serait intéressant d'indiquer le montant des pénalités payées maintenant par la commune.

1.5. L'objet de l'enquête

Il s'agit de la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme prévue dans l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, et son décret d'application du 14 février 2012, procédure régie par l'article L.300-6 du Code l'urbanisme. En l'occurrence cette mise en compatibilité porte sur le Plan local d'urbanisme en vue de la création de 55 logements sociaux sur la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines, au lieu-dit : le Champ-des-Pommiers.

1.6. Le cadre juridique

Les références essentielles relèvent de :

- la loi n° 2000-1208 du 14 décembre 2000, relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU), à laquelle la commune est astreinte depuis 2013,
- la loi n° 2006-872 portant sur Engagement national pour le logement,
- la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II,
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès à un logement et à un urbanisme rénové (ALUR),
- l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2012, portant clarification et simplification des procédures

d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

- le décret n° 2012-995 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme.

1.7. Examen conjoint des Personnes publiques associées :

Si la déclaration de projet ne nécessite pas de consultation des Personnes publiques associées (PPA), une réunion d'examen conjoint est prévue (Code de l'urbanisme article L.153-54 2°).

Cette réunion s'est tenue le 8 janvier 2019, étaient présents :

- M. J.Cl. HUSSON, maire de Saint-Arnoult, Mme GNEMMI , maire-adjointe, chargée de l'urbanisme, Mme GILLOT, DGS,
- M. Jérémy DAMAS, représentant la Communauté d'agglomération Rambouillet territoires,
- M. LAGOUGE, maire-adjoint de Ponthevrard
- Mme Magdelone RESTOUX-CORDES, chargée de mission à la Direction départementale des territoires,
- Mme Morgane FOULON, chargée d'études au cabinet GILSON.

Les remarques émanent essentiellement de la représentante de la DDT, parmi celles-là il faut surtout retenir que :

- la justification du projet par rapport au SDRIF n'est pas suffisante, il ne tient pas en effet compte du SCOT qui est intégrateur du SDRIF,
- l'abandon du MARPA n'est pas explicité,
- l'analyse de l'OAP devrait être faite sur l'emprise du projet,
- des modifications doivent être apportées quant à la mise en compatibilité du règlement.

Remarque du commissaire enquêteur : la quasi-totalité des observations ont été prises en compte dans le dossier d'enquête publique.

1.8. Composition du dossier :

Le dossier comprend :

- **l'arrêté du maire** de Saint-Arnoult-en-Yvelines (n° 2019 / 019) prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU). Il précise :
 - **article 1 : l'objet de l'enquête** : la déclaration de projet a pour but la construction de 55 logements sociaux, la durée sera de trente jours consécutifs, du 20 février au 21 mars inclus,
 - **article 2 : la désignation du commissaire enquêteur**, le Président du tribunal administratif a désigné Guy POIRIER, comme commissaire enquêteur [remarque du CE : c'est une présidente],
 - **article 3 : la mise à disposition du dossier** : toute personne pourra demander les informations sur le projet, ou obtenir sur demande sa communication ; il sera mis en ligne sur le site internet de la ville, un registre sera mis à disposition du public où chacun pourra consigner ses observations, ces observations pourront être adressées au commissaire enquêteur, soit par courrier à l'adresse de la mairie, soit par courrier électronique. Ces observations seront à la disposition de tous les citoyens.
 - **article 4 : les permanences**, le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie les jeudi 4 février de 10h. à 12h, le samedi 9 mars de 10h à 12h, le mercredi 13 mars de 15h. à 17h. et le jeudi 21 mars de 15h30 à 17h30.
 - **article 5 : un avis informant le public** sera publié quinze jours avant l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ; il sera mis en ligne sur le site internet de la ville et publié par voie d'affiches.

- **article 6 : formalité de l'enquête** : à son issue le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, dans les huit jours, il dressera un procès-verbal de synthèse des observations, il le remettra au maire qui devra lui répondre dans un délai de quinze jours,
- **article 7 : conclusions du commissaire enquêteur**, à compter de la fin de l'enquête le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours pour remettre au maire [...] ses conclusions et avis motivés qui seront transmises au tribunal administratif
- **article 8 : mise à disposition du rapport d'enquête** : une copie du rapport sera mise à la disposition du public pendant un délai d'un an,
- **article 9 : suite des résultats de l'enquête**, la déclaration de projet, éventuellement modifiée sera soumise à l'approbation du Conseil municipal,
- **article 11 : notification**, une copie du présent arrêté sera transmise au sous-préfet de Rambouillet, au président du tribunal administratif de Versailles, au commissaire enquêteur.

□ **La notice du projet et mise en compatibilité du PLU :**

- les éléments de diagnostic,
- la présentation du projet et la justification de l'intérêt général,
- la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme.

□ **Les annexes.**

- le rappel des règles fixées par le Code de l'urbanisme,
- la décision de la Mission régional d'Autorité environnementale, dispensant d'une évaluation environnementale,
- le compte rendu de la réunion des Personnes publiques associées (PPA) du 8 janvier 2019,
- les justifications de parution de l'avis de l'enquête publique.

1.9. PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL. COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF ET LE SCOT.

1.9.1. Le contexte

Le site dit du Champ-des-Pommiers se situe à l'est du bourg, il constitue une dent creuse de 5 600m². Le projet consiste en la démolition de deux maisons individuelles et la construction de 55 logements sociaux par l'aménageur I3F. la répartition se fera comme suit

- 51 logements collectifs sur 5 bâtiments
- 4 logements individuels sur 2 bâtiments.

Le secteur se situe à proximité du collège Georges-Brassens et du groupe scolaire Guhermont, des équipements sportifs, de la mairie et de ses services, du centre-ville. Il y a un arrêt de bus à 100 mètres environ.

L'objectif correspond à celui affiché dans le PADD qui est de « *permettre la densification des secteurs urbanisés* ». Le projet vise à s'intégrer au mieux aux constructions pavillonnaires proches, le boisement situé à l'est est appelé à être préservé.

Il s'inscrit dans une dynamique plus générale puisqu'une opération de 46 logements, dont 23 sociaux, est en cours.

Remarque du commissaire enquêteur : il faut préciser que ces constructions se situent au centre-ville, rue Henri-Grivot et indiquer également, comme c'est écrit page 18 du rapport, la réalisation de 94 logements, dont environ 30 à destination sociale, rue des Remparts. Ce sont donc en tout 195 logements, dont 108 sociaux qui sont prévus à brève échéance.

Le secteur est concerné par :

- la protection du site inscrit de la vallée de la Rémarde,

- le périmètre de protection de l'église Saint-Nicolas.

Il n'est pas, par contre concerné par un risque naturel ou technologique ou par une protection environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides...)

1.9.2. Le projet proprement dit : outre un lot de 352 m² issu d'une concession à la commune pour améliorer les liaisons inter-quartiers, le projet comprend un lot de 5 208 m² sur lequel seront construits 55 logements dont 51 en collectif et 4 en individuel. Il est prévu des constructions basses R+1 en frange ouest et de R+2 sur le reste. La typologie est la suivante : 23 T2, 25 T3 et 7 T4 (dont les 4 logements individuels. La végétation sera densifiée, en continuité avec le petit bois, les logements collectifs seront implantés sur un jardin partagé, un parking en sous-sol sera implanté.

1.9.3. Justification de l'intérêt général, il s'agit :

- d'un projet qui répond aux enjeux régionaux qui prônent la densification du tissu urbain afin d'éviter l'étalement, le secteur du Champ-des-Pommiers est en effet enclavé dans le tissu bâti,
- d'une réponse aux normes législatives et aux besoins communaux : il doit permettre de relancer la croissance démographique, d'améliorer le parcours résidentiel, de s'inscrire dans le cadre de la loi SRU qui prévoit 25% de logements sociaux alors que la commune n'en a que 4,8%,
- d'une insertion dans l'environnement local avec une attention particulière au paysage et à l'harmonie du bâti par rapport à la zone pavillonnaire environnante.

1.9.4. Compatibilité avec le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF préconise de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et d'éviter l'accroissement des déplacements. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants.

Arguments du maître d'ouvrage : *la mise en compatibilité du PLU est cohérente avec les orientations du SDRIF.*

1.9.5. Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Il faut rappeler que Saint-Arnoult-en-Yvelines fait partie, avec Ablis, Le Perray-en-Yvelines et Les Essarts-le-Roi des pôles d'appui du SCOT dont les objectifs sont clairement définis.

- 1.9.5.1. Structurer l'armature urbaine du Sud-Yvelines autour des pôles de centralité existants dans le cadre de l'organisation de l'espace et des grands projets d'équipements et de services (chapitre 1)
- en privilégiant le renouvellement et le développement urbain des pôles d'appui
 - en permettant d'accroître les capacités d'accueil de l'espace urbanisé de ces pôles.

Arguments du maître d'ouvrage : *le projet répond à ces objectifs de renouvellement urbain au cœur du centre-bourg, il permet également satisfaire à des besoins démographiques et de renforcer le parcours présidentiel de la commune.*

- 1.9.5.2. Accroître et répartir la production de logements conformément aux principes d'organisation urbaine du Sud-Yvelines (objectif 1 du chapitre 3 : la politique de l'habitat) : l'objectif est de viser à une production de logements des 480 / an pendant dix ans sur l'ensemble du territoire dont 190 dans les pôles d'appui, tout en améliorant les conditions de transport

et en assurant de nouveaux équipements, tout en respectant les objectifs de limitation de l'étalement urbain

Arguments du maître d'ouvrage : *pour Saint-Arnoult, il convient de prévoir la production de 50 logements par an pendant dix ans. Sur le Champ-des-Pommiers les 55 logements prévus correspondent à 29% des objectifs annuels prévus pour les quatre pôles, il s'agit là d'une contribution importante, réalisée par densification du tissu urbain existant.*

1.9.5.3. Développer un habitat diversifié et de qualité, répondant aux besoins de la population (objectif 2 du chapitre 3 : politique de l'habitat) afin

- d'accroître et de diversifier l'offre de logements,
- de mettre en œuvre une production de logements diversifiés
- de développer une offre en petits logements (3 pièces surtout) en direction des jeunes et des plus anciens,
- d'assurer la qualité des logements et du cadre de vie
- mettre en œuvre la politique du SCoT sur la production de logements intégrés à leur environnement.

Arguments du maître d'ouvrage : *tous ces objectifs sont respectés dans le projet et donc dans le Plan local d'urbanisme, mis en conformité.*

1.9.5.4. Assurer une mixité sociale dans les opérations d'urbanisme en favorisant la production de logements (objectif 3 du chapitre 3 : politique de l'habitat). Il faut rappeler que :

- les Programmes locaux d'urbanisme (PLH), les PLU et les nouvelles opérations d'urbanisme doivent permettre la production de logements aidés, le SCoT visant à terme un minimum de 15% du parc résidentiel sur son territoire,

- toutes les communes n'ont pas les mêmes contraintes, à l'exception de Rambouillet et de Saint-Arnoult, il s'agit de communes rurales.

Arguments du maître d'ouvrage : *l'opération consiste à créer 100% de logements sociaux, la commune est tenue de respecter la loi SRU qui l'oblige à avoir 25% de logements sociaux, dans la mesure où elle a rejoint la Communauté d'agglomération Rambouillet territoires, or elle ne dispose à ce jour que de 4,8% de logements sociaux.*

- 1.9.5.5. Donner la priorité au renouvellement urbain en utilisant le potentiel de renouvellement et de réaménagement des secteurs d'habitat ou d'activités. Mettre en œuvre l'objectif de mutation et de densification des secteurs urbanisés en préservant les paysages, en contribuant à l'imperméabilisation des sols, en traitant d'une manière harmonieuse les franges urbaines, en mettant en place des espaces libres de qualité : espaces verts et boisés, lieux publics... (objectif 1 du chapitre 4 : les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, agricoles, naturels et forestiers).

Arguments du maître d'ouvrage : *le projet est fondé sur l'intensification d'une dent creuse en centre-ville, il prend en compte l'intégration paysagère, la gestion des eaux pluviales, par exemple est traitée par la création d'un jardin humide.*

- 1.9.5.6. Maîtriser la consommation d'espace pour un équilibre entre développement urbain et préservation des terres agricoles et boisées (objectif 4 du chapitre 4 : les grands équilibres entre espaces urbains ou à urbaniser et les espaces ruraux, agricoles et forestiers).

Arguments du maître d'ouvrage : *le projet est intégralement réalisé dans le tissu urbain de la commune et ne consomme pas d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.*

1.9.5.7. Favoriser la densification des nouveaux espaces à urbaniser (objectif 5 du chapitre 4 : les grands équilibres entre espaces urbains ou à urbaniser et les espaces ruraux agricoles et forestiers)

- les prévisions et décisions d'urbanisme doivent permettre de favoriser des densités soutenues, en termes de logements, d'activités, d'équipements et de services
- ces densités doivent s'inscrire dans les prescriptions du SDRI 2013 : une augmentation de 10%.

Arguments du maître d'ouvrage : *le projet prévoit 55 logements sur 0,53 ha et répond ainsi aux objectifs de densité préconisés.*

1.9.5.8. Structurer le développement urbain du Sud-Yvelines dans l'optique d'élever la performance de l'offre de transport en commun (objectif 1 du chapitre 5 : la politique de transport et de déplacement)

Arguments du maître d'ouvrage : *les arrêts des lignes 3 et 10 du réseau Transdev se situent à proximité du lotissement, ces lignes permettent de rejoindre les gares de Rambouillet et de Dourdan.*

1.9.5.9. Aménager l'espace pour favoriser les modes actifs (objectif 5 du chapitre 5)

Arguments du maître d'ouvrage : *un arrêt de bus est situé à côté du lotissement en projet, une liaison douce sera créée qui permettra d'atteindre les équipements de la ville.*

1.9.5.10. Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée avec les dessertes en transports en commun (objectif 6 du chapitre 5).

Arguments du maître d'ouvrage : *il est prévu un parking en sous-sol (une place / logement au vu de la proximité de l'arrêt bus). Les places « vélo » sont aussi intégrés dans le projet.*

1.9.5.11. Favoriser la nature en ville (objectif 1F du chapitre 6)

Arguments du maître d'ouvrage : *il est prévu une densification des arbres de haute tige (58 plantés, contre 6 supprimés), une continuité verte sera créée entre la végétation à l'ouest et le petit bois repéré au titre de l'article L.151-23 et intégré dans l'OAP du PLU.*

Remarque du commissaire enquêteur : comme indiqué précédemment, pour réaffirmer la volonté de maintenir définitivement le petit bois en l'état, il serait intéressant de le classe en EBC, de même que les sentes pourraient être matérialisées par des haies, complément paysager et source de biodiversité.

1.9.5.12. Intégrer avec qualité l'urbanisation dans son environnement : architecture et bonne qualité de l'insertion avec le bourg ou les quartiers voisins.

Arguments du maître d'ouvrage : *les formes et les hauteurs sont cohérentes avec le tissu urbain existant. La création d'un passage à la limite de la parcelle facilite l'accès aux différents services.*

Remarque du commissaire enquêteur : préciser que les deux derniers paragraphes correspondent respectivement aux objectifs 1F et 4C du chapitre 6 du DOO du SCOT.

1.9.6. L'impact du projet sur l'environnement :

- sur les réseaux : la station d'épuration est largement dimensionnée, d'après l'Agence régionale de la santé (ARS), l'eau potable est de bonne qualité,
- sur la gestion des déchets : les 5 bâtiments posséderont un local dédié aux ordures ménagères, 3 conteneurs sont prévus pour permettre le tri, la collecte sera calquée sur celle du centre-ville,

- sur le paysage : le secteur est inscrit dans la zone de protection de la vallée de la Rémarde et dans le périmètre de protection de l'église Saint-Nicolas,
- sur la biodiversité : le programme tient compte des éléments devant favoriser la biodiversité : utilisation d'essences locales, avec des arbres de haute tige, systèmes permettant le déplacement des espèces animales, prairie fleurie pour le jardin commun, haies fruitières et haies refuges...
- sur les circulations : sente piétonne, pas de stationnement prévu sur les voies publiques afin de favoriser l'harmonie du quartier. L'estimation des flux de véhicules est de 17 / heure pour 100 logements, alors que le projet n'est que de 55 logements. Le nouveau plan de circulation prévoit une vitesse de 30 km / heure.

1.9.7. Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU)

1.9.7.1. Evolution du rapport de présentation, partie 1.

La partie « habitat » dans ses rubriques 2.2. : « un parc arnolphiens très peu diversifié » et 2.2.7 : « un parc social peu représenté » est réécrit.

***Arguments du maître d'ouvrage :** l'objectif est de mettre à jour les données concernant l'habitat social à Saint-Arnoult et de mettre en avant les récentes obligations de la commune par rapport à la loi SRU, il s'agit aussi de montrer la volonté de réaliser des projets en ce sens destinés au plus grand nombre de citoyens à travers un parcours résidentiel adapté.*

1.9.7.2. Evolution du rapport de présentation, partie 2

1.9.7.2.1. La justification des orientations d'aménagement et de programmation. Cela concerne l'OAP n°3 : le secteur des

équipements, il est réécrit de manière à mettre en cohérence l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et sa justification au rapport de présentation en intégrant le programme de création des logements sociaux sur le secteur.

1.9.7.2.2. Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables, les zones urbaines, la zone Ub :

Il est précisé que la zone « Ub » comprend un secteur « Uba » destiné à accueillir de l'habitat dont les règles d'implantation et de volume des constructions diffèrent légèrement de celles de la zone « Ub ».

S'ensuit une justification des règles applicables.

1.9.7.2.3. Les motifs de délimitation des zones et des règles applicables, les éléments visés aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés

Un tableau précise les modifications : elles concernent l'emplacement n°2 (sente piétonne réduite) et le n°9 (parking supprimé)

Arguments du maître d'ouvrage : *l'emplacement réservé n°2 concerne la sente piétonne qui permet de traverser le Champ-des-Pommiers sur un axe nord / sud, il était trop important et il a donc été réduit.*

1.9.8. Evolution du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) :

1.9.8.1. Assurer une croissance démographique mesurée, diversifier l'offre de logements.

Il est mentionné que pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux sur l'ensemble du parc à l'horizon 2025 (loi SRU, article 55), Saint-Arnoult-en-Yvelines devra trouver 507 logements, soit 70 logements par an pendant sept ans.

1.9.8.2. Maîtriser le développement urbain

Arguments du maître d'ouvrage : *le site devait initialement accueillir une MARPA et le PADD avait classé le site en ce sens, le projet n'étant plus d'actualité, de nouvelles perspectives d'évolution sont offertes. Le plan a été modifié afin de donner une vocation d'habitat à ce secteur.*

1.9.9. Evolution des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : il concerne la modification de l'OAP n°3 « secteur des équipements », il y est ajouté « et d'habitat social »,

Sont indiqués : les points touchant au traitement paysager, aux espaces publics plantés, au boisement à l'est du lotissement prévu, aux déplacements piétons et cyclables, la circulation des véhicules motorisés.

Arguments du maître d'ouvrage : *en terme de justificatif, il est bien écrit que le but est t'intégrer le projet de logements sociaux aux OAP (intégration paysagère, circulation, intérêt environnemental)*

1.9.10. Evolution du plan de zonage

Il s'agit de prendre en compte le boisement à préserver, la réduction de l'emplacement n°2 (voir ci-dessus) et le classement du Champ-des-Pommiers en « UBa ».

1.9.11. Evolution du règlement

Il s'agit du règlement affectant la zone Ub (OAP n°3). Les modifications apportées ont trait

- aux règles d'implantation et de volume des constructions (secteur UBa)
- à l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs,
- à l'implantation également des constructions nouvelles soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre (secteur Uba)

- au respect des distances minima de 8 mètres pour la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété (secteur Uba)

Le reste du règlement est sans changement.

Annexes : y figurent :

- les articles du Code de l'urbanisme relatifs à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,
- la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) indiquant que la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale
- le compte rendu de la réunion des Personnes publiques associées (PPA) du 8 janvier 2019 (voir ci-dessous : l'organisation de l'enquête)
- les parutions relatives à l'enquête.

ORGANISATION, DEROULEMENT ET LES OBSERVATIONS

II. L'organisation et le déroulement de l'enquête, les observations

1. L'organisation :

- 1.1. ***Désignation du commissaire enquêteur*** : suite à la demande de Monsieur le Maire de Saint-Arnoult-en-Yvelines, Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné M. Guy POIRIER en tant que commissaire enquêteur (acte du 20 décembre 2018, n°E18000160 / 78)

1.2. **Concertation préalable** : une réunion a été organisée le vendredi 11 janvier à 15h30 avec Monsieur Jean-Claude HUSSON, maire de Saint-Arnoult, Mme Joëlle GNEMMI, 1^{ère} adjointe, chargée de l'urbanisme, Mme Patricia GILLOT, directrice générale des services, Mme Morgane FOULON du cabinet d'études Gilson paysages. Au cours de cette réunion l'objet et les enjeux du dossier ont été étudiés, les dates du début et de la fin de l'enquête ont été arrêtées ainsi que celle des permanences.

A l'issue de la réunion, une visite des lieux a été organisée avec Mme Gillot.

1.3. Personnes publiques associées : si dans le cas de la procédure de déclaration de projet, les avis des Personnes publiques associées ne sont pas sollicités formellement, une réunion de concertation doit se tenir pour enregistrer leurs observations ou leurs remarques, voire leurs réserves. Cette réunion s'est tenue le 8 janvier 2018. Ont été invités :

- les services préfectoraux (DDT)
- le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP)
- le Conseil régional d'Île-de-France
- le Conseil départemental des Yvelines
- la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE),
- les chambres consulaires (commerce et industrie, métiers et agriculture)
- l'Armée de terre
- le Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse,
- la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires
- le Syndicat des transports Île-de-France (aujourd'hui Île-de-France Mobilités)
- les maires de Sonchamp, Buillon, Clairefontaine-en-Yvelines, Longvilliers, Dourdan, Sainte-Mesme, Ponthévrard.

2. L'organisation de l'enquête

2.1. Information du public

Le public a été informé par les journaux suivants :

- *Le Parisien* (deux parutions : les 02.02.2019 et 21.02.2019)
- *Toutes les nouvelles* (deux parutions : 06.02.2019 et 20.02.2019)

De plus, *L'Echo républicain* a publié, dans son édition du 28 février un article sur le sujet, précisant même les conditions de l'enquête publique. Le journal municipal *L'Eclair* a publié une annonce dans son n° 133, de mars 2019. Par ailleurs le site internet de la ville a été saisi.

Une affiche a été apposée en mairie ainsi que sur les panneaux municipaux :

- rue de la Martinière,
- rue des Grands-Meurgers,
- rue Stourm,
- rue des Amorteaux,
- rue Eugène-Renault
- place du Jeu-de-Paume.

Les attestations de parution et d'affichage ont été jointes au dossier.

Le dossier était consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture.

2.2. Les permanences

La première permanence devait se tenir le jeudi 21 février, mais un problème de santé m'a obligé à la reporter au lundi 25 février. Toutes les personnes (7) qui se sont présentées le samedi ont pu ainsi être reçues. Il s'agissait en l'occurrence d'une délégation de l'association du quartier du Champ-des-Pommiers. Une visite a même été organisée sur les lieux et la délégation s'est entretenue avec le commissaire enquêteur et chaque membre a consigné ses observations sur le registre. Le même problème s'est reproduit – il s'agit d'une névralgie cervico-brachiale bloquante – le samedi 9 mars. Trois personnes se sont présentées, l'une est venue à la permanence suivante et les

deux autres ont eu un entretien téléphonique avec le commissaire enquêteur et ont fait part de leurs remarques sur le registre.

Le mercredi 13 mars 9 personnes (dont 2 couples) ont été reçues 9 personnes (dont 3 couples) également le jeudi 21 mars. Ainsi ce sont 23 personnes que j'ai reçues

2.3. Les courriers, les mails et les observations sur le registre :

J'ai reçu 5 courriers émanant de M. DUARTE, président de l'association du quartier du Champ-des-Pommiers, de M. Sylvain GUIGNARD, président de l'association « Démocratie et intérêt local », de M. Gilbert MERY, de M. Jean-Claude HOUSSINOT, qu'il m'a remis en main propre et de M. BLACHE COMTE (ces courriers sont cotés de C1 à C5).

J'ai reçu également 3 mails (M1 à M3), émanant de Mme Yvette ESPINASSE, de Mme Frédérique WOLF et de M. Jean-Claude BERRUYER.

De plus, 64 personnes se sont déplacées pour indiquer sur le registre mis à leur disposition leur position sur le projet. Les observations sont cotées sur le registre de R1 à R64.

Ainsi, ce sont 95 personnes qui se sont manifesté à propos de ce projet, ce qui peut être considéré comme une réaction assez forte pour un projet qui n'intéresse qu'un secteur réduit de la ville. Un tract avait été distribué dans Saint-Arnoult, disant « *Nous sommes tous concernés* » et appelant les citoyens à se mobiliser pour l'enquête publique. J'ai même entendu deux habitants me dire : « Nous venons pour signer la pétition ».

2.4. Résumé des différentes observations.

En dehors de celles émises par les membres de l'Association du quartier du Champ-des-Pommiers, qui interviennent dans tous les domaines, ce sont 164 observations qui ont été relevées, soit dans le registre, soit dans les courriers ou les mails, ce qui traduit une préoccupation réelle des habitants face au projet.

La maison de retraite ou MARPA: Le cas de la maison de retraite ou de la MARPA est abordé par une très large majorité des habitants de Saint-Arnoult-en-Yvelines. Ils ne comprennent pas que ce projet ait été abandonné.

Se sont exprimés dans ce sens : les membres de l'association, (M. Daniel RANGHEARD, Mme Annick RANGHEARD, Mme Julie SEYWERT, Mme Chantal WENDLINGER) M. Miche JOLY, M (?) FANCHON, Mme Marie-Claude COTTIN, Mme MOTTE) M. Patrick GIBOUDAUD, M. & Mme BRISSET, M. Jean-Claude TELLIER & Mme, M. Florian JOUFFROY, Mme Laure JOUFFROY, M. Lionel WENDLINGER, Mme REBUT, M. Gérard PINGUET, & Mme, M. & Mme CASPRIR (?), M. & Mme Pierre ADJAOS (?), M. Claude METZER, M. Sylvain GUIGNARD, Mme Céline FROMAGE, M. Roger CYVOCT (?), Mme Colette LANDIE, M. Philippe RODDE (ou maison médicale), M. & Mme RUBIN, M. Olivier BRIARD, M. Robert FEUILLATRE, M. L. JOUANNET, M. Jean-Louis SEVEAU & Mme, M. Claude COTTIN, M. Dominique & Mme Françoise POUSSINEAU, M. & Mme LACAN, M. Gilbert MERY, M. Jacques FEVRIER (ou maison médicale). M. DUARTE, Mme. RAMOS, M. & Mme PEREZ, M. Francis JOUFFROY, Mme Eliane JOUFFROY, M. Alain VIDRIL*, M. Frédéric BOURGEOIS, Mme Claudine DESSANC (?), M. WERDLING, M. & Mme VASSOR, M. & Mme RIEBEL, M. GRANDCLAUDON, M. Jean-Claude MISTRAL, M. Bernard TOURQUEMIN, M. Christian HILLAIRET, M. Claude ROUXEL & Mme Michèle ROUXEL, Mme Léonie BUI QUANG DA, Mme Françoise TABARY, M. LEROY (?), M. BLACHE COMTE, 8 anonymes (dont un préconise une maison médicale à défaut de maison de retraite).

Maison de retraite + maison des jeunes : Mme REBUT, M. Jean-Claude HOUSSINOT, Mme Joëlle JEGAT, M. GRUNDMAN

Maison de retraite + maison médicale : Mme Céline FROMAGE, M. Roger CYVOCT (?), Mme Colette LANDIE, M. JOUANNET, M. Claude COTTIN, 3 anonymes.

Remarque du commissaire enquêteur : il faut dans le dossier être très précis sur cette question : rappeler l'historique, les différentes prises de position des

Conseils municipaux, les décisions du Conseil départemental et ses motifs, quelle est la différence entre une maison de retraite et une MARPA, indiquer qu'une maison de retraite n'est pas obligatoirement assimilée à des logements sociaux...

Absence mixité : Beaucoup regrettent que le lotissement relève à 100% du logement social et souhaiteraient qu'il puisse y avoir une part réservée à l'accession à la propriété. Se sont exprimés dans ce sens: les membres de l'association, M. & Mme TELLIER, M. Florian JOUFFROY, Mme Laure JOUFFROY, M. & Mme WENDLINGER, M. Jean-Claude MISTRAL, M. Bernard TOURQUEMIN, Mme Joëlle JEGAT, M. MERY, M. & Mme PEREZ, M. Denis GALLIENNE, M. & Mme VASSOR, M. GRANDCLAUDON, M. & Mme RICHER.

Remarque du commissaire enquêteur : il faudrait préciser que les logements susceptibles d'accession à la propriété sortent du contingent des logements sociaux et insister sur le fait qu'il existe plusieurs types de logements sociaux/ PLAI, PLUS, PLS, car on a vite fait d'assimiler les logements sociaux à des logements pour des cas sociaux.

Densité : Plusieurs habitants, essentiellement des riverains déplorent la densité de l'opération, ainsi se sont exprimés : Mme ESPINASSE, M. & Mme WENDLINGER, Mme Frédérique WOLF, M. DUARTE, Mme RAMOS, M. & Mme PEREZ, M. Francis JOUFFROY, Mme Eliane JOUFFROY, M. BLACHE COMTE

Disharmonie (des logements avec un quartier pavillonnaire, conception architecturale, matériaux, hauteur...) : Intervention des membres de l'association, M. Florian JOUFFROY, Mme Laure JOUFFROY, M. Robert FEUILLATRE, M. Claude COTTIN, M. DUARTE, Mme RAMOS, Mme Frédérique WOLF (émet l'idée d'un écoquartier), Mme Yvette ESPINASSE (souhaite une plantation d'arbres le long du cimetière), 1 anonyme

Remarque du commissaire enquêteur : la question de la densité et de l'harmonie du projet sont liés. Il est un fait que l'implantation d'un tel ensemble au milieu d'une zone pavillonnaire peut engendrer des inquiétudes, il est donc nécessaire d'insister sur la volonté d'intégration de l'ensemble avec un souci paysager (maintien du petit bois, haies, sente aménagée, jardin commun, l'idée d'écoquartier avancée par Mme WOLF est à travailler, quelques améliorations dans ce sens seraient les bienvenues)

Stationnement et circulation: c'est aussi un sujet de préoccupation qui concerne essentiellement les riverains. Se sont exprimés : les membres de l'association, M. Florian JOUFFROY, Mme Laure JOUFFROY, M. Claude COTTIN, M. Gilbert MERY, M. Jacques FEVRIER, M. DUARTE, Mme RAMOS, M. GRANDCLAUDON, Mr BLACHE COMTE et 2 anonymes.

Remarque du commissaire enquêteur : il faut être très explicite en matière de stationnement, indique, par exemple, que les 1 000 m² de la rue Camescasse sont inclus dans le projet, car il est vrai que même si les textes réglementaires sont respectés, les familles disposent en général de plus d'un seul véhicule. Il faut aussi insister sur la proximité des services et des commerces qui n'obligent pas systématiquement les résidents à recourir systématiquement à leur véhicule.

Nuisances multiples : M. BLACHE COMTE, M. L. JOUANNET (opposition aux logements sociaux)

Absence d'infrastructures (pour l'accueil de nouveaux habitants): c'est un souci manifesté par M. & Mme WENDLINGER, M. Sylvain GUIGNARD, Mme Françoise TABARY, M. Frédéric BOURGEOIS (emploi, transports en commun)

Remarque du commissaire enquêteur : il conviendrait d'être précis quant aux possibilités de la ville d'accueillir des nouveaux habitants, notamment au niveau des infrastructures scolaires et périscolaires mais aussi au plan des activités sportives et culturelles. S'il existe, par ailleurs un projet de maison médicale, il faut l'indiquer : son emplacement, les dates éventuelles de réalisation)

Avis favorables au projet : M. Patrick COHEN, Mme Yvette ESPINASSE (avec réserve), M. Claude & Mme Josata HAMET, Mme TEXEIRA, Mme VILAS de CALDAS, Mme SAIDANI, Mme Nicole DOCTRINAL, M. & Mme Jean-Claude BERRUYER.

Remarque du commissaire enquêteur : il s'agit de familles monoparentales qui ont de grandes difficultés à se loger sur Saint-Arnoult-en-Yvelines ou des

personnes âgées pour lesquelles l'entretien d'un pavillon pose problèmes. D'autres manifestent un souci d'ordre social, voire sociétal.

Divers : M. Christian HILLAIRET, évoque la vente du terrain, M. Florian JOUFFROY, Mme Laure JOUFFROY la garantie des impayés qu'aurait donnée le maire. M. Sylvain GUIGNARD, demande de prolongation de l'enquête. M. Florian JOUFFROY, Mme Laure JOUFFROY, M. HILLAIRET indiquent que le projet a déjà été rejeté. M. Sylvain GUIGNARD, M. Denis GALLIENNE estiment que l'information et la concertation ont été insuffisantes.

Remarque du commissaire enquêteur : je n'ai pas d'avis à donner sur la vente du terrain. En ce qui concerne la garantie des loyers impayés, c'est une observation qui semble bizarre, il peut y avoir confusion : en effet les communes accordent généralement une garantie d'emprunt aux organismes HLM qui investissent sur leur territoire.

Quant à la demande de prolongation d'enquête, elle ne semble pas nécessaire. Il s'agit d'un dossier déjà ancien qu'il convient de conclure, de plus qu'il y a un réel risque de carence de la part du préfet, avec les conséquences lourdes pour la commune et ses habitants. La décision de prolongation d'enquête relève du commissaire enquêteur pour des raisons spécifiques et objectives : insuffisance de la publicité, faible participation du public, dates et horaires inadaptés, dossier trop lourd pour être examiné dans des temps impartis, aléas indépendants.... Aucune de ces motifs ne saurait être retenu.

Si enfin le dossier a déjà été rejeté, c'est essentiellement pour des raisons de forme que la déclaration de projet vient corriger.

***M.** Alain VIDRIL estime que les chambres d'une maison de retraite sont comptabilisées dans les logements sociaux.

Remarque du commissaire enquêteur : il n'est pratiquement pas fait allusion dans les observations des habitants aux obligations auxquelles la commune est tenue de par la loi SRU et sur les conséquences de sa non-application. Il est absolument nécessaire que soit développé ce que signifie un arrêté préfectoral

de carence tant en matière financière qu'en matière d'urbanisme, le maire perdant pratiquement ses droits au profit du représentant de l'Etat.

Le rapport met en avant l'uniformité des offres de logements qui caractérise la commune, il faut vraiment montrer les risques que peut encourir la commune dans son développement et dans son avenir en maintenant les choses en l'état. De plus, la commune est tenue de se conformer au Schéma de cohérence territorial et au SDRIF, comme le rapport de présentation l'indique.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Guy POIRIER

MEULAN-EN-YVELINES, le 29/03/2019

36, rue Auguste-Renoir

78250, MEULAN-EN-YVELINES

Monsieur Jean-Claude HUSSON

Maire de SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES

Objet : déclaration de projet, procès-verbal de synthèse

Monsieur le Maire

J'ai l'honneur de vous rendre compte des observations que j'ai recueillies au cours des permanences que j'ai tenues, et suite aux courriers et mails qui m'ont été adressés dans le cadre de l'enquête publique qui m'a été confiée.

J'aimerais que vous les examiniez et que vous me fassiez part de vos réactions dans un délai maximum de quinze jours, conformément aux règles qui prévalent en la matière.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Guy POIRIER

commissaire enquêteur

Suite à l'arrêté de Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles, n° E18000160 / 78 du 20 décembre 2018, me désignant comme commissaire enquêteur pour la déclaration de projet important mise en conformité du Plan local d'urbanisme (PLU) pour la construction de 55 logements sociaux au lieu-dit « Le Champ-des-Pommiers » dans votre commune et conformément à votre arrêté n° 2019/019 prescrivant l'enquête publique, j'ai étudié toutes les pièces du dossier.

Des problèmes de santé m'ont obligé à reporter, avec l'accord de l'ensemble des personnes qui se sont présentées, la permanence du jeudi 21 février au lundi 25 février. Non seulement je les ai reçues mais j'ai fait avec ces personnes une visite des lieux. Ce même problème s'est reproduit le samedi 9 mars où

trois habitants se sont présentés en mairie. J'ai pu recevoir l'un d'entre eux à la permanence suivante et je me suis m'entretenu téléphoniquement avec les deux autres, leur proposant de les recevoir quand ils le souhaiteraient, s'ils n'ont pas donné suite à ma proposition (voir ci-dessous le cas de M. GUIGNARD), ils ont consigné leurs remarques sur le registre ouvert à cet effet.

Les autres permanences se sont déroulé les

- mercredi 13 mars de 10 heures à midi
- jeudi 21 mars de 15h30 à 17h.30

J'ai reçu au cours de ces permanences 23 personnes qui ont mentionné leurs remarques sur le registre. En outre, j'ai reçu 3 mails et 5 courriers dont l'un émane de l'Association du quartier du Champ-des-pommiers, signé par son président Patricio GOMES DUARTE. Par ailleurs 64 personnes se sont déplacées pour faire part de leurs réactions au projet. Ainsi ce sont 95 personnes qui se sont exprimées, en majorité des riverains du lotissement envisagé. J'ai lu avec attention chacune des observations formulées.

J'ai regroupé les différentes interventions par thèmes.

Le problème de la MARPA et / ou d'une maison de retraite : si quelques habitants (environ 10%) s'opposent par principe à des logements sociaux, une très large majorité souhaitent que se réalise à cet endroit une Maison d'accueil rural pour les personnes âgées, (MARPA), aujourd'hui rebaptisée « Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie », telle qu'elle est prévue au PLU ou à défaut une maison de retraite. Cette option a la faveur de la quasi-totalité des intervenants (92,6%). Ils se demandent pourquoi ce projet inscrit au PLU a été abandonné, c'est le cas notamment de M. HILLAIRET, au nom de la liste « *Notre ville, notre avenir* » d'opposition municipale. Beaucoup soulignent aussi l'intérêt d'une maison médicale.

Réponse du maître d'ouvrage : *il n'est pas question d'abandonner le projet de maison d'accueil pour personnes âgées, qui pour l'instant ne peut recueillir les financements nécessaires ; il est sûr qu'il ne sera pas réalisé à la place du projet envisagé dans la mesure où l'objectif de réalisation de logements locatifs*

réalisés par un prêt de l'Etat est prioritaire et grève la commune (voir rappel ci-dessous). Il faut préciser que le projet de MARPA entrepris depuis huit années sous l'ancienne municipalité, faisait l'objet d'une mise en concurrence par le département. Ces années de travail ont abouti en 2013 à un choix par le département en défaveur de la commune.

Il reste bien dans les objectifs de la commune de construire des structures pour personnes âgées. Le projet MARPA est un concept spécifique à la MSA [note du CE : Mutualité sociale agricole] avec ses contraintes. La commune a l'intention d'utiliser toutes les possibilités disponibles pour aboutir à la construction d'une structure pour personnes âgées autonomes. En terme d'emplacement, le choix se veut logique tant en utilité qu'en cohérence. Les parcelles identifiées sont les parcelles 48 à 53 et 191, face au projet Nafilyan du centre-ville. Cet emplacement présente tous les avantages en termes de facilité de vie pour les personnes âgées autonomes. Il s'agit de leur permettre de vivre de façon autonome le plus longtemps possible à proximité immédiate des services essentiels de vie et non plus à proximité du cimetière.

Remarque du commissaire enquêteur : s'ensuit un tableau que je n'ai pas jugé utile de reproduire et qui montre que le terrain choisi pour accueillir un futur centre d'accueil pour personnes âgées est plus facile en terme d'accès à différents services que le secteur du Champ-des-Pommiers : proximité avec les commerces de centre-ville, le supermarché U, la future maison médicale, les salles municipales, la trésorerie... Par ailleurs les élus rappellent différentes opérations de réhabilitation du centre-ville avec en octobre 2013 la signature d'une convention de maîtrise foncière avec l'EPFY, la construction de 94 logements, dont 32 sociaux, les premières livraisons devant avoir lieu en 2019, la construction également de 46 logements, dont 23 sociaux, la DUP, ayant été signée en juillet 2018, la vente de locaux commerciaux pour permettre une requalification, la création de la maison pour permettre la maison pour personnes âgées venant compléter les précédentes.

Pour intéressantes que soient ces explications, elles nous éloignent un peu du sujet précis du Champ-des-Pommiers. Il est à noter que la maison pour personnes âgées n'est qu'à l'état de projet.

Par ailleurs, les élus tiennent à préciser dans leur réponse que :

En 2013, la commune a été astreinte à l'article 55 de la loi SRU par l'élargissement administratif de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires [...]. Saint-Arnoult-en-Yvelines, avec une proportion de logements sociaux inférieure à 5% est loin des objectifs nationaux imposés par la loi SRU. A l'avenir et si les efforts en terme de production de logements aidés sont estimés insuffisants la commune, aujourd'hui déficitaire, deviendra commune dite « carencée ». Elle fera alors l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet et de sanctions en conséquence, récemment alourdies par la loi ALUR du 27 janvier 2017.

La mairie est consciente que des logements locatifs dits « sociaux » font, souvent bien à tort peur, par assimilation sans doute aux grands ensembles de tours et de barres des années 1960, et rappelle que, d'après la DDT, dans les Yvelines globalement 70% des ménages sont éligibles au logement social de type PLAI et PLUS. Ces locataires futurs seront des enfants qui décohabitent, des couples qui se séparent ou des personnes âgées qui cherchent un logement plus adapté.

Pour rappel, une commune carencée est astreinte à un certain nombre de sanctions, parmi lesquelles :

- la majoration pouvant aller jusqu'à 5 fois le prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux*
- l'augmentation du seuil plafonnant les pénalités, pour les communes les plus riches,*
- la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet,*

- *la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux...*

Pour mémoire voici l'état de la situation :

Année	Nombre de logements sociaux disponibles	Nombre de logements sociaux manquants	% logements sociaux (objectif de la loi : 25%)	Nombre de logements sociaux à construire sur la triennale	Nombre de logements sociaux construits sur la triennale
2013	123	483	5,07 %		
2014	123	483	5,07 %	120 logements dont 36 PLAI et 24 PLS	Aucun
2015	123	483	5,07 %		
2016	123	498	4,95 %		
2017	123	498	4,95 %	164 logements sociaux dont 50 PLAI et 33 PLS	Aucun à la date du 31 mars 2019.
2018	123	507	4,88 %		
2019	123	509	4,86 %		

Par courrier du 17 mars 2017, le préfet des Yvelines a fait le bilan de la commune pour la période triennale 2014-16. Il a été constaté que la commune avait satisfait à seulement 46% de ses objectifs, alors qu'aucun logement n'a été construit pendant cette période, pour arriver à ce résultat la préfecture a comptabilisé les 55 logements du Champ-des-Pommiers, en les considérant comme acquis.

Malgré cette prise en compte, le préfet a engagé la procédure pouvant aboutir à un carencement de la ville, si elle n'a pas été déclarée tout manquement, notamment l'abandon du projet en cause, aurait pour effet de la déclencher.

Quant à la maison médicale, le projet est en cours d'étude. Le département a validé le principe de ce projet le 21 décembre 2018 et e engagé une programmiste. Il est prévu 14 cabinets, un laboratoire, un logement pour accueillir un médecin remplaçant et une antenne de l'action sociale du département. Les Arnophiliens auront ainsi accès aux services du département sur place. Le cahier des charges doit être déposé le 23 avril pour une validation par le département en commission permanente au mois de juin.

Remarque du commissaire enquêteur : je n'ai pas voulu censurer le texte des élus de Saint-Arnoult, mais il y a des détails qui nous éloignent du sujet de l'enquête, même s'ils apportent des réponses précises aux observations des habitants.

L'Association du Champ-des-Pommiers m'a adressé en date du 16 mars un courrier où elle s'étonne que la pétition signée par 800 riverains de Saint-Arnoult n'ait pas été prise en compte, elle rappelle les différends qui l'ont opposé à la municipalité, insistant sur le fait que le permis de construire, accordé le 28 mars 2017, était contraire à l'OAP n°3 inscrite au PLU a finalement été retiré. L'association ne nie pas le fait que la commune est en retard en matière de logements sociaux, mais elle souligne aussi « *le peu de structures d'accueil pour les personnes âgées* », elle ne nie pas non plus que le financement de la MARPA a été refusé par le Conseil départemental, mais qu'il aurait pu faire appel à des fonds privés, comme le soulignent d'ailleurs certains résidents. Par ailleurs elle avance des éléments techniques sur lesquels il faudra revenir.

L'association a par ailleurs diffusé un tract à la population où elle met de nouveau en avant la nécessité d'une maison de retraite « *recensée comme logement social* », des aires de jeux, une maison médicale...

L'association résume assez bien les raisons évoquées par les habitants pour expliquer leur refus d'un lotissement de 55 logements sociaux ; parmi les arguments avancés, retenons :

- **la densité** : le nombre de logements paraît excessif ce qui aura pour conséquence d'entraîner de multiples problèmes, deux habitants parlent même de ghetto.

Réponse du maître d'ouvrage : *la question de la densité est au cœur des politiques publiques et de la modération de l'espace, sans doute un thème majeur en urbanisme. La qualification de ghetto semble pour le moins douteuse à la mairie qui rappelle que les enfants ou les parents des signataires de la pétition pourraient être occupants de ces logements. Ces logements permettront également d'accueillir des jeunes ménages, palliant ainsi le vieillissement mais aussi la baisse de la population. La répartition des surfaces de plancher a permis de maintenir une proportion plus que généreuse d'espaces extérieurs plantés et engazonnés en pleine terre, facteur d'insertion paysagère. L'orientation, l'implantation ou encore la hauteur gradiente des futures constructions assurent une bonne intégration avec les constructions voisines déjà existantes. La municipalité a veillé en coopération avec l'architecte, à ce que le projet s'insère dans la structure urbaine actuelle tout en ayant un bilan économique viable. La solution trouvée aujourd'hui est la plus optimale.*

- **l'harmonie du lotissement avec la zone pavillonnaire** : quelques riverains estiment que compte tenu de la hauteur, des problèmes de vis-à-vis avec certains pavillons vont se poser, par ailleurs les couvertures, le choix des matériaux, par exemple risquent de défigurer le paysage, quelques-uns s'étonnent de l'accord favorable émis par l'Architecte des bâtiments de France (ABF),

Réponse du maître d'ouvrage : *la mairie précise que le projet est limitrophe du cimetière, d'un espace paysagé protégé et entouré de voies sur trois côtés. Le fait que les logements futurs présenteront trois niveaux les rend parfaitement aptes à s'insérer dans l'épannelage général, non seulement du bourg, mais*

encore de ce secteur, l'opération n'étant pas située en périphérie mais à proximité du centre-bourg. Les hauteurs seront progressives, c'est-à-dire que les constructions les plus basses se situeront à proximité des parcelles déjà bâties permettant de limiter fortement les vis-à-vis. Les matériaux utilisés sont qualitatifs et participent à la bonne intégration des futurs logements dans leur environnement. Les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) en date du 05/12/2016 ont été levées.

- **l'absence de mixité** : beaucoup souhaitent en effet que le projet ne soit pas exclusivement réservé à des logements sociaux mais que certains d'entre eux (30 à 50%) puissent faire l'objet d'accession à la propriété.

Réponse du maître d'ouvrage : *la mairie rappelle que le projet comporte des logements individuels et collectifs et que la globalité de l'opération vise à diversifier le parc des logements qui, sur le territoire communal, est trop homogène (grands logements sous forme d'habitat pavillonnaire, pour simplifier). De plus, différentes typologies de financements locatifs (PLAI, pour 31%, PLUS, pour 49% et PLS pour 20%) élargiront les conditions d'éligibilité en fonction des ressources des habitants. Il s'agit ici de permettre au plus grand nombre de pouvoir accéder à cette future offre locative.*

La mixité est également assurée par la répartition des logements entre les financeurs avec

- 27 logements affectés aux employeurs, via l'action logement
- 11 logements à la ville de Saint-Arnoult
- 16 logements à la préfecture des Yvelines
- 1 pour le gardien

Rappelons, comme cela a été signalé ci-dessus que la priorité de la municipalité c'est d'éviter que la ville de Saint-Arnoult échappe à un arrêté préfectoral de carence.

Remarque du commissaire enquêteur : les logements dits sociaux bénéficient de 3 types de prêts : les Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), réservés aux

familles les plus modestes, les Prêts locatifs à usage social (PLUS) aux familles de conditions moyennes, les Prêts locatifs sociaux (PLS) aux familles plus aisées.

- **les problèmes de stationnement**, s'il est prévu une place par foyer, force est de constater que la plupart des ménages disposent de deux, voire trois véhicules ; il n'est de plus pas prévu de places pour les visiteurs.

Réponse du maître d'ouvrage : *la mairie rappelle que l'opération est située à proximité immédiate des lignes de transports en commun et à deux pas du centre-bourg et de ses équipements publics. Sur le plan régional, il faut rappeler que la Région Île-de-France encourage fortement l'utilisation des transports collectifs, notamment par la réduction des places de stationnement des voitures particulières dans les documents d'urbanisme. Le choix s'est arrêté sur un juste équilibre entre une utilisation certaine des véhicules individuels sur un territoire semi-rural et la proximité avec des lignes de bus majeures et d'une aire de covoiturage*

De plus la mairie précise que les pouvoirs de police permettent de sanctionner les véhicules mal stationnés, y compris dans les quartiers actuels où il est constaté un fort pourcentage de stationnement illicite.

Remarque du commissaire enquêteur : cet argument peut paraître curieux et on peut se demander si les automobilistes garent leur voiture sur des endroits illicites parce qu'ils n'ont pas de place ailleurs.

Un parking réservé aux 2 roues ainsi que des garages à vélo sont intégrés à la construction. Enfin la création de la sente piétonne vise à favoriser les circulations douces, notamment des quartiers sud vers le collège et le centre scolaire Guhermont à environ 400 mètres à pied au nord. Des aménagements supplémentaires rue du Palais seront mis en place pour faciliter les traversées piétonnes. L'école Casmescasse et Jeu-de-Paume qui se situe à également 500 mètres à pied vers l'ouest est également accessible par la départementale. Le

plan de circulation et les aménagements sécuritaires finalisés depuis mars 2019 visent à apaiser les circulations et favoriser les circulations douces.

Remarque du commissaire enquêteur : ces considérations, pour exactes qu'elles puissent être, ne répondent pas exactement à la préoccupation manifestée par les riverains. On peut se demander par ailleurs ce que signifie « *apaiser les circulations* » Ce passage devrait être allégé.

Il est également précisé que l'espace réservé de 1 000 m² inscrit au PLU et situé en face du projet sur la rue Camescasse doit permettre la construction de places de parking en face du projet.

Remarque du commissaire enquêteur : cet argument me paraît plus convaincant que les autres considérations. Il faudrait préciser le nombre de places attendues et le dispositif à mettre en place pour que les nouveaux locataires puissent bénéficier de ces places en priorité.

D'une manière générale, il conviendrait de réécrire la réponse au problème du stationnement, trop longue et parfois confuse.

- **la garantie** sur laquelle le maire se serait engagé pour les **impayés** de loyers (1 habitant),

Réponse du maître d'ouvrage : *il n'y a pas d'engagement de la mairie vis-à-vis des impayés de loyer. Ce point relève de la gestion du bailleur social.*

- **l'augmentation très sensible de la circulation** dans un secteur où les voies sont très étroites et certaines d'entre elles dépourvues de trottoirs. Ce problème semble d'autant plus important que le lotissement se situe auprès de structures fréquentées (arrêt de bus, complexe sportif, école, cimetière),

Réponse du maître d'ouvrage : *les quelque cinquante logements supplémentaires, contrairement à l'idée que l'on pourrait se faire, n'induiront pas une circulation significative et n'encombreront pas plus les voies que les*

circulations issues des opérations actuelles. Le fait que le projet se situe à proximité des arrêts de bus et des équipements publics est favorable à la limitation des déplacements motorisés.

- **l'atteinte à la qualité de l'environnement** : Saint-Arnoult doit rester une commune rurale avec ses forêts de proximité, sa rivière...

Réponse du maître d'ouvrage : *le projet n'impacte en rien les bois et les rivières et ne consomme pas d'espaces agricoles naturels et forestiers.*

- **l'absence de structures** pour accueillir de nouveaux habitants, peu d'emplois, transports en commun insuffisants

Réponse du maître d'ouvrage : *les équipements, bien que conséquents, hormis pour les personnes âgées sont en cours d'amélioration (maison médicale, maison des jeunes, de la culture et des ports) et l'indicateur de concentration d'emploi est très confortable, comme l'a montré le diagnostic. Les écoles sont également en capacité d'accueillir de nouveaux enfants puisque depuis quinze ans de nombreuses classes ont été fermées, dont 5 sur les six dernières années. Ainsi ce sont 388 places qui sont actuellement disponibles.*

Remarque du commissaire enquêteur : il eût été intéressant de détailler un peu plus les équipements publics dont dispose la ville notamment en matière de sport, culture loisirs et les capacités à accueillir de nouveaux habitants intéressés par des structures.

Certains habitants se montrent toutefois favorables au projet, j'en ai compté dix qui estiment qu'il est destiné à accueillir de jeunes couples voire des personnes âgées n'ayant plus les moyens d'entretenir leur pavillon.

Je me dois de signaler l'intervention de M. Sylvain GUIGNARD qui se plaint de n'avoir pas pu consulter l'ensemble des pièces du dossier (courriers du préfet,

de l'EPFY, de l'3F...), il demande en conséquence une prolongation de l'enquête publique. De plus, il signale l'absence du commissaire enquêteur.

Réponse du maître d'ouvrage : *Monsieur Guignard a pu consulter le dossier MARPA le 15 mars, dossier qu'il avait en effet réclamé par courrier. Il a eu accès sur sa demande à tous les documents consultables, comme c'est la règle pour tous les administrés.*

Remarque du commissaire enquêteur : j'ai expliqué à Monsieur GUIGNARD les raisons de mon absence, je lui ai fait savoir que j'étais prêt à le recevoir à sa convenance, nous nous sommes mis d'accord pour le jeudi 21 mars entre 15h30 et 17h30, je lui ai d'ailleurs confirmé cette proposition par mail. Il ne s'est pas présenté... tout en se faisant excuser par personne interposée, mais les courriers qu'il a adressés au maire ont été intégrés au registre ainsi que ses observations.

- **proposition d'éco-quartier**, par mail qui m'a été adressé, Mme Frédérique WOLFF, fait un certain nombre de propositions qui passent notamment par la diminution du nombre de logements, ce qui permettrait de faire un petit parc. Elle signale par ailleurs qu'il faut mieux prendre en compte la qualité de l'environnement en créant un véritable éco-quartier, s'inspirant du Grenelle de l'environnement (isolation, énergie solaire, récupération de l'eau de pluie...)

Réponse du maître d'ouvrage : *l'opération répond à la réglementation thermique 2012, les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle comme l'oblige le PLU ; le cœur d'îlot est prévu en prairie fleurie qui enrichira la biodiversité et attirera les insectes pollinisateurs ? Les stationnements extérieurs sont prévus en pavé engazonné. Les essences locales seront privilégiées ainsi que les haies d'essences fruitières comestibles et appréciées des oiseaux. Les doubles orientations ont été privilégiées ? Seules 23 chambres sont orientées au nord sur un total de 148 pièces et 55 cuisines. Les surfaces en pleine terre sont optimisées.*

Remarque du commissaire enquêteur : la réponse du maître d'ouvrage ne répond que partiellement aux suggestions de Mme Wolf, rien par exemple en matière d'isolation ou de l'utilisation de l'énergie solaire.

On peut par contre noter le souci du maître d'ouvrage d'intégrer l'opération dans un cadre paysager de qualité. Je suggère par ailleurs, comme je l'ai signalé ci-dessus de classer le petit bois en EBC, ce qui garantit sa pérennité. Pourquoi par ailleurs ne pas borner la sente par des haies qui pourraient concourir à améliorer la biodiversité.

- **suggestion d'un rideau d'arbres :** elle m'a été transmise par mail provenant de Mme Yvette ESPINASSE, elle aimerait que soit planté un rideau d'arbres le long du mur du cimetière afin d'éviter aux riverains une vue plongeante sur les tombes.

Réponse du maître d'ouvrage : *cette suggestion peut difficilement être retenue compte tenu de la nature du mur et de l'étroitesse de la voie.*

- **le manque de concertation :** nombre d'habitants se plaignent du manque de concertation, allant parler, pour certains d'entre eux d'obstination du maire.

Réponse du maître d'ouvrage : *on peut comprendre que de tels projets suscitent une levée de boucliers. Une réunion a été organisée en mairie le 7 juillet 2016 pour informer les riverains du Champ-des-Pommiers de la nature du projet, en présence de 2 représentants du bailleur I3F, de M. Roubaud, l'architecte ainsi que des élus concernés. Environ une trentaine de personnes assistaient à cette réunion où elles ont eu tout le loisir d'intervenir.*

Quant au rejet du projet MARPA par le Conseil départemental, il a été communiqué lors d'un Conseil d'administration du CCAS, lors également d'un Conseil municipal, il en a été fait état dans le journal municipal : L'Eclair Magazine, et sur le site internet de la ville.

Remarque du commissaire enquêteur : il faudrait être plus précis et indiquer la date du Conseil d'administration du CCAS et celle du Conseil municipal ainsi que le numéro du journal municipal.

J'ai ainsi résumé le plus fidèlement possible la position des habitants, pas uniquement des riverains, telle qu'elle apparaît à travers les observations consignées dans le registre, les courriers et les mails ainsi que les entretiens que j'ai pu avoir avec eux. J'ai pris bonne note des réponses précises apportées par le maître d'ouvrage.

-

CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS ET AVIS

Conformément à la décision de la présidente du tribunal de Versailles, j'ai été nommé en date du 20 décembre 2018 commissaire enquêteur pour suivre le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Arnoult-en-Yvelines, pour le projet de construction de 55 logements sociaux au lieu-dit « le Champ-des-Pommiers », j'ai rencontré, le 11 janvier 2019, Monsieur HUSSON, maire de Saint-Arnoult et Mme GNEMMI, 1^{ère} adjointe, chargée de l'urbanisme, Mme GILLOT, directrice générale des services et Mme FOULON du bureau d'études Gilson paysage. Nous avons analysé l'objet de l'enquête et arrêté ses modalités. Une visite des

lieux a été organisée le même jour avec Mme GILLOT. Je me suis rendu sur les lieux une seconde fois avec les membres de l'Association du quartier du Champ-des-Pommiers.

L'arrêté municipal, daté du 28 janvier 2019 a prescrit l'enquête publique comme devant se tenir du 20 février 2019 au 21 mars 2019 inclus, les permanences étant prévues comme devant se tenir à la mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines, les jeudi 21 février, de 10h à 12h, samedi 9 mars de 10h à 12h, mercredi 13 mars de 15h à 17h et jeudi 21 mars de 15h30 à 17h30. Les horaires ont été choisis pour qu'un maximum d'habitants puisse s'y rendre.

A. Objet de l'enquête : il s'agit d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) en vue de la construction de 55 logements sociaux au lieu-dit « le Champ-des-Pommiers ».

B. Déroulement de l'enquête : elle s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté du maire (sauf pour les permanences).

✓ La publicité : le public a été informé par

- une parution dans *Le Parisien*, les 02 / 02.2019 et 20 / 02 /2019
- une parution dans *Toutes les nouvelles*, 06 /02/ 2019 et 20 / 02 / 2019

Les délais ont bien été respectés à savoir quinze jours avant le début de l'enquête pour la première parution et dans les huit premiers jours après le début de l'enquête. De plus, bien que non sollicité *L'Echo républicain* a fait part de l'enquête et de ses enjeux dans son numéro du 28 / 02 / 2019.

- le site internet de la ville,
- le bulletin municipal *L'Eclair*, n° 133 de mars 2019,
- un affichage à l'entrée de la mairie et sur les panneaux municipaux,

- pendant toute la durée de l'enquête le dossier était à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ainsi qu'un registre afin que les habitants puissent y faire toutes leurs observations.

✓ Les permanences : elles ont été troublées par des problèmes de santé : celle du 21 février a dû être reportée au 25, mais tous ceux qui se sont présentés le 21 ont été reçus, il s'agissait de représentants de l'Association du quartier des Champ-des-Pommiers. Par contre, celle du 9 mars a dû être purement et simplement supprimée, 3 personnes s'étaient présentées en mairie, je me suis entretenu au téléphone avec elles et leur a fait savoir que je les recevrai à leur demande, uniquement l'une d'entre elles a donné suite, les deux autres ont exprimé leur avis sur le registre et seul M. Guignard a émis des réserves. Les autres permanences se sont déroulées sans problème. J'ai reçu en tout 23 personnes. L'ambiance a toujours été correcte, je me suis efforcé de répondre à leurs questions et leur ai demandé que leurs remarques orales soient transcrites sur le registre.

✓ Les observations ont été consignées sur le registre, j'en ai relevé 64 en dehors de celles exprimées lors des permanences, soit en tout 87, j'ai, par ailleurs reçu 5 courriers et 3 mails. L'un des courriers émane de l'Association du quartier du Champ-des-Pommiers et résume parfaitement les interrogations qui se posent autour du dossier, notamment de la part des riverains.

C. Examen du dossier : j'ai pris connaissance de tous les éléments du dossier, des avis émis par les Personnes publiques associées (PPA), lors de la réunion du 8 janvier 2019 et des correctifs apportés, notamment en ce qui concerne le SCOT. Je me suis entretenu avec M. le Maire, son adjointe à l'urbanisme, Mme la Directrice générale des services et avec Mme Foulon, responsable du dossier auprès de bureau d'études Gilson

paysage. J'ai bien entendu analysé toutes les observations formulées par les habitants ainsi que les réponses apportées par le maire aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse.

- D. Analyse du dossier, Saint-Arnoult-en-Yvelines se situe à l'extrême-sud du département des Yvelines, à la limite du département de l'Essonne, elle fait partie de la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (CART). D'une superficie de 12,55 km², elle est peuplée d'un peu moins de 6 100 habitants.

La déclaration de projet emportant mise en conformité du PLU doit permettre la construction de 55 logements sociaux au lieu-dit « le Champ-des-Pommiers », terrain situé à l'est du bourg, d'une superficie de 5 600 m² à proximité d'une zone pavillonnaire, assez proche du centre-ville et des services.

La ville de Saint-Arnoult, depuis l'élargissement de la Communauté d'agglomération Rambouillet territoires (CART), est astreinte à l'article 55 de la loi SRU, à savoir disposer de 25% de logements sociaux, or son parc ne représente aujourd'hui que 4,8 %. Le projet s'inscrit dans un plan de rattrapage qui comprend également 46 logements (dont 23 sociaux), rue Henri-Grivot et 94 (dont environ 30 à caractère social), rue des Remparts. Même avec l'application de ce plan, la commune n'arrivera pas, dans un avenir proche à combler son retard, mais elle devrait échapper au risque d'un arrêté préfectoral de carence qui entraînerait une très lourde pénalisation financière de la ville et le dessaisissement, en grande partie de la responsabilité du maire au profit du préfet dans les opérations d'urbanisme.

La réaction des habitants : elle est très largement négative, seules 10 personnes ont manifesté leur approbation sur les 95 qui se sont prononcées (soit 10,5%). La quasi-totalité s'en tient au projet de Maison d'accueil rural pour personnes âgées (MARPA), aujourd'hui rebaptisée Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie. Il eût fallu être plus percutant et précis

quant à l'impossibilité de construire une telle structure à cet endroit, de même il eût fallu alerter très fortement la population des risques d'un état de carence.

Certes, on pourra toujours estimer que l'opposition de 95 personnes pour une population de 6 070 habitants reste largement minoritaire, mais elle traduit une inquiétude qu'il ne faut pas négliger. Cette opposition provient d'abord des riverains, tous pavillonnaires, qui estiment que leur cadre de vie va être profondément modifié, sinon dévalorisé. Ils se sont regroupés dans l'Association du quartier du Champ-des-Pommiers qui a fait circuler une pétition qui aurait recueilli 800 signatures et distribué largement un tract dans la ville « *Tous concernés* ». Dans un courrier détaillé le président de l'association M. Patricio GOMES DUARTE résume parfaitement les craintes ressenties (outre le retrait du projet MARPA, disharmonie des nouveaux logements par rapport aux pavillons, densité estimée trop élevée, absence de mixité, insuffisance d'infrastructures, notamment en direction des personnes âgées, problèmes de stationnement, de circulation...) Ces arguments ont été repris par une partie de la population arnophilienne soucieuse de vouloir habiter dans une petite ville à caractère rural et par l'opposition municipale hostile à l'opération.

On reproche également à la municipalité de reprendre un projet qui a été l'objet d'un désaveu, sans préciser qu'il s'agissait d'un rejet de forme et c'est bien en s'appuyant sur l'ordonnance du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2012, relatifs aux procédures d'évolution des opérations d'urbanisme, que le dossier est soumis à enquête publique.

Par rapport aux reproches avancés par les opposants, je prends note des arguments précis et souvent pertinents du maire dans ses réponses figurant dans le procès-verbal de synthèse et la prise en considération des remarques effectuées par les Personnes publiques associées lors de la réunion du 8 janvier 2019, comme je l'ai indiqué précédemment.

Je prends acte que le projet se situe dans le cadre des obligations dont la commune est tenue de par la loi SRU, qu'elle s'inscrit pleinement dans les règles fixées dans le Document d'orientation de d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Sud Yvelines.

Il serait nécessaire cependant de :

- reprendre l'historique complet du projet : inscription au PLU d'une Maison d'accueil rural pour personnes âgées (MARPA) , refus du Conseil départemental d'agréer le dossier MARPA (compte rendu des délibérations, dates...), dépôt d'un nouveau dossier prévoyant la construction de 55 logements, recours par l'Association du quartier du Champ-des-Pommiers, retrait dudit dossier par le maître d'œuvre, recours à la procédure du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2012, avec les dates précises du processus,
- préciser également comment l'information a été divulguée au public (date de CCAS, des conseils municipaux, articles de presse...)
- indiquer qu'une maison de retraite n'entre pas *a priori* dans le champ des logements sociaux,
- expliquer avec pertinence les obligations de la commune face à la loi SRU et les risques encourus par un arrêté de carence pour l'ensemble de la population de Saint-Arnoult,
- insister sur le fait que les logements accessibles à la propriété, dans le cadre de la mixité, sortent du contingent des logements sociaux.

Par ailleurs quelques corrections, pour certaines de simple forme, doivent être apportées au dossier :

- ✓ titre (page de présentation) : lieu-dit « Champs des Pommiers », Champ ne prend de « s » et doit s'écrire « Champ-des-Pommiers »,
- ✓ il est fait état (page 13) de 46 logements, dont 23 sociaux, sans mentionner les 94 logements indiqués page 18,
- ✓ indiquer page 27 : chapitre 6, compatibilité avec les objectifs 1 F, 4 C
- ✓ remplacer (page 33) « *éligibilité* » terme inapproprié par « *obligation* »,

- ✓ mieux intégrer la page 6 du PADD : « *assurer une croissance démographique mesurée* »,
- ✓ dans la mise en compatibilité avec les OAP : indiquer « *aucun portillon d'accès vers le petit bois n'est prévu* » et que « *la sente sera réalisée en même temps que le projet* ».
- ✓ pour le stationnement, bien expliquer que les 1 000m² de la rue Camescasse peuvent s'intégrer au projet,
- ✓ envisager de classer en EBC le petit bois pour donner de plus fortes garanties à la population de son maintien dans le paysage,
- ✓ prévoir la matérialisation de la sente par une haie, ce qui peut contribuer à enrichir la biodiversité,
- ✓ préciser ce que signifie les différents types de logements sociaux ; PLAI, PLUS, PLS, afin d'expliquer qu'il y a là, de fait, une certaine forme de mixité,
- ✓ mettre en valeur tous les équipements scolaires, sportifs, culturels, de loisirs... dont dispose la commune afin d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants.

Je souhaite que la municipalité prenne en compte ces différentes remarques.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Considérant que le projet s'appuie sur l'ordonnance du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2012 relatifs aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme,
- considérant qu'il s'inscrit dans le respect de la loi SRU,
- considérant qu'il est conforme aux objectifs du SCOT Sud-Yvelines, intégrateur des orientations du SDRIF,
- considérant que la population a été normalement informée et qu'elle a participé largement à l'enquête publique,
- ayant pris acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse,

Je donne un avis favorable, sans réserve, à la déclaration de projet de mise en conformité du PLU pour la création de 55 logements sociaux au lieu-dit « le Champ-des-Pommiers » à Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Heuley le 13.03.2019


Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019

Affiché le



ID : 078-217805373-20190521-DCM2019_60-DE

ANNEXES

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

56, Avenue de St Cloud

78011 Versailles

Téléphone : 01.39.20.54.00

Télécopie : 01.39.20.54.87

Greffes ouvert du lundi au jeudi de
9h à 16h30 et de 9h à 16h le vendredi

E18000160 / 78

Monsieur Guy POIRIER
36 rue Auguste Renoir
78250 MEULAN EN YVELINES

Dossier n° : E18000160 / 78

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : La déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme concernant la construction de 55 logements sociaux sur la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal administratif.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,
Pour le Greffier en chef,
L'Agent de greffe,

Marie-Laurence

DEPARTEMENT YVELINES	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté - Égalité - Fraternité
CANTON RAMBOUILLET	ARRÊTÉ DU MAIRE
COMMUNE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines

Le Maire de la commune de SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 et R. 153-15 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines en date du 18 mai 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Procès-Verbal de la Réunion d'Examen Conjoint qui s'est tenue le 8 janvier 2019 ;

Vu la décision E18000160/78 du Président du Tribunal Administratif de Versailles, en date du 20 décembre 2018 désignant Monsieur Guy POIRIER, Ingénieur en chef du Génie Rural des Eaux et Forêts, en qualité de Commissaire Enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Objet de l'enquête publique :

Il sera procédé à une enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet en vue de la construction de 55 logements sociaux au lieudit le champs des Pommiers emportant la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines, du 20 février 2019 au 21 mars 2019 inclus pour une durée de 30 jours consécutifs.

Article 2^{ème} : Commissaire enquêteur :

Afin de conduire l'enquête publique, le président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Guy POIRIER, Ingénieur en chef du Génie Rural des Eaux et Forêts, en qualité de Commissaire Enquêteur.

Article 3^{ème} : Mise à disposition du dossier d'enquête :

Dès l'affichage du présent arrêté, toute personne pourra :

- Demander des informations sur le projet,
- Obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier mis à l'enquête publique auprès de la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et les pièces qui l'accompagnent seront mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saintarnoultenyvelines.fr.

Le dossier en format papier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par Monsieur Guy POIRIER, commissaire-enquêteur, seront déposés à la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations,

soit sur le registre d'enquête,
soit en les adressant à Monsieur le Commissaire Enquêteur à la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines - Place du Jeu de Paume - 78730 SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES,
soit en les adressant par courrier électronique, avec la mention en objet " Courrier à l'attention du Commissaire-Enquêteur pour le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines", à l'adresse e-mail suivante : dgs@say78.fr

Les observations, y compris celles déposées par courrier électronique, seront tenues à la disposition du public au siège de la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines dans les meilleurs délais.

Ces observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4^{ème} : Permanences du Commissaire-Enquêteur :

Le Commissaire-Enquêteur recevra le public aux dates et heures suivantes :
à la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines (Hôtel de Ville - Place du Jeu de Paume - 78730 SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES)

- le jeudi 21 février de 10 heures à midi,
- le samedi 9 mars de 10 heures à midi,
- le mercredi 13 mars de 15 heures à 17 heures,

- le jeudi 21 mars de 15 heures 30 à 17 heures 30.

Article 5^{ème} : Publicité de l'enquête :

Un avis informant le public de l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'avis d'enquête sera mis en ligne sur le site internet de la Ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines à l'adresse suivante : www.saintarnoultenyvelines.fr.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié par voie d'affiches à la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Article 6^{ème} : Formalités de fin d'enquête :

A l'issue de l'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire-Enquêteur dressera dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au Maire de la Commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Le Maire disposera d'un délai de 15 jours à la date de la remise de ce procès-verbal pour produire en réponse les observations de la Commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Article 7^{ème} : Conclusions du Commissaire-Enquêteur :

Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier d'enquête, accompagné du registre et pièces annexées avec son rapport, et dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

Article 8^{ème} : Mise à disposition du rapport d'enquête :

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera déposée au siège de la Mairie de Saint-Arnoult-en-Yvelines et sur son site internet pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 9^{ème} :

A l'issue de l'enquête publique et après réception des conclusions du Commissaire-Enquêteur, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée suite aux résultats de l'enquête, sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal par délibération.

Article 10^{ème} : Notification :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :
Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Rambouillet,
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles,
Monsieur le Commissaire-Enquêteur.

Fait à Saint-Arnoult-en-Yvelines
Le 28 janvier 2019

Le Maire


Jean-Claude HUSSON



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **ASTRID BLERE**

DESTINATAIRE : **COMMUNE ST ARNOULT EN YVELINES
MAIRIE**

Date et heure d'envoi : 30/01/2019 08:45:34

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71955179**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE
DECLARATION DE PROJET N°1-MISE EN COMPTABILITE DU
PLU RELATIVE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIF
SOCIAUX**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES

YVELINES

Le 06/02/2019

Olivier COLIN
Directeur

35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **ASTRID BLERE**

DESTINATAIRE : **COMMUNE ST ARNOULT EN YVELINES
MAIRIE**

Date et heure d'envoi : 14/02/2019 10:58:25

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71966953**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - LIEUDIT LE CHAMP DES
POMMIERS**

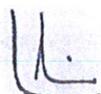
Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES

YVELINES

Le 20/02/2019

Olivier COLIN
Directeur





FICHE MAIN COURANTE N° 2019000018

Vendredi 1er février 2019 à 09:38

<p>Rédacteur : CZAJKOWSKI Stéphane (Mat: 1 226)</p> <p>Objet : Renseignement</p> <p>Source : Chef de Poste</p> <p>Origine : Directrice générale des services</p> <p>A Paramétrer :</p> <p>Identification :</p> <p>Suites :</p> <p>Adresse : TOUS SECTEURS</p> <p>Marque :</p> <p>Modèle :</p> <p>Immatriculation :</p> <p>Autres véhicules : -</p> <p>Requérant : MAIRIE DE SAINT-ARNOULT EN YVELINES</p> <p>Date de fin :</p>	<p> Main courante validée</p> <p>Date de validation : 01/02/2019 à 14:25</p>
	<p>Intervenants :</p> <p>(1226) CZAJKOWSKI Stéphane</p> <p>(1232) NOBAL DANIEL</p>
	<p></p> <p></p> <p></p>

OBSERVATIONS

Ce jour, à l'heure mentionnée ci-dessus, constatons l'apposition sur les emplacements d'affichage Communal l'arrêté municipal n° 2019-19 en date du 28/01/2019 pris par le Maire Jean-Claude HUSSON "prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines".

L'arrêté référencé ci-dessus est consultable par le public dans les rues : de la Martinière, des Grands-Meurgers, Stourm, des Amorteaux, Eugène Renault et sur la place du Jeu de Paume.

Observations Complémentaires

Néant

Rapports

Néant

Tiers			
Rôle	Nom, Prénom	Adresse	Date, ville, pays de naissance
Requérant	MAIRIE DE SAINT-ARNOULT EN YVELINES	PLACE DU JEU DE PAUME 78730 Saint-Arnoult-en-Yvelines (France)	(France)

Véhicules

Marque / Modèle	Immatriculation	Genre
-----------------	-----------------	-------



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une
évaluation environnementale la mise en compatibilité par
déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Saint-
Arnoult-en-Yvelines (78) liée au projet d'aménagement du
secteur du « Champ des pommiers »,
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n° MRAe 78-002-2019

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés des 12 mai 2016, 19 décembre 2016, 16 octobre 2017, 17 avril 2018 et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Arnoult-en-Yvelines approuvé le 18/05/2013 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines, reçue complète le 28/12/2018 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président pour le présent dossier, lors de sa réunion du 10/01/2019 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en date du 28/12/2018 ;

Considérant que le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU :

- vise à permettre la réalisation du projet d'aménagement du secteur du « Champ des pommiers » consistant, après démolition de deux pavillons existants, en la construction de 55 logements sur trois parcelles contigües partiellement en friche de 5 208 mètres carrés, l'ensemble culminant à R+2 et reposant sur un parking en infrastructure, ainsi qu'en l'aménagement d'une voirie interne et d'un jardin partagé de 2 570 mètres carrés ;
- conduit à inscrire, dans le projet d'aménagement et de développement durables et dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 du PLU en vigueur, le remplacement de la planification d'un équipement public sur le site par des logements sociaux ;
- conduit à intégrer dans l'OAP n°3 des mesures d'intégration paysagère du projet et le principe d'une voirie interne « apaisée » ;
- conduit à créer dans le règlement un sous-secteur UBa dédié à l'emprise du projet, dont les dispositions diffèrent à la marge (pour ce qui concerne l'implantation des constructions) de celles du secteur urbain UB actuellement inscrit dans le PLU en vigueur ;

Considérant que le secteur concerné par la procédure intercepte le site inscrit de la Vallée de la Rémarde et le périmètre de protection des monuments historiques de l'église Saint-Nicolas, qu'il est d'emprise limitée, que le projet d'OAP prévoit le maintien et la création de franges arborées, et que tout projet concerné par une procédure de permis de construire y sera soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

DÉCIDE

Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Arnoult-en-Yvelines n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Saint-Arnoult-en-Yvelines mis en compatibilité est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

**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 poivillon 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 » ;

Autres remarques :

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

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.



Tous concernés !

L'association du quartier du Champ des Pommiers de Saint-Arnoult-en-Yvelines a vu le jour en 2015.

A cette époque, M. le Maire proposait un projet de 55 logements **uniquement sociaux** concentrés sur le Champ des Pommiers. Nous l'avons rencontré à plusieurs reprises pour lui demander :

- soit de poursuivre le projet de **maison de retraite** comme cela était prévu dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la Commune,
- soit de diminuer le nombre de logements et d'ouvrir à la mixité par de l'acquisition à la propriété,

Ni ces réunions, ni nos actions dans la commune (pétitions, tracts, rassemblements, ...) n'ont permis de changer une virgule à son projet initial. Nous avons donc porté le permis de construire en justice et M. le Maire a été contraint de retirer le permis litigieux !

Maintenant, M. le Maire veut modifier le PLU afin de maintenir son projet initial. Pour ce nouveau PLU, une enquête publique est ouverte du **20 février au 21 mars 2019**.

Vous pouvez nous soutenir en allant noter vos remarques sur le registre d'enquête publique **en mairie**, ainsi le commissaire enquêteur sera au courant des raisons pour lesquelles nous ne voulons pas de ce projet.

Maison de retraite (recensée comme logement social), aire de jeux, maison médicale, ... donnez votre avis, vos priorités.

Vous pouvez également nous aider par un don à l'association pour participer aux frais de justice. Contactez nous, discutons ensemble.

 Association du quartier du Champ des Pommiers

assochampdespommiers@gmail.com