

## **QUESTIONS REUNION PUBLIQUE PROJET SEKOIA PINCEVENTS / ROSE DES VENTS**

*Depuis de site Internet et à l'occasion du live*

### **1) La vente est-elle déjà actée ?**

En préambule, je rappelle que la parcelle concernée par la vente n'appartient pas à la Ville. Il s'agit donc d'une transaction de privé à privé. Nous avons, en tant qu'autorité municipale, l'obligation de nous assurer que le règlement d'urbanisme qui s'applique sur la zone concernée est scrupuleusement respectée. Mais nous allons toujours plus loin en demandant au promoteur de tendre vers un projet le plus qualitatif possible (intégration dans le secteur, équilibre avec les espaces verts, plantations, circulation, etc.). Non la vente n'est pas actée mais il y a un compromis. La vente intervient quand le permis est accordé.

### **2) Le permis a-t-il déjà été déposé en mairie ?**

Non le permis n'a pas encore été déposé. Le maire s'est fixé comme règle pour tous les projets immobiliers d'habitation de les présenter aux Éragniens avant tout dépôt. Cette demande a d'ailleurs été faite au promoteur.

### **3) La mairie peut-elle s'opposer au projet, voire faire jouer son droit de préemption ? Avons-nous un recours ?**

Le projet est issu d'une transaction entre un particulier et un promoteur. Les obligations et les règles qui s'opposent à eux sont les mêmes que pour une vente entre deux particuliers. Si un quelconque habitant décide de vendre sa maison et son terrain à un acheteur, le nouveau propriétaire sera libre de faire le projet qu'il souhaite dans le respect du PLU.

Le droit de préemption urbain ne s'improvise pas. Le législateur est très clair à ce sujet. Il ne s'agit pas d'un outil visant à bloquer des projets d'aménagement. Un secteur doit avoir été identifié très

amont pour être préempté. Ce secteur doit avoir par ailleurs pour ambition de réaliser une opération d'aménagement urbain d'intérêt général. On ne peut pas simplement et sans motivation s'opposer à un projet dès lors qu'il respecte toutes les règles du plan local d'urbanisme.

#### **4) A-t-on calculé l'impact sur les conditions de vie, la circulation, la pollution et l'environnement, les structures, etc. ?**

Pour la construction de 60 maisons ou d'une seule, les obligations sont les mêmes. En revanche, la Ville a étudié le sens des circulations, l'implantation des nouvelles maisons, exigé la plantation de végétaux, etc. En deçà de 10 000 m<sup>2</sup>, pas d'études de cas par cas (le projet prévoit la création de 5695 m<sup>2</sup> de surface de plancher). La Ville a demandé au promoteur de réaliser une étude des incidences sur la circulation. A ce jour, la circulation est fréquente toute la journée, liée aux activités dans la friche industrielle. En matière environnementale, la parcelle est aujourd'hui polluée. Il y aura une dépollution du site avant travaux.

#### **5) Le projet peut-il être réduit à moins de constructions ?**

Tout projet peut être réduit évidemment. Initialement, le projet prévoyait 130 logements. Le maire a négocié à la baisse son nombre. Néanmoins, le promoteur respecte le plan local d'urbanisme en optimisant l'espace et ses bénéfices. Dès lors, les leviers sont nuls. La Ville peut discuter, négocier. Elle obtient souvent des concessions (stationnement, plantations, etc.) dans l'intérêt de tous. Un équilibre économique est incontournable pour permettre un projet réaliste

#### **6) A qui sont destinées ces maisons ?**

Ces maisons sont destinées à toute personne / famille souhaitant accéder à la propriété.

**7) Peut-on construire à proximité de lignes à moyenne ou haute en tension ? Quand est-il du prolongement de la francilienne qui devait passer par cet endroit ?**

Il n'y a pas d'obstacle à la construction d'habitat dans ce secteur. Il n'y aura pas d'habitations sous les lignes. Encore une fois, seul le PLU fait « foi ». Le tracé de la francilienne ne constitue en aucun cas un frein (sachant par ailleurs que son bouclage est à chaque nouveau schéma directeur remis en question).

**9) Où vont aller à l'école les enfants de ce nouveau quartier ?**

Avec la création du nouveau groupe scolaire au Bas Noyer, la carte scolaire va évoluer. A ce jour, les enfants vont à La Challe et aux Longues Rayes et les nouveaux enfants s'y rendront également.

**10) Valorisation de la coulée verte : est-il prévu de valoriser la coulée verte par l'intermédiaire d'un nettoyage / élagage / abatage ?**

Les parcelles privées. Sous la ligne haute tension, la gestion relève de RTE. Il y a un risque d'installation des GDV si RTE débroussaille davantage. Un minimum est fait en lien avec RTE pour éviter tout risque (arcs électriques) mais sans en faire un terrain d'occupation.

**11) A-t-on pensé à l'impact sur la circulation, le stationnement ?**

Une étude (non obligatoire) a été demandé sur les incidences en terme de circulation. Elle débutera une fois le télétravail réduit pour disposer de chiffres réalistes. Concernant les places de stationnement, chaque maison disposera de deux places, l'une fermée et l'autre devant la propriété.

**12) L'alimentation électrique du quartier sera-t-elle suffisamment dimensionnée ? Idem pour l'eau et l'évacuation des eaux usées ?**

Bien souvent, il y a pour ce type de projet des extensions de réseaux pour l'occupation et l'utilisation projetée. Mais ces éléments ne sont pas encore évalués car nous sommes à l'état de projet.

**13) Il y a deux propriétaires de site : les deux vendent-ils ?**

Oui il y a deux propriétaires. Et les deux vendent pour une cohésion dans le quartier.

**14) La résidence peut-elle disposer d'une ouverture vers d'autres rues ?**

Ce n'est pas possible car les terrains adjacents sont privés et le bois est classé en zone naturelle. La circulation se fera en sens unique pour sécuriser les flux. La forme en haricot vise à réduire la vitesse au sein de la résidence. Par ailleurs, ouvrir la résidence sur une rue constituerait également un risque car les Pincevents pourraient subir plus de flux entrant de véhicules souhaitant éviter la voie rapide.

**15) La résidence sera-t-elle fermée obligatoirement ?**

C'est l'option aujourd'hui retenue par le promoteur mais elle n'est pas arrêtée. Il est à noter que les demandes qui parviennent à la mairie pour les autres quartiers résidentiels de la ville vont dans ce sens.