

DIRECTION GENERALE DU CLUSTER

DIRECTION DE LA PROSPECTIVE

EB

27/04/2017

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 26 AVRIL 2017
EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

**Objet de la réunion : Maurepas – PIL « Terranova » - Réunion d'examen
conjoint des Personnes Publiques Associées**

Étaient présents :

Emmanuel Bulot – ingénieur et animateur SAGE au COBAHMA – EPTB Mauldre

Pascale Bour – chargée d'études planification de la DDT des Yvelines

Eric Chatain – DDT des Yvelines

Maité Vanius – Présidente de l'association « Maurepas d'Hier et d'Aujourd'hui »

Gérard Papet – Association « Maurepas d'Hier et d'Aujourd'hui »

Christian Guillot – 6^{ème} Adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Immobilier, aux Espaces
verts et naturels de Maurepas

Philippe Gagnet – directeur du Service Urbanisme de Maurepas

Sylvie Pesch – responsable de l'application du droit des sols direction
« aménagement » de SQY

Monera Bounar – instructrice des applications du droit des sols direction
« aménagement » de Saint-Quentin-en-Yvelines

Louis Gardies – urbaniste direction « aménagement » de SQY

Antoine Baud – directeur « habitat » de SQY

Jean Channac – chargé d'études juridiques direction « prospective et planification
territoriale » de SQY

Eric Beaudu – urbaniste direction « prospective et planification territoriale » de SQY

Diffusion :

Personnes présentes + personnes invitées

La réunion a démarré par un tour de table des personnes présentes, puis une
présentation de cette procédure intégrée pour le logement sur l'ancien site de
l'entreprise « Terranova » à Maurepas a été faite (voir support de présentation en
pièce jointe).

Suite à cette présentation, la parole a été donnée aux Personnes Publiques
Associées afin qu'elles fassent leurs remarques sur ce dossier qui leur avait été
transmis dans son intégralité sur support numérique avec l'invitation à la réunion.

Une première question a porté sur la présence de la société Air Product dans les
environs et sur les risques associés. La présence de cette entreprise a bien été
signalée et prise en compte dans l'étude d'impact (page 62) mais le périmètre de
protection présent dans le PLU actuellement opposable n'englobe pas les parcelles
concernées par le présent projet et la réalisation de celui-ci ne pose donc pas de
problème.

Une question a porté sur la rédaction de l'article 8 (distance entre deux bâtiments), pour savoir si la distance est calculée au niveau du plan de la façade ou des balcons. Il a été précisé que la distance est calculée du nu de la façade du premier bâtiment au nu de la façade du second bâtiment. C'est un des points d'adaptation du règlement.

Une question concernant l'éventuelle labellisation «éco-quartier» de cette opération a été soulevée. Cette demande sera fait par la commune après délivrance du permis de construire, de la même manière que la commune est en train de le faire pour la PIL « Usifroid ».

Une question a porté sur la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur dans le cadre de la révision du PLU. Effectivement, une OAP est prévue sur l'ensemble de la bande RD13, afin de réaffirmer les objectifs poursuivis par les deux PIL en cours et d'inscrire les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour l'ensemble des parcelles situées entre ces deux projets.

La présence d'une canalisation de gaz sur la sente ou en limite de la parcelle a été évoquée. Il a été précisé que GRT Gaz est consulté dans le cadre du permis de construire et qu'a priori, il n'y a aucun souci sur ce point, mais une vérification sera tout de même faite.

Une question a été posée sur l'impact de la circulation de ce projet (cumulé au projet « Usifroid ») sur les rues environnantes, et notamment la rue Claude Bernard, ainsi que sur le stationnement pour les occupants (accès complexe à certaines places en sous-sol) et pour les visiteurs (uniquement 9 places sur le permis de construire). Il a été indiqué que l'étude d'impact a repris une étude de circulation réalisée dans le cadre du développement de Pariwest (notamment avec l'arrivée d'un cinéma). Les voies et carrefours présentent des réserves de capacité importantes. De plus, la réalisation du carrefour de la Malmedonne va modifier le fonctionnement du secteur à terme et cela devrait permettre d'améliorer encore la fluidité des circulations. Ces projets sont intégrés dans les simulations de trafic en cours sur la Malmedonne. Pour les stationnements des résidents en sous-sol, la question sera posée à l'architecte, pour essayer de simplifier les parcours d'accès à certaines places en ayant des tracés plus directes. Pour les stationnements des visiteurs, des discussions sont en cours sur le devenir de la rue Claude Bernard, qui pourrait à terme faire l'objet d'aménagements pour ralentir les vitesses et permettre le stationnement latéral.

La largeur de la sente et sa capacité à accueillir toutes les fonctions projetées a été soulevée. Il a été précisé qu'a priori, la largeur de la sente permettra de répondre à tous les besoins (stationnement des visiteurs, circulations douces, paysagement) mais qu'une nouvelle vérification sera faite avec l'architecte.

De même, la hauteur maximale des bâtiments à 17 mètres semblait un peu trop restrictive, il aurait peut-être été préférable de mettre 18 mètres. Cependant, le règlement a été écrit à partir du permis de construire et il permet donc sans souci la réalisation du projet présenté.

Des précisions et remarques sur la gestion des eaux pluviales font l'objet d'échanges entre le COBAHMA et l'architecte. Ces éléments seront intégrés dans le projet.