

Bilan de la concertation préalable au projet de construction de 96 logements par I3F- lot E ZAC CESSON CENTRE VILLE

THEMATIQUE		REMARQUES	EXTRAIT	ELEMENTS DE REPONSE
DOSSIER DE CONCERTATION	CONTENU	Demande de fourniture d'un plan plus précis côté des bâtiments afin d'apprécier la bande végétale et le recul? Vues déformées voir utopiques: Obs 8/ Dossier trop succinct pour comprendre le projet: Obs 10		Le demandeur est invité à fournir un plan masse et des vues complémentaires permettant une meilleure compréhension du projet
DIMINUTION DES ESPACES VERTS	VERGER	Devenir des arbres fruitiers: Obs 1-5/ surface restante du verger historique plus réduite que prévue: Obs 16	Que vont devenir les arbres fruitiers?	Seuls les arbres fruitiers en bon état sont à conserver au maximum. La hauteur des bâtiments est conforme au PLU opposable
ACCES ET DESSERTE PAR LES DIFFERENTS RESEAUX ROUTIER, ASSAINISSEMENT	ETUDE TECHNIQUE D'ACCES AU CHANTIER LOT E	Problématique d'entrée/sortie et de circulation interrogation sur un référentiel préventif: Obs 2/ voiries internes très étroites pour circulation apaisée: Obs 16	Plusieurs points sont à préciser sur l'étude technique d'accessibilité: horaires d'accès et de sortie du chantier, gestion des camions	Une très grande attention est attendue de la part du constructeur sur le nécessaire bon déroulé des travaux conformément à l'arrêté municipal qui sera établi pour ce secteur sensible de la ville
	EAUX PLUVIALES	Question sur la collecte des EP: Obs 8	Collecte des EP?	réponse précise attendue du constructeur
	VOIRIE/TROTTOIRS	impact sur l'état des voiries et des trottoirs présentant déjà usés et sensibles pour l'accessibilité PMR et personnes âgées/ voies non adaptées à l'importance du projet de construction: Obs 7/ schéma des voies pour circulation du chantier irréaliste: Obs 8/ dégradation des voies à mettre à la charge des promoteurs: Obs 10/ demande d'inversion du stop pour la phase chantier: Obs 15		La ville a demandé la réalisation d'une étude de la capacité portante de la voirie de desserte impactée par l'aménagement de la zone ainsi qu'un constat préventif avant travaux. A ce jour, les résultats de l'étude technique d'accès au chantier sont à confirmer.
IMPACT SUR LA CIRCULATION ET LA SECURITE	SECURITE/ CIRCULATION	attention au passage piétons sur les impasses du verger, sécurité des piétons et accès école: Obs 7/ Augmentation de la circulation générée par les constructions nouvelles/ augmentation de la densité de la circulation liée à la création de ces logements: obs 10/150 véhicules supplémentaires qui circuleront sur voies non adaptées: Obs 11/problématique de la circulation des camions notamment au carrefour rues verger/creuset: obs 15/ incidence sur la circulation av. C. Monier/ route de St Leu et rue du verger: Obs 16		La sécurité doit être garantie aux abords de la ZAC pour tous. A cet effet, l'aménageur/ constructeur est appelé à préciser les conditions précises permettant de garantir qu'il n'y a pas de risque pour les riverains
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Hauteur	Révision de la hauteur des bâtiments: obs 1/ Augmentation de la hauteur maximale autorisée à 12 mètres: obs 14/ hauteur des constructions incohérentes avec l'architecture du bourg: obs 16	Est-il possible de réduire la hauteur des bâtiments?/ le plan masse original présentait une hauteur inférieure à celle du projet soumis à la concertation/ hauteur non cohérence avec architecture du bourg	A la demande de l'aménageur, les hauteurs maximales ont été augmentées dans le cadre de procédure de modification du PLU afin de permettre la réalisation de la ZAC
	Par rapport aux limites séparatives	Nature du tampon végétal prévu entre le lot et les maisons limitrophes: Obs /préservé les arbres existants en particulier un cognassier et planter la bande végétale en début de chantier: Obs 14 /question des essences plantées en limite des maisons et demande de réalisation des plantations avant les constructions: Obs 11-15		La commune a demandé à ce que la distance entre les bâtiments et les constructions existantes avoisinantes soient la plus grande possible
	Clôture	Principes de clôture retenus provisionnement le temps des travaux et à terme: Obs 14/ uniformisation des murs de clôture pris en charge par le promoteur, demande d'une clôture occultante de 1,80 m minimum: Obs 11	Préciser le type de clôture entre la zone de chantier et les propriétés privées/ préciser les types de clôture définitives entre le projet et les existants/ préciser la nature des clôtures entre le projet	La clôture du terrain accueillant les constructions devra tenir compte des propriétés voisines et du souhait des riverains de son installation en amont des constructions

STATIONNEMENT		stationnement en nombre insuffisant: Obs 16		Le nombre total de places de stationnement aménagées est de 118 soit plus que la norme fixée à une place par logement dans ce secteur de la commune.
PARTI PRIS ARCHITECTURAL		architecture correcte: Obs 8		Le demandeur explicitera la parti architectural qu'il a adopté
CHANTIER		questions relatives au déroulé du chantier: horaires d'accès et sorties tenant compte des flux piétons et routiers notamment aux horaires d'école, planning prévisionnel des travaux/ nuisance de chantier: Obs 14		Une très grande attention est attendue de la part du constructeur sur le nécessaire bon déroulé des travaux conformément à l'arrêté municipal qui sera établi pour ce secteur sensible de la ville
CADRE DE VIE	PROPRIETES RIVERAINES	Est posée la question d'un référé préventif/ sécurité des maisons vis-à-vis du chantier, prise en charge des désordres/ nuisances très importantes sur les rues du verger/ M. Creuset et les habitants: Obs 10		Le demandeur devra prendre toutes les précautions pour éviter des dégradations sur les biens aux alentours et contractualiser les états de lieux avant et après travaux avec les riverains et les collectivités. La procédure de référé préventif est fortement souhaitée.
	EQUIPEMENTS PUBLICS	PEV/ question des équipements d'accompagnement (associations): Obs 10		L'évolution des équipements publics en fonction de l'évolution de la population est suivie par la commune en particulier la satisfaction des besoins scolaires .
	URBANISATION	Dégradation de la commune: Obs 4/ Question sur le devenir du stade M. Creuset et du bois: Obs 5/ Désillusion du bien vivre à Cesson : Obs 6/ Mécontentement d'une telle urbanisation: Obs 11		Le stade Maurice Creuset doit être modernisé et déplacé afin de bénéficier d'un terrain lui permettant des aménagements corrects. A ce jour aucune date ne peut être avancée.
DEVALORISATION DES PROPRIETES RIVERAINES		Perte de la valeur des maisons du fait de la proximité des collectifs: Obs 3-6-7		analyse à faire par EPA
PROGRAMMATION LOGEMENTS		Demande de confirmation de la programmation des logements en accession: Obs 14		Confirmation à donner par 3F
RECONNAISSANCE DROIT ACQUIS	Servitude de passage et d' usage	Demande de conservation droit de passage pour les véhicules sis impasse Verneau: Obs 12/ demande de maintien de la jouissance depuis 45 ans d'un atelier: Obs 14		Réponse à donner par l'EPA en liaison avec l'EPFIF