



1^{ÈRE} RENCONTRE PUBLIQUE SUR LE PROJET D'ÉCO-QUARTIER DU BALORY

compte-rendu

Participants :

Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

Jérôme Dumoulin, adjoint au maire délégué à l'urbanisme et à l'habitat - ville de Vert-Saint-Denis

Maria Boisanté, adjointe au maire déléguée à la Réussite Educative - ville de Vert-Saint-Denis

Marie-Odile Marciset, adjointe au maire déléguée à la culture - ville de Vert-Saint-Denis

Laurence Courtois, adjointe au maire déléguée aux solidarités - ville de Vert-Saint-Denis

Robert Lebrun, adjoint au maire délégué aux grands travaux - ville de Vert-Saint-Denis

Jean-Marc Mélière, Conseiller municipal délégué aux travaux et à la sécurité routière - ville de Vert-Saint-Denis

Anne-Marie Chazel, conseillère municipale déléguée à la restauration scolaire et au collège - ville de Vert-Saint-Denis

Luc de Monsabert, conseiller municipal délégué à la communication et la démocratie locale - ville de Vert-Saint-Denis

Martine Amranne, conseillère municipale - ville de Vert-Saint-Denis

Dominique Delavesne, directrice générale des services - ville de Vert-Saint-Denis

Laurent Tangre, directeur de la communication et des relations publiques - ville de Vert-Saint-Denis

Marc Langlois, chargé des relations publiques, de la vie locale et de la citoyenneté - ville de Vert-Saint-Denis

Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart

François de Lestanville, architecte, urbaniste - EPA Sénart

Huteau Marylin, directrice de la communication - EPA Sénart

Philippe Eysseric et **Magalie Renaud** - Techné Cité

114 habitants

1-Accueil et présentation des enjeux liés au projet

M. Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

Monsieur le maire annonce le lancement de la concertation qui porte sur la réalisation de l'éco-quartier du Balory prévu dans son programme municipal 2008-2014. Il précise que comme tout projet, un éco-quartier peut induire des interrogations et des craintes liées à un bouleversement des habitudes. Pour la municipalité, c'est un enjeu fort et important. Il ajoute que le choix d'une concertation large a été fait pour permettre aux Verdyonisiens de prendre connaissance de l'ensemble des éléments et de participer au débat qui va s'étaler sur 3 mois. Il invite les habitants à venir nombreux à ces temps de rencontre et dialogue pour participer à la dynamique.

Il rappelle que le projet prévoit 470 logements et un parc paysager de plus de 7 hectares.

Il termine en ajoutant que le projet est majeur et fondamental pour l'avenir de la commune.

Le maire remercie l'ensemble des participants de leur présence.

En 2001, Vert-Saint-Denis comptait 7500 habitants environ. Le recensement de 2012 dont le détail des chiffres reste à venir, indique que la ville est nettement en dessous des 7 000 habitants. La commune accuse une perte significative de population de presque 600 habitants en 10 ans. Le Maire explique que dans les mécanismes budgétaires des collectivités territoriales, l'Etat finance les collectivités en fonction du nombre d'habitants.

Par ailleurs la ville accuse un fort retard en matière de logements sociaux, ce qui constitue un handicap fort par rapport à la loi SRU. La ville compte à peine 11% de logements locatifs sociaux, alors que la loi en impose 20%, et 25% à compter de 2014. Il y a un manque significatif de presque 250 logements sociaux sur la commune. Afin d'éviter de trop fortes sanctions, la ville passe avec l'Etat un contrat de mixité sociale qui impose de créer, un certain nombre de logements locatifs sociaux. Néanmoins malgré ses efforts, la ville est contrainte à payer une pénalité financière. Aujourd'hui elle s'élève pour Vert-Saint-Denis à 34 000€. En 2010, elle s'élevait à 63 000€, car les objectifs n'avaient pas été atteints et en 2014, compte tenu des évolutions réglementaires, elle pourra s'élever à 54 000€ malgré le respect des objectifs. Autre risque, si le contrat triennal n'est pas atteint, la mairie perdra le droit de préemption sur la commune. Le préfet disposera alors de ce droit, lui permettant de construire des logements sociaux sans requérir l'avis des élus, et le maire agira alors en tant qu'agent de l'Etat.

Par ailleurs, les jeunes n'ont pas la possibilité de se loger sur le territoire de Vert-Saint-Denis et sont nombreux à quitter la commune par manque de logements adaptés. La présence de nombreux pavillons freine l'accession à la propriété sur la commune. On assiste alors à un vieillissement de la population. Une adaptation de la typologie des logements doit être pensée sur la commune. Dans le cadre de la réalisation de l'éco-quartier, il y a nécessité de réaliser des logements de taille moyenne (F2 et F3) en locatif social, mais aussi en accession à la propriété.

Le territoire communal et alentours dispose d'un gros potentiel en matière de cadre de vie. La volonté communale est d'avancer dans le bon sens en le sauvegardant.



2-Présentation des enjeux liés à l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart (EPA)

M. Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart, rappelle les objectifs de développement de la ville nouvelle.

Sénart est une des 5 villes nouvelles créées dans la région Ile-de-France. En 1973, le territoire de la ville nouvelle de Sénart comptait 18 000 habitants. En 2011, il en compte 112 000 habitants. Les perspectives d'évolution visées sont de 150 000 habitants dans les prochaines années. Cet objectif sera précisé dans le cadre du Schéma de cohérence territorial (SCOT). Sénart est un territoire important qui doit contribuer au développement de la région. Dans le cadre du Grand Paris, des territoires majeurs ont une contribution à apporter. Sénart en fait partie. Les ambitions du territoire de Sénart sont aujourd'hui importantes en matière de logement et de développement économique :

- Projet d'implantation d'une gare TGV sur le site de Lieusaint-Moissy à l'horizon 2020/2025 dans le cadre de l'interconnexion sud qui pourrait passer par Orly et Sénart. C'est un potentiel de développement particulièrement important.
- Le T Zen1 est déjà en service entre Lieusaint et Corbeil. Cette première liaison est largement adoptée par les habitants. Une deuxième liaison, le T Zen 2, est en projet entre le Carré Sénart et Melun. Il prévoit de desservir le quartier du Balory. La mise en service de la totalité de la ligne est prévue pour 2020
- Des opérations de logements sont en cours (8 projets), dans le cadre desquelles 10 000 logements seront créés sur le territoire de Sénart dans les dix ans qui viennent. Leur réalisation est assurée en partie par l'EPA.
- Assurer un développement équilibré entre logement et emplois. L'objectif est aujourd'hui de créer des emplois à un rythme supérieur au rythme de création de logements : 12 000 nouveaux emplois à créer dans les 10 prochaines années.

3-Présentation du projet d'éco-quartier du Balory

M. François De Lestanville, Architecte urbaniste à l'EPA Sénart

Après un rappel rapide du contexte réglementaire dans lequel s'inscrit le projet, Monsieur De Lestanville présente le périmètre, ses enjeux, les usages actuels et futurs, les accès et les contraintes existantes. Il revient sur les projets annexes qui impactent le projet d'éco-quartier comme le TZen 2 et la requalification de la RD306. Enfin, il présente en détail les premières caractéristiques d'aménagement retenues pour l'éco-quartier du Balory :

- Habitat - 470 logements
- Activités
- Equipements publics
- Parc naturel et paysager de 7,8 hectares
- Les voies
- Les réseaux...





4-Présentation du calendrier, des modalités de concertation et des outils de communication

M. Philippe Eysseric, Directeur de l'agence Techné Cité

Il rappelle les divers temps de rencontre et de concertation avec les Verdyonisiens et présente les différents supports d'information et de communication mis à disposition du débat (adresse mail : concertation@ecoquartierdubalory.fr, exposition et registres de concertation, site internet dédié au projet : www.ecoquartierdubalory.fr, articles de presse...).

5-Questions et avis des participants

Question 1 : M. Bagnolini, habitant de Vert-Saint-Denis depuis 1963.

Quand va-t-on avoir Internet dans ce quartier ?

Avec les problèmes de circulation et de stationnement rencontrés dans la rue Dionet, qu'est-il prévu dans le cadre du projet ?

Qu'est-il prévu entre Vert-Saint-Denis et Cesson pour SIBEL ? Les habitants situés au nord de la ville souffrent de nuisances olfactives importantes ?

Question 2 : Mme Bena, habitante des Haies Fleuries

La concertation va t-elle amener du changement et être utile ? Notre participation aux ateliers va-t-elle modifier la conception des voies, des déplacements ? Où allons-nous mettre nos voitures et où les nouveaux habitants vont mettre les leurs ?

Question 3 : M. Le Rest, habitant des Haies Fleuries

Qu'est-ce qu'un éco-quartier par rapport à un quartier traditionnel ?

Réponse de Philippe Eysseric, animateur du débat, Techné Cité

Un atelier thématique dédié à la circulation, au stationnement et aux déplacements est prévu. Les habitants sont invités à se rendre à l'atelier pour aborder et traiter les questions autour de cette thématique.

Réponse d'Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

Le déploiement d'Internet est prévu à partir de début décembre pour 8 mois jusqu'à fin juillet 2013. La commune de Vert-Saint-Denis sera fibrée à 98% (toute la ville sauf Le Petit Jard pour des raisons techniques). Le projet d'éco-quartier s'étalera sur 5-6ans. Le départ de la fibre optique sera placé sur le petit parking en triangle devant le collège Jean-Vilar. C'est à partir de là que partiront toutes les fibres. Le raccordement est prévu pour pouvoir raccorder toutes les futures aires d'urbanisations, du côté de Cesson également.

Réponse de Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart

Un éco-quartier est un quartier qui répond à une quadruple exigence :

- Une qualité environnementale, avec notamment une exigence d'économie de foncier. On ne gaspille pas le foncier agricole par exemple. Cela suppose de prévoir une certaine densité et des transports en commun. Au regard de ces deux critères, le projet va dans le bon sens pour obtenir l'appellation d'éco-quartier.
- Une cohésion sociale : un éco-quartier doit avoir une population mixte. Le pourcentage de logement social est un élément de la cohésion sociale et de diversité de population.
- Une pertinence économique : il s'agit notamment de la capacité pour la collectivité locale d'assurer ensuite l'entretien dans de bonnes conditions. Des discussions sont encore en cours entre l'EPA et la collectivité.
- Une information et une concertation avec la population : c'est ce qui est engagé aujourd'hui.

Réponse de Philippe Eysseric, animateur du débat, Techné Cité

Est-ce que cela sert à quelque chose de participer ? C'est une vraie question qui se pose dans la vie sociale et dans la vie politique. On a plus de chance de le savoir quand on participe. L'objectif des ateliers est de contribuer à enrichir le programme. Par exemple, le parc en projet de presque 8 hectares est l'équivalent du Parc Monceau à Paris. Il y a de quoi faire, de quoi dire et de quoi réfléchir ensemble. La présence des architectes, ingénieurs et spécialistes dans les ateliers permettra d'obtenir de l'information. Et avec l'information, chacun pourra réagir.

Question 4 : M. Baratin, habitant de la Butte aux Fèves depuis 35 ans

Sur le fond du projet, le problème principal semble être le déséquilibre permanent entre le logement et l'emploi. Pourquoi continue-t-on à développer le logement alors qu'on va continuer à accentuer les problèmes de transports en commun mais aussi les problèmes routiers avec la N104 ? Aujourd'hui, se déplacer en région parisienne aux heures de pointe est une vraie corvée.

Par ailleurs, je constate qu'en 2008, vous avez été élu avec 34% des inscrits. Cela signifie que 66% de la population ne partage pas vos orientations. Je pense que la concertation serait mieux si elle se terminait par un référendum d'intérêt local.



Question 5 : Mme Kandel, habitante de Vert-Saint-Denis depuis 45 ans

Dans le logement locatif prévu dans le projet, serait-il possible de mettre une sorte de « bégainage », c'est-à-dire de petits logements pour des personnes âgées rassemblées avec un restaurant commun et à proximité du centre ville ?

Le péri-scolaire et scolaire concernent-ils uniquement le primaire ou également le collège et le lycée ?

Question 6 : M. Coccetta, habitant de Vert-Saint-Denis depuis 1 an et demi

La loi SRU qui s'impose à la commune va t-elle l'obliger à refaire un autre quartier dans 5 à 10 ans ?

Réponse de Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart

Aujourd'hui, dans notre région, le principal problème économique est le manque de logements pour un nombre croissant de personnes. Aujourd'hui les 35-50 ans quittent l'Ile-de-France parce qu'ils n'ont plus les moyens de se loger dans de bonnes conditions. Par ailleurs, il faut que les logements soient créés sur des sites accueillant également des emplois. Depuis 10-15 ans, le rééquilibrage avec l'emploi s'opère : les emplois se créent à un rythme supérieur à celui des logements sur le territoire de la ville nouvelle. Aujourd'hui, nos perspectives à Sénart sont la poursuite de ce rééquilibrage en faveur de l'emploi.

Concernant les transports, des mesures à court terme sont prévues par RFF et la SNCF pour permettre de prévoir à horizon 2014, une première amélioration sensible du fonctionnement du RER. Ces mesures ne nécessitent pas aujourd'hui d'infrastructures supplémentaires.

Le logement, l'emploi et les transports sont au cœur du processus de développement.

Le processus de déménagement de l'unité SIBEL est en cours à Réau dans des conditions de préservation des nuisances olfactives supérieures à celle de l'unité existante. L'entrée en service est prévue l'année prochaine.

Réponse de Philippe Eysseric, animateur du débat, Techné Cité

Sur le logement locatif, les habitants sont invités à participer à l'atelier thématique n°1 où l'on parlera de l'habitat. Nous n'avons pas de garanties que la loi change ou pas. La loi change parce que le gouvernement change et parce que les électeurs en décident ainsi. Il n'y a effectivement aucune garantie mais la loi s'adapte en général à des besoins. Sur l'ensemble du territoire, il y a un réel besoin de logements sociaux. Certaines villes, telle que Versailles, font un rattrapage exemplaire sans mettre en péril leur équilibre.

Question 7 : M. Pierrard, membre du Conseil de développement de Sénart

Y a t-il un atelier sur l'architecture, les modes de construction (T2-T3), les accès, les énergies... ?

Question 8 : Habitant de Vert-Saint-Denis

Lors de l'urbanisation de Cesson, le parking du RER a vite été surchargé. Il l'est encore plus aujourd'hui et rien n'a été fait pour résoudre ce problème.

Le terme d'éco-quartier est mal choisi. Il n'y a rien d'écologique si l'on prend en compte toutes les dépenses de transport et les déplacements induits. Le terme n'est pas adéquat.

Question 9 : M. Charlier, habitant de Vert-Saint-Denis

La capacité pour la commune d'assurer ensuite l'entretien des espaces verts et des abords de rues tel que précisé précédemment pose problème. Un acteur semble oublié : le SAN de Sénart. Cela complique un peu les choses.

Question 10 : M. Izera, habitant de Vert-Saint-Denis

Le projet présenté prévoit que le parc ne soit pas traversant, alors que le TZen 2 le traversera. Il y aura donc un passage sur le Ru du Balory ?

Par ailleurs, la circulation dans les rues voisines est déjà saturée. Par où passeront les nouveaux habitants ? En participant aux comités de quartier, peu de solutions sont apportées par les élus.

Réponse de Philippe Eysseric, animateur du débat, Techné Cité

Un atelier thématique dédié à la circulation, au stationnement et aux déplacements est prévu. Les habitants sont invités à se rendre à l'atelier pour aborder et traiter les questions autour de cette thématique. La question des espaces verts et de leur entretien sera traitée dans l'atelier thématique 3.

Réponse d'Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

Les comités de quartier se déroulent en ce moment. Il y a 6 mois nous avons eu un record de participation avec plus de 250 personnes. Les comités de quartier sont ouverts à tous. Les élus participent très activement à ces comités et je rappelle que toute question est ouverte et lorsqu'il y a besoin d'explications, vous pouvez vous manifester. Lors des deux derniers comités de quartier, lorsque nous avons demandé à la population de s'exprimer sur d'autres attentes, il n'y avait plus de question concernant les travaux.

Les comités de quartier fonctionnent de manière satisfaisante, nous écoutons, et systématiquement nous apportons des réponses à toutes les demandes.

Question 11 : Mme Pelote, habitante de la rue Dionet

Ma question concerne les accès aux soins. Lorsque 470 logements voient le jour, cela nécessite des soins supplémentaires. Est-il prévu une maison médicale avec des médecins traitants ?

Par ailleurs, je trouve étonnant, en 2012, que tout le monde pense encore qu'il est nécessaire d'avoir deux voitures et qu'il est nécessaire de se rendre à la gare en voiture. Ne pourrait-on pas essayer de réfléchir au développement des transports en commun (bus pour aller à la gare, au centre-ville...) dans l'atelier dédié aux déplacements. Nous pourrions réfléchir sur comment vivre et se déplacer autrement.

Question 12 : Habitante de Vert-Saint-Denis

Vu l'heure du déjeuner approchant, certains quittent la réunion. Serait-il possible, pour la dernière réunion du samedi 8 décembre de la mettre plus tôt ou à une autre heure dans la journée. Le public est important, il le serait encore plus si l'heure était différente.



Question 13 : M. Eude, habitant de Grand Village et conseiller municipal

Je souhaiterais revenir sur le bienfondé du projet. La réunion est nécessaire et permet à la population d'être informée, toutefois, il aurait été préférable qu'il y ait auparavant une concertation sur le bienfondé du projet. Aujourd'hui, on nous met devant le fait accompli en faisant une concertation sur un projet déjà acté. Nombreux habitants de la commune ne sont pas du tout favorables à une nouvelle urbanisation. Dans l'histoire de la commune, je souhaite rappeler que des engagements extrêmement précis avaient été pris en disant qu'il n'y aurait plus d'urbanisation sur la commune de Vert-Saint-Denis pour conserver une commune à taille humaine et un équilibre habitat/emploi. Nous avons clairement dit que nous n'irions pas au-delà de 7 500 habitants.

De nombreux habitants sont opposés au projet et je souhaiterais non pas une concertation sur la manière d'aménager le quartier mais une concertation sur son bienfondé.

Question 14 : Mme Berbizier, habitante de Vert-Saint-Denis

Une crèche est-elle prévue dans le nouveau quartier ?

Question 15 : Mme Guicher, représentante de l'association Ensemble pour Agir

Quel est le pourcentage de logements sociaux attribués aux Verdyonisiens ?

Par ailleurs, sur le projet de transports énoncé au début de réunion, dans le cadre du Grand Paris, vous avez omis de préciser que le projet de gare TGV sur Lieusaint est gelé pour l'instant puisqu'il n'y a pas encore de financement disponible.

Question 16 : Mme Leroy, nouvelle habitante de Vert-Saint-Denis depuis 1 an.

En temps que jeune maman, je souhaiterais savoir si une crèche ou d'autres formes de garde pour les jeunes enfants seront développées ?

En dehors du scolaire et du logement, il y a également la question du transport. Les temps de transports en région parisienne sont longs qu'ils soient vers Paris ou vers d'autres communes de la région. Les liaisons entre le RER et les bus ne correspondent pas toujours. Effectivement la voiture n'est pas obligatoire, on peut s'organiser autrement mais pour cela, il faut développer les transports dans toutes les directions.

Question 17 : habitante de Vert-Saint-Denis

Quel est le devenir de la parcelle Est du site qui reste agricole « pour l'instant ». Que deviendra t-elle dans 5 ou 10 ans ?

Réponse de Philippe Eysseric, animateur du débat, Techné Cité

La question des crèches, du scolaire, des services médicaux et du logement sera traitée dans l'atelier thématique 1. Les habitants sont invités à se rendre à l'atelier pour travailler sur ces questions.



Réponse d'Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

La partie Est du Balory ne serait pas fonctionnelle si elle était urbanisée. C'est pourquoi nous avons définitivement abandonné cette partie.

Sur le bienfondé du projet, j'ai expliqué qu'une baisse de population importante influait sur les financements de la commune. La baisse de la population n'est pas le seul critère. Nous avons des lois qui s'imposent à nous, notamment la loi SRU. Nous avons à peine 11% de logements sociaux, nous devons nécessairement faire un effort. Nous irons au bout de nos possibilités en fonction des surfaces disponibles aujourd'hui. Nous allons finir l'urbanisation de Vert-Saint-Denis avec l'éco-quartier du Balory. Toutefois, nous veillons à ne pas déséquilibrer notre territoire. Préserver notre environnement et l'équilibre global de la commune, reste notre objectif premier. Au delà de ces enjeux, nous devons prendre de la hauteur sur ce débat. Le quartier sera équilibré et drainé par un transport en commun en site propre qui sera efficace aux heures de pointe. Un bus toutes les 7 minutes se dirigera directement vers la gare de Savigny-le-Temple. Le quartier sera donc bien desservi. De plus, comme l'a précisé M. Depresle, en 2014, un effort significatif sera effectué par RFF et la SNCF pour garantir une meilleure qualité de services. Si les trains sont à l'heure, on arrive relativement bien à drainer la population vers Paris.

La réunion s'est terminée à 12h30.





RELEVÉ DE DISCUSSION ATELIER THÉMATIQUE 1 ECO-QUARTIER : HABITAT ET SERVICES : NOUVEAUX USAGES ?

Participants :

Barrielle Pascal

Baudry Jérôme

Bena Jean-Paul

Bensiali Samira

Chiron Michèle

Eude Didier

Gaudot Françoise

Guilcher Catherine

Guilloteau Josseline

Izera Pascal

Le Rest Philippe

Muller François

Muller Sylviane

Pelote Brigitte

Rio Joseph

Delpierre Xavier

Lemenuel Michel

De Sousa Hugo

Deman Hélène

Kandel Evelyne

Paquin Roger

Le Goff Pascale

De Lestanville François,

architecte-urbaniste, EPA Sénart

Liautard Gilles,

directeur de l'habitat, EPA Sénart

Huteau Marylin,

directrice de la communication, EPA Sénart

De Sousa Marie,

attachée de communication, EPA Sénart

Delavesne Dominique,

directrice générale des services, ville de Vert-Saint-Denis

Dumoulin Jérôme,

adjoint au maire délégué à l'urbanisme et à l'habitat, ville de Vert-Saint-Denis

Raimbault Dominique,

PR Optim

Eysseric Philippe et Renaud Magalie,

Techné Cité

Déroulé de la séance

1. Rappel du contexte et de la démarche de concertation
2. Temps de présentation : l'offre sur la ville en matière d'habitat, de scolaire et de péri-scolaire et éléments de programme
3. Réflexion collective en petits groupes de travail (questionnements/approfondissement/enrichissement)
4. Temps de restitution collectif

QUESTIONNEMENTS

THÈME : HABITAT

- 1 Quelle est la hauteur prévue pour les collectifs ?
- 2 Le projet est-il fixé sur R+2+combles uniquement ?
- 3 Les bâtiments seront-ils HQE ?
- 4 Est-ce possible de prévoir des logements spécifiques adaptés aux personnes âgées ?
- 5 Est-ce possible de prévoir une résidence spécifique pour les personnes âgées type béguinage ou les séniariales ?
- 6 Y aura-t-il des ascenseurs de prévus dans les logements collectifs (accessibilité handicapés, personnes âgées mais aussi familles avec enfants en bas âge) ?

REPOSES

THÈME : HABITAT

- 1 Environ 11m
- 2 Pour les immeubles collectifs, nous n'irons pas plus haut. Les maisons seront moins hautes.
- 3 Oui, ils répondront à la réglementation RT 2012 et l'EPA exige en plus la certification « habitat et environnement » délivré par le CERQUAL correspondant à la marque commerciale HQE. Actuellement c'est la démarche BBC au minimum.
- 4 La ville est tout à fait favorable. Un effort significatif sera fait dans ce sens. Deux solutions sont possibles : soit en intégrant ces logements spécifiques dans les programmes de logements sociaux ou de logements en accession, soit en envisageant la construction d'une résidence spécifiques pour Séniors (voir question ci-dessous).
- 5 Oui. Un programme spécifique de résidence-services pour séniors est possible. Il faut cependant attirer l'attention sur le fonctionnement particulier de ce type de résidence et l'absence de mixité intergénérationnelle qu'elle conduit. Ce type de résidence se fait uniquement en accession à la propriété.
De plus, cette possibilité est aussi liée de la volonté des promoteurs et du contexte du marché de l'immobilier local car il y a un enjeu financier. La ville et l'EPA ne pourront donc être les seuls décideurs.
- 6 Oui, c'est possible

QUESTIONNEMENTS

- 7** Les RDC des collectifs seront-ils équipés de petits jardins ?
- 8** Les logements sociaux seront-ils bien répartis sur l'ensemble du programme de construction ?
- 9** Comment s'organise l'attribution des logements sociaux ?
- 10** Combien de logements sociaux seront attribués aux demandeurs habitants Vert-Saint-Denis ?
- 11** La présence de logement en accession sociale est-elle envisageable ?
- 12** Quelle est la tendance architecturale des bâtiments prévue ? Pourront-ils être plutôt classiques comme ceux présentés à Tigery et Moissy-Cramayel ?
- 13** Y aura-t-il une unité architecturale sur l'ensemble du projet ?

REPONSES

- 7** Oui, ils peuvent l'être, cette solution est souvent choisie, mais pas systématiquement
- 8** Oui. Ils seront répartis sur au minimum trois secteurs distincts, voire d'avantage. Il n'y aura toutefois, a priori, pas de mixage dans un même bâtiment pour des raisons de périmètre de gestion, notamment au niveau des charges et des parkings.
- 9** L'attribution de logements sociaux s'effectue en fonction des demandes présentées par les différents financeurs (les collectivités territoriales, le 1 % patronal, la Préfecture). La commune dispose d'un contingent de 20 % et le préfet dispose de 25%.
- 10** La commune n'étant pas financeur mais uniquement réceptrice sur son territoire, le nombre théorique est fixé par la loi soit approximativement 15% mais nous essayons à chaque fois d'en avoir le plus possible.
- 11** Il est possible de réaliser une partie du programme en accession sociale ou en location-accession sociale (PSLA). Les accédants doivent alors répondre aux critères du logement social. Mais ces logements ne peuvent pas être décomptés comme des logements locatifs sociaux pour le respect de la loi SRU (actuellement 20% de logements locatifs sociaux). Compte tenu du déficit en logements sociaux sur la commune, la préfecture a déjà refusé cette possibilité demandée par des bailleurs sur le parc existant.
- 12** Rien n'est décidé à ce sujet. L'objectif est d'intégrer l'ensemble au mieux dans son environnement existant. Il faut rester ouvert aux diverses propositions et puis il y aura un choix.
- 13** L'unité architecturale de l'ensemble du projet sera recherchée par l'imposition aux constructeurs et aux promoteurs de prescriptions architecturales et paysagères annexées au contrat de vente.



QUESTIONNEMENTS

- 14** Pourrait-il y avoir des lots libres pour permettre à des habitants de construire leur maison individuelle avec le constructeur de leur choix ?
- 15** Quelle est la taille des terrains prévue pour les maisons individuelles ?
- 16** Comment participer à la définition du cahier des charges ?
- 17** Est-il envisageable de prévoir des logements aux toitures végétalisées ?
- 18** Dans les cahiers des charges des promoteurs, est-il prévu des dépendances pour remplacer les caves ?
- 19** La géothermie et le thermo solaire sont-ils des méthodes envisageables ?
- 20** L'obligation de financer des LCR est-elle toujours d'actualité ?
- 21** Y aura-t-il des logements étudiants ?

REPONSES

- 14** S'il y a une véritable demande, il est tout à fait possible d'inclure des parcelles de terrain à vendre directement à des particuliers. Un constructeur pourra être retenu par le particulier libre de son choix.
- 15** Les terrains seront compris entre 150 et 300 m² environ.
- 16** Les propositions faites lors de la concertation pourront être prises en compte, dès lors qu'elles seront validées par la commune et l'EPA.
- 17** Oui c'est envisageable, sous réserve d'une intégration en harmonie globale avec le quartier, de la tenue dans le temps.
- 18** Ce n'est pas habituellement demandé, l'utilisation des caves a beaucoup évolué et peu de promoteur en font actuellement, du fait de l'absence de demande au regard du coût supplémentaire qu'elles entraînent.
- 19** Ils sont bien entendu envisageables, le cahier des charges imposé aux promoteurs demande de proposer des solutions allant en ce sens, il faut cependant voir l'amortissement de ce type de produit. Si le thermo solaire est intéressant, la géothermie demande des conditions particulières peu souvent atteintes.
- 20** Non, mais il est peut être possible d'étudier, si le besoin s'en fait sentir, la réalisation de locaux associatifs dans le groupe scolaire ou ailleurs.
- 21** A priori non, car il en existe déjà à proximité (Plaine du Moulin à Vent à Cesson, Lieusaint...)

THÈME : SCOLAIRE ET PERI-SCOLAIRE

THÈME : SCOLAIRE ET PERI-SCOLAIRE

22 Quels sont les besoins en matière de petite enfance et comment y répondre ?

22 Les besoins en matière de petite enfance ont été examinés par nos services en fonction de la typologie des logements. Il y aura de nouveaux besoins dans ce domaine qui seront compensés par l'arrivée de nouvelles assistantes maternelles privées et éventuellement à charge de la commune. Il est aussi possible d'envisager un partenariat avec Cesson au niveau de leur maison de la petite enfance.

23 Quelle offre est prévue en matière de petite enfance ?

23 La crèche familiale est composée aujourd'hui de 23 assistantes maternelles 6 sont agréées pour 4 enfants, 1 pour 2 enfants les 16 autres pour 3 enfants. Il est tout à fait envisageable d'embaucher de nouvelles assistantes maternelles en fonction des besoins

24 Pourquoi nous dit-on qu'il reste des places au collège et au lycée alors que la principale nous dit elle même qu'il arrive à saturation et notamment qu'il est déjà largement saturé sur la restauration ?

24 En ce qui concerne le collège il y a suffisamment de place pour les cours. Il reste un problème d'organisation au niveau de la restauration qui doit être réglé. Le collège accueille 713 élèves. Sa capacité d'accueil est de 900, quand on questionne le Conseil général. Il faut savoir que les verdyonisiens seront prioritaires sur Jean-Vilar. Les Cessonnais seront pour une partie réorientés sur le collège Grand Parc.

Pour le lycée, il arrive à saturation. Il est envisagé d'orienter les Cessonnais sur le lycée Georges-Sand au Mée/Seine (50 % de taux de remplissage).

Une prise de contact est en cours avec la région, l'Education nationale et le conseil général sur ces questions.

25 Quelle prise en charge possible pour les pré-ados et les ados (animation, centre de loisirs...)?

25 La prise en charge existe déjà aujourd'hui, elle augmentera en fonction du nombre de nouveaux arrivants. Le nombre d'animateurs est encadré par des textes et l'espace jeunesse a été agrandi cette année.

26 Quelles sont les techniques d'estimation des besoins pour l'enfance et la petite enfance ?

26 Les techniques d'estimation sont liées au nombre de logements et à leur typologie. La typologie détermine des moyennes d'adultes et d'enfants par âge et par logement. Ensuite il y a la planification de l'arrivée des logements, puis enfin il y a le cumul du temps d'implantation des habitants sur le long terme. Cet ensemble de paramètres est valorisé par un retour sur expérience du SAN et de l'EPA. Actuellement, les accueils de loisirs du mercredi sont fréquentés par une moyenne de 15 % des effectifs scolaires pour les maternels et à 12 % pour les élémentaires.

27 Quelle charge financière supplémentaire pour la commune représente l'implantation d'une nouvelle école et accueil péri-scolaire ?

28 Dans le cas de la construction d'une nouvelle école, les enfants du quartier des Haies Fleuries pourront-ils y aller ?

27 Sachant que la ville a des prévisions de subventions, cette charge est évaluée pour la commune à 1,5 M€ étalée dans le temps ce qui est tout à fait acceptable compte tenu du faible taux d'endettement.

28 La proximité géographique de cette nouvelle école par rapport au quartier des Haies Fleuries impliquera forcément cette réflexion. C'est une possibilité logique, qui dépendra aussi de la demande des parents, dans la mesure où la modification de la carte scolaire n'est actuellement pas souhaitée par ces derniers.

QUESTIONNEMENTS

THÈME : SERVICES

29 Est-il prévu un petit commerce au minimum et/ou une maison médicale ?

30 Que devient la casse existante sur le site actuel ?

REPONSES

THÈME : SERVICES

29 Le regard doit être porté au-delà en y incluant la Plaine du Moulin à Vent côté Cesson et la Fontaine Ronde côté Vert-Saint-Denis. S'il y a la volonté des communes de Cesson et de Vert-Saint-Denis de voir se développer des commerces de proximité dans ce secteur il faut qu'il y ait un attrait commercial et financier pour les futurs potentiels commerçants. C'est en effet le volume d'habitants qui fait l'attraction locale. De plus, la fontaine ronde offre à une distance raisonnable des commerces, aliments frais, surgelés et boulangerie. Cette proximité géographique pour le nouveau quartier est à prendre en compte d'autant que l'accès à la Fontaine Ronde sera facilité et protégé par l'intermédiaire d'un feu rouge. En ce qui concerne une maison médicale, une réflexion est en cours au niveau de Sénart. La réflexion a lieu mais elle implique une notion de territoire qui dépasse nos simples frontières.

30 Les procédures juridiques sont en cours. La casse va libérer le périmètre.



QUESTIONS GENERALES

- 31** La parcelle Est du périmètre restera agricole pour combien de temps ? Ne subira t-elle pas une nouvelle pression urbaine dans quelques années ?
- 32** Quel est le coût de cette urbanisation à moyen et long terme ?
- 33** Quel est le coût du programme ?
- 34** La révision du PLU est longue, elle est nécessaire pour ce projet ?
- 35** Que faire pour éviter que Vert-Saint-Denis devienne une ville dortoir ? Quels emplois sur le site ?



QUESTIONS GENERALES

- 31** Monsieur le maire a exprimé son attachement à maintenir des terres agricoles et il a indiqué lors de la réunion de lancement de la concertation que la parcelle à l'Est du périmètre ne sera pas urbanisable en habitat. Aucune évolution ne pourra se faire sur ce secteur sans l'accord de la Commune.
- 32** Le coût d'investissement de l'aménagement est entièrement pris en charge par l'EPA-Sénart. Au vu des perspectives, la construction de l'éco-quartier Balory engendrera les premiers bénéfices financiers dès 2017. Sans cet aménagement, la situation financière de la ville se trouverait détériorée par la suite.
- 33** Les données n'existent pas à ce stade d'avancement du projet.
- 34** Il ne s'agit pas d'une révision mais d'une modification, procédure plus légère qu'une révision. Il n'y a pas de délibération de lancement. Il y a les études, le Maire prend un arrêté pour l'enquête publique. Durée 1 mois pour publication dans la presse avant, 1 mois d'enquête publique et 1 mois pour le commissaire enquêteur. A engager en janvier 2013, 2 mois pour les études et 4 mois pour la procédure en tout.
- 35** L'éco-quartier du Balory prévoit une partie activité au nord qui complétera les emplois déjà présents sur la commune. La réflexion doit cependant se faire sur un périmètre plus vaste. C'est le bien le dynamisme global de Sénart qui peut inciter des entreprises à venir. Il faut essayer de mettre en relation les porteurs de projets sur le territoire communal avec les demandeurs d'emploi suivis par le service emploi communal et la maison de l'emploi de Sénart. Ce travail est engagé afin de permettre à des Verdyonisiens de travailler à Vert-Saint-Denis si leur qualification est en adéquation avec la demande des investisseurs locaux.

QUESTIONNEMENTS

36 Impression d'une concertation à sens unique

37 Ne vaudrait-il pas mieux payer la pénalité SRU que de réaliser ce programme avec l'entretien qui en découlera ?

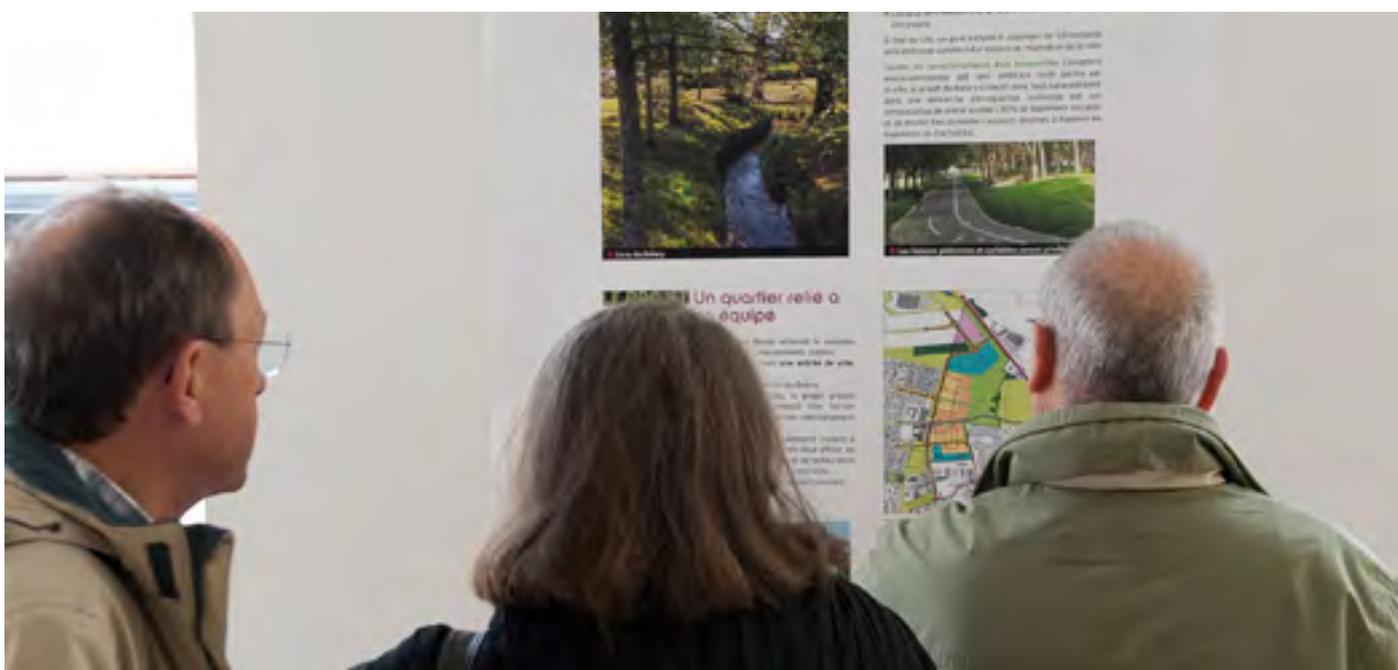
REPONSES

36 Le projet s'inscrit dans une procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). L'opération publique d'aménagement est régie par le code de l'Urbanisme au titre des articles L.301-1 et L.300-5.

L'étape de la concertation constitue un préalable qui représente le premier volet de la démarche de création de la ZAC. La décision de création de ZAC résulte d'études préalables. Cette étape permet de définir l'opportunité de réaliser l'opération et de mesurer ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires..

37 Actuellement, le montant de la pénalité SRU est de 33 000€ parce que le nombre de logements sociaux est de 11 %. Elle sera de toutes les façons d'un montant de 54 000€ en 2014 du fait de son passage dans les modalités de calcul de 20 à 25 %. Dans le même temps, le maire pourrait se voir retirer son droit de préemption et la préfecture construirait les logements sociaux avec obligation pour la commune de participer aux frais en plus de la pénalité, l'amende pourrait au moins doubler. Cela coûterait finalement plus cher à la commune que de réaliser l'éco-quartier Balory.

Pour la commune, ne rien faire, c'est donc perdre l'autonomie territoriale tout en payant l'amende SRU. L'équilibre financier de ce nouveau quartier est à moyen et long terme positif. Construire ce nouveau quartier, c'est arrêter la chute du nombre d'habitants, c'est à terme améliorer les recettes par rapport aux dépenses et c'est rester maître du territoire tout en diminuant la charge de l'amende SRU.





RELEVÉ DE DISCUSSION ATELIER THÉMATIQUE 2 ECO-QUARTIER : QUELS AMÉNAGEMENTS POUR QUELS MODES DE DÉPLACEMENT ?

Participants :

Bena Katherine	De Lestanville François,
Bena Jean-Paul	architecte-urbaniste, EPA Sénart
Chiron Gérard	Hinard Jean-Yves,
De Temmerman Jean-Pierre	directeur de l'aménagement, EPA Sénart
Eude Didier	De Sousa Marie,
Frediere Claude	attachée de communication, EPA Sénart
Gaudot Françoise	Delavesne Dominique,
Guilcher Catherine	directrice générale des services, ville de Vert-Saint-Denis
Le Rest Philippe	Rosso Denis,
Lorion Eric	directeur des services techniques, ville de Vert-Saint-Denis
Mauchauffée M-Geneviève	Courtis Nataniel,
Pelote Brigitte	directeur de l'urbanisme, ville de Vert-Saint-Denis
Revenu Daniel	Laurent Tangre,
Delpierre Xavier	Directeur de la communication, ville de Vert-Saint-Denis
Chesneau Didier	Eysseric Philippe, Rassat Fanny et Renaud Magalie,
Albert François	Techné Cité
Guilcher Alain	
Paquin Roger	
Le Goff Pascale	
Bardy Serge	
Kandel Evelyne	

Déroulé de la séance

1. Rappel du contexte et de la démarche de concertation
2. Temps de présentation : état de la circulation à Vert-Saint-Denis et éléments de programme
3. Réflexion collective en petits groupes de travail (questionnements/approfondissement/enrichissement)
4. Temps de restitution collectif

32 interventions au total :

- 18 questionnements formulés
- 9 enrichissements formulés
- 5 remarques formulées sur d'autres thématiques

QUESTIONNEMENTS

1. Quand sera mise en place la deux fois deux voies sur la RD 306 et de quel côté se fera le doublement des voies ?
2. Quels sont les endroits à exproprier pour agrandir la RD306 ?
3. Pourquoi mettre des feux rouges sur la RD 306 plutôt que des ronds points ?
4. Le trafic risque de largement augmenter sur la RD306.

REPONSES

1. La maîtrise d'ouvrage est assurée par le département de Seine-et-Marne. La déclaration d'utilité publique a été prononcée par le Préfet de Seine-et-Marne le 12 mars 2010. La section comprise entre la rue des Saints-Pères à Cesson et le carrefour de la Croix Rouge à Vert-Saint-Denis fait l'objet actuellement d'études de projet.
2. L'élargissement de la chaussée est prévue de part et d'autre de l'axe actuel et entraîne la nécessité d'acquérir des terrains de part et d'autre. Toutefois, il n'est pas prévu d'acquérir les bâtiments situés au lieu-dit La Fontaine Ronde.
3. Le dossier approuvé par l'assemblée départementale définit les principes d'aménagement de la RD 306 par section. Pour la section comprise entre le giratoire de Boissénart et le carrefour de la Croix Rouge, les études préliminaires conduisent à retenir des carrefours à feux. Il en est de même sur la section comprise entre le giratoire du Champs de Foire et le carrefour de la Croix Rouge. Ce principe de carrefour à feux permet d'affirmer un caractère de boulevard urbain à la route départementale RD 306.
4. Les simulations de trafic confirment une augmentation du trafic sur la RD 306 liées aux développements de la Communauté d'agglomération de Melun Val-de-Seine et de la ville nouvelle de Sénart. A ce stade des études, le trafic généré par le développement de la ZAC de Balory représenterait 8% du trafic observé à l'heure de pointe du matin.

QUESTIONNEMENTS

5. Les nouvelles voies risquent de créer une déviation de la RD306. Les usagers la contourneront en passant par le bourg. Comment l'éviter ? Crainte d'une répercussion de la circulation sur le bourg.
6. Quels aménagements nécessitent les travaux du Tzen 2 ? (Traversée Ru ? Quel tracé sur le site ?)
7. Pendant les travaux, par où passeront les camions de chantier ?
8. A qui appartient le parking du RER à Cesson ? La ville peut-elle faire quelque chose ?
9. Jusqu'à où ira la piste cyclable ? Quelle circulation auto/piétons/deux-roues est prévue au centre-ville ?
10. Comment résoudre le problème de stationnement existant rue de la Fontaine Ronde ? Inquiétude sur la saturation (stationnement + circulation) à terme du projet des rues de la fontaine ronde et rue Aimé Césaire.

REPONSES

5. Les voies internes à la ZAC du Balory en projet auront un caractère de voirie secondaire ; sans exclure un trafic de report de la RD 306, celui-ci ne devrait pas être plus important que celui constaté aujourd'hui, notamment le samedi après-midi.
6. Le Tzen 2 est un projet sous maîtrise d'ouvrage du département de Seine-et-Marne. Dans la section située sur la ZAC de Balory, le tracé se situe entre les habitations constituant le front bâti de la commune et la digue du bassin des Haies Fleuries. Le franchissement du ru se fait au-dessus de la partie actuellement canalisée du ru.
7. Les modalités de circulation des camions de chantier seront précisées dans le cadre de l'avant-projet qui sera étudié au cours de l'année 2013.
8. Le parc de stationnement situé à proximité de la gare est propriété de Cesson, le parc de stationnement situé à proximité du bois est propriété du SAN.
9. Le réseau de pistes cyclables sur la ZAC du Balory se raccordera sur la piste cyclable de la RD 306 en projet et sur le réseau existant de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson. Les pistes cyclables peuvent être utilisées par les piétons. La liaison avec le centre ville fera l'objet d'une étude approfondie pour éviter l'emprunt de la rue Dionet et pour le moins trouver un itinéraire alternatif mieux sécurisé.
10. La ZAC du Balory ne devrait pas accroître les besoins de stationnement au droit des équipements publics situés rue de la Fontaine Ronde et rue Aimé Césaire, du fait de leur proximité avec le nouveau quartier. Les déplacements piétons-cycles seront privilégiés.



QUESTIONNEMENTS

11. Combien de places de parkings seraient prévues au sein de l'éco-quartier?
12. Qu'est ce qui empêche la commune de donner deux places de parking pour les logements sociaux ?
13. Y aura t-il des parkings souterrains ?
14. Y aura t-il des parking visiteurs ?
15. Quand la casse automobile sera t-elle expropriée et qui sera chargé de dépolluer le site ?
16. Deux entrées et deux sorties pour la ZAC, ce n'est pas assez.
17. Quelle circulation entre les équipements publics (sportifs, scolaires...) ?
18. Y a t-il du stationnement de prévu proche des équipements publics (stades, écoles...) ?

REPONSES

11. Le PLU pourrait prévoir deux places par logement individuel et 1,5 places par logement collectif.
12. Selon les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
13. Il est prévu des parkings en sous-sol pour les logements collectifs.
14. Des parkings visiteurs sont prévus dans le cadre de l'éco-quartier.
15. L'expropriation a déjà eu lieu depuis plusieurs années mais il existe un désaccord sur le prix entre l'ancien exploitant et l'EPA. C'est certainement le juge d'expropriation qui tranchera, dans un délai non connu à ce jour. Le sol n'est pas pollué, l'EPA ayant déjà fait une étude, mais il en fera une nouvelle dans les mois qui viennent.
16. Le quartier sera irrigué par 5 entrées-sorties. 1 depuis et vers la RD 306 en partie Nord, 2 depuis et vers la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, 2 depuis et vers la rue de l'Etang à Vert Saint Denis.
17. La circulation depuis les établissements scolaires et les équipements sportifs pour les usagers de la ZAC du Batory se fera par l'utilisation des liaisons douces piétons-cycles.
18. Les stationnements à proximité des équipements seront définis en fonction des besoins de chacun.



PROPOSITIONS

1. Le T-Zen ne nous servira à rien.
Mettre en place des navettes électriques entre le nouveau quartier et le bourg et entre les quartiers de la ville.
2. Implanter une piste cyclable en évitant la rue Dionet et les axes dangereux. Passer par le terrain du cheval par exemple.
3. Augmenter l'amplitude horaire des bus en soirée.
4. S'il n'y a pas d'école de construite, les parents vont circuler par le centre en voiture pour emmener leurs enfants à l'école. Ne faudra-t-il pas redécouper la carte scolaire pour limiter les déplacements des scolaires ?
5. Inciter les habitants à garer leur voiture dans leur garage pour ceux qui en ont et éviter ainsi le stationnement sur les voies.
6. Mettre en place un plan de circulation à l'échelle de la ville, en lien avec Cesson.
7. Implanter un abri sécurisé pour les deux-roues motorisés et non motorisés à la gare de Cesson de chaque côté de la gare.
8. Mettre en place un système pédibus pour les scolaires.

REPONSES

1. L'information sera relayée auprès des autorités chargées de l'organisation des transports collectifs. A Cesson pour la Plaine du Moulin à Vent, la fréquence des bus vers la gare va être augmentée, mesure qui profitera aux prochains habitants de Balory.
2. Cette suggestion sera examinée (voir point 9 ci-dessus).
3. Cette proposition sera portée à la connaissance du SAN 77 responsable de l'organisation des transports sur le territoire de la ville nouvelle.
Selon le STIF, la fréquence des bus depuis la Plaine du Moulin à Vent vers la gare devrait être augmentée à terme.
4. Une étude, commandée par la mairie est actuellement en cours en vue d'étudier les meilleures hypothèses pour la scolarisation et l'organisation des activités périscolaires des enfants. Les différentes hypothèses qui en ressortiront seront soumises à la communauté éducative, dont les parents d'élèves.
5. Des mesures de police pourront être décidées pour limiter le stationnement sur l'espace public.
6. Cette proposition pourrait être mise en place en lien avec la commission « sécurité routière » qui existe sur Vert-Saint-Denis et proposée aux élus de Cesson.
7. Cette proposition sera relayée auprès du SAN 77 qui est actif dans la mise en œuvre de dispositifs privilégiant l'utilisation de modes de déplacement alternatif à la voiture. Récemment, le SAN a délibéré pour solliciter le financement de 80 places d'abri vélo Veligo (label STIF) auprès du STIF pour le parking de la gare de Cesson.
8. Cette proposition a été déjà étudiée par le service de la réussite éducative qui a rencontré des communes ayant mis en place ce dispositif, qui la plupart du temps fonctionne aussi avec un réseau de bénévoles. Elle nécessite aussi pour sa mise en place l'accord des parents d'élèves.

9. Réguler le stationnement à la gare de Cesson/Vert-Saint-Denis. Plusieurs solutions proposées :

- Installer un système de badge (gratuit pour les Cessonnais et Verdyonisiens).
- Rendre le parking payant avec un tarif préférentiel pour les Cessonnais et les Verdyonisiens.

9. Cette suggestion sera portée la connaissance du SAN 77 en charge de l'exploitation des parcs de stationnement en gare sur le territoire de la ville nouvelle.

Néanmoins, le STIF (autorité organisatrice de transports de la région île de France) considère que le parking de la gare est amplement suffisant pour couvrir les besoins de la population locale desservie par cette gare. Par ailleurs, s'il fallait le rendre payant pour y faire des aménagements et pour dissuader les gens de Saint-Fargeau-Ponthierry, Seine-Port et autres communes alentours, il deviendrait payant pour tous, dont les habitants de Cesson et Vert-Saint-Denis.

REMARQUES ET QUESTIONNEMENTS SUR D'AUTRESTHEMATIQUES

1. La nouvelle école sera à côté de celle de Cesson. Pourquoi ne pas faire une grande cantine commune ? Pourquoi ne pas s'entendre avec Cesson pour réduire les coûts de l'école ?

2. Pourquoi ne pas avoir prévu une école commune avec Cesson dès le départ ?

REPONSES

1. C'est une proposition qui peut ressortir de l'étude prospective menée actuellement par le cabinet mandaté par la commune. Des rapprochements ont déjà eu lieu entre les deux communes sur ces questions. Il conviendra d'examiner plus précisément cette hypothèse avec Cesson et sa faisabilité.

2. L'école de Cesson a été livrée bien avant que le projet de Balory ne se précise par ailleurs elle a déjà fait l'objet d'une extension cette année.



REMARQUES ET QUESTIONNEMENTS SUR D'AUTRE THEMATIQUES

3. Les stades et les transports vont générer des impôts supplémentaires.
4. A qui vont profiter les équipements sportifs implantés au nord vu leur éloignement ?

REPONSES

3. C'est le syndicat intercommunal des sports (SIS) de Cesson et VSD qui définit la politique sportive. Le stade n'en est qu'au stade d'un emplacement réservé aujourd'hui, le SIS ayant pour projet immédiat la construction d'une maison des sports. Ce projet verra le jour en fonction des besoins et des moyens disponibles.
4. Les équipements sportifs dont la gestion et la construction ont été confiées par les 2 communes au SIS sont destinés à accueillir les adhérents de l'ensemble des clubs sportifs des deux communes (qui représentent aujourd'hui 5 000 licenciés) ainsi que les publics scolaires. Ils profiteront donc à ses publics .





RELEVÉ DE DISCUSSION ATELIER THÉMATIQUE 3 ECO-QUARTIER : ESPACES PARTAGÉS, ESPACES PRÉSERVÉS

Participants :

Bena Jean-Paul

Bena Katherine

Bordon Jeannine

Charlier Guy

Chauvet Christine

De Temmerman Jean-Pierre

Deman Hélène

Eude Didier

Farges Monique

Gaudot Françoise

Guilcher Catherine

Guilcher Alain

Loyau Jean-Bernard

Loyau Bernadette

Paquin Roger

Perreau Jacqueline

Revenu Daniel

Spielvogel Caroline,
architecte-urbaniste, EPA Sénart

Huteau Marylin,
directrice de la communication, EPA Sénart

Delavesne Dominique,
directrice générale des services, ville de Vert-Saint-Denis

Rosso Denis,
directeur des services techniques, ville de Vert-Saint-Denis

Courtis Nataniel,
directeur de l'urbanisme, ville de Vert-Saint-Denis

Pourrain Benjamin,
La Fabrique du Paysage

Eysseric Philippe et Renaud Magalie,
Techné Cité

Déroulé de la séance

1. Rappel du contexte et de la démarche de concertation
2. Temps de présentation des aménagements proposés
3. Réflexion collective en petits groupes de travail (questionnements/approfondissement/enrichissement)
4. Temps de restitution collectif

14 interventions au total :

- 6 questionnements formulés
- 7 enrichissements proposés
- 1 remarque formulée

QUESTIONNEMENTS

1. Qui assurera et paiera l'entretien et le nettoyage du Parc ?
2. Comment éviter les dégradations après la création du Parc ? Y a-t-il du personnel de surveillance de prévu ?
3. Quel est le calendrier de réalisation du Parc ?
4. Le parc sera-t-il relié aux quartiers existants et aux nouveaux quartiers par des liaisons douces (piétons, cycles) ? Les liaisons douces traverseront-elles le parc ? Comment les piétons traverseront-ils la voie TZen pour se rendre aux Haies Fleuries ?
5. Quel est l'éclairage public prévu pour le parc ? Comment éviter les fréquentations nocturnes et à la fois assurer la sécurité des piétons qui empruntent les liaisons douces du Parc ?

REPONSES

1. La mairie prendra en charge l'entretien dans sa globalité pour les espaces verts : l'arrivée de nouveaux habitants permet aussi à la commune de percevoir de nouvelles recettes pour répondre aux besoins.
2. Les espaces naturels aménagés répondent à un besoin des habitants qui s'approprient ce lieu. Les agents en charge de son entretien et la police municipale y veilleront également. Il n'y a pas de personnel de surveillance spécifique au bois de Bréviande, pourquoi sur Balory ?
3. Les travaux d'aménagement du parc seront réalisés concomitamment à la réalisation des logements.
4. Le parc naturel et paysager sera relié au nouveau quartier et aux quartiers existants par des liaisons douces. Ces liaisons douces se prolongeront dans le Parc et permettront à tous les Verdyonisiens de profiter des nouveaux aménagements.
Pour rejoindre les Haies Fleuries, un passage pourra être aménagé au niveau du ru de Balory, la traversée des voies TZen se fera au niveau de la partie urbanisée, à l'ouest. Les nouveaux quartiers seront reliés au parc par les coulées vertes.
5. De manière générale dans des espaces naturels et dans une démarche d'éco-quartier, l'éclairage n'est pas préconisé. De plus, cela accompagne la recherche d'une maîtrise du coût de gestion/entretien. Pour assurer la sécurité sur certains cheminements (footing/liaison école/équipements sportifs...) un balisage simple et robuste du cheminement peut être étudié.

QUESTIONNEMENTS

6. Quels aménagements sont prévus pour éviter l'accès des deux-roues motorisés au parc ?
7. Comment éviter les nuisances sonores induites par la RD306 pour les habitants situés à proximité ? Y aura-t-il une protection naturelle ou autre de prévue ?



ENRICHISSEMENTS

1. Implanter du mobilier urbain résistant et de qualité
2. Implanter des jardins familiaux
3. Implanter un boulodrome
4. Faire correspondre les aménagements aux besoins pour éviter que le parc soit à l'abandon

REPONSES

6. Différentes solutions peuvent être envisagées :
 - Créer en limite du parc des mouvements de terrain en creux qui seront plantés d'arbustes pour empêcher le passage des deux-roues.
 - Aménager des « sas » sur les cheminements sachant que s'ils empêchent les deux-roues motorisés de passer, ils vont contraindre le passage des poussettes, des fauteuils roulants et... des vélos.
7. Il y aura une distance minimale d'environ 300 mètres entre les nouvelles habitations et la RD306. De plus, les boisements existants et les aménagements paysagers projetés formeront une coupure végétale qui protégera le nouveau quartier du bruit.

REPONSES

1. Ce critère sera déterminant dans les procédures d'attribution des marchés publics qui seront lancées pour acquérir du mobilier urbain.
2. C'est prévu dans le projet.
3. Cette proposition sera étudiée avec d'autant plus d'attention si elle fait l'objet d'un besoin collectif exprimé.
4. C'était bien l'objet de cet atelier 3. Le parc va être réalisé pour les actuels habitants et ceux à venir. Il était intéressant de recevoir l'appréciation des futurs usagers du parc et d'adapter ses usages à ceux exprimés par les habitants. Les besoins exprimés tendent vers un espace naturel, avec un aspect ludique (quelques aires de jeux, espace libre pour les jeux de ballon, « boulodrome »...), des cheminements permettant le footing (+ quelques équipements simples pour un parcours de santé), un espace de détente (pique-nique...), des jardins familiaux...

ENRICHISSEMENTS

5. Installer des espaces de pic-nic, barbecue et une plaine d'herbe permettant les rencontres familiales comme à la forêt de Bréviande
6. Planter des variétés d'arbres de qualité nécessitant peu d'entretien

7. Réaliser un parcours de santé
8. Privilégier des aménagements qui permettent d'éviter les rassemblements dans le parc la nuit.

REPONSES

5. Ce type d'aménagement existe déjà dans la forêt de Bréviande et impliquerait des coûts d'entretien et de nettoyage supplémentaires.
6. Comme évoqué avec quelques groupes, le parc est conçu pour évoquer un espace naturel. Parmi les nombreux avantages de ce type d'espace, dans le cas qui nous concerne, cela permet de diminuer au minimum les besoins en gestion et entretien des espaces verts. Cela se traduit par :
 - une palette végétale adaptée au milieu ce qui évite les besoins excessifs en arrosage, fertilisation... C'est donc un premier point pour un entretien allégé.
 - Autre point, le choix d'un végétal adapté en fonction de la taille adulte du végétal et du volume recherché et laissé en forme libre ce qui évite des tailles répétées pour contraindre le végétal dans un volume qui n'est pas adapté à sa taille ou à son port naturel.
 - Et enfin, une gestion différenciée des espaces, les seules plantations qui nécessiteront un entretien régulier (8-10 interventions par an), sont les bandes engazonnées de 1m de large autour des circulations piétonnes qui représentent environ 1,5% de la surface totale ; environ 85% du parc est composé de prairies et de plantations de graminées qui nécessitent une à deux interventions de fauche/taille par an maximum. Dans un espace naturel, les feuilles des arbres ne sont pas ramassées pour servir de fertilisant au sol...

Le parc a été conçu en intégrant cette priorité de gérer au mieux le futur budget entretien tout en offrant un espace naturel de qualité à proximité des habitations.

7. A étudier, tout dépendra du coût engendré pour l'acquisition et surtout l'entretien de ce type d'aménagement.
8. Des espaces ouverts, visibles avec un éclairage réduit seront privilégiés pour éviter les rassemblements. Une réflexion approfondie sera menée dans ce sens. De plus les aménagements du parc favoriseront plutôt la promenade.

REMARQUES

1. Le projet semble démesuré pour une petite ville comme Vert-Saint-Denis.

REPONSES

1. Il s'agit d'aménager un espace de 7.8ha non constructible, qui sera entouré d'habitations, et donc d'apporter un élément naturel fort, dédié au temps libre, à la valorisation de la nature et de la convivialité dans le cadre d'un éco-quartier. Est-ce démesuré ?

75% du parc intégrera une large prairie naturelle les boisements existants. Le reste du parc est constitué de boisements (~15%) et de plantations de graminées et arbustes (~7,5%) qui viennent offrir un espace naturel évoquant des espaces simples comme un sous-bois, une roselière, une prairie vallonnée... avec quelques jardins thématiques représentant moins de 1% de la surface du parc pour répondre aux usages demandés lors de l'atelier. Ces espaces sont reliés par des cheminements et liaisons douces de 1m50 (2,5%) (3m de large dans le cas d'une liaison douce mixte piétons/cycles dans les espaces plus urbains).

De nouvelles réponses ont été apportées par le Conseil général depuis la dernière séance sur la thématique de la circulation et du stationnement :

QUESTIONNEMENTS FORMULES LORS DE LA SEANCE PRECEDENTE

1. Quand sera mise en place la deux fois deux voies sur la RD 306 et de quel côté se fera le doublement des voies ?

2. Quels sont les endroits à exproprier pour agrandir la RD306 ?

REPONSES

1. La maîtrise d'ouvrage est assurée par le département de Seine-et-Marne. La déclaration d'utilité publique a été prononcée par le Préfet de Seine-et-Marne le 12 mars 2010. La section comprise entre la rue du Bois des Saints-Pères à Cesson et le carrefour de la Croix Rouge à Vert-Saint-Denis fait l'objet actuellement d'études de projet.

Une première phase de travaux (doublement de la chaussée et aménagement des bandes parc côté ouest) est en cours de réalisation entre le carrefour de Boissénart et la rue du Bois des Saints-Pères. La deuxième phase de travaux est en cours d'étude et devra intégrer les accès aux opérations riveraines dont l'éco-quartier du Balory.

2. L'élargissement de la chaussée est prévue de part et d'autre de l'axe actuel mais l'emprise nécessaire à la requalification de la RD 306 ne nécessite pas d'expropriation. Le profil en travers de l'aménagement tient compte de l'ilot bâti de la Fontaine Ronde.

3. Pourquoi mettre des feux rouges sur la RD 306 plutôt que des ronds points ?

4. Le trafic risque de largement augmenter sur la RD306.

5. Quels aménagements nécessitent les travaux du T-Zen 2 ? (Traversée du Ru ? Quel tracé sur le site ?)

3. Cet aménagement résulte de la réflexion qui a conduit à la charte urbaine et paysagère signée en 2002 par la CAMVS, le SAN, l'EPA, la DDE et le CG et confirmée par le programme approuvé en 2005 par le CG.

Le dossier approuvé par l'assemblée départementale définit les principes d'aménagement de la RD 306 par section. Pour la section comprise entre le giratoire de Boissénart et le carrefour de la Croix Rouge, les études préliminaires conduisent à retenir des carrefours à feux. Il en est de même sur la section comprise entre le giratoire du Champs de Foire et le carrefour de la Croix Rouge. Ce principe de carrefour à feux permet d'affirmer un caractère de boulevard urbain à la route départementale RD 306.

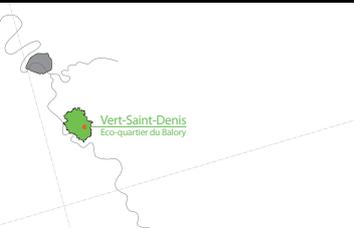
De plus, les carrefours à feux facilitent les traversées pour les piétons.

4. Les simulations de trafic confirment une augmentation du trafic sur la RD 306 liées aux développements de la Communauté d'agglomération de Melun Val-de-Seine et de la ville nouvelle de Sénart. A ce stade des études, le trafic généré par le développement de la ZAC de Balory représenterait 8% du trafic observé à l'heure de pointe du matin.

Les études de circulation menées à l'occasion du dossier de requalification de la RD306 intégraient ce risque. Elles ont d'ailleurs conduit au profil à 2x2 voies mentionné en question 1.

5. Le Tzen 2 est un projet sous maîtrise d'ouvrage du département de Seine-et-Marne. Dans la section située sur la ZAC de Balory, le tracé se situe entre les habitations constituant le front bâti de la commune et la digue du bassin des Haies Fleuries. Le franchissement du ru se fait au-dessus de la partie actuellement canalisée du ru.

Au sud du carrefour de la Croix rouge, l'accueil du TZen2 nécessitera d'installer une chaussée bidirectionnelle de 7 m de large dédiée à ces bus, au centre de la RD306, mais également d'aménager les espaces réservés aux stations. Tout ceci imposera de requalifier la totalité du profil en travers de la RD306 du carrefour de la Croix Rouge jusqu'au giratoire du Champ de Foire.



DOCUMENT DE SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS DANS LES 3 ATELIERS THÉMATIQUES SAMEDI 8 DÉCEMBRE 2012

AUTOTAL A CE JOUR

118 participants différents sur la totalité de la démarche

(1^{ère} réunion publique + 3 ateliers thématiques)

3 séances d'atelier thématiques :

1. Eco-quartier : habitat et services, nouveaux usages ?
2. Eco-quartier : quels aménagements pour quels modes de déplacement ?
3. Eco-quartier : espaces partagés, espaces préservés

83 interventions dans les 3 séances d'atelier thématiques dont :

- 60 questionnements et avis formulés
- 23 enrichissements formulés

Des outils contributifs au dialogue :

- Une exposition accompagnée d'un registre de concertation
- Un site internet : www.ecoquartierdubalory.fr
- Une adresse mail dédiée au projet : concertation@ecoquartierdubalory.fr

L'HABITAT**Questionnements et avis sur le projet**

- 1** Quelle est la hauteur prévue pour les collectifs ?
- 2** Le projet est-il fixé sur R+2+combles uniquement ?
- 3** Les bâtiments seront-ils HQE ?
- 4** Y aura-t-il des ascenseurs de prévus dans les logements collectifs (accessibilité handicapés, personnes âgées mais aussi familles avec enfants en bas âge) ?
- 5** Les RDC des collectifs seront-ils équipés de petits jardins ?
- 6** Les logements sociaux seront-ils bien répartis sur l'ensemble du programme de construction ?
- 7** Comment s'organise l'attribution des logements sociaux ?
- 8** Combien de logements sociaux seront attribués aux demandeurs habitants Vert-Saint-Denis ?
- 9** Quelle est la tendance architecturale des bâtiments prévue ? Pourront-ils être plutôt classiques comme ceux présentés à Tigery et Moissy-Cramayel ?

L'HABITAT

Environ 11m

Pour les immeubles collectifs, nous n'irons pas plus haut. Les maisons seront moins hautes.

Oui, ils répondront à la réglementation RT 2012 et l'EPA exige en plus la certification « habitat et environnement » délivré par le CERQUAL correspondant à la marque commerciale HQE. Actuellement c'est la démarche BBC au minimum.

Oui, c'est possible

Oui, ils peuvent l'être, cette solution est souvent choisie, mais pas systématiquement

Oui. Ils seront répartis sur au minimum trois secteurs distincts, voire d'avantage. Il n'y aura toutefois, a priori, pas de mixage dans un même bâtiment pour des raisons de périmètre de gestion, notamment au niveau des charges et des parkings.

L'attribution de logements sociaux s'effectue en fonction des demandes présentées par les différents financeurs (les collectivités territoriales, le 1 % patronal, la Préfecture). La commune dispose d'un contingent de 20 % et le préfet dispose de 25%.

La commune n'étant pas financeur mais uniquement réceptrice sur son territoire, le nombre théorique est fixé par la loi soit approximativement 20% mais nous essayons à chaque fois d'en avoir le plus possible.

Rien n'est décidé à ce sujet. L'objectif est d'intégrer l'ensemble au mieux dans son environnement existant. Il faut rester ouvert aux diverses propositions et puis il y aura un choix.

QUESTIONNEMENTS

- 10** Quelle est la taille des terrains prévue pour les maisons individuelles ?
- 11** Comment participer à la définition du cahier des charges ?
- 12** Dans les cahiers des charges des promoteurs, est-il prévu des dépendances pour remplacer les caves ?
- 13** Y aura-t-il des logements étudiants ?
- 14** L'obligation de financer des LCR est-elle toujours d'actualité ?
- 15** Y aura-t-il une unité architecturale sur l'ensemble du projet ?

SCOLAIRE ET PERI-SCOLAIRE

Questionnements hors projet

- 16** Quelle prise en charge possible pour les pré-ados et les ados (animation, centre de loisirs...) ?

Questionnements annexes au projet

- 17** Quels sont les besoins en matière de petite enfance et comment y répondre ?

REPONSES

Les terrains seront compris entre 150 et 300 m² environ.

Les propositions faites lors de la concertation pourront être prises en compte, dès lors qu'elles seront validées par la commune et l'EPA.

Ce n'est pas habituellement demandé, l'utilisation des caves a beaucoup évolué et peu de promoteur en font actuellement, du fait de l'absence de demande au regard du coût supplémentaire qu'elles entraînent.

A priori non, car il en existe déjà à proximité (Plaine du Moulin à Vent à Cesson, Lieusaint...)

Non, mais il est peut-être possible d'étudier, si le besoin s'en fait sentir, la réalisation de locaux associatifs dans le groupe scolaire ou ailleurs

L'unité architecturale de l'ensemble du projet sera recherchée par l'imposition aux constructeurs et aux promoteurs de prescriptions architecturales et paysagères annexées au contrat de vente.

SCOLAIRE ET PERI-SCOLAIRE

La prise en charge existe déjà aujourd'hui, elle augmentera en fonction du nombre de nouveaux arrivants. Le nombre d'animateurs est encadré par des textes et l'espace jeu-nessa a été agrandi cette année.

Les besoins en matière de petite enfance ont été examinés par nos services en fonction de la typologie des logements. Il y aura de nouveaux besoins dans ce domaine qui seront compensés par l'arrivée de nouvelles assistantes maternelles privées et éventuellement à charge de la commune. Il est aussi possible d'envisager un partenariat avec Cesson au niveau de leur maison de la petite enfance.



QUESTIONNEMENTS

18 Pourquoi nous dit-on qu'il reste des places au collège et au lycée alors que la principale nous dit elle-même qu'il arrive à saturation et notamment qu'il est déjà largement saturé sur la restauration ?

19 Pourquoi ne pas avoir prévu une école commune avec Cesson dès le départ ?

Questionnements et avis sur le projet

20 Quelles sont les techniques d'estimation des besoins pour l'enfance et la petite enfance ?

21 Quelle charge financière supplémentaire pour la commune représente l'implantation d'une nouvelle école et accueil péri-scolaire ?

22 Quelle offre est prévue en matière de petite enfance ?

REPONSES

En ce qui concerne le collège il y a suffisamment de place pour les cours. Il reste un problème d'organisation au niveau de la restauration qui doit être réglé. Le collège accueille 713 élèves. Sa capacité d'accueil est de 900, quand on questionne le Conseil général. Il faut savoir que les verdyonisiens seront prioritaires sur Jean-Vilar. Les Cessonnais seront pour une partie réorientés sur le collège Grand Parc. Pour le lycée, il arrive à saturation. Il est envisagé d'orienter les Cessonnais sur le lycée Georges-Sand au Mée/ Seine (50 % de taux de remplissage). Une prise de contact est en cours avec la région, l'Education nationale et le conseil général sur ces questions.

L'école de Cesson a été livrée bien avant que le projet de Balory ne se précise par ailleurs elle a déjà fait l'objet d'une extension cette année.

Les techniques d'estimation sont liées au nombre de logements et à leur typologie. La typologie détermine des moyennes d'adultes et d'enfants par âge et par logement. Ensuite il y a la planification de l'arrivée des logements, puis enfin il y a le cumul du temps d'implantation des habitants sur le long terme. Cet ensemble de paramètres est valorisé par un retour sur expérience du SAN et de l'EPA. Actuellement, les accueils de loisirs du mercredi sont fréquentés par une moyenne de 15 % des effectifs scolaires pour les maternels et à 12 % pour les élémentaires.

Sachant que la ville a des prévisions de subventions, cette charge est évaluée pour la commune à 1,5 M€ étalée dans le temps ce qui est tout à fait acceptable compte tenu du faible taux d'endettement.

La crèche familiale est composée aujourd'hui de 23 assistantes maternelles 6 sont agréées pour 4 enfants, 1 pour 2 enfants les 16 autres pour 3 enfants. Il est tout à fait envisageable d'embaucher de nouvelles assistantes maternelles en fonction des besoins



QUESTIONNEMENTS

23 Dans le cas de la construction d'une nouvelle école, les enfants du quartier des Haies Fleuries pourront-ils y aller?

SERVICES

24 Les stades et les transports vont générer des impôts supplémentaires.

25 Est-il prévu un petit commerce au minimum et/ou une maison médicale ?

REPONSES

La proximité géographique de cette nouvelle école par rapport au quartier des Haies Fleuries impliquera forcément cette réflexion. C'est une possibilité logique, qui dépendra aussi de la demande des parents, dans la mesure où la modification de la carte scolaire n'est actuellement pas souhaitée par ces derniers.

SERVICES

C'est le syndicat intercommunal des sports (SIS) de Cesson et VSD qui définit la politique sportive. Le stade n'en est qu'au stade d'un emplacement réservé aujourd'hui, le SIS ayant pour projet immédiat la construction d'une maison des sports. Ce projet verra le jour en fonction des besoins et des moyens disponibles.

Le regard doit être porté au-delà en y incluant la Plaine du Moulin à Vent côté Cesson et la Fontaine Ronde côté Vert-Saint-Denis. S'il y a la volonté des communes de Cesson et de Vert-Saint-Denis de voir se développer des commerces de proximité dans ce secteur il faut qu'il y ait un attrait commercial et financier pour les futurs potentiels commerçants. C'est en effet le volume d'habitants qui fait l'attraction locale. De plus, la fontaine ronde offre à une distance raisonnable des commerces, aliments frais, surgelés et boulangerie. Cette proximité géographique pour le nouveau quartier est à prendre en compte d'autant que l'accès à la Fontaine Ronde sera facilité et protégé par l'intermédiaire d'un feu rouge.

En ce qui concerne une maison médicale, une réflexion est en cours au niveau de Sénart. La réflexion a lieu mais elle implique une notion de territoire qui dépasse nos simples frontières.



QUESTIONNEMENTS

26 Que devient la casse existante sur le site actuel ?

27 A qui vont profiter les équipements sportifs implantés au nord vu leur éloignement ?

CIRCULATION / STATIONNEMENT

Questionnements annexes au projet

28 Quand sera mise en place la deux fois deux voies sur la RD 306 et de quel côté se fera le doublement des voies ?

29 Quels sont les endroits à exproprier pour agrandir la RD306 ?

REPONSES

Les procédures juridiques sont en cours. La casse va libérer le périmètre.

Les équipements sportifs dont la gestion et la construction ont été confiées par les 2 communes au SIS sont destinés à accueillir les adhérents de l'ensemble des clubs sportifs des deux communes (qui représentent aujourd'hui 5 000 licenciés) ainsi que les publics scolaires. Ils profiteront donc à ses publics.

CIRCULATION / STATIONNEMENT

La maîtrise d'ouvrage est assurée par le département de Seine-et-Marne. La déclaration d'utilité publique a été prononcée par le Préfet de Seine-et-Marne le 12 mars 2010. La section comprise entre la rue du Bois des Saints-Pères à Cesson et le carrefour de la Croix Rouge à Vert-Saint-Denis fait l'objet actuellement d'études de projet.

Une première phase de travaux (doublement de la chaussée et aménagement des bandes parc côté ouest) est en cours de réalisation entre le carrefour de Boissénart et la rue du Bois des Saints-Pères. La deuxième phase de travaux est en cours d'étude et devra intégrer les accès aux opérations riveraines dont l'éco-quartier du Balory.

L'élargissement de la chaussée est prévue de part et d'autre de l'axe actuel mais l'emprise nécessaire à la requalification de la RD 306 ne nécessite pas d'expropriation. Le profil en travers de l'aménagement tient compte de l'ilot bâti de la Fontaine Ronde.



30 Pourquoi mettre des feux rouges sur la RD 306 plutôt que des ronds points ?

31 Le trafic risque de largement augmenter sur la RD306.

32 Les nouvelles voies risquent de créer une déviation de la RD306. Les usagers la contourneront en passant par le bourg. Comment l'éviter ? Crainte d'une répercussion de la circulation sur le bourg.

33 A qui appartient le parking du RER à Cesson ? La ville peut-elle faire quelque chose ?

Questionnements et avis sur le projet

34 Deux entrées et deux sorties pour la ZAC, ce n'est pas assez.

Cet aménagement résulte de la réflexion qui a conduit à la charte urbaine et paysagère signée en 2002 par la CAMVS, le SAN, l'EPA, la DDE et le CG et confirmée par le programme approuvé en 2005 par le CG.

Le dossier approuvé par l'assemblée départementale définit les principes d'aménagement de la RD 306 par section. Pour la section comprise entre le giratoire de Boissénart et le carrefour de la Croix Rouge, les études préliminaires conduisent à retenir des carrefours à feux. Il en est de même sur la section comprise entre le giratoire du Champs de Foire et le carrefour de la Croix Rouge. Ce principe de carrefour à feux permet d'affirmer un caractère de boulevard urbain à la route départementale RD 306.

De plus, les carrefours à feux facilitent les traversées pour les piétons.

Les simulations de trafic confirment une augmentation du trafic sur la RD 306 liées aux développements de la Communauté d'agglomération de Melun Val-de-Seine et de la ville nouvelle de Sénart. A ce stade des études, le trafic généré par le développement de la ZAC de Balory représenterait 8% du trafic observé à l'heure de pointe du matin.

Les études de circulation menées à l'occasion du dossier de requalification de la RD306 intégraient ce risque. Elles ont d'ailleurs conduit au profil à 2x2 voies mentionné en question 1.

Les voies internes à la ZAC du Balory en projet auront un caractère de voirie secondaire ; sans exclure un trafic de report de la RD 306, celui-ci ne devrait pas être plus important que celui constaté aujourd'hui, notamment le samedi après-midi.

Le parc de stationnement situé à proximité de la gare est propriété de Cesson, le parc de stationnement situé à proximité du bois est propriété du SAN.

Le quartier sera irrigué par 5 entrées-sorties. 1 depuis et vers la RD 306 en partie Nord, 2 depuis et vers la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson, 2 depuis et vers la rue de l'Etang à Vert Saint Denis.

QUESTIONNEMENTS

- 35** Pendant les travaux, par où passeront les camions de chantier ?
- 36** Quels aménagements nécessitent les travaux du Tzen 2 ? (Traversée Ru ? Quel tracé sur le site ?)
- 37** Jusqu'où ira la piste cyclable ? Quelle circulation auto/piétons/deux-roues est prévue au centre-ville ?
- 38** Comment résoudre le problème de stationnement existant rue de la Fontaine Ronde ? Inquiétude sur la saturation (stationnement + circulation) à terme du projet des rues de la fontaine ronde et rue Aimé Césaire.
- 39** Combien de places de parkings seraient prévues au sein de l'éco-quartier ?
- 40** Qu'est ce qui empêche la commune de donner deux places de parking pour les logements sociaux ?
- 41** Y aura t-il des parkings souterrains ?

REPONSES

Les modalités de circulation des camions de chantier seront précisées dans le cadre de l'avant-projet qui sera étudié au cours de l'année 2013.

Le Tzen 2 est un projet sous maîtrise d'ouvrage du département de Seine-et-Marne. Dans la section située sur la ZAC de Balory, le tracé se situe entre les habitations constituant le front bâti de la commune et la digue du bassin des Haies Fleuries. Le franchissement du ru se fait au-dessus de la partie actuellement canalisée du ru.

Au sud du carrefour de la Croix rouge, l'accueil du TZen2 nécessitera d'installer une chaussée bidirectionnelle de 7 m de large dédiée à ces bus, au centre de la RD306, mais également d'aménager les espaces réservés aux stations. Tout ceci imposera de requalifier la totalité du profil en travers de la RD306 du carrefour de la Croix Rouge jusqu'au giratoire du Champ de Foire.

Le réseau de pistes cyclables sur la ZAC du Balory se raccordera sur la piste cyclable de la RD 306 en projet et sur le réseau existant de la Plaine du Moulin à Vent à Cesson. Les pistes cyclables peuvent être utilisées par les piétons. La liaison avec le centre ville fera l'objet d'une étude approfondie pour éviter l'emprunt de la rue Dionet et pour le moins trouver un itinéraire alternatif mieux sécurisé.

La ZAC du Balory ne devrait pas accroître les besoins de stationnement au droit des équipements publics situés rue de la Fontaine Ronde et rue Aimé Césaire, du fait de leur proximité avec le nouveau quartier. Les déplacements piétons-cycles seront privilégiés.

Le PLU pourrait prévoir deux places par logment individuel et 1,5 places par logement collectif.

Selon les dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Il est prévu des parkings en sous-sol pour les logements collectifs.

QUESTIONNEMENTS

- 42** Y aura-t-il des parking visiteurs ?
- 43** Quand la casse automobile sera-t-elle expropriée et qui sera chargé de dépolluer le site ?
- 44** S'il n'y a pas d'école de construite, les parents vont circuler par le centre en voiture pour emmener leurs enfants à l'école. Ne faudra-t-il pas redécouper la carte scolaire pour limiter les déplacements des scolaires ?
- 45** Quelle circulation entre les équipements publics (sportifs, scolaires...)?
- 46** Y a-t-il du stationnement de prévu proche des équipements publics (stades, écoles...)?

LE PARC PAYSAGERS

- 47** Qui assurera et paiera l'entretien et le nettoyage du Parc ?
- 48** Comment éviter les dégradations après la création du Parc ? Y a-t-il du personnel de surveillance de prévu ?
- 49** Quel est le calendrier de réalisation du Parc ?

REPONSES

Des parkings visiteurs sont prévus dans le cadre de l'éco-quartier.

L'expropriation a déjà eu lieu depuis plusieurs années mais il existe un désaccord sur le prix entre l'ancien exploitant et l'EPA. C'est certainement le juge d'expropriation qui tranchera, dans un délai non connu à ce jour. Le sol n'est pas pollué, l'EPA ayant déjà fait une étude, mais il en fera une nouvelle dans les mois qui viennent.

Une étude, commandée par la mairie est actuellement en cours en vue d'étudier les meilleures hypothèses pour la scolarisation et l'organisation des activités périscolaires des enfants. Les différentes hypothèses qui en ressortiront seront soumises à la communauté éducative, dont les parents d'élèves.

La circulation depuis les établissements scolaires et les équipements sportifs pour les usagers de la ZAC du Balory se fera par l'utilisation des liaisons douces piétons-cycles. Oui, du stationnement à proximité des équipements est prévu. Il sera réalisé et quantifié en fonction des besoins

LE PARC PAYSAGERS

La mairie prendra en charge l'entretien dans sa globalité pour les espaces verts : l'arrivée de nouveaux habitants permet aussi à la commune de percevoir de nouvelles recettes pour répondre aux besoins.

Les espaces naturels aménagés répondent à un besoin des habitants qui s'approprient ce lieu. Les agents en charge de son entretien et la police municipale y veilleront également. Il n'y a pas de personnel de surveillance spécifique au bois de Bréviande, pourquoi sur Balory ?

Les travaux d'aménagement du parc seront réalisés concomitamment à la réalisation des logements.

QUESTIONNEMENTS

50 Le parc sera-t-il relié aux quartiers existants et aux nouveaux quartiers par des liaisons douces (piétons, cycles) ? Les liaisons douces traverseront-elles le parc ? Comment les piétons traverseront-ils la voie TZen pour se rendre aux Haies Fleuries ?

51 Quel est l'éclairage public prévu pour le parc ? Comment éviter les fréquentations nocturnes et à la fois assurer la sécurité des piétons qui empruntent les liaisons douces du Parc ?

52 Quels aménagements sont prévus pour éviter l'accès des deux-roues motorisés au parc ?

53 Comment éviter les nuisances sonores induites par la RD306 pour les habitants situés à proximité ? Y aura-t-il une protection naturelle ou autre de prévue ?

QUESTIONNEMENTS GENERAUX

Questionnements hors projet

54 Impression d'une concertation à sens unique

REPONSES

Le parc naturel et paysager sera relié au nouveau quartier et aux quartiers existants par des liaisons douces. Ces liaisons douces se prolongeront dans le Parc et permettront à tous les Verdyonisiens de profiter des nouveaux aménagements.

Pour rejoindre les Haies Fleuries, un passage pourra être aménagé au niveau du ru de Balory, la traversée des voies TZen se fera au niveau de la partie urbanisée, à l'ouest. Les nouveaux quartiers seront reliés au parc par les coulées vertes.

De manière générale dans des espaces naturels et dans une démarche d'éco-quartier, l'éclairage n'est pas préconisé. De plus, cela accompagne la recherche d'une maîtrise du coût de gestion/entretien. Pour assurer la sécurité sur certains cheminements (footing/liaison école/équipements sportifs...) un balisage simple et robuste du cheminement peut être étudié.

Différentes solutions peuvent être envisagées :

- Créer en limite du parc des mouvements de terrain en creux qui seront plantés d'arbustes pour empêcher le passage des deux-roues.
- Aménager des « sas » sur les cheminements sachant que s'ils empêchent les deux-roues motorisés de passer, ils vont contraindre le passage des poussettes, des fauteuils roulants et... des vélos.

Il y aura une distance minimale d'environ 300 mètres entre les nouvelles habitations et la RD306. De plus, les boisements existants et les aménagements paysagers projetés formeront une coupure végétale qui protégera le nouveau quartier du bruit.

QUESTIONNEMENTS GENERAUX

Le projet s'inscrit dans une procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). L'opération publique d'aménagement est régie par le code de l'Urbanisme au titre des articles L.301-1 et L.300-5. L'étape de la concertation constitue un préalable qui représente le premier volet de la démarche de création de la ZAC. La décision de création de ZAC résulte d'études préalables. Cette étape permet de définir l'opportunité de réaliser l'opération et de mesurer ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires.

Questionnements et avis sur le projet

55 La révision du PLU est longue, elle est nécessaire pour ce projet.

La procédure de modification du PLU débutera en janvier 2013 par les études. Ensuite le maire prendra un arrêté pour lancer l'enquête publique, en même temps que deux avis paraîtront dans la presse locale pour information .

L'enquête dure un mois et il faut compter un mois aussi pour que le commissaire enquêteur rende son avis. Ensuite le conseil délibèrera vraisemblablement en juin 2013.

56 La parcelle Est du périmètre restera agricole pour combien de temps ? Ne subira t-elle pas une nouvelle pression urbaine dans quelques années ?

Monsieur le maire a exprimé son attachement à maintenir des terres agricoles et il a indiqué lors de la réunion de lancement de la concertation que la parcelle à l'Est du périmètre ne sera pas urbanisable en habitat. Aucune évolution ne pourra se faire sur ce secteur sans l'accord de la Commune.

57 Quel est le coût de cette urbanisation à moyen et long terme ?

Le coût d'investissement de l'aménagement est entièrement pris en charge par l'EPA-Sénart.

Au vu des perspectives, la construction de l'éco-quartier Balory engendrera les premiers bénéfices financiers à partir de 2017. Sans cet aménagement, la situation financière de la ville se trouverait détériorée par la suite.

58 Quel est le coût de l'aménagement ?

Les données n'existent pas à ce stade d'avancement du projet.

Précision apportée dernièrement :

La commune de Vert-Saint-Denis ne supportera aucun coût d'investissement pour cette opération. En effet, l'opération a un bilan équilibré entre les ventes de logement et la réalisation des aménagements et des équipements planifiés. 470 logements est le seuil d'équilibre pour le financement des aménagements et des équipements, en-deçà de ce seuil le projet ne serait plus à l'équilibre.

59 Que faire pour éviter que Vert-Saint-Denis devienne une ville dortoir ? Quels emplois sur le site ?

L'éco-quartier du Balory prévoit une partie activité au nord qui complètera les emplois déjà présents sur la commune. La réflexion doit cependant se faire sur un périmètre plus vaste. C'est le bien le dynamisme global de Sénart qui peut inciter des entreprises à venir.

Il faut essayer de mettre en relation les porteurs de projets sur le territoire communal avec les demandeurs d'emploi suivis par le service emploi communal et la maison de l'emploi de Sénart. Ce travail est engagé afin de permettre à des Verdyonisiens de travailler à Vert-Saint-Denis si leur qualification est en adéquation avec la demande des investisseurs locaux.

QUESTIONNEMENTS

60 Ne vaudrait-il pas mieux payer la pénalité SRU que de réaliser ce programme avec l'entretien qui en découlera ?

REPONSES

Actuellement, le montant de la pénalité SRU est de 33 000 € parce que le nombre de logements sociaux est de 11 %. Elle sera de toutes les façons d'un montant de 54 000€ en 2014 du fait de son passage dans les modalités de calcul de 20 à 25 %. Dans le même temps, le maire pourrait se voir retirer son droit de préemption et la préfecture construirait les logements sociaux avec obligation pour la commune de participer aux frais en plus de la pénalité, l'amende pourrait au moins doubler. Cela coûterait finalement plus cher à la commune que de réaliser l'éco-quartier Balory.

Pour la commune, ne rien faire, c'est donc perdre l'autonomie territoriale tout en payant l'amende SRU. L'équilibre financier de ce nouveau quartier est à moyen et long terme positif. Construire ce nouveau quartier, c'est arrêter la chute du nombre d'habitants, c'est à terme améliorer les recettes par rapport aux dépenses et c'est rester maître du territoire tout en diminuant la charge de l'amende SRU.

ENRICHISSEMENTS

Enrichissements annexes au projet

1 Réguler le stationnement à la gare de Cesson/Vert-Saint-Denis. Plusieurs solutions proposées :

- Installer un système de badge (gratuit pour les Cessonais et Verdoyoniens).
- Rendre le parking payant avec un tarif préférentiel pour les Cessonais et les Verdoyoniens.

2 Implanter un abri sécurisé pour les deux-roues motorisés et non motorisés à la gare de Cesson de chaque côté de la gare.

REPONSES

Cette suggestion sera portée la connaissance du SAN 77 en charge de l'exploitation des parcs de stationnement en gare sur le territoire de la ville nouvelle.

Néanmoins, le STIF (autorité organisatrice de transports de la région île de France) considère que le parking de la gare est amplement suffisant pour couvrir les besoins de la population locale desservie par cette gare. Par ailleurs, s'il fallait le rendre payant pour y faire des aménagements et pour dissuader les gens de Saint-Fargeau-Ponthierry, Seine-Port et autres communes alentours, il deviendrait payant pour tous, dont les habitants de Cesson et Vert-Saint-Denis.

Cette proposition sera relayée auprès du SAN 77 qui est actif dans la mise en œuvre de dispositifs privilégiant l'utilisation de modes de déplacement alternatif à la voiture.

Récemment, le SAN a délibéré pour solliciter le financement de 80 places d'abri vélo Veligo (label STIF) auprès du STIF pour le parking de la gare de Cesson.

Enrichissements sur le projet

3 Est-il envisageable de prévoir des logements aux toitures végétalisées ?

Oui c'est envisageable, sous réserve d'une intégration en harmonie globale avec le quartier, de la tenue dans le temps.

4 La géothermie et le thermo solaire sont-ils des méthodes envisageables ?

Ils sont bien entendu envisageables, le cahier des charges imposé aux promoteurs demande de proposer des solutions allant en ce sens, il faut cependant voir l'amortissement de ce type de produit. Si le thermo solaire est intéressant, la géothermie demande des conditions particulières peu souvent atteintes.

5 Est-ce possible de prévoir des logements spécifiques adaptés aux personnes âgées ?

La ville est tout à fait favorable. Un effort significatif sera fait dans ce sens. Deux solutions sont possibles : soit en intégrant ces logements spécifiques dans les programmes de logements sociaux ou de logements en accession, soit en envisageant la construction d'une résidence spécifiques pour Séniors (voir question ci-dessous).

6 Est-ce possible de prévoir une résidence spécifique pour les personnes âgées type béguinage ou les séniories ?

Oui. Un programme spécifique de résidence-services pour séniors est possible. Il faut cependant attirer l'attention sur le fonctionnement particulier de ce type de résidence et l'absence de mixité intergénérationnelle qu'elle conduit. Ce type de résidence se fait uniquement en accession à la propriété.

De plus, cette possibilité est aussi liée de la volonté des promoteurs et du contexte du marché de l'immobilier local car il y a un enjeu financier. La ville et l'EPA ne pourront donc être les seuls décideurs.

7 La présence de logement en accession sociale est-elle envisageable ?

Il est possible de réaliser une partie du programme en accession sociale ou en location-accession sociale (PSLA). Les accédants doivent alors répondre aux critères du logement social. Mais ces logements ne peuvent pas être décomptés comme des logements locatifs sociaux pour le respect de la loi SRU (actuellement 20% de logements locatifs sociaux). Compte tenu du déficit en logements sociaux sur la commune, la préfecture a déjà refusé cette possibilité demandée par des bailleurs sur le parc existant.

ENRICHISSEMENTS

- 8** Pourrait-il y avoir des lots libres pour permettre à des habitants de construire leur maison individuelle avec le constructeur de leur choix ?
- 9** La nouvelle école sera à côté de celle de Cesson. Pourquoi ne pas faire une grande cantine commune ? Pourquoi ne pas s'entendre avec Cesson pour réduire les coûts de l'école ?
- 10** Le T-Zen ne nous servira à rien.
Mettre en place des navettes électriques entre le nouveau quartier et le bourg et entre les quartiers de la ville.
- 11** Implanter une piste cyclable en évitant la rue Dionet et les axes dangereux. Passer par le terrain du cheval par exemple.
- 12** Augmenter l'amplitude horaire des bus en soirée.
- 13** Inciter les habitants à garer leur voiture dans leur garage pour ceux qui en ont et éviter ainsi le stationnement sur les voies.
- 14** Mettre en place un plan de circulation à l'échelle de la ville, en lien avec Cesson.
- 15** Mettre en place un système pédibus pour les scolaires.

REPONSES

S'il y a une véritable demande, il est tout à fait possible d'inclure des parcelles de terrain à vendre directement à des particuliers. Un constructeur pourra être retenu par le particulier libre de son choix.

C'est une proposition qui peut ressortir de l'étude prospective menée actuellement par le cabinet mandaté par la commune. Des rapprochements ont déjà eu lieu entre les deux communes sur ces questions. Il conviendra d'examiner plus précisément cette hypothèse avec Cesson et sa faisabilité.

L'information sera relayée auprès des autorités chargées de l'organisation des transports collectifs. A Cesson pour la Plaine du Moulin à Vent, la fréquence des bus vers la gare va être augmentée, mesure qui profitera aux prochains habitants de Balory.

Cette suggestion sera examinée (voir point 9 ci-dessus).

Cette proposition sera portée à la connaissance du SAN 77 responsable de l'organisation des transports sur le territoire de la ville nouvelle.

Selon le STIF, la fréquence des bus depuis la Plaine du Moulin à Vent vers la gare devrait être augmentée à terme.

Des mesures de police pourront être décidées pour limiter le stationnement sur l'espace public.

Cette proposition pourrait être mise en place en lien avec la commission « sécurité routière » qui existe sur Vert-Saint-Denis et proposée aux élus de Cesson.

Cette proposition a été déjà étudiée par le service de la réussite éducative qui a rencontré des communes ayant mis en place ce dispositif, qui la plupart du temps fonctionne aussi avec un réseau de bénévoles. Elle nécessite aussi pour sa mise en place l'accord des parents d'élèves.

16 Implanter du mobilier urbain résistant et de qualité

Ce critère sera déterminant dans les procédures d'attribution des marchés publics qui seront lancées pour acquérir du mobilier urbain.

17 Implanter des jardins familiaux

C'est prévu dans le projet.

18 Implanter un boulodrome

Cette proposition sera étudiée avec d'autant plus d'attention si elle fait l'objet d'un besoin collectif exprimé.

19 Faire correspondre les aménagements aux besoins pour éviter que le parc soit à l'abandon

C'était bien l'objet de cet atelier 3. Le parc va être réalisé pour les actuels habitants et ceux à venir. Il était intéressant de recevoir l'appréciation des futurs usagers du parc et d'adapter ses usages à ceux exprimés par les habitants. Les besoins exprimés tendent vers un espace naturel, avec un aspect ludique (quelques aires de jeux, espace libre pour les jeux de ballon, « boulodrome »...), des cheminements permettant le footing (+ quelques équipements simples pour un parcours de santé), un espace de détente (pique-nique...), des jardins familiaux...

20 Installer des espaces de pic-nic, barbecue et une plaine d'herbe permettant les rencontres familiales comme à la forêt de Bréviande

Ce type d'aménagement existe déjà dans la forêt de Bréviande et impliquerait des coûts d'entretien et de nettoyage supplémentaires.

21 Planter des variétés d'arbres de qualité nécessitant peu d'entretien

Comme évoqué avec quelques groupes, le parc est conçu pour évoquer un espace naturel. Parmi les nombreux avantages de ce type d'espace, dans le cas qui nous concerne, cela permet de diminuer au minimum les besoins en gestion et entretien des espaces verts. Cela se traduit par :

- une palette végétale adaptée au milieu ce qui évite les besoins excessifs en arrosage, fertilisation... C'est donc un premier point pour un entretien allégé.
- Autre point, le choix d'un végétal adapté en fonction de la taille adulte du végétal et du volume recherché et laissé en forme libre ce qui évite des tailles répétées pour contraindre le végétal dans un volume qui n'est pas adapté à sa taille ou à son port naturel.
- Et enfin, une gestion différenciée des espaces, les seules plantations qui nécessiteront un entretien régulier (8-10 interventions par an), sont les bandes engazonnées de 1m de large autour des circulations piétonnes qui représentent environ 1,5% de la surface totale ; environ 85% du parc est composé de prairies et de plantations de graminées qui nécessitent une à deux interventions de fauche/taille par an maximum. Dans un espace naturel, les feuilles des arbres ne sont pas ramassées pour servir de fertilisant au sol...

Le parc a été conçu en intégrant cette priorité de gérer au mieux le futur budget entretien tout en offrant un espace naturel de qualité à proximité des habitations.

22 Réaliser un parcours de santé

A étudier, tout dépendra du coût engendré pour l'acquisition et surtout l'entretien de ce type d'aménagement.

23 Privilégier des aménagements qui permettent d'éviter les rassemblements dans le parc la nuit.

Des espaces ouverts, visibles avec un éclairage réduit seront privilégiés pour éviter les rassemblements. Une réflexion approfondie sera menée dans ce sens. De plus les aménagements du parc favoriseront plutôt la promenade.





5^e RENCONTRE PUBLIQUE SUR LE PROJET D'ÉCO-QUARTIER DU BALORY

Réunion publique de restitution de la démarche de concertation

Participants :

Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis,

Rachid Benyachou, maire adjoint aux finances - ville de Vert-Saint-Denis

Marie Odile Marciset, maire adjointe à la culture- ville de Vert-Saint-Denis

Luc de Monsabert, conseiller municipal délégué à la communication et à la démocratie locale - ville de Vert-Saint-Denis

Anne-Maire Chazel, conseillère municipale déléguée à la restauration scolaire et au collège - ville de Vert-Saint-Denis

Florent Dupriez, conseiller municipal délégué au conseil municipal d'enfants et au lycée - ville de Vert-Saint-Denis

Martine Amrane, conseillère municipale déléguée à la coordination - ville de Vert-Saint-Denis

Robert Lebrun, maire adjoint délégué aux grands travaux - ville de Vert-Saint-Denis

Gérard Bernheim, conseiller municipal - ville de Vert-Saint-Denis

Dominique Delavesne, directrice générale des services - ville de Vert-Saint-Denis

Nataniel Courtis, directeur de l'urbanisme - ville de Vert-Saint-Denis

Laurent Tangre, directeur de la communication et des relations publiques - ville de Vert-Saint-Denis

Marc Langlois, chargé des relations publiques, de la vie locale et de la citoyenneté - ville de Vert-Saint-Denis

Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart

Gilles Liautard, directeur de l'habitat - EPA Sénart

Huteau Marylin, directrice de la communication - EPA Sénart

Marie de Sousa, attachée de communication - EPA Sénart

Philippe Eysseric et **Magalie Renaud** - Techné Cité

61 habitants

1 - Accueil et rappel des enjeux et objectifs de la concertation

M. Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

Monsieur le maire introduit la réunion en remerciant les habitants d'être présents à la réunion de conclusion de la concertation de l'éco-quartier du Balory. Cette réunion fait suite à quatre réunions : une première de présentation et trois ateliers thématiques.

Monsieur le maire rappelle deux points particuliers : cette concertation n'a pas pour objet la remise en cause du projet. Par ailleurs, une concertation approfondie a été fortement souhaitée. Habituellement, la concertation se résume à une ou deux réunions publiques. La ville a souhaité aller plus loin en organisant des ateliers de travail sur des points particuliers. Les échanges ont été constructifs. De nombreux habitants ont pu s'exprimer et il y a eu beaucoup de questions et de critiques. Des réponses ont été apportées. Tout le monde a pu s'exprimer librement. La concertation était ouverte à tous. Aujourd'hui, l'objectif est d'avancer ensemble. Monsieur le maire remercie les participants aux ateliers pour avoir apporté leurs contributions dans la conception de du futur éco-quartier.

2 - Rappel du contexte du projet

Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart, rappelle les objectifs de développement de la ville nouvelle. Le projet a fait l'objet de nombreuses discussions avec la commune sur les limites et les contours du projet dans le cadre d'un processus engagé depuis maintenant deux ans. La procédure d'élaboration et la concertation sont exemplaires. Nous sommes aujourd'hui arrivés au terme d'une démarche qui a permis de faire entendre le point de vue de tous ceux qui se sont exprimés. Ce qui a été dit au cours de ces échanges permettra d'améliorer le projet.

Gilles Liautard, directeur de l'habitat à l'EPA Sénart

Gilles Liautard précise que le projet va encore évoluer.

Il rappelle les principales caractéristiques d'aménagement retenues pour l'éco-quartier du Balory :

- Habitat - 470 logements dont 30% de logements sociaux
- Zone d'activités
- Equipements publics
- Parc naturel et paysager de 7,8 hectares
- Les voies
- Les réseaux...



3 - Restitution des échanges issus des ateliers thématiques

Magalie Renaud, Techné Cité

- Cinq temps de rencontre avec les habitants
- Des outils contributifs au dialogue
- Une exposition accompagnée d'un registre de concertation
- Un site internet : www.ecoquartierdubalory.fr
- Une adresse mail dédiée au projet : concertation@ecoquartierdubalory.fr

La participation à ce jour :

- 118 participants différents sur la totalité de la démarche (1^{ère} réunion publique + 3 ateliers)
- 114 participants à la réunion publique de lancement
- 34 participants différents aux 3 séances d'ateliers thématiques

Les interventions à ce jour :

- 111 interventions au total (1^{ère} réunion publique + 3 ateliers + mails)
- 11 interventions via l'adresse mail liée au projet ou le formulaire de contact sur le site internet dédié
- 17 interventions lors de la réunion publique de lancement
- 83 interventions dans les 3 séances d'atelier thématiques

Sur les 83 interventions dans les 3 séances d'atelier thématiques dont :

- 2 Questionnements et avis hors projet
- 9 Questionnements annexes au projet
- 2 Enrichissements annexes au projet
- 49 Questionnements et avis sur le projet
- 21 Enrichissements sur le projet

Toutes les interventions ont une réponse



4 - Présentation du calendrier pour la création réalisation de la Zac du Balory

Gilles Liautard, directeur de l'habitat à l'EPA Sénart

Des études environnementales sont en cours. Elles seront soumises à l'autorité environnementale au niveau de l'Etat. Les études et observations seront mises à disposition du public.

Trois éléments seront ensuite menés de front :

- Préparation du dossier de la ZAC, prenant en compte le bilan de la concertation
- Délibérations de la commune et du SAN : avis sur le dossier de ZAC
- Création de la ZAC par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Sénart.
- Arrêtés du Préfet approuvant la création et la réalisation de la ZAC

Une modification du PLU sera menée pour permettre la réalisation du projet. Les délibérations de la commune relatives à l'avis sur la création de ZAC et la modification du PLU pourront avoir lieu entre le mois de juin et septembre 2013. L'arrêté du préfet se fera en novembre 2013.

Fin 2013/début 2014, démarrera la préparation de recherche d'un promoteur pour la 1ère tranche de logements. La livraison des premiers logements est aujourd'hui prévue pour 2016.

5 - Temps d'échanges collectif

Animation – Philippe Eysseric, Techné Cité

Questions et remarques des habitants

Question 1 : Mme Guilcher, représentante de l'association Ensemble pour Agir

Nous avons conscience du besoin de logements, donc nous ne sommes pas opposés à toute urbanisation. Mais nous demandons à ce que le nombre de logements soit ramené au nombre initial, c'est-à-dire 250/300 logements. La concertation n'a pas répondu aux questions posées. Il y a trop d'incertitudes et d'éléments flous. Sur un projet aussi important et aussi contesté, nous réitérons notre demande de référendum. Lorsqu'un projet semble conforme à vos critères d'acceptation, vous devez de consulter vos administrés par un référendum dont la question serait à notre sens : « Concernant l'aménagement de la ZAC du Balory, est-vous d'accord avec le projet retenu par la municipalité et l'EPA ? »

Question 2 : Habitant de Vert-Saint-Denis

Il serait intéressant de remonter l'histoire à propos de la casse existante. A l'époque, la première casse était un squatt. La municipalité de l'époque avait demandé aux autorités d'agir mais la préfecture n'a jamais voulu intervenir. Je ne sais pas où en sont les procédures, mais l'historique est important.

Question 3 : M. Delpierre, habitant de Vert-Saint-Denis

J'ai participé aux 5 réunions. Il y avait plusieurs catégories. Il y a ceux qui sont contre, il y a ceux qui sont ni pour, ni contre et puis il y a ceux qui sont pour. Moi je pense que c'est nécessaire. Nous avons pris un retard considérable en ne faisant rien depuis 10 ans. Pour les 10 années à venir, la ZAC du Balory est nécessaire au développement de la ville. Non seulement la population vieillit, mais aussi elle diminue et autour, on construit. Il y a des aménagements à faire en fonction des possibilités. Il y a des choses qui dépendent de la commune, d'autres qui ne dépendent pas d'elle.

Depuis 43 ans que je suis à Vert-Saint-Denis, j'habite une maison de 5 pièces. Il y a 1 200 habitants de plus de 60 ans sur la commune. Nous vivons seuls ou à deux dans des grandes maisons de 5 à 8 pièces. Nous sommes dans une impasse. Les jeunes ne trouvent plus de logements. Je demande des logements petits pour plusieurs

catégories sociales comme les personnes âgées et les jeunes mais aussi que les grandes maisons occupées par une ou deux personnes soient libérées pour les familles avec enfants.

Finalement, est-ce que le vieillissement de la population et l'adaptation du type de logements seraient devenu une tendance sur la ville nouvelle ?

Réponse de Gilles Liautard, directeur de l'habitat à l'EPA Sénart

Il est bien prévu que la casse automobile déménage. Il y a une procédure judiciaire en cours que l'on mène avec tous les éléments possibles pour faire aboutir ce dossier. C'est un dossier effectivement ancien et complexe mais on a bon espoir de le voir aboutir.

Réponse d'Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

La commune de Vert-Saint-Denis est en perte d'habitants depuis 10 ans, donc aujourd'hui nous sommes à moins de 7000 habitants. Nous allons continuer à perdre des habitants car il n'y a pas de renouvellement suffisant de jeunes ménages qui arrivent sur la commune. Il y a un besoin de logements et aussi une demande forte de logement social. Nous avons seulement 11% de logements sociaux. Si l'on ne fait rien cela signifie une perte du droit de préemption, de notre autonomie territoriale. La préfecture favorisera largement l'implantation de logements sociaux pour rattraper notre retard.

Nous devons réussir à compenser. 470 logements sur la ZAC du Balory est un nombre raisonnable avec 30% de logement locatif social. Nous n'avons jamais précisé le nombre de 300 logements dans le programme électoral. Par ailleurs le projet comporte un parc paysager, poumon respiratoire pour l'ensemble du quartier, qui va rayonner bien au-delà de nos frontières. Nous devons dépasser nos frontières sur bien d'autres sujets comme le parking de la gare de Cesson. Les communes voisines construisent, il n'y a pas que les Verdoyoniens et les Cessonais qui viennent s'y garer. Je rappelle que l'arrivée du TZen devrait alléger les déplacements vers la gare en voiture.

Il n'y aura pas de référendum. Vert-Saint-Denis a besoin de construire des logements mais il ne faut pas non plus négliger l'aspect financier. L'apport de nouveaux logements est aussi un apport de nouvelles recettes. A terme, un équilibre positif se déclenchera.

Réponse de Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart

Concernant le logement, le constat d'une inadéquation entre la population et les logements dans lequel elle réside n'est pas propre à Vert-Saint-Denis. C'est le cas sur tout le sud de la ville nouvelle. Il y a un manque particulier de petits logements en provenance de deux clientèles : les personnes âgées et les jeunes. La notion de parcours résidentiel est beaucoup utilisée pour illustrer cette tendance. Il est nécessaire d'offrir aux différentes populations des logements qui leur conviennent. C'est ce qui se fait à travers le projet du Balory.

Question 4 : M. Eude, conseiller municipal

Nous pensons qu'il y a une fausse concertation pour deux raisons : sur un projet de cet envergure, il aurait fallu une première concertation pour savoir si le projet se réaliserait ou pas. Une concertation s'est déroulée non pas sur le fond mais sur la manière de mettre en place ce projet. Là aussi la concertation n'a pas été totale. Dans certaines réunions, on ne nous a pas permis de nous exprimer pleinement. Sur le fond ce projet n'est pas justifiable pour trois raisons : premièrement, des engagements précis ont été pris auparavant disant qu'en matière d'urbanisation, nous n'irions pas au-delà de la ZAC de la Ramonerie pour rester autour de 7 000 habitants. Deuxièmement, la mixité sociale existe à Vert-Saint-Denis. Le rapport Vilain a montré qu'il y avait plutôt trop de logements sociaux sur la commune. On ne peut pas s'appuyer sur la loi SRU pour dire qu'il faut réaliser des logements sociaux. Troisièmement, ce projet aura des conséquences notables et entraînera des surcharges en matière d'équipements au niveau du collège, du lycée et des équipements sportifs. Nous demandons de reconsidérer le projet.

Question 5 : M. Bordry, habitant des Haies Fleuries

Je suis inquiet sur l'incohérence de faire venir des jeunes et des couples sans revoir la carte scolaire principalement au niveau maternel et élémentaire.

Question 6 : Mme Kandel, habitante de Vert-Saint-Denis

Je suis inquiète des réponses aux enrichissements faits pendant la concertation car il y a beaucoup de « possibles ». Il n'y a finalement aucune certitude.

Question 7 : habitante de Vert-Saint-Denis

Comment, en construisant 470 logements qui vont apporter 470 nouveaux habitants, cela va me permettre, moi qui n'est pas le droit au social, d'habiter dans un petit logement ?

Il y aura dans quelques mois, 150 nouveaux logements dont 50% de logement social. Cette réalisation compensera largement le retard lié à la loi SRU et je pense que c'est suffisant. Il faut réserver les logements de l'éco-quartier du Balory aux Verdyonisiens.

Question 8 : habitant de Vert-Saint-Denis

Quelle ville de Sénart serait le modèle de ce qui est souhaité à Vert-Saint-Denis ?

Question 9 : habitante de Vert-Saint-Denis

Je suis pour ce projet, il répond aux préoccupations. Il n'y a pas de logements pour nos enfants. Ce projet est nécessaire pour que nos enfants ne quittent pas la ville.

Question 10 : habitant de Vert-Saint-Denis

Les nouvelles habitations proposées sont bien soignées et les anciens habitants ne récoltent que les inconvénients. Il serait bien de tenir compte de la qualité de vie des anciens habitants.

Réponse d'Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

Concernant la carte scolaire, aujourd'hui, nous avons la possibilité de créer un équipement éducatif. Les proximités vont se créer il n'y a pas forcément besoin de revoir la carte scolaire. La géographie va jouer son rôle. C'est envisageable que des habitants des Haies Fleuries aillent dans la nouvelle école. Une étude est en cours, dont nous aurons bientôt les résultats. Par ailleurs, la présence de F2/F3 ne signifie pas forcément un apport de nouveaux enfants.

Réponse de Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart

En urbanisme il y a une notion importante à comprendre c'est celle du point mort. A l'échelle de la Région, le point mort est le nombre de logements qu'il faut réaliser pour rester au même niveau d'habitants. Le point mort est de 0,8 pour 1 000 logements. Il y a 40 000 logements à l'échelle de Sénart. Cela signifie qu'il faut en moyenne 320 nouveaux logements par an juste pour que la population reste au même niveau. Dans le PLH le point mort est défini à 350 logements. Si l'on construit 350 logements chaque année, on ne fait rien. On permet juste à la population de se maintenir à son niveau. Si l'on fait moins, la population baisse.

Sur la question du modèle, les opérations de Moissy-Cramayel et de Savigny-le-Temple sont des opérations des années 1970. Ce sont aujourd'hui des opérations qui vont faire l'objet de rénovations. Les orientations ne sont plus aujourd'hui celles des années 1970. Nous sommes sur un urbanisme plus doux avec des immeubles de petite hauteur. Ils permettent d'avoir une certaine mixité de population sur un même secteur. Pour avoir une idée de ce qui pourrait se réaliser à Vert-Saint-Denis, nous pouvons faire référence à Tigery ou à Lieusaint. En tant que maître d'ouvrage, nous organiserons des consultations de promoteurs en accord avec la ville. Le choix du projet final se fait en liaison étroite avec la commune.

Réponse de Gilles Liautard, directeur de l'habitat à l'EPA Sénart

Il faut rappeler qu'il ne faut pas confondre locatif social avec logements collectifs. Dans les logements collectifs, il y aura à la fois des logements locatifs sociaux et des logements en accession. A l'échelle de la ville nouvelle, pour les petits logements en ville, on identifie aujourd'hui deux types d'acheteurs : des jeunes et des personnes âgées.

Réponse de Philippe Eysseric, Techné Cité

Sur les réponses « possibles », cela ne signifie pas que cela ne se réalisera pas mais ce sont des solutions techniques à l'étude. On rentre dans un cadre qui est proche de la faisabilité. Dans le cadre du projet ce qui est « possible » sera étudié très sérieusement.

Question 11 : habitant de Vert-Saint-Denis

Pour illustrer le « possible », le lycée a atteint un niveau d'enfants scolarisés important. Aujourd'hui, il suffit de déplacer le collège Buron qui est le collège de Nandy pour envoyer les élèves au lycée de Savigny qui est en sous effectif. Cela répartit les élèves et redonne de la souplesse au niveau du lycée de Vert-Saint-Denis. Quand on parle du possible, il y a des choses réelles et il suffit d'avoir de la volonté.

Je suis troublé par la manière dont on parle du logement social. Ce sont des gens qui vivent dedans et qui ont une dignité. Les marches de Bréviandes sont bien réalisées et cela a même permis à des habitants qui ne vivaient plus à Vert-Saint-Denis de revenir. Ce n'est pas dans le logement social que l'on compte le plus de difficultés. Quand on parle d'éco-quartier et de consommation d'énergie, je pense qu'on peut faire mieux que RT2012. La qualité de réalisation de l'isolation est importante.

Question 12 : Mme Michaud, habitante au Petit-Jard et agricultrice

Si les jeunes quittent Vert-Saint-Denis ce n'est pas qu'un problème de logements mais c'est aussi un problème d'emploi.

Par ailleurs, des amis pensent quitter la ville à cause du projet du Balory et de l'arrivée du TZen qui est apparemment mal fréquenté. Ils craignent de ne pas réussir à vendre leur maison en raison de la mauvaise fréquentation de Vert-Saint-Denis.

Par ailleurs, j'ai repris l'exploitation de mon père agriculteur. Nous avons perdu des terres donc des salariés. Aujourd'hui, j'ai encore un salarié et je vais perdre 20% de mes terres donc 20% de mon chiffre d'affaire. Je ne sais pas ce que je vais pouvoir faire. A côté de cela, il y a de nombreux d'entrepôts vides, des centres commerciaux, des concessionnaires... Quand va t-on s'arrêter ? Jusqu'où allez-vous aller ? Moi et mes enfants a t-on un avenir pour cultiver ? On perd des milliers d'hectares par jour. C'est bien de faire des logements mais il faudra bien aussi nourrir les nouveaux habitants. Nous allons perdre notre autonomie agricole.

Question 13 : Mme Damar, habitante de Vert-Saint-Denis

Je suis venue en étant ni pour ni contre le projet. Le projet est de toute façon décidé, donc je trouverai plus raisonnable de se battre ensemble pour avoir un projet de qualité.

Par ailleurs, connaissez-vous le prix de vente moyen des logements en accession ?

Question 14 : habitante de Cesson

Je suis choquée par l'implantation d'équipements sportifs aussi proche des pavillons. Les nuisances sonores sont importantes, je vis déjà avec, je connais ce problème. Pourquoi ne se sert-on pas de cette expérience pour éviter de refaire la même chose sur le projet du Balory ?

Réponse de Gilles Liautard, directeur de l'habitat à l'EPA Sénart

La norme minimale demandée en matière d'économie d'énergie est RT2012. Nous allons même plus loin à Lieusaint par exemple où nous aurons des bâtiments à énergie positive. Certains points relèvent encore du domaine de l'expérimentation. Nous envisageons dès 2013 de mettre en place une démarche qualité propre à l'EPA Sénart.

Les prix de sortie du Balory seront équivalents à ce qui peut se pratiquer à Sénart. Les prix peuvent varier entre 3 100 et 3 400 € du mètre carré habitable. Il faut compter environ 150 000/160 000 € pour un deux pièces.

Réponse de Bruno Depresle, directeur général de l'EPA Sénart

Nous sommes, en tant qu'aménageur un intermédiaire entre le public et le privé, entre l'exigence, les besoins et attentes des élus et ce que le marché peut admettre. Aujourd'hui, nous avons fait des progrès en matière de réglementation environnementale. Il faut être ambitieux mais le marché est difficile. Notre préoccupation est de fixer le maximum possible tout en restant dans le marché. Nous ferons en sorte d'avoir le plus en terme de qualité.

L'agriculture est une question extrêmement importante. L'habitat individuel est très consommateur de terres agricoles. Il y a un processus de consommation de terres agricoles qui est aujourd'hui préoccupant. Il faut cesser de faire disparaître l'équivalent d'un département en terre arable tous les 7 ans. En tant qu'aménageur, nous y sommes de plus en plus attentifs. Nous devons cesser de considérer que les terres naturelles sont un gisement pour l'urbanisation. Nous devons raisonner en conciliation entre économie urbaine et agricole. Cela passe par la densification. En faisant de l'habitat agréable sur des surfaces restreintes, nous devons permettre à l'agriculture de conserver des espaces. Il y aura une réflexion à avoir et identifier les territoires sur lesquelles il faut maintenir l'agriculture. Il ne faut pas oublier toutefois que nous sommes sur un site identifié comme un site de développement.

Réponse et conclusion d'Eric Bareille, maire de Vert-Saint-Denis

Sur l'environnement et le cadre de vie, nous portons une attention particulière sur l'existant. A Vert-Saint-Denis, nous avons fait des efforts pour réaménager un certain nombre d'endroits.

Sur l'aspect bruit, il est certain qu'il y aura une augmentation de la circulation avec ou sans nouveau quartier. Il sera nécessaire de voir comment nous aménagerons les choses pour qu'il y ait moins de pénétration. C'est aussi pour cela que nous créerons des liaisons principalement secondaires et non primaires. Des aménagements sont prévus dans le temps en fonction des moyens de la commune pour améliorer la sécurité et le confort de vie. Sur les aménagements publics, il y a effectivement un retour d'expérience sur ce qui s'est passé à Cesson. Nous y prêterons attention. Ici, toute personne qui s'implantera sera parfaitement au courant de ce qu'il y aura.

Pour conclure, je pense que cette concertation a été constructive même si elle pouvait apparaître difficile. Un projet de cette envergure ne peut pas faire l'unanimité totale, c'est normal. Mon rôle de maire consiste à avoir cette lucidité tout en permettant aux habitants de s'exprimer. Je considère que ce projet est favorable à la commune et apportera des perspectives positives. Maintenant, il nous reste à le réaliser avec l'EPA qui est notre partenaire Et avec qui nous avons des discussions constructives et positives pour déterminer un projet cohérent pour notre avenir.

Je vous remercie d'avoir été présents aujourd'hui et d'avoir participer aux ateliers.

Le registre de concertation est ouvert jusqu'au 21 décembre en mairie.

La réunion s'est terminée à 12h30.

ANNEXE 7 – BILAN DE LA CONCERTATION

Messages reçu via le formulaire de contact sur le site internet ou via l'adresse mail dédié au projet

QUESTIONNEMENTS	REponses
<p>Samira BENSIALI samirabensiali@yahoo.fr</p> <p>Très bon projet que je soutien fortement. je suis intéressée pour acquérir un de vos terrains individuels sur ce projet que je trouve bien agencé et très aéré au niveau des espaces verts.</p> <p>Je vis à Savigny-le-Temple dans la ZAC du Mont-Blanc que je trouve à l'inverse trop condensée et sans espaces verts à mon grand regret.</p> <p>J'aimerais d'ailleurs m'inscrire pour la prochaine réunion thématique 1 du jeudi 25 octobre 2012</p> <p>Cordialement.</p>	
<p>Vincent AUTHEVILLE Vincent.Autheville@laposte.net</p> <p>Bonjour,</p> <p>Dans le cadre du projet, il est prévu 2 nouveaux stades en plus de celui placé au-dessus du lycée (qui reste ?).</p> <p>Est-il prévu une vraie piste d'athlétisme ?</p> <p>Merci de votre réponse.</p> <p>Cordialement, M. Autheville</p> <p>PS : Je ferai en sorte d'être présent aux réunions de concertations.</p>	<p>Le programme prévisionnel de stade comporte :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un terrain d'honneur (football, rugby) combiné avec des aires d'athlétisme (piste périphérique à 4 couloirs).- Un terrain d'entraînement (football, rugby)- Des locaux (vestiaires ...). <p>Le projet prévoit donc bien une piste d'athlétisme, toutefois, sa faisabilité technique et financière restent à définir.</p>
<p>Mohamed OUARDI mohamed.ouardi@orange.fr</p> <p>Bonsoir,</p> <p>Lors de la présentation qui a eu lieu samedi dernier à Vert St Denis, j'avais demandé si je pouvais avoir un exemple des slides qui ont été présentés par les différents intervenants. Afin de mieux appréhender le projet.</p>	<p>Le document est disponible en ligne sur le site internet dédié au projet : www.ecoquartierdubalyro.fr</p>

ANNEXE 7 – BILAN DE LA CONCERTATION

Messages reçu via le formulaire de contact sur le site internet ou via l'adresse mail dédié au projet

<p>Je vous en remercie par avance. Un administré de la commune. Cordialement</p>	
<p>Marc BERTHEAS Berluet@free.fr</p> <p>Il faut absolument mettre à l'étude la construction d'un parking à la gare RER de Cesson, comme cela à été fait à la gare de Moissy-Cramayel. C'est déjà la galère aujourd'hui, alors avec près de. 500 maisons en plus qu'en sera-t-il ? De grâce pensez-y ! Merci</p>	
<p>Mohamed OUARDI mohamed.ouardi@orange.fr</p> <p>Bonsoir,</p> <p>Effectivement, vous m'avez orienté vers le site pour en effet télécharger la présentation lors de la réunion publique.</p> <p>Par ailleurs, avez vous relevé les différentes questions qui ont été posées lors des échanges et est-il possible de me les faire parvenir.</p> <p>Je tiens à vous remercier et vous souhaitant une bonne journée.</p> <p>Cordialement.</p>	<p>L'ensemble des relevé de discussion incluant les questionnements et les réponses apportées sont disponibles en ligne sur le site internet dédié au projet : www.ecoquartierdubalyro.fr</p>
<p>Sylviane MULLER sylviane.mulche@free.fr</p> <p>Bonjour, J'ai participé hier soir au groupe de travail, mais ne pouvant être présente au suivant, je souhaite vous donner mon avis sur le futur</p>	<p>Cette compétence relève du CG77</p>

ANNEXE 7 – BILAN DE LA CONCERTATION

Messages reçu via le formulaire de contact sur le site internet ou via l'adresse mail dédié au projet

<p>tracé du T-zen. Le projet prévoit le passage d'un bus toutes les 7 minutes sur la digue actuelle du bassin sec. Cette digue n'est constituée que d'une butte de terre. Elle ne pourra pas supporter les passages des bus dans son état actuel. Pour la rendre utilisable, Il faudra faire de gros travaux de voirie. De plus, le quartier des haies fleuries a des habitations dont les chambres donnent sur ce bassin. Le passage des bus va donc créer une nuisance pour les riverains.</p> <p>Ma proposition: dans le schéma actuel, le chemin de la fontaine ronde entre la départementale et le futur rond-point est inutilisé, pourquoi ne pas y faire passer le T-zen ? Cela éloignerait les nuisances des habitations et reviendrait moins cher en terme de voirie: pas de passage sur le ru, pas de digue à renforcer, pas de terrain cultivé à aménager. Je dois dire que ne comprends pas que cette solution n'ait pas été proposée.</p> <p>Sentiments distingués Sylviane Muller</p>	
<p>Jean-Yves LEBEGUE jylebegue@gmail.com</p> <p>Bonjour, Après étude des plans, il me semble qu'il n'y ait pas de parking prévu aux abords des gymnases existants (ce qui pose à l'heure actuelle déjà beaucoup de problèmes) et des stades à venir. Ne pouvant être présent aux ateliers prévus, pourriez vous me tenir informé. Merci par avance,</p>	
<p>ANONYME</p> <p>Et si on ne construisait rien ? La population diminue... et alors ? Beaucoup d'habitants apprécient Vert Saint Denis car elle est encore</p>	

ANNEXE 7 – BILAN DE LA CONCERTATION

Messages reçu via le formulaire de contact sur le site internet ou via l'adresse mail dédié au projet

<p>une ville à taille humaine.</p> <p>Sans compter les problèmes de circulation, la RD306 commence à être saturée.</p> <p>Et si on respectait un peu l'avis des habitants.</p>	
<p>ANONYME</p> <p>Je m oppose fermement a cette urbanisation du ZAC BALORY les écoles sont déjà saturé, la circulation sur la RD 306 est infernale le week-end aucun aménagement n'est prévus pour ca et en plus tout ca pour créer du HLM ce qui va dévaluer mon bien !</p> <p>j invite tout les habitants a faire des recours sur les Permis afin de retarder au maximum les travaux en attendant un changement de maire ...</p> <p>@ bientôt dans les rues</p>	
<p>Katherine BENA paulka77@aol.com</p> <p>A notre époque les messages pour maintenir sa santé passent sur écran, les ondes. Bougez-vous, faites du sport ! Concevoir une ville qui favoriserait les déplacements de ses habitants à pieds ou à vélo malgré la toute puissance de la voiture est nécessaire. Donc favoriser les déplacements par des pistes claires, sécurisées, mettre en place des \"plots\" pour attacher en sécurité les cycles autour des zones commerçantes. Au niveau de la gare créer des \"abris-consignes\" pouvant recevoir des cycles avec casque chaussures, vêtement de pluie...</p>	
<p>Jean-Paul BENA paulka77@aol.com</p> <p>1-Source d'inquiétude : Avant le démarrage du chantier, la protection du terrain qui est actuellement cultivé et donc préservé, contre les squatts et les caravanes.</p>	

ANNEXE 7 – BILAN DE LA CONCERTATION

Messages reçu via le formulaire de contact sur le site internet ou via l'adresse mail dédié au projet

<p>2-Bravo pour le cadre bâti mais ne pas oublier la prise en charge des nouvelles populations-les jeunes en particulier-animations pendant les vacances scolaires, activités du mercredi...groupes informels...Toute architecture superbe et riche des derniers cris risque d'être laminée en peu de temps si les aspirations des gens ne sont pas prises en compte. Se reporter à tous les programmes ratés de réhabilitations basés sur la seule amélioration du cadre bâti. Pouvons nous enfin tirer les leçons des constats faits sur des quartiers dortoirs, des ghettos, des populations rassemblées par couleurs ou classe sociale. L'urgence a bon dos et simplifie la tâche des décideurs mais complique finalement celle des acteurs sur le terrain et ce à court terme.</p>	
---	--

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU BALORY	DOSSIER DE CREATION	OCTOBRE 2013
--	----------------------------	---------------------

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE
COMMUNE VERT-SAINT-DENIS

[E.P.A. Sénart]

[Seine-et-Marne]

SOMMAIRE

- C.1 - RAPPORT DE PRESENTATION**
- C.2 - PLAN DE SITUATION**
- C.3 - PLAN DE PERIMETRE**
- C.4 - ETUDE D'IMPACT**
- C.4.1 - AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR L'ETUDE D'IMPACT DE LA Z.A.C**
- C.4.2 - BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'ETUDE D'IMPACT**
- C.5 - REGIME APPLICABLE A LA ZONE AU REGARD DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

PIECES ADMINISTRATIVES

Délibérations :

- Conseil Municipal de Vert-Saint-Denis
- Comité Syndical du S.A.N. de Sénart Ville Nouvelle
- Conseil d'Administration de l'E.P.A. Sénart
- Bilan de la concertation



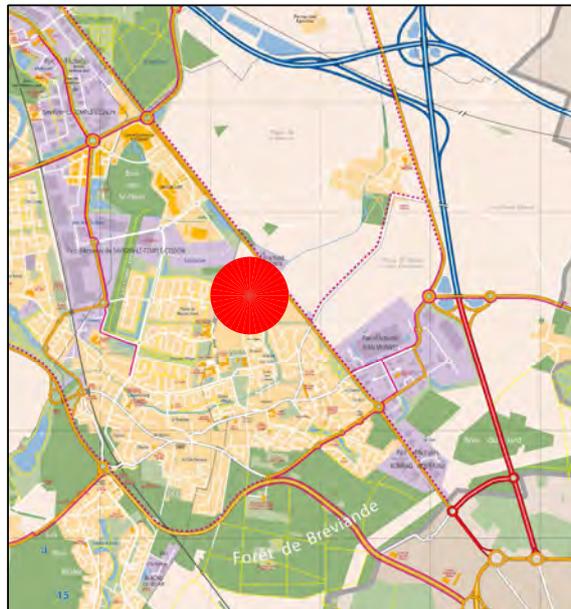
EPA SENART

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

LA GRANGE LA PREVOTE 77547 SAVIGNY LE TEMPLE CEDEX
TEL 01 64 10 15 15 FAX 01 64 10 15 16

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE

COMMUNE DE VERT SAINT DENIS



ZAC DU BALORY

DOSSIER DE CRÉATION
C.I RAPPORT DE PRÉSENTATION

OCTOBRE 2013

ZAC du Balory – Dossier de Création

Rapport de Présentation

1. INTRODUCTION

La procédure de ZAC

La ZAC est une partie délimitée de territoire à l'intérieur de laquelle l'Etat, une collectivité territoriale ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains.

La procédure de ZAC est régie par les articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En ville nouvelle de Sénart, la réalisation de la ZAC est conduite directement par l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart (EPA-Sénart), avec les collectivités publiques intéressées, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN), et la commune concernée.

La Ville Nouvelle de Sénart est une Opération d'Intérêt National (OIN). A l'intérieur d'un périmètre d'OIN, le préfet détient la compétence pour créer la ZAC.

La création de ZAC est précédée d'une concertation avec l'ensemble des personnes concernées sur les objectifs poursuivis, en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions d'urbanisme applicables à l'intérieur de la ZAC sont définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune concernée.

Le dossier de création de ZAC

En application de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création d'une zone d'aménagement concerté comprend :

- Un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement.

Le dossier précise également si la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

2.1. Objet de l'opération d'aménagement

Le présent dossier concerne la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Balory.

Le projet de ZAC est situé sur le territoire communal de Vert-Saint-Denis, en limite du territoire communal de la commune de Cesson, dans le périmètre de la ville nouvelle de Sénart, dans le département de Seine-et-Marne.

Le projet d'aménagement consiste à créer un nouveau quartier mixte à vocation d'habitations, d'activités et d'équipements sur la commune de Vert-Saint-Denis.

Les principaux objectifs poursuivis par la collectivité sont :

- Le rétablissement de l'équilibre démographique communal ;
- La satisfaction des divers besoins de la population locale en logements ;
- L'accroissement de la mixité sociale et le respect des seuils imposés par loi Duflot ;
- Le développement coordonné des activités commerciales en bordure de la RD.306 ;
- L'accueil et l'extension d'équipements publics.

Le site retenu pour développer ce nouveau quartier s'inscrit entre les quartiers nord de Vert-Saint-Denis, la RD.306 et le ru de Balory, en continuité des quartiers urbains de Cesson et de Vert-Saint-Denis.

Le périmètre de la ZAC présente une superficie de moins de 31 hectares.

2.2. Justification de l'opération d'aménagement

Le contexte communal

La commune de Vert-Saint-Denis couvre une superficie d'environ 1.613 hectares. Actuellement, 160 hectares environ sont urbanisés en habitat et équipements collectifs, et 90 hectares environ en activités.

Après une période de forte croissance entre 1982 et 1990, la population communale s'est modérément accrue entre 1990 et 1999. Elle a ensuite commencé à diminuer entre 1999 et 2010 de 7.486 à 7.054 habitants, ce qui représente une réduction moyenne de 40 habitants par an.

Entre 1999 et 2009, la population a amorcé un vieillissement, et la taille moyenne des ménages à diminué de 3,1 à 2,8 personnes. Durant la même période, le rythme de construction de logement est resté modéré.

L'habitat existant est caractérisé par une prédominance des maisons individuelles en résidence principale. L'habitat locatif social représente en 2012 un peu moins de 11% des résidences principales.

L'habitat

Afin de maintenir l'équilibre démographique de la commune pour offrir à ses habitants le même niveau de services, il apparaît nécessaire de compenser la diminution et le vieillissement progressifs de la population communale par la construction de nouveaux logements.

La construction de ces nouveaux logements devra permettre d'une part de satisfaire la diversité des besoins de la population locale, et d'autre part d'accroître la mixité sociale imposée par la loi Duflot du 18 janvier 2013.

Le principal site capable d'accueillir de nouveaux logements sur le territoire communal est celui compris entre le nord du bourg et la RD.306. En effet, le développement urbain du bourg est limité au sud par la forêt de Bréviande, tandis que la vocation du nord de la commune reste essentiellement agricole.

Le site retenu pour le projet présente en outre l'avantage d'être situé en continuité des quartiers d'habitation de Vert-Saint-Denis et de Cesson, et à proximité de divers équipements et services communaux ou intercommunaux.

Les activités

La RD.306 constitue, avec le Carré, le principal support du développement commercial de Sénart. Les activités commerciales ayant tendance à s'implanter de manière désordonnée, l'intervention publique est nécessaire pour coordonner et maîtriser le développement des activités commerciales tout au long de cet axe urbain majeur.

Cette maîtrise a pour objectifs principaux le développement harmonieux et équilibré de l'offre commerciale, la sécurisation et la fluidité des circulations automobiles, ainsi que la constitution d'un paysage urbain de qualité.

Le site retenu pour le projet d'aménagement constitue l'un des derniers secteurs urbanisables disponibles le long de la RD.306. Il est établi en continuité des secteurs de la plaine du Moulin à Vent et de Boissénart, sur lesquels les activités commerciales sont déjà réalisées en ZAC.

L'intégration des abords de la RD.306 au projet d'aménagement permet donc d'une part d'organiser le développement commercial en continuité de la Plaine du Moulin à Vent, et d'autre part de coordonner les aménagements avec le nouveau quartier d'habitation.

Les équipements publics

La réalisation de cette opération d'aménagement constitue l'opportunité d'y insérer divers équipements communaux et intercommunaux.

L'intégration du programme de stade intercommunal au projet d'aménagement permet d'établir des relations fonctionnelles avec d'autres équipements sportifs, ainsi qu'avec le collège et le lycée situés à proximité. En outre, le site du projet d'aménagement offre l'opportunité de réserver de vastes surfaces d'un seul tenant sur des terrains à faible pente.

L'intégration du projet d'extension du cimetière communal dans le périmètre du projet permet d'en coordonner l'aménagement des abords.

La création d'un nouveau quartier de logements pourrait nécessiter la réorganisation des établissements scolaires ou périscolaires communaux. Un terrain doit donc être réservé dans le périmètre du projet à cet effet.

D'autre part, l'existence du vallon du ru de Balory, aménagé en bassin de régulation des eaux pluviales constitue l'opportunité d'aménager dans le cadre de la ZAC un vaste espace vert public de 7,8 hectares environ en bordure des nouveaux logements.

3. ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1. Situation générale

Situation communale

La ZAC du Balory est située en Seine-et-Marne, en partie sud de la Ville Nouvelle de Sénart, sur le territoire communal de Vert-Saint-Denis.

Localement, la ZAC du Balory est située en bordure nord du bourg de Vert-Saint-Denis, à proximité du hameau de la Fontaine Ronde, et en bordure du nouveau quartier de la Plaine du Moulin à Vent de Cesson.

Périmètre de ZAC

Le périmètre de ZAC est délimité :

- Au nord-ouest par la limite communale rectiligne entre Vert-Saint-Denis et Cesson ;
- Au nord-est par la limite de l'emplacement réservé n°4 destiné à la requalification paysagère de la RD.306 ;
- A l'est par la limite cadastrale du ru de Balory ;
- Au sud-est par les limites cadastrales du quartier des Haies Fleuries ;
- Au sud par les limites cadastrales du cimetière communal et du collège.

Le périmètre de ZAC présente une superficie d'environ 30,3 hectares.

3.2. Occupations et usages du sol

Occupations du sol aux abords de la ZAC

Le périmètre de ZAC est environné :

- Au nord-ouest par le nouveau quartier d'habitation de la plaine du Moulin à Vent et l'école Jules Vernes, sur la commune de Cesson ;
- Au nord par le petit bois de la Fontaine Ronde, derrière lequel coule le ru du Bois des Saints-Pères ;
- Au nord-est par la RD.306, et par le hameau à dominante d'activités commerciales de la Fontaine Ronde ;
- A l'est par le ru de Balory et l'autre versant cultivé du vallon de Balory ;
- Au sud-est par les quartiers pavillonnaires de la Butte aux Fèves et des Haies Fleuries ;
- Au sud par le cimetière communal ;
- Au sud-ouest par le collège J Villar, le lycée S Delaunay, le gymnase et un stade de football.

Occupations du sol dans le périmètre de la ZAC

Le périmètre de ZAC est occupé :

- Principalement par des terres cultivées au moyen de conventions d'occupation précaire ;
- A l'est par des bosquets et une végétation basse de zone humide en fond de bassin des Haies Fleuries ;
- Par la digue engazonnée du bassin ;
- Au sud-est, entre la digue et le bassin des haies Fleuries, par une prairie partiellement arborée ;
- Au nord-ouest, par un terrain utilisé par une casse automobile. Ce terrain situé en bordure du chemin est occupé par un hangar vétuste et un fond de jardin arboré adossé à un petit bois.

Le périmètre de ZAC comprend également :

- Une partie de la rue Aimé Césaire et du rond-point situé face à la rue de la Rose des Vents ;
- Le chemin de la Fontaine Ronde, prolongé au sud par la rue de la Fontaine Ronde ;
- Des haies le long d'une partie du chemin de la Fontaine Ronde et en bordure du cimetière et du collège.

Propriété foncière

La propriété des terrains inclus dans le périmètre de ZAC est principalement répartie entre l'Etat sur les terres cultivables, et la commune de Vert-Saint-Denis sur le bassin des Haies Fleuries et sa digue.

La seule propriété bâtie, occupée par la casse automobile, est en cours d'acquisition par l'EPA-Sénart.

Le périmètre de ZAC est traversé par le chemin communal n°1 dit de la Fontaine Ronde.

3.3. Milieu physique

Topographie

Le site de la ZAC est établi sur un versant de vallon à faible pente, entre le ru du Balory à l'est, et la butte du Luet à l'ouest.

Le relief naturel du vallon est légèrement accentué par le volume terrassé du bassin des Haies Fleuries.

L'altitude à l'intérieur du périmètre de ZAC est comprise entre 73 m et 81 m NGF.

Géologie

Le site de la ZAC et ses abords présente les caractéristiques géologiques du plateau briard. Le sol est essentiellement constitué en surface de complexes limoneux superficiels, de perméabilité relativement faible, reposant sur le calcaire de Brie.

Le site de la ZAC est concerné par les risques de retraits-gonflements des argiles. Le risque évalué est fort en fond de vallon, et moyen sur le reste du périmètre.

Hydrographie

Le site de la ZAC est bordé à l'est par le ru de Balory.

Ce petit cours d'eau d'une longueur d'environ 12 km prend sa source plus au nord à Réau et se déverse dans la Seine à Seine-Port.

Le bassin versant du ru couvre environ 5.000 hectares. Il reçoit en amont les eaux du ru du bois des Saints Pères, au niveau du hameau de la Fontaine Ronde. Il reçoit plus en aval celles du ru de Savigny.

Le bassin sec de régulation des eaux pluviales, dit "des Haies Fleuries", est implanté sur le cours du ru. Ce bassin a été aménagé au début des années 1990 afin de prévenir les risques d'inondations des quartiers de Vert-Saint-Denis et de Cesson. Sa capacité de 92.000 m³ est calculée sur la base d'une crue centennale.

Hydrogéologie

Les nappes phréatiques du calcaire de la Brie et du calcaire de Champigny sont présentes dans le sous sol.

Le périmètre de ZAC est situé en dehors de tout périmètre de captage d'eau potable.

Zone humide

Le diagnostic réalisé en 2011 confirme l'existence d'une "Zone Humide" aux abords du ru de Balory.

3.4. Milieux naturels

Milieux naturels

D'une manière générale, le site de la ZAC, principalement de nature agricole, présente une valeur écologique faible. Toutefois, les abords du ru et le fond de bassin, les bosquets et les haies existantes présentent un intérêt particulier.

Il n'est cependant recensé sur le site aucun périmètre de protection particulier au titre de la protection des milieux écologiques remarquables.

Le recensement exhaustif de la faune et de la flore, ainsi que leur degré de sensibilité et de protection, est détaillé dans l'étude d'impact.

Flore

Les quatre habitats patrimoniaux recensés sont concentrés aux abords du ru de Balory. Il s'agit de "l'ourlet des cours d'eau", la "phragmitaie sèche", la "prairie humide eutrophe" et la "végétation des rivières eutrophes".

Les huit espèces patrimoniales recensées sont également concentrés aux abords du ru. Il s'agit de la Callitriche à fruit plat, la Cucubale à baies, le Mouron aquatique, la Passerage drave, la Prêle des marais, la Rorippe faux cresson, le Trèfle des champs, et la Zanichellie des marais.

Faune

Les principaux milieux abritant la faune identifiée sur le site sont constitués par le ru de Balory et ses abords, le fond humide du bassin et ses abords, la friche en pied de merlon, les bosquets et les haies.

Les principales espèces remarquables recensées sur le site sont les suivantes :

- Amphibiens : l'Alyte accoucheur ;
- Sauterelles, grillons et criquets : le Criquet verte-échine, le Conocéphale gracieux, la Decticelle bariolée ;
- Oiseaux : le Héron cendré, la Locustelle tachetée, le Martin pêcheur d'Europe, le Traquet motteux, la Fauvette grisette, et la Linotte mélodieuse.

3.5. Paysage

Le paysage du site est structuré par le vallon à dominante agricole.

Un cordon végétal bas accompagne le cours du ru de Balory. En fond de bassin, quelques bosquets ponctuent les vues entre chaque versant du vallon.

La digue referme le fond du vallon.

En périphérie de ce vallon, le paysage est marqué :

- A l'ouest par le front urbain des constructions récentes du quartier de la Plaine du Moulin à Vent ;
- Au nord par les boisements de la butte du Luet et de la Fontaine Ronde qui ferment l'horizon ;
- A l'est, par l'alignement de platanes de la RD.306 ;
- Au sud-est, par les maisons et les jardins arborés de la Butte aux Fèves et des Haies Fleuries ;
- Au sud par la haie clôturant le cimetière et le collège. Et au delà, par les toitures des quelques bâtiments publics proches.

Le passage sur la digue dégage des vues dominantes coté nord sur le vallon et coté sud vers les quartiers pavillonnaires de la Butte aux Fèves et des Haies Fleuries.

L'horizon lointain dégagé au sud vers la forêt de Bréviande n'est perceptible que depuis les points les plus élevés au nord du site.

3.6. Patrimoine

Archéologie

A la suite de l'établissement du diagnostic archéologique, deux secteurs de fouilles sont prescrits sur le site par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) :

- Une nécropole de l'âge du bronze, en limite communale avec Cesson ;
- Un enclos de la Tène, et à proximité un ensemble médiéval du 10^e-12^e siècle.

Patrimoine

Aucun élément de patrimoine n'est répertorié à l'intérieur du périmètre de ZAC.

Les monuments et sites historiques les plus proches sont : au nord-est le hameau et la ferme fortifiée de Pouilly-le Fort, et au sud le bourg ancien et l'église Saint Pierre. Ces éléments de patrimoine local ne sont pas perceptibles depuis le site.

3.7. Desserte

La desserte par les transports en commun

La ligne RER D

La station ferroviaire la plus proche est la gare de Cesson, sur la ligne D du RER qui relie Paris à Melun.

Les lignes de bus

Les lignes les plus proches du réseau urbain de bus sont :

- Le Citalien (arrêts Bois des Saints-Pères ou Jean Rostand) ;
- La ligne RÉ (2 arrêts à proximité sur la Plaine du Moulin à Vent) ;
- La ligne FA (arrêt au lycée Sonia Delaunay) ;
- La ligne 43 (arrêts au lycée Sonia Delaunay et au collège Jean Villar).

Les lignes RE, FA et 43 desservent la gare RER de Cesson.

Le Projet du TZen Sénart-Melun

Le projet de ligne de bus à haut niveau de service en site propre reliant Sénart à Melun traverse le site. Son tracé emprunte l'espace public réservé de la Plaine du Moulin à Vent, longe la digue du bassin des Haies Fleuries pour rejoindre la RD.306 au niveau du carrefour de la Croix-Rouge.

Un arrêt est prévu sur le site, à proximité de la limite communale de Cesson.

La desserte routière

La RD.306

Le site est bordé au nord par la RD.306. Cette ancienne route nationale rectiligne dessert plusieurs communes de la Ville Nouvelle de Sénart, de Lieusaint au nord à Melun au sud.

Au droit du site, la section courante de cette voie est de 2x1 voie, pour un trafic de plus de 12.000 véhicules par jour.

La RD.306 permet d'accéder aisément à l'autoroute A5b, via la RD.151 au nord et la RD.82 au sud.

La section de RD.306 située entre la rue du Bois des Saints-Pères au nord et la rue de Pouilly au sud sera à moyen terme aménagée en 2x2 voies.

Le chemin de la Fontaine Ronde débouche sur la RD.306. Toutefois, le site n'est pas équipé d'un accès automobile satisfaisant à cette route départementale.

Les voies secondaires

Le site est encadré par un réseau de voies secondaires constitué par la rue du Bois des Saints-Pères, la rue de Paris, la rue de la Plaine, la rue de la Rose des Vents, la rue Aimé Césaire, La rue Jean Villar prolongée par la rue de l'Etang, et la rue de Pouilly.

Le site est potentiellement accessible à l'ouest depuis la rue Aimé Césaire et ses deux ronds-points, et au sud depuis la rue de la Fontaine Ronde.

4. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Programme général

Le programme général de l'opération d'aménagement se décline de la manière suivante :

- 470 logements individuels et collectifs, sur environ 8,7 ha. Le programme comprend 30% de logements locatifs sociaux pour 70% de logements en accession à la propriété et en accession sociale. La répartition des formes d'habitat est d'environ 25 à 30% de logements individuels pour 70 à 75% de logements collectifs ;
- Des activités commerciales, sur environ 2 ha, à développer en coordination avec celles programmées sur la Plaine du Moulin à Vent ;
- Une réserve pour un équipement scolaire ou périscolaire, sur environ 0,9 ha ;
- Un stade intercommunal sur environ 4 ha : un terrain d'honneur pour le football et le rugby combiné à des aires d'athlétisme, un terrain d'entraînement pour le football et le rugby, et divers locaux annexes. Cet équipement est destiné à la pratique scolaire, à l'entraînement des clubs et aux compétitions.
- L'extension du cimetière communal, sur environ 0,8 ha ;
- Un espace vert en partie est du site, sur environ 7,8 ha. Ce vaste espace vert sera ouvert aux habitants et usagers des quartiers environnants.

Compte tenu de la proximité de deux pôles commerciaux, l'un au sud (centre-bourg) et l'autre au nord (La Fontaine Ronde), il n'est pas prévu de créer un pôle de commerces de proximité au sein du nouveau quartier.

Le programme d'aménagement de l'opération comprend l'ensemble des voies, espaces publics et réseaux nécessaires à la réalisation du quartier et à son intégration dans son environnement.

Une emprise est réservée pour la réalisation de la voie et la station du futur TZen Sénart-Melun.

4.2. Programme prévisionnel des constructions

Programme de construction de logements

Le programme prévisionnel de construction comprend la réalisation d'environ 470 logements sur une emprise cessible d'environ 8,7 hectares de terrain, divisée en plusieurs ilots.

Ce programme a été légèrement modifié depuis la concertation et la rédaction de l'étude d'impact pour y inclure une part d'accession sociale à la propriété. La part de 30% de logements locatifs sociaux reste cependant inchangée.

Le programme de construction de 470 logements comprend donc :

- 288 logements en accession à la propriété, soit 61% des logements ;
- 40 logements en accession sociale à la propriété, soit 9% des logements ;
- 142 logements locatifs sociaux, soit 30% des logements

La répartition des formes d'habitat est d'environ 25 à 30% de logements individuels pour 70 à 75% de logements collectifs.

L'ensemble du programme de logement représente la construction de 33.000 m² à 36.000 m² de surface de plancher environ.

Programme de construction des locaux d'activités

Le programme prévisionnel de construction comprend la réalisation de locaux d'activités sur une emprise cessible d'environ 2 hectares de terrain.

Ces terrains situés le long de la RD.306, en continuité de la plaine du Moulin à Vent, sont principalement destinés au développement coordonné d'activités commerciales.

L'ensemble du programme d'activités représente la construction de 8.000 m² à 10.000 m² de surface de plancher environ.

4.3. Programme prévisionnel des équipements publics

L'aménageur apporte une participation financière destinée aux besoins scolaires générés par le programme de la ZAC.

Les autres bâtiments et équipements publics prévus à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont les suivants :

Équipement scolaire ou périscolaire

Un terrain d'environ 0,9 hectares est réservé pour la construction d'un équipement scolaire ou périscolaire.

La programmation de cet équipement est en cours d'étude. Toutefois, la superficie du terrain est calculée pour permettre l'accueil d'un groupe scolaire de 10 à 12 classes environ, plateau d'éducation physique et sportive compris.

Ce type de programme représente la construction de 2.400 m² de surface de plancher environ.

Stade intercommunal

Un terrain d'environ 4 hectares est réservé pour la réalisation d'un stade intercommunal.

Le projet est développé par le syndicat intercommunal des sports (SIS) de Cesson et Vert-Saint-Denis. L'équipement est destiné à la pratique scolaire, à l'entraînement des clubs et aux compétitions.

Le programme du stade intercommunal comprend :

- Un terrain d'honneur en herbe pour le football et le rugby, combiné à des aires d'athlétisme ;
- Un terrain d'entraînement en gazon synthétique pour le football et le rugby ;
- Une aire d'entraînement pour les gardiens ;
- Divers locaux annexes : accueil du public, vestiaires, douches, sanitaires, infirmerie, stockage de matériel, bureaux et salles de réunion.
- Un parking d'environ 40 à 50 places.

La partie bâtie du programme représente 500 m² de surface de plancher environ.

Extension du cimetière communal

Un terrain d'environ 0,8 hectares est réservé pour la réalisation par la commune de Vert-Saint-Denis de l'extension du cimetière communal.

Cette extension est rendue nécessaire par la saturation prochaine du cimetière existant. Son emprise est programmée dans le PLU de Vert-Saint-Denis sous la forme de l'emplacement réservé n°1 de 8.000 m² environ.

4.4. Programme d'aménagement

Les voies secondaires

Le projet de voies secondaires complète et achève le maillage existant des voies locales structurantes, en irriguant les nouveaux îlots d'habitation, d'activités et d'équipements.

La voie intercommunale, amorcée au sud avec la rue Aimé Césaire est prolongée vers le nord jusqu'à sa jonction avec la RD.306, au niveau de la Fontaine Ronde. L'intersection avec la RD.306 est aménagée en carrefour à feux.

La rue de la Fontaine Ronde est requalifiée et prolongée vers l'ouest jusqu'à la voie intercommunale, face à la rue de la Rose des Vents.

Les voies tertiaires

Au nord du site, la rue desservant les activités commerciales de la Plaine du Moulin à Vent (Leroy-Merlin) est prolongée jusqu'à la nouvelle voie intercommunale, afin de compléter l'accessibilité de ce secteur depuis la RD.306.

Les voies de desserte

En complément, un ensemble de voies de dessertes locales, maillées entre elles, est destiné à assurer l'irrigation interne du quartier d'habitation. Ce maillage est cependant interrompu au droit du futur TZen, afin d'éviter la multiplication d'intersections sur cette voie spécifique.

Ces voies de desserte locale assurent le partage d'un espace public indifférencié entre ses différents usagers. Les caractéristiques de ces voies doivent ainsi fortement contribuer à y réduire la vitesse automobile.

Les liaisons douces

Le projet de liaisons douces comprend un réseau dense, hiérarchisé et maillé, offrant de multiples itinéraires aux usagers potentiels.

Le réseau primaire de liaisons douces comporte une piste le long de la rue de la Fontaine Ronde, une piste le long de la rue Aimé Césaire, une piste le long de la RD.306 et une piste le long du futur TZen.

Cet ensemble est complété par le réseau secondaire de chemins le long des voies et à travers les espaces verts.

Le vallon du ru de Balory

Les abords du ru de Balory constituent un milieu naturel humide accueillant une faune et une flore à préserver. La ripisylve existante est intégralement préservée.

En bordure de cette ripisylve, un vaste espace libre ouvert aménagé en prairie marque le relief du vallon et crée un espace naturel de transition. Des espaces de détente bordant la partie haute de la prairie offrent une vue panoramique sur le vallon.

En partie intermédiaire du vallon, en bordure du futur quartier d'habitation, des bandes boisées linéaires font "écho" à la ripisylve située en contrebas. Ces bandes boisées appelées îles boisées encadrent des jardins thématiques à vocation récréative, ludique, ou sportive.

Ces îles boisées sont longées par deux chemins principaux destinés à la promenade et aux activités sportives.

Les larges allées traversant le nouveau quartier pour le relier au vallon sont aménagées en "coulées vertes" arborées de saules et d'aulnes. Au débouché de ces coulées vertes sur le vallon, des fenêtres sont aménagées à travers les îles boisées pour encadrer les vues ouvertes sur l'ensemble du vallon.

La digue existante est conservée dans l'attente de la réalisation de la voie en site propre qui sera implantée à proximité.

L'espace compris entre la digue et le quartier des Haies Fleuries est aménagé en verger et en jardins potagers.

Le paysagement des voies urbaines

Le prolongement de la rue Aimé Césaire est bordé de chênes fastigiés, en continuité du tronçon existant.

La voie en site propre du futur TZen est bordée de platanes, en continuité du tronçon existant sur la Plaine du Moulin à Vent.

Les autres voies de desserte sont plantées d'arbres moins grands tels que des érables champêtres, des sorbiers ou des poiriers à fleurs.

La requalification de la RD.306

Le projet de requalification de la RD.306, porté par le Conseil Général de Seine-et-Marne, borde le projet du Balory.

Ce projet comprend l'élargissement de la chaussée à 2x2 voies, la création d'une piste latérale pour piétons et cycles, ainsi que la mise en valeur paysagère de cet axe historique. Le projet d'aménagement, établi en 2010, prévoit un traitement majeur de l'axe par la plantation de cèdres en alignement ainsi qu'un aménagement mineur latéral sud-ouest dénommé "bande-parc" par la plantation de séquences d'arbres et d'arbustes variés.

Les espaces libres nécessaires à la réalisation de ce projet sont préservés en bordure extérieure nord-est de la ZAC du Balory.

4.3. Phasage de l'opération d'aménagement

Principe de phasage

L'opération d'aménagement sera réalisée en trois phases successives, du sud vers le nord.

Ce principe de phasage est déterminé en fonction des critères suivants :

- La priorité accordée à la réalisation des premiers logements sur la réalisation des locaux d'activités et des équipements sportifs ;
- La moindre gêne d'accès pour les premiers habitants par rapport aux chantiers successifs desservis par le nord ;
- Le raccordement aux réseaux gravitaires existants.

Phase 1 - Partie sud

Cette première phase comprend principalement :

- La construction d'environ 310 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- La requalification de la rue de la Fontaine Ronde ;
- La création de la voie reliant la rue de la Fontaine ronde à la rue Aimé Césaire.

Les travaux d'aménagement et de construction sont programmés pour la période de 2014 à 2017.

Phase 2 - Partie centrale

Cette deuxième phase comprend principalement :

- La construction d'environ 160 logements ;
- La création d'une partie de la voie intercommunale ;
- L'aménagement paysager du vallon du ru de Balory ;

Les travaux d'aménagement et de construction sont programmés pour la période de 2016 à 2019.

Phase 3 - partie Nord

Cette dernière phase comprend principalement :

- La construction des activités commerciales ;
- L'aménagement du stade intercommunal ;
- La création de la partie nord de la voie intercommunale et de la voie de desserte du secteur d'activités ;

Les travaux d'aménagement et de construction sont programmés pour la période de 2017 à 2019.

5. JUSTIFICATION DU PROJET

5.1. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Le Schéma Directeur d'Ile de France

Le Schéma Directeur de 1994

La révision du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) a été approuvée le 26 Avril 1994.

Le SDRIF classe alors l'ensemble de la Plaine du Moulin à Vent sur Cesson et Vert-Saint-Denis en "espace urbanisable".

Le projet de ZAC du Balory est donc compatible avec le SDRIF de 1994.

En l'absence d'un nouveau SDRIF approuvé, le SDRIF de 1994 reste opposable.

Le projet de Schéma Directeur de 2008

Le projet de Schéma Directeur de la Région Ile de France, adopté le 25 Septembre 2008 par le Conseil Régional n'a pas été approuvé en Conseil d'Etat. Il n'est donc pas opposable.

Toutefois, le projet de ZAC du Balory est compatible avec ce projet qui classe l'ensemble de la Plaine du Moulin à Vent sur Cesson et Vert-Saint-Denis en "secteur d'urbanisation préférentielle".

Le nouveau projet de Schéma Directeur de 2013

Un nouveau projet de schéma directeur régional est en cours d'élaboration. Son approbation en Conseil d'Etat est programmée pour décembre 2013.

Le nouveau projet de SDRIF classe l'ensemble de la Plaine du Moulin à Vent sur Cesson et Vert-Saint-Denis en "secteur d'urbanisation préférentielle".

Le projet de ZAC du Balory est donc compatible avec le nouveau projet de SDRIF.

Le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Sénart

Le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Sénart a été approuvé les 18 mai et 15 novembre 2000 puis modifié le 9 octobre 2004.

Le schéma directeur classe alors les terrains compris entre la RD.306, la limite communale avec Cesson et les quartiers existants en "espace urbanisable paysager à vocation générale".

C'est alors le seul espace urbanisable à vocation générale ou d'habitat disponible sur la commune de Vert-Saint-Denis.

Le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Sénart est caduc depuis 2010. Toutefois, le projet de ZAC du Balory est compatible avec l'ancien Schéma directeur de la Ville Nouvelle de Sénart.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est en cours d'élaboration pour la Ville Nouvelle de Sénart.

Le Plan Local d'Urbanisme de Vert-Saint-Denis

Le PLU de 2005

Le PLU de Vert-Saint-Denis a été approuvé le 24 Juin 2005 et modifié les 23 mars 2007 et 25 septembre 2009.

L'objectif démographique est alors de 8.500 habitants, en cohérence avec le projet d'agglomération de Sénart.

Le PLU classe alors les terrains compris entre la RD.306, la limite communale avec Cesson et les quartiers existants en zone à urbaniser AU, à vocation principale d'habitat et d'équipements. Le règlement ouvre alors ce secteur à l'urbanisation sous forme de ZAC, de lotissement ou de permis groupé, à condition d'y réaliser les équipements collectifs nécessaires.

La modification du PLU de 2013

Le PLU de Vert-Saint-Denis a été modifié afin de permettre une urbanisation rationnelle du quartier de Balory. La modification du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal de Vert-Saint-Denis le 23 septembre 2013.

De nouvelles orientations d'aménagement sont ajoutées au PLU, pour préciser les conditions générales d'aménagement de l'ensemble de la zone à urbaniser.

Bien que la RD.306 ne soit plus classée en voie à grande circulation, l'exposé du traitement urbain et paysager de cette voie et de ses abords est ajouté au PLU. Cet exposé est destiné à lever partiellement le principe d'inconstructibilité des entrées de villes, énoncé à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'emplacement réservé pour les équipements sportifs est supprimé pour faciliter l'insertion de ce projet dans le projet de ZAC. L'emplacement réservé pour la réalisation d'une piste piétons-cycles est supprimé. L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière est maintenu.

La zone AU est divisée en deux secteurs AUa et AUb. Le périmètre de la ZAC du Balory recouvre presque entièrement le nouveau secteur à urbaniser AUa du PLU.

Le règlement du secteur AUa est adapté. Il autorise notamment les constructions à usage d'habitation, d'hébergement, et d'équipements. Le règlement autorise aussi les constructions à usage d'activités, à l'exception de celles destinées à l'industrie ou l'entreposage.

Le règlement de la zone AU ne fixe pas de Coefficient d'Occupation du Sol (COS). Toutefois, la densité est limitée par les autres articles du règlement, en particulier ceux relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions.

Le projet de ZAC est entièrement compatible avec le PLU de Vert-Saint-Denis.

Justification du programme de logement au regard du PLU

L'objectif démographique défini dans le PLU de Vert-Saint-Denis est de 8.500 habitants en 2015.

La population communale est en diminution régulière depuis plusieurs années. Cette diminution représente la perte d'environ 40 habitants par an. Cette décroissance régulière est principalement due au phénomène de décohabitation.

La population communale en 2010 était de 7.054 habitants.

La différence avec l'objectif de 8.500 habitants en 2015 est donc de 1.446 habitants, auxquels il faut ajouter le besoin supplémentaire provoqué par la diminution régulière de la population, estimée à 5 ans x 40 habitants/an = 200 habitants.

Pour atteindre cet objectif de 8.500 habitants, il faudrait donc créer des nouveaux logements pour environ $1.450 + 200 = 1.650$ habitants. Sur la base du ratio moyen de 2,7 habitants par logement, cela représente donc un besoin de construction de 610 logements environ, sur 5 ans.

En dehors de la zone AU du PLU, la construction de nouveaux logements déjà réalisés ou à restant à réaliser sur la même période de 5 ans est de 140 logements environ.

Donc, pour atteindre l'objectif de 8.500 habitants en 2015, il faudrait construire sur la ZAC du Balory $610 - 140 = 470$ logements environ, ce qui correspond au programme de logements envisagé.

D'ailleurs, cet objectif de création de 470 logements ne sera pas atteint en 2015, mais seulement à l'horizon 2018 ou 2019.

Mise en compatibilité du PLU

Le PLU sera prochainement mis en compatibilité, par voie de déclaration d'utilité publique, pour permettre la réalisation de la voie de transport en commun en site propre du projet de TZen2 reliant Sénart à Melun.

Ce projet est déjà pris en compte par le projet de ZAC du Balory, en particulier au droit du nouveau quartier d'habitation.

Le Programme Local de l'Habitat de Sénart

Le Programme Local de l'Habitat de Sénart a été arrêté par le SAN de Sénart ville nouvelle le 25 juin 2009. Il détermine les enjeux et les orientations de la politique locale en matière d'habitat sur les huit communes de la ville nouvelle de Sénart situées en Seine-et-Marne, pour une période de six ans, de 2009 à 2014.

Le projet de ZAC du Balory contribue à la réalisation de l'action 1.1 des orientations du PLH, relative à la production de logements neufs à l'échelle de la ville nouvelle de Sénart. Le site de la ZAC du Balory à Vert-Saint-Denis constitue ainsi l'une des emprises foncières mobilisables identifiées par le PLH pour y réaliser un nouveau quartier de logements.

Le projet s'inscrit également dans l'action 4.2 des orientations du PLH, relative aux Ecoquartiers.

5.2. Justification du projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

Principes généraux

Subordonné à une exigence de qualité environnementale portée par les élus, le projet du Balory s'inscrit dans une démarche de création d'un éco-quartier.

Le futur quartier est implanté en continuité des zones d'habitation et d'activités existantes, sur une enclave non bâtie destinée à l'urbanisation.

Insertion du projet dans l'environnement urbain

Proximité des équipements et des services

Le futur quartier bénéficie de la proximité de plusieurs équipements publics existants ou projetés tels que les équipements sportifs intercommunaux, le lycée et le collège, tous accessibles à pied ou à vélo. Il bénéficie également de la proximité du centre ville d'une part et de la petite zone commerciale de la Fontaine Ronde d'autre part.

La création d'une école et/ou d'un centre de loisirs est à l'étude. Un emplacement est réservé à cet effet dans le projet. Dans cette hypothèse, le quartier bénéficiera également de la proximité de cet équipement.

Diversité et mixité du programme

Le projet comporte un programme mixte combinant habitat, activités et équipements publics.

La diversité du programme d'habitat est destinée à répondre à la diversité des besoins recensés. Une partie du programme est destinée à satisfaire la demande locale identifiée en logements pour les jeunes et les seniors.

La mixité sociale du programme d'habitat est destinée à compenser l'insuffisance de logements sociaux à l'échelle communale.

La mixité fonctionnelle est destinée à rassembler sur un même quartier différentes fonctions urbaines complémentaires.

Continuité des voies

Des continuités d'itinéraires et de tracés sont établies avec les voies existantes. Le projet de voies nouvelles complète ainsi le réseau de voies inter-quartier préexistant.

Les continuités entre le nouveau quartier et les quartiers adjacents sont ainsi établies :

- au nord avec le secteur commercial de la Fontaine Ronde, par la nouvelle voie intercommunale et le carrefour à feux sur la RD.306 ;
- au nord-ouest avec le futur secteur commercial de la Plaine du Moulin à Vent, par la nouvelle voie de desserte ;
- à l'ouest avec le nouveau quartier d'habitation de la Plaine du Moulin à Vent, par l'intermédiaire de la rue Aimé Césaire ;
- au sud-ouest avec les équipements scolaires et sportifs, par la rue aimé Césaire ;
- au sud avec les quartiers existants et le centre ville par la rue de la Fontaine Ronde requalifiée.

Ces continuités routières sont doublées de continuités piétonnes et cyclables.

D'autre part, le nouveau quartier est aisément accessible depuis le réseau de voies primaires, via la RD.306.

Desserte par les transports en commun

Le projet de TZen2 Sénart-Melun, dont la réalisation est prévue à l'horizon 2020, dessert le futur quartier en son centre. Une station est en effet prévue en limite de Cesson et de Vert-St-Denis. Cette ligne de bus à haut niveau de services empruntant un site propre reliera le futur quartier à différents pôles de services et d'emploi. Elle permettra notamment de rejoindre rapidement la gare RER de Savigny-le-Temple.

Afin d'optimiser l'accès à la station du futur TZen, les nouvelles habitations sont concentrées à ses abords, et les chemins y convergent.

Le réseau de voies secondaires peut également accueillir des extensions de lignes du réseau de bus sénartais.

Continuité des liaisons douces

Le projet comprend un maillage dense et hiérarchisé de liaisons douces facilitant l'accès à toutes les parties du quartier, aux quartiers adjacents, ainsi qu'au réseau principal de Sénart.

Le tracé des liaisons douces favorise notamment les accès aux équipements publics, à la station du TZen et à l'espace vert principal.

Des continuités de tracés de liaisons douces sont notamment établies avec celles du quartier de la Plaine du Moulin à Vent.

Eloignement des nuisances sonores

Les habitations sont éloignées de la RD.306, et de la voie d'accès à la zone d'activités afin de les préserver des principales nuisances sonores.

D'autre part, les principales voies de desserte longent le quartier d'habitation, de façon à minimiser les nuisances liées à la circulation de transit. La desserte interne est organisée en espace partagé et apaisé.

Insertion du projet dans le paysage urbain

Modération du gabarit urbain

Les constructions nouvelles sont limitées par le PLU à 11 m à l'égout du toit et 13 m au faitage, soit un gabarit urbain de R+2 ou R+2+C. Ce gabarit établit ainsi un rapport équilibré avec les quartiers voisins.

Mise en valeur paysagère du vallon

Le versant ouest du vallon du Balory est mis en valeur par un projet paysager global structuré en bandes parallèles successives. La grande prairie centrale est ainsi encadrée par deux bandes boisées parallèles, l'une en fond de vallon, l'autre en bordure du nouveau quartier.

Cette nouvelle bande boisée assure l'insertion du front urbain dans le paysage du vallon ainsi que la continuité paysagère de la lisière du nouveau parc urbain.

Mise en valeur paysagère de la RD.306

Les emprises nécessaires à la réalisation du projet de requalification de cet axe majeur sont préservées en bordure nord-est de la ZAC du Balory.

Insertion du projet dans l'environnement naturel

Urbanisation du site sur des terres cultivées

Les parties urbaines du projet sont principalement implantées sur des terres cultivées à titre précaire. A l'exception des haies existantes en limite sud et en bordure du chemin de la Fontaine Ronde, les parties urbaines du projet ne détruisent pas de milieu naturel particulier.

Les haies existantes supprimées par le projet d'aménagement sont restituées en bordure du boisement humide de fond de vallon.

Préservation des milieux naturels

Les abords du ru de Balory sont intégralement préservés en tant qu'espace naturel en zone humide. La prairie intermédiaire et les jardins arborés sont destinés à former un vaste espace de transition entre les parties naturelles et urbaines du projet.

D'autre part, le petit boisement en limite communale est conservé et renforcé par des plantations nouvelles.

Gestion des eaux pluviales

Un réseau de noues est envisagé pour recueillir les eaux pluviales du nouveau quartier. Les eaux pluviales s'écoulent en pente douce vers le bassin des Haies Fleuries.



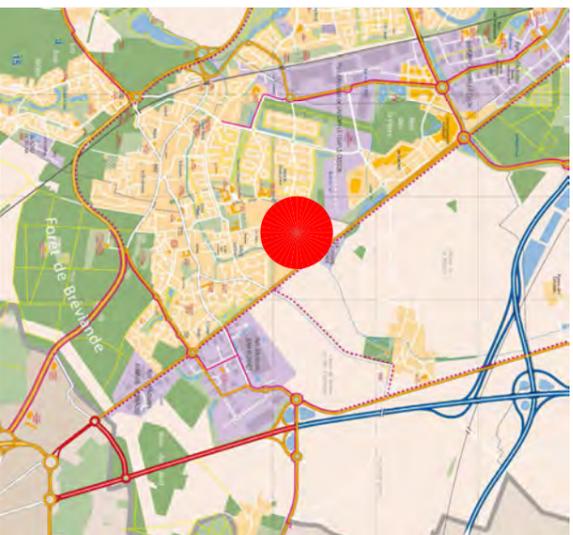
EPA SENART

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

LA GRANGE LA PREVOTE 77547 SAVIGNY LE TEMPLE CEDEX
TEL 01 64 10 15 15 FAX 01 64 10 15 16

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE

COMMUNE DE VERT SAINT DENIS

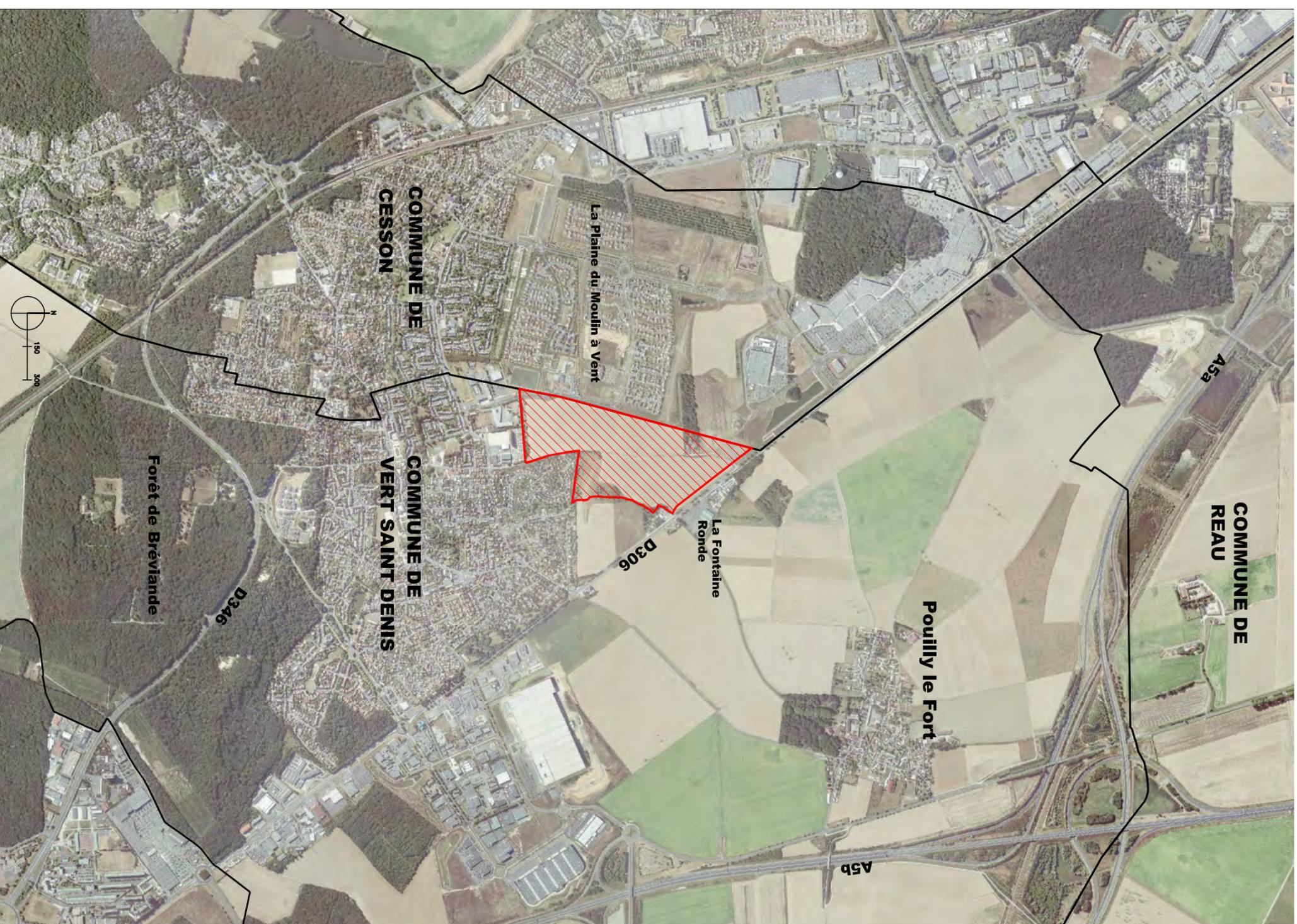


ZAC DU BALORY

DOSSIER DE CRÉATION
C.2 PLAN DE SITUATION

OCTOBRE 2013

ECH. 1/20000





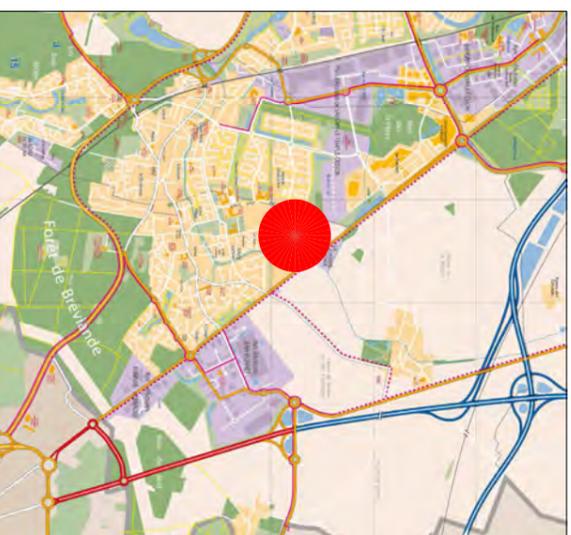
EPA SENART

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

LA GRANGE LA PREVOTE 77547 SAIGNY LE TEMPLE CEDEX
TEL 01 64 10 15 15 FAX 01 64 10 15 16

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE

COMMUNE DE VERT SAINT DENIS

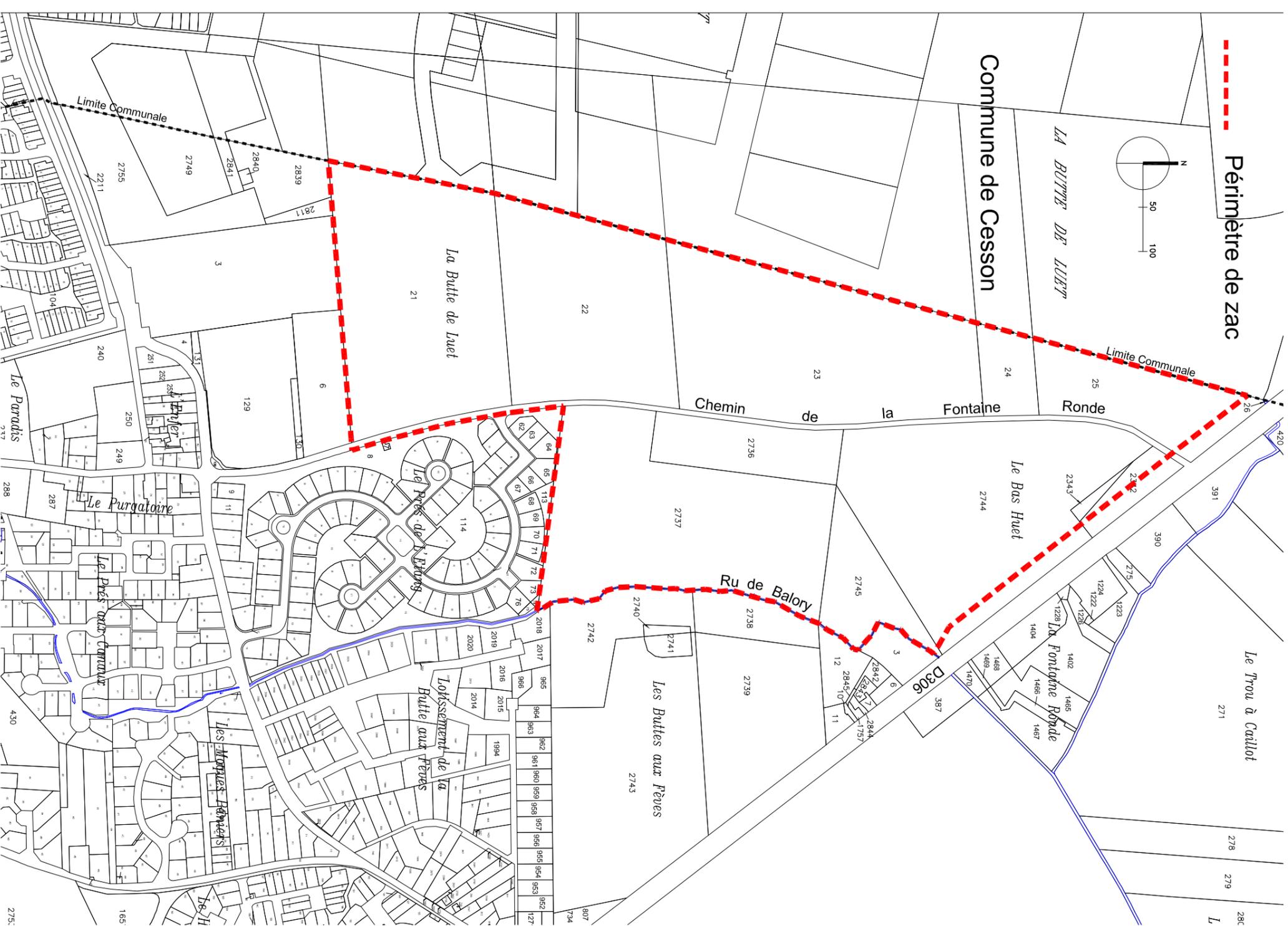


ZAC DU BALORY

DOSSIER DE CRÉATION
C.3 PLAN DE PÉRIMÈTRE

OCTOBRE 2013

ECH. 1/5000





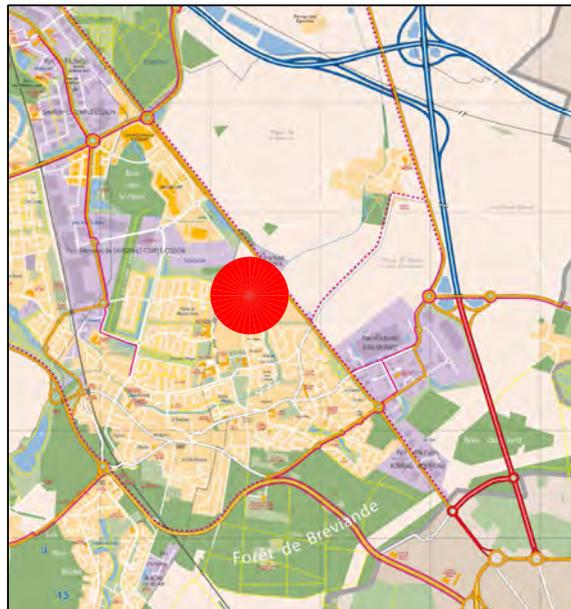
EPA SENART

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

LA GRANGE LA PREVOTE 77547 SAVIGNY LE TEMPLE CEDEX
TEL 01 64 10 15 15 FAX 01 64 10 15 16

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE

COMMUNE DE VERT SAINT DENIS



ZAC DU BALORY

DOSSIER DE CRÉATION

C.4.1 AVIS DE L' AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE SUR
L'ÉTUDE D' IMPACT DE LA Z.A.C.

OCTOBRE 2013

Copie

PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Paris, le **4 JUIN 2013**

Service du développement durable des territoires et des entreprises
Pôle évaluation environnementale et aménagement des territoires
Évaluation environnementale des projets

**Le directeur régional et interdépartemental de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-
France**

Dossier n° EE-744-13

Nos réf : 2013/568

à

Monsieur le directeur départemental des
territoires de Seine-et-Marne
Service urbanisme et développement du
territoires - Pôle territorial urbanisme
11, boulevard Maginot
77300 Fontainebleau

Objet : Projet de création de la ZAC du Balory à Vert-Saint-Denis (Seine-et-Marne)
Copie à : Préfecture de la Seine-et-Marne

Information relative à l'absence d'observations de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale a été saisie sur le dossier, présenté par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Sénart, pour le projet de création de la ZAC du Balory à Vert-Saint-Denis (Seine-et-Marne). L'accusé de réception de ce dossier est daté du 3 avril 2013.

Conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant été formellement produit dans le délai de deux mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observations sur le dossier.

Cette information est à porter à la connaissance du public lors des enquêtes publiques relatives à ce projet. Elle fait l'objet par ailleurs d'une parution sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France et sur le site Internet de la préfecture de la région d'Ile-de-France.

Le directeur régional et interdépartemental
de l'Environnement et de l'Energie

P-1



Bernard DOROSZCZUK
Jean-François CHAUEAU



ISO 9001 : 2008
Certificat A1607
Champ de certification
disponible sur demande



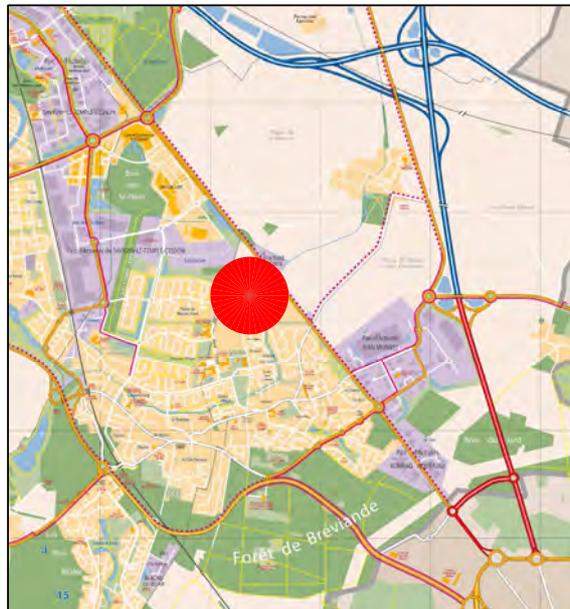
EPA SENART

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
DE LA VILLE NOUVELLE DE SENART

LA GRANGE LA PREVOTE 77547 SAVIGNY LE TEMPLE CEDEX
TEL 01 64 10 15 15 FAX 01 64 10 15 16

S.A.N. DE SENART VILLE NOUVELLE

COMMUNE DE VERT SAINT DENIS



ZAC DU BALORY

DOSSIER DE CRÉATION
C.4.2 BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
DE L'ÉTUDE D'IMPACT

OCTOBRE 2013

Zone d'aménagement concerté Z.A.C. du « Balory »	DOSSIER DE CREATION	Octobre 2013
--	----------------------------	---------------------

**EPA Sénart - Etablissement Public
d'Aménagement de Sénart**

**SAN de Sénart ville nouvelle
Commune de Vert-Saint-Denis**

C.4.2 – BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT

SOMMAIRE

I – INTRODUCTION

- 1.1 – La mise à disposition du public de l'étude d'impact du projet de création de la Z.A.C. dite du «Balory»
- 1.2 – La Z.A.C. dite du «Balory»
- 1.3 – L'élaboration du dossier de Z.A.C. dite du «Balory»

II – ORGANISATION DE LA MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT

- 2.1 – La composition du dossier d'étude d'impact mis à la disposition du public
- 2.2 – La mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et du registre d'observations

III – PRESENTATION AU PUBLIC

- 3.1 – Le contenu du registre
- 3.2 – Les réponses apportées par l'EPA Sénart

I – INTRODUCTION

1.1 – La mise à disposition du public de l'étude d'impact préalable à la création de la Z.A.C. dite du « Balory »

L'étude d'impact est un document permettant d'apprécier et d'évaluer les impacts à court, moyen et long terme d'un projet sur l'environnement. Conformément à l'article R.311-2 d) du code de l'urbanisme, cette étude d'impact doit obligatoirement être réalisée et intégrée au dossier de création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.).

La réalisation de cette étude fait partie intégrante de la phase de concertation préalable à la création de la Z.A.C. Pour cette raison, les articles L.122-1-1, R.122-9 et R.122-11 du code de l'environnement imposent à la personne publique qui prend l'initiative de la création d'une Z.A.C. d'organiser la mise à disposition du public de l'étude d'impact, pendant une durée ne pouvant être inférieure à quinze jours.

Les modalités de cette mise à disposition sont définies par l'autorité compétente pour créer la Z.A.C. dans un avis porté à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

En application des règles précitées, l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Sénart (EPA Sénart), à l'initiative de la création de la Z.A.C. dite du «Balory», a organisé la mise à disposition du public de l'étude d'impact relative à la création de ladite Z.A.C., accompagnée de l'avis de l'autorité environnementale, du 18 juin au 12 juillet 2013 inclus, dans les locaux de la mairie de Vert-Saint-Denis. A cette occasion, un registre d'observations a été ouvert afin de recueillir les observations et propositions du public.

Cette mise à disposition a fait l'objet de mesures de publicité préalables dans la forme et les délais prescrits par l'avis établi par le préfète de Seine-et-Marne publié le 10 juin 2013, conformément à l'article R.122-11 du code de l'environnement.

Cette mise à disposition ayant pris fin le 12 juillet 2013 par la clôture du registre d'observations, l'EPA Sénart est chargé d'établir le bilan de la mise à disposition sur la base des observations, propositions et avis recueillis.

Le présent document a donc pour objet de tirer le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, lequel bilan sera adressé à la préfète de Seine-et-Marne et consultable par le public à la mairie de Vert-Saint-Denis, au siège de l'EPA Sénart, à la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne (DDT 77) ainsi que sur le site internet de la préfecture de Seine-et-Marne : www.seine-et-marne.pref.gouv.fr

Le dossier de création de la Z.A.C, accompagné du bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact sera ensuite présenté pour délibération au conseil municipal de Vert-Saint-Denis, au comité syndical du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart ville nouvelle (SAN 77) ainsi qu'au conseil d'administration de l'EPA Sénart. Il sera ensuite adressé à la préfète de Seine-et-Marne pour approbation.

1.2 – La Z.A.C. dite du « Balory »

La ville nouvelle de Sénart, qualifiée d'Opération d'Intérêt National (OIN), constitue un des territoires stratégiques de la Région d'Ile-de-France, en Essonne et en Seine-et-Marne. Son potentiel foncier à l'échelle régionale est mobilisé pour améliorer l'offre de logements et la création d'activités et d'emplois.

Située à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle de Sénart, sur le territoire de la commune de Vert-Saint-Denis (77), la Z.A.C. dite du « Balory » constitue un enjeu important pour le développement et l'équilibre de la commune ainsi que pour l'opération d'intérêt national que représente la ville nouvelle de Sénart.

a/ Situation de la Z.A.C et présentation du projet

Le site retenu pour développer ce nouveau quartier est situé entre les quartiers nord de Vert-Saint-Denis, la R.D.306 et le ru de Balory, en continuité des quartiers urbains de Cesson et Vert-Saint-Denis.

Le périmètre de la Z.A.C. trouve les limites naturelles suivantes :

- au nord-ouest, par la limite communale rectiligne entre Vert-Saint-Denis et Cesson ;
- au nord est, par la limite de l'emplacement réservé n°4 destiné à la requalification paysagère de la RD 306 ;
- à l'est, par la limite cadastrale du ru de Balory ;
- à l'ouest, par la butte de Luet ;
- au sud-est, par les limites cadastrales du quartier des Haies Fleuries ;
- au sud, par les limites cadastrales du cimetière communal et du collège.

L'opération projetée consiste en la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) d'environ 31 hectares à vocation mixte habitat – équipements – activités située en bordure nord du bourg de Vert-Saint-Denis.

➤ Le secteur situé entre le nord du bourg et la RD 306 de la Z.A.C du « Balory », est destiné à recevoir environ 470 nouveaux logements et équipements induits dont 30% de locatifs sociaux, sur une superficie de 8,7 hectares, dans le prolongement de la Z.A.C de « la Plaine du Moulin à Vent ».

➤ Le secteur urbanisable situé le long de la R.D. 306 de la Z.A.C du « Balory », est dédié aux activités sur une superficie de 2 hectares, en continuité des secteurs de la Plaine du Moulin à Vent et de Boissénart.

➤ Le secteur situé à l'est du site, d'une superficie d'environ 7,8 hectares, est destiné à la création d'un vaste espace vert ouvert aux habitants et usagers des quartiers environnants.

Les terrains inclus dans la Z.A.C. sont occupés par un bassin de régulation du ru de Balory, dénommé « bassin des haies fleuries », et par des terrains de nature agricole, cultivés à titre précaire, situés sur le versant du vallon, sur lesquels l'agriculture est permise et sera maintenue via des conventions d'occupation précaire, jusqu'à l'urbanisation du site.

Le projet de Z.A.C. bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (lignes de bus et gare RER D de Cesson).

De plus, le projet de bus à haut niveau de services, le Tzen 2 Melun-Sénart, dont la réalisation est prévue à l'horizon 2020, dessert le site au moyen d'un arrêt situé en limite communale de Cesson et Vert-Saint-Denis permettant ainsi de relier le futur quartier à différents pôles de services et d'emploi.

Le projet d'aménagement retenu a donc pour objectif principal de créer un nouveau quartier d'habitation de haute qualité environnementale, répondant au besoin d'une offre diversifiée de logements à destination de la population locale et aux obligations imposées par la loi Duflot en matière de réalisation de logements sociaux, et coordonné au développement d'activités commerciales en continuité de celles de la Plaine du Moulin à Vent.

b/ Conformité du projet de Z.A.C. aux documents d'urbanisme en vigueur

- L'opération projetée est conforme au **Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.)** approuvé le 26 avril 1994 qui classe l'ensemble des terrains concernés en « espace urbanisable ».

Le nouveau projet de S.D.R.I.F. 2013 arrêté par le Conseil régional d'Ile-de-France le 25 octobre 2012, de la même manière que le projet de S.D.R.I.F. 2008 adopté le 25 septembre 2008, confirme la vocation urbanisable de ces terrains en les classant en « secteur d'urbanisation préférentielle ». (Toutefois, ce nouveau S.D.R.I.F. ne deviendra exécutoire qu'après approbation par décret en Conseil d'Etat, prévue fin décembre 2013). Chaque pastille orange figurant sur le plan du S.D.R.I.F indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme des projets.

- Un projet de **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la ville nouvelle de Sénart** est actuellement à l'étude et concerne les 12 communes adhérant au S.A.N. de Sénart ville nouvelle (77) et au S.A.N. de Sénart en Essonne (91) dont Vert-Saint-Denis. Le Syndicat Mixte de Sénart Val de Seine (SYMSEVAS) a en charge l'élaboration de ce SCoT dont l'approbation définitive est attendue à l'horizon 2015.

- En outre, le projet de Z.A.C. répond parfaitement à la vocation générale du secteur situé à l'ouest du ru de Balory, définie dans le **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune** ayant fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du conseil municipal le 23 septembre 2013 et permettant l'urbanisation rationnelle du site correspondant à la future Z.A.C du « Balory ».

Le périmètre de la Z.A.C. recouvre presque entièrement le nouveau secteur à urbaniser AUa du PLU. dont le règlement autorise les travaux d'aménagement et les constructions définis dans le cadre du dossier de réalisation de la Z.A.C. :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement et d'équipements ;
- les constructions à usage d'activités, à l'exception de celles destinées à l'industrie ou l'entreposage.

Le règlement de la zone AUa ne fixe pas de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S). Toutefois, la densité est limitée par les autres articles du règlement, en particulier ceux relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions.

En outre, le projet de Z.A.C. est totalement intégré au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précise les conditions générales d'aménagement de l'ensemble de la zone à urbaniser et notamment le traitement urbain et paysager réservé à la RD. 306 et ses abords.

Le programme des constructions a été choisi de manière à répondre aux objectifs poursuivis par le P.A.D.D. et particulièrement :

- ✓ la diversification de l'offre de logements en créant du locatif accessible aux jeunes ménages, aux faibles revenus et aux personnes âgées ;
- ✓ la gestion de la démographie de la commune par l'apport de nouveaux habitants limité au seuil de 8500 habitants, en cohérence avec le projet d'agglomération de Sénart ;
- ✓ la réalisation d'opérations de logements s'inscrivant dans le cadre de la loi S.R.U (devenue Duflot) afin de limiter les pénalités fiscales ;
- ✓ l'urbanisation nécessaire du site de la Plaine du Moulin à vent en concertation avec l'EPA Sénart et la ville de Cesson ;
- ✓ la réalisation d'un projet à vocation principale d'habitation et d'équipements publics de Haute Qualité environnementale (HQE) dans le respect des principes de développement durable ;
- ✓ l'amélioration de l'offre d'équipements répondant aux besoins des habitants dont les espaces d'implantation doivent être prévus ;
- ✓ l'encouragement à l'utilisation des transports en commun et liaisons douces par la participation à la création d'un transport collectif en site propre : liaison bus entre Melun et Sénart empruntant la RD 306 et traversant la Plaine du Moulin à vent.
- ✓ mise en valeur des entrées de ville ;
- ✓ développement et maillage du réseau de circulations douces sur le territoire ;

c/ Objectifs poursuivis par la création de la Z.A.C. du « Balory »

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de la réalisation de cette Z.A.C. sont les suivants :

1. le rétablissement de l'équilibre démographique de la commune ;
2. le développement d'une offre diversifiée de logements et équipements induits répondant aux besoins de la population locale ;
3. l'accroissement de la mixité sociale dans le respect des seuils imposés par la loi Duflot ;
4. l'amélioration de l'équilibre habitat-emploi par le développement coordonné d'activités commerciales en bordure de la RD.306.
5. la poursuite d'un développement urbain durable par l'inscription du projet dans une démarche soutenue par les élus de création d'un éco-quartier.

II – ORGANISATION DE LA MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT

2.1 - La composition du dossier mis à la disposition du public

L'EPA Sénart a mis à disposition du public le dossier comprenant les documents suivants :

1. le rapport de présentation du projet de Z.A.C. du « Balory » ;
2. l'étude d'impact de la Z.A.C. du « Balory » dans sa version de mars 2013 ;
3. l'avis de l'Autorité environnementale (préfet de Région) sur le projet de Z.A.C. du « Balory » n° EE-744-13 rendu le 04 juin 2013 ;
4. le registre d'observations tenu à disposition du public.

2.2 - La mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et l'ouverture du registre d'observations

Le dossier d'étude d'impact a été mis à la disposition du public, du mardi 18 juin au vendredi 12 juillet 2013 inclus, à la mairie de Vert-Saint-Denis, aux jours et heures d'ouverture habituels, accompagné d'un registre d'observations destiné à recueillir les observations et propositions du public.

Cette mise à disposition a fait l'objet de mesures de publicité préalables, organisées le 10 juin 2013, conformément aux modalités définies dans l'avis de mise à disposition établi par la préfète de Seine-et-Marne, à savoir :

- l'affichage de l'avis sur deux panneaux disposés sur les terrains compris dans le périmètre de la future Z.A.C. et visibles depuis la voie publique ;
- l'affichage de l'avis à l'accueil de la mairie de Vert-Saint-Denis sur un panneau prévu à cet effet ;
- la publication de l'avis dans deux journaux locaux « la République de Seine-et-Marne » et le « Parisien » (édition Seine-et-Marne) à la rubrique « Annonces légales » ;
- la publication de l'avis sur le site Internet de la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne à la rubrique « Aménagement, Urbanisme et Territoires – Actualités – Avis- Etudes d'impact des projets de ZAC ».

III – PRESENTATION AU PUBLIC

3.1 - Le contenu du registre d'observations

Le registre d'observations a été tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Vert-Saint-Denis, aux jours et heures d'ouverture habituels au public, entre le mardi 18 juin et le vendredi 12 juillet 2013 inclus.

Il est constaté que le registre comporte plusieurs observations et propositions émises par 3 participants lors de la mise à disposition.

- Une observation d'ordre général sur le projet rédigée par un habitant de la commune de Vert-Saint-Denis faisant état de l'impact irréversible de l'urbanisation à outrance sur l'environnement ainsi que sur le besoin en infrastructures et en stationnement notamment à la gare de Cesson.
- Des observations émises par le groupe municipal « VERT-SAINT-DENIS CAP 2020 ENSEMBLE » et l'association « ENSEMBLE pour AGIR » portant sur les thèmes suivants :

THEME N° 1 : contestation portant sur les modalités d'organisation de la concertation et de l'enquête publique préalable à la « révision » du PLU de Vert-Saint-Denis.

THEME N°2: contestation portant sur les modalités d'organisation de la mise à disposition du public de l'étude d'impact : mesures de publicité insuffisantes et conditions de consultation difficiles en raison de l'ampleur du dossier.

THEME N° 3 : contestation du projet s'agissant de l'objectif fixé de rétablissement de l'équilibre démographique de la commune étant donné que « *le nombre d'habitants actuel est conforme aux engagements pris et aux équilibres voulus de longue date entre le nombre d'habitants, les emplois, la préservation d'un environnement boisé et agricole* » :

- ✓ nombre d'habitants fixé par les élus à 7500 maximum et non à 8500,
- ✓ perspective de renouvellement d'une population jeune,
- ✓ le risque de fermeture de classe ne justifie pas une opération d'urbanisation de cette ampleur.

THEME N°4 : contestation du projet s'agissant de l'objectif d'accroissement de la mixité sociale dans le respect des obligations fixées par la loi SRU pour deux raisons :

- ✓ « *la commune de Vert-Saint-Denis a une majorité de logements sociaux et répond pleinement à l'esprit de la loi SRU qui est d'assurer la mixité sociale* » ;
- ✓ le maire n'ayant un pouvoir d'attribution que de 20% desdits logements sociaux, ceux-ci ne profiteront que très peu aux habitants de Vert-Saint-Denis malgré l'engagement dans le projet de satisfaire la demande locale identifiée en logements pour les jeunes et les seniors.

THEME N° 5 : insuffisance de l'étude s'agissant des impacts de l'urbanisation sur l'environnement paysager et urbain :

- ✓ risque de disparition des terres agricoles ;
- ✓ densification trop importante du centre-bourg (centre « bétonné »), atteinte à la qualité et à l'harmonie des constructions existantes.

THEME N° 6 : insuffisance de l'étude s'agissant des impacts de la création de logements sur les flux de circulation :

- ✓ augmentation importante du nombre d'automobiles circulant dans la commune : environ « 1000 véhicules » supplémentaires ;
- ✓ saturation de certaines voies et risques d'« embouteillages » du fait de la prolongation des rues A. Césaire et de la Fontaine Ronde ;
- ✓ accroissement des « nuisances sonores, de la pollution de l'air et des risques d'accidents » ;
- ✓ insuffisance des places de stationnement ;

- ✓ saturation du parking de la gare de Cesson, les nouveaux habitants n'empruntant pas systématiquement les transports en commun ;
- ✓ saturation de ligne D du RER en absence d'améliorations du réseau.

THEME N° 7 : insuffisance de l'étude s'agissant des impacts de la création de logements sur les besoins en équipements publics supplémentaires :

- ✓ capacités d'accueil du collège de Vert-Saint-Denis et du lycée Sonia Delaunay insuffisantes pour répondre aux besoins cumulés de l'accroissement du nombre d'élèves de Cesson et Vert-Saint-Denis ;
- ✓ absence de définition précise du besoin d'ouverture de classes élémentaires supplémentaires « la création d'une école n'est encore qu'à l'étude » ;
- ✓ insuffisance des équipements sportifs.

THEME N° 8 : absence de référence dans l'étude à la question de l'emploi dans la commune de Vert-Saint-Denis alors que jusqu'à présent Sénart a « *un taux d'emploi inférieur à la moyenne nationale* ».

3.2. Les réponses apportées par l'EPA Sénart

PRELIMINAIRE : Précision relative au ru de Balory

En complément des informations apportées par l'étude d'impact, il convient de préciser que le ru du Balory n'est pas un cours d'eau classé mais est considéré comme une masse d'eau au niveau du SDAGE (FRHR73A) et a pour objectif une bonne atteinte au niveau écologique et chimique en 2021. A ce titre, toutes les mesures conservatoires pour sa renaturation devront être prises.

THEME N° 1 : organisation de la concertation

Aucune réponse ne sera apportée sur ce point dans le cadre du présent document. En effet, l'organisation de la participation du public liée aux procédures de concertation et d'évolution du PLU relèvent de réglementations distinctes.

Au surplus, il est ici apporté une rectification s'agissant de l'évolution du PLU de la commune de Vert-Saint-Denis, celui-ci ayant fait l'objet d'une procédure de modification approuvée par délibération du conseil municipal le 3 juillet dernier et non d'une procédure de révision, comme il est indiqué dans le registre des observations.

THEME N°2 : Organisation de la mise à disposition de l'étude d'impact

La procédure de mise à disposition du public de l'étude d'impact a fait l'objet de mesures de publicité préalables, dans la forme et les délais prescrits par l'avis de mise à disposition établi par la préfète de Seine-et-Marne. Ces mesures sont énumérées paragraphe 2.2 du présent document.

En outre, le dossier mis à disposition du public en consultation libre en mairie de Vert-Saint-Denis comprend toutes les pièces exigées par le code de l'environnement et listées au 2.1 du présent document, et ce compris l'étude d'impact qui est effectivement très dense. Pour cette raison, le code de l'environnement impose que l'étude d'impact soit accompagnée d'un résumé non technique permettant de rendre accessible cette étude à un public non spécialisé.

THEME N° 3 : Rétablissement de l'équilibre démographique de la commune

Le constat de la diminution régulière et du vieillissement de la population de Vert-Saint-Denis repose sur des hypothèses vérifiées qui sont développées de manière exhaustive dans l'étude d'impact (**cf. état initial du site - 3.6.4 cadre socio-économique P. 75 à 77**).

L'objectif de rétablissement de l'équilibre démographique de la commune de Vert-Saint-Denis constitue donc une préoccupation majeure des élus locaux, que l'on trouve inscrite dans le PLU de la commune.

En effet, il résulte de la lecture du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, la fixation des orientations suivantes en matière de démographie (**cf. PADD – 2.2.3- Démographie et habitat – P.8 et 9**) :

« une gestion de la démographie s'impose dans cette commune qui après une forte croissance du nombre d'habitants constate le début de vieillissement de sa population. Sans réaction communale des conséquences directes sont à attendre : risque de fermeture de classes, activités sportives et culturelles en récession, et indirectes aussi : pertes d'emplois dans le secteur petite enfance, sous utilisation des équipements communaux, non respect du schéma directeur de Sénart.

Un apport de population permettra d'éviter ces risques et s'accompagnera d'avantages non négligeables : des ressources fiscales supplémentaires, le renouvellement des générations, de nouveaux équipements et une intercommunalité équilibrée avec Cesson. »

Par ailleurs, contrairement à l'observation émise dans le registre, le nombre de 8500 habitants correspond bien à un engagement validé par les élus que l'on retrouve intégré dans le PADD du PLU de la manière suivante : *«cette évolution de la démographie restera donc limitée afin de ne pas dépasser 8500 habitants, ceci en cohérence avec le projet d'agglomération de Sénart ».*

Il résulte donc des développements précédents que le projet de Z.A.C. du Balory répond parfaitement aux engagements politiques de la commune de Vert-Saint-Denis sur ce point en matière de rétablissement de l'équilibre démographique de la commune.

THEME N°4 : réalisation de logements sociaux

La commune de Vert-Saint-Denis ne répond pas aux objectifs imposés par la loi SRU, devenue loi Duflot en matière de réalisation de logements sociaux (**cf. étude d'impact - état initial du site 3.6.4 cadre socio-économique P. 78 et effets du projet sur l'environnement – 5.2.3. effets permanents sur le milieu humain et mesures envisagées p. 155**).

En effet, la proportion de logements sociaux représente seulement 10,9% des logements de la commune de Vert-Saint-Denis alors que la loi SRU, devenue loi Duflot, fixe le taux de logements sociaux à atteindre à 25%.

La création du projet de Z.A.C du Balory prévoyant la création de 30 % de logements sociaux sous la forme de 142 logements locatifs permettra donc de rétablir la mixité sociale de la commune de Vert-Saint-Denis et de contribuer au rattrapage du déficit constaté dont souffre la commune, et ce afin d'éviter à celle-ci d'être mise en constat de carence et de se voir appliquer les pénalités financières prévues par les textes (environ 33 000 euros).

Par ailleurs, ce projet répond également aux orientations fixées par le PADD du PLU qui prévoit que *« des opérations ponctuelles de logements s'inscrivant dans le cadre de la loi SRU pourront être réalisées et ainsi limiter les pénalités fiscales » (cf. PADD – 2.2.3 Démographie et habitat – P. 9).*

Il est utile de préciser que ces logements sociaux seront attribués conformément aux clés de répartition fixées par les réglementations en vigueur et dans le respect des principes de transparence et d'équité.

A titre de précision, l'attribution de logements sociaux s'effectue en fonction des demandes présentées par les différents financeurs (collectivités territoriales, 1% patronal, l'Etat par l'intermédiaire des Préfets). La collectivité territoriale de Vert-Saint-Denis n'étant pas financeur du projet mais uniquement réceptrice sur son territoire, le contingent dont dispose le maire est fixé à 20 % (dont 15% attribués aux habitants de la commune) et celui du Préfet fixé à 25%.

THEME N°5 : impacts de l'urbanisation sur l'environnement paysager et urbain

Sénart, de par son statut de ville nouvelle est identifiée au niveau national comme un site en développement. Cette vocation est d'ailleurs réaffirmée par l'intégration de Sénart au projet du Grand Paris via la signature d'un contrat de développement territorial.

Il ressort de l'ensemble des documents d'urbanisme applicables à la commune de Vert-Saint-Denis que le périmètre de la Z.A.C du « Balory » est ouvert à l'urbanisation, laquelle urbanisation aura effectivement pour effet de faire disparaître progressivement l'activité agricole sur le site, aujourd'hui exercée à titre précaire.

Toutefois, la préservation des ressources agricoles constitue une préoccupation très importante pour les acteurs du territoire et, pour cette raison, seules les parcelles strictement nécessaires à la réalisation du projet ont été acquises.

En effet et conformément aux principes définis dans le cadre de la loi Grenelle 2 de l'environnement, la ville nouvelle a instauré une politique de gestion rationnelle du foncier conciliant le maintien de l'activité agricole et l'économie urbaine. La mise en œuvre de cette politique passe nécessairement par la densification des opérations d'aménagement et leur implantation à proximité de dessertes en transports en commun ; caractéristiques principales des éco-quartiers.

(cf. étude d'impact – effets sur les activités agricoles et mesures envisagées p. 157)

THEME N°6 : impacts de l'urbanisation sur les modes de déplacement

L'étude d'impact consacre des développements importants à la problématique des déplacements induits par la création de ce nouveau quartier et leurs conséquences sur l'environnement.

Ainsi il résulte d'une étude de trafic réalisée en octobre 2012 par la société Egis France que l'impact généré par l'aménagement de la ZAC du Balory sur les trafics aux abords du site à terme ainsi que sur les projets à venir (requalification de la RD 306 et Tzen 2) restent modérés (**cf. étude d'impact – effets des déplacements et mesures envisagées p. 157 à 163**), de même que les nuisances sonores (**étude acoustique réalisée en février 2013. Cf. étude d'impact – effets du bruit et mesures envisagées p. 166**) et le risque de pollution atmosphérique (**évaluation de la qualité de l'air. Cf. étude d'impact – effets sur la qualité de l'air et mesures envisagées p. 179 à 182**).

Par ailleurs, le projet s'inscrivant dans une démarche de réalisation d'un éco-quartier, le pari a été fait de reporter les déplacements vers l'utilisation privilégiée des transports en commun et des liaisons douces par les futurs habitants du quartier. Pour ce faire, le programme des équipements publics de la Z.A.C met l'accent sur l'amélioration du réseau de transports en commun et sur le développement et le maillage de liaisons douces constituant un réseau dense offrant de multiples itinéraires aux usagers potentiels.

Il est notamment prévu de créer un arrêt du Tzen à proximité du quartier du Balory qui desservira notamment les gares RER alentours et constituera donc une alternative efficace à la voiture, contribuant à désenclaver le parking de la gare de Cesson.

S'agissant des problèmes rencontrés sur cette ligne D du RER, des mesures à court terme sont fixées par RFF et la SNCF, prévoyant à l'horizon 2014, une amélioration sensible du fonctionnement du RER ne nécessitant pas d'infrastructures supplémentaires, la régularité des trains étant suffisante pour drainer la population vers Paris.

THEME 7 : définition des besoins en équipements publics

Une étude prospective menée par un cabinet mandaté par la commune est actuellement en cours en vue d'étudier les meilleures hypothèses pour la scolarisation et l'organisation des activités périscolaires des enfants de la commune de Vert-Saint-Denis.

A ce stade, le programme des équipements de la Z.A.C intègre donc cette donnée en réservant une emprise foncière destinée à la réalisation d'un équipement scolaire ou périscolaire sur environ 0,9 hectares. Par ailleurs, l'EPA Sénart apporte une contribution financière à hauteur de 1 500 000 euros pour la réalisation de 3 classes supplémentaires générées par la création de la Z.A.C.

En outre, la capacité d'accueil du collège est jugée suffisante par le conseil général (estimée à 900 élèves contre 713 élèves recensés aujourd'hui). Des efforts doivent néanmoins être réalisés en termes d'organisation de la restauration.

Au contraire, le lycée arrive effectivement à saturation. Il est donc envisagé d'orienter les Cessonais vers le lycée Georges Sand situé au Mée sur Seine (50% de taux de remplissage). Une prise de contact est en cours avec la région, l'éducation nationale et le conseil général sur ces questions.

Concernant les équipements publics sportifs, le programme des équipements publics de la Z.A.C prévoit une réserve foncière destinée à la réalisation d'un stade intercommunal, sous la maîtrise d'ouvrage du Syndicat Intercommunal des Sports de Cesson et Vert-Saint-Denis (SIS) sur environ 4 hectares qui sera composé d'un terrain d'honneur pour la pratique du football et du rugby combiné à des pistes d'athlétisme, d'un terrain d'entraînement pour le football et le rugby et divers locaux annexes. Cet équipement est destiné à la pratique scolaire, à l'entraînement des clubs et aux compétitions.

THEME 8 : l'emploi dans la commune

L'étude d'impact du projet fait explicitement référence à la question des emplois et activités à Vert-Saint-Denis à trois reprises :

- p. 10 dans le tableau récapitulatif des effets du projet sur l'environnement et les mesures envisagées ;
- p. 80 dans l'analyse de l'état initial du milieu humain et socio-économique du projet ;
- p. 131 dans le tableau de synthèse des enjeux environnementaux du projet.