



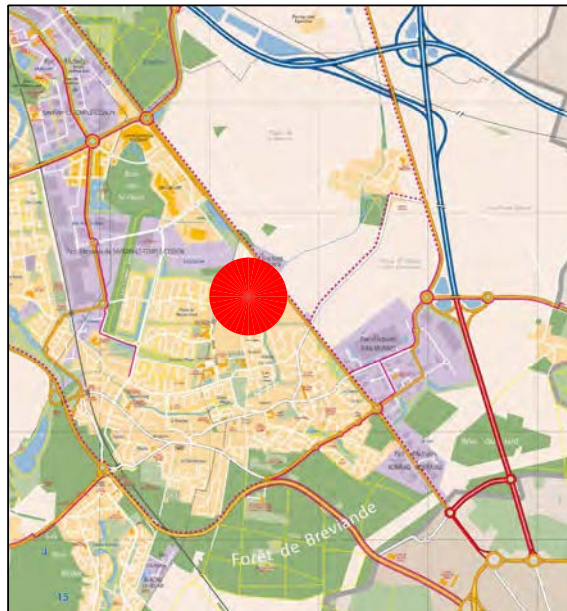
EPA SENART

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.5 REGIME APPLICABLE A LA ZONE AU REGARD DE LA PART
COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

OCTOBRE 2013

REGIME APPLICABLE A LA ZONE AU REGARD DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA)

Conformément à l'article 28 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, la taxe d'aménagement s'est substituée à la taxe locale d'équipement le 1^{er} mars 2012.

Depuis cette date et en vertu des articles R.311-2 et 5 du code de l'urbanisme, le dossier de création d'une ZAC doit préciser le régime applicable à la zone au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Par application combinée des articles L.331-7 5° et R.331-6 du code de l'urbanisme, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC du Balory sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, l'aménageur prenant à sa charge le coût des « voies et réseaux publics intérieurs à la zone » ainsi que le coût des « espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers » de la ZAC.

Zone d'aménagement concerté ZAC 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**

BILAN DE LA CONCERTATION
-Pièces administratives-

SOMMAIRE

I – INTRODUCTION

- 1.1 - La concertation préalable à la création d'une ZAC
- 1.2 – La ZAC dite du « Balory »

II – ORGANISATION DE LA CONCERTATION

- 2.1 – Le dossier de lancement de la concertation
- 2.2 – Les délibérations de la commune de Vert-Saint-Denis et de l'EPA Sénart
- 2.3 – La mise à disposition du public du dossier de concertation, de registres d'observations et l'information des habitants
- 2.4 – L'élaboration du projet de ZAC et la conclusion de la concertation

III – PRESENTATION AU PUBLIC

- 3.1 – Le contenu du registre d'observations
- 3.2 – La première rencontre publique sur le projet d'éco-quartier du Balory du 13 octobre 2012
- 3.3 – Les 3 séances d'ateliers thématiques des 25 octobre, 8 et 22 novembre 2012
- 3.4 – La cinquième rencontre publique sur le projet d'éco-quartier du Balory du 8 décembre 2012
- 3.5 – La réunion de présentation du projet aux associations intéressées du 20 mars 2013
- 3.6 – La communication numérique via le site Internet et l'adresse mél dédiés au projet

I – INTRODUCTION

1.1 – La concertation préalable à la création de la ZAC

En application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la création d'une Z.A.C. doit être précédée d'une concertation se déroulant pendant toute la durée d'élaboration du projet de Z.A.C et à laquelle doivent être associés :

- les habitants ;
- les associations locales ;
- les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Pour ce faire, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation sont présentés par l'EPA Sénart, à l'initiative de la ZAC dite du « Balory » :

- à la commune de Vert-Saint-Denis, pour avis ;
- au conseil d'administration de l'EPA Sénart, pour approbation.

Les modalités de concertation doivent être choisies dans le but d'informer les personnes concernées et leur permettre de formuler des avis et/ou propositions durant la phase de définition du périmètre et des objectifs de la Z.A.C. projetée.

A l'issue de cette concertation, le bilan de la concertation établi par l'EPA Sénart est soumis :

- pour avis à la commune de Vert-Saint-Denis ;
- pour approbation au conseil d'administration de l'EPA Sénart.

Concomitamment et en application des articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme, le dossier de création doit recueillir les avis du Syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart ville nouvelle (SAN) compétent en matière de ZAC et de la commune de Vert-Saint-Denis et être approuvé par délibération du Conseil d'administration de l'EPA Sénart.

Au terme de l'accomplissement des différentes formalités précitées, le dossier de création doit être transmis à la préfète de Seine-et-Marne pour approbation par arrêté préfectoral.

1.2 – La ZAC dite du « Balory »

La ville nouvelle de Sénart, qualifiée d'Opération d'Intérêt National (OIN), constitue un des territoires stratégiques de la Région d'Île-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, situés sur le versant du vallon, sur lesquels l'agriculture est permise et se maintiendra via des conventions d'occupation précaires, 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 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'entrepôt.

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 :

- le rétablissement de l'équilibre démographique de la commune ;
- le développement d'une offre diversifiée de logements et équipements induits répondant aux besoins de la population locale ;
- l'accroissement de la mixité sociale dans le respect des seuils imposés par la loi Duflot ;
- l'amélioration de l'équilibre habitat-emploi par le développement coordonné d'activités commerciales en bordure de la RD.306.
- 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 CONCERTATION

2.1 - Le dossier de lancement de la concertation

La présentation du projet aux personnes associées (représentants de l'Etat et collectivités locales) a donné lieu à la réalisation d'un dossier de concertation par l'EPA Sénart, à l'initiative de la création de la ZAC, composé des éléments suivants :

- la présentation du projet dans son environnement ;
- des vues aériennes du site ;
- la localisation du secteur de concertation ;
- l'état du foncier ;
- la situation des documents d'urbanisme comportant un extrait du schéma directeur de la ville nouvelle approuvé par le SYMEP les 18 mai et 15 novembre 2000 et modifié le 9 décembre 2004 ; lequel schéma est caduque depuis décembre 2010).
- les propositions d'aménagement suivantes:
 - Le programme d'aménagement : construction de 300 logements environ (dont 30% de logements sociaux) et d'équipements publics communaux et intercommunaux induits, aménagement d'un parc paysager.
 - Les accès et liaisons : amélioration des accès routiers, desserte du site par le Tzen et création de nouvelles liaisons douces.
 - Les marges paysagères : traitement des marges paysagères adjacentes au projet de Z.A.C afin de réduire les nuisances occasionnées par les infrastructures de transport ou les activités voisines du site.
 - Le ru de Balory : aménagement du cours d'eau et de ses berges.
- les orientations d'urbanisme.

Dès 2009, les études d'urbanisme menées par l'EPA Sénart et ses partenaires, ont conduit à envisager des modifications du périmètre et du programme initial de l'opération du fait de l'incorporation éventuelle du secteur d'activités de la Fontaine Ronde au projet d'aménagement et de l'adjonction éventuelle d'un programme de locaux d'activités et de services le long de la RD 306.

Un dossier de concertation modificatif a donc été établi sur ces nouvelles bases afin de d'informer le public sur les évolutions du projet exposées ci-avant.

Ce dossier modificatif comportant l'ensemble des documents précités modifiés a été porté à la connaissance du public à compter du 14 septembre 2009.

2.2 - Les délibérations de la commune de Vert-Saint-Denis et de l'EPA Sénart

Les objectifs et les modalités de la concertation ont été fixés de la manière suivante :

- le conseil municipal de la commune de Vert-Saint-Denis, par délibération en date du 21 novembre 2008, a émis un avis favorable sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable ;
- le conseil d'administration de l'EPA Sénart a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation par délibération n° 20/2008 en date du 18 décembre 2008.

- le conseil municipal de la commune de Vert-Saint-Denis, par délibération en date du 19 juin 2009, a émis un avis favorable sur les nouveaux objectifs de la concertation ;
- le conseil d'administration de l'EPA Sénart a approuvé les nouveaux objectifs de la concertation, par délibération n° 06/2009 en date du 6 juillet 2009.

Ces délibérations sont annexées aux dossiers de concertation susmentionnés. Elles déterminent notamment les modalités de la concertation, organisée comme suit :

- mise à disposition du public du dossier de concertation en mairie de Vert-Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture au public durant toute la période d'élaboration du projet de création de la ZAC ;
 - consignation des observations du public sur un registre ouvert à cet effet en mairie de Vert-Saint-Denis ;
 - insertion dans deux journaux locaux, « le Parisien » (édition de Seine-et-Marne) et « la République de Seine-et-Marne », des dates de consultation du dossier de concertation et de l'ouverture d'un registre d'observations.
- organisation d'une exposition en mairie de Vert-Saint-Denis.

2.3 - La mise à disposition du public du dossier de concertation, du registre d'observations et l'information des habitants

Le dossier de concertation établi en octobre 2008 accompagné d'un registre d'observations a été mis à disposition du public en mairie de Vert-Saint-Denis à partir du 2 février 2009.

La consultation du dossier de concertation ainsi que l'ouverture du registre ont été annoncées, par voie de presse, dans deux journaux diffusés dans le département « le Parisien » (édition de Seine-et-Marne) et « la République de Seine-et-Marne », à la rubrique « annonces légales », dans l'édition datée du 2 février 2009.

Suite aux évolutions du projet de Z.A.C. durant la concertation évoquées précédemment, le dossier de concertation modificatif a été mis à disposition du public en mairie de Vert-Saint-Denis à partir du 14 septembre 2009.

La consultation du dossier de concertation modificatif a été annoncée par voie de presse, dans deux journaux diffusés dans le département « le Parisien » (édition de Seine-et-Marne) et « la République de Seine-et-Marne » à la rubrique « annonces légales », dans l'édition datée du 14 septembre 2009.

Par la suite, les élus ont affiché l'ambition d'inscrire le projet dans une démarche de création d'un nouveau quartier de haute qualité environnementale. Le programme de la Z.A.C a donc été modifié en ce sens afin de répondre aux critères nécessaires de création d'un éco-quartier et notamment à celui de densification des constructions, par la fixation à 470 le nombre de nouveaux logements créés.

Dès lors, les élus de la commune de Vert-Saint-Denis, en collaboration étroite avec l'EPA Sénart, ont décidé en 2012 de donner une nouvelle impulsion à la concertation préalable à la création de la Z.A.C. en intensifiant la communication autour du projet d'éco-quartier et la participation du public. Une seconde phase de la concertation s'est alors engagée sous la responsabilité de l'EPA, assisté dans cette mission par le bureau d'études Techné Cité chargé de contribuer activement à la mise en place d'outils contributifs de dialogue avec la population.

Cinq temps de rencontre avec les habitants ont été organisés durant le second semestre 2012 prenant la forme de réunions publiques et d'ateliers thématiques. La diversité des modalités de publicité mises en place autour de ces réunions (information dans le bulletin municipal de la commune, distribution de tracts aux habitants de Vert-Saint-Denis et dans les communes voisines, annonce sur la page d'accueil du site Internet de la commune et de l'EPA Sénart ainsi que sur le site dédié au projet ...) a permis de relayer largement l'information auprès des habitants et des usagers, qui ont assisté nombreux aux rencontres (118 participants sur la totalité de la démarche) et ont pu obtenir une information complète du contexte et du programme de la Z.A.C. et échanger avec les élus et les professionnels présents autour des différents thèmes abordés lors des ateliers.

Une « première rencontre publique sur le projet d'éco-quartier du Balory » de présentation générale de l'opération s'est tenue le 13 octobre 2012 en mairie de Vert-Saint-Denis.

A l'issue de cette première réunion, les personnes intéressées ont été invitées à s'inscrire sur des listes pour participer à trois séances d'ateliers thématiques aux mois d'octobre et novembre 2012.

- Le premier atelier sur le thème « Habitat et services : nouveaux usages ? » s'est déroulé le 25 octobre 2012 et a porté principalement sur l'habitat et les besoins scolaires.
- Le second atelier sur le thème « Eco-quartier : quels aménagements pour quels modes de déplacement ? » s'est déroulé le 8 novembre 2012 et a porté principalement sur les problématiques de circulation et de stationnement.
- Le troisième atelier sur le thème « « Eco-quartier : espaces partagés, espaces préservés » s'est déroulé le 22 novembre 2012 et a porté essentiellement sur l'aménagement du parc paysager et des espaces publics.

La « cinquième rencontre publique sur le projet d'éco-quartier du Balory » de restitution de la démarche de concertation s'est tenue le 8 décembre 2012 en mairie de Vert-Saint-Denis.

Concomitamment à la mise en place de ces rencontres, un site Internet dédié au projet a été créé : www.ecoquartierdubalory.fr ainsi qu'une adresse de courrier électronique de contact : concertation@ecoquartierdubalory.fr permettant au public de faire part de leurs observations, questionnements et/ou propositions concernant le projet de Z.A.C du Balory.

Pour compléter cette démarche participative, une exposition publique consacrée au projet de Z.A.C. du « Balory » s'est tenue en mairie du 13 octobre au 21 décembre 2012. L'organisation de cette exposition a été annoncée lors des différents temps de rencontre ainsi que sur le site Internet consacré au projet et dès février 2009, par voie de presse, dans deux journaux diffusés dans le département « le Parisien » (édition de Seine-et-Marne) et « la République de Seine-et-Marne » à la rubrique « annonces légales ».

4 panneaux ont été installés à l'accueil de la mairie de Vert-Saint-Denis offrant ainsi au public des éléments d'information sur les principales étapes de la réalisation du projet de Z.A.C :

- Panneau 1 : présentation du contexte de l'opération : histoire et acteurs du projet
- Panneau 2 : présentation générale des enjeux et du programme de la Z.A.C
- Panneau 3 : présentation des aménagements paysagers et des accès et liaisons
- Panneau 4 : présentation du cadre juridique et du calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération

A la demande de la commune de Vert-Saint-Denis, une réunion supplémentaire de présentation du projet aux personnes directement concernées par le projet et particulièrement les associations agissant sur le territoire a été organisée le 20 mars 2013 en mairie de Vert-Saint-Denis. Les invités nommément identifiés ont été conviés par courrier à cette réunion.

2.4 - L'élaboration du projet de ZAC du « Balory » et la conclusion de la concertation

Le projet de création d'une nouvelle zone d'aménagement concerté (ZAC) à Vert-Saint-Denis a vu le jour en 2008. Dès décembre 2008, le conseil municipal ainsi que le conseil d'administration de l'EPA Sénart ont lancé la concertation publique préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC du « Balory ».

A partir de la mise à disposition du public des éléments du projet, l'EPA Sénart a travaillé à la mise au point du dossier de création de la ZAC avec la commune de Vert-Saint-Denis et le SAN de Sénart ville nouvelle conformément à l'article L.5333-3 du code général des collectivités territoriales.

De ces différents échanges ont émergé des réflexions et propositions ayant des répercussions directes sur le projet tel qu'initialement conçu. Principalement, les études d'urbanisme menées par l'EPA Sénart et ses partenaires, ont conduit à envisager des modifications du périmètre et du programme de la Z.A.C.

Sur cette base, le projet a été amendé afin de prévoir l'incorporation au périmètre de la Z.A.C. du secteur d'activités de la Fontaine Ronde et ajouter au programme prévisionnel la construction de locaux d'activités et de services le long de la RD 306.

Par la suite, les élus ont affiché l'ambition d'inscrire le projet dans une démarche de création d'un nouveau quartier de haute qualité environnementale. Le programme de la Z.A.C a donc été modifié en ce sens afin de répondre aux critères nécessaires de création d'un éco-quartier. Dès lors, une seconde phase de la concertation plus intense a été conduite sous la responsabilité de l'EPA Sénart, assisté dans cette mission par le bureau d'études Techné Cité, durant le second semestre 2012.

La population locale a été associée tout au long du processus d'élaboration du projet. Elle a notamment pu prendre connaissance du projet et des évolutions proposées et participer activement à la concertation grâce à la mise en place d'outils de communication performants (cf. paragraphe 2.3. ci-dessus) et à l'investissement des partenaires locaux et des représentants de l'EPA.

Parmi les personnes concernées par la concertation préalable à la création de la ZAC dont il est fait mention à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, les représentants de la profession agricole, par l'intermédiaire de la Chambre interdépartementale d'agriculture, ont été rendus destinataires du dossier de concertation ainsi que du périmètre prévu pour la future ZAC et ont été informés des dates et modalités d'organisation de la concertation.

III – PRESENTATION AU PUBLIC

3.1 – Contenu du registre d'observations

Le dossier de concertation porte sur 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.

Un registre d'observations a été déposé à la mairie de Vert-Saint-Denis et ouvert le 2 février 2009. La clôture de ce registre est intervenue à la fin de la concertation, à savoir le 12 juillet 2013.

Il est constaté que ce registre comporte des observations, critiques et propositions émises par 12 participants, résidents de la commune de Vert-Saint-Denis ou de celle voisine de Cesson.

➤ ***Les observations et critiques émises par le groupe municipal « VERT-SAINT-DENIS CAP 2020 ENSEMBLE » radicalement opposé au projet portent sur les thèmes suivants :***

THEME 1 – CONCERTATION

- contestation de l'organisation de la concertation : mode opératoire « insidieux » conduisant à imposer progressivement le projet à la population ;
- « fausse concertation » reposant sur les modalités de réalisation et non sur le bien fondé de l'opération. Les outils de concertation (ateliers thématiques) n'ont pas été de véritables instances de discussion : prise de parole limitée, temps de rencontre trop courts, échanges insuffisants entre les participants.

THEME 2 – OBJECTIF DE RATTRAPAGE DEMOGRAPHIQUE

- « urbanisation massive » de Vert-Saint-Denis qui va à l'encontre des engagements politiques pris par les municipalités socialistes successives entre 1982 et 2008 : souhait de conserver une démographie raisonnable ;
- contestation de la baisse continue de la démographie : stagnation continue de la population depuis quelques années et reprise de la progression démographique attendue dans les prochaines années, sans nouvelle urbanisation.

THEME 2 – DIVERSITE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS PROPOSEE

- construction de bâtiments non adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- offre de logements et de terrains de petite taille, de faible valeur locative, n'assurant pas le respect des équilibres en matière de typologie (logements intermédiaires), sociologiques, environnementaux, fiscaux (faibles recettes fiscales).

THEME 3 – OBJECTIF DE RESPECT DE LA LOI SRU EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- contestation de l'application de la loi SRU par la création de nouveaux logements sociaux : la mixité sociale est très largement assurée par l'urbanisation de la Vallée de Bailly et de la Ramonerie et de manière générale sur la ville nouvelle ;
- la relance de la construction de nombreux logements sociaux sur la commune risque de créer d'accroître les déséquilibres déjà existants dans l'offre de logements : carence de logements intermédiaires ;
- conviction que la commune de Vert-Saint-Denis respecte l'esprit de la loi SRU en assurant à la population une forte mixité sociale et en préservant les équilibres en matière de logements ;
- capacité d'attribution des logements sociaux par le maire limitée à 20%.

THEME 4 – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- le développement économique de Sénart : source d'emplois de proximité et de recettes fiscales pour la commune n'est pas abordé dans le projet.

THEME 5 – DEPLACEMENTS

- contestation de l'augmentation de la circulation automobile à l'intérieur de la commune et dans la banlieue Sénartaise générée par l'urbanisation : nuisances sonores, pollution et sécurité ;
- inquiétude quant au risque de saturation rapide des transports en commun et notamment du RER D ainsi que du parking de la gare RER de Cesson (aucun agrandissement prévu). Contestation des études menées par l'EPA Sénart à ce sujet.

THEME 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCES

- constat d'une surcharge du lycée et du collège pour lesquels aucune extension n'est prévue
- incertitude quant à la définition des besoins en matière scolaire et de petite enfance : communication floue et absence de prise en compte de la distance géographique ;
- constat de surcharge des équipements sportifs ;
- nécessité de créer des commerces de proximité propres à ce nouveau quartier.

THEME 7 – ENVIRONNEMENT ET OCCUPATION DES SOLS

- disparition progressive des terrains agricoles au profit de l'urbanisation extensive : vers Pouilly-le-Fort et Petit Jard ;
- l'urbanisation implique l'augmentation du flux de circulation générant des nuisances sonores et de la pollution.

➤ **Les 11 observations, critiques et propositions émises par 10 habitants de la commune de Vert-Saint-Denis (dont la moitié au moins a participé aux réunions publiques et ateliers thématiques) et par 1 habitant de la commune voisine de Cesson portent sur les thèmes suivants :**

THEME 1 – CONCERTATION ET ENJEUX DU PROJET : 3 avis et critiques

- 2 avis très favorables à la réalisation du projet de Z.A.C du Balory : enjeux de rattrapage démographique, offre diversifiée de logements...
- 2 retours très positifs sur l'organisation de la concertation et la mise en place d'outils de communication qui ont été de véritables instances de discussion ;
- 1 opposition à l'urbanisation trop importante sur la commune et sur la ville nouvelle : perte d'identité de « la ville à la campagne ».

THEME 2 – HABITAT – 5 observations, critiques et propositions

- proposition d'une offre diversifiée de logements répondant aux besoins exprimés de la population ;
- prise en compte dans le choix d'implantation des bâtiments de la proximité de sites classés SEVESO ;

- contestation de la création de logements sociaux : les lotissements créés récemment sont suffisants pour absorber le déficit de la commune ;
- attention à porter à la création de lien social dans ce nouveau quartier : animations culturelles, accompagnement des jeunes et des familles en situation de précarité.

THEME 3 - DEPLACEMENTS – 8 observations, critiques et propositions :

- contestation de l'augmentation de la circulation automobile dans la commune sur des voies inadaptées engendrant des nuisances sonores, de la pollution et des problèmes de sécurité ;
- saturation du parking de la gare de Cesson (proposition d'agrandissement) et des parkings des commerces du centre-ville ;
- risque de saturation du RER D (déficit d'emploi sur place) ;
- propositions d'alternatives aux déplacements en voiture : améliorer les liaisons douces (pistes cyclables connectées aux autres quartiers, création de parking vélos couverts dans les lieux privés et publics, itinéraire de pédibus) et faciliter le partage de véhicules (création d'une aire de covoiturage et mise en place de navettes vers le centre-ville pour les personnes âgées) ;
- inquiétude sur le coût supporté par la commune du prolongement du Tzen qui ne dessert pas le centre-ville de Vert-Saint-Denis, le taux de remplissage des transports en commun étant globalement faible.

THEME 4 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES PUBLICS ET PRIVES : 6 observations, critiques et propositions :

- constat du besoin de création de nouveaux équipements sportifs : stade, gymnase, piscine ;
- contestation de l'implantation du stade prévu à proximité des habitations : risque de nuisances sonores, visuelles et lumineuses non atténuées par la création d'un merlon ;
- constat du besoin en matière scolaire : saturation des écoles existantes et notamment du lycée ;
- proposition d'installation d'une maison médicale pour lutter contre la désertification médicale sur le territoire : carence de médecins généralistes et surtout de spécialistes ;
- installation d'une police municipale de proximité plus adaptée au règlement des actes de délinquance mineurs (incivilités).

THEME 5 - ENVIRONNEMENT – ESPACES PUBLICS ET OCCUPATION DES SOLS : 2 observations et propositions :

- crainte de la disparition des terrains et des professions agricoles ;
- proposition de création de « jardins ouvriers à partager » ;
- proposition d'incitation aux pratiques vertes des habitants : compostage, filtration des eaux par les plantes...

3.2 – La première rencontre publique sur le projet d'éco-quartier du Balory du 13 octobre 2012

Une « première rencontre publique sur le projet d'éco-quartier du Balory » de présentation générale de l'opération s'est tenue le 13 octobre 2012 en mairie de Vert-Saint-Denis. Elle a rassemblé 114 participants et a donné lieu à 17 interventions du public.

Le compte-rendu détaillé de cette première rencontre est joint au présent bilan en annexe 1.

3.3 – Les 3 séances d'ateliers thématiques des 25 octobre, 8 et 22 novembre 2012

Trois séances d'ateliers thématiques ont été organisées aux mois d'octobre et novembre 2012 autour des principaux enjeux du projet.

- o Le premier atelier sur le thème « Habitat et services : nouveaux usages ? » s'est déroulé le 25 octobre 2012 et a porté principalement sur l'habitat et les besoins scolaires.
- o Le second atelier sur le thème « Eco-quartier : quels aménagements pour quels modes de déplacement ? » s'est déroulé le 8 novembre 2012 et a porté principalement sur les problématiques de circulation et de stationnement.
- o Le troisième atelier sur le thème « « Eco-quartier : espaces partagés, espaces préservés » s'est déroulé le 22 novembre 2012 et a porté essentiellement sur l'aménagement du parc paysager et des espaces publics.

34 personnes différentes ont participé activement à ces ateliers et ont fait part de leurs avis et questionnements lors de 83 prises de paroles.

Les relevés de discussion de chaque atelier ainsi que le document de synthèse des interventions recensées au cours des trois ateliers sont joints au présent bilan en annexe 2 à 5.

3.4 – La cinquième rencontre publique sur le projet d'éco-quartier du Balory du 8 décembre 2012

Une « cinquième rencontre publique sur le projet d'éco-quartier du Balory » de restitution de la démarche de concertation s'est tenue le 8 décembre 2012. Elle a donné lieu à 17 interventions du public.

Le compte-rendu détaillé de cette première rencontre est joint au présent bilan en annexe 6.

3.4 – La réunion de présentation du projet aux associations intéressées du 20 mars 2013

Une réunion supplémentaire de présentation du projet aux personnes directement concernées et particulièrement aux associations agissant sur le territoire a été organisée le 20 mars 2013 en mairie de Vert-Saint-Denis. Les associations intéressées par le projet ont été conviées par courrier. Cette rencontre s'est déroulée en présence de l'association DDNA, du maire de Cesson, d'un représentant du Conseil général et de représentants du SAN de Sénart ville nouvelle. Au terme de la d'une présentation générale du projet, les participants ont fait part de leurs observations et questionnements aux élus et représentants de la commune et de l'EPA Sénart sur les thèmes suivants :

THEME 1 - HABITAT :

- répartition du logement social dans les constructions : effort pour une véritable mixité sociale (locatif et accession...) ;
- offre diversifiée de logements nécessaire au rattrapage démographique (maison de retraite, médicalisée...), nombre d'habitants attendus dans la Z.A.C, hauteur des constructions...
- qualité environnementale des bâtiments : labels des futurs logements, performances énergétiques et notamment sources d'approvisionnement en énergie : solaire, pompes à chaleur ;
- contenu du cahier des charges des futurs promoteurs.

THEME 2 : DEPLACEMENTS

- offre de transports en commun prévue ;
- circulation automobile : sécurisation des accès (magasin « Grand Frais ») par la création d'un feu tricolore ;
- mise en place de liaisons douces (cyclables, pédestres) connectant les différents quartiers.

THEME 3 – REALISATION DES AMENAGEMENTS

- information sur le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux de la Z.A.C ;
- précisions sur la réalisation de la digue.

THEME 4 : COMMUNICATION

- demande communication des documents constitutifs de la Z.A.C : dossiers de création et de réalisation et de l'étude d'impact.

Des réponses précises et argumentées ont été apportées par les élus, les représentants de la commune et de l'EPA au cours de cette réunion.

3.5 – La communication numérique via le site Internet et l'adresse de courrier électronique dédiés au projet

La mise en place d'un formulaire de contact sur le site Internet dédié au projet ainsi que la création d'une adresse de courrier électronique de contact spécifique ont donné lieu à la réception de 11 courriels émanant de personnes exprimant leurs avis ou interrogations sur le projet.

Le compte-rendu détaillé des courriels recensés et des réponses apportées est au joint au présent bilan en annexe 7.

3.6 – Les réponses apportées aux observations, critiques et propositions du public

L'ensemble de observations, interrogations, critiques et propositions du public émanant de la concertation a été pris en compte par l'EPA Sénart et les élus de la commune de Vert-Saint-Denis et regroupé autour de thématiques phares du projet et principalement : l'habitat, les équipements publics et services, le développement économique, les modes de déplacement, l'environnement et les espaces publics.

Tous ces thèmes ont été étudiés à l'occasion des différentes rencontres publiques et des ateliers thématiques organisés au second semestre 2012 et ont donné lieu à de nombreux échanges avec les élus et professionnels présents, lesquels sont retranscrits exhaustivement dans les comptes-rendus de ces rencontres annexés au présent bilan (cf. 3.2 à 3.4 du bilan).

En outre, le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact de la Z.A.C du Balory, réalisé par l'EPA Sénart et joint au dossier de création de ladite Z.A.C, apporte également des réponses aux observations et propositions du public qui ont porté sur des thématiques identiques à celles décrites précédemment.

DELIBERATION N ° /2013

Relative à l'approbation du bilan de la concertation préalable et du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC du « Balory », sur le territoire de Vert-Saint-Denis en Seine-et-Marne

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **Vu** le décret n°73.968 du 15 octobre 1973 portant création d'un établissement public chargé de l'aménagement de la Ville Nouvelle de Melun-Sénart, modifié par les décrets n°85.763 du 18 juillet 1985, n°87.13 du 13 janvier 1987 et n°97.402 du 23 avril 1997 ;
- **Vu** la loi n°83.636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, complétée par les lois n°89.550 du 2 août 1989 et n°91.1256 du 17 décembre 1991 ;
- **Vu** la qualification d'opération d'intérêt national (OIN) de la ville nouvelle de Sénart qui constitue un des territoires stratégiques de l'Ile-de-France, en Essonne et en Seine-et-Marne, et l'importance de son potentiel foncier à l'échelle régionale, susceptible d'être mobilisé pour améliorer l'offre de logements et la création d'activités et d'emplois ;
- **Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- **Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5333-3 relatif aux compétences et pouvoirs du syndicat d'agglomération nouvelle pour ce qui concerne les ZAC ;
- **Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vert-Saint-Denis approuvé le 24 juin 2005, modifié les 23 mars 2007 et 25 septembre 2009, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 25 septembre 2009 et d'une modification approuvée par le conseil municipal le 23 septembre 2013 ;
- **Vu** la délibération n°20/2008 du 18 décembre 2008 du conseil d'administration de l'EPA Sénart relative à la définition des objectifs et modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC dite du « Balory » modifiée par la délibération n°06/2009 du 6 juillet 2009 ;
- **Vu** le dossier de création de la ZAC dite du « Balory » joint à la présente délibération ;
- **Vu** le bilan de la concertation joint à la présente délibération ;
- **Vu** la délibération du Conseil syndical du SAN de Sénart ville nouvelle, en date du 26 septembre 2013, qui émet un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC dite du « Balory » ainsi qu'au bilan de la concertation ;
- **Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de Vert-Saint-Denis, en date du 23 septembre 2013, qui émet un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC dite du « Balory » ainsi qu'au bilan de la concertation ;
- **Considérant** que la ZAC du « Balory » à vocation mixte habitat – équipements - activités constitue un enjeu important pour le développement et l'équilibre de la commune ainsi que pour l'OIN ;

- **Considérant** que les terrains compris dans le périmètre de la ZAC du « Balory » sont situés dans la zone AUa du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune de Vert-Saint-Denis ;

Sur le rapport du directeur général,

Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1

APPROUVE le bilan de la concertation tel qu'il est exposé dans la note jointe en annexe.

ARTICLE 2

APPROUVE le dossier de création ci-après annexé de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC du « Balory » sur le territoire de la commune de Vert-Saint-Denis en Seine-et-Marne comprenant, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, les pièces ci-après énoncées :

- **C.1** Le rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état 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 l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- **C.2** Le plan de situation ;
- **C.3** Le plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- **C.4** L'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du code de l'environnement (**C.4 à C.4.2**) ;
- **C.5** Le régime applicable à la zone au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement

ARTICLE 3

DIT que le dossier de création sera tenu à la disposition du public au siège de l'EPA Sénart.

ARTICLE 4

DEMANDE à Monsieur le directeur général de transmettre le dossier et, conformément aux articles R.311-3 et R.311-4 du code de l'urbanisme, les avis émis par le conseil syndical du Syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart ville nouvelle et le conseil municipal de Vert-Saint-Denis à Madame la Préfète de Seine-et-Marne pour la prise de l'arrêté préfectoral portant création de la ZAC en application de l'article L.311-1 du code de l'urbanisme.

Approuvé le ... octobre 2013
Le Président du Conseil d'administration
Michel BISSON