



COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

05 octobre 2016



“ Mme Aliquot-Vialat, maire de Saint-Pierre-du-Perray ouvre la réunion publique et remercie les participants de leur présence. L’objet de la réunion est la création d’un nouveau quartier dans la commune la ZAC de Villeray.

Romain Moreau de l’agence Traitclair présente les acteurs et leurs rôles.

- › L’Établissement Public d’Aménagement de Sénart et la ville de Saint-Pierre-du-Perray sont les maîtres d’ouvrage de la ZAC de Villeray. L’EPA confie l’étude et la réalisation des aménagements à certains opérateurs privés et publics.
- › L’agence Traitclair élabore et anime la concertation tandis que les citoyens, experts d’usages du territoire, contribuent au projet selon leurs attentes et leurs besoins

/ POURQUOI UN NOUVEAU QUARTIER ? /

Mme le Maire précise les raisons de la création d'un nouveau quartier. L'objectif est de répondre au développement de la commune et au besoin de logements. La ZAC de Ville-ray consolidera ainsi le nouveau centre-ville. Il s'agit également de créer une transition entre la Clé de Saint-Pierre et la ZAC du Trou Grillon.

/ SÉNART UNE VILLE-NOUVELLE /

Mme Aude DEBREIL, directrice de l'EPA présente le contexte de la ville-nouvelle de Sénart. Saint-Pierre-du-Perray fait partie de la ville nouvelle de Sénart depuis sa création en 1973. Sur ce territoire, classé Opération d'Intérêt National (OIN), l'Etat a confié à l'EPA la réalisation des projets d'aménagement dans le souci de conduire un développement de qualité, équilibré entre logements et emplois, doté des équipements nécessaires au confort de vie des futurs habitants.

Sénart s'est progressivement développé en passant de 18 000 habitants en 1973 à 118 000 habitants en 2016. Son urbanisation est maîtrisée et s'inscrit dans le Schéma Directeur d'Île de France (SDRIF). Le territoire est également reconnu pour sa qualité environnementale avec 70 % d'espaces verts (2 000 ha de forêts). La dynamique du territoire est constante : le nombre d'habitants, d'emplois et de logements a augmenté de 8,8 % à 12 % en cinq ans. Sénart crée entre 800 et 1 000 emplois par an pour accompagner la création de 600 à 800 logements nouveaux par an. Le ratio emploi par actifs est en constante progression, il est passé de 0.61 à 0.74 en dix ans. L'objectif sera d'atteindre un ratio de 0,8 emploi par actif résidant dans les prochaines années.

/ SAINT-PIERRE-DU-PERRAY AUJOURD'HUI /

Philippe Lajus, architecte urbaniste à l'EPA présente le contexte urbain de Saint-Pierre-du-Perray. Son développement est dynamique car la population et les emplois ont presque doublé en 20 ans. Avec la ZAC de Villeray, seulement 20 % du territoire de la commune sera urbanisé. Son cadre de vie est en effet reconnu, car il est majoritairement constitué d'espaces verts et agricoles. La ville bénéficie d'un patrimoine environnemental important : le parc du Château, la forêt de Rougeau, l'Allée Royale, la voie romaine, les deux golfs... La valorisation de ce patrimoine accompagne tout naturellement l'urbanisation de la ville.

La ville de Saint-Pierre-du-Perray s'est constituée autour de nouveaux quartiers résidentiels et de parcs d'activités tels que ceux du Trou Grillon, Villepècle (Greenparc) en cours d'achèvement et aujourd'hui celui de la Clé de Saint-Pierre en cours de développement. Le Trou-Grillon et la Clé de Saint-Pierre sont deux opérations récentes qui confortent le nouveau centre-ville.

Le développement de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre se poursuivra jusqu'en 2021 pour sa partie résidentielle (commercialisation des logements) et au-delà pour sa partie économique (750 à 1 000 emplois programmés) pour laquelle les travaux de viabilisation démarrent cette fin d'année.

La ville s'est aussi développée avec la création de nombreux équipements publics au fil des années :

- › 4 groupes scolaires, 1 collège,
- › des espaces culturels et de loisirs, avec notamment une médiathèque, un Parc Inter-communal des Sports,
- › des espaces verts (le Parc du Château, le lac, la forêt de Rougeau, l'allée Royale, les bords de Seine)
- › des transports en commun avec plusieurs lignes de bus et le Tzen 1.

/ QU'EST-CE QU'UNE ZAC ? /

Pour réaliser un nouveau quartier, une procédure d'urbanisme opérationnel est conduite. Elle se nomme Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité ou un établissement public d'aménagement intervient pour réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains. La ZAC est un processus itératif de fabrication d'un projet sur la base d'études (techniques et environnementales) et d'une démarche de concertation.

La procédure se traduit administrativement par :



UN DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC précédé d'une concertation avec l'ensemble des personnes concernées par le projet.

- › Une étude d'impact est élaborée dans le cadre de ce dossier de création. Elle établit un état initial du site puis analyse les divers impacts du projet et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement.
- › Cette étude est ensuite transmise à l'autorité environnementale (instance régionale) pour avis.
- › L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale sont ensuite mis à disposition du public qui peut s'exprimer dans le registre déposé en mairie.
- › Après avoir tiré le bilan de la concertation, le dossier de création de la ZAC, qui contient le plan de périmètre, un rapport de présentation, indiquant le programme global prévisionnel des constructions, l'étude d'impact et le bilan de la concertation, est transmis pour avis de la mairie de Saint-Pierre-du-Perray et de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud - Seine Essonne Sénart. Le dossier est ensuite adopté par délibération du Conseil d'administration de l'EPA puis transmis en préfecture. Le dossier de création est ensuite approuvé par un arrêté du Préfet de Département.



UN DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC

Celui-ci comprend le projet de programme des équipements publics, le programme global des constructions à réaliser et les modalités prévisionnelles de l'opération échelonnées dans le temps. Après recueil de l'avis de la ville et de l'agglomération, ce dossier est adopté par l'EPA Sénart, puis il est approuvé par le Préfet.



UN DOSSIER D'AUTORISATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Ce dossier aborde le projet plus spécifiquement sur le plan hydraulique. Il est soumis à enquête publique et fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

/ LE PROJET DE LA ZAC DE VILLERAY /

La collectivité souhaite poursuivre le développement de la commune de manière équilibrée et harmonieuse. La création d'un nouveau quartier résidentiel de Villeray répond à cet objectif. La localisation du nouveau quartier, en articulation des ZAC du Trou Grillon et de la Clé de St Pierre, participera à l'équilibre du nouveau cœur de ville. Il confortera cette nouvelle centralité autour des multiples équipements publics : la mairie, la crèche, le centre paroissial, le parc des sports, le bassin.

LES OBJECTIFS DU PROJET SONT DE :

- › Répondre au besoin de logements.
- › Proposer des logements diversifiés aux différentes générations.
- › Renforcer l'attractivité de la commune.
- › Offrir un cadre de vie agréable.
- › Privilégier les circulations douces.
- › Conforter le cœur de ville et les commerces existants.
- › Construire de façon durable.

LES AMBITIONS DU PROJET SONT :

/ Un nouveau quartier inséré dans son environnement /

- › Créer une transition entre le quartier du Trou Grillon, et la Clé de Saint-Pierre.
- › Relier le quartier par les transports, la voirie et les circulations douces.
- › Donner une identité au quartier qui se traduit par des espaces publics et des constructions de qualité.

/ Des logements variés /

- › Créer des habitats diversifiés : individuels, collectifs, privés et sociaux.
- › Construire les 3/4 des surfaces cessibles sous forme de pavillons individuels / la moitié du nombre de logements prévus sera individuels.
- › Les besoins en équipements scolaires seront assurés au sein des installations déjà existantes sur la commune et le groupe scolaire Saint-Exupéry programmé à proximité de la station TZen La Clé de Saint-Pierre.

/ Un cadre de vie agréable /

- › Créer un quartier vert : ses espaces publics prolongeront les espaces de promenades et les boisements existants.
- › Protéger et valoriser les espaces verts existants.
- › Produire des espaces publics et des supports d'usages variés : espaces nécessaires à l'hydraulique valorisés en terme de paysage, circulations douces, promenades, espaces de respiration (jeux libres).
- › Respecter la contrainte environnementale dans la réalisation des aménagements et des constructions.

LE CALENDRIER

La concertation préalable se déroulera jusqu'en janvier 2017 dans le cadre des réunions publiques et des ateliers thématiques. Le bilan de la concertation sera réalisé au cours du premier semestre 2017 et ajouté au dossier de création de la ZAC. Le dossier de réalisation sera préparé en parallèle. Ces dossiers devraient être adoptés à l'automne 2017. Le dossier d'autorisation Loi sur l'eau devrait être approuvé au deuxième semestre 2018. Les premiers travaux débiteront à ce moment-là et permettront d'envisager la livraison d'une première partie des logements courant 2021. Les livraisons devraient s'échelonner jusqu'en 2032.

/ LA CONCERTATION /

Romain Moreau présente la concertation préalable à la création de la ZAC de Villeray. La concertation est obligatoire avant la création d'une ZAC dans le code de l'urbanisme. Le choix de la municipalité de Saint-Pierre-du-Perray et de l'EPA Sénart est d'impliquer les habitants pour échanger autour du projet. L'objectif est de mieux répondre aux préoccupations et aux attentes de tous. Les habitants ont une connaissance fine de leur territoire, ce qu'on appelle une expertise d'usages. Il s'agit d'enrichir le projet pour l'adapter finement aux besoins locaux.

Le dispositif de concertation préalable s'arrêtera en janvier 2017 mais la concertation sur la ZAC de Villeray ne s'arrêtera pas à cette étape.

LES DISPOSITIFS PRÉVUS SONT :

- › Le diagnostic en marchant permet de se rendre autour du périmètre de la ZAC de Villeray pour évoquer les liens entre le futur quartier et l'existant.
- › Les ateliers participatifs permettront de réfléchir au fonctionnement de la ZAC de Villeray sur ses formes urbaines, ses déplacements et connexions, son cadre de vie.
- › Une réunion de restitution fera bilan de la concertation début janvier 2017.

LES ENTRETIENS D'ACTEURS

Cette concertation a démarré par une rencontre avec une diversité d'acteurs locaux sur le territoire (chefs d'entreprises, commerçants, agriculteurs, habitants, associations). Traitclair a ainsi rencontré 14 acteurs locaux pour saisir les attentes en termes d'information et de concertation et leur perception du projet.

PLUSIEURS THÈMES SONT ISSUS DES ENTRETIENS :

- › Espaces verts.
- › Mixité sociale.
- › Diversité des logements.
- › Constructions dans le respect de l'environnement.
- › Circulation et stationnements dans le quartier et dans la ville.
- › Transports en communs.
- › Équipements scolaires.
- › Commerces et services.
- › Services à la personne.
- › Connexion Internet.

/ QUESTIONS - RÉPONSES /

DES DEMANDES DE PRÉCISIONS SUR LES LIMITES DE LA ZAC ET LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS PRÉVUS

Un habitant demande :

« Est-ce que vous avez une idée du nombre de pavillons de plain-pied et de la taille de leurs terrains ? » Les maisons individuelles de plain-pied ne se font plus. Pourtant une certaine catégorie de la population en ressent le besoin.

« Cela fait partie de la qualité de vie d'avoir de beaux terrains. Regardez quand on voit les nouveaux lotissements construits (Artenova), les terrains sont inexistantes. »

- Réponse de Romain Moreau : Un équilibre sera à trouver entre les maisons individuelles, les petits collectifs ou les habitats intermédiaires car la densité est imposée par le SDRIF avec 35 logements par hectares.
- Réponse de Mme le Maire : L'offre de logements répondra à l'ensemble de la demande des habitants, retraités ou intermédiaires. Les collectifs seront de petits collectifs. Ils seront plus denses près du TZEN, près des transports en commun. Notre objectif est de créer de l'habitat pour tous. La taille des terrains n'est pas encore fixée et ils répondront au besoin du marché avec des tailles variées selon les budgets et les attentes. Il faut également prendre en compte que le marché immobilier en 2020 ne sera probablement pas le même qu'aujourd'hui. L'ensemble de ces contraintes constituent notre réflexion. Le programme Artenova a des terrains variés de 500m² à plus petit.

Un habitant intervient :

« Il faut donner la possibilité aux habitants de choisir la taille des terrains qui correspond au mieux à leurs besoins. »

Le gérant de la ferme de Villeray souhaite connaître :

« Les limites exactes par rapport à la ferme ». « Quelles typologies de logements sont prévus sur ces limites ? La ferme organise des manifestations festives toutes les semaines. Je me suis installé à cet emplacement pour ne créer plus aucune nuisance. Je n'aimerais pas que ces manifestations gênent les nouveaux habitants. »

- Réponse de Philippe Lajus, EPA : Il s'agit d'un périmètre d'études. Les limites exactes ne touchent pas celles de la Ferme de Villeray. Les constructions seront moins denses que près du TZEN aux limites de votre ferme. Nous pourrions échanger sur ce périmètre au moment des ateliers ou par rendez-vous.

Un habitant se pose la question de l'« utilité de cette ZAC. »

« Un marché immobilier existe également dans le privé à Saint-Pierre-du-Perray. Il ne réside pas seulement dans celui proposé par l'EPA. Je suis étonné de voir que vous mettez l'accent sur des pavillons individuels. La loi Grenelle montre qu'on ne peut plus faire d'individuels car cela génère de l'étalement urbain. Il ne va plus rester d'espaces agricoles. Je ne vois pas l'utilité de proposer des formes individuelles. »

- Réponse de Romain Moreau : Ce seront des questions que nous traiterons dans l'atelier Formes Urbaines, en novembre prochain.
- Réponse de Mme le Maire : La proportion d'espaces verts est très importante dans notre commune. Aujourd'hui, nous avons vu que la partie bâtie ne représente que 20 % de la commune. Il n'est pas question de faire de l'étalement urbain. La plupart des habitants viennent ici pour le cadre vert mais aussi pour le prix. Nous souhaitons une diversification des logements pour créer une jonction entre les quartiers du Trou-Grillon et de la Clé de Saint-Pierre. Le nouveau quartier viendra renforcer la nouvelle centralité de Saint-Pierre-du-Perray autour du lac / de la commune.
- Réponse de Mme Debreil, EPA : Pourquoi une ZAC maintenant ? Une procédure de ZAC est longue. Le choix de la mairie et de l'EPA a été d'organiser une concertation ambitieuse. Les opérations vont s'échelonner dans le temps dès 2021. Il est nécessaire de créer la suite aujourd'hui pour qu'il y ait un continuum dans 10 à 15 ans.

UNE REMARQUE SUR LES COMMERCES

Un habitant est inquiet du fait qu'il n'y ait pas de commerces prévus.

« Il y a très peu de commerces de proximité. »

- Réponse de Romain Moreau : Quelques commerces de proximité sont prévus au niveau du T Zen.

DES REMARQUES SUR LE NOUVEAU CENTRE-VILLE DE SAINT-PIERRE-DU-PERRAY

Un habitant :

« Il faut reconnaître que c'est une centralité fictive. Nous transformons Saint-Pierre en banlieue du Carré Sénart. Ce sont des quartiers impersonnels. »

- Réponse de Mme le Maire : Si l'on veut renforcer le centre-ville, le tissu commercial et le centre est à repenser. Aujourd'hui, il ne fonctionne pas très bien. Nous travaillons sur ces questions avec l'EPA Sénart.

Une remarque d'un habitant :

« Prenez l'exemple de Tigery, cela fonctionne. »

- Réponse de Mme le Maire : Le tissu commercial s'est créé à partir d'une place nouvelle à Tigery. À Saint-Pierre-du-Perray, nous avons un tissu urbain existant, qui s'est constitué au fur et à mesure. Les commerces à proximité, boulangerie peuvent être disséminés dans le tissu urbain, tandis que les autres commerces préfèrent se regrouper, sinon ils ferment rapidement. L'analyse des spécialistes révèle que des commerces disséminés dans la commune ne garantissent pas leur pérennité. Une zone de commerce identifiée le permet en revanche. Il faut également prendre en compte que les habitudes de consommations changent et les habitants sont principalement clients des grands centres commerciaux. La proximité du carré Sénart à 4 kms peut être perçue comme une chance, mais cela a des conséquences sur le commerce de proximité.

- Réponse de Mme Debreil, EPA : Sur les commerces, nous aurions tous envie de créer des centres de vie. La véritable problématique réside dans la durabilité des commerces. Nous ne savons pas comment faire. Le commerce se diversifie tandis que les habitudes de consommations changent. Nous avons des fragilités commerciales sur le territoire de Sénart. Nous allons y réfléchir au sein des ateliers.

Un habitant résume :

« Finalement vous nous proposez de passer d'une ville de 10 000 habitants à plus de 12 000. Actuellement l'offre commerciale est nulle. En même temps que cette démarche, vous allez engager une démarche pour dynamiser ce centre-ville. Si vous avez des logements où les gens partent le matin et le soir, il faut des gens qui viennent travailler à côté et qui créent des activités. Ce que j'aimerais c'est qu'en même temps, quelque chose soit proposé pour dynamiser ou restructurer le centre-ville. Il faut avoir les deux. Comment dynamiser l'existant ? »

- Réponse de Romain Moreau : Vous avez raison sur la complémentarité entre l'existant et le quartier. Nous le verrons dans les ateliers du cadre de vie et des connexions. Quel type de vie nous souhaitons développer à Saint-Pierre ?

DES REMARQUES SUR LE SERVICE MÉDICAL

Un habitant rappelle que :

« Les services de santé deviennent un vrai problème à Saint-Pierre-du-Perray. »

- Réponse de Mme le Maire : Cette question est préoccupante pour les habitants actuels et les futurs. Nous la considérons comme la question du moment et nous y travaillons actuellement. La mairie rachète les bâtiments du SAN 91, pour y créer une maison médicale et paramédicale. Cet achat est en cours de négociations. Les médecins n'ont pas de locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite et la loi les oblige à en avoir depuis 2015. Un délai supplémentaire leur a été accordé avant 2017 et cette contrainte est à prendre en compte. Il s'agit d'une opportunité car ces locaux du SAN 91 vont être désaffectés par Grand Paris Sud. Des travaux seront à prévoir pour réadapter les locaux. Sans cette opportunité, la municipalité aurait prévu avec l'EPA de créer un local de médecins au sein de la ZAC. L'inconvénient majeur est que cela prendrait deux à trois ans. Nous ne pouvons pas nous le permettre car nous avons un manque de médecins généralistes.

UNE PROPOSITION DE CONSTRUCTION D'UN LYCÉE

Un habitant propose :

« Avez-vous pensé à construire un lycée ? »

- Réponse de Romain Moreau, agence Traitclair : Au niveau des équipements scolaires, la municipalité prévoit de renforcer les groupes scolaires avec l'arrivée progressive de nouveaux habitants. Une nouvelle école ouvrira à la Clé de Saint-Pierre dès 2019.
- Réponse de Mme le Maire : Quelques années auparavant, le collège était à saturation à Saint-Pierre-du-Perray, avec notamment des élèves originaires de Tigery. Aujourd'hui, le collège est presque plein. Le département est en charge des collèges et décidera de l'opportunité d'agrandir le collège existant ou d'en créer un nouveau sur la commune.
- Quant à la question du lycée, je suis d'accord pour en demander un. Cependant, la création d'un lycée ne dépend pas de la municipalité mais de la région. Leur souhait est de conserver une mixité avec le lycée Doisneau à Corbeil.

DES ATTENTES SUR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION

Un habitant fait remarquer que l'antenne n'a pas été une bonne chose. Il demande :

« Sur le réseau fixe, est-ce qu'il y a quelque chose de prévu ? ». « Le système gratuit est saturé ». Cet habitant ne souhaite pas avoir la fibre, mais « un réseau correct, la fibre c'est un objet de luxe ». Il est inquiet d'être « pénalisé » par de nouveaux habitants avec une saturation du

réseau.

- Réponse de Romain Moreau : L'EPA prévoit les fourreaux pour faire passer la fibre dans les nouvelles constructions. La liaison entre la voirie et le logement renvoie à une question d'opérateur. Par conséquent, elle met du temps à arriver dans les logements.
- Réponse de l'EPA : Depuis la fin de France Telecom, la partie télécom est délaissée. Vous avez l'accès au réseau com-cable qui est porté par l'agglomération, avec 30 méga de connexion. Le vrai problème réside dans le basculement fibre. Il y a eu un souci entre Orange et SFR. Un accord avait été passé avec l'État pour que SFR et Orange se répartisse sur l'ensemble du territoire. Orange s'est rapidement développé tandis que SFR n'a pas tenu ses engagements sur ses secteurs. Ainsi, la moitié d'Île-de-France n'a pas d'accès à la Fibre. La commune s'engage vers Orange et ont dû défaire les accords nationaux. Ce sujet est un sujet principal pour l'EPA.
- Sur le réseau cuivre, même Orange ne veut plus investir car les clients n'en veulent pas selon eux. Il faut investir pour fibrer les anciens et nouveaux quartiers. Si vous êtes un industriel et si vous êtes prêt à mettre 300 euros par mois, vous l'avez demain ; mais ce n'est pas le même prix. Les promoteurs ont l'obligation de préfigurer l'accès à la fibre. Le réseau du futur quartier se fera en fibre.

Un habitant intervient :
« On compte sur vous ! »

UNE QUESTION SUR LA CIRCULATION DANS CE FUTUR QUARTIER

« Quelles sont les structures ou les tracés routiers ? Vous avez parlé de desservir le nord et le sud, mais qu'est ce qui sera prévu sur la route du golf ? »

- Réponse de Philippe Lajus, EPA : Il n'est pas prévu de refaire la route jusqu'au golf.

LES LIAISONS DOUCES ET LES ÉQUIPEMENTS

Un habitant souhaite intégrer un parcours sportif dans ce quartier :
« Les gens pourraient se rencontrer et créer une vie de quartier. Beaucoup de personnes courent ou font du vélo dans la commune. Il faut également des parcs pour les enfants, qu'ils s'amuse. »

- Réponse de Romain Moreau : C'est quelque chose d'envisageable et dont nous pourrions échanger lors des ateliers, notamment sur le cadre vie.

Une remarque d'un des habitants sur l'impact des travaux sur les liaisons douces.
« La liaison entre l'allée royale et la ZAC du Fresnes a été fermée, rendue inutilisable. Les travaux ont empêché le fonctionnement de certaines liaisons douces. »

UN POINT DE VIGILANCE SUR LE SYSTÈME HYDRAULIQUE ET LE RISQUE D'INONDATIONS

Un habitant, maître d'œuvre dans le bâtiment demande :
« Avez-vous le même cahier des charges qu'Artenova pour vos futures constructions ? Personne n'est sans connaître les niveaux de pluie en mai dernier. Artenova a eu de l'eau et ils ont dû creuser une mare pour l'évacuer. »

- Réponse d'Aude Debreil, EPA : Artenova a en effet connu des problèmes d'inondations car l'ensemble des réseaux n'était pas encore construit. L'ensemble des secteurs aménagés par l'EPA dans la région n'a eu aucun problème d'inondations. Nous resterons vigilants et cela constitue une priorité dans les études d'aménagements d'un quartier.

D'AUTRES QUARTIERS DANS LE FUTUR ?

Un habitant demande :
« Est ce que vous envisagez de construire encore au-delà de la route du Golf ? »

- Réponse de Mme le Maire : Nous ne savons pas, nous avons un projet pour les 10 à 20 ans à venir actuellement sur la ZAC de Villeray.