



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 déclenche.

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 participé aux ateliers.

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

La réunion s'est terminée à 12h30.