



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.

