

Lieusaint, le 27 mars 2018

Création de la ZAC de Villeray à Saint-Pierre-du-Perray

Avis du Conseil communautaire de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

En application des articles L311-1 et R311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'établissement public d'Aménagement de Sénart a pris l'initiative de la création de la ZAC de « Villeray » sur le territoire de la commune de St-Pierre-du-Perray.

Ce projet s'inscrit dans la poursuite du développement urbain de l'OIN de Sénart, dans la poursuite de la ZAC du Trou Grillon et de la clef de St Pierre. Il a pour objectif la création d'un nouveau quartier résidentiel de 1270 logements représentant une surface de plancher de 90 000 à 100 000 m² sur une superficie de 36,3 hectares, en prolongement de l'urbanisation de la commune, dont la ZAC constituera la limite sud, s'ouvrant vers les terres agricoles.

Les caractéristiques de l'opération sont les suivantes :

- Une densité de 35 logements à l'hectare correspondant aux orientations du SDRIF
- Une large variété dans les typologies et les formes bâties avec une forte proportion d'habitat individuel correspondant au ¾ des surfaces cessibles, et à la moitié environ des surfaces de plancher développées.
- Des logements sociaux qui représentent 25 % de la programmation
- Un réseau d'espaces publics appuyé sur une veine centrale nord sud,
- Un espace vert « central » permettant des pratiques de loisirs, assurant une continuité des espaces verts avec le parc des Sport et le parc du ru des Pré Hauts,
- Un maillage de liaisons piétonnes et cycles

Le dossier de création a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 30 novembre 2017.

Considérant l'intérêt communautaire de Grand Paris Sud au titre de la compétence Aménagement de l'espace communautaire défini en décembre 2017, qui fixe que « l'ensemble des ZAC sont d'intérêt communautaire, à l'exception des ZAC déjà existantes d'initiative communale » ; à ce titre la ZAC Villeray sera bien d'intérêt communautaire. Grand Paris Sud a donc été saisi pour émettre un avis sur ce projet de création de ZAC, dans un délai de 3 mois à compter du 28 décembre.

Grand Paris Sud ne peut que partager l'enjeu du développement urbain sur l'OIN de Sénart, dont fait partie la commune de St-Pierre-du-Perray et à ce titre soutenir la réalisation d'un nouveau quartier



en continuité de l'urbanisation existante, répondant aux objectifs de logement du territoire, à proximité d'un réseau de transport public, et présentant une attention toute particulière au paysage, en lien avec les espaces verts existants et la lisière agricole.

Toutefois, au regard du dossier de création comprenant l'étude d'impact environnementale, et au regard des compétences de l'agglomération, un certain nombre de prescriptions devront être intégrées dans le cadre de la réalisation de la ZAC ; et des points de vigilance devront aussi être traités, en lien avec l'agglomération et la ville, tout au long du projet.

1/POUR CE QUI CONCERNE LES COMPÉTENCES DE L'AGGLOMÉRATION GRAND PARIS SUD.

Un certain nombre de documents cadre sont en cours de rédaction ; le Plan Local de l'Habitat (PLH), le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), le Plan Climat AIR Energie Territorial (PCAET) qui fixeront des orientations et prescriptions encadrant les opérations d'aménagement et dont il conviendra de tenir compte dans les phases de réalisation de la ZAC.

1.1-Pour l'équilibre social de l'habitat, l'intérêt communautaire requiert la définition et la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat et le développement d'une offre de logements qui réponde aux besoins tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée des types de logements entre les communes et les quartiers.

La commune de Saint-Pierre-du-Perray, jusqu'à présent non concernée par un PLH s'inscrira dans le futur PLH de Grand Paris Sud qui devrait être adopté en 2020 et couvrir la période 2020 – 2025.

A titre d'information, le Porter à Connaissance de l'Etat fixe à 2 400 logements par an les objectifs de construction neuve pour l'ensemble l'Agglomération, dont 803 à 987 logements locatifs sociaux. Le PLH, en concertation avec les communes, déclinera à l'échelle communale, ces objectifs, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

L'agglomération sera donc très attentive à la programmation de logements envisagée (typologies de logement, formes urbaines des logements sociaux etc...)

1.2 - Pour la compétence Voirie, les voiries telles que décrites dans le dossier de création ne devraient pas relever de l'intérêt communautaire. Toutefois, le dimensionnement des espaces publics, en particulier l'axe nord-sud central fait l'objet d'un point d'alerte.

1.3 - Au titre de la compétence Assainissement et gestion des eaux pluviales, un règlement d'assainissement applicable à l'ensemble du territoire est en cours de rédaction, il visera à réduire drastiquement le rejet des eaux pluviales dans le réseau et à limiter les ouvrages.

Le choix a été fait de recourir à des techniques d'assainissement classiques en amont (collecteurs) avec des rejets en aval dans des noues très larges et l'extension de la capacité du bassin du Trou Grillon. Il est demandé :

- de favoriser les techniques de gestion alternatives de gestion à la parcelle dès l'amont
- D'optimiser l'altimétrie des arrivées des canalisations dans les noues afin de limiter au maximum les risques de drainage de la nappe superficielle ;

Ces noues qui se trouvent totalement intégrées au maillage d'assainissement puisqu'elles se situent en aval d'un réseau enterré, seront gérées par les collectivités territoriales. Compte tenu de la largeur des noues, de 17 jusqu'à 22 m, la gestion des espaces verts devra être débattue et arrêtée entre les différents gestionnaires.

Puis les gestionnaires de chaque espace devront être identifiés au travers d'une convention de gestion et rétrocession afin d'assurer au mieux leurs entretiens ultérieurs, sans discontinuité.

Il est rappelé que les travaux sur les ouvrages nécessaires à l'aménagement de la ZAC ainsi que l'ensemble des études y afférent seront portées par l'EPA y compris financièrement.

1.4—En matière d'Eau potable : Grand Paris Sud, pour la partie eau potable, émet un avis favorable, sous réserve qu'un maillage de sécurité soit réalisé et pris en charge par l'EPA à proportion des besoins de la ZAC en eau potable et défense incendie.

La ZAC devra prévoir les équipements nécessaires à la télé-relevé des compteurs d'eau ainsi que la sectorisation du réseau d'eau potable.

1.5—Pour la collecte des déchets, le dossier de création de la ZAC précise que « le mode de collecte des déchets n'est pas arrêté » (PAV ou PAP). Grand Paris Sud préconise d'installer des bornes enterrées pour la collecte des déchets ménagers pour l'habitat collectif.

Le service ingénierie de la direction de l'Élimination et la Valorisation des Déchets devra être associé au projet afin d'étudier la gestion des déchets sur cette ZAC et le paiement éventuel d'une redevance spéciale pour les professionnel.

1.6-VoletEnergie

Il est indiqué dans l'étude d'impact que le territoire n'est pas soumis à un PCAET. Or, un PCAET à l'échelle de Grand Paris Sud est actuellement en cours de réalisation par la direction de la transition écologique.

En page 16 du rapport de présentation de la ZAC, il est indiqué que le potentiel de développement est trop faible pour créer un réseau de chaleur issue des EnR&R à l'échelle de la ZAC. Il est nécessaire de mener une étude de faisabilité technique et économique avant d'écarter la solution du réseau de chaleur.

Au-delà du volet relatif aux réseaux de chaleur, il est demandé de fixer des exigences complémentaires quant à l'ensoleillement et à l'écoulement du vent dans la ZAC.



Par ailleurs, des exigences complémentaires pourront être fixées à l'échelle des bâtiments sur le niveau de performance énergétique attendu (seule la conformité à la réglementation thermique en vigueur est demandée) ainsi que sur les caractéristiques bioclimatiques des bâtiments.

Enfin, il est indiqué en page 198 de l'étude d'impact que l'utilisation d'EnR sera systématique pour les maisons individuelles et favorisée pour les bâtiments collectifs. Il est proposé de prévoir aussi un recours systématique aux EnR pour les bâtiments collectifs.

2. POINTS DE VIGILANCE SUR LESQUELS L'AGGLOMERATION SOUHAITE ATTIRER L'ATTENTION

Au-delà des prescriptions au titre des compétences exercées par Grand Paris Sud qui devront être respectées dans le dossier de réalisation de la ZAC, la communauté d'agglomération souhaite attirer l'attention de l'aménageur sur un certain nombre de points qui pourraient faire l'objet d'un travail commun dans les phases ultérieures de l'opération.

2.1 – Sur le volet Espaces publics, Transport et Déplacement, compte tenu de l'importance des mobilités ~~doivent dans le projet, des préconisations sont formulées sur la manière dont les espaces publics pourront être traités~~ dans la ZAC.

Grand Paris Sud soulève la question de la localisation de ce nouveau projet. Le choix des sites d'extension urbaine doit notamment prendre en compte la qualité d'accès aux transports en commun. Or 3/4 de la ZAC est située en dehors de l'aire d'attraction de la station T Zen (500m). Il est donc nécessaire de prévoir et d'assurer la desserte en transport collectif de ce nouveau quartier et de tenir compte des possibilités de raccordement au T Zen 1 comme aux réseaux de modes actifs existants.

Un Plan Vélo ~~intégrera~~ une réflexion globale sur les conditions de maillage du territoire, de développement de services liés au vélo et de promotion de la pratique cyclable sera par ailleurs élaboré par Grand Paris Sud courant 2018.

L'organisation de la voirie:

- les voies à l'intérieur de la ZAC seront hiérarchisées, veillant à ne pas traiter de manière identique les voies de diffusion dans le quartier et celles de desserte
- les emprises de chaque voie seront dimensionnées en rapport à la fonction de cette voie à terme
- le stationnement sur voirie à vocation à être organisé, notamment sur les axes les plus structurants du quartier,
- des zones de modération des vitesses sur les voies de desserte interne seront développées :
 - zones 30 : plutôt à l'intérieur d'un quartier dans une optique de desserte
 - zones de rencontre : soit dans des centralités d'échelle plus réduite, soit pour des

voies avec un très faible trafic automobile et d'emprise réduite (type venelle). Son contact est à éviter avec une voie structurante. En règle générale, le stationnement n'y est pas autorisé

- Voie structurante : indispensable dans un quartier pour recueillir les flux générés par les nouvelles constructions. En général, le stationnement sur voirie est autorisé

Le réseau des modes actifs

Permettre un accès à pied et à vélo qui soit rapide et performant vers les services de proximité (écoles, commerces alimentaires, équipements de santé, commerces du quotidien) et vers les pôles structurants (gares, parcs d'activités, équipements sportifs, etc.), est une condition de leur fréquentation.

L'existence d'aménagements cyclables et de trottoirs pratiques, sûrs, agréables et confortables à fréquenter est, une condition de l'usage de ces modes de déplacement. D'une manière générale, la qualité des espaces publics est fondamentale dans l'utilisation des modes actifs. Les principes suivants pourront guider la définition du projet d'aménagement :

- Rendre les espaces publics et la voirie plus favorables à la pratique des modes actifs :
 - développer des aménagements cyclables (piste, bande, sas Vélo) sur les axes principaux
 - rendre la trame viaire adaptée à la pratique de la marche et du vélo, par création de nouvelles voies traversant les ilots,
 - réduire la largeur des chaussées et élargir les trottoirs,
 - végétaliser la voirie principale de la ZAC,
 - aménager des espaces de loisirs et promenade.
- Elaborer un réseau piéton/cycle lisible :
 - créer des aménagements et cheminements directs vers la centralité, les arrêts de bus, les équipements et vers les aménagements cyclables existants) soit avec des trottoirs confortables, piste cyclable, zone 30 ou de rencontre, si le réseau routier est orienté de manière directe et rapide vers la centralité ; soit avec des cheminements piétons/cycles lorsque le réseau routier est indirectement relié à la centralité (à partir d'un écart de l'ordre de 1,5 entre distance à vol d'oiseau et distance réseau) ;
 - apporter un soin particulier aux cheminements piétons/cycles : en garantissant la continuité du réseau de mode actif, en utilisant un jalonnement spécifique, en créant ou utilisant les perspectives des cheminements (notamment vers la centralité), permettant de "voir où l'on va"
- Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public :
 - une offre de stationnement vélo est proposée sur l'espace public



- les emplacements de stationnement des vélos sont distincts du trottoir
- des stationnements vélos sont systématiquement installés à proximité immédiate des centralités et des générateurs de déplacements (services).

Les transports en commun

Page 211, l'étude d'impact signale que « la voirie principale de la ZAC est dimensionnée pour pouvoir accueillir le passage d'un bus à terme ». Au-delà du dimensionnement de la voirie principale de la ZAC, les préconisations suivantes permettront d'assurer l'efficacité du réseau de transport en commun :

- Associer la Direction des Transports et des Mobilités de Grand Paris Sud et les transporteurs au tout début de la phase de conception du projet
- Réserver, dès la phase de conception, les espaces nécessaires aux bus : positionnement et longueur de la zone d'arrêt, aire régulation, espace de retournement, etc. Une attention particulière sera portée aux entrées et sorties de la zone, ainsi qu'aux éventuels tournants.
- Favoriser l'implantation des arrêts dans les secteurs de densité plus forte
- Localiser les arrêts à proximité immédiate des équipements (gymnase, médiathèque...) de façon à minimiser les distances de marche
- Garantir à la population un accès piétonnier attrayant, direct et sécurisé aux arrêts de bus : visibilité, éclairage, etc.
- Favoriser l'intermodalité entre modes de transports en offrant les infrastructures adéquates : places de covoiturage, stationnement vélo, arrêt de bus de rabattement à positionner à proximité immédiate du T Zen, signalisation spécifique...

Traitement de la phase travaux : mesures à prendre pour limiter au mieux les impacts sur les différents modes de déplacement, l'accès au secteur, ...).

2.2. Sur la question des équipements publics de la ZAC, ils seront traités dans le dossier de Réalisation et dans le Programme des Equipements Publics, qui seront présentés ultérieurement.

Toutefois, il est précisé dans le dossier de création que le projet de ZAC ne prévoit pas de création de groupe scolaire au regard de la capacité des équipements scolaires existants. Compte tenu de l'importance du nombre de logements neufs créés dans la ZAC, des aménagements ponctuels (extensions de groupe scolaire ?) sont tout de même prévus, ils devront être pris en charge dans le programme des équipements publics.

TRANS FAIRE



environnement + urbanisme

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

www.trans-faire.net

EPA SÉNART

ZAC de Villeray

Saint-Pierre-du-Perray (91)

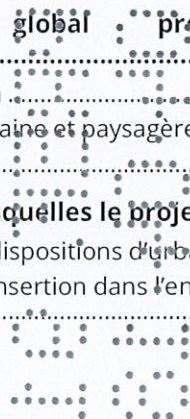
octobre 2017



Rapport de présentation

Sommaire

Objet du document.....	3
Objet de l'opération.....	4
Localisation et contexte.....	4
Développement urbain.....	6
Justification de l'opération	8
Choix du site et du périmètre de ZAC.....	8
Définition du programme	8
Dispositions issues de la concertation	9
Incidences des critères environnementaux.....	9
Description de l'état du site et de son environnement	10
Contexte réglementaire.....	10
Contexte socio-économique	12
Environnement physique	13
Milieu naturel.....	14
Milieu urbain et paysage	16
Déplacements.....	18
Santé, risques et nuisances.....	19
Programme global : prévisionnel des constructions	20
Programmation	20
Conception urbaine et paysagère	20
Phasage	22
Raisons pour lesquelles le projet a été retenu....	23
Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	23
Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain	24



La mise en page est optimisée pour une impression recto-verso.

Objet du document

L'article R311-2 du code de l'urbanisme définit le contenu du rapport de présentation d'un dossier de création de ZAC, dossier qui contient par ailleurs, un plan de situation, un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone, l'étude d'impact de la ZAC.

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

Le rapport de présentation « 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 global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu »¹.



¹ Code de l'urbanisme, article R311-2

Objet de l'opération

Localisation et contexte

Site d'implantation

Le projet s'implante à Saint-Pierre-du-Perray, commune située dans le département de l'Essonne à environ 40 km au sud-est de Paris, sur le territoire de l'Agglomération Grand Paris Sud (GPS) Seine-Essonne-Sénart créée au 1er janvier 2016 et qui regroupe 24 communes dont Saint-Pierre-du-Perray.

Le projet s'inscrit dans le cadre général de l'urbanisation de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Sénart (anciennement Ville Nouvelle de Sénart).

Le site d'étude se trouve au sud-est du tissu urbanisé de la commune de Saint-Pierre-du-Perray.

Propriété foncière

Les références cadastrales des parcelles concernées par la création de ZAC sont les suivantes : A1105, A 2553, A 2555, A 417, A 409, A 416.

Les terrains d'implantation de la ZAC sont sous maîtrise foncière de l'État.

Contexte

Saint-Pierre-du-Perray présente aujourd'hui environ 175 ha urbanisés par des logements et 33 ha environ par des activités pour un territoire de 1 172 ha.

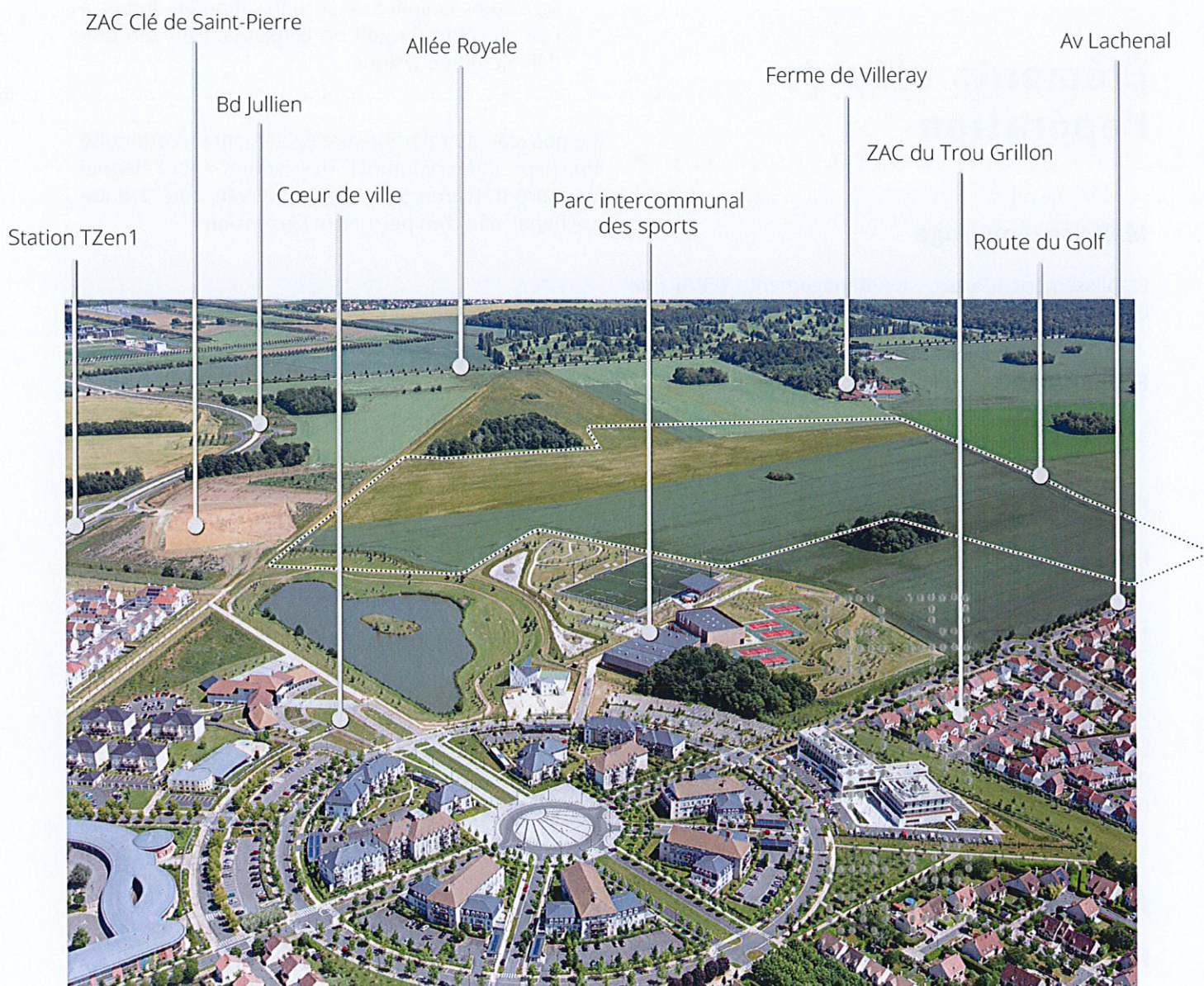
La ZAC du Trou Grillon, la ZAC de Villepècle et la ZAC de la Clé de Saint-Pierre sont des ZAC mixtes (logements et activités) qui supportent actuellement l'essentiel du développement urbain de la commune.

La population de la commune, qui était de 5 862 habitants en 1999, était en 2013 de 9 758. Ceci représente une augmentation de plus de 66 % en 14 ans.

Les emplois, estimés à 2 194 en 2013, ont doublés depuis 1999. La partie dédiée aux activités économiques dans la ZAC de Villepècle présente encore quelques terrains disponibles à la commercialisation. La partie activités de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre prend le relai avec un objectif de création de 750 à 1 000 emplois.

Les ZAC mentionnées ci-avant ont ainsi permis de développer habitats et emplois de manière significative et soutenue et ont contribué à modifier profondément l'organisation de la commune avec, en particulier, l'émergence d'un nouveau cœur de ville.

Pour accompagner ce développement, plusieurs groupes scolaires ont été réalisés, et un nouveau groupe scolaire est programmé dans le secteur sud de la Clé de Saint-Pierre.



Vue aérienne du secteur (source EPA Sénart, Laurent Descloux, 2015)

Développement urbain

Éléments clés de l'opération

Maîtrise d'ouvrage

Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Sénart

Procédure

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Superficie de la ZAC

Environ 36,3 hectares

Programmation

Environ 1 270 logements, représentant une surface de plancher de 90 000 à 100 000 m².

La ZAC participera financièrement aux besoins d'équipements publics induits par la programmation de ces logements.

Aménagement d'un nouveau quartier

Le projet consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation essentiellement résidentielle.

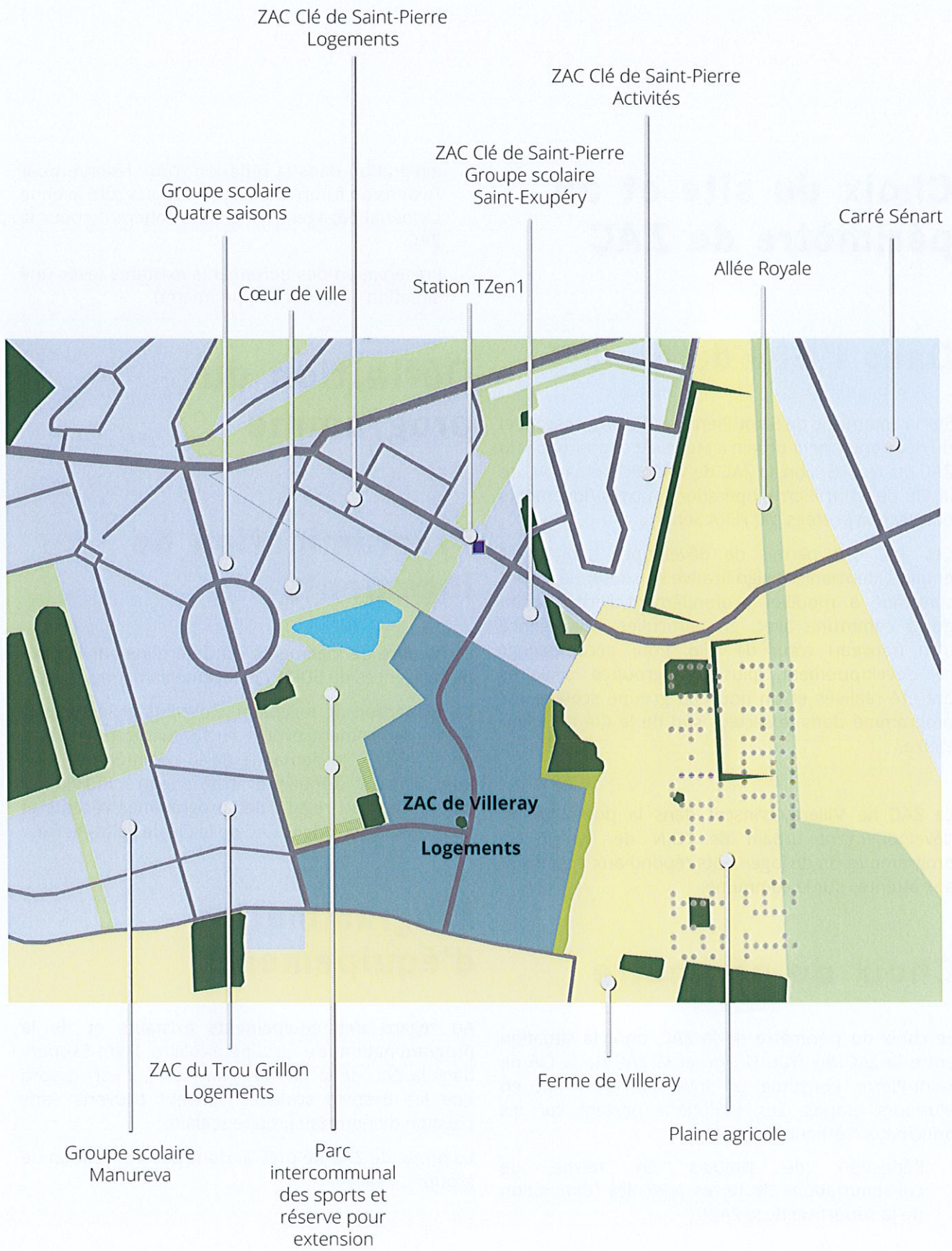
Le développement envisagé comporte :

- Un objectif d'insertion en continuité des urbanisations alentours : le nouveau centre-ville au nord-ouest, le Trou Grillon au nord et à l'ouest, la Clé de Saint-Pierre au nord-est. La continuité concerne en particulier tous les modes de déplacement, avec une grande attention portée aux piétons et aux cyclistes. Elle est aussi

présente dans le maillage des espaces verts publics.

- Une attention particulière portée au grand paysage, puisque ce nouveau quartier, qui s'ouvre côté est et sud sur des terres agricoles, va constituer la limite de l'urbanisation au sud et à l'est, la route du golf en constituant au sud une délimitation physique.

Ce nouveau quartier s'insère également en continuité du parc intercommunal des sports, pour lequel une aire d'environ 5 ha a été réservée, côté avenue Lachenal, afin d'en permettre l'extension.



Justification de l'opération

Choix du site et du périmètre de ZAC

- Intégration dans la réflexion d'une réserve pour l'extension future du parc des sports côté avenue Lachenal dégageant une unité cohérente pour la ZAC.
- Préservation des boisements existants (avec une situation en dehors du périmètre).

Dans l'OIN de Sénart

Sur la commune de Saint-Pierre-du-Perray, l'essentiel du développement urbain a été et est supporté par la ZAC du Trou Grillon, la ZAC de Villepècle et la ZAC de la Clé de Saint-Pierre, opérations mixtes (logements et activités) portées par l'EPA Sénart.

Ces ZAC ont permis de développer habitats et emplois de manière significative et soutenue et ont contribué à modifier profondément l'organisation de la commune avec, en particulier, l'émergence d'un nouveau cœur de ville. Pour accompagner ce développement, plusieurs groupes scolaires ont été réalisés et un nouveau groupe scolaire est programmé dans le secteur sud de la Clé de Saint-Pierre.

La ZAC de Villeray s'inscrit dans la poursuite du développement urbain de l'OIN de Sénart. Sa programmation de logements répond aux besoins et aux attentes sur la commune.

Choix du périmètre

Le choix du périmètre de la ZAC, dont la situation entre la ZAC du Trou Grillon et la ZAC de la Clé de Saint-Pierre constitue un invariant, s'est fait en plusieurs étapes. Les évolutions portent sur les principaux éléments suivants :

- Réduction de l'impact en terme de consommations de terres agricoles (diminution de la superficie de la ZAC).

Définition du programme

Programmation de logements

Le nombre de logements est déterminé sur la base des exigences du SDRIF (35 logements par hectare).

La proportion de logements collectifs et individuels a progressivement évolué en faveur de l'individuel, en réponse à la demande de la commune et avec pour objectif d'équilibrer l'offre (entre individuels et collectifs) au regard des programmes récents et notamment ceux de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre.

Programmation d'équipements

Au regard des équipements existants et de la programmation du groupe scolaire Saint-Exupéry dans la ZAC de la Clé de Saint-Pierre, il est ressorti que les besoins scolaires seraient couverts sans création de nouveau groupe scolaire.

Le projet de ZAC ne prévoit donc pas de création de groupe scolaire.

Dispositions issues de la concertation

Le projet s'est nourri de propositions issues de la concertation menée en ateliers publics d'octobre 2016 à janvier 2017.

Les principales dispositions intégrées au projet et issues de cette concertation sont :

- La circulation douce assurant une liaison entre la ZAC de Villeray et la rue Vivaldi au nord, en longeant le parc des sports et le bassin existant.
- L'aménagement d'un lieu repère, proposant une « centralité » dans ce quartier, lieu public identifié et support d'usages variés : square, rencontre...
- L'aménagement d'un parcours sportif en appui sur la circulation douce centrale développée le long des noues.
- Un cheminement en bordure de champ côté est de la ZAC.
- Un bosquet à l'angle sud-ouest de la ZAC, face à la déchetterie, pour assurer un tampon végétal au bénéfice des habitations les plus proches.

Incidences des critères environnementaux

Au-delà des préoccupations exprimées par les habitants de Saint-Pierre-du-Perray, des évolutions de plan masse interviennent sur base de la prise en compte des critères environnementaux.

L'optimisation environnementale est transversale et porte notamment sur :

- L'intégration paysagère du site et le traitement des limites de l'opération.
- La connexion avec le tissu urbain existant.
- La consommation d'espaces agricoles.
- Les déplacements au sein du site et les jonctions à l'existant.

- La prise en compte des nuisances générées par le projet pour les riverains (niveau sonore, qualité de l'air...).



Description de l'état du site et de son environnement

Contexte réglementaire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Sénart, dont l'élaboration avait été lancée en 2013, ne sera pas opposable.

Le site d'étude se trouve actuellement en zones 2AU et 2AUp au PLU de la commune. Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées à être urbanisées dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle de Sénart. Ce zonage est en cours de modification dans le cadre de la révision générale du PLU décidée en décembre 2015.

Gouvernance

Le projet se développe sur le territoire de l'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart créée au 1er janvier 2016 qui regroupe 24 communes dont Saint-Pierre-du-Perray.

L'EPA Sénart est aménageur de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Sénart. Établissement public à caractère industriel et commercial, l'EPA Sénart a pour mission l'aménagement et le développement du territoire de Sénart.

Servitudes

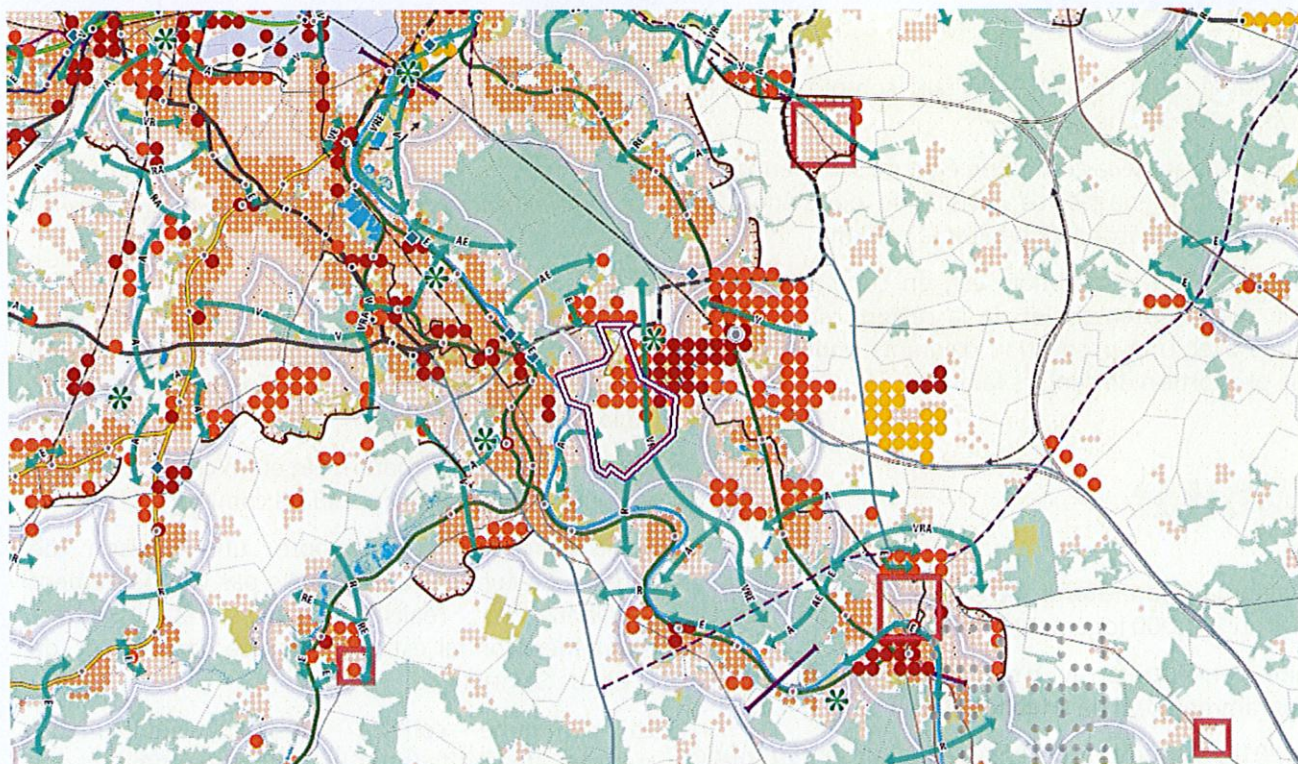
Le plan de servitudes d'utilité publique de la commune ne fait pas apparaître de servitudes au niveau du site d'étude, ni à proximité immédiate.

Politiques d'urbanisme locales

Le site d'étude se trouve en secteur d'urbanisation préférentielle au Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) horizon 2030. Une liaison nord-sud est identifiée à l'est du site d'étude (liaison verte et espace de respiration).

L'Agglomération Grand Paris Sud est engagée dans le Contrat d'Intérêt National (CIN) Porte sud du Grand Paris. Ce contrat porte des engagements concernant les transports, le développement économique et l'aménagement urbain du territoire.

La commune de Saint-Pierre-du-Perray est concernée par le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Sénart, qui vise aux horizons 2025 / 2027 l'accueil de 20 à 25 000 nouveaux emplois et de 10 000 étudiants et la construction de 15 000 logements.

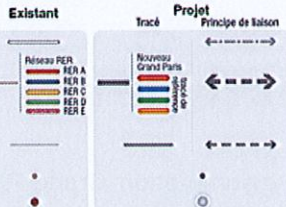


Relier et structurer

Les infrastructures de transport

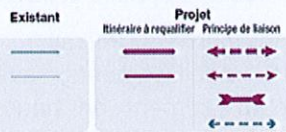
Les réseaux de transports collectifs

- Niveau de desserte national et international
- Niveau de desserte métropolitain
- Niveau de desserte territoriale
- Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)
- Gare TGV



Les réseaux routiers et fluviaux

- Autoroute et voie rapide
- Réseau routier principal
- Franchissement
- Aménagement fluvial



Les aéroports et les aérodromes

-

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à porter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- ✱ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- ↑ Les continuités : Espace de respiration (R), Liaison agricole et forestière (A), Continuité écologique (E), Liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

La commune au SDRIF horizon 2030 (source IDF, 2013)

Contexte socio-économique

Population

L'Agglomération Grand Paris Sud compte en 2016 environ 337 000 habitants.

La population de la commune était de 9 758 en 2013, avec 3 330 ménages. La densité de population en 2013 était d'environ 842 habitants par km².

La population communale est, en comparaison de celle du département et de la région, relativement jeune, avec une proportion d'enfants importante et une proportion de seniors faible.

Habitat

L'Agglomération Grand Paris Sud compte en 2016 environ 131 000 logements.

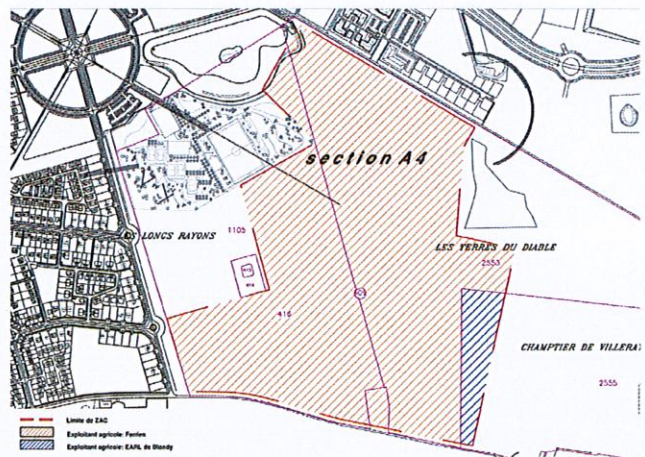
Saint-Pierre-du-Perray n'est pas concerné par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

En 2016, le nombre de logements sur la commune peut être estimé à environ 4 680. La part des logements sociaux sur la commune en 2016 est d'environ 23,7 %.

La proportion de maisons reste importante malgré une progression ces dernières années de la part d'appartements dans le parc communal. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2,9 en 2013 d'après l'INSEE.

Équipements

La commune compte 4 groupes scolaires (maternelle et élémentaire). La réalisation d'un nouveau groupe scolaire est programmée dans la ZAC de la Clé de Saint-Pierre. Le collège intercommunal Camille Claudel se trouve sur le territoire communal. Le lycée Robert Doisneau est situé à Corbeil-Essonnes. Une offre d'établissements privés existe au Carré Sénart et à Corbeil-Essonnes.



Exploitants agricoles sur le site d'étude (source EPA Sénart, 2016)

La commune accueille deux crèches et un relais d'assistants maternels. La réalisation d'une maison d'assistants maternels est programmée dans la ZAC de la Clé de Saint-Pierre.

Un centre de loisirs maternelle et un centre de loisirs élémentaire sont présents sur la commune.

Saint-Pierre-du-Perray compte une maison de retraite. La commune n'accueille pas d'hébergement étudiant. La réalisation d'un établissement intergénérationnel est programmée dans la ZAC de la Clé de Saint-Pierre.

La commune compte plusieurs équipements culturels et sportifs (dont le Parc intercommunal des Sports situé à proximité immédiate du site d'étude).

Activités

L'Agglomération Grand Paris Sud accueille en 2016 18 000 entreprises et 138 000 emplois.

Saint-Pierre-du-Perray accueillait en 2013 619 établissements, avec un taux de création d'établissement en hausse depuis 2009, et 2 194 emplois. Le taux de chômage des 15 - 64 ans était de 6,9 % en 2013 (inférieur à ceux du département et de la région).

La commune compte trois zones d'activités économiques (ZAE) existantes et une ZAE prévue sur la ZAC de la Clé de Saint-Pierre.

Le site d'étude est aujourd'hui exploité pour l'agriculture par 2 exploitants. Les terres agricoles de la ZAC (35,5 ha) représentent environ 0,8 % de la surface agricole de l'OIN de Sénart.

Environnement physique

Terres et sols

L'altitude au niveau du site d'étude est comprise entre 86 et 90 m. Le point bas est situé au nord du site.

Les principales formations géologiques rencontrées au niveau du site d'étude sont des Limons des plateaux, un complexe hétérogène d'Argiles, des Marno-calcaires et des Argiles Vertes.

Les sols ne sont pas exploités sur la commune et aucun gisement de matériaux n'est identifié au droit du site d'étude.

Climat

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France fixent les politiques locales en matière de climat sur la commune.

Les conditions climatiques au niveau du site d'étude sont caractéristiques du climat francilien (ensoleillement moyen, précipitations réparties au cours de l'année, vents dominants du sud-ouest).

Le site d'étude est peu impacté par le phénomène d'îlot de chaleur urbain (éloignement de Paris, présence de massifs boisés et de plaines agricoles à proximité).

Eau

Le projet est concerné par plusieurs plans et programmes : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands, Plan Territorial d'Actions Prioritaires (PTAP) de l'UH Seine-Parisienne Grands Axes 2013-2018, Contrat de Bassin Seine Parisienne Amont 2012-2016.

Le projet est soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Au niveau du site d'étude, la nappe superficielle rencontrée est celle des Calcaires de Brie. Cette nappe est « extrêmement vulnérable » aux pollutions.

Le site d'étude se trouve dans l'Unité Hydrographique (UH) Seine-Parisienne Grands Axes et plus précisément dans la sous masse d'eau du ru des Prés Hauts, pour laquelle l'atteinte des bons états chimique et écologique est fixée en 2027.

Des points d'eau et de petites zones humides sont présents sur le site d'étude et en périphérie.



Milieu naturel

Réseaux écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France cartographie un corridor arboré à restaurer orienté nord-sud qui passe en partie ouest du site d'étude, avec un point de fragilité à traiter à son extrémité nord.

Il n'existe pas de connexions directes entre les sites Natura 2000 « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte » et « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne » les plus proches du site d'étude (environ 7 km au sud-ouest) et celui-ci.

Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont situées dans les alentours du site d'étude, la plus proche étant la forêt de Rougeau (à environ 1 km au sud).

La commune de Saint-Pierre-du-Perray ne compte pas d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) sur son territoire.

Habitats

Le site d'étude correspond à une zone de cultures.

Les principaux habitats relevés sur le site et à proximité immédiate sont des cultures, des friches post-culturelles, des formations herbeuses mésophiles, des pelouses urbaines tondues, des boisements.

Des habitats humides sont présents dans le site (un petit plan d'eau présent dans un boisement, mouillères) et en périphérie (fossé, bassin, points d'eau au sein de deux boisements situés en limite du site).

Espèces

Une espèce remarquable de flore a été identifiée dans le site d'étude et trois ont été répertoriées à proximité du site d'étude. Une de ces espèces, le Trèfle aggloméré observé hors site d'étude, est protégée en Ile-de-France et classée en danger critique d'extinction sur la liste rouge régionale.

Deux espèces de flore invasives ont été observées : Robinier faux-acacia (dans le site d'étude) et Sénéçon du Cap (au nord, hors site).

Les enjeux liés aux insectes sont faibles (peu d'espèces, aucune espèce protégée).

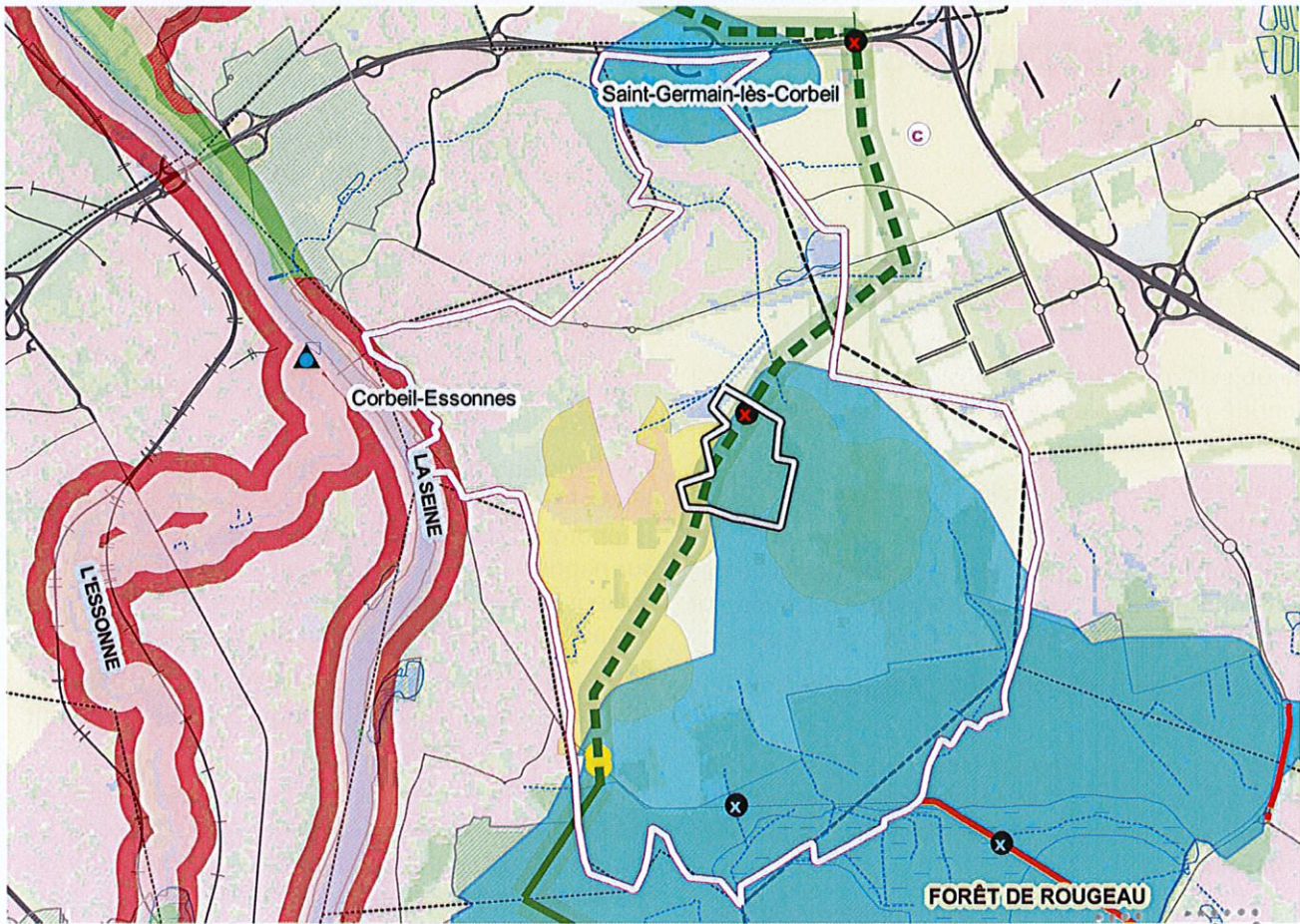
Le site présente un enjeu fort pour les amphibiens, avec la présence du Triton crêté et de la Grenouille rieuse (espèces protégées) dans le périmètre de ZAC.


























Aucun reptile n'a été rencontré sur le site d'étude (habitat agricole non favorable).

La présence de plusieurs cortèges d'oiseaux a été constatée, en lien avec la mosaïque de milieux : cortège des espaces ouverts cultivés, cortège des espaces boisés, cortège des friches (sur les franges, dans des espaces en attente d'aménagement), cortège des espaces urbains (sur les franges), cortège des milieux humides et aquatiques (sur la frange, au niveau du bassin d'eaux pluviales). Une liste significative d'espèces protégées a été observée.

Plusieurs espèces de mammifères terrestres ont été observées (non protégées), dont certaines attestent de connexions écologiques fonctionnelles pour la grande faune.

La présence de chauves-souris est avérée sur le site d'étude, toutes les espèces étant protégées.



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
<p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none">  Corridors de la sous-trame arborée  Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none">  Le long des fleuves et rivières  Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none">  Corridors de la sous-trame arborée  Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none">  Le long des fleuves et rivières  Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none">  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer  Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none">  Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux  Autres connexions multitrames 	<p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none">  Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes  Principaux obstacles  Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none">  Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture  Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)  Obstacles sur les cours d'eau  Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport  Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none">  Réservoirs de biodiversité  Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none">  Secteurs de concentration de mares et mouillères  Mosaïques agricoles  Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Carte des objectifs du SRCE IDF (source IDF, 2013)

Milieu urbain et paysage

Paysage et usages

Un objectif de traitement des lisières urbaines est identifié par le Guide des Paysages de l'Essonne au niveau du site d'étude.

Le paysage local est agricole, ponctué par des petits boisements.

Les limites nord et ouest sont des franges urbaines résidentielles avec des épannelages relativement homogènes (un peu plus haut au nord qu'à l'ouest).

Les vues depuis le site sont dégagées sur les horizons sud et sud-est.

Les territoires du secteur sont marqués par un usage agricole historique. L'urbanisation de la plaine agricole s'est faite progressivement depuis la vallée de la Seine.

Le site d'étude aujourd'hui est entièrement dédié à un usage agricole. Les usages alentours sont majoritairement résidentiels.

Patrimoine bâti

La commune ne fait pas l'objet d'une ZPPAUP¹ ou d'une AVAP². Le PLU identifie quelques bâtiments remarquables sur son territoire, dont la ferme de Villeray, située au sud-est du site d'étude (à environ 200 m de la limite future de la ZAC).

Le site d'étude se trouve en dehors de sites inscrits et classés et n'est pas impacté par un périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé.

Le diagnostic d'archéologie préventive réalisé par l'INRAP met en évidence plusieurs périodes d'occupation successives du site et fait état de la présence d'entités archéologiques d'intérêt (voie réputée antique, enclos gallo-romain).

1 Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

2 Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Energie et réseaux

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Île-de-France fixe des objectifs relatifs à l'énergie.

Le territoire de Sénart compte un règlement d'assainissement collectif pour les eaux usées. Le schéma directeur d'assainissement pluvial impose un débit de fuite maximal de 1 l/s.ha à l'occurrence centennale. Un règlement relatif à la distribution d'eau potable est en vigueur.

Plusieurs énergies renouvelables et de récupération (ENR&R) locales sont mobilisables : solaire thermique et photovoltaïque, géothermie « sèche », géothermie sur nappe superficielle, bois énergie, récupération de chaleur sur les eaux grises. Les autres ENR&R ne sont pas adaptées au site et /ou au projet envisagé.

Il n'existe pas de réseaux de chaleur sur la commune et le potentiel de développement est faible (gisement thermique trop faible).

Le site d'étude n'est actuellement pas équipé en réseaux. Des réseaux (électricité, gaz, télécom) se trouvent en limites nord et ouest du site sur lesquels le raccordement est possible. L'exutoire des eaux usées pourra se faire dans une canalisation en attente en limite nord du site d'étude et le bassin d'eaux pluviales situé au nord-ouest pourra participer à la régulation des eaux pluviales du site.

Déchets

Les politiques locales en matière de déchets (Plan régional d'élimination des déchets d'Île-de-France (PREDIF) et Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Chantier (PREDEC) d'Île-de-France) visent une réduction des volumes produits et une meilleure valorisation.

Actuellement, l'activité agricole génère des déchets agricoles de nature variée. Leur collecte et leur traitement doit se faire dans les filières adaptées.

La collecte des ordures ménagères sur la commune se fait au porte à porte et est gérée par l'Agglomération Grand Paris Sud.



Grand paysage (source TRANS-FAIRE, 2015, 2016)

Déplacements

Réseau routier

Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF) et le Schéma Départemental des Déplacements (SDD) 2020 définissent les politiques locales de déplacement. Le PLU de Saint-Pierre-du-Perray fixe les règles de stationnement.

Le site ne compte actuellement pas de voiries, mais uniquement des chemins agricoles. Il est desservi par le boulevard Christian Jullien au nord, l'avenue Louis Lachenal à l'ouest, la route du Golf de Villeray au sud.

L'étude de trafic réalisée sur le secteur montre un trafic important sur la RD947 et un trafic modéré sur le bd Christian Jullien et l'avenue Louis Lachenal.

A proximité du site d'étude, le trafic est fluide y compris aux heures de pointe. A une échelle plus large, plusieurs difficultés sont observées en lien avec la saturation récurrente de la RN104 sur la section à 2 x 2 voies entre l'A5 et le diffuseur avec la RD33 (Tigery / St Germain lès Corbeil).

Plusieurs parkings gratuits sont présents à proximité de l'hôtel de ville et du Parc des Sports. L'avenue Louis Lachenal, en limite ouest du site d'étude, propose du stationnement sur voirie.

Transports en commun

La commune n'est pas directement desservie par le réseau ferré (stations RER D à environ 4 km à l'ouest (Corbeil-Essonnes) et à l'est (Liesaint-Moissy)).

La limite nord du site d'étude se trouve à environ 200 m de l'arrêt du TZen1, bus en site propre, situé sur le boulevard Christian Jullien, connecté au réseau RER D à Liesaint et à Corbeil-Essonnes.

Le site d'étude est desservi par 2 lignes de bus (arrêt rue Lachenal situé en limite ouest du site), dont une reliant le lycée Robert Doisneau à Corbeil-Essonnes.

Réseau piétons et cycles

Saint-Pierre-du-Perray ne compte pas d'itinéraire départemental identifié au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de l'Essonne ou au Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD).

Les grands itinéraires cyclables sont l'Allée Royale à l'est du site d'étude et la RD947 au nord.

Le cœur de ville et les quartiers situés au nord et à l'ouest du site d'étude sont principalement aménagés pour les déplacements piétons.

Il n'existe pas de stationnement vélos à proximité du site d'étude.

Santé, risques et nuisances

Risques naturels et technologiques

Le risque de mouvement de terrain sur la commune se caractérise par un risque sismique très faible et un risque d'aléa retrait gonflement des argiles faible à moyen (avec une sensibilité particulière des Argiles Vertes présentes sur le site d'étude à une profondeur de 7 à 10 m).

Le risque d'inondation par débordement d'un cours d'eau est faible, le site d'étude étant situé en dehors du périmètre de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine. Il existe un risque de remontée de nappe, la nappe des Calcaires de Brie étant très proche du sol et très sensible aux précipitations atmosphériques.

Le territoire communal n'est pas soumis à des risques industriels. Il existe sur la commune un risque lié au transport de matières dangereuses par canalisation, qui n'impacte pas le site d'étude.

Pollutions et risques sanitaires

Les politiques locales en matière de qualité de l'air sont le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Île-de-France et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France.

Il n'existe pas de pollutions industrielles répertoriées sur le site d'étude ou à proximité. La qualité des sols est impactée par l'agriculture intensive (produits phytosanitaires).

La commune est classée en zone sensible pour la qualité de l'air.

Les mesures in situ des concentrations en NO₂ mettent en évidence des teneurs faibles dans l'environnement du site d'étude.

Les mesures de particules PM10 sur le site d'étude indiquent que la circulation routière n'est pas la source principale d'émission, avec des teneurs qui dépassent ponctuellement les objectifs de qualité (ce qui est potentiellement dû aux émissions liées au chantier en cours au nord du site d'étude).

Nuisances

Le site d'étude est peu impacté par le bruit aérien. Il n'est pas concerné par le bruit ferroviaire. Il ne se situe pas dans le couloir de bruit d'infrastructures routières.

Les niveaux sonores mesurés sont caractéristiques d'une ambiance sonore relativement calme. L'ensemble des niveaux sonores est inférieur à 50 dB(A) en journée et inférieur à 40 dB(A) la nuit.



Programme global prévisionnel des constructions

Programmation

Le programme porte sur la construction de 1 270 logements, représentant une surface de plancher de 90 000 à 100 000 m². Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Les constructions se répartissent sensiblement à parité entre habitat individuel et appartements.
- L'habitat individuel représente environ les ¾ des surfaces cessibles.
- Les logements sociaux représentent 25 % de la programmation.
- Une large variété est recherchée dans les typologies et les formes bâties.

La ZAC participera financièrement aux besoins d'équipements publics induits par la programmation de logements.

En ce qui concerne l'accueil scolaire, les groupes scolaires existants (groupe scolaire Manureva notamment en première phase du projet) et en projet (groupe scolaire Saint-Exupéry dans la ZAC de la Clé de Saint-Pierre) seront mobilisés et en capacité d'accueillir la totalité des enfants de la ZAC. Des aménagements ponctuels pourront être nécessaires mais compte tenu de ce contexte, il n'est pas prévu de nouveau groupe scolaire au sein de la ZAC de Villeray.

Par ailleurs, il n'est pas prévu de commerces dans le quartier, par souci de préserver le tissu commercial de centre ville.

Dans cette logique, les liaisons de la ZAC avec l'urbanisation existante et le centre ville ont pour objectif de favoriser les échanges en confortant ce tissu par l'apport d'une nouvelle population.

Conception urbaine et paysagère

Épannelage et volumétrie

En matière d'épannelage et de volumétries, un gradient est prévu du nord (avec les hauteurs les plus importantes, limitées à 15 m au faîtage) au sud (maisons individuelles). Le long de l'axe central des petits collectifs sont envisagés (petits immeubles, logements accolés ou superposés...). Les constructions s'implantant en limite ouest de la ZAC présenteront une typologie proche de l'existant pour constituer un ensemble équilibré de part et d'autre de l'avenue Lachenal.

Une diversité des typologies et des formes bâties est recherchée (notamment en ce qui concerne l'individuel).

Espaces publics et centralité

Le projet s'appuie sur une veine centrale nord-sud qui longe, au nord, le parc des sports et s'ouvre sur les abords du bassin existant du Trou Grillon, assurant une continuité d'espace vert avec le parc du ru des Prés Hauts prévu au cœur de la ZAC voisine Clé de Saint-Pierre.

Cet espace vert central permettra des pratiques variées : promenade, jeu, liaison vers les équipements publics, parcours sportif.

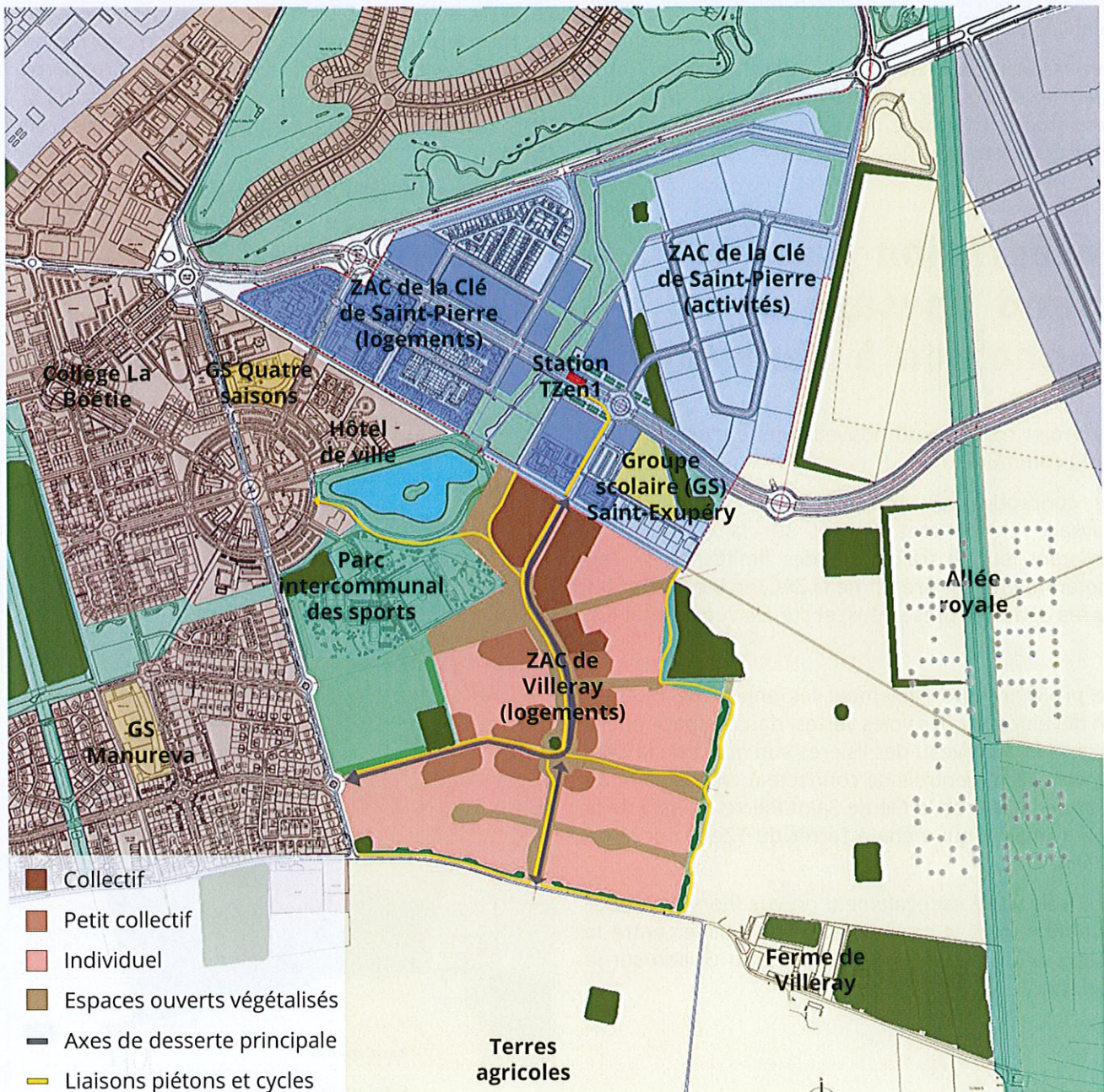


Schéma indicatif de principe d'aménagement (source EPA Sénart, 2017)

Cet espace intègre également une fonction de régulation hydraulique avec un aménagement des rives sud-est du bassin du Trou Grillon au nord (abaissement) et la création d'une noue large à pentes douces.

Le projet s'appuie également sur une centralité, conçue comme un lieu repère aménagé en partie centrale du projet, au cœur du quartier.

Cet espace public, qui inclut le petit boisement et la mare existants, sera doté d'une identité spécifique, constituant un espace de référence dans le quartier support d'usages variés.

Intégration dans le grand paysage et connexion à l'existant

Le projet constitue la nouvelle limite d'urbanisation de la commune.

La conception du projet intègre ces enjeux de paysage en mettant l'accent sur la connexion à l'existant, sur le traitement des limites de la ZAC (notamment la lisière est de la ZAC, en limite avec les terres agricoles préservées) et sur les vues lointaines.

Le projet intègre également les enjeux de mobilité en développant des voies vertes, dans l'espace public central et au niveau des lisières sud et est de la ZAC. La voie verte centrale se connecte à celle prévue au sein de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre au-delà de la voie romaine qui mène à l'arrêt du TZen1 sur le bd Jullien.

Une voie verte est également prévue (hors ZAC) pour remonter vers le nord-ouest et déboucher entre le centre paroissial et le bassin du Trou Grillon sur la rue Vivaldi.

Phasage

Le développement de la ZAC est prévu sur une douzaine d'années avec une fin des livraisons de logements envisagée en 2032.

La réalisation d'une première phase est envisagée à l'horizon 2023 avec la livraison d'environ 220 logements individuels. Les premières constructions sont prévues en partie sud-ouest de la ZAC, au contact de l'urbanisation existante du Trou Grillon.

Cette programmation vise la recherche d'un équilibre avec l'offre proposée sur la Clé de Saint-Pierre (logements collectifs majoritairement).

Dans la seconde phase de l'opération, un relatif équilibre annuel de livraison sera recherché entre logements collectifs et individuels.

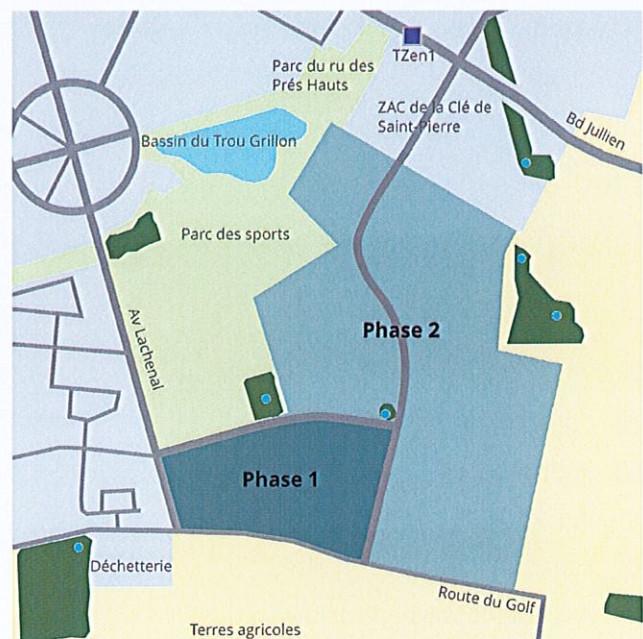


Schéma indicatif du phasage

Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Compatibilité avec le SDRIF horizon 2030

La création de la ZAC de Villeray intervient en secteur d'urbanisation préférentielle au Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) horizon 2030 et correspond aux « *espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements* »¹ prévus par le SDRIF.

La densité moyenne sur la ZAC est de 35 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SDRIF sur ces secteurs.

La ZAC ne porte atteinte à aucune continuité écologique, espace de respiration, liaison agricole et forestière, liaison verte, lisière d'un espace boisé, ou front urbain d'intérêt régional représentés sur la carte de destination générale.

Compatibilité avec les contrats intercommunaux

La création de la ZAC s'inscrit en cohérence avec les priorités stratégiques du Contrat d'Intérêt National (CIN) Porte sud du Grand Paris concernant le développement équilibré de l'habitat puisque le projet prévoit la création d'un habitat diversifié.

¹ Cahier 3 Orientations réglementaires

Cette création d'habitat est également en cohérence avec les objectifs chiffrés du Contrat de Développement Territorial (CDT) de Sénart (construire 1 050 logements par an).

Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-du-Perray

La création de la ZAC de Villeray intervient en zone 2AU et 2AUp au PLU de la commune, en cohérence avec la destination de ces zones, « *zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être urbanisée dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle de Sénart* », sous forme d'opérations d'ensemble et modification ou révision du PLU pour la zone 2AU.

La ZAC n'impacte aucun espace vert, protégé, existant ou à créer.

La révision générale du PLU a été décidée en décembre 2015². Elle concerne directement le périmètre de ZAC, qui va faire l'objet d'un nouveau zonage dans ce cadre.

Les règles à respecter sur la ZAC sont ainsi en cours de définition.

Elles seront respectées par le projet.

Absence d'impact en matière de servitudes

Le projet n'est pas concerné par les servitudes d'utilité publique définies sur la commune. Il n'induit pas de nouvelles servitudes.

² Conseil municipal du 16/12/2015

Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

Gestion des terres

Une réflexion est menée pour limiter les mouvements de terre à l'échelle de l'opération et favoriser la réutilisation in situ des déblais (traitement des limons pour la réalisation des couches de forme des voiries) et de la terre végétale (pour les aménagements paysagers), lorsque leur qualité le permet.

Le stockage de la terre végétale est réalisé selon les règles de l'art afin de préserver ses qualités intrinsèques (hauteur limitée à 2 m par exemple pour limiter le tassement et l'asphyxie).

Concernant les opérations de construction et la réalisation de voiries, les prescriptions géotechniques sont respectées.

Gestion de l'eau

Un système de bassins et de noues est prévu pour la gestion des eaux pluviales.

L'espace public vert central en constitue la trame principale, avec en partie nord, l'abaissement prévu d'une partie sud-est des rives du bassin existant du Trou Grillon et la renaturation du ru des Prés Hauts. Cet espace intègre également des noues aux pentes douces.

Le système central est relayé par des noues peu profondes situées en parallèle des courbes de niveau (est-ouest) pour alimenter ce système et contribuer au maillage recherché.

L'évolution du travail d'étude hydraulique devrait permettre de préciser en particulier les profils de berges envisageables.

Ces espaces de noues et bassins doivent autoriser une accessibilité plus ou moins aisée pour des parcours informels sur ces espaces verts.

Cette accessibilité vise également celle des engins d'entretien. La facilité d'entretien, y compris de

nettoyage de débris, est une composante de la conception.

La préservation des mares existantes au cœur des boisements, et la mise en relation de ces espaces pour la petite faune (amphibiens, petits rongeurs...) constitue également un axe de travail.

En limites de ZAC, à l'est et au sud, des noues sont également prévues pour assurer le transit des eaux de ruissellement du bassin versant amont (parcours avec ressauts à l'est pour gérer 1,5 à 2 m de dénivelé environ entre la route du Golf et le bois des Terres du Diable), et également pour collecter les eaux pluviales des terrains privés en bordure (individuels pour la plupart).

Réseaux écologiques

La conception des espaces paysagers est favorable à l'accueil de la faune et de la flore. Le projet développe une trame herbacée, ponctuée par des bosquets et alignements d'arbres et des strates arbustives. Les boisements existants sont préservés.

Cette trame verte est support d'une trame bleue, constituée des ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales, de la mare existante préservée et de milieux humides créés en compensation de la destruction d'une petite zone humide à faible fonctionnalité.

Cette trame verte et bleue intègre des habitats pour la faune et des axes de déplacements privilégiés pour la faune terrestre et volante.

Stratégie énergétique

Les bâtiments d'habitation (logements individuels et collectifs) respectent la Réglementation Thermique en vigueur (RT2012 pour les premières livraisons puis RT2020).

Raccordement aux réseaux

L'aménagement de la ZAC s'accompagne de la création de réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement (système séparatif), d'éclairage public, de télécommunication.

La distribution et le raccordement de la ZAC s'appuient sur la connexion aux infrastructures existantes (prévues à cet effet au nord et à l'ouest du

projet). Les nouveaux réseaux sont prévus au niveau des emprises de voirie de la ZAC.

Collecte des déchets

A ce stade, le mode de collecte des déchets n'est pas arrêté : porte-à-porte ou points d'apports volontaires (PAV) enterrés sur l'espace public. Ce choix a des impacts sur le dessin de l'espace public, la conception des bâtiments...

Desserte, accès et maillage routier

Le projet intègre la création de nouvelles voiries de desserte. Ces voiries se connectent aux voies qui encadrent la ZAC : la route du golf de Villeray au sud, l'avenue Lachenal à l'ouest, les voies nouvelles de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre au nord.

La création d'un linéaire de voirie principale d'environ 1,2 km est envisagée à ce stade sur la ZAC. Ce linéaire est complété par des voies de desserte interne, dont le dessin n'est pas arrêté à ce stade.

Maillage piétons et cycles

L'espace public central intègre une voie verte, de même que la lisière sud. La lisière est de la ZAC est support d'un chemin.

La voie verte centrale se connecte à celle prévue au sein de la ZAC de la Clé de Saint-Pierre au-delà de la voie romaine qui mène à l'arrêt du TZen1 sur le bd Jullien.

Un cheminement est également prévu (hors ZAC) pour remonter vers le nord-ouest et déboucher entre le centre paroissial et le bassin du Trou Grillon sur la rue Vivaldi. Il s'agira d'une voie verte (revêtue, éclairée) offrant un cheminement privilégié vers le centre ancien et le collège.



Zone d'aménagement concerté ZAC de Villeray»	DOSSIER DE CREATION	Novembre 2017
--	----------------------------	----------------------

EPA Sénart - Etablissement Public
d'Aménagement de Sénart

Communauté d'Agglomération
de Grand Paris Sud
Commune de Saint-Pierre-du Perray

C6 - BILAN DE LA CONCERTATION
-Pièces administratives-



SOMMAIRE

I – INTRODUCTION

- 1.1 - La concertation préalable à la création de la ZAC
- 1.2 – La ZAC dite de « Villeray »

II – ORGANISATION DE LA CONCERTATION

- 2.1 – Le dossier de lancement de la concertation
- 2.2 – Les délibérations des collectivités territoriales et de l'EPA Sénart
- 2.3 – Insertion dans les journaux locaux et affichage en mairie
- 2.4 – Information sur les supports municipaux
- 2.5 - La mise à disposition du public du dossier de concertation, du registre d'observations et l'information des habitants

III – CONCERTATION - PRESENTATION AU PUBLIC - BILAN

- 3.1 - Les entretiens d'acteurs locaux
- 3.2 - La première réunion publique
- 3.3 – Le diagnostic en marchant
- 3.4 – Les 3 séances d'ateliers thématiques
- 3.5 – La deuxième réunion publique
- 3.6 – La communication numérique
- 3.7 – Bilan des observations, critiques et propositions du public
- 3.8 – Le contenu du registre d'observations

IV – ORGANISATION DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'ETUDE D'IMPACT - BILAN

- 4.1 – Composition du dossier mis à disposition du public
- 4.2 – Modalités de la mise à disposition
- 4.3 - Le contenu du registre d'observations



I – INTRODUCTION

1.1 – La concertation préalable à la création de la ZAC

En application de l'article L.103-2 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.

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

- à la commune de Saint-Pierre-du-Perray, pour avis ;
- au SAN de Sénart en Essonne devenu Agglomération Grand Paris Sud, pour avis,
- au conseil d'administration de l'EPA Sénart, pour approbation.

Les modalités de concertation ont été choisies dans le but d'informer les personnes concernées et leur permettre de formuler des avis et/ou propositions durant la phase d'élaboration du projet de Z.A.C.

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

- pour avis à la commune de Saint-Pierre-du-Perray;
- pour avis à l'Agglomération Grand Paris Sud,
- 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 de l'agglomération Grand Paris Sud et de la commune de Saint-Pierre-du-Perray, 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 au préfet de l'Essonne pour approbation par arrêté préfectoral.

1.2 – La ZAC dite de « Villeray »

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

Située dans le périmètre de Sénart, sur le territoire de la commune de Saint-Pierre-du-Perray, la Z.A.C. dite de « Villeray » constitue un enjeu important pour le développement et l'équilibre de la commune ainsi que pour l'opération d'intérêt national que représente Sénart.

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

Le site retenu pour développer ce nouveau quartier se situe en bordure sud-est du secteur urbanisé de Saint-Pierre-du-Perray, en continuité des urbanisations alentours : le nouveau centre-ville au nord-ouest (avec la mairie, la crèche, le parc intercommunal des sports...), la ZAC du Trou Grillon au nord et à l'ouest, la ZAC de La Clé de Saint-Pierre au nord-est.

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

- à l'ouest l'urbanisation existante de la ZAC du Trou Grillon bordée par l'avenue Lachenal,
- au sud, la route du golf de Villeray,
- au nord le Parc intercommunal des sports et le bassin du Trou Grillon,

- au nord-est, la voie romaine et le boisement des Terres du Diable, en limite de la ZAC de La Clé de Saint-Pierre.
- côté est, la ZAC voisinera avec la plaine agricole.

L'opération projetée consiste en la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) d'environ 36,3 hectares à vocation habitat.

Le programme porte sur la construction de 1270 logements avec pour objectifs :

- viser une relative parité entre habitat individuel et habitat collectif,
- consacrer environ les trois-quarts de la surface cessible pour les opérations d'habitat individuel,
- réserver 25% de la programmation de logements pour de l'habitat social,
- offrir une large variété de typologies et de formes bâties.

Les terrains inclus dans la Z.A.C. sont occupés quasi essentiellement par des champs cultivés ; hormis un petit boisement au sein duquel se trouve une mare.

Le projet de Z.A.C. bénéficie des dessertes en transports en commun existantes de part et d'autre : ligne de bus sur l'avenue Lachenal, et bus à haut niveau de services-Tzen-sur le boulevard Jullien au nord du périmètre, dans la ZAC de La Clé de Saint-Pierre.

Le projet d'aménagement a pour objectif principal de créer un nouveau quartier d'habitation, en connexion avec les autres quartiers existants, et répondant au besoin d'une offre diversifiée de logements, intéressant en particulier la population locale.

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

- Adopté le 27 décembre 2013, le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030.

Le SDRIF détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

Le site d'étude se trouve en secteur d'urbanisation préférentielle au SDRIF horizon 2030.

Ces secteurs correspondent aux « *espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements* ».

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune : au moins égale à 35 logements par hectare.

- L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de Sénart a été initiée en 2013. Il ne sera pas opposable du fait de la création de l'Agglomération Grand Paris Sud au 1er janvier 2016, créée sur un périmètre différent.
- Le projet de ZAC se situe sur des secteurs 2AU et 2AUp au plan d'urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray : « *zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être urbanisée dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle de Sénart* ». La révision générale du PLU a été décidée en décembre 2015, avec pour objectif de permettre en particulier la création de ce nouveau quartier.

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

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

- le développement de logements en articulation étroite avec les secteurs existants et ceux en cours d'aménagement, avec un accompagnement en terme d'équipements publics rendus nécessaires par les besoins des habitants et des usagers des constructions à édifier dans la zone,
- le développement d'une offre diversifiée de logements, pour répondre en particulier aux besoins de la population locale ;
- le respect d'une mixité sociale avec la programmation de 25 % de logements sociaux;
- la prise en compte du grand paysage par un aménagement spécifique des limites sud et est de la ZAC..

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 :

- le contexte communal
- la présentation des objectifs du projet;
- des vues aériennes du site ;
- la localisation du secteur de concertation ;
- l'état du foncier ;
- la situation des documents d'urbanisme,
- la proposition d'aménagement détaillant les axes de travail:
 - Le logement et les équipements induits
 - La création d'un nouveau quartier.
 - L'environnement.
- les orientations d'urbanisme.
- Le rappel des procédures avec les modalités de concertation proposées.



En relation étroite entre la ville et l'EPA Sénart, les études d'urbanisme ont démarré dès le deuxième semestre 2014, pour définir progressivement le contour de la future ZAC. Ce travail préalable a permis progressivement de bâtir le dossier de concertation daté de décembre 2015.

2.2 - Les délibérations des collectivités territoriales et de l'EPA Sénart

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

- le conseil municipal de la commune de Saint-Pierre-du-Perray, par délibération en date du 16 décembre 2015, a émis un avis favorable sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable ;
- le Comité Syndical du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart en Essonne, par délibération en date du 30 décembre 2015, 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 préalable tels que proposés initialement, et a décidé de les renforcer, par délibération n° 06/2016 en date du 30 mars 2016.

Ces délibérations sont annexées au dossier de concertation susmentionné. Elles déterminent notamment les modalités de la concertation, durant toute la période d'élaboration du projet de création de la ZAC :

- mise à disposition du public du dossier de concertation en mairie de Saint-Pierre-du-Perray, aux jours et heures habituels d'ouverture au public;
- insertion dans deux journaux locaux, « Le Parisien » (édition de l'Essonne) et « Le Républicain », des dates de mise à disposition,
- mise à disposition en mairie d'un registre de consignation des observations du public;
- organisation d'une exposition en mairie de Saint-Pierre-du-Perray,
- organisation de deux réunions publiques,

Complémentaire à ces modalités, l'EPA Sénart a souhaité renforcer la concertation par :

- organisation d'ateliers thématiques,
- création d'un site internet dédié à la concertation sur ce projet

2.3 – Insertion dans les journaux locaux et affichage en mairie

- L'avis informant du lancement de la concertation préalable est paru dans Le Parisien-édition de l'Essonne- le lundi 26 septembre 2016, et dans Le Républicain le jeudi 29 septembre 2016.
- L'affichage en mairie de la délibération de l'EPA Sénart approuvant le lancement de la concertation préalable, ses objectifs et ses modalités, a donné lieu à un affichage en mairie à compter du 20 septembre 2016.

2.4 – Information sur les supports municipaux

- Le projet de nouvelle ZAC a été mentionné à plusieurs reprises dans le magazine d'informations municipales. Le projet a donné lieu à information en particulier dans les éditions n°7 de janvier 2016, n°9 de juin 2016, n°10 de septembre 2016, n°11 de janvier 2017, et n°13 de juin 2017.

2.5 - 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 décembre 2015 accompagné d'un registre d'observations a été mis à disposition du public en mairie de Saint-Pierre-du-Perray. Ces éléments ont été mis à disposition du public dès le 30 mars 2016.

Une phase active a suivi, à partir de septembre 2016. Les éléments mis à disposition, l'organisation d'une exposition et de réunions publiques ont été annoncés, par voie de presse, dans deux journaux diffusés dans le département : Le Parisien-édition de l'Essonne- le lundi 26 septembre 2016, et dans Le Républicain le jeudi 29 septembre 2016.

L'exposition présentant le projet de nouvelle ZAC a été mise en place dans le hall de la mairie à compter du 20 septembre 2016.

Lors du forum des sports de début septembre 2016, des flyers avaient été distribués pour informer des différentes séances publiques et de la mise en œuvre d'un site internet dédié. Dans le bulletin municipal n°10 de septembre 2016, la ville a inscrit les dates des différents rendez-vous, ainsi que l'adresse internet du site dédié à la concertation.

Cette phase de la concertation s'est engagée sous la responsabilité de l'EPA, assisté dans cette mission par le bureau d'études TRAITCLAIR chargé de contribuer activement à la mise en place des outils de dialogue avec la population, et d'animer les séances publiques.

Sept temps de rencontre avec les habitants ont été organisés durant le second semestre 2016 prenant la forme d'entretiens d'acteurs locaux (14 entretiens par téléphone ou en face à face selon les disponibilités), 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, annonce sur la page d'accueil du site Internet de la commune et sur le site dédié au projet ...) a permis de relayer largement l'information auprès des habitants et des usagers, qui ont ensuite assisté aux rencontres (137 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 réunion publique de présentation générale du projet de ZAC de Villeray s'est tenue le 05 octobre 2016 en mairie de Saint-Pierre-du-Perray.

A l'issue de cette première réunion, les personnes intéressées ont été invitées à participer au « diagnostic en marchant » organisé mi-octobre, puis à s'inscrire pour participer à trois séances d'ateliers thématiques organisées en mairie aux mois de novembre et décembre 2016.

- Le diagnostic en marchant s'est déroulé le samedi 15 octobre. Il a permis de cheminer aux abords de la future ZAC, en particulier sur les franges de l'urbanisation existante.
- Le premier atelier sur le thème « Formes urbaines » s'est déroulé le 9 novembre 2016 et a porté principalement sur les typologies et les morphologies des futures constructions.
- Le second atelier sur le thème « Déplacements et connexions » s'est déroulé le 23 novembre 2016 et a permis d'échanger sur les axes de déplacements pour les différents usagers, sur les types de rues, sur le stationnement...
- Le troisième atelier sur le thème « Cadre de vie » s'est déroulé le 7 décembre 2016 et a permis d'échanger sur l'aménagement des espaces publics : espaces verts, cœurs d'îlots, espaces de transition.

La deuxième réunion publique sur le projet de la ZAC de Villeray s'est tenue le 11 janvier 2017 en mairie de Saint-Pierre-du-Perray. Elle a permis de procéder à une restitution de la démarche de concertation, de présenter la suite du processus de projet et d'échanger avec le public.

Concomitamment à la mise en place de ces rencontres, un site Internet dédié au projet a été créé : www.zacdevilleray.fr. Il a permis d'informer les habitants et acteurs locaux, de mettre en ligne des documents téléchargeables, de répondre aux questions les plus courantes sous la forme d'un FAQ, de permettre aux personnes de donner leur avis.

Pour compléter cette démarche participative, une exposition publique consacrée au projet de la Z.A.C. de Villeray s'est tenue en mairie depuis le mois de septembre 2016. L'organisation de cette exposition a été annoncée par voie de presse (Le Parisien-édition de l'Essonne- le lundi 26 septembre 2016 , et dans Le Républicain le jeudi 29 septembre 2016), affichée en mairie, et rappelée lors des différents temps de rencontre ainsi que sur le site Internet consacré au projet.

A fin janvier 2017 l'exposition comportait 9 panneaux installés à l'accueil de la mairie de Saint-Pierre-du-Perray, offrant ainsi au public des éléments d'information sur le projet de Z.A.C et les principales étapes de sa réalisation : ZAC de Villeray (logo) / le projet / les caractéristiques du projet / un nouveau quartier intégré à son environnement / la concertation / le calendrier du projet / restitution de l'atelier Formes urbaines / restitution de l'atelier déplacements et connexions / restitution de l'atelier Cadre de vie. L'exposition avait été présentée au forum des associations en septembre 2016, et pendant tous les temps de la concertation (diagnostic en marchant, ateliers, réunions publiques).

Un temps spécifique a consisté à mettre à disposition du public, en mairie aux heures d'ouverture, le rapport de présentation de la ZAC, le dossier d'étude d'impact, le résumé non-technique de cette étude d'impact, l'avis émis par l'autorité environnementale (instance régionale), le mémoire en réponse à cet avis. Cette mise à disposition s'est déroulée du 30 juin 2017 au 22 juillet 2017 inclus. L'information en avait été donnée par affichage dans les deux journaux locaux (Le Parisien-édition de l'Essonne- le mardi 20 juin 2017 , et dans Le Républicain le jeudi 22 juin 2017), par affichage en mairie et affichage sur le site internet de la mairie.

L'exposition est restée en accès libre dans le hall de la mairie, aux heures d'ouverture, pendant toute la durée de la concertation.

III – CONCERTATION - PRESENTATION AU PUBLIC

L'échange avec le public s'est organisé en plusieurs temps et modalités :

3.1 – Les entretiens d'acteurs locaux

Les entretiens d'acteurs locaux ont permis de constater que la majorité des acteurs était au fait de la création de la ZAC de Villeray. L'urbanisation est vécue de manière « positive » et « négative ». Les habitants rencontrés sont plutôt contre la densification, mais acceptent les enjeux d'habiter dans une ville-nouvelle. Le projet est perçu comme une dynamique positive pour la majorité des acteurs économiques du territoire.

3.2 – La première réunion publique du 5 octobre 2016

Cette première réunion publique a permis d'expliquer :

- les raisons de ce nouveau quartier, sa situation dans Saint-Pierre-du-Perray et plus largement dans la ville nouvelle.
- qu'est-ce qu'une ZAC
- le projet de la ZAC de Villeray : ses objectifs, son programme, ses ambitions, son calendrier.
- Le déroulé de la concertation, avec le programme des ateliers thématiques

3.3 – Le diagnostic en marchant – 15 octobre 2016

La visite des lieux a permis aux participants de poser des questions. Ils ont exprimé leur attachement :

- au développement de liaisons, en particulier pour les piétons et les cycles,
- à l'aménagement d'espaces publics favorisant la rencontre,
- à trouver du stationnement dans les rues résidentielles, notamment au regard de situations existantes vues lors de la marche,
- à réfléchir à la desserte par les transports en commun.

3.4 – Les 3 séances d'ateliers thématiques des 9 et 23 novembre, puis du 7 décembre 2016

Trois séances d'ateliers thématiques ont été organisées autour des principaux enjeux du projet. Ils ont permis d'échanger sur le projet et d'énoncer des craintes, des attentes, des demandes.

- Le premier atelier sur le thème « Formes urbaines » s'est déroulé le 9 novembre 2016. Il en ressort :
La diversité entre collectifs et individuels doit être répartie sur la ZAC. Cela se traduira progressivement au travers de la programmation des différents îlots.
La répartition des logements proposée par l'aménageur convient, avec des ajustements pour éviter tout effet d'immeubles collectifs en continu le long de la voirie centrale nord-sud. Même prise en compte.
Des participants ont demandé qu'une attention soit portée sur la zone pavillonnaire existante le long de l'avenue Lachenal. Les pistes envisagées ont consisté en : programmer de l'habitat individuel de type construction libre le long de Lachenal, et pour la future urbanisation prévoir un élément de transition au voisinage du parc des sports et de la déchetterie : de type bosquet vis-à-vis de la déchetterie, de type merlon paysager vis-à-vis du parc des sports.

Les participants ont exprimé un souhait de garantir l'intimité des espaces privatifs extérieurs : traitement des clôtures, règles d'implantation. Ce point sera traité dans le PLU et dans les cahiers des charges imposés aux futures opérations.

Sur la question du stationnement, les participants ont suggéré des réponses en termes d'aménagement de places publiques et de règles pour cadrer les occupations privées.

- Le second atelier sur le thème « Déplacement » s'est déroulé le 23 novembre 2016. En synthèse des préconisations :
Des liaisons douces sont attendues pour rejoindre aisément les équipements scolaires (en particulier le collège C. Claudel), les transports en commun, les équipements sportifs, les voies douces existantes. Au-delà de la confirmation du maillage proposé, l'atelier a débouché sur la demande d'une liaison entre le cœur du quartier et la rue Vivaldi au nord-ouest, liaison qui sera intégrée dans le projet.
Il a été demandé de faciliter l'accès vers la Francilienne. Les résultats de l'étude trafic ont permis depuis lors d'apporter des assurances sur l'organisation du réseau.
En lien avec la question abordée lors du précédent atelier, des participants ont proposé de prévoir des places de stationnement ponctuellement le long des voiries publiques, en veillant à aménager le stationnement par ensembles de 3 ou 4 places pour faciliter les manœuvres. Il a été demandé également de penser à des aires de co-voiturage et du stationnement pour les vélos (réflexion élargie aux abords du Tzen).
Certains participants ont proposé de concevoir les voiries de desserte sous forme de rues étroites ou en impasses (avec raquette), par souci de casser la vitesse et dissuader le transit de véhicules étrangers au quartier. Ces préoccupations seront rappelées lors de la conception des différents îlots.
- Le troisième atelier sur le thème « Cadre de vie » s'est déroulé le 7 décembre 2016. et a porté essentiellement sur l'aménagement du parc paysager et des espaces publics.
Les participants ont exprimé le souhait de trouver de la diversité dans les aménagements.
Concernant la proposition de créer un lieu public, lieu-repère au centre du quartier, il a été souhaité de le concevoir pour favoriser la convivialité, avec des usages variés, et favorisant le vivre-ensemble.
Les habitants sont attachés à porter une attention au paysage environnant, notamment en ménageant des perspectives vers l'extérieur de la ZAC. Ceci constituera une orientation intégrée lors de la mise au point espaces publics, particulièrement en terme de paysage.
Les participants ont pointé l'importance de travailler les transitions du quartier avec les champs, avec la déchetterie, avec le plan d'eau existant au nord. Ces préoccupations vont trouver des réponses dans l'aménagement projeté : bosquet à planter en partie sud-ouest face à la déchetterie / lisière boisée projetée sur la limite Est, avec des séquences ouvertes pour maintenir des vues vers le grand paysage, les champs et l'Allée Royale / plantations d'arbres et arbustes pour créer un filtre végétal entre le plan d'eau et les futures habitations.
Les discussions ont porté également sur l'intérêt de bien choisir les végétaux pour faciliter l'entretien.
Les participants ont exprimé une exigence globale, de manière à produire un cadre de vie respectueux de l'environnement.

3.5 – La deuxième réunion publique du 11 janvier 2017

Cette réunion a permis de procéder à une restitution de la démarche de concertation.

Une synthèse des échanges issus des différentes séances a été formulée.

Des réponses ont été apportées par les représentants de la ville et de l'EPA Sénart aux questions posées en séance sur le calendrier des aménagements et les modalités opérationnelles.

3.6 – La communication numérique via le site Internet dédié au projet

Un site internet dédié au projet a été mis en ligne le 15 septembre 2016. Il est resté actif pendant toute cette phase de concertation. Il visait à :

- Informer les habitants et acteurs locaux du contenu du projet de la ZAC Villeray, et des différentes étapes de la concertation : Pourquoi un projet ? Qui en sont les acteurs ? Comment, où et à quels moments puis-je donner mon avis sur le projet ?

- Permettre la mise en ligne de documents téléchargeables, comme par exemple, le compte-rendu des réunions publiques et des ateliers.

- Répondre aux questions les plus courantes exprimées sur le projet, sous la forme d'un FAQ

- Permettre aux personnes de donner leur avis, par la mise en ligne d'un formulaire de contact et d'une adresse mail dédiée au projet

- La mise en ligne de liens vers le site dédié depuis les sites internet de la ville et de l'EPA Sénart.

956 visiteurs se sont rendus sur le site de septembre 2016 à janvier 2017. Des pics de visites ont été constatés après les réunions publiques ou les ateliers. Suite à la réunion de restitution du 11 janvier 2017 le site a connu son plus grand pic de fréquentation. 40% des visiteurs sont revenus plusieurs fois sur le site internet. Les visiteurs provenaient du site internet de la mairie ou de l'EPA, et du facebook de la mairie. Les visiteurs sont restés en moyenne 2,44 minutes sur le site, et ont consulté en moyenne 2,59 pages par visite. Les pages les plus consultées ont été l'accueil, la concertation et le projet. Une seule question a été posée par un visiteur sur les équipements prévus.

Depuis la réunion publique, le site internet est resté actif pour :

- Informer les habitants et acteurs locaux du contenu du projet de la ZAC Villeray.

- Permettre la mise en ligne de documents téléchargeables.

- Informer les habitants et acteurs locaux de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale.

- Informer les habitants et acteurs locaux de l'avancement du projet de la ZAC Villeray.

3.7 - Bilan des observations, critiques et propositions du public

A l'issue de ces différents échanges, il est constaté qu'il n'y a pas de remise en cause des éléments structurants du projet. Plusieurs préconisations vont être intégrées dans le travail de mise au point du projet qui va se poursuivre au-delà de la phase administrative de création de la ZAC. Peuvent être énoncés :

Formes urbaines

Tant en collectif qu'en individuel, programmer une diversité de logements pour favoriser une diversité d'habitants.

En partie nord de la ZAC les collectifs resteront dans une volumétrie de R+2+comble. Sur le reste de la ZAC, leur hauteur sera moindre pour s'harmoniser plus facilement avec l'habitat individuel et intermédiaire.

En partie sud, le long de l'avenue Lachenal, sera programmé de l'habitat individuel, peut-être sous forme de lots libres (parcelles libres de constructeur), pour assurer une cohérence avec le tissu existant sur cette partie sud du Trou Grillon.

Dans les îlots, l'organisation de l'habitat individuel devra permettre, par endroit, d'avoir des jardins ouverts sur la rue. Cette forme d'habitat individuel serait à privilégier sur des secteurs avec voirie en boucle ou en impasse.

Les règles devront autoriser des dispositions constructives permettant d'assurer une relative intimité des parcelles individuelles : qualité des vis-à-vis et des clôtures.

Le « lieu repère », en position centrale dans le nouveau quartier, nécessitera peut-être une composition à base de petits bâtiments qui délimiteront partiellement cet espace et contribueront à lui

donner son identité : placette conviviale dont l'aménagement sera à définir pour concilier vivre-ensemble et maîtrise d'éventuelles nuisances.

Il faudra s'appuyer sur les typologies variées attendues pour créer dans ce nouveau quartier des ambiances différentes et éviter un sentiment d'uniformité.

Déplacements

Projeter des liaisons douces pour favoriser la promenade et l'accès (à pied ou à vélo) aux équipements existants ou aux lieux de promenade comme l'allée royale ou la forêt de Rougeau. Ces liaisons se situeront, de préférence, en bordure des axes de circulation automobile pour des raisons de compacité et de sûreté.

Lorsqu'elles ne seront pas couplées à des axes automobiles, ces liaisons douces devront être larges, revêtues et éclairées. Une liaison de ce type est attendue pour permettre aux habitants et particulièrement les collégiens de rejoindre aisément le centre-ville ancien en passant entre le bassin du Trou Grillon et le Parc des Sports.

Les rues de desserte intérieure aux îlots devront présenter des caractéristiques propres à dissuader la vitesse (éviter les grandes lignes droites) ou limiter le transit (par exemple voies en impasse avec raquette de retournement). Pour autant elles devront permettre le passage des camions de collecte, un ramassage traditionnel en porte à porte étant attendu pour l'habitat individuel. Sur ces rues, le végétal sur espace public devra être limité.

Prévoir de la place pour le stationnement, en cohérence avec les typologies de constructions. Des places sont attendues dans l'espace public, avec une limite à trouver pour maîtriser la gestion de ces espaces. Le long des voiries, concevoir les places regroupées en bande plutôt qu'individuelles. Penser au stationnement des vélos.

Cadre de vie

Créer un « lieu repère » : espace convivial, support d'usages variés, à positionner en situation relativement centrale dans le nouveau quartier, afin de favoriser le vivre-ensemble.

Assurer des transitions avec l'environnement existant :

- utiliser le végétal pour créer un tampon avec la proximité de la déchetterie, pour créer une transition entre la ZAC et l'espace agricole (bosquets en longueur sur la façade Est), entre la ZAC et le bassin du trou grillon (filtres arborés),
- assurer des percées visuelles depuis le cœur du quartier vers l'extérieur (vers le bassin du Trou Grillon et le Parc des Sports, vers les boisements existants, vers la plaine agricole, vers la forêt de Rougeau),
- organiser la mitoyenneté avec les grands espaces verts (bassin au nord – espace en devenir au sud du Parc des Sports) : en implantant par endroits de l'habitat collectif ou intermédiaire, à d'autres endroits en aménageant un talus végétalisé...

Programmer le long de l'axe central nord-sud une variété d'habitats, pour éviter la sensation de circuler au milieu d'un quartier uniquement en collectif.

Aménager l'espace public central avec ses noues de manière à favoriser des usages variés (promenade, parcours sportif, ponctuellement espace libre pour jeux), tout en veillant à anticiper sur un entretien aisé et maîtrisé.

3.8 - Le contenu du registre de concertation du public

Dans le cadre de la concertation préalable, un registre d'observations a été déposé en mairie de Saint-Pierre-du-Perray et ouvert le 30 mars 2016. La clôture de ce registre est intervenue à la fin de la concertation, à savoir le 31 octobre 2017.

Il est constaté que ce registre de mise à disposition du dossier de concertation préalable à la création de la ZAC de Villeray ne comporte aucune observation, critique ou proposition, et aucune lettre ou note écrite annexée.

IV – ORGANISATION DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'ETUDE D'IMPACT

4.1 – Composition du dossier mis à disposition du public

- le rapport de présentation du projet de la ZAC de Villeray,
- l'étude d'impact de la ZAC de Villeray,
- le résumé non technique de cette étude d'impact,
- l'avis de l'Autorité Environnementale,
- le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale,
- un registre pour observations du public

4.2 – Modalités de la mise à disposition du public

- les éléments listés ci-dessus ont été mis à disposition du public en mairie du vendredi 30 juin 2017 jusqu'au samedi 22 juillet 2017 inclus. Ils sont restés consultables aux heures d'ouverture de la mairie.
- L'information en avait été donnée par insertion dans deux journaux locaux (Le Parisien-édition de l'Essonne- le mardi 20 juin 2017, et dans Le Républicain le jeudi 22 juin 2017), par affichage en mairie et sur le site internet de la mairie du 16 juin au 22 juillet 2017.

4.3 – Le contenu du registre d'observations

A l'issue de la clôture, il est constaté que ce registre de mise à disposition ne comporte aucune observation, critique ou proposition.

