

## ZAC LE SOUCHET A LA NORVILLE

Réponses aux observations formulées au registre d'enquête de déclaration d'utilité publique et parcellaire. Enquête publique du 10 au 28 septembre 2018.

### I) ENQUETE PARCELLAIRE

---

#### 1) Observation de Monsieur Pierre Duquenet parcelle n°33

Les collectivités et l'aménageur sont prêts à entendre sa demande et à trouver le meilleur arrangement concernant son cas particulier. La parcelle n°34 serait acquise en totalité. Le découpage correspond au périmètre de ZAC.

#### 2) Observation de Monsieur Daniel Talon parcelle n°25

Les discussions entamées par les collectivités et M. Talon datent mais n'ont jamais été remises en cause. Les collectivités et l'aménageur peuvent reprendre les discussions et trouver un terrain d'entente sur le découpage des parcelles.

#### 3) Découpage parcellaire rue Victor Hugo

Plusieurs observations sont formulées sur le découpage parcellaire rue Victor Hugo laissant aux propriétaires un bout de parcelle enclavé. Les collectivités et l'aménageur proposent d'acquérir ces parcelles dans leur totalité. Il est précisé que l'ensemble des parcelles n'ont pas été intégrées dans le périmètre de DUP pour se caler sur le périmètre de la ZAC.

#### 4) Plusieurs observations portent sur l'offre financière :

Il est rappelé que l'enquête publique de déclaration d'utilité publique (DUP) n'a pas pour objet de proposer un prix d'acquisition des terrains.

Les collectivités ont choisi de travailler avec l'Etablissement Public Foncier Ile de France (EPFIF) afin de limiter l'inflation des prix des terrains et de pouvoir permettre la réalisation de projets d'ensemble, cohérents permettant une viabilisation des terrains respectueuses des règles notamment de gestion des eaux pluviales et participant à l'équipement des communes.

L'aménageur reviendra vers les propriétaires afin de formuler une offre financière.

Il convient de rappeler que le prix des terrains agricoles se situe autour des 1€/m<sup>2</sup> voire moins et que l'opération multiplie déjà leur prix par 10. Ce prix est pratiqué sur d'autres opérations de ZAC telles la Croix de l'Orme à Bruyères le Châtel et les Belles Vues à Arpajon et Ollainville (pour laquelle l'établissement public foncier travaille également).

### II. ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

---

#### 1) Choix du site et réponse aux besoins de logements

La localisation du projet du Souchet a été décidée par la Commune de La Norville après avoir hésité entre plusieurs sites sur le plateau agricole. Le site du Souchet présente un atout majeur, il permet un accès en sens unique au nord de l'échangeur de la RD 19 pour les

véhicules entrant et par la Route de Marolles pour les véhicules qui arrivent du nord sur la 449 sans emprunter la rue du Bon Puits, voire de traverser la commune dont les voiries ne sont pas toujours adaptées à de forts afflux de véhicules.

L'opération vient combler une dent creuse dans le tissu urbain existant et ne se situe pas en périphérie de la commune.

Ce choix a été inscrit au Projet de Territoire de l'ex Communauté de Communes de l'Arpajonnais en 2006, puis dans le PLU de la Commune en 2008.

Aujourd'hui Cœur d'Essonne élabore un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) et le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui prévoient la réalisation de cette opération qui est listée dans les projets de ZAC engagés par la communauté d'agglomération.

L'ensemble de ces documents sont compatibles avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional Ile de France). Le SDRIF prévoit de préserver le cœur agricole du territoire et marque le front urbain au sud de la RD 19. Les communes situées au nord, telle La Norville, permettent d'accueillir une densification modérée de leur territoire tout en garantissant la pérennité de l'activité agricole.

La production de logements et dont de logements sociaux est une demande portée par l'état. Cœur d'Essonne Agglomération doit produire 1350 logements par an chiffre selon le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (annexe 1).

La commune de La Norville est une commune en constat de carence par rapport à l'article 55 de la loi SRU qui impose de réaliser 25 % de logements locatifs sociaux sur le territoire d'une commune concernée. Le taux de 20 % de logement locatifs sociaux ayant été portés à 25 % la commune doit poursuivre sa production. L'opération du Souchet permettra la construction de 220 logements dont 50 % de logements sociaux.

Cependant, le calcul du pourcentage de logements sociaux se rapporte aujourd'hui à la commune et non à l'EPCI. De fait, l'intercommunalité n'affranchit pas la commune de réaliser 25 % de logements sociaux. Aussi, une fusion de communes entrainera toujours la nécessité de réaliser 25 % de logements sociaux, or les communes de l'ex-arpajonnais réunies n'atteignent pas les 25% de logements sociaux. De plus, il reste nécessaire de produire des logements sociaux pour compenser les logements privés construits dans le diffus.

## **2) Procédures administratives**

Une opération d'aménagement sous forme de ZAC comporte plusieurs étapes au cours desquelles des avis émanant de différents services de l'Etat sont sollicités.

Le dossier de création de ZAC a fait l'objet d'une demande dite « au cas par cas » auprès de l'autorité environnementale en 2012 pour déterminer si le dossier devait comporter une étude d'impact. L'opération étant d'une superficie inférieure à 10 ha.

L'autorité environnementale, par décision du 14 novembre 2012, a exempté le projet de la réalisation de cette étude d'impact.

La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles s'est auto-saisie en 2013 pour rendre un avis (annexe 2). La procédure de ZAC sur des terrains déjà classés en zone à urbaniser ne nécessitait pas de saisir cette autorité.

Les terres agricoles incluses dans la zone ne sont pas toutes de catégorie 1 et il semble que le site ne soit pas exploité dans sa totalité ainsi que certaines observations tendent à le montrer. (annexe 4).

Dans le cadre de la procédure de DUP, les services de l'Etat qui mènent la procédure réinterrogent les services environnementaux, la DDT et autres services qui pourraient avoir un avis à donner sur ce projet. Ces services répondent ou non dans le délai qui leur est imparti.

L'autorité environnementale n'a pas souhaité émettre un avis différent de celui formulé en 2012.

### **3) Circulation**

a) Sous-estimation de la circulation engendrée :

Les hypothèses présentées ont été réalisées sur la base du nombre de logements par un bureau d'études circulation qui a réalisé des simulations de trafic.

Un plan de circulation figurera au dossier de réalisation de la ZAC. Celui-ci prévoit une entrée de l'opération depuis la route de la Ferté Alais ou par la route de Marolles, déjà accessible par un feu de circulation. La sortie se fera par la même route de Marolles. L'extrémité de la rue Victor Hugo sera reliée au Souchet. Cette portion de rue, en sens unique jusqu'à l'avenue Anatole France, permettra aux habitants du nouveau quartier de se rendre vers le centre de la commune ou de rejoindre certains équipements.

b) Prolongement de la rue Victor Hugo jusqu'à la RD 19.

Cette solution reviendrait à utiliser de nouvelles terres agricoles et à morceler de grandes unités agricoles. Or l'utilisation de terres agricoles est déjà reprochée à cette opération. De plus le Conseil Départemental est peu enclin à créer de nouveaux débouchés sur la D19. Le rond-point permettant l'accès à la commune de La Norville serait trop proche et un tel aménagement serait jugé accidentogène.

c) Aménagement de voirie : dos d'âne rue du Bon Puits et rue Victor Hugo.

Plusieurs observations vont dans ce sens. De tels aménagements seront réalisés selon les besoins constatés une fois l'opération réalisée ou en cours de réalisation, rue du Bon Puits.

d) Gare excentrée

Les gares de La Norville et Arpajon sont situées à environ 25 min à pied de l'opération. La gare d'Arpajon est accessible en bus, en 10 min. Le parking de cette gare gratuit est loin d'être saturé.

Un arrêt de bus est situé au niveau du Stade Babin situé à 5 min à pied.

Par ailleurs, les transports en Ile de France sont organisés par Ile de France Mobilités (ancien STIF). Cet organisme tient compte des projets qui lui sont présentés mais attend pour mettre en place une offre de transports supplémentaire que ces projets soient réalisés.

Les cheminements piétons seront réétudiés pour permettre des accès plus rapides au centre-ville, mais il n'existe que peu de débouchés possibles. Une liaison douce est déjà prévue entre le Souchet et la rue du Bon Puits. Enfin des emplacements ont été réservés au PLU pour la réalisation d'une liaison douce périphérique entre le Souchet et les équipements publics à proximité du bois.

#### **4) Commerces**

Le manque de commerce est souligné alors qu'il existe un supermarché Netto accessible à pied en quelques minutes.

De plus, les commerces du centre-ville d'Arpajon sont situés à moins de 2 km de l'opération (1,5 km environ).

Enfin, une réflexion est en cours à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération sur la thématique du commerce et notamment la préservation des commerces de centre-ville en limitant le développement de nouvelles zones et surfaces commerciales.

Aussi, il semble peu pertinent d'en implanter dans cette opération.

#### **5) Implantation des constructions**

Le projet tient compte du bâti existant et viendra créer sur les franges un type d'habitat similaire (bas et individuel) pour respecter les logements préexistants. Un habitat plus haut et plus dense sera privilégié en cœur d'opération.

6) L'aménagement d'ensemble permet de gérer l'assainissement et les eaux pluviales sur toute l'opération et permettra de ne pas engendrer des troubles supplémentaires.

#### **7) Equipements publics / équipement médical**

La commune de La Norville est plutôt bien dotée en équipements par rapport à la strate de la commune, collège, piscine, salle municipale. L'opération, dont le but premier est de répondre à l'obligation dictée par l'article 55 de la loi SRU, permettra de participer à la reconstruction de l'école et entraînera l'augmentation du nombre de classes du fait de l'apport de population.

Il existe déjà deux cabinets médicaux regroupant des généralistes, un en centre-ville à côté de la pharmacie et un avenue Salvador Allende. La configuration de l'opération permettra éventuellement à des médecins de s'implanter s'ils le souhaitent.

#### **8) Le bruit**

La RD 19 est située au sud de la commune et au sud la zone du projet. Le PLU de la commune dans son plan des servitudes indique en violet la limite du bruit. Celle-ci est tangente au sud de l'opération (annexe 3). Cette partie concerne en premier lieu le réseau viaire de l'opération. Les constructions respecteront les normes de constructions nécessaires à l'isolation phonique.

Annexes :

- 1) Extrait du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- 2) Avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
- 3) Extrait du PLU de la commune de La Norville servitudes (bruit)
- 4) Relevé de propriété et extrait géoportail montrant les cultures sur le site