



SCoT DU SAN DU VAL MAUBUEE REUNION PUBLIQUE

17 JUIN 2009

Environ 60 personnes se sont réunies le mercredi 17 juin 2009 entre 18h30 et 21h30 pour découvrir et échanger autour de la première phase d'études de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du SAN du Val Maubuée : le diagnostic territorial.

DEROULEMENT DE LA SEANCE

M. Daniel Vachez, vice-président du SAN du Val Maubuée, a introduit la séance.

Mlle Gaëlle Le Genissel, de l'agence Aire Publique, a rappelé les actions de communication et de concertation déployées autour de l'élaboration du SCoT : une information régulière dans le Val Magazine et sur le site internet, une exposition évolutive avec un registre de concertation, des réunions publiques aux moments-clés du projet.

M. Julien Meyrignac, gérant du bureau d'études Citadia Conseil, a restitué en une vingtaine de minutes les principaux éléments et enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

Un jeu de questions-réponses a ensuite été mené avec l'ensemble des personnes présentes au sujet du diagnostic. Lors du débat, Messieurs Vachez et Meyrignac ont animé les discussions et répondu aux questions des participants.



PREAMBULE DE D.VACHEZ

M. Vachez remercie les personnes présentes d'avoir répondu aussi nombreux à l'invitation du SAN du Val Maubuée pour participer à cette première réunion publique autour du SCoT.

Le SCoT consiste à se fixer des objectifs de développement et d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Le SAN a notamment souhaité inviter les associations pour qu'elles prennent connaissance du projet : celles-ci sont en effet représentatives à plus d'un titre, tant au niveau des causes qu'elles défendent, qu'au nom des habitants des 6 communes du SAN.

Le SAN, en tant que Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation (SIEP), a la compétence pour élaborer le SCoT.

De nombreuses réunions seront organisées au fur et à mesure de l'avancement des études, notamment dans le cadre des commissions d'urbanisme des communes, de la commission d'urbanisme du SAN et du conseil communautaire.

Le Schéma directeur actuel restera en vigueur jusqu'en décembre 2010, ce qui coïncidera avec la fin de l'OIN (Opération d'Intérêt National) Ville Nouvelle sur le territoire.

Le SCoT devra être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) (NB : cette compatibilité devra être assurée avec le Schéma Directeur actuel ainsi qu'avec celui en cours d'approbation).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT constitue le projet politique pour le territoire du Val Maubuée : il correspond à la vision des élus sur le développement du Val Maubuée pour les 15 prochaines années.

Suite à l'intervention du bureau d'études, M.Vachez a souhaité apporter quelques précisions :

Habitat

Les objectifs de construction de logements sont basés sur le Programme Local de l'Habitat (PLH), à l'élaboration duquel ont été associées les associations. Le PLH a notamment fait ressortir le manque de petits logements sur le territoire.

Concernant les disponibilités foncières, il convient de nuancer l'opportunité représentée par la requalification de la D199. La densification des centres anciens de Champs-sur-Marne et Torcy représente des disponibilités foncières bien plus importantes.

Par ailleurs, à ce jour, les élus locaux ont demandé qu'un boulevard urbain soit aménagé en lieu et place de la D199, afin de limiter les nuisances et d'effacer la coupure qu'elle constitue.

Développement économique

Actuellement, le taux d'emploi sur le territoire est de 0,9 emploi/actif. Afin de conforter le nombre d'actifs qui vivent et travaillent sur le territoire, l'objectif est d'atteindre un taux d'emploi de 1 emploi/actif.

Ainsi, le projet de la Cité Descartes représente un enjeu fort afin de développer le dynamisme économique du territoire. Même si, à ce jour, on ne peut en mesurer les véritables retombées économiques, le domaine du développement durable appliqué à l'habitat et aux transports est en plein essor et il s'agit d'une voie à suivre.

A titre d'illustration, Christian Blanc, Secrétaire d'État chargé du Développement de la région capitale, s'est déplacé sur le territoire pour présenter le projet de ligne de métro qui permettra de relier Roissy-Charles-de-Gaulle à Créteil en passant par Chelles, en

limite de Champs-sur-Marne. Une interconnexion sera mise en place en gare de Champs-
Noisy et permettra d'améliorer sensiblement les déplacements vers Créteil.

Energies renouvelables : géothermie

Le chauffage par géothermie est un projet concret, qui va se mettre en place prochainement.

Le réseau de chauffage urbain, en œuvre depuis 20 ans, devait initialement être alimenté par la géothermie, mais fonctionne actuellement au gaz en attendant que les moyens techniques le permettent.

Une délibération récente du Conseil communautaire a lancé un appel d'offre qui a abouti à la désignation d'une entreprise privée pour mettre en œuvre la géothermie, ce qui permettrait de faire baisser le coût du chauffage de 30%.

Une enquête publique sera organisée au sujet des forages de géothermie.

DEBAT

Foncier

🗨 **Question :** Le déclassement et le traitement des abords de l'A199 est une évidence depuis 30 ans. Il s'agissait d'une erreur d'avoir conçu cette voie. Aujourd'hui, le réaménagement de cette voie constitue une opportunité. Quelles disponibilités foncières cela représente-t-il vraiment?

Réponse :

Les délaissés de l'ex-A199 représentent des potentialités qu'il est encore difficile d'appréhender. Une étude dédiée vient d'être lancée, qui permettra d'ébaucher des solutions.

Afin de déterminer précisément les opportunités, l'étude ne se limitera pas à l'A199, tous les délaissés routiers seront examinés (ex : A103).

🗨 **Question :** A Champs-sur-Marne, face au collège, il existe un petit bois dans un état de délabrement total. Que va-t-on en faire?

Réponse :

Il s'agit de délaissés de l'A103. Les délaissés d'autoroute relèvent de l'Etat. Mais comme ceux-ci sont situés à la fois sur le département de Seine-et-Marne et de Seine-Saint-Denis, la DDE 93 a été nommée comme gestionnaire. Aujourd'hui, une étude est en cours, car le projet initial a évolué.

🗨 **Question :** Depuis quand cette étude est-elle en cours? Car cela fait 30 ans que la situation n'a pas changé....

Réponse :

L'Etat a acté son renoncement au projet il y a seulement deux ou trois ans. Il a ensuite été nécessaire de procéder au déclassement de la voie, avant de pouvoir réfléchir à un nouveau projet. L'étude est donc en cours depuis quelques mois seulement.

● **Question :** Qu'appellez-vous la « ville compacte » ?

Réponse :

La ville compacte, c'est la ville de la meilleure économie foncière. Cela suppose de rapprocher les fonctions, de limiter les déplacements, de valoriser les délaissés fonciers. La Ville Nouvelle a été construite autour de la voiture, tandis qu'aujourd'hui la réflexion se situe à l'opposé.

Activités économiques, rayonnement commercial

● **Question :** Dans l'étude, vous ne parlez pas du lien entre le Val Maubuée et son environnement. Par exemple, le projet de Grand Paris aura un impact direct sur le Val Maubuée. Quelles sont ces interactions ?

Réponse :

Il faut préciser que, d'une part, nous nous situons au début du projet, et d'autre part, que la présentation qui vous a été faite constituait une synthèse du document d'études complet. Ainsi, l'insertion du Val Maubuée dans son environnement est bien traitée dans le diagnostic : les projets environnants et leurs interactions avec ceux du SAN sont intégrés à la réflexion sur le territoire du SCoT.

Le SAN a d'ailleurs adhéré au Syndicat mixte Paris Métropole pour être partie prenante des projets en cours et échanger avec les territoires voisins. Par exemple, concernant la voie ferrée nord-sud, il est essentiel de travailler avec Chelles.

● **Question :** Il ressort de l'étude que le potentiel foncier impulsera naturellement le développement économique. Mais comment générer des emplois ? Y'a-t-il une réflexion en termes de positionnement concurrentiel entre les territoires ?

Réponse :

La réflexion sur le développement économique du territoire est très importante dans le projet SCoT. Ainsi, demain [jeudi 18 juin 2009], les membres du Codel (Comité d'orientation du Développement Economique Local) se réuniront en ateliers de travail thématique pour réfléchir aux enjeux économiques du territoire : quels sont les « ferments » de l'attractivité territoriale ? Quelles sont les ressources des entreprises du Val Maubuée ? Quels sont les atouts du territoire à mettre en avant pour attirer de nouvelles entreprises ?

Aujourd'hui, nous constatons un bon niveau d'attractivité des parcs d'activité. C'est donc plutôt au niveau de l'offre en foncier que la relance doit être faite, comme par exemple grâce à la Ferme de Lamirault. En grande couronne, il y a très peu de réalisation de bureaux aujourd'hui, ainsi il est important de développer cette attractivité. Aujourd'hui, on nous propose de développer un cluster « Ville et Mobilité », et c'est une chance que nous souhaitons saisir.

Actuellement, le SAN n'a qu'une prise limitée sur la vente de bureaux, car c'est une compétence partagée avec l'EPAMARNE. A terme, idéalement, l'EPA pourrait assumer cette compétence comme une agence d'urbanisme, mais sous commande politique des élus du SAN.

● **Question :** A l'origine de la réflexion sur la Cité Descartes, on parlait de la synergie entre la recherche scientifique et la création d'emplois sur le territoire. Cela n'a pas été probant, qu'en sera-t-il dans l'avenir ?

Réponse :

On constate actuellement une inadéquation entre les profils recherchés dans le cadre des activités de la Cité Descartes et les profils des acteurs locaux. Cependant, la Cité Descartes a besoin d'un panel très large d'actifs pour fonctionner, du jardinier au cadre supérieur, et les actifs locaux y ont leur place quel que soit leur profil. Pendant de nombreuses années, la Cité Descartes a été frappée d'immobilisme. Aujourd'hui, il y a une volonté forte d'ouvrir et de faire évoluer ce site.

● **Question :** On assiste à la disparition des petits commerces. Il est louable de vouloir faire revenir les petits commerces dans les quartiers, mais comment s'assurer qu'ils soient viables ?

Réponse :

Il manque un échelon intermédiaire entre les grandes surfaces et les commerces de proximité dans l'armature commerciale du Val Maubuée. Les habitants doivent pouvoir trouver des centres commerciaux de moyenne surface à proximité de chez eux, permettant de répondre à leurs besoins sans les inciter à prendre leur voiture.

Les petits commerces, pour qu'ils soient viables, doivent capter leur clientèle dans les cœurs de ville en priorité, par exemple à proximité des gares. La réduction des circuits de distribution est dans l'air du temps : à titre d'exemple, Carrefour relance des superettes dans le centre de Paris, après s'être spécialisée dans les très grandes surfaces.

Au moment de l'aménagement de la Ville nouvelle, le seuil pour la construction d'un centre commercial était fixé à 3 000 habitants. Or ce seuil s'est révélé trop bas pour permettre leur survie. Ainsi, aujourd'hui, il s'agit de rééquilibrer l'offre et de la compléter au gré des opportunités foncières. Par exemple, le Lidl de Champs-sur-Marne a permis de compléter l'offre de Carrefour.

Social, habitat, construction

● **Question :** On observe une certaine tendance à la paupérisation des habitants sur le territoire. La dimension sociale est-elle bien prise en compte dans les réflexions sur le développement du territoire ?

Réponse :

La tendance à la paupérisation de la population est bien abordée dans le diagnostic en cours. Et comme « il y a de l'humain dans l'urbain », il s'agira de couvrir les besoins des populations qui habitent aujourd'hui sur le territoire et de celles qui viendront y habiter.

● **Question :** Les logements actuels sont très chers sur le territoire, pensera-t-on à construire des logements plus accessibles ?

Réponse :

Pour favoriser la mixité sociale et la diversité sur le territoire, il est essentiel de travailler sur le parcours résidentiel en diversifiant la gamme de logements et l'ensemble des statuts d'occupation. Aujourd'hui, le parc privé à prix accessible est très réduit, ce qui explique les fortes tensions financières.

Il est cependant nécessaire d'agir à l'échelle de la Région entière pour ne pas créer de déséquilibres. Il s'agit de l'un des enjeux les plus forts en Ile-de-France avec la question des transports. La mixité consistera à offrir une offre diversifiée en habitat collectif, individuel ou en résidence, mais peu en logement sociaux. Le territoire comprend déjà une proportion de logements sociaux importante (jusqu'à 40% à Torcy), et pour garantir une bonne mixité sociale, il est nécessaire de ne pas augmenter cette part outre mesure.

Question : Il existe des enjeux forts de requalification de l'habitat social. Actuellement, dans les immeubles collectifs, beaucoup d'espaces communs sont gérés par des Associations Syndicales Libres (ASL), ce qui pose des problèmes de gestion très complexes, notamment en cas de travaux de résidentialisation.

Réponse :

Ces difficultés liées à la requalification des immeubles collectifs privés font l'objet d'un constat partagé. L'enjeu consiste à enclencher une nouvelle dynamique dans la gestion de ces immeubles. C'est une problématique qu'on peut traiter à l'échelle du SCoT, bien qu'elle soit beaucoup plus large.

Question : Le projet de ZAC des Côteaux de Marne va-t-il évoluer au vu des enjeux issus du diagnostic du SCoT ?

Réponse :

Le projet est effectivement en cours d'élaboration, suite au vote du SAN pour sa création. La première phase de concertation préalable a donné lieu à des modifications du projet, et aujourd'hui il se poursuit. Ce projet s'inscrit entièrement dans les enjeux du SCoT car il participe à la création de logements abordables. Il ne sera donc pas modifié.

Question : L'Arche Guédon est un quartier fragile, qui menace de basculer à tout moment...

Réponse :

Le travail est en cours sur l'Arche Guédon, en lien avec la déconstruction du collège notamment. La reconquête du grand parking se révèle effectivement une opportunité. Un bureau d'études mène une étude actuellement sur le quartier. Sa mutation participera à la ville compacte, car des logements supplémentaires seront certainement construits.

Question : Une réflexion intercommunale est-elle menée pour favoriser les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que leur accès aux logements et aux équipements?

Réponse :

Au sein du SAN, une commission dédiée a été créée pour traiter les problématiques liées aux PMR : la « Mission Intercommunale pour l'Accessibilité des PMR du Val Maubuée ». Il s'agira par exemple de proposer des itinéraires d'accessibilité aux équipements. Par ailleurs, certaines actions déterminantes sont menées par des associations spécialisées, notamment dans le domaine du logement. Ainsi, des appartements ont pu être rachetés à Noisiel, destinés à des personnes malentendantes. Le SAN ne peut pas agir tout seul dans ce domaine.

Déplacements, mobilité

● **Question :** La circulation à vélo est très dangereuse le long de l'ex-A199. Pourrait-on *a minima* aménager une piste cyclable?

Réponse :

Un Schéma des Pistes Cyclables est en cours d'élaboration au SAN pour compléter le réseau actuel ou adapter certains aménagements. Il fera ensuite l'objet d'une validation des communes.

● **Question :** Comment peut-on développer la voirie quand on est constitué en ASL? Faut-il convaincre les syndicats d'activer les rétrocessions ?

Réponse :

La question des copropriétés doit être abordée à l'échelle communale, à l'échelle de chaque ASL. Il s'agit d'un héritage difficile de la Ville nouvelle, mais il n'y a pas de règle générale possible à établir dans le cadre du SCoT.

● **Question :** L'abondance de parkings n'expliquerait-elle pas certains des dysfonctionnements constatés sur le territoire ?

Réponse :

Effectivement, plus l'offre en stationnement est importante, plus il y a de voitures. Le parking de la gare RER qui a été supprimé était provisoire. Cependant, si des besoins sont identifiés par le STIF dans le futur, l'extension des parkings existants pourra être envisagée.

Aujourd'hui, 70% des usagers des transports vont à la gare à pied : il s'agit d'une spécificité de la Ville nouvelle. Ainsi, les parkings sont surtout utilisés par des gens de l'extérieur (Roissy, Pontaut-Combault...).

Or s'ils n'utilisent pas le RER, on peut en déduire que c'est parce que l'offre n'est pas adéquate sur la ligne E, et que l'offre en bus est insuffisante. Il faut offrir une vraie alternative à la voiture.

Les parkings gratuits à côté de la gare sont à maintenir, ou le tarif à inclure dans le prix des abonnements de transports pour favoriser l'intermodalité. Cependant, on craint le report des voitures aux abords : Bussy-Saint-Georges, Noisy...

Aujourd'hui il est normal de se poser la question de la gratuité du stationnement...d'autant plus que la Région nous la pose. Par ailleurs, il est impossible de réserver la gratuité aux résidents car c'est illégal.

Pour aborder l'ensemble de ces problématiques, le Plan Local de Déplacement (PLD) est en cours d'élaboration. Celui-ci nous permettra d'améliorer l'offre de bus, notamment.

Espaces naturels, ressources, patrimoine

● **Question :** Il convient de préserver et de valoriser le patrimoine, sans oublier le patrimoine rural, telles que les fermes traditionnelles, en très mauvais état. Ainsi, sur le site de la Cité Descartes, la moitié de la Ferme de Haute-Maison a dû être démolie ...

Réponse :

Dans le diagnostic territorial, tous les patrimoines sont pris en compte : patrimoine industriel, patrimoine bâti, patrimoine vernaculaire. Ce « petit patrimoine » fait l'objet de beaucoup d'attention au contraire.

● **Question** : Les parcs qui longent la Marne méritent une attention particulière, ainsi qu'une réflexion est à mener sur les ouvertures et les prolongements afin que les voies ne finissent pas en impasse (ex : à Noisiel, la Maison de retraite Meunier fait face à une grille du parc qui reste fermée). Par ailleurs, il y a un manque d'ambition pour l'aménagement des espaces publics (ex : Allée des bois).

Réponse :

L'aménagement de l'Allée des Bois a été confié à des professionnels. Concernant l'aménagement des espaces publics, il s'agit d'une compétence intercommunale et ainsi un débat doit être ouvert entre les communes et le SAN.

● **Question** : Le SCoT doit être compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), mais comment cela s'articule-t-il concrètement ?

Réponse :

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), les principes d'intervention du SAGE se traduisent par exemple par des emplacements réservés. Le SCoT « met en musique » à une échelle plus globale la question de la gestion de l'eau.

Autres

● **Question** : Quelle est la relation entre le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le SCoT ?

Réponse :

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le PLU doit être compatible avec le SCoT, et non plus conforme, ce qui confère une certaine marge de souplesse. Le SCoT est un document cadre, mais il est beaucoup plus souple que le Schéma Directeur. Le SCoT exprime des intentions mais ne fige pas. Par exemple, le SCoT peut exprimer un objectif de développement des liaisons douces, mais ce n'est pas son objet que de dessiner le réseau de pistes cyclables. De même, la réhabilitation de l'habitat dégradé peut être un enjeu du SCoT, mais il ne dispose pas d'outils opérationnels pour agir. Ainsi, le Plan de Sauvegarde est une solution technique qui traduit les orientations du SCoT.

La séance est levée à 21h30 environ.

