

**Avis de la Ville de Sevransur le Dossier de Création de la Zone d'Aménagement Concerté
Sevrans Terre d'Avenir Centre-Ville Montceulex au titre des articles R311-3 et R311-4 du
Code de l'Urbanisme**

Résumé de l'avis :

Le projet Terre d'Avenir porté au travers du dossier de création de ZAC fait écho à la volonté de la Ville de Sevrans de développer et de revitaliser son territoire de manière soutenable sur le plan environnemental et urbain. La Ville a la conviction que le projet peut contribuer à son attractivité résidentielle et économique, constituer un vecteur en matière d'emploi-formation et favoriser l'essor des activités autour du sport, de la santé et du bien-être.. Le projet Terre d'Eaux, en particulier, répond à l'objectif municipal de créer des aménités autour d'un site où se rencontrent ville et nature. Il crée une porte d'entrée d'un arc paysager et écologique reliant les grands espaces ouverts et naturels de l'Est de la Seine-Saint-Denis, développant ainsi un lieu de destination ouvert et accessible.

C'est pourquoi la Ville émet un avis favorable sur le dossier de création de ZAC

La Ville pose toutefois un certain nombre de conditions, indispensables à la réalisation et à l'acceptabilité du projet : le bouclage du financement du programme des équipements publics, le renforcement de l'action de l'Etat, la priorité à donner au volet emploi-formation de l'opération, sa haute valeur écologique et environnementale, la participation citoyenne.

Elle attend des engagements concrets de la part de l'aménageur et des autres partenaires sur ces sujets. Elle sera particulièrement vigilante à leur respect et veillera à leur mise en œuvre.

Opportunité et sens du projet pour la Ville de Sevrans

L'opération de la ZAC participe du projet d'ensemble « Sevrans, Terre d'Avenir » porté par la Ville. Celle-ci a pour ambition d'inscrire Sevrans dans la dynamique du Grand Paris, de revitaliser son territoire sur le plan économique et urbain, tout en maîtrisant son développement, notamment au regard de la nécessité de satisfaire aux besoins de sa population en matière services publics et de restaurer et valoriser les espaces naturels.

A ce titre, l'opération respecte et traduit les différents documents cadres que la Ville a élaboré et adopté dans le sillage du Grand Paris Express et de Sevrans Terre d'Avenir : le Contrat de Développement Territorial Est Seine-Saint-Denis, la révision du Plan Local d'Urbanisme de 2015, le Schéma Directeur Sevrans, Terre d'Avenir et le Traité de Partenariat pour sa mise en œuvre de 2016.

Plus particulièrement, elle permet la mise en œuvre des objectifs suivants poursuivis par la municipalité et issus des référentiels précités :

- La création d'un lieu de destination sports – santé – nature – loisirs à l'est de la Ville.
- La mise en œuvre d'un projet de développement et de transformation urbain et économique du territoire en lien avec l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express.
- L'affirmation et la création d'un arc paysager et d'une continuité écologique entre les grands espaces ouverts et naturels de l'Est de la Seine-Saint-Denis : Parc du Sausset, Site Montceulex, Parc Forestier de la Poudrerie, Canal de l'Ourcq, Forêt de Bondy.

- Le renforcement des liaisons entre les pôles gares et différents quartiers de la Ville, notamment par l'aménagement d'une grande allée, support de mobilités douces et inter-modales.

La Ville réaffirme l'ambition territoriale et métropolitaine du projet Terre d'Avenir qui doit lui permettre de changer d'image, de renforcer son attractivité économique et résidentielle, au bénéfice des habitants. Elle est convaincue de l'intérêt à programmer l'aménagement urbain de son territoire sur le temps long, une quinzaine d'années, et à une échelle qui lui permette d'agir sur les problématiques et défis qu'elle rencontre en matière de relégation, de ghettoïsation, de mobilités, d'emploi, de formation, d'écologie et d'environnement.

L'intérêt supracommunal du projet se traduit par une opération de ZAC d'Etat, portée par Grand Paris Aménagement en compte propre, et par l'appui des partenaires institutionnels que sont l'EPT Paris Terres d'Envol, le Département de Seine-Saint-Denis, la Métropole du Grand Paris et la Région Ile-de-France. La Ville insiste en particulier sur le portage du projet Terre d'Avenir par le Territoire, au titre de sa compétence aménagement, de son action de promotion olympique au profit des communes membres et des engagements, y compris financiers, qu'il a manifesté à l'égard de Terre d'Avenir.

La Ville souligne que la ZAC s'inscrit dans sa politique municipale d'ensemble qui vise à organiser le développement et à obtenir le concours des financeurs publics et privés en leur donnant de la visibilité sur l'avenir du Territoire. Elle en veut pour preuve les financements et les engagements significatifs, et indispensables, qu'elle obtient pour les médiathèques, les écoles, les équipements sportifs et culturels, la rénovation urbaine de ses quartiers prioritaires, grâce à sa capacité à porter et à réaliser des projets ambitieux.

Elle insiste sur la dimension sportive, olympique et paralympique du projet, notamment dans la perspective des JOP 2024 et de leur héritage, au sein d'un territoire jeune et rempli de talents. Elle compte sur le projet pour renforcer la place du sport dans la vie au quotidien des Sevranaises et des Sevranaise ; convaincue que le sport constitue un vecteur important pour le vivre-ensemble et le bien-être, et qu'il permettra de développer localement les secteurs de la santé, de l'apprentissage et de la formation.

Enfin, elle rappelle que la ZAC comprend le projet Terre d'Eaux, lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », qui vise à créer un parc métropolitain habité, paysager et de loisirs nautiques et aquatiques sur le site des terrains Montceuleux.

Les principales conditions posées par la Ville pour la réussite du projet et son acceptabilité

La Ville est favorable au projet à condition qu'il respecte certains engagements, indispensables selon elle à sa réussite et à son acceptabilité. Elle sera particulièrement vigilante à ces exigences et veillera à ce que l'aménageur et les autres partenaires du projet s'y conforment.

La Ville appréhende la ZAC comme la principale traduction de son projet Terre d'Avenir pour un développement urbain maîtrisé et équilibré. Elle conditionne ainsi la réalisation du projet à sa soutenabilité et notamment du point de vue du maintien et du renforcement des services publics. C'est pourquoi elle conditionne la réalisation de l'opération au bouclage financier préalable d'un programme des équipements publics répondant quantitativement et qualitativement aux besoins qui seront générés. Elle insiste, à ce titre, sur l'importance des équipements scolaires et sur la nécessité, en ce qui concerne la Cité Bussière, que les nouveaux équipements et locaux favorisent la

fonctionnalité et la capacité d'accueil des infrastructures sportives, ainsi que la diversification des pratiques sportives.

Sur le même registre, la Ville rappelle que ses efforts de développement, et notamment de production de logements, sont conditionnés par les investissements consentis par l'Etat pour participer au désenclavement et à la revitalisation du territoire sevranaise, en premier lieu au travers des chantiers du Grand Paris Express, d'Initiative Copropriétés et de la Rénovation Urbaine. Bien que ces engagements se confirment, elle demeurera attentive à leur mise en œuvre et juge malgré tout nécessaire que l'Etat renforce son action, surtout et de manière concrète en matière d'éducation, de santé, d'emploi-formation et de sécurité. Elle réitère à ce propos sa requête impérative que la Commune de Sevrans soit dotée d'un commissariat de plein exercice.

Toujours en matière de soutenabilité du développement, la Ville juge indispensable que le projet confirme son caractère écologique, sa compatibilité environnementale et paysagère, et sa performance énergétique. Il doit ainsi contribuer à son objectif de créer une ville plus résiliente et apporter toutes les garanties en matière de réversibilité, notamment en ce qui concerne le secteur Terre d'Eaux. La Ville rappelle en ce sens qu'elle a consacré le cœur naturel du site Montceuleux par la révision du PLU de 2015 (création d'une zone Nap). Elle sera très vigilante sur ces questions.

Convaincue que pour réussir le projet doit bénéficier à une population fragile sur le plan socio-économique, la Ville insiste sur la nécessité qu'il soit catalyseur d'éducation, d'emploi et de formation. Elle demande à ce que le projet s'accompagne d'une politique ambitieuse et efficace en matière de clauses d'insertion. Concernant Terre d'Eaux, elle souligne que des premiers contacts ont été établis à son initiative avec le monde universitaire, notamment en matière de Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives (STAPS). Elle veillera à ce que tout soit entrepris pour concrétiser ce partenariat, si possible sous forme d'une antenne universitaire sur le site Montceuleux.

Enfin, la Ville estime que le projet ne pourra réussir sans être partagé avec les habitants et accepté par eux. C'est pourquoi elle demande à ce que le processus de participation citoyenne entamé dans le cadre de la concertation préalable à la ZAC soit poursuivi et amplifié à mesure que l'opération se concrétise. Elle exige que pour chaque secteur, préalablement à sa traduction opérationnelle, le projet soit exposé, discuté et, si nécessaire, amendé avec les citoyennes et citoyens. Plus particulièrement, la démarche de participation autour de Terre d'Eaux doit être approfondie et renforcée avec les riverains, les jeunes, les sportifs, les acteurs universitaires, ceux de l'emploi et de la formation.

Impact et incidences du projet

Concernant l'étude de l'impact et des incidences environnementales du projet, la Ville accorde une attention toute particulière à ce que le projet contribue au renforcement de la Trame Verte et Bleue. Elle relève que l'opération est compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et s'assurera qu'il concourt effectivement à la fonctionnalité écologique des espaces impactés, notamment par la connexion du Parc du Sausset avec les terrains Montceuleux et le Parc Forestier de la Poudrerie.

Pour ce qui est de Terre d'Eaux, la Ville constate l'ambition écologique du projet notamment en matière de biodiversité et de gestion durable de l'eau. Elle veillera à ce titre à obtenir toutes les garanties sur la faisabilité et la pérennité du système hydraulique proposé. Elle réitère ici et à ce propos la vigilance qu'elle observera concernant la réversibilité des infrastructures hydrauliques, aquatiques et nautiques développées sur Terre d'Eaux.

Pour finir, la Ville rappelle qu'elle développe, avec 12 partenaires et l'Union Européenne, et dans le périmètre de la ZAC, le projet Cycle Terre, destiné à mettre en place une filière de matériaux de construction en terre crue. Elle souhaite que Terre d'Avenir et Cycle Terre soient les plus articulés possibles, afin de réduire au maximum l'empreinte carbone des constructions à venir, et de développer l'éco-construction au profit des habitants.

Une programmation résidentielle au profit de tous

La Ville rappelle que Terre d'Avenir a pour objectif d'organiser la production de logements afin de limiter au possible les développements erratiques dans le diffus et notamment dans le tissu pavillonnaire.

L'opération d'aménagement doit s'inscrire dans sa politique d'habitat. Celle-ci a pour objectif de favoriser les parcours résidentiels des sevranaises et sevranaise et de permettre plus de mixité sociale. La Ville demande donc à ce que la programmation résidentielle soit la plus diversifiée et équilibrée possible, de manière à proposer une diversité de produits (offre sociale et intermédiaire, accession sociale, accession à TVA 5,5 etc...) à des prix abordables.

Cette diversité devra aussi se traduire dans les typologies des logements. Par ailleurs, la mixité des fonctions devra être favorisée à l'échelle des îlots.

En matière d'habitat, la Ville rappelle son objectif de contribuer au rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de la région parisienne et donc de réduire le taux de logement social sur son territoire. Elle rappelle son exigence que le taux de logement social de l'opération soit de 20% et que l'ensemble des logements sociaux en PLUS/PLAI soit comptabilisé au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de la rénovation urbaine.

Des équipements publics indispensables au développement

La Ville a exposé plus haut ses exigences en matière d'équipements publics, notamment en matière d'offre scolaire et sportive. Elle rappelle qu'elle a conduit une démarche approfondie afin de programmer et d'optimiser l'offre et la carte scolaires pour les 15 années à venir et que les classes de maternelles et de primaires prévues dans le cadre de la ZAC devront se conformer au schéma adopté.

La Ville insiste avec vigueur sur son exigence quant à la qualité des espaces publics qui seront créés ou requalifiés dans le cadre de la ZAC. Elle rappelle son attachement au plan lumière de la ZAC afin que l'éclairage public favorise la sécurité et le renforcement de la place des femmes dans l'espace public.

En matière de réseaux, elle manifeste son exigence que l'ensemble des logements collectifs soit raccordé au réseau de chaleur existant.

Repenser les mobilités

La Ville réaffirme sa volonté d'agir pour la réduction de l'utilisation de la voiture et pour le développement des mobilités douces et alternatives. Elle entend faire de Terre d'Avenir l'un des principaux vecteurs de cette politique, en lien avec la mise en service de la ligne 16 du Grand Paris Express. Elle reste consciente des usages actuels, où la voiture prédomine, et souhaite mettre en place une politique graduelle mais volontariste de transition écologique en matière de déplacements.

A l'échelle de la grande allée, les aménagements devront prévoir la possibilité de mettre en place un transport collectif en site propre, que la Ville appelle de ses vœux. Elle ne manquera pas d'interpeller régulièrement Ile-De-France Mobilités sur ce sujet. De manière plus générale, elle veillera à ce que les voies en création ou en réaménagement de la ZAC intègrent des liaisons douces.

En matière de stationnement, la Ville reste convaincue de l'efficacité sur le long terme d'une politique de réduction de l'offre. Elle demande néanmoins à ce que le stationnement soit suffisant, notamment pour les constructions individuelles ou individuelles superposées. Elle souhaite également que les futures constructions prennent en compte les évolutions sociétales sur l'usage du véhicule motorisé individuel (borne de recharge, autopartage...).

Terre d'Eaux

Pour la Ville, Terre d'Eaux constitue la pièce maîtresse de l'opération. Le projet découle des combats menés localement pour lutter contre l'urbanisation du site Montceux. Il a vocation à concilier le développement de Sevrans et la préservation d'un environnement naturel et paysager qui constitue l'une des principales richesses du territoire. La Ville a la conviction qu'elle peut développer, grâce sa place dans la métropole et à son patrimoine naturel, une destination touristique respectueuse de ses identités locales et profitables à ses habitants.

La Ville rappelle que dans le cadre de l'appel à projets IMGP son choix s'est porté sur Terre d'Eaux car il semblait le plus à même de répondre à ses objectifs et de les réaliser, compte tenu de sa faisabilité.

Elle est convaincue que la réussite du projet réside dans sa capacité à s'ancrer localement et qu'il dispose pour cela d'atouts considérables. Elle croit au bénéfice de l'eau comme réel attracteur, tant sur le plan écologique, paysager, résidentiel, que sportif et touristique.

Elle estime que le projet doit rester privé afin d'être finançable en investissement comme en gestion ; toutefois il doit s'ouvrir sur son environnement. Il doit ainsi être inséré sur le plan paysager et écologique, articulé et poreux sur le plan urbain, accessible à tous les niveaux pour les sevransais et sevransais, surtout pour les sportifs, les associations, les jeunes et les scolaires.

En matière de culture, notamment, la Ville estime que Terre d'Eaux peut servir de terrain d'expérimentation pour des activités liées à la musique, au spectacle, au théâtre et plus généralement aux arts, autour de la thématique de l'eau. Elle souhaite que le Théâtre de la Poudrerie soit étroitement associé au projet, voire s'y implante.

Phasage

Les modalités de phasage de l'opération sont stratégiques pour son bon déroulement et sa réussite. L'opération est programmée sur 15 ans mais pourra voir son phasage s'étirer dans le temps si nécessaire.

La Ville demande à ce que le premier secteur développé soit Terre d'Eaux afin de donner priorité à l'ancrage économique et à la diversification des fonctions au sein du territoire sevransais. Elle sera vigilante à ce que le cœur naturel et de loisirs du site soit développé au même rythme que les constructions avoisinantes. Elle ne délivrera aucune autorisation de construire des logements tant qu'elle n'aura pas de garanties suffisantes sur la réalisation du cœur de site et sur sa gestion durable.

Elle rappelle que la piscine municipale existante ne pourra être démolie tant qu'une nouvelle piscine répondant aux besoins actuels et futurs ne soit mise en service.

Concernant le reste de l'opération, la Ville juge indispensable que son déroulement se fasse au rythme des capacités d'absorption à la fois du marché immobilier et des équipements publics tous confondus : voiries, réseaux, écoles etc...

Elle estime que la Cité Bussière devra être transformée en dernière phase (horizon 2030-2035), au moment où la ville et surtout son centre-ville auront déjà connu d'importantes mutations au travers du Grand Paris et de Terre d'Avenir.

Garanties

La Ville demande à ce que des garanties lui soient apportées concernant l'ensemble des revendications apportées dans le cadre du présent avis.

Elle souhaite que ses demandes soient retraduites dans l'ensemble des documents contractuels à venir qui la lient à l'aménageur, éventuellement sous forme d'annexe du présent avis.

Elle demande à particulier à être associée au choix des architectes pour chaque programme de la ZAC, selon des modalités à définir tant qu'elles garantissent l'intégration de ses doléances.

En application de la Loi " Droits et Libertés ", le Maire de Sevrans
certifie que le présent acte a été :

- reçu en préfecture le : - 4 JUIL, 2019
- publié le :