

Mme Catherine Aliquot-Vialat
Elue Municipale chef de file du groupe
« Pour St Pierre du Perray »
Présidente de l'Association
« Pour St Pierre du Perray »
9 avenue Manuréva
91280 St Pierre du Perray
Tél : 06 75 98 40 45

St Pierre du Perray, le 24 novembre 2011
à l'attention de :
Mme Marie-Françoise SEVRAIN
Commissaire Enquêteur sur le projet
de révision n°1 du PLU de
St Pierre du Perray
Mairie de St Pierre du Perray
2 avenue des Jasmins
91280 St Pierre du Perray

Mme le Commissaire Enquêteur,

L'enquête Publique relative à la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de St Pierre du Perray, qui concerne le secteur de la clé de St Pierre, est ouverte depuis le 02 novembre 2011 et se termine le 05 décembre 2011. En qualité d'élue de la commune de St Pierre du Perray et comme Présidente de l'Association « Pour St Pierre du Perray » dont l'objet est en particulier, « la défense de la ville de St Pierre du Perray, des intérêts collectifs de ses habitants, commerçants, entreprises et la préservation de son environnement », je souhaite intervenir dans le cadre de cette Enquête Publique.

Pour avoir suivi l'évolution du PLU de St Pierre du Perray depuis sa création en 2006, j'estime que la révision n°1 du PLU soumise à notre étude en ce moment, si elle était acceptée en l'état, viendrait bouleverser totalement les équilibres de notre commune par son ampleur démesurée.

Le secteur la clé de St Pierre est constitué de trois zones :

- une zone AUb destinée à l'habitat ;
- une zone AUXa.b destinée à recevoir des activités ;
- une zone destinée à recevoir des équipements publics

Il est à noter que cette révision n° 1 du PLU fait suite à deux modifications successives du PLU :

- la modification n° 1 du 07 octobre 2010, qui pour la zone AUb (partie habitation du secteur la clé de St Pierre) a fait passer la hauteur maximum autorisée de **12 mètres à 15 mètres de hauteur**, et a diminué le nombre de places de stationnement d'environ 15% ;
- la modification n° 2 du 14 septembre 2011 qui porte la hauteur maximum dans la zone AUb à **16 mètres** s'il y a des commerces en pied d'immeuble, qui diminue de manière drastique les stationnements (- 30%), et enfin qui réduit la zone d'activité de la clé de St Pierre pour la faire passer de 42ha86 à 32ha07, soit une diminution de 25% de la surface destinée aux activités.

La révision n° 1 du PLU se propose, dans ce secteur la clé de St Pierre (dont la ZAC est également en cours de création) :

- de passer de **300 logements** prévus précédemment à **1500 logements** dans la zone AUb, soit accueillir environ 4500 habitants sur 10 ans (x 5)
- de réaliser 90% d'habitat collectif ;
- de réaliser 25% de logements sociaux ;
- de répondre aux besoins d'une population jeune ;
- de créer 750 à 1000 emplois sur une surface réduite par rapport au projet de départ qui lui prévoyait la création de 500 à 700 emplois.

L'ensemble du dossier amène de ma part de nombreuses réserves :

1. Sur la forme du dossier soumis à Enquête et la procédure choisie

- Je souhaite faire remarquer que ce dossier de révision **ne comporte aucun plan indiquant clairement les surfaces des différentes zones**, ce qui est inacceptable. En effet, au cours des différentes modifications du PLU, les limites et superficies des différentes zones ont plusieurs fois évolué, et il serait utile de connaître aujourd'hui véritablement les surfaces affectées à chaque zone (habitat, activités, équipements), pour pouvoir faire de vrais calculs de densité. Par exemple, le PLU de 2006 prévoyait une vingtaine d'hectares utiles pour la zone d'activités. En novembre 2010, il était question de 32ha07 pour la zone AUXa.B (voir plan joint en annexe). Aujourd'hui, si l'on fait les calculs par rapport à ce qui est indiqué rapidement en page 13 (le programme) « 40% activité, 60% habitat + équipements + commerces + services » le résultat donne : 40% d'activité = 26ha53 ; 60% pour le reste = 39ha80.

La zone destinée aux équipements publics passe de « 3 à 4 ha » en 2006 à 10ha79 en novembre 2010, puis à 2 ha aujourd'hui.

Un plan de zonage précis et côté est indispensable pour un tel dossier.
Il manque ici.

De plus, la maquette présentée (voir en annexe) ne paraît pas proportionnelle au projet de révision. En effet, les programmes déjà lancés, dans le cadre de permis d'aménager, 371 logements, montrent bien que les proportions de la maquette ne sont pas le reflet du projet.

Je suis d'ailleurs choquée que 371 logements aient d'ores et déjà été lancés, alors que l'Enquête publique qui vise à dépasser les 200 à 300 logements initiaux est encore en cours et que ses conclusions ne sont pas tombées. C'est faire peu de cas des Enquêtes publiques !

- **La procédure de la révision simplifiée est inadaptée eu égard à l'ampleur des modifications par rapport au projet initial.**

En effet, St Pierre du Perray est aujourd'hui une commune d'un peu moins de 8000 habitants. Un apport de 4500 habitants sur 10 ans la ferait passer à 13500 habitants, ce qui représente **une progression de 56%** du nombre d'habitants.

Il faut savoir que précédemment, la commune dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National était passée de 5000 à 7500 habitants en 15 ans, soit une progression de 33% en 10 ans. Et cette croissance rapide, malgré les apports financiers supplémentaires dus à l'appartenance à l'opération de Ville Nouvelle, a mené à un **sous-équipement de la commune par rapport aux besoins des habitants, malgré des impôts élevés.**

De plus dans ce projet de révision du PLU, **le nombre de logements est multiplié par 5**, alors que la zone d'activité est fictivement sensée apporter 750 à 1000 emplois contre 500 à 700 dans le projet initial. Ceci est une hypothèse d'école, non vérifiable. Il est dangereux d'avancer de telles perspectives. Rien ne permet d'affirmer de tels chiffres dans la période de crise actuelle.

S'il est possible de décider de construire 1500 logements, en revanche, passer de 500 à 1000 emplois créés, cela ne se décrète pas et nous n'en avons aucune assurance.

Alors que les impôts locaux à St Pierre du Perray sont déjà très élevés (taxe d'habitation la plus élevée des communes du SAN 91, mais aussi de tout le canton), **nous ne pouvons faire courir à notre population le risque de se trouver accablée par des taxes locales encore plus fortes.** La pression fiscale est déjà trop importante.

De plus, le projet initial qui était de créer 300 logements, ne bouleversait pas beaucoup la demande d'équipements par rapport aux besoins actuels. Il était plus raisonnable. Le fait de passer à un projet d'accueil de 4500 habitants entraîne des besoins nouveaux en terme de structures d'accueil et d'infrastructures, notamment routières.

Le PADD en page 4/14 prévoyait dans ses Orientations générales « Une organisation équilibrée pour **un développement du territoire mesuré**, maîtrisé et harmonieux »

L'ampleur des modifications apportées au projet ne respecte pas cette idée de « mesure ». Aussi, la procédure utilisée ici de révision simplifiée ne semble pas adaptée, car, contrairement à ce qui est avancé, **elle remet en question l'économie du Plan. Le projet n'est pas conforme au PADD.**

Il conviendrait donc de revoir les objectifs de ce projet à la baisse en terme de nombre de logements et d'équilibre avec les activités ou bien de lancer une

procédure de révision non simplifiée du PLU, afin d'en étudier sérieusement l'utilité publique.

2. Sur le fond

- pour la partie habitat

Prévoir la construction de 90% de collectifs dans cette zone AUb ne répond pas à l'objectif du PADD qui veut pour les nouveaux secteurs (p11/14) « diversifier les formes et types d'habitat ».

Certes, les besoins en appartements sont importants en Ile de France, mais si nous souhaitons préserver **une mixité en terme d'âge, de profil social et culturel**, nous devons tout à la fois créer des collectifs, mais aussi des pavillons de tailles et de prix variés. La mixité, ce n'est pas seulement faire du logement social. C'est faire une ville où chacun puisse trouver un habitat à sa convenance en fonction de son budget et de ses goûts.

Outre la qualité, le problème ici est **la quantité**.

Une ville de la taille de St Pierre du Perray, même si elle fait partie de l'OIN, n'a pas la capacité d'absorber une croissance aussi rapide de sa population. C'est une question de proportions.

Un apport de 4500 habitants est supportable par une grande ville, qui bénéficie déjà de nombreux équipements et pour qui 4500 habitants ne représenteraient que quelques % de croissance de sa population.

Chez nous, 4500 habitants supplémentaires, cela nécessitera des équipements supplémentaires dans tous les domaines : centres aérés, écoles, salles pour les associations, salle des fêtes, capacité du parc des sports, car celui qui devrait nous être livré a été dimensionné avec les données du PLU initial. Quant au Collège de St Pierre du Perray, il est déjà presque à saturation, il faudrait en lancer un nouveau de toute urgence.

Et pour faire fonctionner tous ces nouveaux équipements, il nous faudrait plus de rentrées fiscales.

La nouvelle population accueillie, si elle est en majorité jeune sera demandeuse de beaucoup de services.

Les impôts locaux sont déjà très élevés.

Il faudrait donc chercher à équilibrer les comptes par une bonne gestion et des **apports fonciers nouveaux par suffisamment de nouvelles entreprises.**

- pour les activités

Comme nous l'avons vu ci-dessus, la superficie de la zone d'activité a été réduite, et on nous annonce cependant davantage d'emplois créés.

Cela me laisse sceptique, et je pense qu'il faudrait faire entrer une corrélation entre le nombre d'emplois déjà créés et la possibilité de délivrance de nouveaux permis de construire.

Il ne s'agit pas de bâtir sur des hypothèses. Il s'agit de ne pas aller à la catastrophe financière (voir l'exemple de la ville de Grigny).

Le projet de révision indique dans sa présentation « le secteur activités n'a pas vocation à accueillir ...des surfaces importantes de bureaux ... ». **Je ne trouve pas judicieux de s'auto-limiter** et de réduire son champ de recherche d'entreprises quand la tâche n'est pas si facile en temps de crise.

- **pour l'environnement**

« L'Association pour l'environnement (Ae), qui est intervenue dans cette enquête publique, recommande que les zones humides et **les espèces protégées** qui seront perturbées soient clairement identifiées et positionnées, et que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation et leur suivi sur lesquelles le maître d'ouvrage s'engage soient mises en regard. »

Cette position de l'Ae est à considérer, et l'on sait bien que le fait de changer l'environnement, modifie les éco-systèmes.

Il est important de préserver des espaces verts dans cette zone, car par ailleurs le PLU n'impose dans cette zone que 10% d'espaces verts communs et plantés.

Le PADD indique d'ailleurs clairement qu'il faut préserver le caractère de « ville verte » (p11/14).

Il est aussi primordial de veiller à une bonne surface pour **l'infiltration de l'eau**, et vérifier si les capacités d'évacuation du Ru des Prés Hauts seront suffisantes. En effet, des travaux ont déjà été rendus nécessaires par les constructions précédentes de la ville nouvelle, qui avaient entraîné des inondations au niveau du Golf de Greenparc. Des travaux ont été réalisés, mais sont-ils suffisants pour supporter une phase aussi importante d'urbanisation ? Une étude sérieuse est nécessaire.

- **pour le trafic routier**

Avec l'arrivée de 4500 habitants, l'augmentation du trafic routier serait très conséquente sur le secteur. Le TZen, même s'il va dans le sens de la diminution du trafic, ne fera que le réduire de quelques %. Pour 1500 logements, ce sont environ 2000 véhicules supplémentaires qui vont s'ajouter à un trafic déjà conséquent, qui vont aggraver des problèmes d'embouteillage déjà très préoccupants.

En effet, aux heures de pointe, notamment le matin, la RD947 en direction de St Germain les Corbeil est complètement embouteillée. Il en est de même au carrefour du SAN qui mène à la sortie sur la Francilienne.

Il faudrait faire une étude d'impact sur ce thème, et proposer des solutions (par exemple création d'un nouvel accès sur la Francilienne), pour que la ville ne soit pas bloquée tous les matins de semaine.

Conclusions :

Le passage brutal de 200-300 logements (600 à 900 personnes) à 1500 logements (4500 personnes) serait lourd de conséquences pour la commune de St Pierre du Perray.

Le dossier présenté n'est pas suffisamment abouti, et n'apporte pas les garanties nécessaires pour les St Perrayens actuels ou à venir, ni pour l'environnement.

La procédure utilisée n'est pas adaptée, car le PADD n'est pas respecté. L'économie du Plan est modifiée.

Pour toutes ces raisons, il convient de rejeter cette révision de PLU et de demander un projet plus mesuré, en regard de la situation actuelle de notre commune.

Pour un projet de l'ampleur envisagée dans le dossier soumis à Enquête, des études d'impact seraient nécessaires en se préoccupant non seulement de la création des logements et des structures, mais aussi du fonctionnement qui en découlerait. Une procédure de révision non-simplifiée devrait être mise en œuvre.

Nous avons la chance de bâtir à partir d'une page blanche.

C'est une chance, mais considérons que c'est aussi une responsabilité vis-à-vis des habitants actuels ou à venir.

Espérant retenir votre attention dans ce dossier, je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information. Je vous souhaite bonne réception de la présente, et vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Catherine Aliquot-Vialat