



Savigny-le-Temple, le 30 mai 2023

Direction des Opérations

AG/MTB/DM 05052023

## RELEVÉ DE QUESTIONS-RÉPONSES

<b>Date et lieu de la Réunion</b>	<b>19 avril 2023 - 19h - Mairie de Cesson</b>
<b>Objet</b>	<b>Réunion publique d'information « Travaux ZAC Centre-Ville » (77)</b>
<b>Participants</b>	<p><b>Commune de Cesson :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M. le Maire CHAPLET</li> <li>- M. BELHOMME, Adjoint au Maire</li> <li>- M. REALINI, Adjoint au Maire</li> <li>- M. TOUCHAIS</li> <li>- M. CAPRARO</li> <li>- Mme ODOBERT</li> </ul> <p><b>3F Seine et Marne :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M. DRILA</li> <li>- M. DIJOUX</li> </ul> <p><b>EPA Sénart :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mme BOUGHROUD</li> <li>- M. DAMOTTE</li> <li>- Mme DE SOUSA</li> <li>- Mme GRASSO</li> <li>- Mme TIGER-BAILLY</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M. KROON, Société SAROAM</li> <li>- M. KRAUSS, Société TECHNYS</li> <li>- M. FARGES, Atelier TOURNESOL</li> </ul>
<b>Diffusion</b>	Participants et mise à ligne sur le site internet de la commune de Cesson

### QUESTIONS A L'EPA SENART

#### 1/ Stationnement

- Les emplacements : où les habitants vont-ils pouvoir se garer ?
  - Il y aura à terme environ 340 places privées (dont 118 pour le programme Harmonie), ainsi que 80 places de parking publiques aménagées.
- Le stationnement des camions devant le site du chantier : les camions ont-ils prévu de se garer devant le chantier ou dans la rue M. Creuset et du Verger ?
  - Non. La police municipale et le conducteur d'opération de l'EPA Sénart veilleront à ce que les camions ne se garent pas sur les rues devant le site du chantier.

- Des personnes seront désignées par l'entreprise pour réguler le trafic - c'est un des engagements que l'entreprise a pris. Il a été acté que les camions qui arriveraient en avance (avant ouverture du chantier) stationneront en dehors de la ville et viendront seulement sur le site du chantier aux heures qui leur seront indiquées.
- Le stationnement provisoire des riverains : le parking public de la rue de Verger est déjà occupé, comment faire pour se garer si les places de stationnement de la rue Maurice Creuset sont supprimées ?
  - Toutes les places de stationnement de la rue Maurice Creuset ne seront pas supprimées. Il sera possible de se garer un peu plus loin sur la rue Maurice Creuset vers le cimetière, sans que cela ne gêne la circulation des camions.

## **2/ Circulation durant le chantier dont la durée prévisionnelle est de 8 mois**

- Le passage des camions : passeront-ils par la rue M. Creuset ?
  - Oui, ils passeront provisoirement par la rue M. Creuset pour accéder au chantier selon les modalités explicitées dans la présentation.
- Le blocage de la rue M. Creuset : si un camion tombe en panne et qu'il bloque la rue, comment allons-nous faire ?
  - Si jamais cela survenait, les équipes du chantier interviendront rapidement afin de libérer la voie.
- Le phasage : la rue M. Creuset sera-t-elle concernée uniquement par la 1<sup>ère</sup> phase ?
  - Oui, jusqu'à fin 2025 (fin des travaux du programme Harmonie)
- La sécurité pour les enfants : les camions circuleront-ils pendant les heures d'entrée et de sortie des écoles ?
  - Monsieur le Maire a demandé à l'aménageur à ce qu'il n'y ait pas de circulation pendant les heures d'entrées et de sortie des élèves.
- L'absence de visibilité sur certaines rues : l'intersection rue Maurice Creuset / rue du Verger est dangereuse. Il est proposé de changer le positionnement du « STOP » de manière à ce qu'il concerne les camions sortant du chantier. Il faudrait mettre en place aussi un passage piéton provisoire pour assurer la sécurité des piétons.
  - Les suggestions précitées seront étudiées et seront ajoutées sur le plan de circulation ayant été présenté aux habitants, si accord de la police municipale de Cesson.
- L'impasse Verneau : quel est son devenir ?
  - L'impasse va devenir une allée réservée pour l'accès aux riverains, aux modes de circulation douces et aux services de secours et d'incendie pour sa section Nord, et uniquement aux piétons, cyclistes et pompiers pour sa section Sud (jusqu'à voie principale de la ZAC).

## **3/ Nuisances des travaux « Propreté/bruit »**

- Le nettoyage des rues : les rues seront nettoyées régulièrement, mais à quelle fréquence ?
  - Une trentaine de passages sont d'ores et déjà actés avec les entreprises de travaux sur l'ensemble de cette 1<sup>ère</sup> phase de travaux.
  - Le nettoyage des rues sera intensifié lors de la phase d'évacuation des terres notamment lors la réalisation du parc du Verger. Ce nettoyage sera beaucoup plus réduit lors des phases suivantes car moins nécessaire.
- Les nuisances sonores : pouvez-vous garantir qu'il n'y aura pas de travaux, ni la nuit, ni pendant le week-end ?
  - Il n'y aura de travaux ni la nuit, ni le week-end pour les 3 ans de travaux à venir. L'arrêté municipal en vigueur devra être strictement respecté pour la bonne tranquillité du voisinage.

#### **4/ Ambitions environnementales du projet**

---

- Les Îlots de fraîcheur : il y a de la verdure dans le projet qui a été présenté, mais avec tous les enjeux environnementaux actuels, pourquoi ne créez-vous pas d'îlot de fraîcheur ?
  - Il est prévu la plantation d'une centaine d'arbres. Les arbres plantés seront de taille conséquente une fois qu'ils auront grandi, ce qui apportera de l'ombre, et donc de la fraîcheur dans ce quartier.
  - Plusieurs essences d'arbres seront plantées dont des fruitiers.

#### **5/ Divers**

---

- Travaux : des fouilles archéologiques sont-elles prévues ou nécessaires ?
  - Dans le cadre de la procédure de la ZAC, l'avis des services compétents a été sollicité par l'EPA.
  - La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France n'a formulé aucune prescription d'archéologie préventive.
- Etudes des sols : des études de sols ont-elles été réalisées ? De nombreux gros rochers existent dans le secteur.
  - Des études de sols ont effectivement été réalisées par l'EPA. Le contexte géologique est connu : une étude a été faite en 2019 qui a révélé que les différentes couches géologiques sont constituées de : terres végétales, limons, argiles à meulière plus ou moins sableuses, de marno-calcaires de Brie et d'argiles vertes. Des études complémentaires sont programmées en mai 2023.

### **QUESTIONS A LA COMMUNE**

---

#### **1/ Services aux habitants**

---

- La fibre optique : quand sera-t-elle déployée efficacement sur l'entièreté de la commune ?
  - Monsieur le Maire partage les dysfonctionnements constatés. Les délais annoncés par XP Fibre n'ont pas été respectés, ce qui ralentit le déploiement de la fibre dans le centre-ville.
  - Les boîtiers de raccordement sont pleins et aucun nouveau raccordement ne pourra être réalisé tant que des travaux ne sont pas entrepris.
  - La fibre a été déployé dans les quartiers de la Plaine du Moulin à Vent et du Bourg car des boîtiers étaient aptes au raccordement.
  - Orange est prêt à venir, mais pour l'instant le matériel est obsolète. Une remise aux normes est prévue mais sans calendrier stable à ce stade. Il est rappelé que c'est la communauté d'agglomération Grand Paris Sud qui est compétente sur les communications numériques.
- La santé : y aura-t-il des installations de médecins ?
  - Il y a actuellement 4 médecins à la maison de la Santé.
- Affectation des enfants dans un groupe scolaire : où seront accueillis les enfants ? Quelle anticipation de l'extension du groupe scolaire ? Où se fera cette extension ? Pour quel horizon ?
  - L'extension du groupe scolaire P. E. Victor se fera sur le terrain de football.
  - Les travaux seront engagés en 2024.
- L'aménagement des espaces en stabilisé identifiés dans le parc du Verger : pourquoi ne pas proposer de city stade sur les terrains stabilisés, parce qu'il y en a un à la Plaine du Moulin à Vent, un autre au Bourg, mais aucun dans le centre-ville ?
  - Les aménagements à la charge de la commune seront définis en concertation avec tous les habitants

## **2/ Circulation et stationnement**

---

- Le trafic en centre-ville : la circulation en centre-ville est déjà saturée le matin car collecte des poubelles et arrêts des bus donc entre 5 à 10 minutes d'embouteillage. La mairie prévoit-elle des solutions ?
  - La mairie ne compte pas réaliser d'aménagements supplémentaires pour améliorer la circulation en matinée. Le plan de circulation a été ajusté, les voiries sont calibrées pour ce trafic.
  - Monsieur le Maire précise qu'il faut réinventer les manières de se déplacer.
- Les stationnements : il est prévu 118 places de parking pour 96 logements, y en a-t-il assez ?
  - Le PLU prévoit 1 place de parking pour 1 logement social.
  - 3F Seine et Marne prévoit d'en faire plus (en prenant en compte les potentiels visiteurs qui y viendraient) : 118 places au total sont prévues pour les 96 logements dont 37 sociaux (Lot E1 et E2) décomposées ainsi : 74 places souterraines pour les 59 logements en accession dont 8 commandées/37 places souterraines pour les 37 LLS et local commun résidentiel et 7 places en surface visiteurs.
- La réfection de la chaussée : est-elle prévue après les travaux, si oui, à la charge de qui ? Est-ce que les impôts vont augmenter ?
  - Ce sujet est en discussion avec l'EPA mais n'est actuellement pas prévu à la charge de l'opération.
- La valeur immobilière : qu'est-il prévu pour compenser la baisse de valeur des maisons du Clos Verneau ?
  - Aucune indemnisation n'est prévue.

## **QUESTIONS SUR L'OPERATION 3F SEINE-ET-MARNE**

---

### **1/ Clôtures**

---

- La hauteur des clôtures : quelle est la hauteur des clôtures de 3F Seine et Marne qui séparent le programme des riverains ?
  - 1,80m
- Clôtures : seront-elles installées avant le chantier ?
  - Oui il y aura des clôtures de chantier qui seront installées avant le démarrage du chantier. Elles seront neuves.
  - Les clôtures définitives seront installées à la fin du chantier.
- L'emplacement : les clôtures seront-elles devant ou derrière la lisière végétale ?
  - Une clôture en métal occultante d'une hauteur de 1,80 m qui sera placée devant la lisière végétale.
- Les nuisances sonores : les clôtures seront-elles avec absorption du bruit ?
  - Non pas de mur anti-bruit de prévu, ce sera une barrière « classique ». Il y aura 4 à 8m de végétal, il y aura ainsi une mise à distance qui permettra de limiter le bruit.

### **2/ Paysage**

---

- Les plantations de la lisière : pourquoi ne fait-on pas la plantation de la lisière dès le début des travaux ?
  - Pour ne pas l'abîmer, elle sera plantée 4 mois avant la livraison du programme, quand les extérieurs seront finis.

- Les murs végétalisés : y aura-t-il ?
  - Non

### **3/ Travaux**

---

- L'accès chantier : quelles seront les conséquences sur la circulation et le stationnement ?
  - Les entreprises du chantier suivront le plan de circulation communiqué par l'EPA garantissant la meilleure protection possible des riverains.
  - Pendant les travaux, les engins de chantier passeront aussi par les rues Maurice Creuset et du Verger.
- La sécurité : des habitants résidants à proximité immédiate du site du chantier ont planté des végétations qui débordent un peu de leur parcelle, pourront-elles être conservées ?
  - Un bardage en métal sera mis en place entre les parcelles adjacentes et le chantier le temps des travaux à 1 ou 2m de la limite de propriété.
- Le planning prévisionnel : quelles sont les dates prévisionnelles des travaux ?
  - Les dates prévisionnelles des travaux de 3F Seine et Marne sont : Fin 2023 à fin 2025.

### **4/ Enjeux environnementaux**

---

- Les Eaux usées/ eaux pluviales : est-ce qu'on sépareur eaux usées/ eaux pluviales est prévu dans le projet Harmonie de 3F Seine et Marne ?
  - Il n'y aura pas de séparateur pour les eaux.
- Est-il prévu une réutilisation des eaux de pluie à l'intérieur des bâtiments ?
  - Ce dispositif n'est pas prévu
- Les performances thermiques : quelles seront les performances thermiques des bâtiments ?
  - La chaufferie sera mixte pompe à chaleur électrique et chaufferie gaz. 50% d'économie d'énergie.
  - Le programme atteindra le label NF habitat HQE -20% : 20% de moins de régulation actuelle.
- Les panneaux solaires : y en aura-t-il ?
  - Pas de panneaux solaires de prévu.

### **5/ Architecture**

---

- Les matériaux : qu'il y a-t-il sous les briquettes ?
  - Du béton.
- La hauteur des logements construits : que veut dire R+2 + Attique ? Cela veut-il dire qu'il y aura un étage de plus ?
  - Oui, il y aura un étage de plus mais qui sera beaucoup plus en retrait que les deux étages inférieurs.

### **6/ Risque d'inondation**

---

- La rétention de l'eau : les parkings étant en sous-sol, quand le parc du Verger sera inondé, les parkings seront-ils inondés ?
  - Les parkings ne seront pas inondés. Le parc du Verger ne sera pas en eau en permanence, l'eau de pluie qui sera capté dans le parc de Verger ne va pas être stagnante. Le parc est conçu pour infiltrer l'eau et réguler son débit d'évacuation vers le réseau, donc l'eau stockée ne risque pas de déborder du parc aménagé.
  - La loi exige de faire de la rétention à la parcelle des eaux pluviales (cf. RE 2020). Le projet Harmonie prend en compte cela : il y aura 2 bassins de rétention, des toitures

végétalisées pour stocker et infiltrer les eaux de pluie, une lisière végétale derrière les nouveaux logements construits.

## **7/ Statut juridique**

---

- La gestion des bâtiments : quels sont les statuts des deux bâtiments ? Qui gère quoi ?
  - I3F est le maître d'ouvrage des deux programmes.
  - Il y aura une copropriété pour les logements en accession et les logements sociaux seront la propriété d'I3F Seine-et-Marne.
  - La rampe d'accès au sous-sol sera commune et restera propriété de 3F Seine-et-Marne avec servitude de passage.
  
- L'attribution des logements : qui va attribuer les logements du programme Harmonie de 3F Seine et Marne ?
  - Les logements en accession seront vendus aux acquéreurs qui souhaitent les acheter.
  - Les logements locatifs sociaux seront sous le contrôle de 3F Seine-et-Marne.
  - Les réservataires des logements sociaux seront la Préfecture, le Département, la commune et Action logement.

## **8/ Réservations**

---

- Les investisseurs : y'en aura-t-il ?
  - Les acquéreurs des logements en accession seront en grande majorité des primo-accédants (80-90%), puis environ 10 à 15% d'acquéreurs déjà propriétaires et - de 5% d'investisseurs.