

# PROJET ANCIEN HÔTEL DE VILLE

Compte-rendu  
réunion publique  
du 04/06/2024



## Réunion d'étape

Devenir de l'ancien Hôtel de ville

Retour sur la concertation initiée en 2023

# Rappel des étapes de la concertation

## ■ 27/01/2023 - 1<sup>ère</sup> réunion publique à Chantefables

Situation de l'espace Ancien hôtel de ville / Pagode. Conclusion des échanges :

- Bâtiments énergivores, vétustes, rénovation de l'ensemble du site trop coûteuse pour les finances communales.
- Départ du monde associatif vers d'autres lieux à l'automne 2023.
- Pas envisageable de laisser l'ensemble en l'état (friche, squat, dégradation du cadre de vie).

## ■ 17/03/2023 - 2<sup>ème</sup> réunion publique à l'Hôtel de Ville



Prises de décisions :

1. Sanctuariser la salle Jean Vilar.
  2. Pas de commerce.
  3. Accord sur l'implantation de pavillons et de maisons de ville.
  4. S'assurer de l'équilibre financier du projet.
  5. Déplacer la BOXY.
  6. Conserver le cèdre dans la mesure du possible.
  7. Création d'un groupe de travail "riverains".
- Recensement des volontaires lors de la réunion.

## ■ Réunions du groupe de travail "riverains"

**Objectif :** trouver un équilibre entre le coût de la rénovation de la salle Jean Vilar sur le plan thermique, phonique, esthétique (coup de jeune) et la vente du terrain de l'Hôtel de Ville pour une opération d'aménagement aux alentours d'1,3 million d'euros en prenant en compte la démolition des bâtiments existants.

- 16/06/2023 : 1<sup>ère</sup> réunion du groupe de travail "Riverains" avec un architecte expert du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Essonne sur l'intégration du projet dans le site.



- 19/09/2023 : 2<sup>ème</sup> réunion du groupe de travail sur la volumétrie des bâtiments à venir.
- 21/02/2024 : 3<sup>ème</sup> réunion du groupe de travail sur la sélection de 2 projets jugés acceptables et répondant aux critères du groupe de travail et de la commune.
- 22/05/2024 : 4<sup>ème</sup> réunion du groupe de travail sur le paysagement.

# Rappel du contexte et des contraintes associées

Obligation faite à la commune par l'État et la région Ile-de-France de construire du logement (objectif : 70 000 logements par an pour la région Ile-de-France).

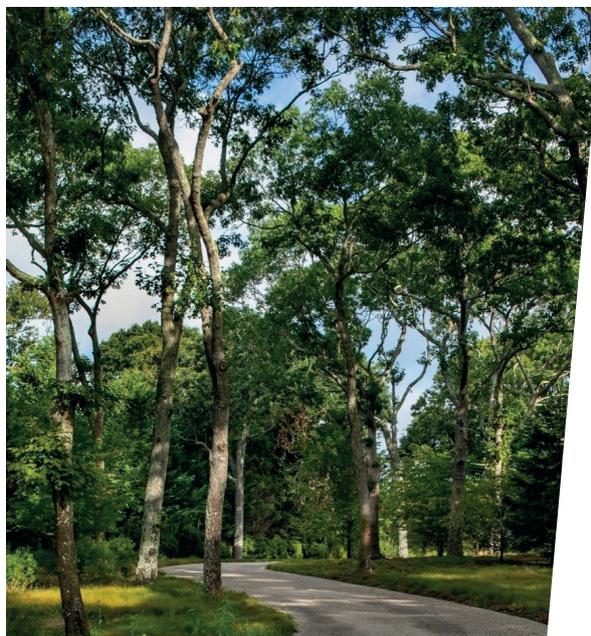
## Objectifs de la région I.D.F. dans le cadre du schéma directeur SDRIF-E

- Placer la transition sociale et écologique au cœur de l'aménagement du Territoire.
- Limiter l'extension urbaine.
- Réurbaniser : intensifier le bâti existant et requalifier les espaces bâtis et zones en friches.
- Construire mieux : valoriser les nouvelles formes de production urbaine et favoriser la sobriété énergétique du territoire.
- Réintroduire la nature en ville.
- Prévenir les risques dans l'aménagement (maintenir la mise à distance des zones d'habitat par rapport aux zones de risque technologique élevé, et anticiper l'évolution potentielle des activités présentes).
- Aménager le territoire pour réduire sa vulnérabilité aux impacts du changement climatique.
- Contenir l'urbanisation et maintenir les fronts urbains pour notamment préserver le foncier agricole.
- Mettre en œuvre une stratégie agricole et alimentaire territoriale.
- Préserver et restaurer la trame verte, les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité du territoire.
- Protéger et valoriser la trame bleue qui structure le territoire.
- Garantir l'accès pour tous aux espaces naturels du territoire.



## Loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain)

Obligation faite par la loi d'avoir 25 % de logements sociaux sur le territoire de la Ville. Au 31/12/2023, la commune de Saint-Pierre-du-Perray n'a que 21 % de logements sociaux sur son territoire. Cela se traduit par le paiement d'une amende annuelle de 45 000 €. Ce montant est susceptible d'évoluer à la hausse en fonction du mode de calcul de l'Etat.



## Loi sur le Z.A.N. (Zéro Artificialisation Net)

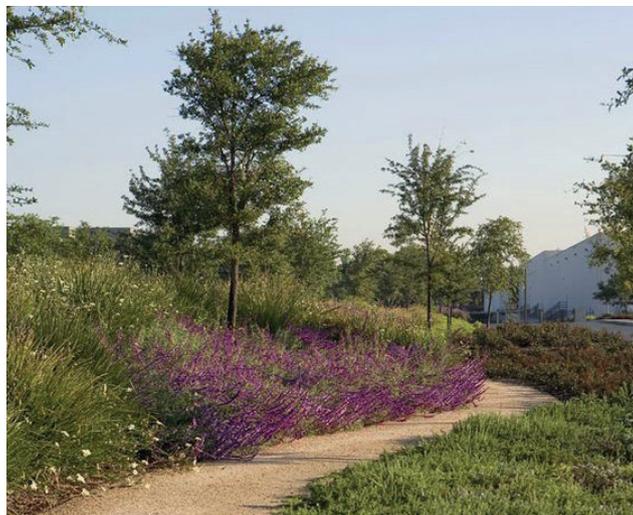
Obligation faite par la loi de conserver les terres agricoles et limiter l'étalement urbain (moins de routes, etc...). L'objectif imposé par l'État : construire sur des friches (le site de l'hôtel de ville est considéré comme une friche en terme urbanistique) et reconstruire la ville sur la ville.

- Rappel du nombre de permis de construire délivrés :

- 2008/2014 : 1290
- 2014/2019 : 670
- 2020/2026 : 320

- **Contrainte pour les promoteurs** : trouver un point d'équilibre financier entre le projet souhaité et la rentabilité de l'opération.

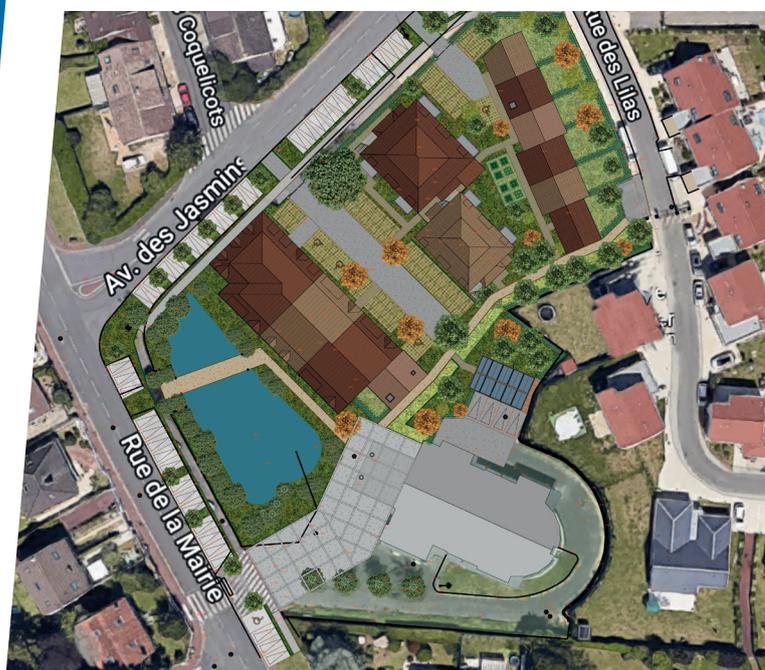
À ce jour, avec la crise de l'immobilier (taux d'intérêt élevé, inflation des prix, perte du Pinel, du taux zéro, etc...), les promoteurs sont "frielleux" sur des opérations immobilières avec accès à la propriété. Ils privilégient les opérations avec vente auprès de bailleurs sociaux. Ces derniers, de leur côté, signent des accords avec différents organismes publics (ministères, hôpitaux,...) pour assurer le logement de leur personnel. Dans le cas présent, le bailleur signerait un accord avec l'hôpital sud francilien.



- **Contrainte sociétale** : les demandes de logements sociaux sur Saint-Pierre-du-Perray sont de plus en plus nombreuses.

À ce jour, en Essonne, le nombre de familles mono parentales a dépassé le nombre de familles dites "classiques". Les demandes de logement pour les primo accédants sont également importantes. À ce jour, la réponse en logements disponibles sur la commune est insuffisante.

## Présentation du projet : 38 logements



- 7 pavillons individuels.
- 31 appartements dans trois petits bâtiments collectifs.

Max hauteur 10 mètres, hauteur équivalente aux plus hautes maisons de la résidence des villas Jasmines dont 14 logements (réservés CHSF - Hôpital sud Francilien), 5 logements sociaux (contingent Mairie) et 9 LLI (Logement Locatif Intermédiaire) dont la première attribution est réservée à la Mairie.



Saint-Pierre-du-Perray  
Rue de la Mairie



Saint-Pierre-du-Perray  
Rue des Lilas



Plan paysager (sente de séparation avec les villas Jasmins)



# Retour sur les débats du 04/06/2024

## ■ Questions / réponses

### **Le projet est-il déjà signé ?**

La réponse du Maire est NON.

### **Avez-vous étudié les possibilités de subventions pour financer une partie des travaux de Jean Vilar ?**

À ce jour, les financements via subventions sont possibles et seront bien évidemment sollicités. Toutefois, au vu de la situation économique du pays, les différents financeurs revoient les montants et les critères d'attribution à la baisse. Par ailleurs, les sommes pour réaliser les travaux doivent être avancées, les subventions n'étant perçues qu'une fois le projet réalisé.

### **Est-il possible d'envisager de phaser dans le temps la rénovation de la salle Jean Vilar afin de réaliser un projet moins dense tout en respectant les équilibres financiers de l'opération ?**

Le phasage des travaux, compte tenu de leur nature, impliquerait des surcoûts.

### **Est-il possible de prévoir une communication plus large et pas seulement sur les réseaux sociaux pour les réunions publiques ?**

Oui. L'information sera désormais également affichée sur les panneaux lumineux et administratifs.

### **La rue de la Mairie est très fréquentée aux heures de pointe. Comment cela se passera-t-il avec les voitures supplémentaires de la résidence ?**

Cette question de la circulation à Saint-Pierre-du-Perray, et plus précisément rue de la Mairie, ne dépend pas que de la commune mais de l'ensemble du territoire. À ce jour, aucune solution n'est trouvée. Toutefois, l'étude régionale pour passer la Francilienne à 3 voies est en cours et devrait permettre un désengorgement des voies secondaires.



## ■ Points conclusifs

**Rappel de la nécessité de ne pas laisser le site à l'abandon (squat, etc...) et d'initier un projet d'aménagement.**

**Le Maire prend note de l'inquiétude des riverains sur le nombre de places de parkings. Il propose de réétudier cette question dans le projet.**

Dans le cas présent, c'est une place par habitation soit 38 dans la résidence. De plus, 25 places publiques supplémentaires sont créées sur le pourtour de la résidence, ce qui porte à 41 places le nombre de places disponibles à l'extérieur de la résidence.

**Les riverains soulignent que le nombre de logements (38) et la population associée leurs semblent difficile à absorber dans le quartier. Ils demandent s'il est possible de réduire la densité du projet en réduisant le nombre de logements à 30.** Le Maire s'engage à travailler sur une proposition plus acceptable avec une densité plus faible dans la limite de l'équilibre financier du promoteur.



**Des questions ont été posées sur la capacité des écoles à accueillir les enfants supplémentaires.** Mme Lisbeth Caux, Maire-adjointe au scolaire et périscolaire, sera présente pour apporter tous les éléments aux familles sur ces points.

**L'équipe municipale remercie tous les participants de cette réunion riche en débats.** Elle va prendre en compte les remarques pour affiner le projet avec l'architecte et le promoteur, et potentiellement être à la recherche de solutions alternatives.

**La Mairie rappelle toutefois tout le travail de concertation mené depuis 18 mois,** et que la proposition faite ce jour repose sur un travail conjoint avec les riverains, même s'il sera toujours difficile, sur ce type d'opération, d'obtenir un consensus parfait.

La Mairie propose d'organiser une prochaine réunion publique, **directement sur place à l'emplacement de l'ancienne mairie,** en tenant compte des points conclusifs.



## **Information post réunion :**

Le Maire et son équipe ont rencontré l'architecte, dès le lendemain de la réunion du 4 juin, pour travailler sur des nouvelles propositions.

Le travail est en cours !

## **PROCHAINE RÉUNION PUBLIQUE LE 26/06/2024**

**Rendez-vous devant  
l'ancien hôtel de ville à 19h**

- Marche exploratoire.
- Réunion de présentation de l'évolution du projet après prise en compte des remarques émises par les riverains lors de la réunion du 04/06/2024.

**Merci pour votre participation !**