



Projet NEXITY

Où en sommes-nous ?

Les 2 permis de construire (n° PC 091 204 20 10005 et PC 091 204 20 10006 correspondant aux 2 parcelles situées de chaque côté du chemin du Belvédère) ont été déposés par NEXITY en date du 22 décembre 2020.

Le Bureau Instructeur de la Communauté de Commune du Val d'Essonne (CCVE) est revenu vers la commune en date du 11 janvier 2021 pour avoir notre position sur 4 points (motivés par le code de l'Urbanisme) :

- 1) Espacements de 3 mètres non respectés entre deux bâtiments non contigus sur un terrain du même propriétaire
- 2) Hauteur de l'immeuble conforme à notre commune
- 3) Conséquences sur notre voirie et les voies d'accès
- 4) Conséquences sur nos infrastructures

En détail :

1) Espacement de 3 mètres entre les pavillons :

L'architecte de NEXITY et la CCVE doivent se mettre en contact afin de lever cet obstacle

2) Hauteur de l'immeuble :

Il sera difficile de demander à NEXITY de faire plus bas (nous sommes pour le moment à 9.40m) sachant que nous avons déjà des habitations sur la commune (notamment l'habitation initiale de la ferme face au projet) qui dépasse cette hauteur

3) Voierie et voies d'accès :

Dans le projet en cours, les accès sont les suivants :

Immeuble : entrée / sortie à partir de la rue de Vert le Grand (face à la ferme)

Pavillons : entrée à partir de la rue de Vert le Grand (face à la ferme), sortie par le chemin du Belvédère. (Voie en sens unique avec piste cyclable).

Sachant que l'impact global de ce projet est d'environ 200 à 250 véhicules, il faut trouver la meilleure solution pour les riverains actuels. Il faut également prendre en compte la capacité du chemin du belvédère à accueillir autant de véhicules. Également, le croisement chemin du belvédère / rue de Vert le grand est-il encore adapté ? Pour finir, la circulation rue de Vert le Grand (trop rapide actuellement) devra également être revue de manière à ralentir les véhicules.

Plusieurs pistes sont donc à l'étude, à savoir :

Par NEXITY : Couper la résidence pavillonnaire en 2, avec entrée / sortie pour certains à partir de la rue de Vert le Grand (donc suppression de la piste cyclable) et pour les autres Chemin du Belvédère.

Par la commune : Demander au département une ouverture sur la D26 avec création d'un rond-point, ce qui aurait également un effet bénéfique sur cette départementale accidentogène et bruyante.

Mais, dans ce cas, il nous faut trouver une solution afin que cet accès devienne communal et non plus privé (donc rétrocession par NEXITY d'une partie des voies à la commune)

4) Infrastructures :

C'est un point important car cette nouvelle population va avoir un impact énorme sur nos infrastructures actuelles. Certes, la commune va recevoir quelques revenus supplémentaires via la taxe d'aménagement : le chiffre actuel communiqué est de l'ordre de 120.000€, somme qui ne couvrira absolument pas les coûts que la commune va devoir supporter avec l'arrivée de cette nouvelle population.

L'équipement public le plus impacté est le groupe scolaire (sections maternelle et primaire), la salle polyvalente qui sert de cantine aux enfants, le parking attenant voire l'aménagement de la rue J. Conte pour assurer la sécurité des piétons du fait de l'augmentation de la circulation.

A ces équipements prioritaires, il y a aussi les équipements périscolaires à savoir la création d'un centre de loisirs, d'un terrain de sports multi-activités et l'embauches en personnel municipal nécessaire à toutes ces activités.

Pour évaluer efficacement les coûts, il nous faut en premier lieu estimer au plus près le nombre d'enfants arrivant sur la commune et surtout dans quelles tranches d'âge.

Nous avons donc demandé RDV avec la mairie de Fontenay le Vicomte, ville où NEXITY a mené un projet similaire (projet achevé). Cela nous permettra de connaître les impacts qu'ils ont eu à supporter et d'en déduire ce que nous allons devoir assumer en termes d'infrastructures scolaires et périscolaires

Toutes ces nouvelles installations sont prévues sur le terrain disponible autour de l'école. Est-il suffisamment vaste ?

Nous allons donc missionner un cabinet d'architectes afin de chiffrer au mieux l'ensemble de ces coûts et demander à NEXITY de les supporter.

D'autres points sont également importants :

Energie : Enedis a contacté la mairie pour nous faire part d'une extension nécessaire du réseau (prolongation de 20 mètres). La municipalité n'étant pas demandeur de cette extension, nous leur avons demandé de se rapprocher de NEXITY afin qu'ils en supportent les frais.

Assainissement : Le bureau instructeur, donc la CCVE, devra se rapprocher du SIARCE (qui gère notre réseau d'assainissement) afin d'avoir leur retour concernant notre capacité (en eaux pluviales et eaux usées) à supporter ces nouvelles constructions. Le SIARCE devra également se prononcer sur notre station d'épuration : Est-elle capable de traiter ce nouvel afflux ?

Nous pensons avoir résumé correctement la situation à ce jour et nous engageons à communiquer régulièrement sur ce dossier afin que l'ensemble des administrés soit correctement informé.

L'Equipe Municipale