

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL 12**

**Grand Orly Seine Bièvre**

**ZAC DES BORDS DE SEINE AVAL - ATHIS MONS**

**DOSSIER D'ENQUETE CONJOINTE PREALABLE A  
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A  
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**BILAN DE CONCERTATION**

**AMENAGEUR**

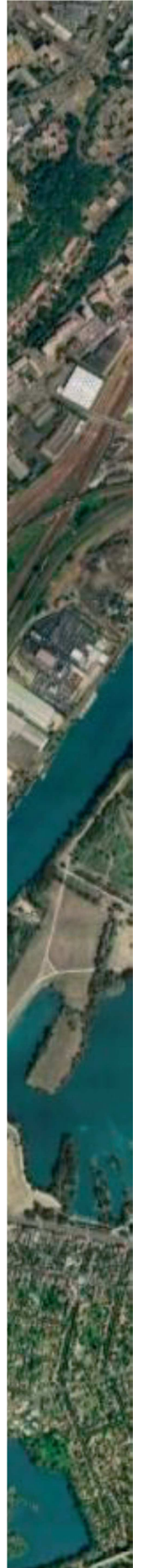
***Essonne Aménagement***

9 Cours Blaise Pascal  
91 034 Evry Cedex

**URBANISTE**

***Atelier 2/3/4/***

234 rue du Faubourg Saint Antoine  
75 012 Paris



# BILAN DE LA CONCERTATION

## ZAC « BORDS de SEINE AVAL »

### (ATHIS-MONS)

#### SOMMAIRE

<b>1. OBJET DE LA CONCERTATION : ZAC DES BORDS DE SEINE.....</b>	<b>2</b>
1.1. Introduction.....	2
1.2. Présentation du projet.....	2
<b>2. LA CONCERTATION.....</b>	<b>3</b>
2.1. Cadre juridique et objectif de la concertation .....	3
2.2. Les modalités de la concertation.....	4
<b>3. BILAN QUANTITATIF .....</b>	<b>4</b>
3.1. La réunion publique.....	4
3.2. Les registres .....	4
3.3. L'exposition.....	5
<b>4. SYNTHESE THEMATIQUE DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>5</b>
4.1. Protection de l'environnement & Développement durable.....	5
4.2. Architecture, Habitat & Cadre de vie .....	6
4.3. Aménagement des voies, Circulation et déplacements.....	7
<b>5. CONCLUSIONS.....</b>	<b>9</b>
<b>6. ANNEXES.....</b>	<b>9</b>
6.1. Compte rendu de la réunion publique du Mercredi 20 septembre 2006.....	9
6.2. Copies des registres mis à disposition du public à l'accueil des bureaux de la Communauté de communes et des services Urbanisme des deux communes de Juvisy-sur-Orge et Athis-Mons.....	9
6.3. Copie du courriel reçu à l'adresse <a href="mailto:amenagement@cc-portesessonne.fr">amenagement@cc-portesessonne.fr</a> .....	9
6.4. Panneaux de l'exposition s'étant tenue dans les locaux de l'espace culturel-médiathèque de la communauté de communes – Place Jean Durix à Juvisy-sur-Orge .....	9
6.5. Extrait du Journal de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne".....	9

# **1. OBJET DE LA CONCERTATION : ZAC DES BORDS DE SEINE**

## **1.1. Introduction**

Les communes de Juvisy et Athis-Mons souhaitent depuis de nombreuses années valoriser le site des bords de Seine entre le pont de la 1<sup>ère</sup> armée française sur Juvisy et le n°9 quai de l'Industrie sur Athis-Mons.

Ce site représente environ huit hectares quasiment en friche dans leur totalité.

Des investigations avaient été menées dans le cadre d'une étude dite « de requalification des friches urbaines autour du pôle multimodal » sur la partie juvisienne réalisée en 2002-2003. Les conclusions de cette étude ont permis à la Ville de Juvisy de définir des droits à construire sur ce secteur dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 avril 2004.

Simultanément, la ZAC communale sur Athis-Mons prévoyant l'installation de locaux pour un IUT de gestion et d'informatique n'a pas été mise en oeuvre et le terrain acquis par la commune rétrocédé à son propriétaire initial. La commune souhaite aujourd'hui initier une opération d'aménagement à dominante habitat (en accession et locatif social) assortie d'équipements publics.

Les deux sites en question sur Juvisy et Athis sont en continuité géographique et leur aménagement doit être étudié et réalisé en cohérence et complémentarité, sachant que ce « nouveau quartier » sera rattaché en matière de vie quotidienne à la gare et au quartier « Seine » de Juvisy compte tenu de son éloignement avec les quartiers athégiens.

Une mission d'exploration et de faisabilité d'une opération de ZAC a été confiée par la CCPE - en mars 2005 à l'issue d'une consultation de bureaux d'études - à un groupement coordonné par le bureau d'études « Formules Economiques Locales » associant des compétences en matière d'étude environnementale, de programmation urbaine, d'ingénierie de l'immobilier (études de marchés de logements et de marchés d'activités) et d'économie de l'aménagement.

Ce groupement a rendu ses conclusions qui confirment l'attractivité du site exceptionnellement bien situé - au plan résidentiel. La forte demande actuelle de logements permet en outre d'envisager favorablement l'issue du développement d'une programmation à dominante Habitat et la valorisation urbaine de cette friche industrielle.

L'exploration des conséquences de la création de logements sur ce site a confirmé également la nécessité de prendre en compte la création probable d'un équipement scolaire du premier degré - restant à définir dans ses capacités d'accueil dans le cadre de l'étude d'impact, en fonction du dossier de Réalisation.

## **1.2. Présentation du projet**

Le projet d'aménagement envisagé a pour objectifs de :

- répondre à des enjeux de mixité urbaine, sociale et de développement durable notamment en intégrant les contraintes du Plan de Prévision des Risques d'Inondation,
- réaliser un aménagement à dominante Habitat avec une proportion de 20 à 30% de logements locatifs sociaux afin d'accueillir notamment des jeunes ménages et des étudiants,
- intégrer les dispositions du projet de restructuration du pôle multimodal dont le schéma de principe a été approuvé par le Syndicat des Transports Ile de France et les collectivités en mai 2005
- intégrer les dispositions du projet de liaison départementale des bords de seine étudié et réalisé par le Conseil Général de l'Essonne,
- mettre en valeur la présence de la Seine et ses rives notamment dans la conception des nouveaux espaces publics d'agrément par la promotion des circulations douces et piétonnes
- traiter au mieux l'interface avec les emprises ferrées et notamment les contraintes de nuisances sonores vis-à-vis des nouvelles constructions en privilégiant les orientations Est et Sud
- rechercher des améliorations de liaisons piétonnes entre ce site et le quartier existant de Juvisy vers lequel sera nécessairement tournée la vie des habitants et actifs de ce site.

Dès lors, le projet d'aménagement consiste en la réalisation de zone d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire désignée « Bords de Seine Aval ».

Le périmètre de ZAC constitue un secteur à vocation résidentielle répondant à des enjeux de mixité urbaine, sociale et de développement durable.

Le projet envisagé est le suivant (proportions indicatives) :

- création d'environ 300 à 350 logements pour un programme compris entre 25 000 et 30 000 m<sup>2</sup> SHON environ avec une proportion indicative de 20 à 30% de logements locatifs sociaux, et une gamme complète de tailles de logements,
- création d'un équipement de proximité dont la localisation et le programme précis seront arrêtés dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC,
- participation financière à la création d'un groupe scolaire implanté sur la ZAC « Bords de Seine Amont » sur Juvisy-sur-Orge,
- création d'un parc public, voiries et réseaux divers, en continuité avec la ZAC « Bords de seine Amont » sur Juvisy-sur-Orge.

L'aménagement de la ZAC « Bords de Seine Aval » sera conçu de manière à favoriser les économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables et le développement durable.

## **2. LA CONCERTATION**

### **2.1. Cadre juridique et objectif de la concertation**

Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation avait pour objectif de consulter les habitants et usagers sur le projet de ZAC des Bords de Seine « Aval ».

L'opération d'aménagement dite ZAC « Bords de Seine Aval » s'inscrit dans un projet d'aménagement global avec, concomitamment, l'aménagement mitoyen de l'opération dite ZAC « Bords de Seine Amont » sur la commune de Juvisy-sur-Orge, également sous compétence de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne".

Ainsi, au regard de la globalité du projet d'aménagement, et dans le souci d'assurer une information complète et cohérente du public, la concertation a porté sur l'ensemble du périmètre d'étude de deux ZAC « Amont » et « Aval ».

Elle a permis à toute personne d'être informée du contenu et d'exprimer son avis sur le projet d'aménagement.

## **2.2. Les modalités de la concertation**

Les modalités de la concertation ont été arrêtées par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2004.

Ces modalités comportaient :

- La tenue d'une réunion publique
- Une exposition présentant le projet pendant une durée d'un mois dans les locaux de l'espace culturel-médiathèque de la communauté de communes – Place Jean Durix à Juvisy-sur-Orge
- Des registres mis à disposition du public pour recueillir les observations et les propositions. Ces registres ont été mis à disposition en trois lieux différents aux heures habituelles d'ouverture au public :
  - ⇒ à l'accueil des bureaux de la communauté de communes – 1 rue de l'Observatoire à Juvisy-sur-Orge. Les observations et propositions ont pu également être formulées par courriel à l'adresse suivante : [amenagement@cc-portessesonne.fr](mailto:amenagement@cc-portessesonne.fr)
  - ⇒ aux services Urbanisme des deux communes de Juvisy-sur-Orge et Athis-Mons
- informations relayées par le journal de la Communauté de communes

## **3. BILAN QUANTITATIF**

### **3.1. La réunion publique**

La réunion publique a été organisée le mercredi 20 septembre à 20 heures au Centre de Loisirs Jean Jaurès à Athis-Mons ;

A cette occasion, 8 questions ont été émises.

### **3.2. Les registres**

Les registres mis à la disposition du public ont permis à 14 personnes de laisser une contribution écrite.

Par ailleurs, un courriel a été laissé à l'adresse de contact [amenagement@cc-portessesonne.fr](mailto:amenagement@cc-portessesonne.fr).

### 3.3. L'exposition

L'exposition présentant le projet s'est tenue à l'espace culturel de Juvisy, place Jean Durix du 4 septembre au 5 octobre 2006.

**Au total, la concertation a permis 22 interventions du public pour exprimer les questions ou avis sur le projet d'aménagement.**

## 4. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DE LA CONCERTATION

Pour faciliter l'analyse et la présentation des avis et observations, ceux-ci ont été répartis en 3 grands thèmes principaux :

- La protection de l'environnement et le développement durable
- L'architecture, l'habitat & le cadre de vie
- L'aménagement des voies, la circulation et les déplacements

### 4.1. Protection de l'environnement & Développement durable

#### 4.1.1. Nuisances sonores

Lors de la concertation, plusieurs personnes ont soulevé le problème de la gestion des nuisances sonores pouvant être occasionnées par le projet.

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

Sur la question de l'exigence d'isolation acoustique, M. Garcia a répondu que : « *La conception technique des immeubles devra prendre en compte l'environnement sonore du site, en particulier les voies ferrées.* » M. Tessier a précisé que : « *S'il y a construction d'un mur anti-bruit, il y a un co-financement de cet ouvrage par l'Etat, la Région, le Conseil Général et la Collectivité. Cependant, ce serait aussi un écran visuel de plusieurs mètres de haut qui serait contraignant pour les logements construits du côté de la voie ferrée.* » Enfin le Conseil Général a complété ces informations en affirmant qu'il « *mettra en œuvre des enrobés phoniquement absorbants sur la nouvelle route départementale.* »

#### 4.1.2. Protection de la faune

Une remarque portait sur les modalités de respect de la faune présente sur le site.

*Réponse de la Communauté de communes « Les Portes de l'Essonne »*

La Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne" est particulièrement soucieuse de la protection de l'écosystème du site. Ainsi, une première rencontre avec la DIREN a été organisée le 10 octobre 2006. Il a été convenu que les échanges avec la DIREN sur ces questions se poursuivraient tout au long de l'avancement du projet.

## 4.2. Architecture, Habitat & Cadre de vie

### 4.2.1. Architecture des nouveaux bâtiments

Les personnes présentes à la concertation ont également demandé des précisions sur l'architecture des bâtiments à réaliser.

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

S'agissant de la hauteur des immeubles, M. Garcia a précisé que ce serait R + 4. M. Tessier ajoute qu' « *il faut comprendre que R+4 est une moyenne, sachant que certains immeubles seront R+1, et d'autres R+6. Le traitement des volumes au niveau urbain est important, mais également le traitement de l'espace public commun au quartier, comme le parc public en front de Seine. Ce qui est également important, c'est la perception de la Seine depuis les coteaux. Il faudra pour cela réaliser des percées visuelles dans le projet pour que les habitants des coteaux puissent garder la perception de la Seine. A partir du cahier des charges qui est en cours d'élaboration, c'est, après concours, l'aménageur qui développera le quartier le plus intéressant qui sera retenu.* »

M. Garcia conclut que « *le projet sera plus précis lorsque les architectes auront été choisis, mais ce sont des étapes suivantes.* »

La CCPE aura des exigences en termes d'architecture qui seront exprimées au moment de la consultation d'aménageurs. Il faudra diversifier « *le coup de crayon* » des architectes. » M. Garcia est par ailleurs contre l'uniformité, et contre l'idée d'un quartier trop identique : « *Il faut refuser une conception trop homogène de la Ville.* »

### 4.2.2. Insertion, prise en compte des existants

Certaines personnes ont voulu savoir, lors de la concertation, dans quelle mesure le projet prendra en compte l'existant.

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

M. Garcia s'est arrêté sur la question de la situation des commerces et des habitants actuels : ils pourront être maintenus en place s'ils le désirent, en cas d'impossibilité il pourra y avoir négociation avec l'aménageur et, en fin de compte, les négociateurs pourront proposer un terrain à proximité pour leur permettre de rester proche de leur situation d'origine.

Enfin M. Garcia confirme que « *les architectes du nouveau quartier prendront en compte l'existence des bâtiments déjà construits dans leur projet. En revanche, il n'y aura aucune contrainte nouvelle sur les immeubles qui existent aujourd'hui.* »

### 4.2.3. Espaces verts et piétonniers

Plusieurs personnes ont indiqué leur intérêt pour la création d'espaces verts et piétonniers.

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

M. Garcia a indiqué que cette question était centrale dans la réflexion du projet pour « *mettre en politique de développement durable.* » Par ailleurs la procédure a été présentée par M. Gaucher qui indique que : « *l'étude d'impact, l'étude de pollution, et les esquisses d'urbanisme seront rassemblées dans un document qui s'appelle le Dossier de Création de ZAC qui sera soumis au vote de la Communauté de Communes en fin d'année. A l'issue de ce*

*vote, une consultation d'aménageurs sera lancée, sachant qu'il y a un projet d'ensemble qui, pour des raisons administratives, sera découpé opérationnellement en deux ZAC, la raison principale étant que les deux PLU, sur JUVISY et sur ATHIS-MONS, n'en sont pas du tout au même point. »*

#### 4.2.4. Vie de quartier

Lors de la concertation les participants ont interrogé la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne" sur la préservation d'une véritable vie de quartier (terrain de pétanque, etc....).

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

*M. Chaufour a pris la mesure de cette question : « Ça c'est un problème majeur. C'est vrai que nous allons avoir un quartier relativement important sur lequel il faut veiller à éviter l'uniformité et à ne pas créer un quartier isolé, c'est-à-dire à ne pas décider de faire un sous-quartier qui serait coupé du quartier Seine, tout en ayant tout de même une vie de quartier puisque c'est un endroit où il y aura pas mal d'habitations, où il y aura des particularités, car on sera d'un côté du faisceau ferroviaire avec les problèmes d'isolement. Il faut donc que, dans la réflexion des urbanistes et des architectes, nous ayons bien abordé ce point-là. Ce projet doit générer un nouveau quartier, et non pas un n-ième sous-quartier. Il y aura beaucoup de questions, que nous avons le devoir de poser, sur le maillage, les questions de traversée piétonne, sur les commerces également. C'est assez important. Lorsqu'il y a un quartier, il faut qu'il y ait commerce. Les commerces seront-ils dans le quartier lui-même ? Y aura-t-il des moyens de rejoindre d'autres commerces qui existent déjà ? Il y a des problématiques de service public, de parc, de lieux à vivre, qui sont probablement un des éléments de la réussite du projet. »*

### 4.3. Aménagement des voies, Circulation et déplacements

#### 4.3.1. Flux de circulation

La gestion des flux de circulation a également été au cœur des interrogations lors de la concertation.

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

*M. Chaufour répond sur la problématique du boulevard urbain que l'idée même de boulevard urbain « sous-entend une voie large avec une forte circulation et des difficultés de franchissement. Mais on est bien placé pour savoir, avec la Nationale 7, qu'il n'y a pas de fatalité à considérer qu'elle est infranchissable. Ça n'aura rien d'un boulevard. Ce sera une rue avec une voie de circulation dans chaque sens avec une piste cyclable et une liaison douce pour la promenade. Ce n'est pas un nouvel axe à grande circulation qui isolerait le quartier de la Seine. Au contraire, c'est un axe pénétrant, normal et franchissable. En ce qui concerne les aménagements auxquels vous faites référence, que ce soit pour freiner la vitesse de circulation ou que ce soit pour franchir cette nouvelle rue, nous serons très attentifs aux carrefours à feux, à la sécurité des piétons parce qu'autrement, nous perdrons la moitié du projet. Pourquoi était-ce une fausse bonne idée de le mettre le long de la voie ferrée. On s'aperçoit que ça crée trois effets pervers :*



- ça risquerait de favoriser la construction d'une route à grand circulation, 3 ou 4 voies, qui n'apporterait que de la congestion dès qu'elle serait construite.
- le mettre en bordure de voie ferrée était techniquement très difficile du fait, à la fois, des embranchements ferroviaires particuliers qui aurait obligé à faire des chicanes, ou de supprimer les embranchements particuliers sur les voies SNCF, ce qui ne serait pas vraiment « développement durable », pour une fois qu'il reste des entreprises qui utilisent plutôt le rail que le camion.
- si le projet de franchissement des voies ferrées par les transports en commun, le projet risquait de télescoper ce projet et de le rendre techniquement impossible

*Mais, une rue amène du rythme, de l'animation dans un quartier. C'est quelque chose qui amène du commerce, qui permet d'aller vers la Gare. Nous savons très bien que si la rue est mal située parce qu'elle se trouve à une extrémité du quartier, parce qu'elle est dans des endroits qui apparaîtront plus sombres, elle n'aura pas joué cet effet d'amélioration, alors que dans le projet actuel, elle sera un élément constitutif du nouveau quartier.*

*C'est pour toutes ces raisons qu'il a semblé rationnel de la positionner de ce côté-là. »*

#### 4.3.2. Regroupement avec les voies SNCF

Plusieurs personnes ont souhaité savoir pourquoi la voie principale n'a pas été réalisée le long de la voie ferrée.

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

M. Garcia a répondu que cela avait été envisagé, mais que la construction aurait buté sur le problème des propriétaires restants. Dès lors, la route va rester en double sens le long de la Seine mais recalibrée, aménagée avec du mobilier urbain. M. Garcia a d'ailleurs invité les intéressés à venir voir l'exposition qui illustre le projet, le 25 septembre à JUVISY.

#### 4.3.3. Voies de circulation douce (vélos, rollers)

Plusieurs personnes se sont intéressées à la création de voies de circulation douce.

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

L'ensemble du projet sera desservi par un réseau de circulation douce. Par ailleurs, de nombreux espaces publics piétons et cycles sont prévus.

#### 4.3.4. Stationnement

Enfin les habitants se sont inquiétés de la question des places de stationnement.

*Réponse de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne"*

Le stationnement sera bien évidemment organisé et rationalisé. Ainsi il est prévu pour les logements un niveau de stationnement en sous-sol semi enterré. Un stationnement en surface sera aménagé pour les visiteurs.

## 5. CONCLUSIONS

De cette concertation la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne" retient que le projet suscite une claire acceptation et de nombreux encouragements.

Les principales interrogations portent sur l'aménagement des voies, et la régulation du flux automobile et des nuisances qui en résultent.

La Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne" a noté également que les habitants et usagers sont soucieux de leur futur cadre de vie, et aspirent à l'aménagement d'espaces de vie de quartier, en harmonie et respectueux de l'environnement.

La Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne" mènera le projet d'aménagement pour répondre à toutes ces attentes.

**L'opportunité de créer une ZAC pour réaliser le projet d'aménagement des BORDS DE SEINE AVAL est confortée par cette concertation publique.**

## 6. ANNEXES

- 6.1. Compte rendu de la réunion publique du Mercredi 20 septembre 2006
- 6.2. Copies des registres mis à disposition du public à l'accueil des bureaux de la Communauté de communes et des services Urbanisme des deux communes de Juvisy-sur-Orge et Athis-Mons
- 6.3. Copie du courriel reçu à l'adresse [amenagement@cc-portessesonne.fr](mailto:amenagement@cc-portessesonne.fr)
- 6.4. Panneaux de l'exposition s'étant tenue dans les locaux de l'espace culturel-médiathèque de la communauté de communes – Place Jean Durix à Juvisy-sur-Orge
- 6.5. Extrait du Journal de la Communauté de communes "Les Portes de l'Essonne" (parution septembre 2006).