



Grand Paris Sud
Aménagement

Société publique locale d'aménagement
d'intérêt national



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

Projet de renouvellement urbain sur le secteur dit « Jules
Vallès » à EVRY-COURCOURONNES (91)

1-1 Notice explicative

SOMMAIRE :

PREAMBULE

GLOSSAIRE

I. LE CONTEXTE : UN PROJET INSERÉ DANS UNE DYNAMIQUE D'ENSEMBLE 6

1. L'inscription du site dans son territoire 6
2. La localisation du site de projet 11
3. Une dynamique urbaine d'ensemble ambitieuse..... 11
 - a. Un projet inséré dans une dynamique de centralité 11
 - b. Les autres programmes de renouvellement urbain financés par l'ANRU 16
 - c. Les autres projets d'aménagement 18
4. L'émergence du projet urbain 21
 - a. Les études menées sur le territoire et le site de projet..... 21
 - b. Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) 21
 - c. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 22
5. Le contexte institutionnel et la mobilisation des acteurs publics..... 24
 - a. La gouvernance du projet 24
 - b. Le travail collaboratif mené avec les différents partenaires 24
6. Les documents cadres partenariaux 27
 - a. Le Contrat de Ville..... 27
 - b. Le traité de concession d'aménagement..... 28
7. La stratégie de concertation 28

II. LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR DIT « JULES VALLES » 30

1. Le choix du site..... 30
 - a. Des dysfonctionnements urbains persistants..... 31
 - b. Le périmètre du projet de renouvellement urbain du secteur dit « Jules Vallès » 34
2. Les objectifs du projet..... 35
3. Les scénarios envisagés..... 36
 - a. Les 3 scénarios étudiés 36
 - b. Synthèse des scénarios : avantages / inconvénients..... 37
 - c. Le scénario retenu et la justification de ce choix..... 38
4. Présentation du projet..... 38

a.	La programmation de l'opération.....	38
b.	Les grands principes et orientations d'aménagement de l'opération.....	39
c.	Les formes urbaines.....	40
d.	Les modalités de réalisation des travaux.....	41
5.	Le phasage opérationnel.....	41
6.	Le coût et le financement du projet	42
7.	Dispense d'évaluation environnementale	43
III.	<u>LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION</u>	<u>44</u>
1.	La compatibilité avec les documents de planification en vigueur	44
a.	La compatibilité du projet avec le SDRIF 2013-2030	44
b.	La compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme d'Evry-Courcouronnes	47
2.	La compatibilité du projet avec l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ...	54
IV.	<u>LA DEMONSTRATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET</u>	<u>55</u>
1.	Le périmètre de la DUP	55
2.	La consistance foncière du périmètre de projet.....	56
3.	Un projet d'intérêt général.....	57
4.	Une maîtrise foncière indispensable	58
a.	Les effets du projet sur l'occupation du site.....	58
b.	Identification des différentes catégories de biens à acquérir par la SPLA-IN.....	59
c.	Le recours à l'expropriation	61
5.	Objet et déroulement de l'enquête.....	61
a.	Mention des textes régissant l'enquête publique	62
b.	Le déroulement de la procédure d'enquête publique.....	63
c.	L'enquête parcellaire	64
d.	Les décisions prises à l'issue de l'enquête	64
6.	Les dispositions particulières liées à la procédure d'expropriation	65
a.	Le relogement des locataires du bailleur SEQENS.....	65
b.	Le transfert des fonds de commerces.....	66
c.	Le déclassement du domaine public appartenant aux propriétaires publics.....	66
d.	La cession d'une partie du foncier aux copropriétés Mail des Poètes	67
7.	Un bilan coûts / avantages positif.....	68
	CONCLUSION :	70

PREAMBULE :

Le présent dossier, établi conformément aux articles L. 110-1, R. 112-4, R.112-6 et R.112-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a pour objet le projet de renouvellement urbain sur le secteur dit « Jules Vallès » à EVRY-COURCOURONNES (91) qui s'inscrit dans le cadre du NPNRU « Pyramides Bois Sauvage » validé par le Comité National d'Engagement de l'ANRU qui s'est tenu le 4 mars 2021.

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart (GPS), maître d'ouvrage des opérations de renouvellement urbain au titre de sa compétence obligatoire en matière de politique de la ville (délibération n°DEL-2020/141 en date du 7 juillet 2020), a décidé de confier la réalisation de cette opération à la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) « Porte Sud du Grand Paris » dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » est une société anonyme qui présente la caractéristique de constituer une entreprise de partenariat public-public, qui permet à l'Etat, à travers Grand Paris Aménagement (établissement public à caractère industriel et commercial), et aux collectivités, à travers la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart de mettre en commun leurs compétences et leurs moyens, dans le cadre d'une gouvernance partagée pour réaliser des opérations complexes et de grande envergure.

Le Conseil d'administration de la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » a décidé par délibération du 1er septembre 2022, d'autoriser son Directeur Général à signer le Traité de Concession d'Aménagement (TCA) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 08 novembre 2022 et par délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2022. Ledit traité de concession a été signé le 19 décembre 2022.

Afin de remédier aux dysfonctionnements urbains persistants sur la Place Jules Vallès, le projet d'aménagement porte sur la création d'une véritable centralité de quartier, attractive pour les habitants, constituée autour d'une polarité commerciale. Elle doit ainsi permettre la démolition de 93 logements sociaux gérés actuellement par le bailleur Seqens et des commerces présents en rez-de-chaussée, puis la réalisation d'environ 85 logements pour 5 525 m² de surface de plancher et 830 m² de commerces en rez-de-chaussée. Le projet comprend également la requalification de voies et d'espaces publics.

Pour la mise en œuvre du projet d'aménagement, la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » souhaite engager une procédure d'expropriation et sollicite le bénéfice de la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition des parcelles et des volumes nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain sur le secteur Jules Vallès.

Cette notice explicative vise à présenter le contexte et les objectifs du projet de renouvellement urbain ainsi que les modalités de sa mise en œuvre permettant ainsi de démontrer l'intérêt général attaché au projet, la nécessité de le réaliser et donc son caractère d'utilité publique.

GLOSSAIRE

AFTRP	Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne
AFUL	Association Foncière Urbaine Libre
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ASL	Association Syndicale Libre
CIN	Contrat d'Intérêt National
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
ELAN (loi)	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPT	Etablissement Public Territorial
ESH	Entreprise sociale pour l'Habitat
GPA	Grand Paris Aménagement
GPS	Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart
GUSP	Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
MOA	Maîtrise d'Ouvrage
MOE	Maîtrise d'Œuvre
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PRU	Programme de Rénovation Urbaine
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDP	Surface de Plancher
SDRIF	Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France
SPLA-IN	Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National
SRE	Stratégie Régionale pour l'Emploi
SRHH	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SRI	Stratégie Régionale de l'Innovation
TCA	Traité de Concession d'Aménagement
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
TU	Transport Urbain
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

I. LE CONTEXTE : UN PROJET INSÉRÉ DANS UNE DYNAMIQUE D'ENSEMBLE

1. L'inscription du site dans son territoire

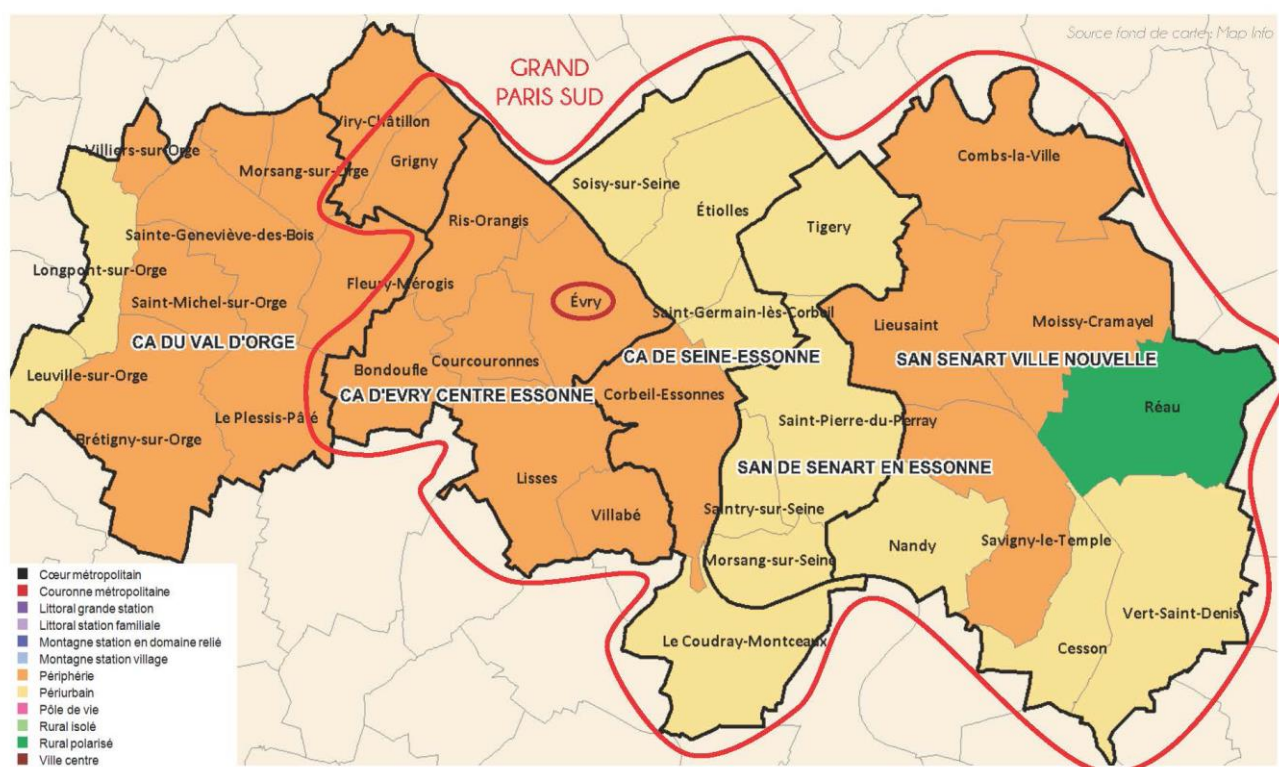
- La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

Evry-Courcouronnes fait partie de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.

Créée le 1^{er} janvier 2016, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud est issue de la fusion de 4 intercommunalités (Evry-Centre Essonne, Seine- Essonne, SAN 91 et Sénart) et la commune de Grigny.

A cheval sur les départements de l'Essonne et de la Seine-et-Marne elle compte 24 communes. Avec 355 000 habitants au 1^{er} janvier 2023, Grand Paris Sud est la seconde communauté d'agglomération française en nombre d'habitants et l'un des moteurs de la croissance démographique de la région Ile-de-France. Le territoire compte plus de 145 000 emplois (2019) et plus de 31 000 établissements économiques (2020) constituant un pôle majeur de la région sud-francilienne.

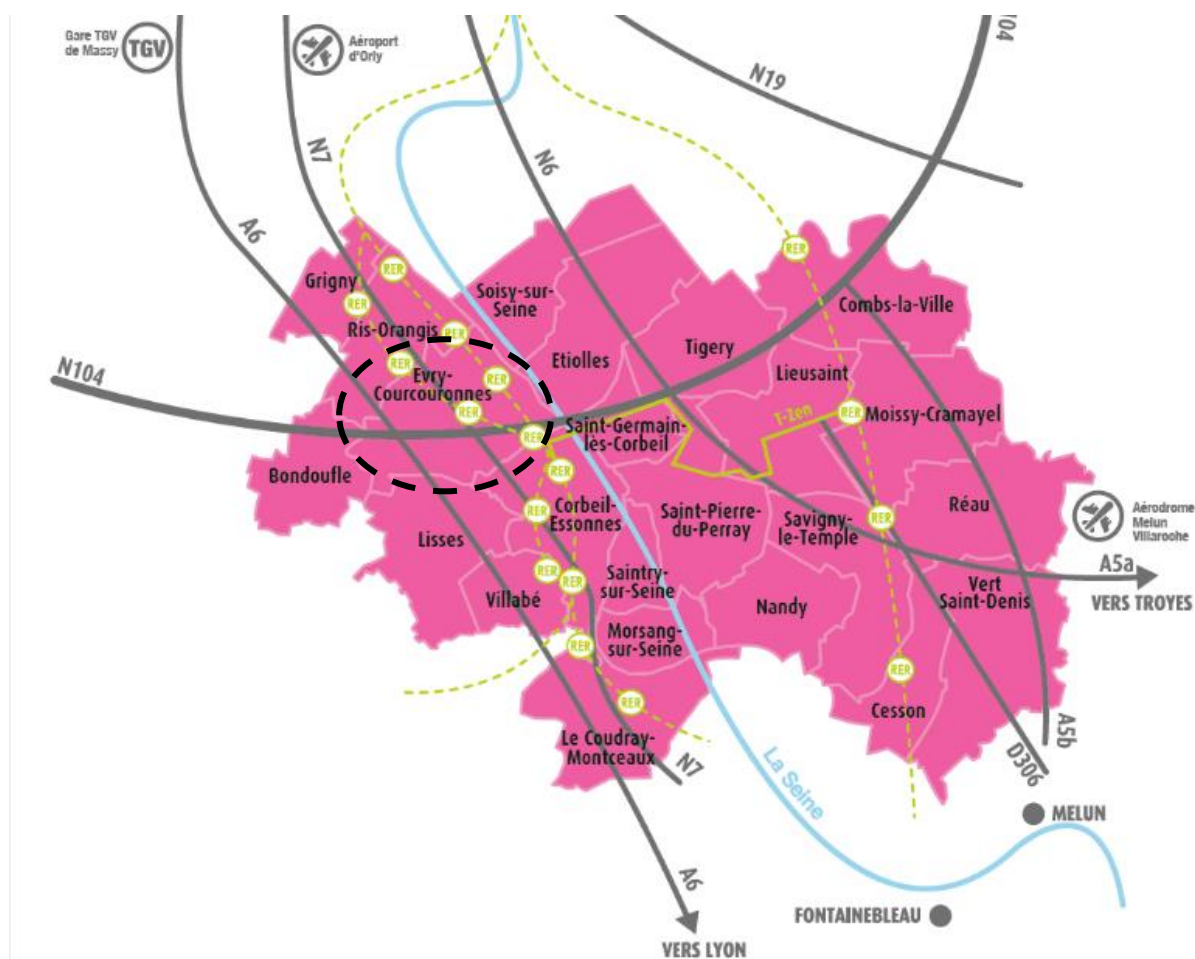
Présentation du territoire sous l'angle des dynamiques de marché



- La Commune d'Evry-Courcouronnes

Evry, ville préfecture du département de l'Essonne est située à une trentaine de kilomètres au sud de Paris, le long de la Seine. La ville, telle qu'on la connaît aujourd'hui, s'est développée à partir des années 1970 avec la création de la Ville-Nouvelle.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les villes d'Evry et de Courcouronnes ont fusionné, formant la commune nouvelle d'Evry-Courcouronnes. Aujourd'hui, ce territoire de 12,7 km², urbanisé en quasi-totalité, accueille plus de 67 000 habitants, ce qui en fait la ville la plus importante du département.



Carte de localisation de la Commune au sein de l'Agglomération – source CA GPS

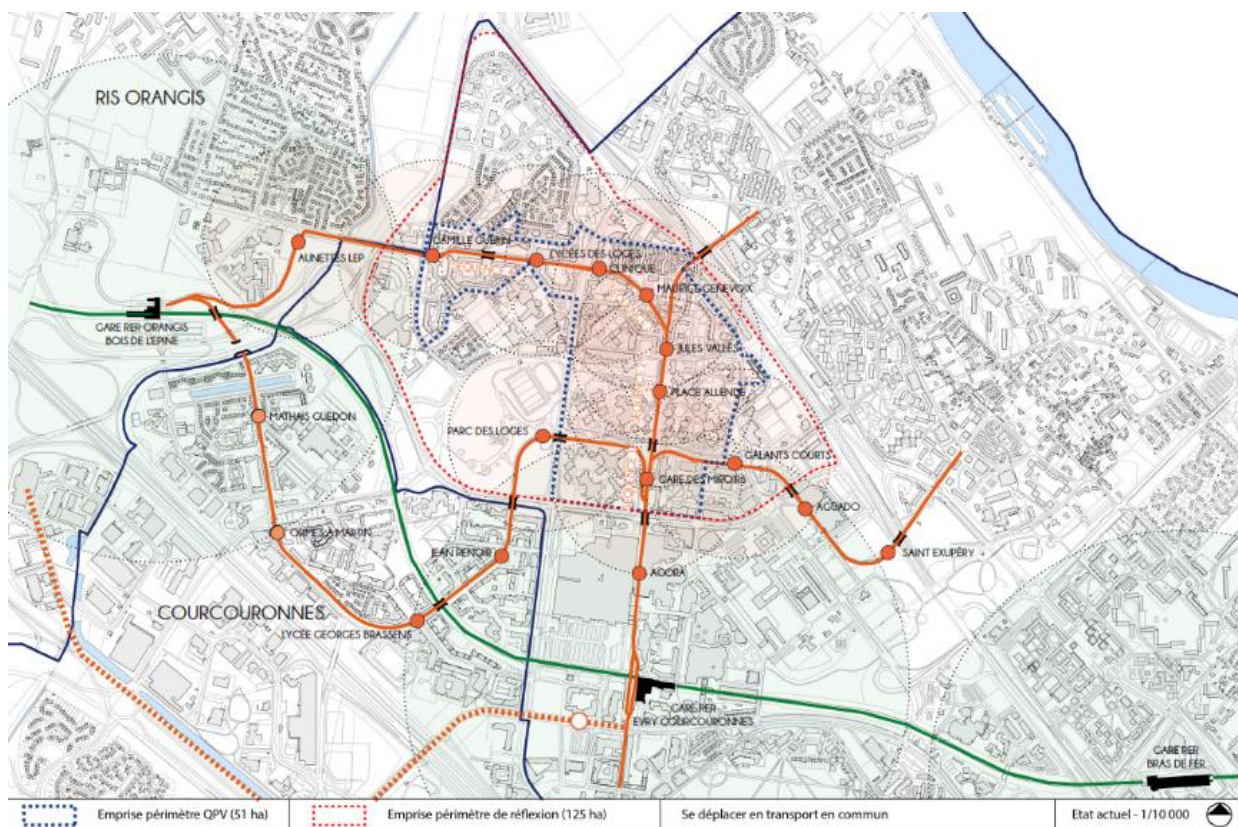
Desservie par d'importantes infrastructures de transport (A6, RER D), Evry-Courcouronnes constitue également un pôle administratif, économique et d'enseignement majeur à l'échelle de la Région. Ville préfecture, Evry-Courcouronnes regroupe de grands services publics d'envergure ainsi que des équipements au large rayonnement dans plusieurs domaines que ce soit sur le plan médical (centre hospitalier), culturel (théâtre de l'Agora, scène nationale) ou encore de l'enseignement. Enfin, la présence du centre commercial régional Evry 2, confère à Evry-Courcouronnes une attractivité commerciale importante à l'échelle du sud-est de l'Essonne.

Par le nombre d'emplois qu'elle offre et la notoriété des entreprises qu'elle accueille sur son territoire, Evry-Courcouronnes constitue un pôle économique de premier plan et un moteur privilégié du développement du Sud francilien. Evry-Courcouronnes s'est notamment affirmée depuis plusieurs années comme un pôle de recherche et d'enseignement supérieur majeur.

La ville compte désormais parmi les grands centres scientifiques français, sa spécialisation dans le domaine de la génomique, des biotechnologies et des technologies de l'information est un véritable atout. Le Génopole est en effet devenu un enjeu national à la tête d'un réseau français et international de recherche qui fait d'Evry-Courcouronnes le pôle européen du Génome Humain.

Le parc de logements constitue un atout : moderne et confortable, il affiche une mixité sociale marquée. Il est accompagné d'un très bon niveau d'équipements à l'échelle de la ville et des quartiers, et d'un réseau de transports en commun important. Les quartiers sont bien structurés et agréables à vivre avec des commerces de proximité et de grands et nombreux parcs et espaces verts. Cependant, les quartiers sont assez introvertis et il existe une réelle difficulté à unifier la ville et à s'affranchir des coupures (RN 7, voie ferrée). Il n'y a que peu d'ouvertures vers la Seine, et le centre-ville a du mal à affirmer son rôle de pôle de convivialité fédérateur à l'échelle de la ville. Par ailleurs, la ville nouvelle n'a jamais vraiment été achevée et il reste de grands espaces en friches formant des coupures entre les quartiers. Des espaces publics parfois assez peu fonctionnels et qui se sont assez vite dégradés.

Sur le plan économique et social, on note un vieillissement des logements et l'apparition de dysfonctionnements, paupérisation de certaines copropriétés, obsolescence et dégradation de certains équipements. Cette tendance s'est accompagnée d'un départ des classes moyennes attirées notamment par l'habitat individuel des zones rurales, de difficultés à attirer les nouvelles classes moyennes ou supérieures, d'une tendance au repli de la mixité sociale dans l'habitat, de difficultés des commerces à se maintenir, d'un départ des commerces de proximité, de difficultés d'intégration des nouveaux arrivants, ou encore de problèmes de sécurité, d'incivilité. On remarque également un manque d'emplois correspondant au profil des demandeurs d'emplois et notamment des jeunes qui entrent sur le marché du travail. D'une manière générale, des difficultés à faire vivre Evry comme une vraie ville sont apparues. En revanche, l'esprit pionnier et créatif qui a marqué les premières années de la ville nouvelle perdue avec une population jeune, une mixité culturelle, un dynamisme en termes de création, de vie sociale, culturelle etc. Le développement des activités scientifiques, de l'Université, des pôles de formation sont également une réussite. En termes de circulations, transports, mobilités, Evry bénéficie d'une desserte importante en infrastructures routières (RN 7, A6...) ou de transports en commun (4 gares de RER D : Evry centre, Grand Bourg, Evry Val de Seine et Bras de Fer), 37 lignes de bus et le TZEN 1.



Cartographie des déplacements dans le quartier Pyramide – Bois Sauvage

- **Le quartier des Pyramides : une dynamique de centralité**

Le quartier des Pyramides est un des premiers quartiers construits de la Ville Nouvelle entre 1971 et 1983. C'est un vaste site d'une superficie de 41,6 ha qui compte actuellement environ 10 000 habitants. Le parc de logement, environ 3 750 logements, se caractérise par une mixité entre les logements locatifs sociaux (16 patrimoines gérés par 7 bailleurs) et des copropriétés (19).

La richesse du quartier des Pyramides et son caractère atypique résident dans les principes directeurs du parti d'aménagement initial :

- Spécialisations fonctionnelles des espaces publics, c'est à dire transports en commun, cheminements piétonniers et voiries secondaires édifiés à plusieurs niveaux ;
- Trame urbaine de construction (les boulevards) au niveau du terrain naturel ;
- Densité d'habitat variable et un aspect architectural diversifié ;
- Intégration des Arts plastiques à la ville ;
- Intégration maximale des activités dans les bâtiments en partie basse ;
- Intégration des parkings sous les bâtiments ou formant des nappes sous l'espace public.

Lors de la conception du quartier des Pyramides, la séparation altimétrique et donc physique des flux était ressentie comme un concept novateur initiant le progrès mais 30 ans plus tard, cette architecture de dalles, ne correspondait déjà plus aux besoins des habitants et nourrit souvent le sentiment d'insécurité.

De plus les précarisations sociales croissantes de ce quartier à partir des années 80-90 ainsi que les faits divers réguliers s'y déroulant ont amené une stigmatisation socio-spatiale forte impactant durablement son image.

La première convention ANRU Pyramides a été signée le 16 mai 2006. De lourds efforts ont alors été engagés afin de mener à terme le programme de renouvellement urbain et répondre aux objectifs suivants :

- Achever et hiérarchiser le réseau viaire existant pour désenclaver et structurer le quartier :
Le projet a permis de réaliser des travaux de restructuration, au niveau de la rue des Pyramides et du prolongement de l'allée Jules Vallès et la remise à niveau du Site Propre de Transports Urbains, de mener des opérations de réaménagement des espaces publics autour de 4 secteurs ciblés (Dragons, Auger-Claudé, Ferry-Vallès, Allende-Caravelle). Par ailleurs, la démolition de l'ensemble immobilier de la dalle des Miroirs a également contribué au désenclavement du site en le reconnectant au centre urbain.
- Démolir les bâtiments d'habitat les plus dégradés : immeuble La Caravelle (122 logements).
- Restructurer l'ensemble de l'offre en équipements publics :
Avec la démolition et reconstruction de l'école de la Poule Rousse, la reconstruction de la restauration scolaire et de la crèche multi-accueil, la réfection des cours d'écoles Verne et Dumas, la création de l'Espace de Services Jacques Prévert (PIMMS / RAM / PDE) et la construction du complexe sportif des Loges.
- Renouveler le cadre bâti et l'offre de logements tout en permettant la réhabilitation et la résidentialisation des constructions existantes : 901 logements réhabilités et 680 logements résidentialisés et soutien aux copropriétés dégradées au travers des dispositifs de plans de sauvegarde (PDS) et d'OPAH (financements ANAH).

- Optimiser la gestion du site en travaillant à la simplification des structures ou dispositifs de gestion type ASL, AFUL, des parkings des bailleurs et des copropriétés.
- Renforcer et hiérarchiser les liaisons douces et implanter des jardins publics.

Si ce quartier a bénéficié d'un soutien financier important dans le cadre du premier programme, ces interventions n'ont pas permis de résoudre toutes les difficultés et les dysfonctionnements sociaux et spatiaux demeurent. En conséquence, la première série d'interventions positives se doit d'être complétée par un nouveau programme.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude urbaine du Protocole de Préfiguration (2016), porté par Grand Paris Sud, met en avant les éléments suivants :

- Le parc de logement du secteur Pyramides se distingue, au sud, avec les investissements dans le cadre du PRU qui ont permis la requalification des résidences. L'analyse urbaine note des enjeux habitat très différenciés selon les îlots et identifie, comme zone à traiter prioritairement le secteur Desaix, alors que sur le nord du quartier, le parc de logements comprend une part significative de petits logements et les 2/3 du parc concentrent des enjeux de peuplement, des dysfonctionnements patrimoniaux et de gestion urbaine de proximité.
La place Jules Vallès où l'on retrouve la résidence des Loges (SEQENS) et les Arcades (Essonne Habitat) est identifiée comme le secteur à traiter en priorité, tout comme les résidences Aragon – Mallarmé (Antin Résidences) au nord de la place Jules Vallès.
- La nécessité de poursuivre l'accompagnement du parc privé notamment sur le secteur des Pyramides.
- La problématique de gestion des parkings n'est pas encore totalement réglée.
- La poursuite du maillage viaire du quartier passera par de nouvelles traversantes et la reconnexion des espaces publics. Les principes de conception de la Ville Nouvelle, qui ont façonné le quartier des Pyramides, ont instauré un grand nombre d'espaces publics et une séparation des flux qui se matérialise par leur déconnexion des voies de circulation. Il existe des îlots surdimensionnés et un bâti entretenant peu de relation avec le réseau viaire.
- Le confortement du dynamisme de services autour de la place Salvador Allende et des commerces autour de la rue Jules Vallès : si le quartier des Pyramides se caractérise par un taux d'équipement correspondant à la moyenne de la ville, son positionnement et dimensionnement posent question. Il s'agit majoritairement d'équipements souffrant d'un manque de visibilité et dont les conditions d'accueil ne correspondent pas aux besoins actuels.

Située au cœur du quartier des Pyramides, la place Jules Vallès, pourtant réhabilitée en 2006, peine à remplir son rôle de polarité commerciale du quartier. En cause, une dimension fonctionnelle de la place qui doit être re-questionnée et une configuration architecturale en arcade qui engendre des problématiques de visibilité, de lisibilité, de sécurité qui gênent l'identification des commerces de proximité.

2. La localisation du site de projet



La place Jules Vallès est située au sein du quartier des Pyramides, l'un des premiers quartiers construits de la ville nouvelle d'Evry. Positionné entre les axes de flux majeurs que sont la Route Nationale 7 et l'autoroute A6, ce site bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre commercial Evry 2 où la D91 représente la seule coupure urbaine entre celui-ci et le quartier.

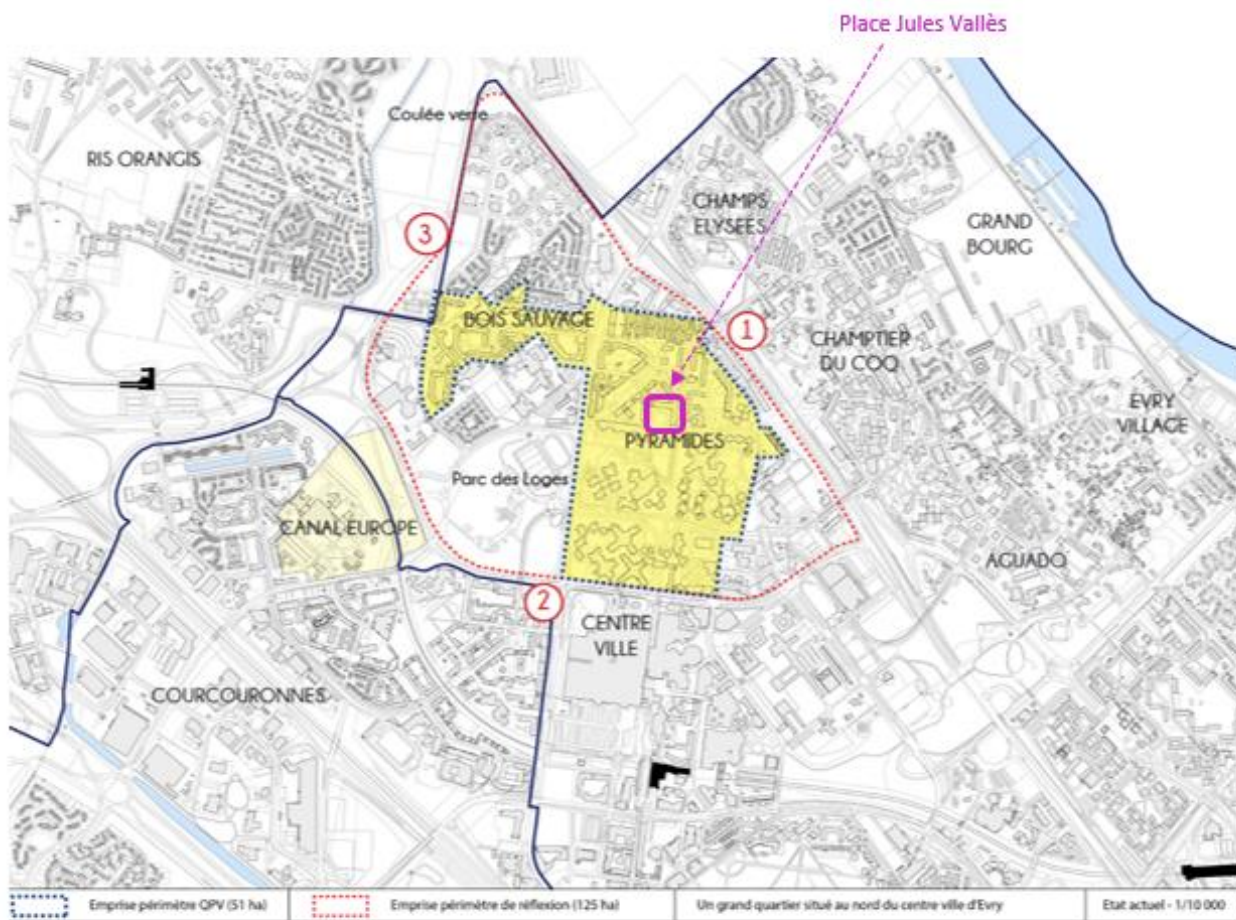
3. Une dynamique urbaine d'ensemble ambitieuse

a. Un projet inséré dans une dynamique de centralité

Sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, le marché immobilier est en reprise mais il est encore éloigné des objectifs : 450 logements par an ont été produits sur la période 2011-2016 (dont 28% de logements sociaux), contre 810 logements par an définis dans le PLH alors en vigueur. La forte dynamique des projets urbains pousse pourtant cette reprise.

La ville d'Evry concentre sur son seul territoire de nombreux projets tentant de remédier aux insuffisances et au vieillissement de la ville nouvelle : 3 programmes de renouvellement urbain (NPNRU Pyramides Bois Sauvage, NPNRU Parc aux Lièvres, et le projet du Canal), 2 ZAC (Centre Urbain-Aunettes et Les Horizons), les évolutions du Génopole, un projet Action Cœur de Ville. Un projet d'ampleur, mêlant démolition de dalles, de résidences de logements sociaux, diversification de logements et redynamisation de l'offre commerciale et de l'immobilier économique est en cours d'élaboration par les services des collectivités et l'Etat local, en vue de la mise en place d'un dispositif de soutien ad hoc pour ce secteur à enjeu.

Le programme de renouvellement urbain Pyramides - Bois Sauvage [au sein duquel s'insère le présent projet] s'inscrit dans une dynamique de centralité à l'interface entre le quartier du Canal et le Centre Urbain constituant ainsi le triptyque central de la Commune Nouvelle d'Évry-Courcouronnes.



Localisation de la place Jules Vallès au sein du périmètre QPV

Le quartier des Pyramides occupe un espace stratégique en cœur de ville, jouxtant le centre urbain et ses aménités (gare RER, administrations, Centre Commercial Evry 2, Universités), il dispose d'une bonne desserte en transports en commun, d'un patrimoine architectural remarquable, lui conférant un potentiel d'attractivité indéniable.

En ce sens, il est inscrit dans le Contrat d'Intérêt National de la Porte Sud du Grand Paris signé en juin 2016. Plus excentré, le quartier du Bois Sauvage est un quartier résidentiel enclavé qui jouit néanmoins d'un cadre paysager agréable en proximité directe avec le parc des Loges.

Dans le cadre d'une ambition renouvelée destinée au déploiement d'un centre-ville vivant, habité et attractif, l'objectif est d'affirmer une véritable centralité urbaine à la hauteur de la commune nouvelle d'Évry-Courcouronnes, capitale de l'Essonne, comme à l'échelle de Grand Paris Sud.

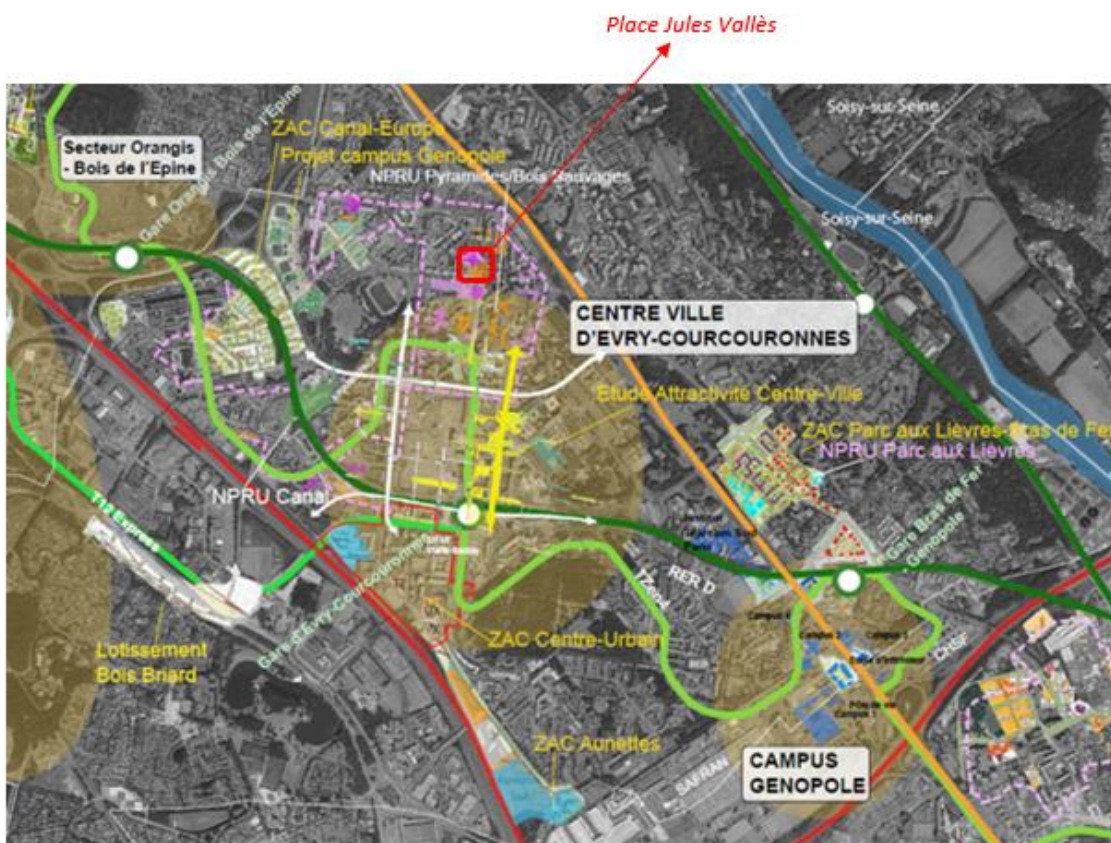
Différents projets concourant à ces enjeux de redynamisation et de repositionnement du centre-ville se développent, l'insérant ainsi dans cette dynamique de centralité :

- Le projet d'attractivité du centre urbain dont les études lancées en 2020 (AXL, SPLAIN) ont esquissé différents enjeux : requalifier le cœur de ville nature ; réaménager les interstices du

cœur de ville et notamment des quartiers voisins des Pyramides et du Canal et réorienter les équipements les rendant plus lisibles et apportant d'avantage d'urbanité.

- Le projet Action Cœur de ville, projet global d'ampleur qui vise à reconfigurer la structure sur dalle du centre urbain et à redynamiser l'offre commerciale et celle de l'immobilier économique. Ce projet est en cours d'élaboration par les services des collectivités et l'Etat local, en vue de la mise en place d'un dispositif de soutien ad hoc.
- Les différents projets de développement génopolitains, dont celui situé sur l'emprise foncière de l'ex CACF (4,6ha) à l'ouest de Bois Sauvage en entrée de ville.
- Les différents projets d'aménagements d'envergures : ZAC Centre Urbain Aunettes, ZAC Les Horizons, projet d'aménagement Bois Briard, etc.

Parallèlement, l'agglomération et la ville d'Evry-Courcouronnes portent 3 programmes de renouvellement urbain financés par l'ANRU :



Localisation des PRU d'Evry-Courcouronnes

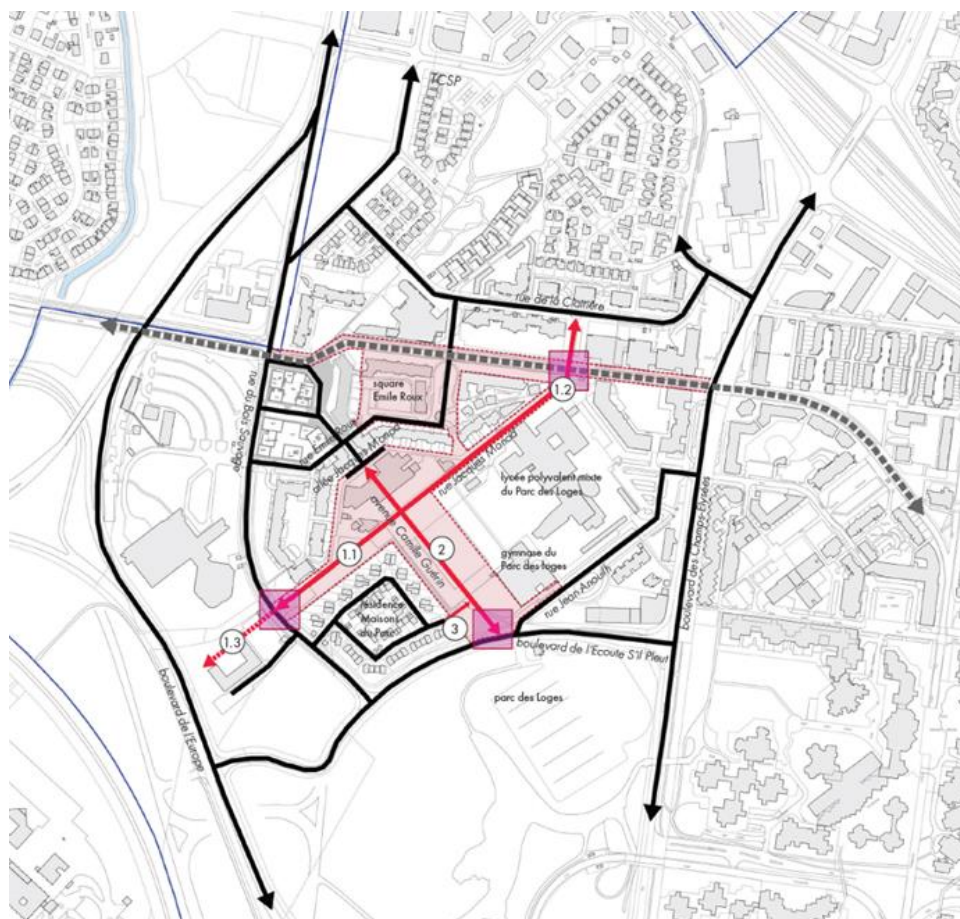
- Deux programmes d'intérêt national : le projet du Parc aux Lièvres et celui de Pyramides Bois Sauvage [au sein duquel s'inscrit le présent projet].
- Et un programme d'intérêt régional sur le quartier du Canal, dont les interventions concourent à l'objectif d'attractivité de la commune en s'affranchissant des conceptions architecturales et urbaines vétustes de la Ville Nouvelle.

- **Le programme de renouvellement urbain Bois Sauvage :**

Le quartier du Bois Sauvage s'étend sur 17ha et compte environ 2800 habitants. Le quartier compte près de 1000 logements et se caractérise également par une mixité résidentielle. C'est un quartier excentré et enclavé, mal relié aux secteurs alentours. Une partie du quartier est constituée de terrains restants à urbaniser. Les espaces publics sont importants mais dégradés et leur gestion pose des difficultés du fait de leur conception architecturale complexe (impasse, porche, cheminements...). La proximité directe du Parc des Loges et le site propre de transport urbain qui le relie directement au centre urbain sont de forts atouts pour le quartier.

Dans le cadre du PRU de 2010, le projet urbain du quartier Bois Sauvage avait dégagé trois objectifs principaux destinés à :

- Désenclaver le quartier,
- Créer des pôles de centralité,
- Densifier et diversifier l'habitat.



Étude de faisabilité urbaine et technique des quartiers Pyramides & Bois Sauvage dans le cadre du NPNRU

Le projet urbain est désormais achevé dans sa première phase, qui a concentré ses efforts autour de la place Camille Guérin. L'aile ouest de la résidence Camille Guérin a été démolie, la partie conservée a été réhabilitée, les espaces publics ont été livrés en 2018. La commercialisation des logements neufs en accession à la propriété est achevée depuis le printemps 2021.

Si le quartier a déjà beaucoup évolué dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain, les dysfonctionnements sociaux et spatiaux demeurent et la première série d'interventions positives dans les deux secteurs du PRU se doit d'être complétée par un nouveau programme.

Les études et différents diagnostics, menés depuis la phase protocole de préfiguration, ont permis d'identifier les enjeux et prérequis nécessaires pour projeter une requalification pérenne du quartier. Ces enjeux se traduisent en objectifs opérationnels :

- Achever et hiérarchiser le réseau viaire existant pour recréer de l'urbanité.
- Recréer de l'urbanité grâce à des aménagements qualitatifs assurant une mixité des fonctions et des résidentialisations marquant la limite entre espaces privés et publics.
- Densifier l'offre de logement grâce à des constructions neuves de typologies diversifiées.
- Développer l'offre socio-culturelle et associative, en mutualisant les services des maisons de quartiers et en développant la polarité associative de la place Salvador Allende autour d'un nouvel équipement public).
- Requalifier les équipements scolaires et développer une offre petite enfance et périscolaire.
- Accompagner la rénovation du bâti du parc social non traité et celui des copropriétés du quartier.

- QPV Bois-Sauvage / Pyramides

Etablis en partenariat avec l'Etat dans le cadre de la loi ville et cohésion sociale (2014), les contrats de ville s'inscrivent dans une démarche intégrée tenant compte des enjeux de développement économique, urbain et social. Conclues à l'échelle intercommunale, ces contrats de ville portaient des engagements et définissaient des programmes d'actions autour d'orientations en matière de cohésion sociale, de cadre de vie, de renouvellement urbain, et de développement économique et d'insertion.

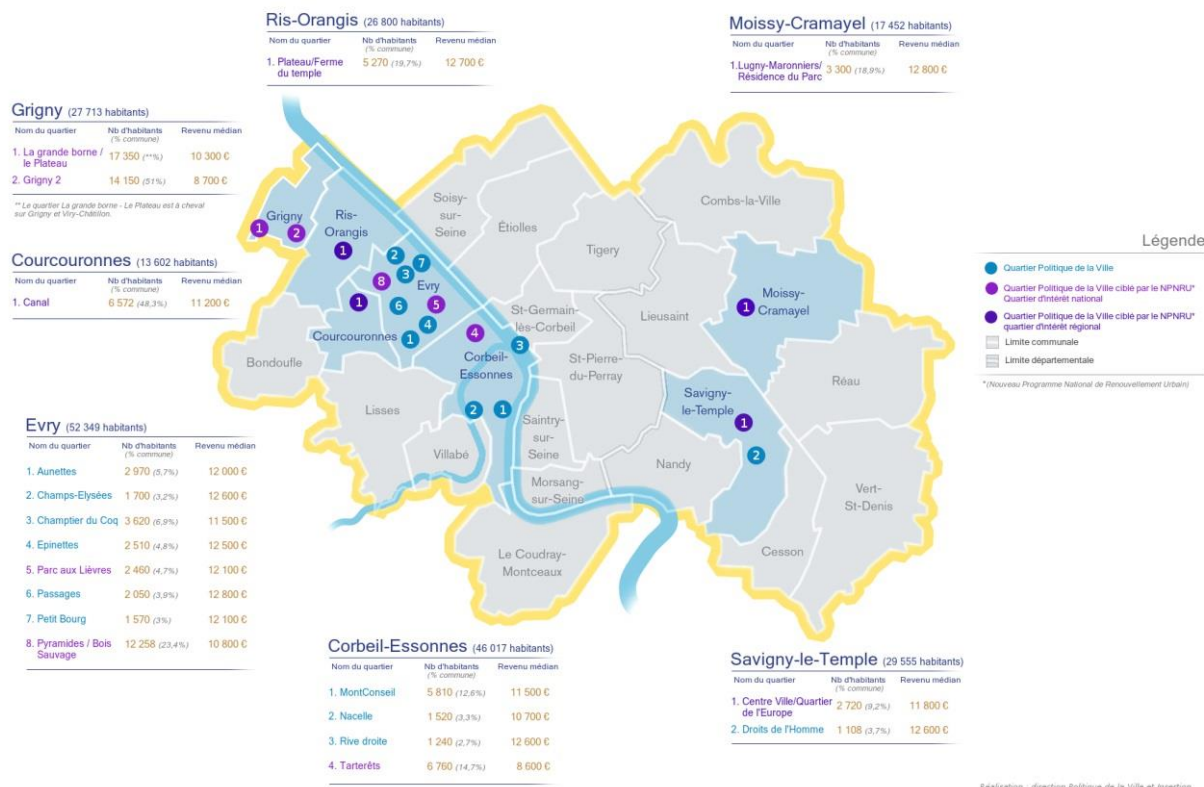
Sur le territoire de l'agglomération, 4 contrats de ville formalisent les engagements de la collectivité qui comptent 19 QPV répartis sur 6 villes (Corbeil-Essonnes, Evry-Courcouronnes, Ris-Orangis, Grigny, Moissy-Cramayel et Savigny-le-Temple) et 10 QVA. D'une durée initiale de 6 ans, ils ont été prorogés de 3 ans, pour s'achever fin 2023. L'agglomération a lancé depuis l'été 2022 un travail d'évaluation des actions menées dans le cadre de ces contrats de ville, ceci pour poser le diagnostic d'un éventuel futur dispositif de politique de la ville.

Sur le territoire de l'agglomération c'est près de 86 000 habitants qui vivent au sein des QPV, soit près d'un quart de la population totale. A l'échelle de la région Ile de France, ces habitants représentent 6% des franciliens concernées par la politique de la ville.

Au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), 9 QPV du territoire sont ciblés dont 5 d'intérêt National dits PRIN et 4 d'intérêt régional dit PRIR. Piloté par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, l'objectif est d'intervenir sur l'habitat et les équipements publics afin de favoriser la mixité territoriale.

La ville d'Evry-Courcouronnes compte 9 quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont 3 font l'objet d'un Nouveau programme de renouvellement urbain. En termes de démographie, c'est 49% des habitants d'Evry-Courcouronnes qui résident en QPV.

19 quartiers en Politique de la Ville | 7 communes concernées sur 24 | 26% de la population du nouvel EPCI réside en Quartier Politique de la Ville



Quelques données quantitatives sur le QPV Pyramides Bois Sauvage :

- 12 854 habitants
- 42% de moins de 25 ans / indice de jeunesse de 3,1 (1,3 en IDF)
- 2 fois plus de familles monoparentales (28%) que dans le reste de l'agglomération (14%)
- Revenu médian de 15 680 par UC en 2019 contre 20 850 pour GPS
- Taux de pauvreté 2 fois plus important qu'en IDF (32% contre 16%)

La convention pluriannuelle du projet d'Evry-Courcouronnes (n°947) a été signée le 25 mai 2020. Un avenant n°1 a été signé le 13 janvier 2022, puis un avenant n°2 a été signé en juillet 2022 consistant en l'intégration des opérations du projet de renouvellement urbain du quartier Pyramides Bois-Sauvage à Evry-Courcouronnes, suite à sa validation en comité d'engagement de l'ANRU le 04 mars 2021.

b. Les autres programmes de renouvellement urbain financés par l'ANRU

- **Le projet de renouvellement urbain du Parc aux Lièvres :**

Premier quartier construit de la Ville Nouvelle dès la fin des années 1960, il visait principalement à loger les employés des services de la Préfecture. Conçu sur dalle, le projet développait une offre de logements, d'équipements et de commerces en pieds d'immeuble qui avaient vocation à rayonner sur toute la ville. Rapidement concurrencé par le développement du centre commercial Evry 2 et par le développement d'une offre de logements individuels répondant davantage aux souhaits des habitants du quartier, le parc aux Lièvres se paupérise et la conception sur dalle engendre des dysfonctionnements urbains majeurs.

Inscrit dans le second programme de renouvellement urbain (convention signée en 2020), le programme de l'opération du Parc aux Lièvres porte sur :

- La transformation de l'ensemble immobilier de la dalle du Parc aux Lièvres,
- La création d'une centralité urbaine structurée autour du réaménagement du pôle multimodal du Bras de Fer et intégrant également un pôle commercial,
- La création d'une offre nouvelle de logements permettant de diversifier le parc de logements et d'améliorer la mixité sociale,
- La rénovation et le développement de l'offre en équipements publics,
- La refonte de l'ensemble des espaces publics et du réseau viaire.



Plan masse du projet de renouvellement urbain du Parc aux Lièvres. Source : ATELIER LIONS

- **Le projet de renouvellement urbain du Canal :**

Le quartier du Canal est situé sur la partie courcouronnaise de la Commune Nouvelle. Sur plus de 95 ha, c'est l'un des derniers quartiers construits de la Ville Nouvelle. Ce morceau de ville, à part entière, est scindé en 3 sous-ensembles (Canal 1 / Canal 2 / Canal 3) construits dans des temporalités différentes à partir des années 1980. Les plans de conceptions d'origine ont privilégié la création de sous-secteurs avec des îlots d'habitation qui possèdent chacun services, équipements et qui fonctionnent en autonomie,

*Opération de renouvellement urbain du secteur dit « Jules Vallès »
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique - Pièce 1-2 Notice explicative*

enclavés. Souffrant de la fragmentation de ces trois secteurs et disposant de plusieurs pôles de centralité illisibles, il a été décidé d'inscrire le quartier du Canal dans le premier programme de renouvellement urbain (convention signée en 2007). Si cette première intervention n'a pas couvert l'ensemble du quartier du Canal, elle a permis via des investissements conséquents d'intervenir sur les secteurs 1 et 2.

Dans le cadre du second programme de renouvellement urbain (convention signée en 2020), l'intervention doit permettre d'achever la transformation urbaine du quartier afin d'atténuer les fragmentations qui persistent encore aujourd'hui (secteur Canal 3). La recomposition du tissu urbain s'articule autour de 3 enjeux stratégiques :

- S'appuyer sur la ZAC les Horizons pour renforcer l'image de centralité et la visibilité du quartier en exploitant la position d'entrée de ville et d'agglomération du quartier,
- Réunifier le quartier en travaillant sur des espaces publics fédérateurs,
- Enrayer la stigmatisation du quartier en favorisant la mixité sociale.

c. [Les autres projets d'aménagement](#)

- **ZAC du Centre urbain et ZAC des Aunettes :**

Ces deux ZAC ont été créées dès l'origine de la Ville Nouvelle et étaient initialement conduites par l'Epevry. Leur aménagement a été confié à Grand Paris Aménagement en 2003 puis à la SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris en 2018. Le projet mené aujourd'hui, porte sur la densification maîtrisée de ce secteur idéalement situé à proximité de la gare RER Évry-Courcouronnes et du futur tram train Massy Évry.

Leur programmation est la suivante :

- Logements : 200 000 m² SDP
- Activités : 40 000 m² SDP
- Commerces : 3000 m² SDP
- Equipements publics : création d'un groupe scolaire et extension d'un groupe scolaire

Cœur de ville et de territoire, le centre d'Évry-Courcouronnes regroupe de nombreux équipements structurants ainsi que des commerces et services qui participent à son attractivité. Le projet permet de renforcer l'identité de ce secteur aux formes architecturales ambitieuses et d'affirmer sa place centrale à l'échelle de Grand Paris Sud.

- **Projet centre urbain Evry-Courcouronnes :**

Dans le cadre d'une ambition renouvelée, destinée au déploiement d'un centre-ville vivant, habité et attractif, l'objectif poursuivi par les collectivités est d'affirmer une véritable centralité urbaine à la hauteur de la commune nouvelle d'Évry-Courcouronnes et à l'échelle de l'Agglomération Grand Paris Sud-Seine-Essonnes-Sénart. Ce projet, porté par la Ville et l'Agglomération, est par ailleurs fortement soutenu par l'Etat, la Région Ile-de-France et le Département de l'Essonne.

Le Contrat d'Intérêt National de la Porte Sud du Grand Paris (CIN), signé le 24 juin 2016, l'affirme dès son préambule : il constitue un territoire au potentiel d'attractivité majeur dans le Sud Francilien occupant un espace stratégique et disposant de potentialités et d'atouts majeurs dans l'ensemble métropolitain francilien.

Le projet vise dans un premier temps à une transformation urbaine profonde afin de renouer avec le principe de la ville passante, autrement dit une ville agréable, dans laquelle les espaces publics sont à la fois des espaces de flux et des espaces de vie, de rencontre, de convivialité. Ce renouveau constitue un des leviers de l'attractivité résidentielle, commerciale, économique, universitaire et culturelle.

Aujourd'hui, les travaux ont démarré (rénovation d'une salle de spectacles type zénith, modernisation du centre commercial, restructuration d'espaces publics majeurs, arrivée de transports en commun structurants, etc.) et constituent la première étape d'une dynamique d'ampleur qui porte des enjeux qui vont au-delà du territoire communal. En effet Évry-Courcouronnes est une des polarités majeures de l'agglomération et son rayonnement va contribuer à conférer une véritable dimension métropolitaine au territoire, en lien avec le développement de ses autres polarités.

- **La ZAC des Horizons :**

Sur un périmètre de 17 ha et la friche de l'ancien hôpital Louise Michel, le projet urbain ambitionne de recomposer et structurer une entrée de ville pour la commune nouvelle d'Évry-Courcouronnes en recréant un espace cohérent entre les quartiers du Canal ; du Bois Sauvage et des Pyramides. Le projet vise à :

- Remédier à la dévitalisation du secteur créée par le départ de l'hôpital Louise Michel et agir pour le désenclavement du territoire,
- Répondre aux enjeux de production de logement à l'échelle régionale et notamment à proximité des gares et veiller à une diversification de l'offre en logements,
- Développer la mixité sociale au cœur de l'agglomération, en rééquilibrant notamment des catégories socio-économiques insuffisamment représentées,
- Créer un quartier durable en termes de densité et de qualité de vie,
- Reconvertir l'hôpital, conserver et requalifier la tour H.



Plan masse de la ZAC Les Horizon. Source Atelier 2 3 4. 2018

Le programme prévisionnel global de la ZAC Canal Europe - Les Horizons est le suivant :

- 120 000 m² environ de surface de plancher (SDP) de logements, soit environ 1770 logements,
- 3 200 m² environ de SDP de commerces, services et activités de proximité en rez-de-chaussée,
- 19 300 m² environ de SDP d'activités ; une partie pourra être accueillie au sein du projet de la Tour H, dont la programmation est en cours de définition,
- Une école primaire de 19 classes, soit environ 4 500 m² SDP.

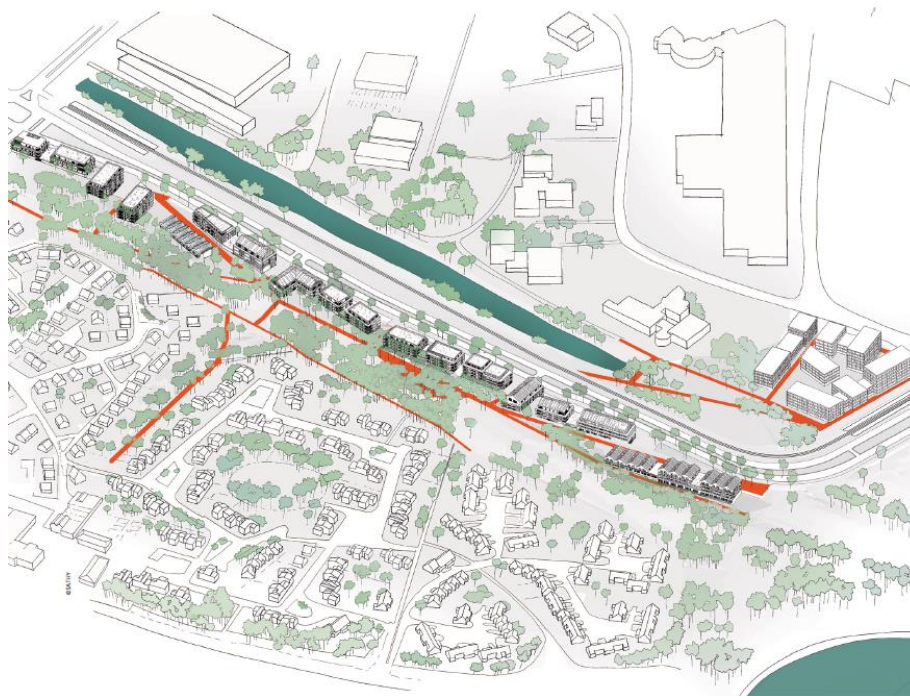
La ZAC accueillera ainsi des logements aux formes urbaines diversifiées, permettant une fluidité dans le parcours résidentiel des familles. Différents types de logements seront prévus : collectifs, intermédiaires et individuels.

- **L'opération d'aménagement Bois Briard :**

Situé au cœur de la commune d'Evry-Courcouronnes, le secteur du Bois Briard est stratégique pour la ville et fait l'objet d'une importante requalification qui accompagne l'arrivée du T12 Express reliant Massy à Evry, supports de développement urbain. Ce futur quartier d'entrée de ville vise à accueillir de nouveaux logements de qualité et des locaux tertiaires dans un cadre paysager remarquable.

L'opération d'aménagement se situe sur les emprises libérées par la restructuration viaire (12 ha) et répond aux objectifs suivants :

- Prolonger le centre-ville
- Valoriser le paysage
- Accueillir de nouveaux habitants et diversifier l'offre de logements
- Développer des activités économiques.



Plan masse de l'opération Bois Briard

- Le Génopole :

L'objectif de Génopole 2030 est de favoriser le développement à l'horizon 10 ans d'environ 150 entreprises, et de permettre le développement de plus de 3000 emplois industriels.

Le Campus Genopole est un programme immobilier de 115 000 m² ayant permis le développement de 16 laboratoires, 96 entreprises de biotechnologie, 29 plateformes techniques, le tout représentant plus de 2 500 emplois directs.

À terme, Genopole 2030 vise à permettre le développement d'environ 150 entreprises, avec un objectif de plus de 3 000 emplois industriels, mais également le développement de 30 à 35 laboratoires (2 000 personnes) autour du Campus 1 actuel et le long de la RN7.

Dans le cadre de Genopole 2030, Grand Paris Sud, en lien avec la ville d'Évry-Courcouronnes, a fait le choix de porter un projet d'aménagement afin d'accueillir une programmation exclusivement réservée au Biocluster Genopole sur le terrain du complexe sportif André Thoison. Le projet développera sur un peu plus d'1 ha environ 16 000 m² de surface de plancher (SDP) pour un usage de bureaux, laboratoires et services, pour des acteurs du secteur génopolitain.

4. L'émergence du projet urbain

a. [Les études menées sur le territoire et le site de projet](#)

Dans le cadre du Protocole de Préfiguration de l'ANRU, une étude de faisabilité urbaine et technique portée par Grand Paris Sud a été menée par le groupement Bécarmap/Adéquation/Attitudes Urbaines/Paule Green/Urbatec/Ville en Œuvre. Cette étude a donné lieu, notamment, à un diagnostic résidentiel et commercial. Les différents scénarios élaborés à l'issue de ce diagnostic sont présentés ci-après.

Pour ce projet, et compte tenu des enjeux importants d'attractivité du quartier, une étude de redynamisation commerciale a été menée par le bureau d'études Objectif Ville entre 2019 et 2020. Complétée par une mission d'assistance à maîtrise d'Ouvrage (Ville en Œuvre, 2021) permettant de préciser la stratégie d'intervention de la collectivité et le montage opérationnel sur ce secteur.

b. [Le Programme de Rénovation Urbaine \(PRU\)](#)

Devant le constat des dysfonctionnements qui nuisent à l'attractivité du quartier des Pyramides et entraînent une forte dévalorisation de ce quartier, la ville d'Évry et l'ensemble de ses partenaires (Etat au travers de l'ANRU, Département, bailleurs sociaux etc.) décident d'engager d'importantes opérations de rénovation urbaine. Le premier Programme de Rénovation Urbaine voit alors le jour dans les années 2000. Pour le quartier des Pyramides, il s'agit d'une réhabilitation très intense. L'enjeu de l'opération de renouvellement urbain consistait d'abord dans la réhabilitation des immeubles d'habitation (résidentialisation), le réaménagement et la restructuration de la place Jules Vallès et le mail Jules Ferry, la démolition de la Caravelle et la rénovation des passerelles du Quai aux Fleurs et du Dragon, le réaménagement de l'allée et du square du Dragon, la création de la place Salvador Allende, ou encore la réfection de la rue des Pyramides.

La rénovation urbaine mise en œuvre n'a cependant pas été achevée. Si le quartier a bénéficié d'un soutien financier important dans le cadre du premier programme, les dysfonctionnements sociaux et spatiaux demeurent et la première série d'interventions positives dans les secteurs du PRU se doit d'être complétée. Un second programme de renouvellement urbain a été réuni au sein d'un même périmètre le quartier des Pyramides et celui du Bois Sauvage.

c. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le projet NPNRU a été établi dans la poursuite du premier programme, construit au travers des études menées par la communauté d'Agglomération d'Evry Centre Essonne pendant la phase de préfiguration du NPNRU de 2019 à 2020.

Les enjeux développés ci-avant se traduisent en objectifs opérationnels :

- Recréer de l'urbanité grâce à des aménagements qualitatifs assurant une mixité des fonctions et des résidentialisations marquant la limite entre espaces privés et publics,
- Achever et hiérarchiser le réseau viaire existant : amélioration de l'insertion urbaine du site propre de transport en commun, reprise des espaces publics et des cheminements piétons afin d'ouvrir le quartier,
- Densifier l'offre de logement grâce à des constructions neuves de typologies diversifiées,
- Développer l'offre socio-culturelle et associative, en mutualisant les services des maisons de quartiers et en créant une polarité associative,
- Requalifier les équipements scolaires et développer une offre petite enfance et périscolaire adaptée aux prévisions de nouvelles populations avec les constructions neuves,
- Accompagner la rénovation du bâti du parc social non traité et celui des copropriétés du quartier dans le cadre des OPAH et plans de sauvegarde lancés pour le quartier des Pyramides, et dans le cadre d'un dispositif de veille pour le quartier du Bois Sauvage.

Pour le secteur de la Place Jules Vallès, le projet prévoit :

- La suppression de la place Jules Vallès, polarité commerciale en déliquescence et lieu de regroupements et de deals favorisés par la conception urbaine du lieu (arcades, porches...),
- La démolition de 93 logements locatifs sociaux (Seqens) et de 10 cellules commerciales qui bordent 2 des 3 côtés de la place Jules Vallès,
- La reconstitution au 1 pour 1 et hors site des 93 logements sociaux,
- La construction d'un immeuble d'environ 85 logements en PSLA ou en accession sociale à l'emplacement de la place et de 830 m² de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, adressées sur la rue Jules Vallès,
- La requalification de 627 logements sociaux (dans 3 résidences d'Antin Résidence : Prévert, Aragon et Mallarmé et 1 résidence de 1001 Vies Habitat : Pyramide 6) qui font appel à des financements de l'ANRU. Le coût moyen d'intervention atteint 37 K€ par logement,

- La requalification de la Pyramide 14 (257 logements sociaux) par Les Résidences Yvelines Essonne (sans financements ANRU). Le programme prévoit la transformation d'un ex-foyer vide en logements intermédiaires (20 T2/T3 en LLI, 3 logements non conventionnés à destination de personnes handicapées, 4 à 5 colocations non conventionnées pour jeunes actifs), l'amélioration du fonctionnement du bâtiment, de ses performances énergétiques et la mise en valeur de ses abords et de son architecture pour un coût d'intervention estimé de plus de 60 k€/logement. L'équipe de conception-réalisation a été désignée en décembre 2020. Celle-ci propose la démolition de 13 logements situés entre la Pyramide 14 et le foyer pour personnes âgées adjacent (bâtiment 18), qui permettrait d'isoler les bâtiments et de recréer des perspectives visuelles entre le cœur de quartier et l'arrière du bâtiment,
- Le traitement des rez-de-chaussée de la Pyramide 14 sur la place Allende, occupés par des services publics et des locaux associatifs inadaptés. Le projet prévoit la restructuration des locaux, la démolition d'une salle attenante et la rationalisation des espaces pour accueillir la PMI, le pôle de la réussite éducative (ou « tiers-lieu éducatif ») et des associations (Génération Femmes, Dynamique Emploi),
- La construction d'un centre socio-culturel sur une partie du foncier issu de la démolition de la résidence Caravelle dans le cadre du PNRU. Ce centre socio-culturel est un équipement phare de cœur de quartier, à vocation sociale globale, offrant accueil, animation, activités et services à finalité sociale. Il pourra héberger à terme la maison du projet.

Avis du Comité d'Engagement de l'ANRU du 4 mars 2021 :

Le Comité d'Engagement est l'instance unique d'examen et de validation des projets de renouvellement urbain présentés par les collectivités. L'ensemble des partenaires de l'Agence y sont représentés (l'Etat, Action Logement, l'Union Sociale pour l'Habitat, la Caisse des Dépôt (Banque des Territoires).

Les partenaires ont rendu un avis favorable au programme d'Evry-Pyramides, **au sein duquel se situe l'opération « Place Jules Vallès »**, lequel devra faire l'objet d'un conventionnement commun avec le projet Parc aux Lièvres. Un avenant à cette convention sera donc conclu.

Une enveloppe globale de 43,9M€ de subventions et prêts bonifiés est validée par le Comité d'Engagement pour le NPNRU Pyramides-Bois Sauvage.

Avenant n°2 à la convention NPNRU Parc aux Lièvre-Pyramides Bois Sauvage :

Lancé en 2014, le NPNRU prévoit au niveau national la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

Comme le PNRU, le NPNRU modifie les quartiers en profondeur en favorisant la mixité sociale, la diversification des logements et des bâtiments, le désenclavement, le développement économique.

Les conventions régissent les relations entre les différents partenaires des NPNRU et fixe leur cadre d'intervention.

Concernant l'**opération « Place Jules Vallès »** au sein du programme des Pyramides à Evry, c'est l'avenant n°2 à la convention Parc aux Lièvres-Pyramides Bois Sauvage qui définit les conditions d'intervention de l'ANRU.

Cet avenant a été signé le **3 novembre 2022** par l'ensemble des partenaires du projet (ville d'Evry-Courcouronnes, CA Grand Paris Sud, SPLA-IN Porte Sud Grand Paris, CD 91, Préfecture du 91, Action Logement, Foncière Logement, Seqens, Caisse des Dépôts et Consignation, ANRU).

Dans ce cadre, des objectifs opérationnels propres à chacun des secteurs ont été définis avec une programmation adaptée pour remplir ces objectifs, sans qu'il ne soit possible de considérer que l'objet de chacune de ces programmations serait identique, les finalités urbaines poursuivies sur chacun des secteurs n'étant pas strictement identiques mais adaptées à la spécificité des enjeux urbains qui ont été identifiés sur ces périmètres. Par ailleurs, chaque programmation sur les différents secteurs peut être techniquement réalisée, sans que les autres programmations sur les autres secteurs ne soient elles-mêmes effectuées.

Ainsi, bien qu'ils s'inscrivent dans le même cadre général du NPNRU, les différents secteurs présentent des finalités essentielles différentes et une autonomie fonctionnelle.

5. Le contexte institutionnel et la mobilisation des acteurs publics

a. [La gouvernance du projet](#)

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, en lien avec la commune d'Évry-Courcouronnes, portent le projet de renouvellement urbain sur le secteur Jules Vallès.

Le pilotage stratégique de l'opération de la place Jules Vallès est assuré par un comité de pilotage coprésidé par le préfet délégué à l'égalité des Chances de l'Essonne, le Président de l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart et le Maire d'Évry-Courcouronnes. Ces comités de pilotage, animés par les services de l'agglomération Grand Paris Sud, réunissent semestriellement les maîtrises d'ouvrages, les financeurs et les partenaires associés.

Les missions du comité de pilotage sont de :

- Veiller au respect des objectifs et du programme des projets de renouvellement urbain et s'assurer de sa bonne exécution et de la bonne coordination avec les objectifs du contrat de ville Centre Essonne,
- Fixer les orientations à suivre, les objectifs à atteindre, approuver le bilan des opérations annuelles, valider la programmation des opérations et s'assurer de la mobilisation des moyens financiers et opérationnels,
- S'assurer de la bonne coordination avec les différents partenaires, de l'information et de la concertation des habitants,
- Procéder à l'évaluation des projets,
- Prendre les décisions nécessaires à la résolution des problèmes, qui n'ont pas trouvé de solution, au niveau des comités techniques de chaque projet.

b. [Le travail collaboratif mené avec les différents partenaires](#)

- **La présence historique de l'Etat sur le territoire à travers Grand Paris Aménagement**

Historiquement, l'Etat, à travers l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry (EPEVRY), institué en 1969 et dissous en 2000, puis de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) devenue Grand Paris Aménagement (GPA) fin 2015, est très présent sur le territoire

de Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart. Il y est un acteur à part entière particulièrement impliqué dans le développement du territoire, son aménagement et la production d'une offre de logements diverse et qualitative, à travers notamment ses nombreuses opérations d'aménagement et ses emprises foncières (héritage de l'ex EPEVRY et de la stratégie de l'Etat dans ce territoire). Cette dernière est encore aujourd'hui concessionnaire d'une douzaine d'opérations d'aménagement dans le secteur, sur la centaine qu'elle mène en Ile-de-France.

Cette présence dans la durée, dans le portage foncier et l'accompagnement du développement urbain du territoire, a permis qu'un partenariat fort se construise entre Grand Paris Aménagement et les collectivités.

C'est dans ce contexte de partenariat et celui d'une dynamique institutionnelle favorable que la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et Grand Paris Aménagement ont souhaité créer un outil d'aménagement ad-hoc commun et partagé.

- **Le rôle de la commune d'Evry-Courcouronnes**

Le projet de renouvellement urbain est porté par l'agglomération dans le cadre de ses compétences mais aussi politiquement porté par le maire d'Evry-Courcouronnes. Au niveau technique, ce sont les services de l'agglomération qui pilotent le projet, secondés par les services de la Ville pour les opérations d'équipements et d'habitat privé notamment.

- **Le rôle de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (GPS)**

C'est la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme Réglementaire et du Renouvellement Urbain qui pilote 7 des 9 projets de renouvellement urbain du territoire. Le service renouvellement urbain assure la coordination des partenaires en vue de l'établissement et du suivi des conventions ANRU avec l'appui de directions internes.

La Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage des opérations de renouvellement urbain au titre de sa compétence obligatoire en matière de politique de la ville (**délibération n°DEL-2020/141 en date du 7 juillet 2020**), a décidé de confier la réalisation de l'opération « Place Jules Vallès » à la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » dans le cadre d'une concession d'aménagement.

A cette fin :

- Le Conseil Communautaire, par une délibération en date du **08 novembre 2022**, a approuvé le traité de concession d'aménagement à conclure avec la SPLA-IN, et autorisé son Président ou Vice-président, ayant délégation dans le domaine concerné, à signer le Traité. (Annexe 1)
- Le Conseil d'administration de la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » a décidé, par délibération du **1^{er} septembre 2022**, d'autoriser son Président à signer le Traité de Concession d'Aménagement. (Annexe 2)
- Le Conseil Municipal d'Evry-Courcouronnes a, par délibération en date du **13 octobre 2022**, approuvé le traité de concession d'aménagement à conclure avec la SPLA-IN et autorisé son Maire ou son représentant à signer le Traité. (Annexe 3)

- **Le rôle de la SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris**

La loi de février 2017 sur le statut de Paris et l'aménagement métropolitain, a ouvert la possibilité de créer des SPLA-IN. Outil partenarial État-collectivités, la Société Publique Locale d'Aménagement permet aux collectivités concernées de bénéficier des garanties conférées par l'État (garantie de bonne fin sur la

durée, capacité à lever de la dette, financement des équipements publics) pour la réalisation de leurs opérations.

Créée en 2017 par ses deux actionnaires fondateurs, Grand Paris Aménagement et Grand Paris Sud, la SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris est une société anonyme qui présente la caractéristique de constituer une entreprise de partenariat public-public, qui permet à l'Etat, à travers Grand Paris Aménagement, et aux collectivités, à travers la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, de mettre en commun leurs compétences et leurs moyens, dans le cadre d'une gouvernance partagée pour réaliser des opérations complexes et de grande envergure.

La SPLA-IN Porte sud du Grand Paris réunit donc l'Etat, via GPA historiquement implanté dans ce territoire, et la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart forte de 350 000 habitants. Le premier détient 51 % du capital (6 M€), la seconde, 49 % de cette nouvelle société, exonérée de mise en concurrence sur ce territoire, selon le principe de la quasi-régie (« in house »).

Quatre opérations lui ont été transférées dès sa création : Bondoufle Grand Parc, les deux ZAC Evry Centre urbain et Les Aunettes, ainsi que le parc d'activités Léonard de Vinci à Lisses. Depuis lors, la SPLA-IN porte l'opération Bois Briard (Evry-Courcouronnes), l'opération « Jules Vallès » (Evry Courcouronnes), l'opération Bois Sauvage (Evry Courcouronnes), l'opération Parc aux Lièvres (Evry-Courcouronnes) et l'opération « Ferme Orangis » (Ris-Orangis).

La société a pour objet de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales ou groupements de collectivités territoriales actionnaires :

- Toutes opérations d'aménagement relevant de la compétence - des collectivités territoriales et des groupements actionnaires mais également celles relevant de l'Etat et des établissements publics de l'Etat,
- Toutes opérations de requalification de copropriétés dégradées,
- Toutes études préalables,
- Toutes acquisitions et cessions d'immeubles pour constituer des réserves foncières,
- Toutes opérations de construction ou de réhabilitation immobilière pour mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien ou le développement des activités économiques et tous autres objectifs mentionnés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme,
- Toutes acquisitions ou cessions de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux,
- Toutes opérations de toute nature qui soient conformes et propres à l'exécution et au développement de cet objet.

Ainsi la SPLA-IN, en sa qualité d'aménageur de l'opération de renouvellement urbain « Jules Vallès », prend en charge les tâches suivantes :

- Les acquisitions foncières,
- La démolition des ouvrages existants dont la démolition a été validée dans le cadre du programme (hors démolitions du parc social visées dans le NPNRU) et est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement,

- La réalisation des équipements de voiries et réseaux divers,
- Le suivi de l'opération dans le cadre des instances de pilotage,
- Toutes les procédures rendues nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

- **Le rôle du bailleur social SEQENS**

Filiale immobilière d'Action logement, le groupe Seqens est issu de la fusion de 6 anciens ESH. Ce sont 3 entités spécialisées qui gèrent des logements familiaux (Seqens), de l'habitat spécifique (Seqens solidarités) et des projets d'accession sociale (Seqens Accession).

Le groupe est organisé en 6 directions déléguées en charge des attributions de logements, du recouvrement, du suivi social des locataires et des travaux d'entretiens courants.

Sur le territoire de l'Essonne le groupe compte plus de 12 000 logements dont 1 300 sur la commune d'Evry-Courcouronnes dont 2 résidences impliquées dans les projets de renouvellement urbain du Canal et de Pyramides Bois Sauvage.

C'est la direction déléguée de l'Essonne qui porte le projet de la place Jules Vallès en tant que bailleur démolisseur de la résidence des Loges (93 logements) et qui assure les missions suivantes :

- La coordination et le suivi du NPNRU Pyramides Bois Sauvage (contractualisation, instances...),
- Pilotage et suivi du relogement des ménages,
- Pilotage et mise en œuvre technique de la démolition et des interfaces,
- La gestion du site, la mise en sécurité des logements et le management de proximité.

Dans le cadre du présent projet de renouvellement urbain, Seqens assure le relogement des locataires. La démolition des logements et des rez-de-chaussée commerciaux sera réalisée dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage Seqens-SPLA-IN. Seqens assurera la conduite des opérations de démolition.

6. Les documents cadres partenariaux

a. [Le Contrat de Ville](#)

Le contrat de Ville Centre Essonne, signé en 2015, fixe 6 axes majeurs d'interventions dont celui de l'Habitat, du Cadre de vie et de la Rénovation urbaine dans lequel s'inscrit la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). Aujourd'hui piloté par l'agglomération Grand Paris Sud (réforme territoriale de la loi NOTRe Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015), le Contrat de Ville précise les modalités de pilotage et d'animation des différents dispositifs en faveur des dix quartiers prioritaires de la ville. Enfin, suite à la loi de finances de 2019, le Contrat de Ville a été prorogé jusqu'en 2022 et rénové dans le cadre du PERR (Protocole d'Engagements Renforcés et Réciproques) validé fin 2019. Ce document permet de réaffirmer les priorités des partenaires du Contrat de Ville et de définir les orientations sur le territoire pour la période 2020-2022 autour de 3 thématiques :

- Emploi et développement économique
- Education et parentalité
- Mixité sociale

Le NPNRU est le volet urbain du contrat de ville. Les NPNRU permettent de financer et d'engager des opérations lourdes de restructuration dans les quartiers prioritaires. Le service GUSP joue un rôle essentiel dans la mise en place des Projets de Renouvellement Urbain. Grâce à son expertise et sa connaissance du terrain, le service GUSP permet d'accompagner ces projets afin qu'ils répondent au mieux aux réalités du terrain et aux attentes des habitants. Elle organise des concertations avec les riverains et favorise leur implication dans la mise en œuvre des projets.

b. Le traité de concession d'aménagement

Un traité de concession d'aménagement a été signé le **19 décembre 2022** entre la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris ».

Les missions de la SPLA-IN seront notamment de :

- procéder à toutes les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet ;
- procéder à toutes les études pré-opérationnelles et opérationnelles nécessaire au projet et à toutes les études nécessaires à la mise au point des dossiers réglementaires, administratifs et techniques;
- démolir les ouvrages existant dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- réaliser les équipements de voiries et réseaux divers figurant à la liste des travaux à réaliser ;
- assurer le suivi de l'opération dans le cadre des instances de pilotage ;
- céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer ;
- assurer la recherche de subventions ;
- définir et mettre en place une démarche d'insertion ;
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération d'aménagement.

7. La stratégie de concertation

Le projet de renouvellement urbain et plus spécifiquement l'opération Jules Vallès a fait l'objet de différents temps d'information auprès des habitants et commerçants :

- 4 juillet 2019 : réunion publique Pyramides Bois Sauvage : présentation des objectifs et des étapes du projet,
- 02 septembre 2021 : présentation projet Jules Vallès aux commerçants de la place,
- 06 septembre 2021 : présentation du projet Jules Vallès aux locataires de la résidence Les Loges SEQENS,

- 13 septembre 2021 : réunion publique Pyramides Bois Sauvage avec la diffusion d'une plaquette synthétisant le projet et les prochaines étapes.

Par ailleurs, les services des collectivités travaillent sur le déploiement d'une maison du projet et d'un projet mémoire.

Dans le cadre de ce projet mémoire s'est créé le Collectif Mémoires Convergence qui réunit des habitants, des associations et partenaires institutionnels pour accompagner les habitants dans les transformations de leur quartier, les remettre au cœur du projet en les rendant acteurs de ces transformations.

Ce collectif permet aussi de travailler avec les habitants des quartiers Pyramides et Bois Sauvage sur des projets communs notamment de mutualisation des équipements publics et des structures de proximité.

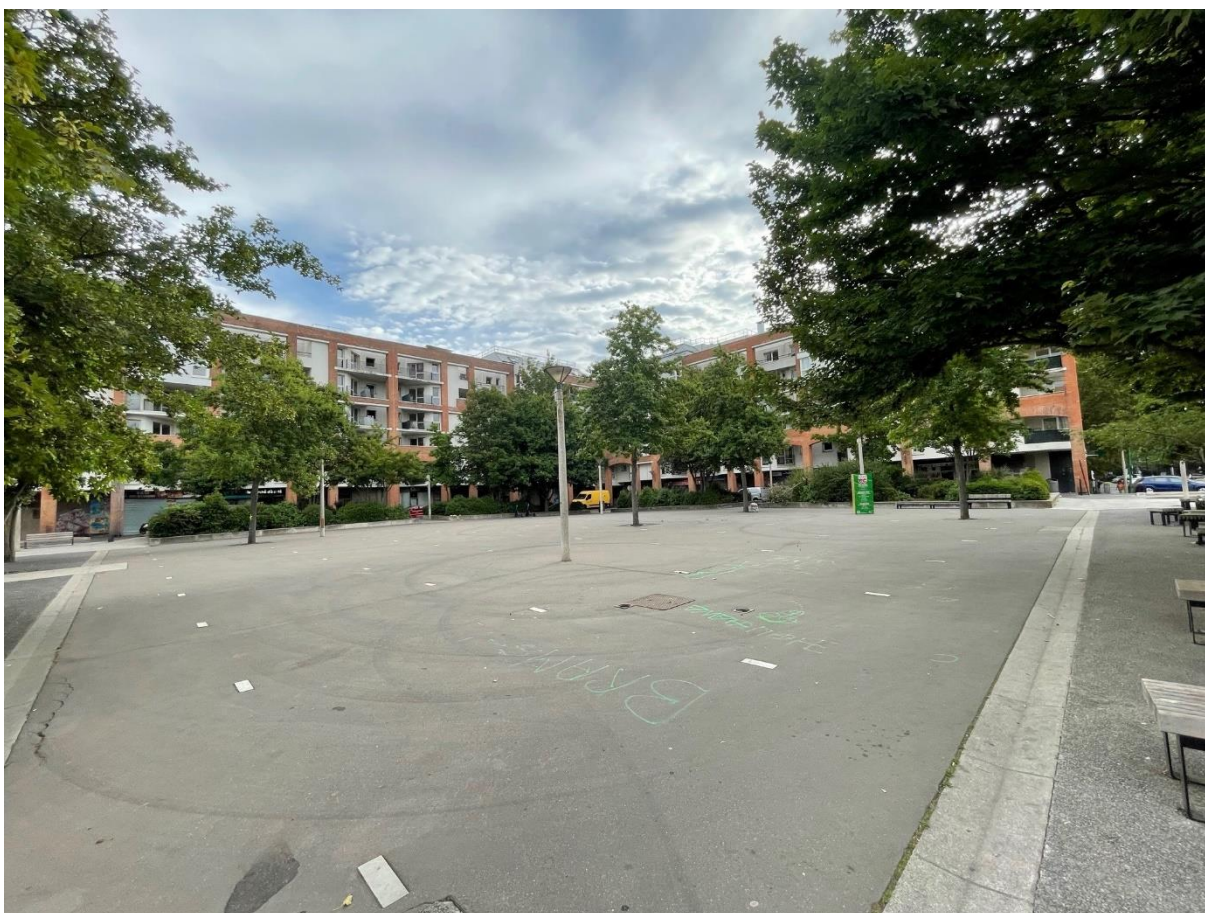
Différents temps forts sur l'année 2023 ont été réalisés avec le Collectif :

- Balades urbaines avec les habitants (février),
- Balades urbaines avec les structures jeunesse des Pyramides et du Canal (février, avril),
- Brunch Habitants (avril),
- Festival Convergences le 1er juillet 2023 : avec un stand Maison du Projet point d'information sur le NPNRU Pyramides Bois Sauvage,
- Réalisation d'une fresque sur la façade de la résidence des Loges par un artiste du quartier (juin-juillet).

II. LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR DIT « JULES VALLES »

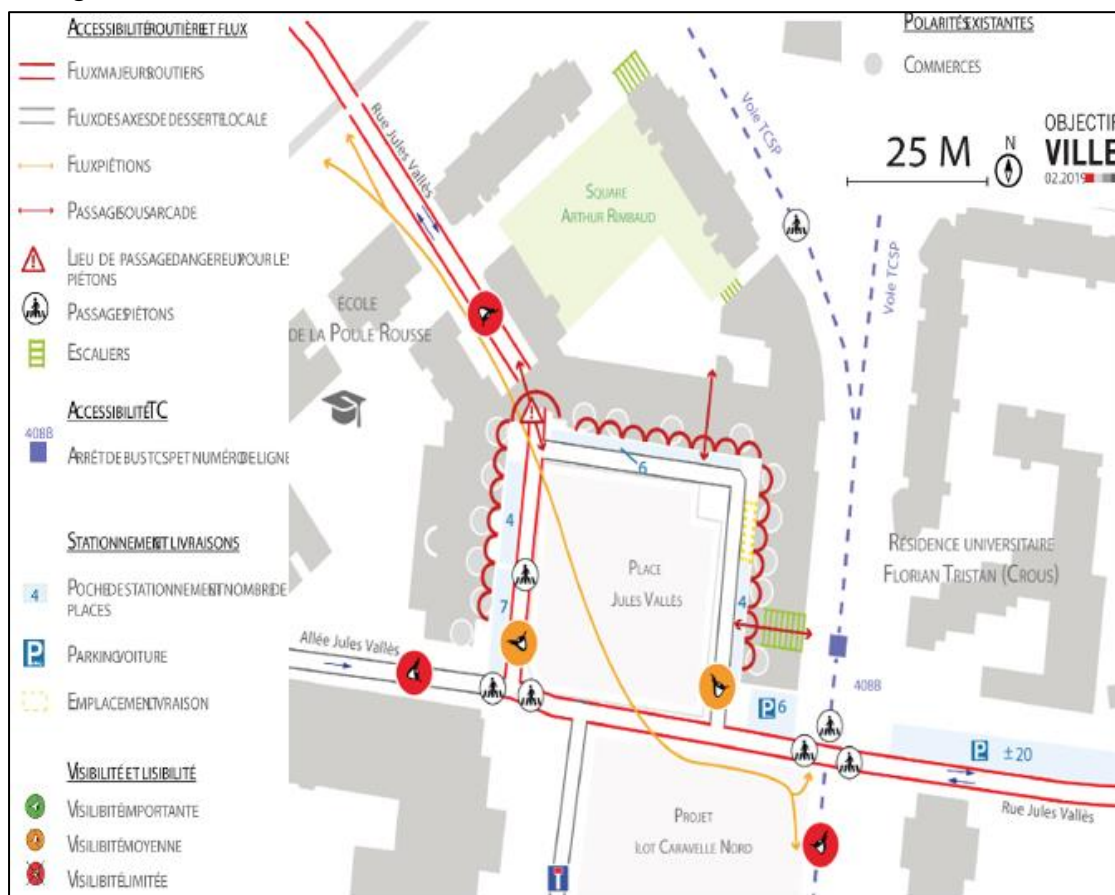
1. Le choix du site

La place Jules Vallès est située au cœur du quartier des Pyramides. Créée au début des années 80, elle est constituée par deux bâtiments formant un U renversé orienté côté sud. D'une surface d'environ 3 400 m², la place a été conçue pour accueillir le marché forain du nouveau quartier des Pyramides, déplacé provisoirement dans le parc des Loges puis relocalisé définitivement dans le centre-ville. La forme urbaine de ce lieu contraint fortement la visibilité du site. Aujourd'hui, il ne reste plus désormais pour animer la place que les commerces sur 3 ailes qui pâtissent de la conception architecturale des bâtiments, sous des arcades les rendant invisibles.

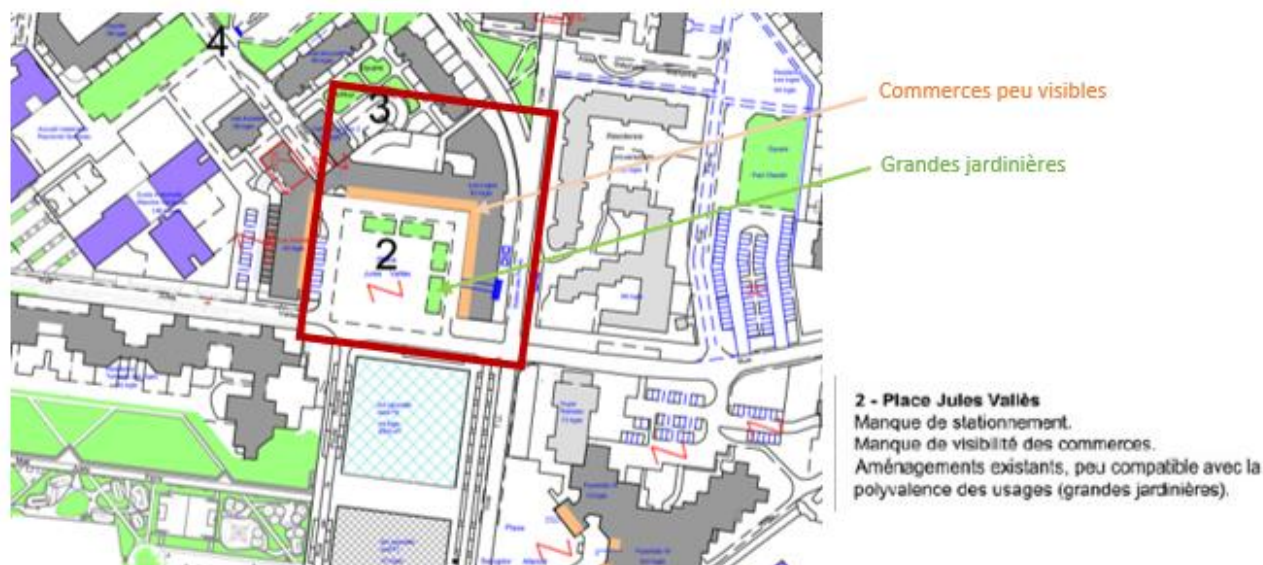


a. Des dysfonctionnements urbains persistants

Lors de la conception du quartier des Pyramides, la séparation altimétrique et donc physique des flux était ressentie comme un concept novateur initiant le progrès mais 30 ans plus tard, cette architecture de dalles, ne correspond déjà plus aux besoins des habitants et nourrit souvent le sentiment d'insécurité. De plus les précarisations sociales croissantes de ce quartier, à partir des années 80-90, ainsi que les faits divers réguliers s'y déroulant ont amené une stigmatisation socio-spatiale forte, impactant durablement son image.



Cartographie de l'analyse urbaine et fonctionnelle de la Place Jules Vallès - Avril 2019 - Objectif Ville



Cartographie des dysfonctionnements du secteur Jules Vallès

Un certain nombre de dysfonctionnements urbains ont ainsi été constatés :

- **Une offre commerciale peu lisible**

La place Jules Vallès apparaît comme une polarité commerciale de 13 commerces actifs, qui se compose d'une offre alimentaire, d'une offre de restauration ainsi que de services. Si la place fournit des services de proximité aux habitants elle est limitée et peu attractive. L'offre commerciale apparaît comme peu visible, sans scénographie, avec des devantures peu qualitatives et des noms d'enseignes parfois absents ou invisibles. L'architecture du bâtiment en arcades rend l'espace insécure et provoque des conflits d'usages.

Le manque de stationnements non règlementés ne favorise pas une bonne rotation pour les clients et les places dédiées aux commerçants se retrouvent occupées par les habitants, et l'unique place de stationnement livraison est problématique.



- **Un ensemble de problèmes sociaux et de gestion**

Tant la place Jules Vallès que la résidence des Loges (Seqens) concentrent un ensemble de problèmes sociaux et de gestion (squat, insécurité, trafic) en raison de la configuration architecturale particulière du site (porche, arcades...) qui nuit également à la visibilité des commerces. Par ailleurs, l'imbrication de la résidence des Loges dans un ensemble immobilier complexe, en volume, induit des difficultés de gestion.



- **Un réseau viaire illisible, qui rend le parcours automobile peu compréhensible**

La place constitue un lieu de passage offrant peu de sécurité pour les différents modes de transports sous le passage de l'arcade faisant la jonction entre la rue Jules Vallès et la Place Jules Vallès par le Nord.

Malgré des travaux récents, la place apparaît comme un point noir en termes de sécurité sur le quartier et les commerces pâtissent de ce manque de visibilité.

La première convention ANRU Pyramides a été signée le 16 mai 2006. De lourds efforts ont alors été engagés pour mener à terme le programme de renouvellement urbain.

Malgré ces efforts, les dysfonctionnements sociaux et spatiaux demeurent et la première série d'interventions positives, le PRU, se doit d'être complétée par un nouveau programme.

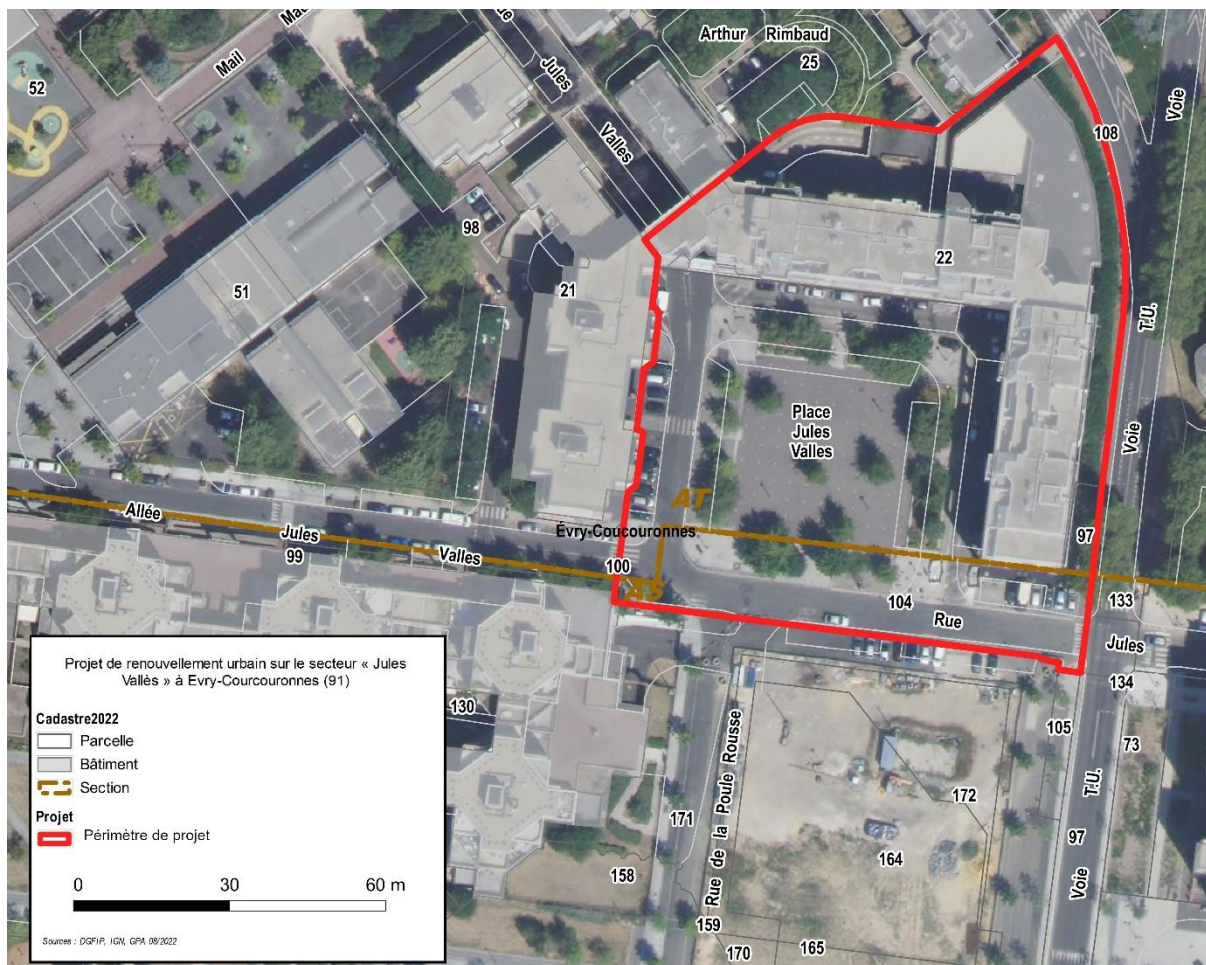
Le Nouveau Programme (NPNRU) comprend notamment la requalification de la place Jules Vallès. Sur le volet habitat, la place Jules Vallès où l'on retrouve la résidence des Loges (SEQENS) est identifiée comme le secteur à traiter en priorité. Il s'agit de diversifier l'offre d'habitat pour permettre à la fois une meilleure mixité sociale et engager une démarche de parcours résidentiels positifs.

Tant le positionnement que le dimensionnement de la place posent question. Les commerces souffrent d'un manque de visibilité. Il s'agit donc de pouvoir conforter le dynamisme des commerces autour de la rue Jules Vallès.

Une étude de « redynamisation commerciale et d'activités » réalisée par Objectif Ville propose un nouveau plan de marchandisage ainsi que « des recommandations fonctionnelles et urbaines » pour les espaces publics de la place.

b. Le périmètre du projet de renouvellement urbain du secteur dit « Jules Vallès »

La place Jules Vallès est située au sein du quartier des Pyramides, l'un des premiers quartiers construits de la ville nouvelle d'Evry.



Le périmètre de projet est cerné :

- au nord, par les copropriétés formant l'ASL du Mail des Poètes,
- à l'est, par une voie du Transport Urbain (TU),
- au sud, par la rue Jules Vallès (sud de la Place Jules Vallès),
- à l'ouest, par le bâtiment appartenant à Essonne Habitat.

2. Les objectifs du projet

Pour remédier à ces dysfonctionnements, l'opération consiste à la démolition de l'ensemble bâti (résidence des Loges du bailleur SEQENS et des cellules commerciales en rez-de-chaussée) et la suppression de la configuration actuelle de la place Jules Vallès, permettant l'implantation, en front de rue, d'un nouveau bâtiment avec la création d'un linéaire commercial en rez-de-chaussée pour offrir un vrai parcours marchand.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Désenclaver la place, en faisant de la rue Jules Vallès un axe structurant du quartier, en démolissant le passage sous porche afin d'ouvrir celle-ci et en connectant la place à la coulée verte,
- Connecter la place à la coulée verte,
- Améliorer la lisibilité des commerces depuis la place, en retravaillant les espaces publics et les rendant plus confortables et simplifiés,
- Qualifier l'offre commerciale (DAB, supérettes, services aux habitants...) et en dynamisant la place par un équipement structurant,
- Organiser le stationnement avec des places de livraisons, et la création de places de stationnement,
- Permettre aux ménages d'engager une démarche de parcours résidentiel positif en démolissant les 93 logements SEQENS et en créant du logement en accession à la propriété. La démolition de l'ensemble immobilier des Loges permet de reconfigurer l'espace en supprimant la configuration actuelle de la place Jules Vallès et permet de développer un nouvel îlot de diversification (85 logements en PSLA) avec un nouveau linéaire commercial en RDC (830m²). Le positionnement de prix de cession pour des logements en PSLA, doit être très attractif grâce à la prime accession. Le public cible est plutôt endogène, sortant du parc social principalement,
- Offrir aux habitants un cœur d'îlot vert et paysager qualitatif, comprenant plus de 1500 m² d'espaces de jardin dont 40% seront en pleine terre,
- Requalifier la rue Jules Vallès et profiter des aménagements de la rue pour enrichir la trame verte,
- Profiter de la requalification du site pour aménager et paysager la trame verte du site propre (Voie T.U).

3. Les scénarios envisagés

a. Les 3 scénarios étudiés

Plusieurs scénarios ont été étudiés en 2020, dans le cadre de l'étude de faisabilité urbaine et technique des quartiers PYRAMIDES - BOIS SAUVAGE, par l'équipe de maîtrise d'œuvre Becardmap, Paul Green, Urbatec, Adéquation et Ville en Œuvre.

Les scénarios développés et qui synthétisent le diagnostic, sont les suivants :

- **Le scénario 1, est un scénario dit « au fil de l'eau »**

D'une part la collectivité fait l'acquisition des locaux commerciaux lors des ventes des murs d'un commerce, par préemption. Elle peut engager ensuite un processus de résiliation de bail, en vue d'une re-commercialisation à sa convenance.

Le RDC du bâtiment Seqens est réhabilité : les façades des cellules commerciales sont avancées, les arches et les porches sont supprimés.

D'autre part il s'agit de requalifier l'espace public :

- Maintenir la rue Jules Vallès à double sens ;
- Supprimer la contre-allée à sens unique (bordée d'une bande de stationnement longitudinale) ;
- Créer une voie de livraison longeant les façades commerciales ;
- Créer un parking de 30 à 40 places au centre de la place ;
- Créer des terrasses situées au pied des activités de restauration ;
- Installer un marché forain sur la place.

Enfin la copropriété du mail des Poètes est résidentialisée, et son cœur d'îlot est réaménagé.

- **Scénario 2 : suppression de la place et construction d'un immeuble de 30 logements en accession avec commerces en rez-de-chaussée et résidentialisation de l'immeuble Domaxis.**

Le scénario 2, propose la construction d'un petit immeuble de logements en accession à l'emplacement de l'actuelle place Jules Vallès avec de nouveaux commerces à RDC, créant ainsi un nouveau parcours marchand plus simple et plus lisible le long de la rue. Il inclut la création d'une esplanade de 7 m de large et de 50 m de long, au droit du nouvel immeuble. Le recul du bâtiment ainsi créé permet de mettre en scène les 2 commerces situés à l'extrémité de cette esplanade, sous le bâtiment existant d'Essonne Habitat et de DOMAXIS.

- **Scénario 3 : parvis Jules Vallès et nouvel immeuble de logements**

Le scénario 3, propose la démolition totale de l'immeuble SEQENS et la création d'un nouveau programme de logements, env. 85 (env. 5 525 m2 SDP) et de commerces à RDC (env. 830 m2). Un nouveau parvis est créé. Le Mail des Poètes est résidentialisé et son cœur d'îlot est réaménagé. Le décalage vers le sud de la limite « SEQENS » permet la conservation de la rampe d'accès existante, qui devient privative, tout en conservant le bâtiment à R+2. Une seconde rampe est créée pour le nouvel immeuble.

b. Synthèse des scénarios : avantages / inconvénients

	Avantages	Inconvénients
<p>Scénario 1 : Fil de l'eau</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Une intervention qui permet de travailler sur la déqualification de la place Jules Vallès et sur le mail Maurice Genevoix. • Une réhabilitation ambitieuse qui permet de régler les problématiques techniques du bâtiment SEQENS et d'améliorer l'attractivité de ce patrimoine. • Le maintien du bâtiment de 7 logements de la copropriété Mail des Poètes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un statut qui ne permet pas de répondre aux enjeux identifiés sur le secteur (sécurité, déficit d'attractivité commerciale...) • Une stratégie commerciale qui se déploie sur le temps long et qui dépend de la volonté des propriétaires actuels et dont la réussite repose davantage sur la requalification des espaces publics afin d'améliorer la visibilité des commerces.
<p>Scénario 2 : Suppression de la place et construction de 30 logements et commerces en rdc</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Une stratégie commerciale qui repose sur une action plus volontariste de la collectivité qui n'est plus contrainte d'attendre la cession d'une cellule commerciale. • Une amélioration de la lisibilité et de l'accessibilité de la rue Jules Vallès, porte d'entrée principale du quartier grâce à la suppression du porche. • Une intervention qui permet de travailler sur la déqualification de la place Jules Vallès et sur le mail Maurice Genevoix. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une complexité technique de la démolition partielle • Une démolition qui induit des relogements sur le patrimoine du bailleur SEQENS (20 ménages) et sur le bâtiment mitoyen d'Essonne Habitat pendant les travaux (estimation 10 ménages) • Une reconstitution de l'offre de 20 logements à identifier • Un reste à charge pour SEQENS estimé à 3,8 M€ qui ne portera pas ces dépenses • Démolition du bâtiment de 7 logements de la copropriété Mail des Poètes.
<p>Scénario 3 : Parvis Jules Vallès et nouvel immeuble logements + commerces</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le scénario privilégié par SEQENS • Une stratégie urbaine qui répond aux enjeux identifiés précédemment et qui répond aux attentes de l'ANRU • Création d'une nouvelle offre commerciale dans un nouvel environnement face au futur centre socio-culturel • Création d'une offre de logements neufs en accession sociale à la propriété pour permettre un parcours résidentiel positif pour les habitants du quartier • Le maintien du bâtiment de 7 logements de la copropriété Mail des Poètes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Relogement 93 ménages • Reconstitution de l'offre de 85 logements à identifier • Un scénario coûteux en termes d'évictions et de transferts de commerces • Acceptabilité du projet par les habitants

c. [Le scénario retenu et la justification de ce choix](#)

Le scénario 3 a été retenu puisqu'il apporte une meilleure réponse aux enjeux opérationnels, politiques du projet et du point de vue de son insertion dans l'environnement.

En effet :

- Ce scénario permet la requalification des espaces publics, avec la reconstitution d'un schéma viaire clair et paysager, permettant des déplacements piétons, cycles et véhicules simplifiés et requalifiés, notamment avec la plantation d'arbres et de massifs de végétaux. La suppression d'une place squattée et disqualifiante, pour retrouver un poumon vert dans le futur programme de logement.
- Il offre l'opportunité de réaliser un programme neuf d'accession sociale à la propriété pour dynamiser les parcours résidentiels. Ce programme reprendra la forme urbaine des résidences voisines avec des logements R+5, autour d'un cœur d'îlot planté et un front bâti « strict » sans arcades.
- Il offre aux habitants un cœur d'îlot vert et paysager qualitatif, comprenant plus de 1500 m² d'espaces de jardin dont 40% seront en pleine terre.
- Il permet la reconfiguration d'espaces commerciaux intégrés dans l'espace urbain pour recréer une vraie polarité commerciale au linéaire ouvert sur la rue et l'espace public.
- Le bailleur social SEQENS, maître d'ouvrage de l'opération de démolition des logements, souligne que les scénarios de démolition partielle ou de réhabilitation sont plus coûteux,
- Les collectivités privilégient une intervention plus massive sur ces espaces, le scénario 3 qui porte la démolition de l'ensemble est donc aussi une meilleure réponse aux enjeux politiques.

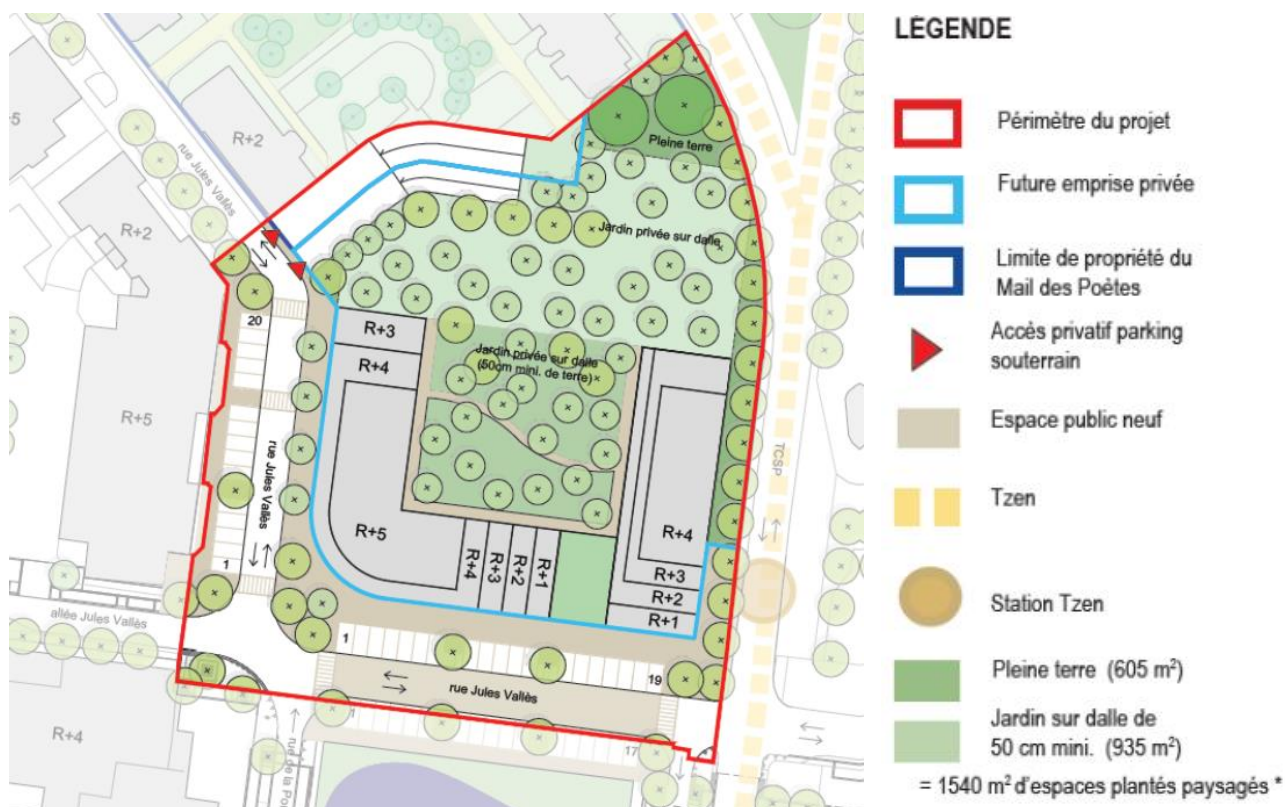
4. Présentation du projet

a. [La programmation de l'opération](#)

L'opération « Place Jules Vallès » prévoit :

- La démolition des 93 logements sociaux Les Loges (MOA SEQENS) et des cellules commerciales en rez-de-chaussée. Ce patrimoine concentre un ensemble de problèmes sociaux et de gestion (squat, insécurité, trafic) en raison de la configuration architecturale particulière du site.
- La démolition de l'ensemble immobilier des Loges permet :
 - De reconfigurer l'espace en supprimant la configuration actuelle de la place Jules Vallès,
 - De développer un nouveau programme de logements d'environ 85 logements en PSLA pour environ 5 525m² de surface de plancher,
 - De proposer un nouveau linéaire commercial pour environ 830 m² de surface de plancher,
 - De requalifier la rue Jules Vallès, en faisant de cette rue un axe structurant du quartier, grâce à la démolition du passage sous porche qui permet d'ouvrir celle-ci et de connecter le quartier à la coulée verte à travers la revalorisation des trames paysagères,
 - De reconstituer des places de stationnement et de créer des places livraisons adaptées.

- La résidentialisation du Mail des Poètes et le réaménagement de son cœur d'îlot par la création d'un jardin privatif de 1 540 m² dont 605 m² de pleine terre.
- La modification des accès aux copropriétés avec la conservation de la rampe d'accès existante, qui devient privative, et la création d'une seconde rampe pour le nouvel immeuble.
- La suppression de la place Jules Vallès, polarité commerciale en déliquescence et lieu de regroupements et de deals favorisés par la conception urbaine du lieu (arcades, porches...).
- La réalisation d'un nouveau parvis.
- La requalification et la restructuration de la rue Jules Vallès avec l'élargissement des trottoirs, la reconstitution de 39 places de stationnement et l'aménagement d'alignements d'arbres.



Plan masse de l'opération

b. [Les grands principes et orientations d'aménagement de l'opération](#)

Les grands principes et orientations d'aménagement sont les suivants :

- ⇒ Acheter le changement d'image en réaffirmant **une centralité et en retrouvant une attractivité en matière d'offre immobilière et de mixité sociale, de commerces et de services de proximité** ;
- ⇒ Acheter le **désenclavement du quartier** grâce à un meilleur maillage viaire et une meilleure lisibilité des espaces publics ;
- ⇒ **Valoriser et enrichir** la trame verte du quartier et créer les continuités ;
- ⇒ **Requalifier les secteurs et les patrimoines sociaux et privés non traités dans les PRU** ;
- ⇒ **Pérenniser les investissements** effectués dans les premiers programmes par des dispositifs de régularisations foncières ou d'accompagnement des copropriétés.

c. Les formes urbaines

Le projet bâti se décompose en un socle d'un niveau qui forme le linéaire commerçant en front de rue et deux corps de bâtiments séparés par une grande faille pour faire entrer la lumière dans le jardin intérieur privatif.

Les deux corps bâtis s'élèvent sur 5 niveaux maximum, gradinés sur les pignons afin de faire entrer encore plus de lumière au sud, à l'est et à l'ouest.

Un grand jardin privatif intérieur de 1 540 m² dont 605 m² de pleine terre est aménagé et profitera visuellement à la copropriété voisine.



Axonométrie –Principes urbains architecturaux et paysagés

- Les accès et le stationnement



Axonométrie –Principes d'accès et de stationnement

Les accès piétons aux halls d'immeuble s'organisent par l'ouest de l'îlot via le jardin intérieur privé. Un accès voiture indépendant est prévu au même niveau que l'accès actuel, au nord. Le stationnement des voitures est organisé en parking souterrain (1,5 places par logement). Des locaux vélos en encombrants seront également prévus en partie privative au niveau des accès piétons.

En partie publique, le projet prévoit également la reconstitution des 39 places de stationnements publics au pied des commerces.

d. Les modalités de réalisation des travaux

Concernant les volumes privés existants : le bailleur social SEQENS aura la maîtrise d'ouvrage de la démolition de l'ensemble bâti. En effet, la démolition des logements SEQENS et des rez-de-chaussée commerciaux sera réalisée dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage SEQENS-SPLA-IN. SEQENS assurera la conduite des opérations de démolition.

La SPLA-IN réalisera les équipements de voiries et réseaux divers (y compris les équipements et le renforcement des réseaux et ouvrages annexes situés hors périmètre mais nécessaires à l'opération), et destinés à être remis aux collectivités publiques compétentes, aux établissements publics compétents, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires et/ou gestionnaires de service publics ou privés qui s'avèreraient nécessaires.

Elle cèdera par ailleurs, le futur lot privé à un opérateur qui réalisera le chantier de construction du nouveau bâtiment (opération de promotion immobilière).

5. Le phasage opérationnel

Le planning opérationnel est lié essentiellement à l'avancement de la maîtrise foncière des cellules commerciales.

La première étape sera la démolition de la partie bâtie puis des espaces publics.

La deuxième étape consistera à remembrer le foncier et à céder la charge foncière à un opérateur.

Puis à la réalisation du projet immobilier et enfin à requalifier les espaces publics. Compte-tenu de la taille réduite de l'opération, il n'est prévu qu'une seule phase de travaux d'aménagement.

- 2022-2025 : Relogement des occupants de droit des logements Seqens
- Démolition du bâti et de la Place : à compter du relogement et de la maîtrise foncière totale prévue à l'horizon 2026.
 - Démolition de la place et du bâti : études MOE de T4 2025 à fin T1 2026
 - Travaux de démolition de la place et du bâti : T2 2026 à fin T4 2026
- Maitrise d'œuvre des espaces publics :
 - Choix des Maitres d'œuvres, AVP/Pro/ Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales : T1 2024 à T4 2025
- Travaux d'aménagements - Place et rue :
 - DCE T3 2027
 - Travaux : T1 2028 à fin 2028

- Travaux de construction :
- Lancement de la consultation opérateurs en 2024
 - Réalisation et obtention du PC en 2025
 - Commercialisation des logements en PSLA en 2026
 - Construction en 2027 jusqu'à mi 2028

6. Le coût et le financement du projet

Ce point est détaillé dans le document « Appréciation sommaire des dépenses ». Le montant global de l'opération a été estimé à environ 18 112 900 € HT.

Il se répartit de la manière suivante :

- Acquisitions foncières (y compris les aléas) : 13 800 000 € HT
- Etudes, frais divers, frais financiers : 1 335 000 € HT
- Equipements publics d'infrastructure : 2 619 000 € HT
- Participation au financement des démolitions : 358 900 € HT

Le poste « acquisitions foncières » comprend les parcelles et volumes à acquérir par la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » auprès des propriétaires privés ou publics en vue de la réalisation de l'opération. Ce coût comporte également le montant des évictions commerciales.

Il est précisé que ce montant global des acquisitions tient compte d'une évaluation des terrains bâtis appartenant au bailleur SEQENS alors qu'il a été convenu avec ce dernier, dans le cadre de la convention NPNRU « Pyramides Bois Sauvage », que la cession portera sur les terrains nus. Compte-tenu de cet accord, le montant d'acquisition auprès du bailleur sera inférieur à celui compris dans la présente estimation.

Au titre du NPNRU, il est prévu des subventions de la part du Conseil Départemental l'Essonne, du Conseil Régional, de la Ville d'Evry-Courcouronnes et de l'ANRU, pour un montant total d'environ 3 880 000 €.

Le concédant, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, participera au coût de l'opération, sous forme d'apport en numéraire. Il versera également à la SPLA-IN une participation financière complémentaire d'un montant équivalent à la part communale de la taxe d'Aménagement perçue dans le périmètre de l'Opération.

7. Dispense d'évaluation environnementale

En matière d'opérations d'aménagement réalisées au sein d'une zone urbaine du PLU, la rubrique principalement concernée est la rubrique n° 39 b) de l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (la première colonne concernant les opérations soumises à Etude d'Impact Environnementale systématique et la seconde à Etude d'Impact Environnementale au cas par cas) :

Le projet de renouvellement urbain du secteur dit « Jules Vallès » prévoit la construction d'une surface de plancher inférieure à 10 000 m² et son périmètre d'intervention est inférieur à 10 hectares, il n'est donc pas susceptible d'être soumis à examen à évaluation environnementale systématique ou à examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	<p>a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ; 	<p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;</p>
	<p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;</p>	
	<p>c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable. 	<p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².</p>

De plus, le projet ne prévoit pas la création d'une aire de stationnement de plus de 50 unités ouvertes au public. Il n'est donc pas concerné par la rubrique n° 41 de l'annexe.

41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.	a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.
	b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

En conséquence, compte tenu des incidences limitées que le projet aura sur l'environnement eu égard à sa faible ampleur et à l'état initial du site, ce dernier n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale.

III. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1. La compatibilité avec les documents de planification en vigueur

a. La compatibilité du projet avec le SDRIF 2013-2030

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France, qui fixe les grandes orientations urbaines, économiques, environnementales et sociales de la région parisienne d'ici à 2030, a été adopté par le Conseil régional le 18 octobre 2013. Il a été approuvé le 27 décembre 2013 et est entré en vigueur le 29 décembre 2013. Il est aujourd'hui opposable aux tiers. Il s'impose aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes et intercommunalités de la région. Il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la Région.

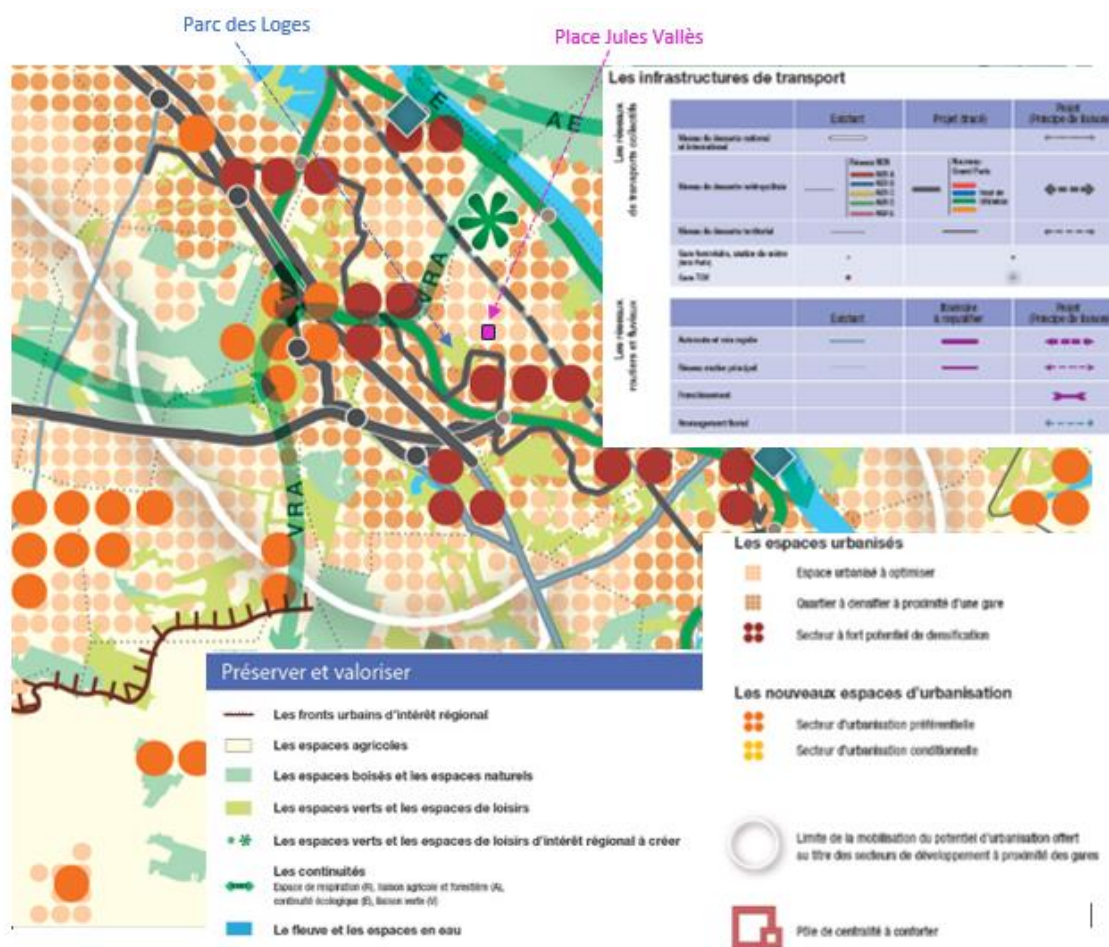
- Les grands objectifs chiffrés du SDRIF

Document d'aménagement, le projet régional prévoit les conditions d'accueil de nouveaux logements et de nouveaux emplois. Il porte l'objectif ambitieux d'atteindre un rythme de construction de 70 000 logements par an d'ici 2030. Outre cet aspect quantitatif, le SDRIF vise une amélioration qualitative du parc existant afin d'améliorer les conditions de vie de chaque Francilien.

L'autre objectif ambitieux du SDRIF est « la création de 28 000 emplois par an. »

- Les secteurs de développement à proximité des gares

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare.



Pour la ville d'Evry-Courcouronnes, le SDRIF donne plusieurs orientations et notamment :

- Les espaces à préserver et valoriser

Plusieurs espaces verts et de loisirs sont repérés sur le territoire comme étant des espaces à préserver et valoriser. Le SDRIF indique qu'il convient de « pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces ».

- Les espaces à polariser et équilibrer

Plusieurs quartiers sont identifiés comme des espaces urbanisés à optimiser. Pour ces espaces, le SDRIF indique que : « à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».

D'autres quartiers sont identifiés comme à densifier à proximité d'une gare. Le SDRIF y définit les l'orientation suivante : « à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».

Enfin quelques pastilles correspondant aux secteurs à fort potentiel de densification ont été inscrites. On retrouve ainsi trois pastilles sur Evry Centre et trois autres autour de la gare RER de Bras de Fer. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces-derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et

la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

- Concernant l'opération « Place Jules Vallès »

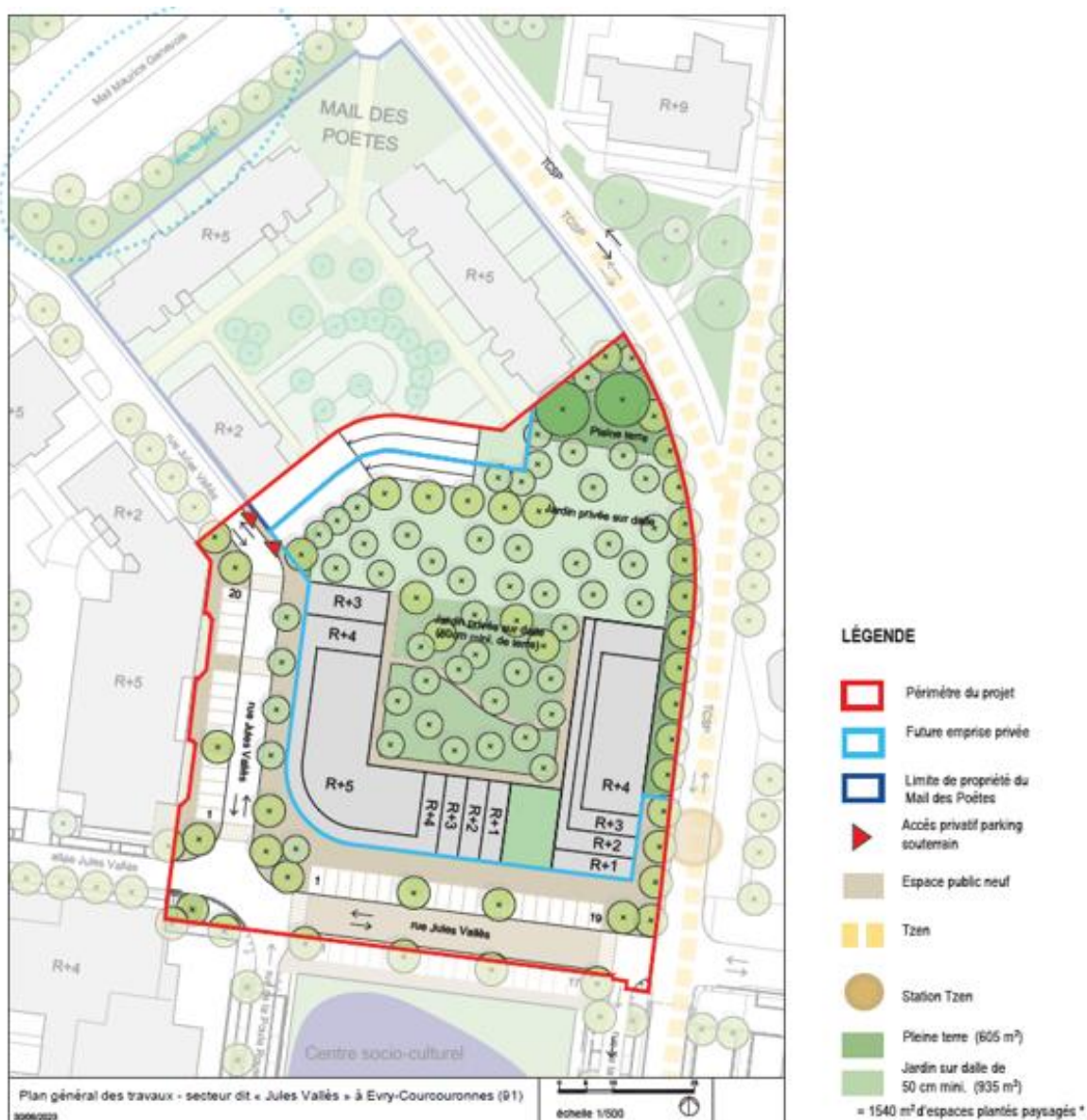
Un des enjeux majeurs du projet est d'assurer ces continuités, pour atteindre des objectifs :

- Valoriser les espaces publics et leur image
- Améliorer le cadre de vie par une pratique piéton/cycle aisée et sécurisée.

À l'échelle de l'opération « Place Jules Vallès », les objectifs sont les suivants :

- Créer des cheminements doux et des alignements d'arbres
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion alternative et gravitaire des eaux pluviales
- Lutter contre les îlots de chaleur en été par la création de noues et la maximisation des surfaces de pleine terre.

Ces principes seront déclinés dans les différents zooms opérationnels, selon les configurations et les possibilités d'adaptations de l'existant.



L'opération prévoit :

- La création de logements en accession à la propriété favorisant la mixité du quartier
- Le positionnement de commerces en pied d'immeuble et en front de rue favorisant l'attractivité de la place nouvelle
- La proximité immédiate d'une station Tzen
- L'aménagement d'espaces publics paysagers qualitatifs incluant des alignements d'arbres
- La création d'un jardin privatif de 1 540 m² dont 605 m² de pleine terre
- Créer des noues et lutter contre les îlots de chaleur.

L'opération « Place Jules Vallès » est donc pleinement compatible avec le SDRIF 2013-2030.

b. [La compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme d'Evry-Courcouronnes](#)

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document de planification urbaine à l'échelle communale.

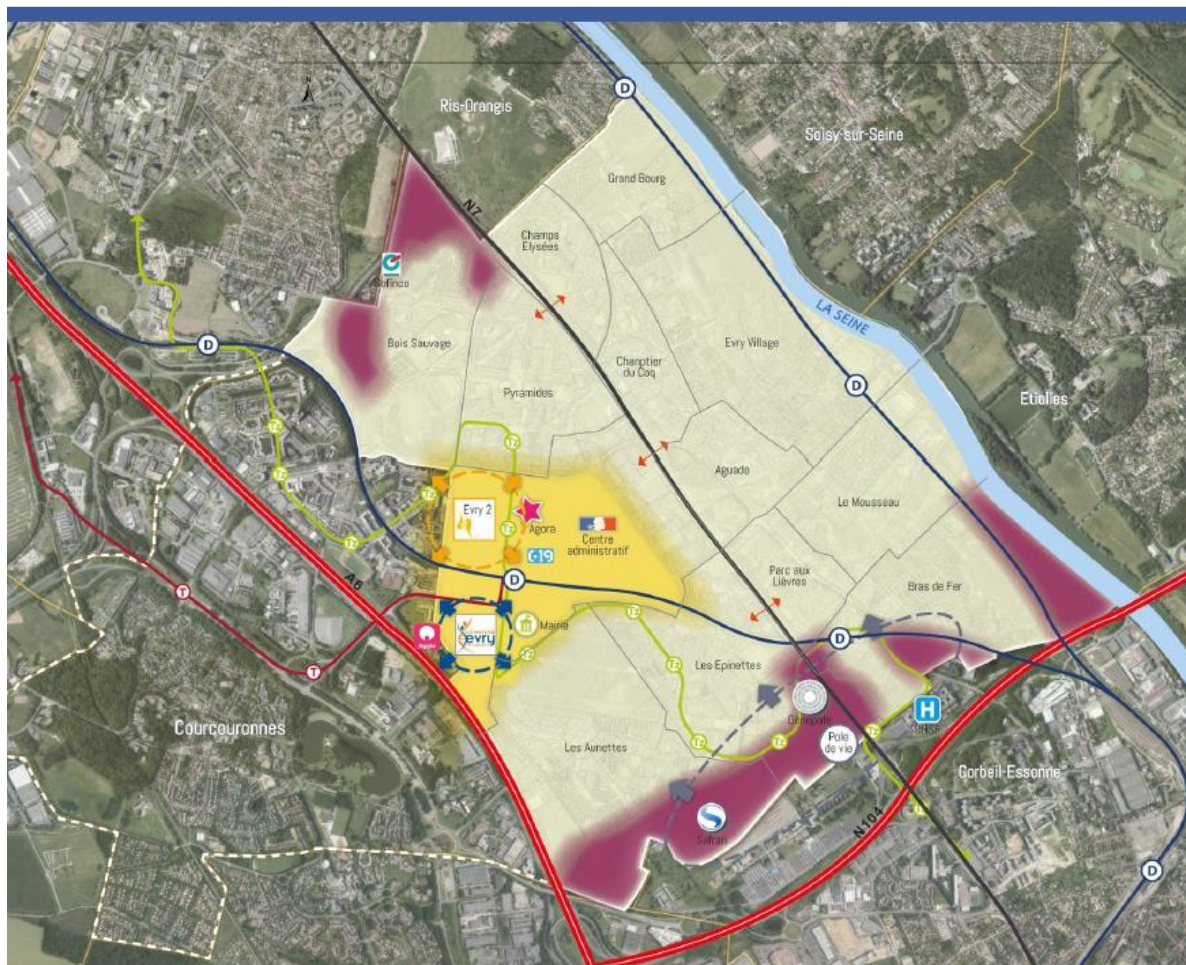
Le PLU d'Evry a été approuvé le 26 septembre 2019 à la suite d'une procédure de révision.

Ce nouveau PLU s'inscrit en continuité avec les efforts engagés, en particulier dans le cadre de la démarche « Evry, nouvelle ville nouvelle » initiée en 2006 pour rénover les quartiers, améliorer la qualité de vie, retrouver des parcours résidentiels positifs **et vise à répondre aux nouveaux défis qui se posent à la ville dans un contexte inédit, celui d'une intercommunalité renforcée et de la construction d'une commune nouvelle issue du rapprochement avec Courcouronnes.**






Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont les suivantes :

1. **Evry, cœur d'agglomération, pôle d'excellence scientifique et académique du Sud francilien**
 - a. Pérenniser et permettre le développement des principaux attracteurs : le Génopole, l'Université le cœur de ville et les services publics rayonnants
 - b. Mettre en œuvre les conditions nécessaires pour affirmer Evry en tant que centralité et pôle d'excellence





3 défis pour l'avenir : l'économie de l'innovation, la santé, la culture



Pérenniser et permettre le développement des principaux « attracteurs »

-  Le Génopole
-  Le centre urbain et toutes ses composantes dont :
-  La vocation universitaire, grandes écoles
-  Les services publics
-  Cœur de ville

Mettre en œuvre les conditions nécessaires pour affirmer Evry en tant que centralité et pôle d'excellence

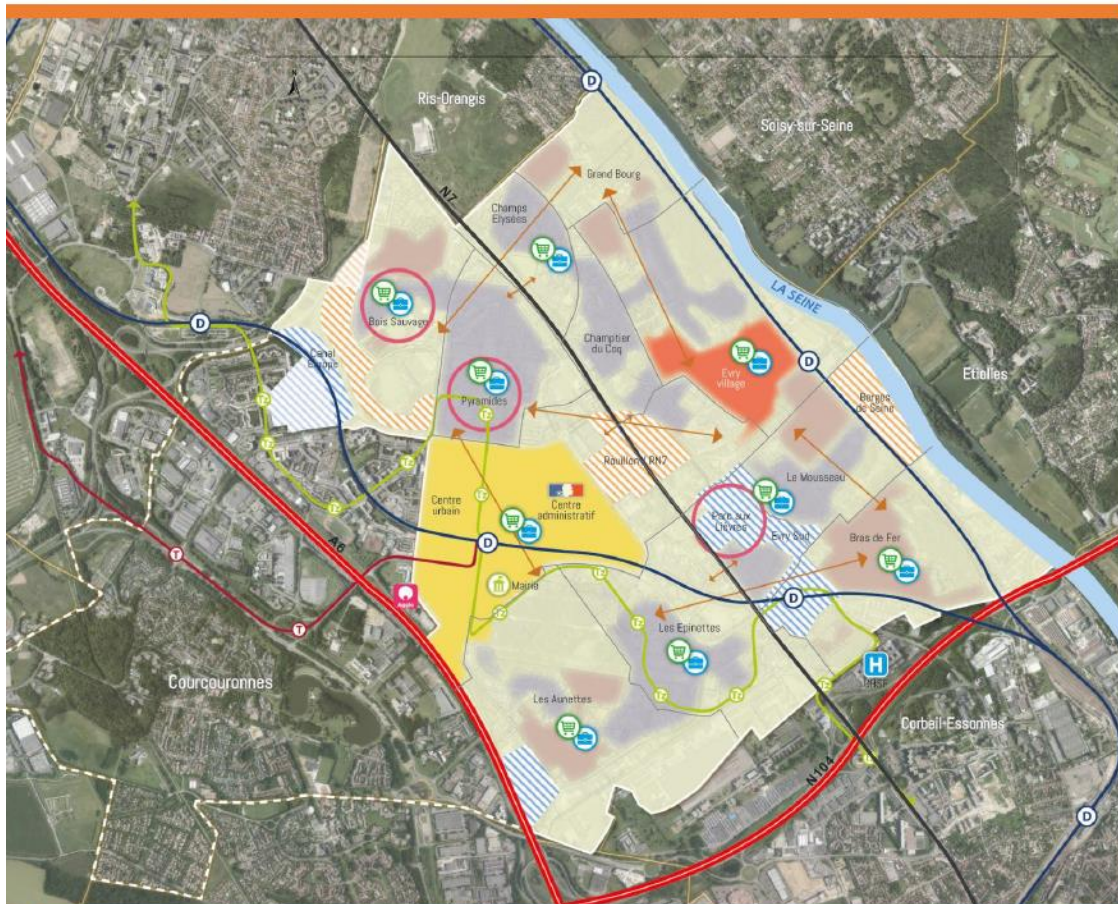
-  Les transports : Tramway 12 Express tramway, Tzen 4
-  Les équipements : l'Agora, etc.
-  Les activités
-  Evry 2

-  La Seine
-  La Préfecture
-  La Mairie
-  L'Agglomération
-  L'Hôpital Sud Francilien
-  Les principaux axes routiers
-  Le RER D





2. Evry, ville vivante et attractive pour tous



- a. Doter la ville d'un parc de logements diversifié, moderne et attractif, assurant un parcours résidentiel complet
- b. Mettre en œuvre les conditions d'accompagnement des projets

3 défis à relever pour l'avenir : réparer, protéger, développer





Doter la ville d'un parc de logements diversifié, moderne et attractif

-  Réparer : finaliser les programmes ANRU, engager les programmes NPNRU
-  Protéger : les quartiers résidentiels de collectifs et de pavillonnaires
-  Evry village
-  Développer : le centre urbain à finaliser

-  les projets à court, moyen, terme
-  et les secteurs de réflexion à long terme

Mettre en œuvre les conditions d'accompagnement des projets

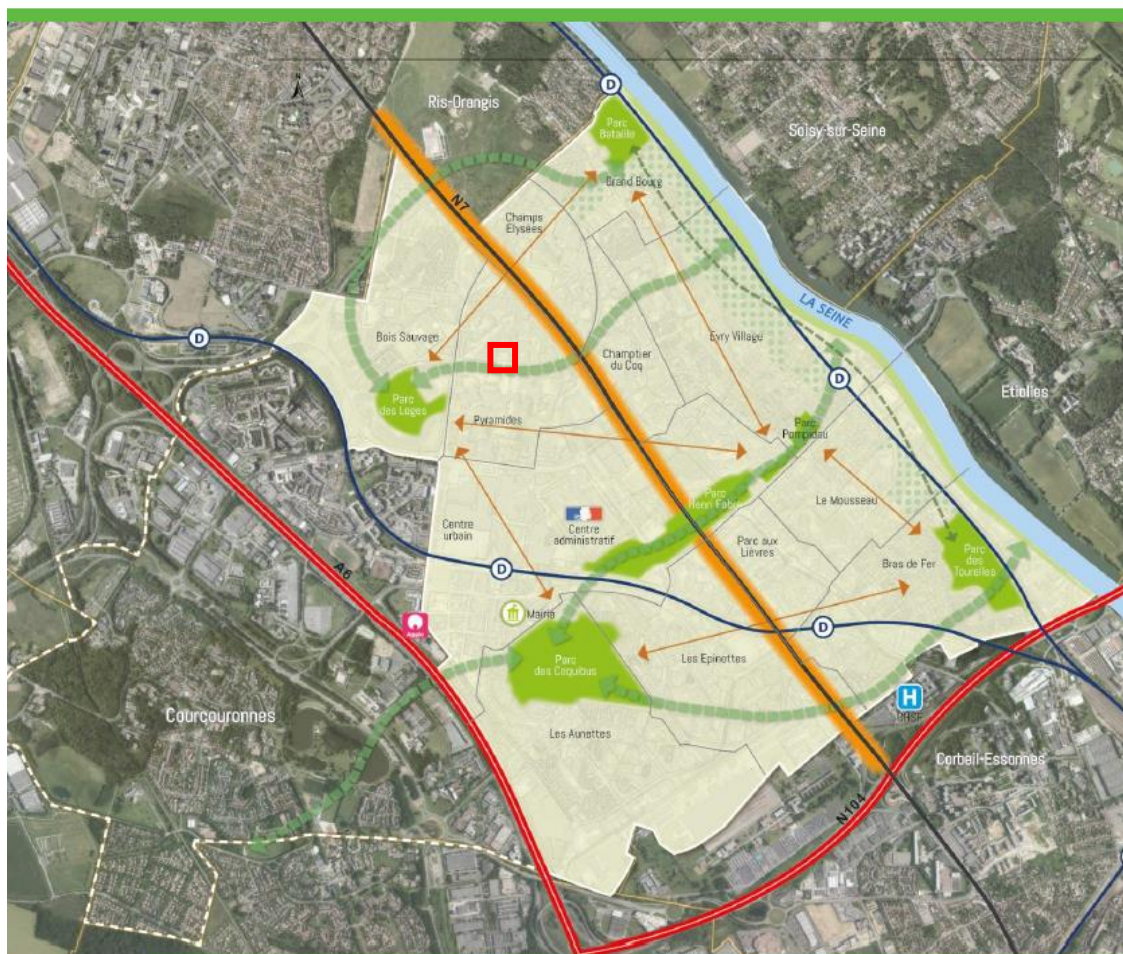
-  Assurer un niveau d'équipements, de commerces, de services qui réponde au mieux aux besoins
-  Développer les liens, connexions entre les quartiers

-  La Seine
-  La Préfecture
-  La Mairie
-  L'Agglomération
-  L'Hôpital Sud Francilien
-  Les principaux axes routiers
-  Le RER D


3. Evry, ville durable et verte, au cadre de vie unique à la porte Sud de Paris


- a. S'appuyer sur le caractère vert et durable d'Evry pour conforter la qualité du cadre de vie
- b. Mettre en œuvre les conditions de confortation du cadre de vie

3 ambitions au cœur du projet : la trame verte et bleue, les énergies renouvelables, les risques et nuisances





S'appuyer sur le caractère vert et durable d'Evry pour conforter la qualité du cadre de vie

 Conforter la trame verte et bleue en s'appuyant sur les principaux parcs et espaces verts...

 ...et notamment le long des berges de Seine

 Améliorer les continuités écologiques

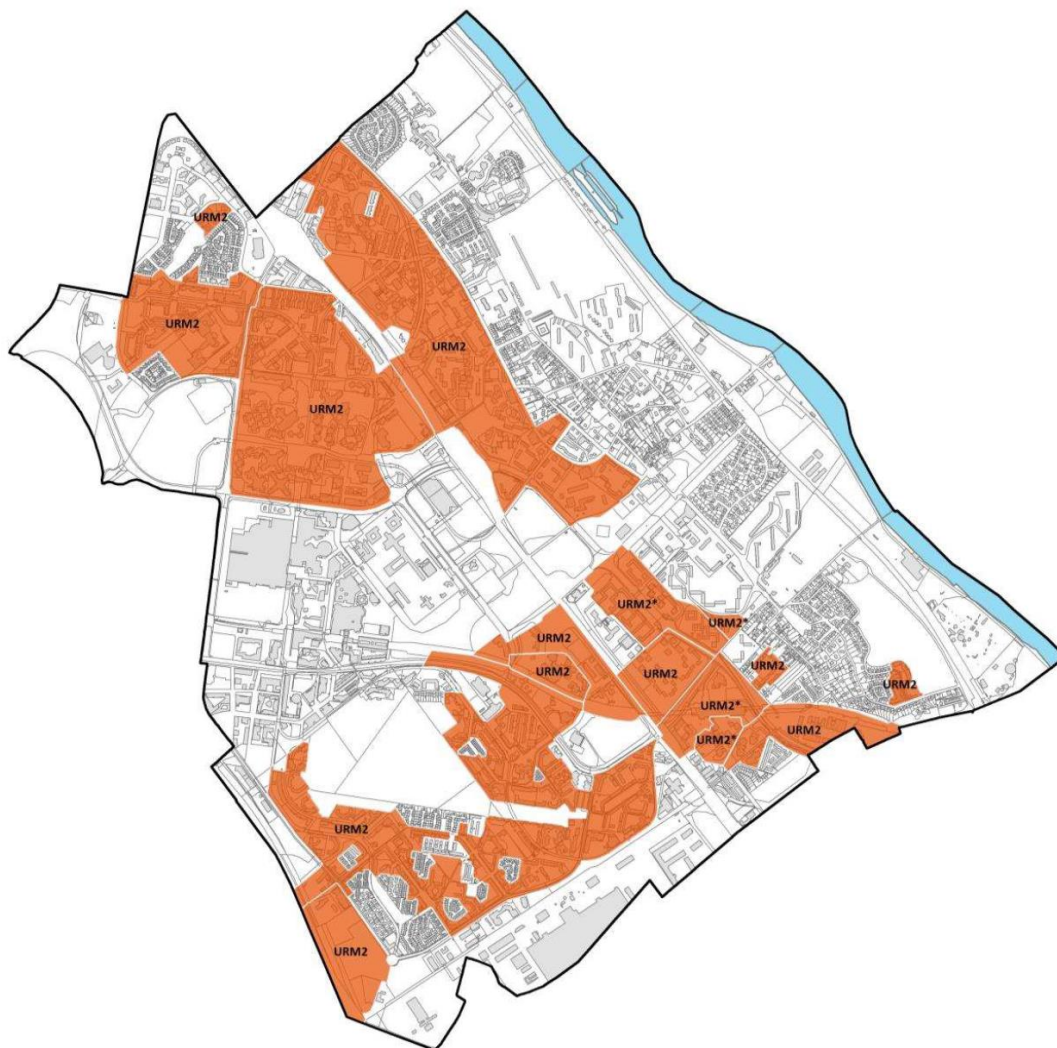
 Préserver et valoriser les berges de Seine

 S'appuyer sur la trame verte pour recréer du lien entre les quartiers

 Limiter les nuisances liées aux bruits

-  La Seine
-  La Préfecture
-  La Mairie
-  L'Agglomération
-  L'Hôpital Sud Francilien
-  Les principaux axes routiers
-  Le RER D

- Compatibilité avec le règlement du PLU



La zone URM2 (Urbaine Résidentielle Mixte 2) correspond aux ensembles à dominante d'habitat collectif denses, hérité de la ville nouvelle, qui accueillent également une diversité fonctionnelle (équipements, commerces, services, etc.). La zone URM2* correspond au secteur de projet Evry Sud, dans lequel s'inscrit l'opération.

1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- Au quart de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 4), avec un minimum de 4 mètres, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.

- A la moitié de la hauteur de la façade (retrait (R) = Hauteur de la façade (H) / 2), avec un minimum de 8 mètres, si la façade (ou partie de façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,

Ces règles s'appliquent dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes sur une construction existante.

Dans tous les cas, si la limite séparative correspond à une limite avec une zone UR, les constructions devront être implantées en retrait de cette limite, avec un minimum de 10 mètres.

3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à :

- 8 mètres si aucune des façades (ou partie de façade) en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,

- 16 mètres si l'une des façades (ou une partie de la façade) en vis-à-vis comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

4. L'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette emprise pourra être portée à **80%** de la superficie totale de l'unité foncière uniquement pour les bâtiments ayant un sous-sol semi enterré dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas un mètre.

Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol

5. La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à **15 mètres** au point le plus haut.

En cas de construction sur une unité foncière située en limite avec la zone UR, outre le retrait imposé, la hauteur de la façade est limitée à 9 mètres sur une profondeur de 20 mètres comptée depuis la limite avec la zone UR.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Inscription du projet dans le PLU :**

En créant du logement en accession au cœur d'un quartier prioritaire de la ville, l'opération répond à l'objectif de diversification du parc de logement et d'accompagnement des parcours résidentiels.

En recréant du commerce en pied d'immeuble et en reconfigurant l'îlot Jules Vallès pour créer une rue attractive, l'opération répond aux objectifs d'attractivité et de réponse aux besoins en commerces et services de proximité.

En créant un cœur d'îlot jardin au cœur d'un secteur aujourd'hui majoritairement minéral, l'opération répond à l'objectif de confortation du cadre de vie et de la trame verte et bleue de la Ville.

Le projet est donc pleinement compatible avec le PLU.

2. La compatibilité du projet avec l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale.

A ce jour, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud ne dispose pas de SCoT. Ce document est en cours d'élaboration.

A ce stade, seul le projet d'aménagement stratégique (PAS) qui constitue l'une des pièces qui compose le dossier de SCoT est publié.

Ce document définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.

Au cas présent, le PAS se compose de 3 parties :

PARTIE 1 : LA TRANSITION SOCIALE ET ECOLOGIQUE ET LE DEVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU MODELE URBAIN

Les enjeux et objectifs principaux sont ici les suivants :

- Placer la transition sociale et écologique au cœur de l'aménagement du territoire
- Affirmer un nouveau modèle de gestion des ressources territoriales de Grand Paris Sud (EnR, eau, déchets)

PARTIE 2 : L’AFFIRMATION DE GRAND PARIS SUD DANS LA GRANDE COURONNE PARISIENNE EN PORTANT DES PROJETS DE DIMENSIONS NATIONALE ET METROPOLITAINE

Les enjeux et objectifs principaux sont ici les suivants :

- Garantir les conditions territoriales et sociales d'un développement métropolitain
- Valoriser à l'échelle métropolitaine les ressources naturelles et paysagères de Grand Paris Sud
- Ouvrir le territoire à la métropole et à l'international

PARTIE 3 : L'EVOLUTION DU TERRITOIRE VERS UNE VILLE COMPLETE ET DU « BIEN VIVRE »

Les enjeux et objectifs principaux sont ici les suivants :

- Construire une agglomération inclusive, un objectif pour toutes les politiques publiques
- Développer les transports collectifs et les modes doux de proximité pour structurer le développement du territoire
- Faire rayonner les polarités et centralités du territoire

Le SCOT prendra en compte les éléments de l'opération « Place Jules Vallès ».

IV. LA DEMONSTRATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

A titre liminaire il est précisé que la présente démonstration repose sur la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE, 19 octobre 2012, Commune de Levallois, n°343070), qui précise que : « 2. *Considérant qu'il appartient au juge, lorsqu'il se prononce sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente ; qu'il lui appartient également, s'il est saisi d'un moyen en ce sens, de s'assurer, au titre du contrôle sur la nécessité de l'expropriation, que l'inclusion d'une parcelle déterminée dans le périmètre d'expropriation n'est pas sans rapport avec l'opération déclarée d'utilité publique* ». Il convient donc, pour démontrer l'utilité publique de l'opération, d'exposer successivement que :

- Le projet est d'intérêt général ;
- Les expropriations sont nécessaires ;
- Les avantages du projet l'emportent sur ses quelques inconvénients.

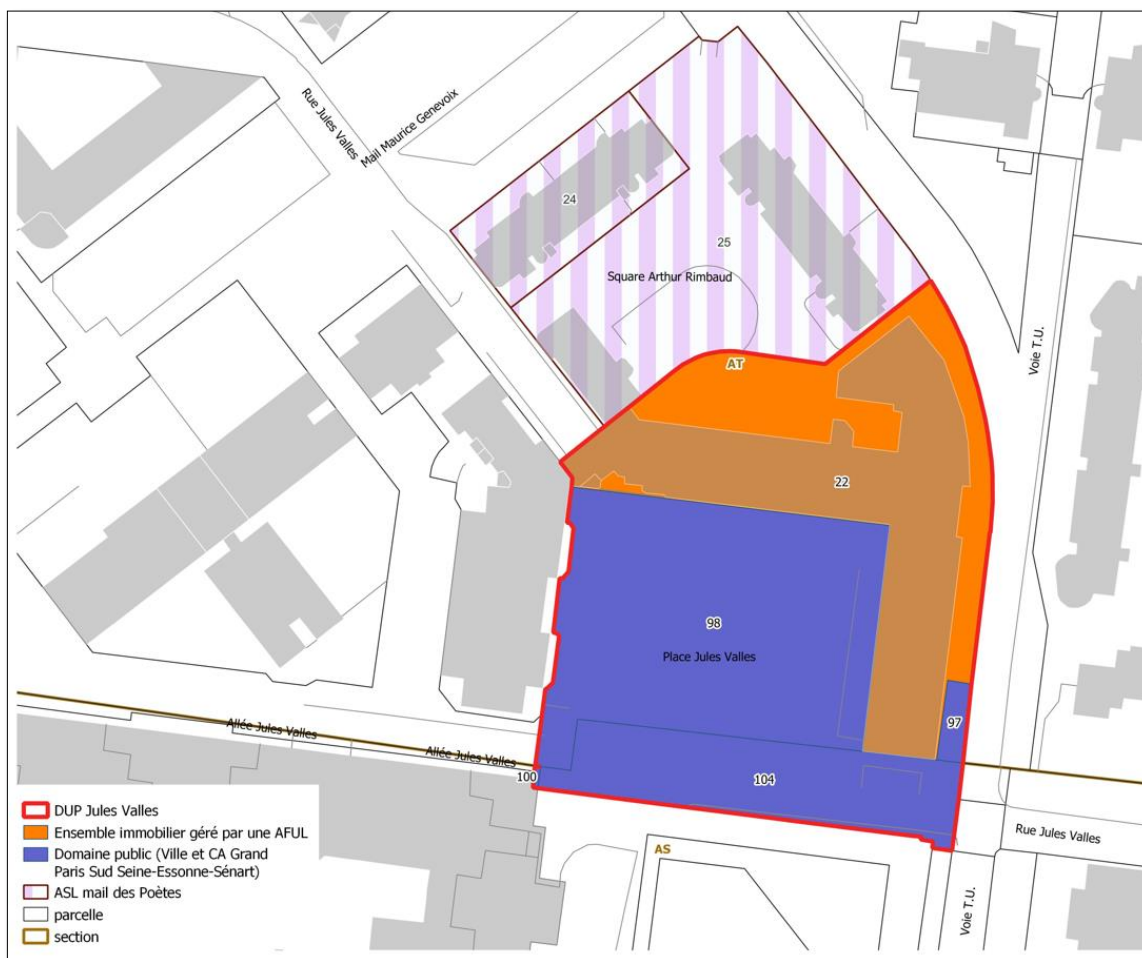
De ces trois éléments découlera l'utilité publique de l'opération.

1. Le périmètre de la DUP

La DUP vise à permettre la mise en œuvre de la totalité de l'opération de renouvellement urbain « Jules Vallès » ce qui explique la superposition du périmètre de projet et du périmètre de DUP. Les parcelles et les volumes visés sont nécessaires à la réalisation de l'opération. Ce périmètre représente une emprise d'environ 8,8 ha.



2. La consistance foncière du périmètre de projet



La consistance foncière du périmètre de projet se caractérise par :

- **AT 0022 (figurée en orange ci-dessus) – parcelle occupée par le bâtiment des Loges :** l'ensemble immobilier est régi par une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL). Il fait l'objet d'une division en 18 volumes dont la nature est répartie de la manière suivante :
 - Un volume prépondérant, correspondant aux locaux d'habitation et à un sous-sol de stationnement,
 - Un volume correspondant à la rampe d'accès au sous-sol,
 - Des volumes spécifiques constituant des commerces en pied d'immeuble,
 - Des volumes spécifiques constituant des locaux techniques et de services à l'usage de l'immeuble,
 - Un volume spécifique correspondant à un espace de voiries et circulations ouvertes au public (passage sous porche et circulations pour piétons).
- **La Place Jules Valles et des espaces de circulations publics (voiries et trottoirs) (figurée en violet ci-dessus),** sis sur diverses parcelles appartenant au domaine public de la Ville d'Evry-Courcouronnes et GPS.

A proximité immédiate du secteur de projet :

- **AT 25 et 24 – copropriétés Mail des Poètes I et II** : On distingue sur la première parcelle une résidence composé de 2 immeubles appartenant à la première copropriété, ainsi que, sur la parcelle suivante, un immeuble appartenant à la seconde. Ces deux copropriétés font l'objet de dispositifs de soutien public en vue de leur redressement (Plans de sauvegarde, portage de lots) et doivent faire l'objet d'une résidentialisation dans le cadre du projet. Ces deux ensembles sont en outre gérés par une seule ASL qui administre les communs dont le parking et les espaces verts.
- **AT 21 – Bâtiment « Essonne Habitat »** : Ensemble immobilier dont le statut de propriété n'est pas déterminé, bien que, au même titre que le bâtiment des Loges qui le jouxte, celui-ci est composé d'une partie de logements aux étages, appartenant au bailleur Essonne Habitat, ainsi que de plusieurs rez-de-chaussée commerciaux.



3. Un projet d'intérêt général

Ainsi qu'il a été démontré ci-dessus, devant le constat d'un dysfonctionnement persistant de la place Jules Vallès et de commerces en déperdition, il est apparu nécessaire d'intervenir pour recréer un environnement urbain et commerçant plus qualitatif.

Le projet de renouvellement urbain « Jules Vallès » présente incontestablement un intérêt général.

Il poursuit en effet plusieurs objectifs d'intérêt général :

- Diversification de l'offre de logements en conservant un aspect social à travers le mécanisme PSLA :

La production et la rénovation de logements, dans le cadre d'une requalification d'un îlot urbain, eu égard aux tensions sur le marché immobilier et les difficultés de nombreux ménages à se loger, présente, par définition, un intérêt public.

Cette opération est par ailleurs destinée à permettre un « rééquilibrage » social du quartier, c'est-à-dire à diversifier l'offre de logements par la construction de logements en accession libre ou sociale.

Ce projet de renouvellement urbain est, pour partie, destiné à diversifier l'offre de logements. Rééquilibrer le parc vers des biens immobiliers attractifs, pour des ménages de catégories socioprofessionnelles appartenant à la « classe moyenne », présente aussi un intérêt général en faisant évoluer l'équilibre socio- démographique du quartier et en permettant une nouvelle offre de parcours résidentiel.

- Requalification des espaces publics destinée à améliorer le cadre de vie :

Il s'agit ici de donner plus de lisibilité aux espaces publics, en créant des commerces en front urbain directement accessibles depuis la rue. Les trottoirs seront élargis pour plus de confort et de sécurité des usagers piétons, des places de stationnement seront aménagées afin de faciliter l'accès aux commerces, des alignements d'arbres seront plantés.

- Achever le changement d'image en réaffirmant une centralité et en retrouvant une attractivité en matière d'offre immobilière et de mixité sociale, de commerces et de services de proximité :

Il s'agit ici de répondre à l'enjeu majeur de diversification de l'offre de logements en proposant des logements qualitatifs en accession à la propriété, à des prix maîtrisés, et permettre ainsi d'améliorer les parcours résidentiels des ménages du territoire. L'offre de commerces pourra être précisée et détaillée par une étude de commercialisation affinée qui déterminera les cibles à privilégier pour répondre aux besoins locaux.

- Un projet qui fait sens à l'échelle de l'ensemble du secteur : intégration avec les projets concomitants, en dehors, notamment la création d'un centre socio-culturel au Sud.

- Créer des cheminements doux et des alignements d'arbres.

- Lutter contre l'insécurité et les trafics de stupéfiant et participer à la tranquillité publique.

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion alternative et gravitaire des eaux pluviales.

- Lutter contre les îlots de chaleur en été par la création de noues et la maximisation des surfaces de pleine terre.

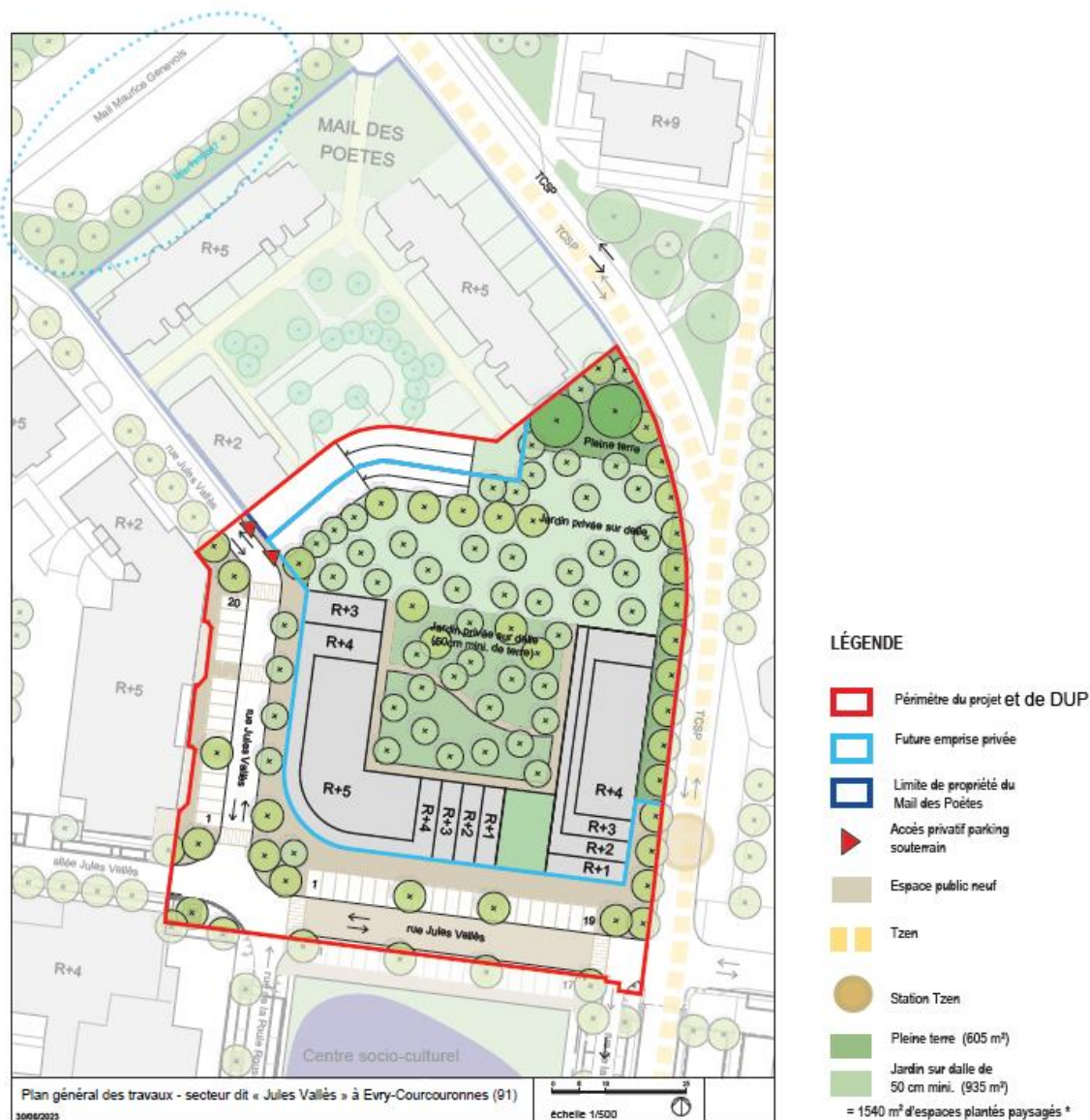
4. Une maîtrise foncière indispensable

a. [Les effets du projet sur l'occupation du site](#)

La mise en œuvre du projet d'aménagement conduira à des transformations spatiales et fonctionnelles du secteur, dont les principales sont les suivantes :

- Suppression de la place Jules Vallès,
- Suppression des bâtiments nord et est, et de ses commerces sous arcades,
- Suppression du porche de la rue Jules Vallès et des cheminements piétons arrières,
- Construction d'un nouvel immeuble constituant un front bâti face au futur pôle socio-culturel,
- Démolition de 93 logements et construction de 85 logements neufs,
- Un espace public redessiné comprenant 39 places de stationnement,

Le bâtiment ouest appartenant à « Essonne Habitat » sera quant à lui conservé.



b. Identification des différentes catégories de biens à acquérir par la SPLA-IN

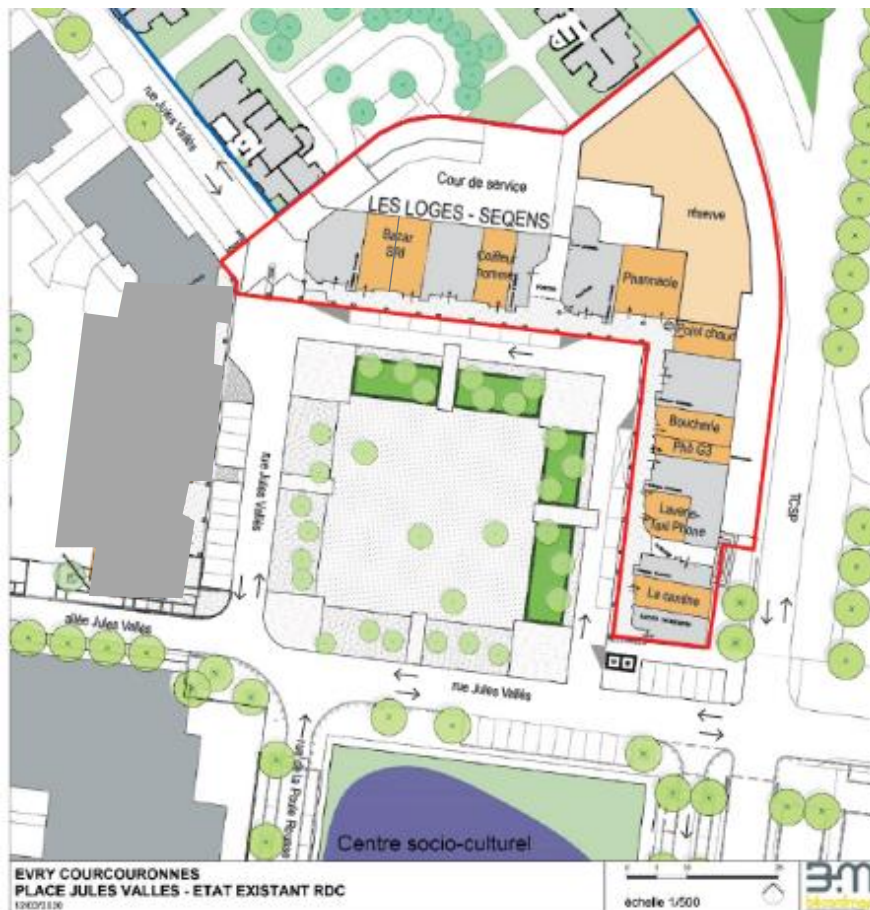
Le projet retenu induit une reconstitution complète de l'espace. En conséquence, afin de mener à bien le projet d'aménagement, la SPLA IN doit nécessairement maîtriser la totalité des parcelles et des volumes sis à l'intérieur du périmètre. La démolition de l'ensemble immobilier bâti ne pourra intervenir qu'à la condition de son entière maîtrise foncière par l'aménageur.

La suppression de cet ensemble immobilier étant indispensable pour engager la modification de la morphologie globale du quartier et ainsi mettre en œuvre son renouvellement, son acquisition apparaît nécessaire.

Les acquisitions se répartissent de la manière suivante :

- Les volumes sis sur la parcelle AT 22 appartenant à des propriétaires privés et constituant des locaux à usage commercial :

La structure commerciale actuelle comprend environ 8 cellules (dont 1 cellule divisée en 2 commerces) en rez-de-chaussée du bâtiment des Loges, toutes occupées. La majorité sont des commerces alimentaires et de restauration. Les murs commerciaux sont la propriété de propriétaires privés (personnes physiques et morales) sauf un, propriété de Grand Paris Sud (local occupé par la pharmacie).



La SPLA IN a entamé des prises de contact et des négociations amiables avec les propriétaires privés dès sa désignation en tant qu'aménageur.

- **Les volumes sis sur la parcelle AT 22, appartenant au bailleur social SEQENS :**

Seqens est propriétaire d'un volume à destination d'habitation et de sous-sol de stationnement. Il est également propriétaire du volume constituant la rampe d'accès au sous-sol. Ce volume est grevé d'une servitude de passage pour l'accès des véhicules des copropriétés sises sur les parcelles AT n° 24 et n° 25.

➤ La cession au profit de la SPLA IN interviendra à l'amiable une fois les volumes démolis.

- **Les volumes sis sur la parcelle AT 22, appartenant aux acteurs institutionnels de l'opération :**

Il s'agit des volumes appartenant à Grand Paris Aménagement, la communauté d'agglomération et à la ville d'EVRY-COURCOURONNES. Ces volumes sont constitués de voirie et de circulation publique, de locaux et espaces de services. Un seul volume est à destination commerciale et constitue l'un des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (il s'agit d'une pharmacie).

➤ Compte tenu de ce qui précède, à terme tous les volumes de la parcelle cadastrée AT n°22 seront acquis par l'aménageur qui procèdera à la dissolution de l'AFUL constituée sur la parcelle.

- **Les parcelles et emprises de parcelles appartenant à la commune devant être acquises par la SPLA-IN**

La suppression de la place Jules Vallès, en vue de constituer une partie de l'assiette foncière du nouvel ensemble immobilier, nécessitera une acquisition partielle des parcelles par la SPLA IN après découpage parcellaire.

Les emprises de parcelles constituant du domaine public appartenant à la Commune d'EVRY-COURCOURONNE, et ayant vocation à le demeurer à l'issue du projet, ne seront pas acquises par la SPLA IN. L'aménageur interviendra sur ce foncier dans le cadre d'une autorisation de travaux.

c. Le recours à l'expropriation

La SPLA-IN procédera à l'acquisition amiable des biens appartenant aux propriétaires institutionnels tels que la Commune d'Evry-Courcouronnes, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, Grand Paris Aménagement et à SEQENS, partenaires de l'opération.

Si une partie des biens sera donc acquise par voie amiable, la maîtrise de l'intégralité du foncier, y compris celle des rez-de-chaussée commerciaux appartenant à des propriétaires privés, nécessite la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

Malgré les démarches entamées auprès des propriétaires privés, l'ensemble des acquisitions n'a cependant pas pu être mené à l'amiable. L'utilisation indispensable d'outils juridiques permettra de réaliser les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet.

La SPLA IN a donc besoin d'avoir recours à l'expropriation pour procéder aux acquisitions. Cette procédure garantit de lever tous les obstacles juridiques pour permettre la maîtrise foncière totale, et d'un seul tenant, des terrains nécessaires à l'aménagement du projet dans des conditions adéquates.

Il est important de préciser que le lancement de la procédure d'expropriation ne remettra pas en cause la possibilité pour la SPLA IN de poursuivre la recherche d'accords amiables avec les propriétaires.

5. Objet et déroulement de l'enquête

Le présent dossier porte sur l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et sur l'enquête parcellaire des emprises nécessaires à la réalisation du projet en vue de l'arrêté de cessibilité.

La procédure est menée par la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris ».

Le but de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour caractériser la présence d'une utilité publique.

Le projet nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire de mener une enquête parcellaire afin d'identifier les parcelles et les propriétaires de ces dernières devant faire l'objet de la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet, en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains concernés, puis de l'ordonnance d'expropriation.

Cependant, « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.* » (Article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Aussi, l'enquête parcellaire et l'enquête préalable de la DUP pouvant faire l'objet d'une enquête publique conjointe, le présent dossier s'appuie sur cette possibilité. L'enquête parcellaire a pour but de définir avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante. Elle s'adresse donc plus spécialement aux différents propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.). Les propriétaires peuvent ainsi s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

Cette enquête a également pour objet la recherche de l'identité complète des propriétaires et autres ayants-droits, afin de répondre aux exigences des règles de la publicité foncière et de réunir, le plus tôt possible, les renseignements qui permettront de régler rapidement les indemnités revenant aux intéressés, soit qu'un accord amiable intervienne sur le prix, soit que les indemnités soient fixées judiciairement.

La SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés, une enquête parcellaire sera menée conjointement à l'enquête préalable en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet. Les intéressés seront appelés à faire connaître leurs droits au cours de cette enquête.

L'enquête publique conjointe est ouverte dans la commune d'Evry-Courcouronnes (91) où sont situés les biens à acquérir. Seuls les volumes à usage de locaux commerciaux et appartenant à des propriétaires privés sont concernés par la présente enquête parcellaire.

a. Mention des textes régissant l'enquête publique

La présente enquête publique conjointe est régie **par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

Textes régissant l'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité publique :

- L.110-1 à L.112-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre,
- R.112-4 et suivants relatifs au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

Textes régissant l'enquête parcellaire :

- L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles et R.131-3 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire.

Le dossier est ainsi composé conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il comprend :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

b. Le déroulement de la procédure d'enquête publique

- Ouverture de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 112-1 du Code de l'expropriation, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête est le Préfet de l'Essonne.

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies à l'article R. 112-1.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, (pour le registre DUP), par le maire (pour le registre parcellaire). Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

- Publicité de l'enquête

Un avis à la connaissance du public l'informant de l'ouverture de l'enquête est publié en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, aux lieux habituels d'affichage de la commune d'Evry-Courcouronnes.

Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

- Durant l'enquête

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R. 112-13.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, s'il en a disposé ainsi.

- Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquêtes les registres sont clos et signés par le maire qui les transmet accompagnés du dossier dans les 24h au commissaire enquêteur.

- Rapport et conclusions

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur rédige pour l'enquête préalable à la DUP un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Il rédige, pour l'enquête parcellaire, le procès-verbal de l'opération et donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions au préfet dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête, par les soins du préfet

Dans le cas prévu à l'article R. 112-22, si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

c. L'enquête parcellaire

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

d. Les décisions prises à l'issue de l'enquête

- La Déclaration d'utilité Publique

La déclaration d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. En l'espèce, elle sera prise par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essone.

La SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris » sera le bénéficiaire de la DUP.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de son affichage en mairie.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique précise le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée.

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, et sous réserve de l'absence de modifications substantielles, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à cinq ans.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

- **L'arrêté de cessibilité des terrains**

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, établi par le commissaire enquêteur, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

- **Au-delà de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité**

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par la SPLA-IN « Porte Sud du Grand Paris », qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

6. Les dispositions particulières liées à la procédure d'expropriation

a. Le relogement des locataires du bailleur SEQENS

Le bailleur Seqens procède au relogement des ménages titulaires d'un bail de location soit 85 ménages identifiés, à l'issus de l'enquête sociale préalable au relogement.

- **Le processus de relogement :**

1ère étape : réalisation d'une enquête sociale par un cabinet d'étude missionnée par Seqens.

Cette 1^{ère} étape qui s'est déroulé dans le courant de l'année 2021 a consisté à recenser, à travers des entretiens individuels :

- Les données socio-économiques des foyers (âge, situation de famille, situation professionnelle, etc),
- Les attentes concernant le futur logement,
- Les besoins adaptés et les mesures d'accompagnement spécifique à prévoir (ouverture des droits sociaux, mobilisation des dispositifs d'aide à l'accès au logement, etc).

2^{ème} étape : le relogement par l'équipe Seqens dédiée.

Dans ce cadre, Seqens mobilise l'offre de logements disponible selon les besoins exprimés et accompagne les ménages jusqu'à l'issue du relogement.

Une fois le besoin identifié, Seqens soumet jusqu'à 3 propositions de relogement aux locataires. En cas d'acceptation, un dossier de candidature est constitué et le déménagement est organisé.

- **Les offres mobilisables pour le relogement :**

Le parc Seqens est mobilisé pour formuler des offres de relogements. Le bailleur dispose d'environ 1340 logements répartis sur une vingtaine de sites principaux à Evry-Courcouronnes. L'offre est également élargie sur le Département de l'Essonne avec plus de 12 500 logements.

Le contingent de la Ville sur le parc Seqens et le parc des autres bailleurs de la Ville est également mobilisé. Ainsi que les contingents de la Préfecture et d'Action Logement services.

- **Le planning :**

L'enquête sociale s'est déroulée au mois d'octobre du 04 au 30 octobre 2021.

Les premiers relogements ont démarré au 1er trimestre 2022.

Au 1^{er} semestre 2023, ce sont 52 ménages qui sont d'ores et déjà relogés auxquels s'ajoutent 5 ménages ayant accepté une proposition de relogement (déménagement à venir), soit 61% des logements.

b. [Le transfert des fonds de commerces](#)

Lors de la réalisation des études urbaines différents scénarios de transfert des fonds de commerces ont été étudiés :

- Transferts des commerces dans les rez-de-chaussée vacants et conservés du bâtiment Essonne Habitat (bâtiment situé à l'ouest de la Place Jules Vallès).
 - Cette solution ne peut être mise en œuvre dans la mesure où les locaux existants ne répondent pas aux critères techniques, notamment en termes de surface.
 - La stratégie commerciale de ce scénario devrait se déployer sur le temps long et dépendrait de la volonté des propriétaires actuels, dont la réussite repose davantage sur la requalification des espaces publics afin d'améliorer la visibilité des commerces.
- Opération tiroir sur le secteur place Jules Vallès (cf. Scénario 2) :
 - Le phasage de l'opération et la complexité technique - en lien avec la nécessité de réaliser une démolition partielle - ne permettent pas de mettre en œuvre ce scénario.
- Transferts des commerces dans des rez-de-chaussée tiers ailleurs dans l'agglomération.
 - Il s'agit du scénario privilégié.

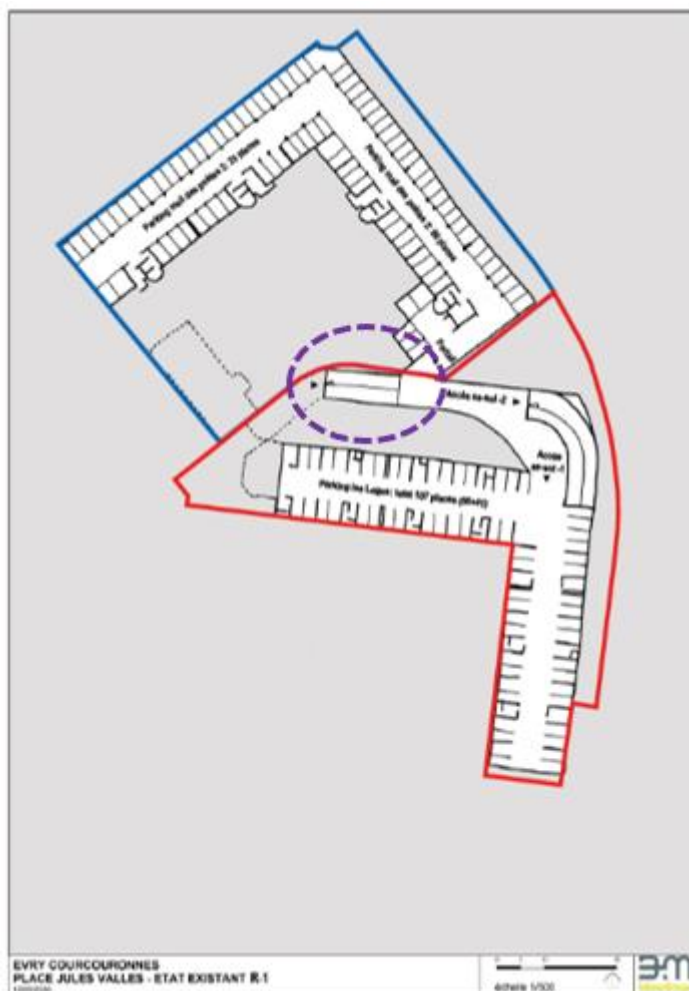
c. [Le déclassement du domaine public appartenant aux propriétaires publics](#)

La suppression de la place Jules Vallès et d'une partie des espaces de circulation ouverts au public, en vue de constituer une partie de l'assiette foncière d'un nouvel ensemble immobilier, nécessitera préalablement à leur acquisition par la SPLA IN, de procéder à leur désaffectation et prononcer leur déclassement du domaine public.

d. [La cession d'une partie du foncier aux copropriétés Mail des Poètes](#)

Le volume 3 de la parcelle AT n° 22 est grevé d'une servitude de passage au profit des deux copropriétés voisines édifiées sur les parcelles AT numéros 24 et 25. Cette servitude s'exerce sur la rampe d'accès, commune auxdites copropriétés et au parking propre à Seqens.

Ainsi, le parking souterrain des Loges (Seqens) et des copropriétés du Mail des Poètes n'a qu'une seule rampe d'accès commune se trouvant sur le foncier du bailleur Seqens.



Rampe d'accès, commune aux copropriétés et au parking propre à Seqens

Le projet de Renouvellement Urbain du secteur de la place Jules Vallès, prévoit la démolition totale de l'ensemble immobilier élevé sur la parcelle cadastrée AT N°22, exception faite de la partie de la rampe pour véhicules qui dessert les copropriétés du Mail des Poètes constitués en ASL du « Parc des Loges » sur les parcelles AT 24 et 25 (ci-dessus désignée).

Le projet de construction du nouvel ensemble immobilier comportera une nouvelle rampe d'accès autonome sans relation de servitude devant être édifiée parallèlement à celle existant.

En conséquence, après cession du volume 3 par Seqens à la SPLA-in, cette-dernière se chargera de céder l'emprise du volume 3 constituant la rampe à l'ASL du « Parc des Loges » dans la mesure où il s'agit d'un équipement commun aux deux copropriétés membres de cette ASL.

Cette cession sera précédée d'une division parcellaire de la parcelle AT numéro 22 afin « d'isoler » l'emprise de la rampe (établissement du plan de division et du document d'arpentage par un géomètre).

7. Un bilan coûts / avantages positif

Impacts négatifs : essentiellement d'ordre opérationnels et donc provisoires

- Altération de l'environnement direct des usagers due au chantier (terrassements, démolitions etc.) > impact provisoire faible inhérent à tout travaux et préalable nécessaire au changement de cadre de vie
 - Fermeture anticipée de la place pour les besoins des procédures (désaffectation et déclassement préalablement à l'obtention des autorisations d'urbanisme) > impact moyen mais temporaire
 - Déplacement et relogement des familles > impact fort
 - Perte de chiffre d'affaires des commerces, du fait de la procédure de relogement engagée (diminution de la zone de chalandise avec le départ des ménages) > impact moyen
 - Risque de problèmes de sécurité, en lien avec la gestion de l'immeuble, si la fin du relogement des locataires par le bailleur intervient très en amont de la finalisation de la maîtrise foncière des rez-de-chaussée commerciaux et donc de la démolition de l'ensemble immobilier de > impact moyen mais temporaire
 - Accès parking copropriété Mail des poètes rendu impossible durant 1 mois en phase de démolition > impact moyen mais temporaire
 - Abattage d'arbres > impact moyen
- ⇒ 1 impact fort
- ⇒ 2 impacts moyens
- ⇒ 3 impacts moyens mais temporaires
- ⇒ 1 impact faible temporaire

Des mesures compensatoires permettant de réduire ou compenser ces impacts sont prévues, dont notamment : le relogement des ménages encadré par l'ANRU, des plantations compensatoires en cœur d'îlot, des mesures de réduction des nuisances de chantier et la création de places de stationnement provisoires le temps du chantier de démolition.

Impacts positifs : forts et durables essentiellement tournés sur le changement d'image du quartier et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

- Amélioration diversification des parcours résidentiels avec l'arrivée d'une nouvelle offre de logements > impact positif fort et durable
 - Amélioration de l'image du quartier grâce à des constructions neuves > impacts positifs forts et durables
 - Relogement encadré par l'ANRU et favorable aux personnes concernées > Impact positif fort et durable
 - Plantations d'arbres et de massifs de végétaux compensatoires en cœur d'îlot avec la création d'un jardin privatif de 1 540 m² dont 605 m² de pleine terre > impact fort et durable
 - Mesures de réduction des nuisances de chantier > impact positif temporaire
 - Création de places de stationnement provisoires le temps du chantier de démolition > impact positif temporaire
 - Suppression d'espaces squattés et de lieu de vie dévalorisés et disqualifiés > Impact positif fort et durable
 - Création de nouveaux équipements commerces et services > impacts positifs forts et durables
 - Amélioration du cadre de vie grâce à des aménagements d'espaces publics sécurisés qualitatifs et valorisant le paysage et les usages piétons : trottoirs élargis pour plus de confort et de sécurité des usagers piétons, places de stationnement aménagées pour faciliter l'accès aux commerces, alignements d'arbres plantés. > impact positif fort et durable
 - Valorisation du volet paysage et biodiversité du quartier avec la création d'un cœur d'îlot jardin sur un secteur largement minéral à l'état initial > impact positif moyen durable.
 - Valoriser le paysage par la création d'alignement d'arbres, permettant de lier les trames vertes > Impacts positifs forts et durables
 - Expropriations limitées > Impact positifs moyen
 - Impact du projet sur l'environnement faible et amélioration de l'empreinte environnementale en imitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant une gestion alternative et gravitaire des eaux pluviales, et en luttant contre les îlots de chaleur en été par la création de noues et la maximisation des surfaces de pleine terre. > Impacts positifs forts et durable
- ⇒ 9 impacts positifs forts et durables
- ⇒ 1 impact positif moyens et durable
- ⇒ 1 impact positif moyen
- ⇒ 2 impacts positifs temporaires

Le bilan coût / avantages du projet peut donc être considéré comme positif.

CONCLUSION :

En somme et pour revenir sur l'ensemble des développements précédents, il a été démontré que les besoins sur le territoire en cause justifiaient les objectifs définis, suites aux études, ainsi que l'utilité publique du projet.

Les dysfonctionnements et les besoins suivants ont été identifiés sur le périmètre de la DUP :

- Une offre et une scénographie commerciales très peu visibles
- Un peuplement assez précaire avec 14% d'impayés
- Un ensemble immobilier complexe en volume : RDC commerces en AFUL, parking partagé avec les copropriétés Mail des Poètes
- Des problématiques sociales
- Un cadre de vie insécuré et peu amène
- Les passages sous arcades insécurés sujets à provoquer des conflits d'usages
- Un réseau viaire illisible, qui rend le parcours piéton et automobile peu compréhensible.

Ces constats ont amené le développement des objectifs suivants :

- Diversifier l'offre de logements en conservant un aspect social à travers le mécanisme PSLA
- Requalification des espaces publics destinée à améliorer le cadre de vie
- Achever le changement d'image en réaffirmant une centralité et en retrouvant une attractivité en matière d'offre immobilière et de mixité sociale, de commerces et de services de proximité,
- Créer des cheminements doux et des alignements d'arbres.
- Intégration avec les projets concomitants, en dehors, notamment la création d'un centre socio-culturel au Sud
- Lutter contre l'insécurité et les trafics de stupéfiants et participer à la tranquillité publique.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion alternative et gravitaire des eaux pluviales
- Lutter contre les îlots de chaleur en été par la création de noues et la maximisation des surfaces de pleine terre.

Au regard de tout ce qui précède et de la grille d'analyse du juge (en application de la jurisprudence, Conseil d'Etat 19/10/2012 Levallois Perret) l'utilité publique du projet apparaît évidente.

C'est dans ce cadre que la SPLA IN sollicite l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. A l'issue de cette enquête, il reviendra au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet par arrêté.

L'enquête parcellaire relative à cette opération sera ouverte en même temps que l'enquête préalable à la déclaration publique.