



PREFET DE L'ESSONNE

SOUS-PRÉFECTURE DE L'ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU
Bureau de la Coordination Interministérielle et de l'Ingénierie Territoriale

ARRÊTÉ

n°2019/SP2/BCIIT/215 du 28 OCT. 2019
déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement de la
zone d'aménagement concertée (ZAC) des Bords de Seine Aval
sur le territoire de la commune de ATHIS-MONS

LE PRÉFET DE L'ESSONNE,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code de la voirie routière ;

VU le code de la route ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code rural et de la pêche maritime ;

VU la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 modifiée relative à la démocratie de proximité ;

VU la loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et aux responsabilités locales ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 12 octobre 2017 portant nomination de Monsieur Abdel-Kader GUERZA, Sous-Préfet hors classe, en qualité de Sous-Préfecture de l'arrondissement de PALAISEAU ;

VU le décret du 27 avril 2018 portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, Préfet hors classe, en qualité de Préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2017-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/372 du 9 juin 2017 portant ouverture d'une enquête publique préalable à l'autorisation, au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, de réaliser l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Bords de Seine aval et d'exploiter des installations et ouvrages des Z.A.C. amont et aval sur les communes d'ATHIS-MONS et de JUVISY-SUR-ORGE, présentée par la Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) Essonne Aménagement ;

VU l'enquête publique préalable prescrite par l'arrêté préfecture n°2017-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPILL/372 du 9 juin 2017 qui s'est déroulée du 17 juillet au 25 août 2017 sur les communes d'ATHIS-MONS et de JUVISY-SUR-ORGE ;

VU l'arrêté préfectoral n°2017/PREF/DCPPAT/BUPPE/010 du 14 novembre 2017 portant sur l'autorisation unique, au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, concernant l'aménagement de la ZAC des Bords de Seine aval et l'exploitation des installations de la ZAC des Bords de Seine amont et aval sur les communes d'ATHIS-MONS et de JUVISY-SUR-ORGE ;

VU l'arrêté n°2019-PREF-DCPPAT-BCA-014 du 21 janvier 2019 portant délégation de signature à Monsieur Benoît KAPLAN, Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne, Sous-Préfet de l'arrondissement chef-lieu ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-PREF-DCPAT-BCA-144 du 15 juillet 2019 portant délégation de signature à Monsieur Abdel-Kader GUERZA, Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau ;

VU la décision n°E018000153/78 du 6 décembre 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de VERSAILLES portant désignation du Commissaire Enquêteur ;

VU la délibération n°2017-11-07_823 des membres du conseil de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre sollicitant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Bords de Seine Aval sur le territoire de la commune de ATHIS-MONS ;

VU le dossier destiné à être soumis aux formalités de l'enquête publique déposé par la Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) Essonne Aménagement en tant qu'aménageur de la ZAC des Bords de Seine aval, comportant :

- un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- un dossier d'enquête parcellaire,
- une étude d'impact,
- les avis de l'autorité environnementale ;

VU les lettres de saisine du 21 février 2018 et les avis émis par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France :

- le 9 mars 2018 renvoyant à sa note d'information relative à l'absence d'observations de l'autorité environnementale du 25 juin 2014 confirmée par le Pôle évaluation environnemental et aménagements des territoires le 23 mars 2017,
- le 15 mars 2018 par le Service Police de l'Eau relatif à l'application des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement ;

VU les autres avis des services consultés ;

VU la décision n°E018000153/78 du 6 décembre 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de VERSAILLES portant désignation du Commissaire Enquêteur ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018/SP2/BCIIT/093 du 17 décembre 2018 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Bords de Seine Aval sur le territoire de la commune de ATHIS-MONS ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 janvier 2019 au 16 février 2019 ;

VU l'avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique, émis le 12 mars 2019 par le commissaire enquêteur ;

VU l'avis favorable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la poursuite du projet, émis le 12 mars 2019 par le commissaire enquêteur ;

VU la délibération n°2019-05-28_1408 du 28 mai 2019 des membres du conseil de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prononçant l'intérêt général du projet, valant déclaration de projet et demandant au Préfet de l'Essonne à ce que le projet soit déclaré d'utilité publique ;

VU le document annexé au présent arrêté, exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ;

CONSIDÉRANT le caractère d'utilité publique de ce projet ;

S U R proposition du Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de l'arrondissement de Palaiseau ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Est déclaré d'utilité publique au profit de la Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) Essonne Aménagement, l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Bords de Seine Aval sur le territoire de la commune de ATHIS-MONS.

Conformément à l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 : La Société Anonyme d'Économie Mixte (S.A.E.M.) Essonne Aménagement est autorisée à acquérir soit à l'amiable soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les biens nécessaires à la réalisation du projet.

ARTICLE 3 : La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si les expropriations à effectuer pour la réalisation du projet ne sont pas intervenues dans le délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

ARTICLE 4 : Le maître d'ouvrage est tenu de se conformer à toutes les réglementations existantes susceptibles de concerner le projet.

ARTICLE 5 : Le dossier de l'enquête publique ouverte sur le projet, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, sont consultables :

- sur demande, à la Sous-Préfecture de Palaiseau au Bureau de la Coordination Interministérielle et de l'Ingénierie Territoriale avenue du Général de Gaulle à Palaiseau,
- sur le site internet des services de l'État en Essonne :

<http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/amenagement>

ARTICLE 6 : Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, 56 avenue de Saint-Cloud, 78 000 Versailles, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site internet www.telerecours.fr

Durant ce délai de deux mois, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale. Ce recours gracieux interrompt le délai du recours contentieux, qui ne courra à nouveau qu'à compter de la réponse de l'Administration étant précisé qu'en application de l'article L.231-4 du code des relations entre le public et l'administration : « *Par dérogation à l'article L.231-1, le silence gardé par l'administration pendant deux mois vaut décision de rejet : 2° Lorsque la demande ne s'inscrit pas dans une procédure prévue par un texte législatif ou réglementaire ou présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif* ».

ARTICLE 7 : Le Secrétaire Général de la Sous-préfecture de PALAISEAU,
Le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
Le Monsieur le Président Directeur Général d'Essonne Aménagement,
Le Maire de ATHIS-MONS,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Essonne, affiché sur le territoire des communes concernées pendant au minimum un mois et consultable sur le site internet des services de l'État en Essonne visé à l'article 5.

Une mention de cet affichage sera insérée par les soins de le sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau dans un journal local diffusé dans le département de l'Essonne aux frais du maître d'ouvrage.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet de Palaiseau,

Abdel-Kader GUERZA



PREFET DE L'ESSONNE

SOUS-PREFECTURE DE L'ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

BUREAU DE LA COORDINATION INTERMINISTÉRIELLE
ET DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE

Projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Bords de Seine Aval sur le territoire de la commune de ATHIS-MONS.

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le présent document relève des dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« L'acte déclarant l'utilité publique est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

I – Le projet

1 – Présentation :

La naissance du projet des bords de seine émane d'une volonté des communes de l'Établissement Public Territorial « Grand Orly Seine Bièvre » de valoriser les friches industrielles des bords de Seine. De cette volonté est née la création de deux ZAC, la ZAC Bords de Seine Amont à Juvisy-sur-Orge et la ZAC des Bords de Seine Aval à Athis-Mons.

Les ZAC Bords de Seine Amont et Aval prévoient la réalisation :

- d'environ 967 logements, dont 454 logements ont été réalisés sur la ZAC Bords de Seine Amont et 513 sont programmés sur la ZAC Bords de Seine Aval,
- d'un groupe scolaire de 14 classes, réalisé au sein de la ZAC Bords de Seine Amont, dont 11 classes répondent aux besoins des nouveaux logements,
- d'un parc paysager de 0.84 hectares,
- de petites surfaces d'activités de proximité.

A ce jour, la ZAC Bords de Seine Amont est réalisée et a permis la construction de 545 logements, 3 commerces et un groupe scolaire.

Quant à la ZAC des Bords de Seine Aval, deux programmes de logements ont été livrés, il reste environ 400 logements à construire et un parc paysager à aménager.

Le projet de programme des constructions est composé de 34 117 m² de Surface de Plancher répartis comme suit :

- 33 675 m² de Surface de Plancher de logements, soit environ 513 logements.
- 442 m² de Surface de Plancher d'activités, soit 2 commerces.

Le programme de logements est réparti comme suit :

- 23 395 m² de Surface de Plancher (environ 69%) de logements en accession libre soit environ 361 logements.
- 3 762 m² de Surface de Plancher (environ 11 %) de logements en accession libre à prix maîtrisé soit environ 52 logements.
- 6 518 m² de Surface de Plancher (environ 20 %) de logements sociaux soit environ 100 logements dont :
 - 52 logements en PLS (Prêt Locatif Social) ;
 - 41 logements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ;
 - 7 logements en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Le programme des équipements publics de la ZAC Bords de Seine Aval sur Athis-Mons est constitué par :

- La voie départementale RD 29 sur 300 m environ et 15 m de large, composée d'une chaussée bi-directionnelle de 6 m de large (Quai de l'Industrie, hors réalisation ZAC) ;
- L'ensemble des voies de desserte de la ZAC, trottoirs et stationnements ;
- Les voies piétonnes ;
- Un parc public d'environ 0.67 ha ;
- L'ensemble des réseaux publics nécessaires à la viabilisation des terrains.

Les modifications relatives à la consistance des aménagements de voirie ont été apportées au programme des équipements publics :

- Aménagement de 173 places complémentaires de stationnement public, pour un total de 216 places publiques ;
- Aménagement de l'allée piétonne/pompier du parc en voie circulée à sens unique pour distribuer des places de stationnements ;
- Prolongement de la voie 5 pour boucler la circulation de la ZAC de Aval sur la partie des quais Timbaud et de l'Industrie qui resteront circulés à long terme ;
- Mise à sens unique des tronçons des rues G. Tillion et Danton sur la partie Athégienne (de l'amont vers l'aval) pour éviter le report de la circulation sur la ZAC Amont ;
- Prolongement de la voie 2 vers le Nord de la ZAC au droit de la réserve foncière de ZAC qui était prévue à cet effet ;
- Mise à sens unique de la voie 4b (vers le quai) ;
- Renforcement de structure de chaussée de type TC 2 pour usage de type voie urbaine des voies 2 et 5, nécessaire pour cette voie devenant structurante lors de la fermeture des quais à terme (projet hors ZAC) ;
- Réduction du périmètre du parc lié à l'aménagement de places de stationnement complémentaire et aux schémas de circulation de ZAC.

A l'extérieur de la ZAC, sur la ZAC Bords de Seine Amont :

- Participation de la ZAC Bords de Seine Aval, en réponse à ses besoins propres, à une partie de la construction d'un groupe scolaire de 14 classes :
 - Un groupe scolaire de 11 classes (2 660 m² SHON) financé par chacune des ZAC Bords de Seine Amont et ZAC Bords de Seine Aval au prorata des besoins propres de chacune des ZAC ;
 - Au sein du groupe scolaire, la réalisation de 3 classes complémentaires et locaux péri et post scolaires (665 m² SHON) financés par la commune de Juvisy-sur-Orge.

II - Les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Considérant que le projet permettra :

- répondre à des enjeux de mixité urbaine, sociale et de développement durable notamment en intégrant les contraintes du Plan de Prévision des Risques d'Inondation,
- réaliser un aménagement à dominante habitat avec une proportion entre 20 et 30% de logements locatifs sociaux afin d'accueillir notamment des jeunes ménages et des étudiants,
- intégrer les dispositions du projet de restructuration du Grand Pôle Intermodal de Juvisy-sur-Orge dont le schéma de principe a été approuvé par le Syndicat des Transports Île-de-France et les collectivités en mai 2005,
- intégrer les dispositions du projet de liaison départementale des bords de Seine étudié et réalisé par le Conseil Départemental de l'Essonne,

- mettre en valeur la présence de la Seine et de ses rives notamment dans la conception des nouveaux espaces publics d'agrément et par la promotion de circulations douces et piétonnes,
- traiter l'interface avec les emprises ferrées et notamment les contraintes de nuisances sonores vis-à-vis des nouvelles constructions en favorisant les orientations Est et Sud,
- rechercher des améliorations de liaisons piétonnes entre ce site et le quartier existant de Juvisy-sur-Orge vers lequel sera nécessairement tournée la vie des habitants et actifs de ce site.

Considérant que le parc paysager a été imaginé le long des quais pour que chaque bâtiment puisse bénéficier d'une vue sur le parc ; que ce parc a également été conçu en fonction du caractère inondable du site ; qu'en effet, dans la mesure où la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation étant inconstructible, il a été acté pour cet espace de le transformer en espace vert d'agrément ;

Considérant que le choix de réalisation du parc paysager vise à répondre aux objectifs suivants :

- Requalifier les friches urbaines ;
- Répondre à des enjeux de mixité urbaine, sociale et de développement durable, notamment en intégrant les contraintes du Plan de Prévention des Risques Inondation,
- Mettre en valeur la présence de la Seine et de ses rives notamment en offrant aux habitants un espace vert d'agrément favorisant les circulations douces et piétonnes ;
- Maintenir les espèces à valeur patrimoniale identifiées sur le site ou à défaut optimiser le développement d'une biodiversité de substitution ;
- Améliorer la zone d'expansion des crues de la Seine.

Considérant que le projet est en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Considérant que les atteintes à la propriété privée ont été limitées au maximum et ne sont pas excessives au regard de l'intérêt que présente l'opération ;

Considérant que le coût de la réalisation n'est pas disproportionné par rapport à l'intérêt du projet ainsi qu'aux réalisations similaires ou approchantes ;

Considérant qu'il n'existe pas d'intérêt social majeur qui justifierait le refus d'utilité publique ;

Considérant que des mesures ont été prises pour compenser les atteintes à l'environnement ;

Considérant que l'Établissement Public Territorial « Grand Orly Seine Bièvre » a pris des engagements dans sa déclaration de projet en réponse aux différents avis émis notamment celui du commissaire enquêteur ;

Il apparaît que, les avantages l'emportant sur les inconvénients que pourrait générer le projet, le caractère d'utilité publique du projet de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Bords de Seine Aval sur le territoire de la commune de ATHIS-MONS est justifié.

Vu pour être annexé à mon arrêté
n°2019/SP2/BCIIT/215 du **28 OCT. 2019**

Pour le Préfet et par délégation,

Le Sous-préfet de Palaiseau,
Abdel-Kader GUERZA