

NOTICE EXPLICATIVE

Éléments de contexte

La naissance du projet émane d'une volonté des communes 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 Bords de Seine Aval à Athis-Mons.

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, sept programmes de logements ainsi que deux locaux d'activités ont été livrés, il ne reste désormais qu'un seul programme de logements à construire (sur le lot G1) et à terminer l'aménagement du parc paysager.

Dans le cadre de l'opération des Bords de Seine Aval à Athis-Mons, l'aménageur doit acquérir des emprises foncières afin de mener à bien la réalisation des espaces publics, et notamment ledit parc paysager. Pour ce faire, l'aménageur s'est attaché à réaliser par voie amiable l'acquisition des parcelles nécessaires au projet. Néanmoins il s'est avéré inévitable de mener une procédure de DUP. L'EPT Grand Orly Seine Bièvre a de ce fait délibéré à l'unanimité le 14 novembre 2017 pour l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

En date du 8 avril 2019, Essonne Aménagement a reçu de la part de la sous-préfecture de l'Essonne un courrier demandant à l'EPT de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération.

Celui-ci a été exposé par Essonne Aménagement selon les points suivant :

- Requalifier les friches urbaines
- Aménager les terrains inconstructibles situés en zone rouge du PPRI
- Offrir aux habitants un espace vert d'agrément favorisant les circulations douces
- 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

Le projet présente surtout des impacts positifs sur le site, notamment sur la problématique de résorption et de valorisation des friches industrielles. La ZAC Bords de Seine Aval permet ainsi d'accompagner la mutation des territoires et répond au besoin de renouvellement urbain afin de limiter l'étalement urbain.

Le projet veille également à développer une offre de logements pour attirer ou retenir des familles (proportion importante de T4 et plus dans la programmation).

Le choix est aussi de diversifier le parc de logements pour répondre aux attentes de la population locale. Le projet d'aménagement permet de renforcer la mixité sociale ; il propose à la fois du logement libre, mais également des logements intermédiaires ou encore des logements à prix maîtrisés et des logements sociaux, afin d'accueillir plus spécifiquement des jeunes ménages et des étudiants.

Concernant les équipements publics, les ZAC Bords de Seine Amont et Aval ont pour but de conforter le niveau d'équipement public à l'échelle communale et communautaire, particulièrement en matière scolaire avec la construction d'un groupe scolaire sur la commune de Juvisy, en limite de la ZAC.

L'offre commerciale et de services de proximité est quant à elle été renforcée par la création de cases commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles.

La ZAC Bords de Seine Aval met en avant les espaces publics, notamment en valorisant les espaces verts ou de détente en lien avec ceux qui existent à proximité du site. Un parc paysager à cheval sur les deux ZAC de près de 8 500 m² en bord de Seine est programmé, dont 6 700 m² sont situés sur la ZAC Bords de Seine Aval.

Plan de masse de la ZAC Bords de Seine Aval



Utilité publique du projet et date de la DUP existante

Pour parvenir à la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC Bords de Seine Aval à Athis-Mons, dans le respect des orientations des documents d'urbanisme, il était nécessaire que l'aménageur concessionnaire de l'Etablissement Territorial Grand Orly Seine Bièvre puisse maîtriser, à l'amiable ou par voie d'expropriation, l'ensemble des terrains restant à acquérir à l'intérieur de cette ZAC.

Ainsi, tenant compte des éléments produits dans la déclaration de projets (rappelés ci-dessus dans les éléments de contexte), **le préfet de l'Essonne a émis l'arrêté de déclaration d'utilité publique de l'opération le 31 octobre 2019.**

Cet arrêté figure dans les pièces « Délibérations et arrêtés antérieurs » du présent dossier d'enquête parcellaire.

Procédures amiables déjà menées et raisons du besoin de recourir à l'expropriation

Depuis l'arrêté de DUP, trois des sept parcelles qu'il était nécessaire d'acquérir pour réaliser le parc paysager l'ont été par voie amiable (P64, P73 et P103).

Il reste aujourd'hui à acquérir les parcelles P54, P55, P65 et P74. Plusieurs offres ont été envoyées aux propriétaires de ces parcelles, dont les montants ont été ajustés au fur et à mesure des échanges. Malgré cela, et en dépit de la volonté d'Essonne Aménagement de donner la priorité aux acquisitions amiables, il est aujourd'hui impératif d'accélérer l'acquisition de ce foncier résiduel, en l'absence d'accord avec les propriétaires concernés.

En effet, la transformation de ce quartier ne peut être complète sans l'achèvement du parc paysager et son appropriation par les habitants d'Athis-Mons et de Juvisy-sur-Orge. La collectivité, impliquée dans la transformation de son environnement urbain et soucieuse de l'amélioration du cadre de vie local, souhaite une accélération et finalisation des travaux.