

## ETUDE D'IMPACT RELATIVE A LA ZAC DU SECTEUR DE LA CROIX RONDE

### COMMUNE D'EPINAY-SUR-ORGE

#### REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION 5 Octobre 2009

Compte-rendu transmis : Ville d'Epinay-sur-Orge

#### **1 – Présentation du contexte de l'étude par M. Guy Malherbe, Maire de la Commune d'Epinay-sur-Orge**

M. le Maire présente les éléments de contexte relatifs à l'opération de la ZAC du secteur de la Croix Ronde.

M. le Maire rappelle les moyens utilisés par la commune d'Epinay pour informer le public des décisions prises et des éléments du projet au fur et à mesure de son avancement. En effet depuis le lancement de la ZAC du secteur Croix Ronde en 2003, des rapports d'étapes ont été présentés lors du Conseil Municipal, des plaquettes ont été distribuées et des panneaux présentant le projet affichés. (Ces panneaux ont été affichés lors des journées des associations). D'autre part l'étude d'impact relative à la ZAC du secteur de la Croix Ronde est consultable sur le site Internet de la Ville d'Epinay-sur-Orge et un exemplaire est disponible à la Mairie.

Ensuite M. le Maire présente la situation de contexte et identifie quatre contraintes relatives à la création de la ZAC du secteur de la Croix Ronde qui résultent d'une part des besoins importants en logements de la commune et d'autre part des règles législatives et réglementaires supra communales fortes en faveur du logement social. Ces contraintes sont les suivantes :

1. Le SDRIF de 1994 et sa traduction en schéma directeur local de 1998

Dans ce document figure l'obligation d'ouverture à l'urbanisation de 52 hectares de la commune d'Epinay-sur-Orge. Le quartier de la Croix Ronde était concerné par cette obligation d'ouverture à l'urbanisation. Mais la volonté de la commune d'Epinay-sur-Orge et des communes voisines de réaliser une coulée verte a permis de réduire les 52 ha destinés à l'urbanisation à 38 ha.

2. Le contrat de mixité sociale

La loi impose aux communes de posséder un minimum de 20 % de logements sociaux sur leur territoire. Ainsi, en cas de carence, (ce qui est le cas de la commune d'Epinay-sur-Orge), des contrôles sont effectués tous les trois ans afin de vérifier le respect des engagements de la commune pour résorber le manque en logements sociaux sur son territoire. Lors du dernier contrôle, la commune n'a pu respecter ses engagements (40 logements sociaux avaient été construits au lieu des 57 prévus), car la surface urbanisable de son territoire était insuffisante (le PLU était en cours de modification). Le Préfet presse donc la commune, afin de pallier son manque de logement social, de s'engager à réaliser des logements sociaux supplémentaires et de signer avec lui un contrat de mixité sociale.

3. Le PLH de l'intercommunalité Europ'Essonne, en cours d'élaboration

Le PLH de l'intercommunalité Europ'Essonne prévoit, à la demande de l'Etat, la production de 1100 logements par an, soit 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire. Comme les communes de la communauté d'agglomération, Epinay-sur-Orge doit répondre à cette demande.

4. L'Opération d'Intérêt National (OIN) du Plateau de Saclay

L'OIN du plateau de Saclay donnera en tout état de cause les outils nécessaires à l'Etat pour intervenir le cas échéant en faveur de la construction de logements sociaux sur le territoire d'Epinay-sur-Orge.

M. le Maire indique que pour répondre à ces quatre contraintes qu'il vient de citer, il y a trois possibilités :

- pratiquer la politique de l'autruche,
- ouvrir à l'urbanisation et voir ce qu'il se passe,
- définir un projet global et maîtriser sa mise en œuvre par un « aménagement concerté ».

Comme par le passé, Epinay-sur-Orge a fait le choix le plus difficile et le plus ingrat qui induit une procédure longue et complexe. Comme par le passé, Epinay-sur-Orge a refusé l'aventure et pris son destin en main.

En effet, la ville d'Epinay-sur-Orge, en tant que maître d'ouvrage, portera le projet et s'impliquera dans le choix du parti d'aménagement. La procédure de ZAC permettra à la ville de définir un projet global d'initiative publique et d'inscrire ce nouveau quartier dans l'histoire de l'urbanisation de la commune. Tous les quartiers déjà existants à Epinay ont été construits à des époques différentes et sont le reflet de ces différentes périodes, ce nouveau quartier sera donc le reflet de l'urbanisme du XXIème siècle, il sera placé sous le signe des nouvelles technologies de télécommunication et du respect de l'environnement et en sera sa fierté.

## **2 – Présentation du contenu de l'Etude d'Impact relative à la ZAC du secteur de la Croix Ronde**

M. Gabriel Charasse, urbaniste chargé d'étude à EGIS AMENAGEMENT, présente les éléments de contenu de l'Etude d'Impact de la ZAC du secteur de la Croix Ronde. Il présente le contexte, le programme et les intentions, les effets, le projet urbain et les variantes non retenues et enfin la dimension environnementale du projet. Les éléments présentés sont issus de l'étude d'impact mise en ligne sur le site Internet de la ville d'Epinay.

La présentation de M. Charasse a été complétée par les interventions de M. le Maire concernant le PLH et les différents projets des communes limitrophes, de M. Marteau concernant la technologie du Haut Débit, de M. Decugnière concernant le PDU, de M. Chinardet sur la dimension environnementale du projet et de Mme Besse, sur le logement social.

## **3 – Questions et observations des personnes présentes**

**Q :** La voirie présentée est-elle définitive? En effet il est prévu de transformer l'actuel chemin des Sablons en route qui permettra l'accès au nouveau quartier. Or, au vu de la configuration actuelle du chemin, il est déjà très difficile voire dangereux pour certains résidents de sortir de chez soi. Qu'est-il prévu dans le cadre du projet pour améliorer la situation?

**R :** Le schéma des voiries est indicatif et sera affiné lors d'études techniques ultérieures.

La ville d'Epinay-sur-Orge prévoit l'instauration d'une zone 30 dans le futur quartier et les rues voisines.

Celle-ci sera accompagnée de dispositifs permettant de respecter la limitation de vitesse. Ces dispositifs ont déjà été installés dans d'autres secteurs de la commune d'Epinay. Il s'agit notamment d'un feu de circulation muni d'un radar permettant de détecter les véhicules ne respectant pas les limitations de vitesse. Une fois qu'un véhicule roulant trop vite est détecté, le feu passe au rouge, et le véhicule détecté est ainsi obligé de s'arrêter.

**Q : La présentation fait état d'une augmentation de la circulation de 230 véhicules par jour sur la future route des Sablons. D'où viennent ces chiffres ? Ne s'agit-il pas en réalité d'une augmentation plus importante ?**

R : Le chiffre de 230 véhicules par jour a été établi par un bureau d'étude spécialisé sur les questions de trafic et de circulation. Il s'agit du Bureau d'étude Kinergos. Ces chiffres sont issus d'un comptage réalisé en heure de pointe du soir en mars 2006.

D'autre part le projet se fera en parallèle avec l'instauration du nouveau Plan Local de Déplacement (PLD)<sup>1</sup> destiné à améliorer les transports en commun et les circulations douces. Le nouveau PLD étudie également les flux et trafics afin de diminuer le nombre de voitures en circulation notamment autour de la gare. Dans ce secteur, il est prévu d'intensifier le réseau de desserte en transport en commun de la gare afin de diminuer le nombre de voitures présentes sur ce site.

**Q : La présentation fait état d'une augmentation du trafic à terme de 25%. Or la ville est déjà à l'heure actuelle cristallisée par les problèmes de circulation et de stationnement. Comment faire pour absorber cette croissance des flux et résoudre les problèmes de stationnement ?**

R : Quelques précisions : il s'agit d'une augmentation du trafic sur les voies proches du futur quartier. Dans le nouveau quartier, des places de stationnement seront prévues notamment à l'intérieur des parcelles.

En centre ville, l'ensemble des places sera situé en zone bleue en concertation avec les commerçants, les employés et les enseignants travaillant dans la zone. En effet, l'instauration de la zone bleue permet de privilégier le stationnement de courte durée pour les personnes désirant accéder aux commerces ou aux différents services présents en centre ville. Pour les personnes travaillant dans le centre ville et désirant stationner durant toute la journée, une possibilité de dérogation à la zone bleue leur sera accordée à condition que ces personnes se garent à des endroits précis, plus éloignés des axes commerçants du centre ville. Ainsi, plus de places proches des commerces seront disponibles en centre ville.

Par ailleurs, la communauté d'agglomération Europ'Essonne va lancer avec le STIF l'étude d'un plan de déplacement urbain autour de la gare RER C d'Epinay-sur-Orge. Cette étude visera à rééquilibrer les modes de déplacement vers la gare et en particulier à favoriser les déplacements en autobus des usagers de la gare venant des communes voisines, des différents quartiers de la ville et en particulier du futur quartier de la Croix Ronde. L'expérience du STIF montre que 20 à 40 % des usagers du parc de stationnement de rabattement pourraient avantageusement venir en transport en commun plutôt qu'en voiture particulière.

**Q : Dans le projet présenté, la zone d'activité se trouve au milieu de la coulée verte, laissant ainsi des champs situés entre deux zones urbanisées. S'agirait-il d'un phénomène de mitage ? Est-il prévu d'urbaniser ces zones intermédiaires dans l'avenir ? Des promoteurs qui se prétendent mandatés par la ville contactent d'ores et déjà des propriétaires de terrains dans cette zone.**

---

<sup>1</sup> Déclinaison à l'échelle locale du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile de France

R : Les terrains de la coulée verte sont préservés conformément à la politique régionale de l'Agence des Espaces Verts. Seule la SAFER peut décider d'y installer de nouveaux exploitants agricoles. Il ne s'agit en aucun cas de terrains qui seront ouverts à l'urbanisation.

Concernant les promoteurs, il ne peut s'agir d'organismes mandatés par la Ville. Dans tous les cas la commune dispose du droit de préemption sur cette zone et peut donc empêcher l'acquisition de ces terrains par des promoteurs privés afin d'assurer le maintien de la cohérence d'ensemble du secteur.

**Q : Un planning prévisionnel est-il prévu ? Comment s'effectuera la gestion du projet ?**

R : Aujourd'hui, nous sommes en phase de concertation. Celle-ci a commencé depuis 2003 et finira avec la délibération créant la ZAC. Le Préfet interviendra pour autoriser la D.U.P. (Déclaration d'Utilité Publique).

Une procédure d'appels d'offres pour sélectionner un aménageur sera lancée et se déroulera en deux phases :

- appel des candidatures (52 jours pour faire acte de candidature) ;
- choix parmi les propositions qui seront faites en réponse aux dossiers de consultation et aux cahiers des charges par la commission ad'hoc composée des conseillers municipaux à la proportionnelle des groupes.

Une modification du P.L.U. sera nécessaire (enquête publique).

Ainsi, les premiers permis de construire seront déposés en 2012 si tout va bien.

Ensuite, le phasage sera instauré dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Il ne s'agit pas de tout construire d'un seul coup. La construction des logements et des activités se fera en parallèle à la demande expresse de M. le Maire. Le phasage habitation / activité se fera par tranches de 60 à 80 logements.

En remarque, on peut ajouter qu'une partie des 55 logements sociaux demandés par l'Etat dans le cadre de l'obligation triennale 2007-2010 sera construite rue du Mauregard et route de Corbeil. Par la suite, des logements sociaux seront construits aussi dans le cadre de l'opération de la ZAC.

**Q : Un retard est observable dans la commune en ce qui concerne les mobilités douces : il n'y a pas de pistes cyclables permettant de se rendre au lycée ou aux écoles, il n'y a pas d'emplacements réservés dans le centre ville ou autour de la gare pour garer les vélos. Qu'est-il prévu pour améliorer la situation des usagers du vélo et pour encourager l'utilisation des mobilités douces ?**

R : Des tentatives d'amélioration en faveur des mobilités douces sont à l'étude. Le PLD prévoit notamment de développer les mobilités douces et l'intensification des transports en commun pour la desserte de la gare.

D'autre part concernant les trajets domicile-école, des pédibus avaient été mis en place à l'initiative de la ville d'Epinay à la rentrée scolaire en 2007. Quelques lignes ont fonctionné mais ont cessé car un manque de parents candidats à la conduite du pédibus est à déplorer dans la commune.

**Q : Est-il possible d'avoir des précisions sur le nombre de logements prévus dans la ZAC ?**

R : L'opération prévoit la création d'environ 530 nouveaux logements. Cependant le nombre exact n'est pas encore disponible, il est encore trop tôt à ce stade du projet. Les bâtiments n'ont pas

encore été projetés, seule des indications sur la densité par quartiers sont disponibles à ce stade de l'étude.

**Q : Pourquoi avoir décidé de réaliser ce projet dans la coulée verte et non à l'emplacement de l'hôpital Perray Vacluse, situé dans la commune et qui est en retrait d'activité ?**

R : L'hôpital Perray Vacluse appartient à la Ville de Paris. C'est son conseil d'administration qui décide de l'avenir de cet établissement. En l'occurrence cet hôpital reste en activité, il est en train de subir un remaniement de ses activités : un projet de Maison d'Accueil Spécialisée est à l'étude, et la transformation de sa maison de retraite en EHPAD est en cours. Emmaüs et Adoma y ont également des structures d'hébergement et la création d'une maison-relais est en projet.

**Q : Concernant le logement social, une opération de 76 logements est en cours rue du Mauregard à Epinay. Pourquoi seulement 21 logements sociaux ont été réalisés lors de cette opération ? D'autre part un grand nombre de logements sociaux est prévu dans la ZAC. Comment seront-ils répartis ?**

R : Concernant l'opération rue de Mauregard, le maximum de 21 logements a été établi par les bailleurs qui n'étaient pas en mesure d'en porter davantage. D'autre part il s'agissait de répartir le nombre de logements sociaux au sein de la commune afin d'éviter un phénomène de ghettoïsation.

Concernant l'implantation des logements sociaux dans l'opération de la ZAC du secteur de la Croix Ronde, l'objectif est la mixité avec une répartition des logements sociaux en collectif mais également en maison individuelle et en maison de ville. Plusieurs bailleurs seront présents dans le secteur de l'opération. Une mixité entre logement social et privé est également prévue.

**Q : La présentation a montré la volonté de la commune d'installer des activités « à forte valeur ajoutée ». De quoi s'agit-il exactement ? Comment attirer ce genre d'activité et quel pouvoir a la commune pour choisir les activités qui s'installeront dans la future zone d'activité ?**

R : Il est possible dans le cadre du règlement du PLU d'interdire certains types d'activités / entrepôts, carrières, etc.). Dans le cadre du projet, ce sont surtout les PME qui seront recherchées et attirées par les normes paysagères et environnementales qui seront établies.

Ces activités à forte valeur ajoutée sont des activités en lien avec le développement technologique et dans le domaine de la recherche et du développement. En effet, ce secteur d'activité est le plus créateur d'emploi (un emploi pour 40 m<sup>2</sup> comme cela a été indiqué lors de la présentation).

L'équipement numérique de la zone d'activité constituera un enjeu important pour la compétitivité des entreprises. C'est pourquoi la commune d'Epinay-sur-Orge demandera au futur aménageur la viabilisation de la ZAC sur le plan des télécommunications.

La création d'infrastructures (fourreaux, chambres de tirage des câbles) dédiées aux communications électroniques sera un préalable nécessaire au déploiement de réseaux par les opérateurs, et donc au développement d'offres de services à très haut débit aux entreprises. Aujourd'hui, la disponibilité de tels services est devenue, au même titre que les infrastructures de transport, un critère de choix pour l'implantation de ces dernières.

Dans un contexte concurrentiel accru, il serait souhaitable que la ZAE de la Croix Ronde dispose du label « zone d'activité très haut débit » lancé par l'Etat.

Concernant la zone d'habitat, il sera également demandé à l'aménageur de réaliser le pré-équipement (fourreaux, chambre de tirage) des infrastructures de communication, en concertation avec les opérateurs, ce qui facilitera le déploiement de la fibre optique à domicile pour l'accès au très haut débit.

**Q : La présentation a montré la volonté de la commune de réaliser un quartier écologique. Qu'est-il prévu exactement ?**

R : Il n'existe pas de label type « éco quartier » pour le projet. Cependant la ville a la volonté de réaliser une opération exemplaire en s'inspirant d'autres opérations de référence.

Trois échelles de réflexion sont prises en compte dans l'étude du projet environnemental :

- une échelle supra locale pour le transport et la distribution de l'électricité
- une échelle urbaine pour limiter la consommation énergétique : bâtiments à basse consommation, isolation, implantation, forme des logements et ensoleillement. Aujourd'hui cette réflexion est au stade du schéma d'intention.
- Une échelle des choix de construction qui tiennent compte des choix des architectes et des ménages utilisateurs. Il s'agit de définir des critères imposés aux constructeurs (tels que les panneaux solaires par exemple).