

Quartier de la Croix-Ronde (ZAC) – Épinay sur Orge Compte rendu de la réunion publique du 23 mars 2018

Intervenants et animateur :

- Véronique François, Maire d'Épinay-sur-Orge.
- Christian Scoupe, adjoint en charge du Patrimoine, de la voirie et des espaces verts.
- Didier Chinardet, conseiller Délégué Urbanisme, Aménagement durable du territoire.
- Arnaud Guérineau, directeur de projet, Grand Paris Aménagement.
- Renaud Dupuy, directeur général de Neorama et animateur de la réunion.

Présentation du projet

Madame le Maire a introduit la réunion en accueillant les habitants et en les remerciant de s'être déplacés. Elle a ensuite présenté les tenants et les aboutissants du projet en rappelant qu'Épinay-sur-Orge, tout au long de son histoire, s'est construite par quartiers successifs : le quartier de la Croix-Ronde est appelé à devenir le quartier d'Épinay-sur-Orge du XXI^{ème} siècle.

Puis, **Arnaud Guérineau** a présenté le détail du projet en précisant, dans un premier temps, les porteurs du projet de nouveau quartier.

Outre la Ville d'Épinay-sur-Orge, Grand Paris Aménagement (GPA) porte le projet et s'est entouré des maîtres d'œuvre suivants : La Fabrique urbaine (urbaniste), Agence TER (paysagiste), Infra-service (BET VRD), Vizea (AMO développement durable), Franck Franjou (éclairagiste).

Il a ensuite rappelé les grands équilibres du projet, qui est à la fois utile, réaliste et équilibré.

Le projet, situé à l'Ouest de la commune, fera environ 40 hectares (ha) dans son intégralité. Il sera constitué de deux espaces distincts : une nouvelle zone d'activités de 15ha pourvoyeuse d'emplois et une nouvelle offre de logements attractive et de haute qualité environnementale (15ha). La transition entre les deux espaces sera matérialisée par la coulée verte intercommunale qui préservera les espaces agricoles et naturels environnants (10 ha).

Répondant aux besoins de logements diversifiés et intégrant des critères d'exigence de développement durable, de mixité sociale, de diversités générationnelles et de qualité architecturale, le projet est résolument utile. Réaliste et équilibré, le projet respecte un calendrier en phase avec les demandes du marché et le développement des transports en commun, tout en permettant une mixité d'usages (logements et activité économique).

Arnaud Guérineau a ensuite détaillé les différentes composantes du projet, en commençant par les espaces publics. Un mail central sera aménagé dans la zone de logements, où la priorité sera donnée aux piétons et aux espaces de promenade. Des liaisons douces notamment grâce à de nombreuses pistes cyclables et une bonne desserte en transports en commun favoriseront une vitesse réduite au sein du quartier. Des espaces verts diversifiés et généreux seront intégrés au quartier et des espaces de rencontre encourageront la convivialité (petites places, aires de jeux...). La gestion alternative des eaux pluviales privilégiera l'infiltration plutôt que la saturation du réseau actuel de récupération des eaux.

Des précisions ont ensuite été apportées sur les grandes caractéristiques du quartier d'habitation. Il s'étendra sur 15ha *in fine*, mais sera construit en 4 phases étalées au minimum sur 10 années de construction. Ce phasage permettra à la ville d'absorber et d'intégrer petit à petit, au fur et à mesure les nouveaux habitants.

Au total, le quartier comptera environ 500 logements, dont 75% d'accession à la propriété et 25% de logements sociaux : petits collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville, lots à bâtir, résidence intergénérationnelle. La hauteur des logements sera maîtrisée et ne pourra être supérieure à 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (12 m), ce qui représente une grande maison d'Épinay. Il y aura en rez-de-chaussée quelques commerces de proximité.

L'ensemble du quartier sera conçu dans une architecture respectueuse de l'identité spinolienne et dans le respect des critères de Haute Qualité Environnementale (HQE) qui consistent en choisir des matériaux de construction renouvelables et recyclés, notamment.

À la suite de cette présentation des principales caractéristiques du quartier d'habitation, et à la démonstration sur plans du phasage du projet, Arnaud Guérineau a passé la parole à l'architecte de l'un des projets du quartier : Monsieur Jean-Michel Daquin pour la résidence intergénérationnelle Osica.

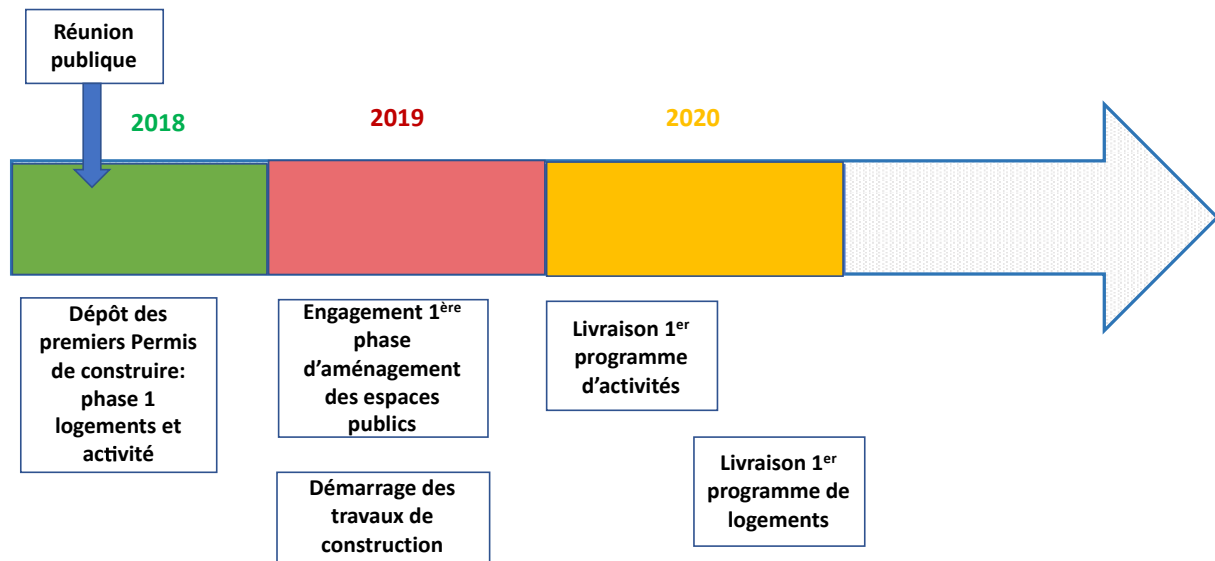
Monsieur Daquin a présenté les grands principes architecturaux de la résidence intergénérationnelle : petits immeubles, reliés entre eux par des placettes et des jardins familiaux, une salle commune pour favoriser le vivre-ensemble, l'ensemble immobilier favorisant les vues vers les terres agricoles. Il a insisté sur la prise en compte des usages dans cette architecture, réfutant l'idée d'une architecture « hors-sol ».

Arnaud Guérineau a ensuite détaillé les caractéristiques de la zone d'activités du nouveau quartier de la Croix-Ronde. Là encore, il est rappelé le phasage du projet : la zone est découpée en 3 phases successives. Tant que l'ensemble des permis de construire d'une zone ne sont pas déposés, la zone suivante ne peut pas démarrer. Cela permet une parfaite maîtrise de la construction, la cohérence de l'ensemble et évite tout surdimensionnement du projet par rapport au marché.

Il est prévu, *in fine*, que la zone d'activités représente 68 000 m² découpés en parcelles de 1 500 à 20 000 m². Il s'agit donc d'accueillir des PME-PMI, et non de grands hangars ou des usines. Une attention particulière sera portée à l'architecture des bâtiments. A terme, la zone devrait représenter environ 500 emplois dans différents types d'activités : bureaux, artisanat, PME-PMI. La zone accueillera également la nouvelle déchetterie municipale, ainsi qu'un nouveau centre technique municipal.

Grand Paris Aménagement dispose de la maîtrise du foncier de la phase 1 et plusieurs entreprises ont manifesté un très vif intérêt : OCTADIAM (fabrication et distribution de produits diamantés pour le BTP) et RITA AND SONS/ELEMENT (aménagement d'intérieur et second œuvre) notamment.

Enfin, Arnaud Guérineau a également précisé le calendrier global du projet, suivant cette frise projetée :



Après cette présentation du projet, Renaud Dupuy, animateur de la réunion, a ouvert le temps d'échange lors duquel les habitants et participants à la réunion ont été invités à poser l'ensemble de leurs questions à l'équipe municipale et à GPA.

Temps d'échanges

Questions-réponses sur la circulation en ville

La **circulation en ville** a été l'objet du plus grand nombre de questions lors de la réunion. Plusieurs points ont été récurrents : la traversée de la ville par les poids-lourds, les problèmes de stationnement, notamment au niveau du chemin des Sablons, la circulation des bus notamment rue de la Montagne et le trafic important sur le rond-point de la Croix-Ronde.

Madame le Maire confirme que le problème des poids lourds a bien été identifié, un arrêté municipal a été pris afin d'interdire leur passage dans la Ville. La police a été alertée et a mené depuis lors plusieurs verbalisations, notamment place des Monseaux.

Concernant les questions de stationnement et de circulation, chaque logement aura a minima une place de parking, et jusqu'à deux pour les logements privés individuels. Les modes de transports alternatifs seront par ailleurs développés : les arrêts de bus sont déjà prévus pour une desserte par la ligne 114, une piste cyclable sera créée sur le mail central du nouveau quartier d'habitation.

Arnaud Guérineau (GPA) a, par ailleurs, précisé que, si la largeur des rues est arrêtée, le schéma de circulation est encore à l'étude. Il est d'ores et déjà assuré que certaines voies seront en sens unique. Il est proposé aux habitants d'échanger spécifiquement et précisément sur ces questions dans le cadre d'une réunion ou d'un atelier dédié.

Enfin, grâce au développement du projet par phases, l'arrivée de nouveaux habitants ne sera pas massif et soudain. L'augmentation de la circulation sera au contraire maîtrisée et progressive, ce qui permettra d'apporter des solutions au fur et à mesure.

Questions-réponses concernant l'impact écologique du projet

De nombreuses questions et interventions ont porté sur **l'impact écologique du projet** : en consommant des terres agricoles, celui-ci remettrait en cause, selon certains participants, la biodiversité et l'environnement d'Épinay-sur-Orge, tout en mettant en péril la rentabilité de l'exploitation agricole actuellement sur ces terres.

A ces questions et remarques, la Ville d'Épinay-sur-Orge et GPA ont rappelé que la biodiversité peut aussi se retrouver en ville, et que c'est précisément le but du nouveau quartier de la Croix Ronde, qui intègre pleinement la coulée verte et propose de nombreux espaces verts pour offrir une continuité écologique.

Par ailleurs, en sélectionnant des matériaux écologiques et responsables, le projet limite son empreinte sur l'environnement.

Plusieurs questions ont également porté sur la gestion de l'eau : tant pour la préservation des nappes phréatiques que pour le risque d'inondation et d'éboulement de boues qui ont déjà eu lieu à Épinay-sur-Orge.

A ce sujet, Arnaud Guérineau a assuré que le projet a été conçu avec un principe de zéro rejet dans le réseau d'eaux pluviales, limitant ainsi de fait les risques d'inondation par débordement du réseau. Au contraire, l'infiltration dans le sol est favorisée au maximum : cela permet, d'une part, de réduire le risque d'inondation et d'autre part, de ne pas saturer le réseau actuel.

Concernant les coulées de boues, les constructions permettront au contraire de les retenir plutôt que de les favoriser.

Questions-réponses concernant la déchetterie

Plusieurs Spinoliens ont exprimé leur surprise quant au projet de déchetterie qui a vocation à occuper une partie de la zone d'activités.

Sur ce point, Maurice Legouge (adjoint au Maire, Environnement et transition énergétique, SIREDOM) a rappelé que la déchetterie actuelle devait fermer, et que les services ont réussi à la maintenir ouverte pour éviter aux Spinoliens de devoir se rendre dans les communes voisines (Morangis, Sainte Geneviève, Saint-Maurice...). Toutefois, une déchetterie requiert une certaine surface, d'où le projet de la déplacer et de l'agrandir sur le terrain de la zone d'activités. Les bâtiments et les bennes seront propres : ce ne seront pas des déchets déposés en vrac.

Questions-réponses sur les aspects administratifs

Un participant s'est interrogé sur le recours déposé contre la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC : l'avocate des requérants est Maître Corinne Lepage, la procédure est en cours au tribunal de Versailles.

Arnaud Guérineau (GPA) a confirmé qu'un recours contentieux avait été déposé contre l'arrêté de DUP de juillet 2016 pris par le Préfet. Grand Paris Aménagement et la Préfecture ont transmis des mémoires en défense en 2017. Pour le moment, le tribunal administratif ne s'est pas encore prononcé. L'audience et le jugement sont attendus pour 2018. Il a assuré que ce recours n'était pas du tout pris « à la légèreté », mais a rappelé que le recours n'était toutefois pas suspensif.

Un autre participant s'est interrogé sur l'avis de l'autorité environnementale concernant l'impact environnemental du projet et remettant en cause sa pertinence.

Arnaud Guérineau (GPA) a précisé que trois avis de l'Autorité Environnementale ont été émis en 2010, 2012 puis 2015 suite à l'actualisation de l'étude d'impact. La DUP est basée sur l'actualisation de l'étude d'impact et sur le dernier avis de l'Autorité environnementale. De fait, la DUP est, depuis lors, obtenue.

Enfin, une habitante a questionné GPA sur la procédure prévue pour les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre leur terrain. Sur ce point, Arnaud Guérineau a rappelé que de nombreux propriétaires sont favorables, notamment sur la phase 1 et que des accords sont trouvés avec certains propriétaires. En parallèle de la DUP, les discussions sont en cours et continuent.

Questions réponses concernant la zone d'activités économiques

De nombreuses questions et inquiétudes ont été exprimées sur la viabilité et l'attractivité de la zone d'activités économiques prévues dans le nouveau quartier de la Croix-Ronde : les zones d'activités comparables aux alentours seraient vides, la zone ne créerait en réalité pas d'emplois. Selon certains participants, la consommation de terres agricoles étant irréversible ; en cas d'échec, il n'y aurait donc pas de retour en arrière possible.

Arnaud Guérineau (GPA) a rappelé que plusieurs entreprises étaient d'ores et déjà intéressées pour s'implanter et que la zone d'activités va se faire progressivement, phase par phase. S'il n'y a pas de demande des entreprises par la suite, les phases suivantes ne seront pas construites et ce principe est très encadré par le PLU. Pour sa part, Madame le Maire et son équipe municipale invitent les Spinoliens à croire à leur ville et à son avenir économique.

Enfin, certains habitants se demandent pourquoi ne pas construire plutôt une zone d'activités sur le terrain en friche de la SNCF proche de la gare. Concernant ce terrain, Madame le Maire a indiqué qu'il appartenait à la SNCF et qu'il n'était pas à vendre.

Questions-réponses sur le PLU, les logements sociaux et la nécessité de bâtir

Plusieurs questions concernant le PLU (son avancement, mais également la conformité du projet avec celui-ci), de nombreuses remarques sur les logements sociaux ainsi que des doutes sur la nécessité de bâtir ont été exprimés au cours de la réunion publique.

Sur la question du PLU, l'équipe municipale ainsi qu'Arnaud Guérineau ont confirmé que le projet était conforme. Madame le Maire indique par ailleurs avoir mis le PLU en attente afin de pouvoir davantage le maîtriser.

Sur la question du logement social, l'équipe municipale a rappelé que le logement social est une obligation à laquelle toutes les communes sont soumises : le projet de la Croix-Ronde est à cet égard la meilleure des réponses. Effectivement, grâce au logement social et à la résidence intergénérationnelle prévus dans le projet, la ville n'est plus en situation de carence. Or, cette situation de carence implique d'une part de fortes pénalités de la part de l'État, et d'autre part une préemption, par le préfet, des terrains et propriétés à vendre sur la commune, jusqu'à réunir un lot suffisant pour y bâtir du logement social (sur lequel la Ville perdrait alors tout contrôle). Ainsi, le projet de la Croix-Ronde permet de conserver la pleine maîtrise de l'urbanisation d'Épinay-sur-Orge, en choisissant les logements qui y seront construits et le rythme auquel ils le seront.

Questions réponses concernant les équipements municipaux, notamment scolaires

Certains habitants se demandent si l'arrivée de nouveaux habitants n'implique pas d'agrandir les équipements municipaux, notamment l'école Camus et la maternelle des Templiers.

Sur ce point, Madame le Maire a précisé que l'agrandissement de la maternelle des Templiers est effectivement à l'étude. Par prévention, les deux terrains jouxtant l'actuelle école ont été préemptés par la Mairie.

Conclusion de Madame le Maire

Le projet du quartier de la Croix-Ronde est un projet d'avenir et de développement pour Epinay-sur-Orge. Il va permettre de construire le quartier spinolien du XXI^{ème} siècle. Aujourd'hui, la population d'Epinay est vieillissante, l'offre locale d'emplois est faible, et la ville manque de logements, notamment sociaux (seulement 14,5 %). Or, l'État impose aux municipalités de construire des logements de tout type, notamment sociaux : la ville a déjà été en situation de carence.

Par ailleurs, la ville a opté pour une procédure de zone d'aménagement concertée, à l'inverse des villes voisines : cela implique une procédure publique complexe pour les élus et les citoyens, avec une étude d'impact certes longue mais rassurante. Cette procédure apporte de fortes garanties sur la qualité et l'intérêt du projet. C'est ainsi que l'équipe municipale a refusé des promoteurs privés, prêts à réaliser des projets portés par le seul profit, et a choisi GPA, émanation de l'État. L'objectif étant de garder la maîtrise totale du projet et du développement de la ville.

La mairie continuera de communiquer sur l'avancée du projet, dans une logique d'information et de transparence vis à vis des habitants.