

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'ATHIS-MONS

QUELLE **VILLE**
POUR **2030 ?**



Ville d'Athis-Mons

COMPTE RENDU PADD
DE L'ATELIER LOGEMENTS/ÉQUIPEMENTS
DU 31 MAI 2016
20 h - École Jaurès

Seconde phase de la concertation dédiée au PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), cet atelier est consacré aux Logement et aux équipements. Il est l'occasion de restituer aux Athégiens les orientations du projet « politique » d'Athis-Mons et de recueillir leur avis sur ces différents axes ; l'écriture du PADD s'appuie sur les éléments du diagnostic de la ville ainsi que sur la vision des Athégiens exprimée lors de la première phase de concertation, et en particulier au travers des 4 ateliers thématiques soutenus en mars et avril dernier.

La séance se déroule en une heure trente environ, en présence du bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU, du service de l'Urbanisme et d'un élu. Un premier temps est réservé à la présentation des orientations de la municipalité, un second aux échanges entre participants, techniciens et élus.

Pièce jointe : **diaporama de présentation**

LES INTERVENANTS

Pour la Ville

M^{me} Hélène Jacob, responsable du service Urbanisme

M. Abdelsslem Halaoui, directeur des Services Techniques, directeur de l'Urbanisme

M. Thierry Sapena, adjoint chargé de l'urbanisme, de l'habitat, du cadre de vie et de l'environnement

Pour le bureau d'études

M^{me} Alice Doyen, M^{me} Carole Ropars, Verdi Ingénierie

M^{me} Johana Baudin, Monsieur Bertrand Boisson, Empreinte communication



LES ORIENTATIONS DU PADD – AXE N° 2 "PROMOUVOIR UN PARC DE LOGEMENTS ET DES ÉQUIPEMENTS POUR LES ATHEGIENS"

INTRODUCTION

(Carole Ropars et Alice Doyen)

Le PLU tient son origine dans la Loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain, décembre 2000) qui a modifié, entre autres, le POS (plan d'occupation des sols) en lui adossant l'expression d'un projet politique : c'est le PADD. Ce PADD doit être la clé de voûte, le cœur politique du document qui fixe les orientations de la ville. Ces orientations seront ensuite traduites dans le règlement, règlement qui sera lui opposable aux tiers, notamment dans le cadre des permis de construire. Le PADD lui est "opposable" au règlement ; il précise les orientations et il faut s'y tenir. Le PADD se projette à 15 ans, et un PLU peut faire l'objet de modifications, d'évolution au regard du contexte. En revanche, faire évoluer un PADD, c'est complexe, c'est l'objet d'ailleurs de la procédure de révision générale actuelle qui demande 1

an et demi, a minima de travail. C'est pourquoi il faut pouvoir élaborer un cadre suffisamment capable d'appréhender le contexte des années à venir, sans que nous soyons obligés d'établir des modifications. **Ce PADD est élaboré en s'appuyant sur le diagnostic, les ateliers et les acteurs qui interviennent sur le territoire** : l'État, le STIF -qui intervient notamment dans le projet d'aménagement de la RN7- et ADP, qui est un employeur important et possède également une grande partie du foncier constructible sur le territoire.

D'autres partenaires sont également consultés dans le cadre du projet, en tant qu'experts, tels que l'ADEME, qui indiquera notamment comment donner une dimension environnementale et de développement durable forte au PLU.

Dans nos différents ateliers consacrés au diagnostic, les Athégiens ont exprimé leur volonté de voir se développer une ville dynamique, animée, avec des lieux de vie pour les jeunes et les familles. Notre axe n° 2, consacré aux logements et aux équipements, va répondre à cet objectif. En effet, le PADD devra indiquer quels sont donc les logements à produire, avec quelle diversité, selon quelles typolo-



gies, etc. pour assurer le parcours résidentiels des Athégiens, c'est-à-dire, disposer d'une offre de logements adaptée à chacune des étapes de la vie.

De la même manière, il s'agit de préciser comment nous répondrons aux besoins des Athégiens en matière de commerces et d'équipements, qui constituent les lieux de vie et d'échange. De plus, ces éléments présentés comme centraux pour structurer l'espace urbanisé ne sont efficaces et ne jouent pleinement leur rôle que s'ils sont suffisamment accessibles, grâce notamment à des voies de déplacement et à des espaces publics de qualité.

Notons enfin que les cartes viennent illustrer les propos. Si par exemple on indique des secteurs pour installer des commerces, cela ne signifie pas qu'il ne pourra pas y avoir de commerces sur d'autres secteurs. L'étape d'identification précise des secteurs se fera lors du règlement et du zonage. La cartographie du PADD est donc illustrative.

Verdi Ingénierie présente les éléments du diaporama relatifs à ce 2^e axe du PADD : "Promouvoir un parc de logements et des équipements pour les Athégiens".

Cf. notre diaporama de présentation

> Les orientations du PADD

> Les trois grands axes du PADD

- AXE 1 : Améliorer le cadre de vie et l'environnement (développé le 24 mai, cf. atelier PADD N° 1)
- **AXE 2 : Promouvoir un parc de logements et des équipements pour les Athégiens**
 - Conforter les pôles de vie des quartiers et favoriser les échanges
 - Adapter les équipements aux besoins des Athégiens
 - Répondre à la diversité des besoins en logements
- AXE 3 : Articuler emplois, déplacements et développement économique (développé le 7 juin, cf. atelier PADD n° 3)

LES INTERVENTIONS

QUELLE EST LA "LONGÉVITÉ" DU PADD ?

Si une "future" équipe municipale, pour exemple, décidait de "détricoter" ce PADD ? Pourrait-elle le faire ?

> Le PADD ne peut être modifié sans une procédure de révision générale du PLU. C'est donc une procédure globale, qui nécessite au minimum 2 ans de temps, de la délibération à l'approbation.

Il est possible de modifier d'autres documents,



le règlement par exemple, il s'agira-là d'une révision simplifiée (d'une durée de 6 mois environ) lorsque, pour exemple, il est nécessaire de faire évoluer le règlement pour permettre un projet ou une opération.

EPT 12 ET COMPÉTENCE URBANISME, LES RÈGLES SONT-ELLES INCHANGÉES ?

L'EPT 12 a aujourd'hui la compétence urbanisme pour le PLU. Comment sont gérés les documents et projets dans ce nouveau cadre ?

> Toute procédure engagée avant le 1^{er} janvier 2016 reste de la compétence de la ville (même si elle est financée par l'EP, c'est le cas précisément de notre révision générale). Tout ce qui sera engagé après, le sera dans le cadre du PLU intercommunal.

OPAH (OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT) ET LOGEMENTS INSALUBRES

Quand on parle de rénovation, de quoi parle-t-on exactement ? D'aménagement acoustique, thermique, écologique ? De traitement des façades... ? Sur les 3F par exemple qu'a-t-on fait ?

Il y a des réhabilitations de logements (mises aux normes, électricité, etc.) et

des rénovations urbaines : aux 3F pour exemple avec l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) on a détruit les barres, construit des immeubles et petits pavillons, revu le plan de circulation etc. Nous pouvons avoir les 2 types d'opérations. Pour ce qui est de la rénovation urbaine, un nouveau cycle "ANRU" vient de commencer.

Il y a également du logement social "privé", c'est le cas du Clos Nollet de la Siam, et dans ce cas la Ville ne peut pas intervenir.

En revanche dans les secteurs où rien n'est fait nous pouvons, pour exemple, inscrire une zone en ZAC (zone d'aménagement concerté), pour, à terme, pouvoir intervenir.

D'une façon générale, il faut retenir que les OPAH sont conduites pour inciter, orienter et accompagner les bailleurs et propriétaires privés à entretenir et valoriser leur patrimoine, par la mise en œuvre d'un dispositif d'aides et d'incitations. Il s'agit de favoriser la résorption des logements insalubres notamment en aidant les propriétaires à conduire des opérations qui peuvent être lourdes techniquement et financièrement.

BESOINS EN LOGEMENTS ET ZONES POTENTIELLES

Nous identifions une zone sur la cartographie, s'agit-il de ce qu'on appelle les Guyards ?

Oui effectivement, elle se situe dans la zone ADP. L'objectif est de recenser toutes les zones potentiellement aménageables pour accueillir de nouveaux logements. Il faut que les Athégiens puissent connaître ce potentiel.

LOGEMENTS INSALUBRES

Quels sont les critères pour identifier les logements insalubres ?

Sur la cartographie, des zones de logements insalubres ont été identifiées (en violet) dans le cadre du diagnostic et par les services de l'Etat. Ces zones sont inscrites dans le cadre d'OPAH.

Les critères sont multiples : l'âge du bâti, les dégradations, les déperditions thermiques, énergétiques, l'absence d'équipements (type ascenseurs)... À Athis Mons, ces bâtiments existent dans le collectif mais aussi beaucoup dans les zones pavillonnaires.

MAÎTRISE DE L'URBANISME

Sur les secteurs de la Cité de l'air et de la ferme Thureau, que va-t-on faire ?

> La Cité de l'Air est inscrite dans cet axe (maîtrise de l'urbanisme) effectivement, parce que nous l'avons inscrite en ZAC, afin de maîtriser les projets sur cet espace de 33 ha. C'est l'outil juridique qui nous semblait le plus approprié, nous sommes en cours de rédaction du cahier des charges et avons cerné (d'ailleurs au travers de délibérations) les objectifs de ce secteur.

Sur la ferme Thureau, c'est la même logique, la ville encadrera les projets. Ce bâtiment est recensé comme bâtiment remarquable dans notre projet de PADD. Pour mémoire, la charpente est référencée (12^e siècle). Ce bâtiment a donc vocation à devenir un équipement public. Il doit retrouver sa place au cœur d'un projet qualitatif.

FERME THUREAU ET PROJET DE PONT SUR LA SEINE

Est-ce la présence de ce bâti remarquable de la ferme Thureau qui a fait échouer le projet de pont ?

L'intérêt de ce pont était de faire la jonction entre N6 et A, et l'emprise qui grevait les parcelles sur ce secteur a été levée. Le projet a été abandonné par l'État.

De façon générale, ce type de projet fait systématiquement l'objet d'études très lourdes et d'enquêtes publiques. Ils ne peuvent se mettre en place sans concertation et contre l'avis des riverains et usagers, dans des zones par ailleurs extrêmement denses. Nous pouvons citer de nombreux projets qui restent en l'état depuis des décennies, faute de consensus, de cohérence, de fiabilité technique...

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur d'ADP, quels seront les hauteurs maximales ?

> Sur ce secteur nous sommes en UH (c'est 10 m), mais il y a d'autres contraintes : celles des pistes avec des altimétries règlementées par la DGAC (Direction générale de l'aviation civile), et nous avons également un secteur en PPRP (plan de prévention des risques professionnels).

La hauteur des constructions sur la RN7 ?

> Elles ne pourront être supérieures à l'existant, d'une part, et d'autre part les bâtiments n'excéderont pas R+5 (R + 6 sur certains axes). Mais au-delà, c'est la manière de construire qui sera importante.

Sur les entrées de ville ?

> Entrée Nord, coté Concorde, c'est une réflexion sur un périmètre global ; d'une façon générale, sur les entrées de ville, il s'agit d'aménagements pour qualifier les espaces et retrouver l'attractivité attendue pour la ville.



STADE BARRAN

Beaucoup de rumeurs de projets ont circulé ces dernières années... qu'en est-il ?

> Il y a eu effectivement des projets, avec des commerces peu qualitatifs, 130 logements sociaux et une résidence hôtelière. Ces projets ne verront pas le jour. Les PC ont été annulés. Nous sommes encore au stade de la réflexion sur ce secteur et nous avons une exigence de qualité. Il n'y aura pas, par ailleurs, de logements.

CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS

Sur la ville, a-t-on des projets en partenariat "public-privé" ?

> Le partenariat public-privé (PPP) est un mode de financement par lequel la collectivité fait appel à des prestataires privés pour financer (et gérer) un équipement public... Et non, ce n'est pas l'orientation de la ville. Nous souhaitons assurer les financements de nos équipements pour en avoir la maîtrise et assurer notamment des services de qualité, répondant précisément aux attentes des usagers.

ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

Une participante fait un retour sur les

éléments présentés dans le cadre de l'atelier précédent.

| Résidentialiser, concrètement c'est quoi ?

> Dans les ensembles de logements collectifs, c'est distinguer ce qui est du domaine privé de ce qui constitue l'espace public. On identifie cette "domanialité" pour pouvoir qualifier les espaces privés, dont l'usage va bénéficier aux résidents, aux locataires. On va ainsi créer des aménagements : clôtures, jardins, végétation, jeux, dispositifs de sécurité... Les habitants peuvent s'approprier ces espaces qui améliorent leur cadre de vie et freinent les intrusions extérieures également.

...

En conclusion, rendez-vous est donné aux participants, pour le dernier atelier du PADD, le mardi 7 juin, école Jaurès, consacré au développement économique et aux mobilités. Ce dernier volet constituera l'ultime séance de concertation avant que ce projet de PADD ne soit présenté à l'ensemble des Athégiens dans le cadre de la réunion publique de présentation du 24 juin prochain, puis débattu en Conseil municipal, le 22 juin, et soumis au vote du Conseil territorial, le 28 juin 2016.