

# SEINE-INFOS



**SPECIAL  
BETON**

OCT. NOV. 94

APAQS

Compte - rendu  
de la  
**REUNION PUBLIQUE**  
**APAQS**

(Association Pour l'Aménagement du Quartier Seine)  
du 11/10/94  
Salle de la poste Annexe  
rue Monttessuy

Plus de cent personnes ont répondu à notre invitation.

Que toutes celles qui n'ont pu trouver qu'une place à peine confortable dans la salle, pire, qui ont dû rester debout dans l'entrée, qui ont dû même repartir faute de pouvoir approcher, veuillent bien excuser les responsables de l'APAQS.

Il était difficile d'envisager cette soirée en dehors de notre quartier. Cela ne peut que souligner le manque flagrant d'une véritable salle de réunion.

Que votre compréhension soit remerciée.

Le Président,  
Jacques SUBITTE

Seine Infos Octobre 1994

Association Pour l'Aménagement du Quartier Seine de Juvisy  
(APAQS)  
BP N° 3  
91260 Juvisy sur Orge

Imprimé par nos soins)

# PROJET DE ZAC MONTESSUY

Résumé des informations recueillies lors des réunions avec la Municipalité les 27 et 29 Septembre et 4 Octobre 1994.

## Organisation de la ZAC

Découpage du site en deux îlots :

- |                         |             |                         |
|-------------------------|-------------|-------------------------|
| - à usage d'habitation  | - au Sud    | 120 x 45 mètres environ |
|                         | - au Centre | 100 x 45 " "            |
| - à usage d'activités : | - au Nord   | 85 x 35 " "             |

Ces zones sont délimitées par des voies existantes ou nouvelles

- |                  |                           |                            |
|------------------|---------------------------|----------------------------|
| - Rue Montessus  | largeur minimum 18 mètres | avec deux rangées d'arbres |
| - Quai Gambetta  | sans changement           |                            |
| - Rue "Nouvelle" | largeur 20 mètres         | avec deux rangées d'arbres |
| - Rue "Avenir"   | largeur 13 mètres         | avec une rangée d'arbres   |

La surface totale de la zone est de :	21 800 m <sup>2</sup>
Les surfaces de voiries rétrocédées au domaine public sont de :	6 200 m <sup>2</sup>
La surface constructible est donc de :	15 600 m <sup>2</sup>

## Construction

- Le niveau de référence des rez- de chaussée des constructions est environ au niveau de la rue Montessus (niveau atteint lors de la crue centenaire de 1910).

- Les habitations sont constituées de 9 blocs disposés selon l'axe Nord-Sud, c'est à dire aux façades orientées Est-Ouest.

Ce sont globalement des bâtiments de 12 mètres de large, de 4 et 6 étages sur rez- de chaussée, avec les cinquièmes et sixièmes étages en retrait. Ceci permet d'avoir une distance entre bâtiments de 18 mètres environ pour une hauteur de 19 mètres environ.

- Les activités forment un ensemble continu selon l'axe Est-Ouest, avec des alternances de 4 et 6 étages sur rez- de chaussée et une hauteur totale maximale de 21 mètres.

- Les surfaces construites seront de 43 550 m<sup>2</sup>, réparties comme suit :

- |                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Zones d'activités :             | 10 000 m <sup>2</sup> |
| - Zones logements :               | 32 750 m <sup>2</sup> |
| - Pavillons existants maintenus : | 800 m <sup>2</sup>    |

Ceci correspondra à un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 2,8.

A noter qu'en périphérie, les COS objectifs du tout récent Plan d'Occupation des Sols (POS) sont respectivement de 1,5 au Sud, 1 au Nord et 0,4 à l'Ouest.

## Logements

Les objectifs sont :

- |                   |         |             |
|-------------------|---------|-------------|
| - <u>Taille</u> : | F1 - F2 | 40% maximum |
|                   | F3      | 45% minimum |
|                   | F4      | 15% minimum |

- |   |          |   |
|---|----------|---|
| - <u>Types d'accès</u> ion à la propriété : | - libres | 50%   |
|   | - aidés  | 50% soit : 35% de Prêts Locatifs Aidés<br>15% de Prêts Conventiionnés |

- Quantités : Au total, ceci représente environ 420 logements.

## Population

- On peut estimer que 1000 m<sup>2</sup> d'activités peuvent générer 400 emplois tertiaires ;  
420 logements peuvent correspondre à 900/950 personnes ;  
soit au total, en résidents, environ 1000 personnes sur le site.

- La densité de population est aujourd'hui, dans le Quartier Seine de 125 habitants par hectare et, en moyenne pour la Commune de 58.

Cet accroissement, hors ZAC Bords de Seine, porterait la densité à plus de 220 habitants par hectare.

## Stationnement

- Les parkings sont prévus en premier sous-sol, sauf pour les bâtiments le long de la rue Montessuy, où il y aurait deux niveaux de sous-sol.

A noter que tous ces parkings sont inondables, en moyenne tous les quatre à six ans.

- Les besoins pour les logements seraient d'environ 500 places. Seules 450 places sont réalisées, soit un déficit de 50 pour lesquelles des solutions sont à trouver. En outre, les 50 à 55 places nécessaires aux "invités" saturent les possibilités de stationnement le long des rues Montessuy, "Nouvelle" et "Avenir".

- En ce qui concerne les activités, s'il y a 400 emplois de créés, les 100 à 110 places réalisables sont certainement insuffisantes.

## Circulation

L'étude, limitée à l'impact de la ZAC Montessuy, aurait pour conclusion des augmentations de trafic aux heures de pointe de :

- + 2% sur le pont SNCF,
- + 0,7% sur le pont de la Seine,
- + 7% dans chaque sens rue Montessuy,

• non chiffré Quai Gambetta.

## Ecoles

Seraient créées, dans la zone réservée, de l'autre côté de la rue Montessuy, en mitoyenneté partielle avec le Parc Argeliès :

- 2 classes maternelles,
- 3 classes élémentaires.

Une création équivalente serait occasionnée pour la ZAC Bords de Seine.

## Etude des sols

- Il n'y a pas de pollution dans les zones où des sondages ont pu être effectués.

- L'impact sur les crues serait de plus 1 centimètre en hauteur et plus 1 centimètre par seconde en vitesse.

## Assainissement

Les réseaux existants seraient suffisants ?

## Planning

### *Phase administrative*

- 1994 / 1995 : - Conseil Municipal, dernier trimestre 94 ?
  - Enquête publique fin 94
  - Rapport de Commissaire Enquêteur début 95
  - Création de ZAC : approbation du PAZ et des équipements publics, déclaration d'utilité publique et parcellaire permettant les procédures d'expropriation, soumises au Conseil Municipal fin 95.
  - Premières acquisitions foncières pour fin 95.

### *Phase réalisation*

- 1996 / 1997 : - Construction de trois blocs zone Sud, côté Gambetta (100 logements environ)
- 1998 / 2002 : - Construction des autres logements
- 2002 / 2004 : - Construction des activités.



# PROGRAMME LOCAL de l' HABITAT

## (Remarques concernant le Projet de Programme Local de l'Habitat Arrêté au Conseil Municipal du 29 Juin 1994)

La lecture du projet de PLH (Programme Local de l'Habitat) élaboré suite à la "Loi d'Orientation pour la Ville" de 1991, nous amène à exprimer les remarques suivantes :

### - En ce qui concerne les objectifs

• Les objectifs résultent, suite au diagnostic effectué, du manque de logements sociaux dans la Commune : 15,6% au lieu de 20%.

• Ceux-ci doivent effectivement :

- s'inscrire dans le cadre du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France)

- garantir l'équilibre social et démographique de la population et se centrer sur :

- les besoins particuliers des personnes âgées

- le maintien d'un habitat ancien de qualité.

• Par contre, nous refusons une traduction *a priori* de ces objectifs,

- en termes quantitatifs : 300 à 350 logements nouveaux sur cinq ans, en particulier sans estimation du "parc locatif de fait" inclus dans un parc locatif privé prépondérant, ni des réalisations en cours ;

- en termes de pourcentages : 30% de logements sociaux parmi les logements parmi les logements à construire, sans en définir l'enveloppe et une proposition de 10% en faveur de l'habitat adapté.

S'il est méritoire d'aider les jeunes, heureusement biens dans leur majorité, il n'y a pas lieu de transformer notre ville en centre d'insertion sociale à l'image de projets en cours, certainement déjà suffisants à notre échelle.

### - En ce qui concerne le programme d'actions

Nous ne pouvons souscrire in extenso à ce programme très simplificateur.

1./ Pourquoi limiter les interventions, dans le temps, aux trois ZAC (Zones d'Aménagement Concertées) en cours d'étude dans les quartiers Entrevoies et Seine ?

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) suggère d'autres secteurs qui pourraient être pris en compte :

- Zone NA Wurtz/Hoche

- Zone NA-UG

- Zone UPM

- sans oublier, en "Divers", les actions ponctuelles au fur et à mesure d'opportunités.

2./ En ce qui concerne les trois sites d'aménagement précisés, il serait nécessaire de fixer en valeur absolue et non en pourcentage, dans les esquisses de programme, les parcs de logements envisagés, dont la part de logements sociaux.

Ceci permettrait d'évaluer à terme l'impact avec les contraintes techniques et administratives afférentes, sur les quartiers considérés et d'appréhender la surdensification résultante qui pourrait être largement préjudiciable à une vie locale harmonieuse et sereine.

Le diagnostic effectué montre déjà un déséquilibre important quant à la densité en habitants par hectare et par quartier :

- Plateau 49, Centre 44, Entrevoies 81, Seine 125 et, pour mémoire, Paris 204.

Nous voulons croire que ces réflexions apporteront leur contribution à l'élaboration finale du PLH qui, en tout état de cause, ne peut être qu'orientatif.

# MOTION

Le projet de Plan d'Aménagement de Zone, pièce constitutive du dossier de réalisation de la ZAC Monttessuy, présenté lors de la réunion publique du 4 octobre 94, est inacceptable pour la majorité des habitants du Quartier Seine, sinon pour tous les Juvisiens.

## - Pourquoi ?

### - Au niveau des objectifs :

Ce PAZ ne respecte pas les intentions exprimées dans les documents de présentation du POS (Novembre 92), du PAZ (Septembre 94), dans les lettres aux riverains du Quartier Seine de Février 94 et Mars 92, à savoir :

- Construire 30% de logements sociaux, projet déjà réputé ambitieux, et 70% de logements privés ;
- Envisager sur 10 ans, pour un accroissement de 2000 habitants :
  - 300 à 400 logements dans les secteurs à gabarit et nouveau POS,
  - 550 logements dans l'ensemble des zones NA Pasteur, Monttessuy, Bords de Seine ;
- Rechercher l'implantation d'activités économiques ;
- Améliorer la vie quotidienne du Quartier en réalisant des espaces publics de qualité et en revalorisant les bords de Seine ;
- Prendre en compte l'ensemble du Quartier pour les adaptations souhaitables en terme de voirie, de liaisons piétonnes, d'implantations commerciales, d'équipements, de transports en commun...

### - Au niveau des prestations :

On constate :

- Une densité inacceptable
  - . En surfaces à construire : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 2,8, alors que aux abords immédiats, les COS sont limités à 1,5, 1 et 0,4.
  - . En population : densité future supérieure à 220 habitants par hectare, pour actuellement 125 dans le Quartier Seine et en moyenne communale 58.

*Il ne faut pas construire aujourd'hui ce que nos enfants détruiront à l'explosif dans trente ans.*

- Un manque d'espace public de qualité pour le repos et la détente des personnes âgées et des enfants. Il y a, bien sûr, la Base de Loisirs de Draveil !...
- Rien pour la sécurité des personnes et des biens
- Aucune revalorisation du front de Seine et de la rive du fleuve
- Un risque certain de dépréciation du bâti "résidentiel" existant

## Que voulons-nous ?

Tel que prévu en Mars 92, une présentation simultanée des ZAC Monttessuy et Bords de Seine, prenant en compte :

- dans le cadre de l'environnement immédiat :
  - ZAC Pasteur à Juvisy
  - ZAC Bords de Seine à Athis Mons
  - ZAC Chatillon à Viry Chatillon
  - Centrale d'enrobage au bitume INFRA à Viry Chatillon, etc...
- dans les domaines des aménagements :
  - Circulation
  - Transports en commun
  - Stationnement
  - Centre de commerces
  - Centres d'activités
  - Equipements et espaces publics
  - Sécurité des personnes et des biens
  - Inondations et Assainissement