

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**

2

**DU 24 SEPTEMBRE 2015**

**SECTEUR JEAN ZAY : ARRET DU BILAN DE LA CONCERTATION  
ET MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE  
CREATION DE LA ZAC JEAN ZAY, DE L'AVIS DE L'AUTORITE  
ENVIRONNEMENTALE ET DU BILAN DE LA CONCERTATION**

**RAPPORT**

Par délibération du 14 octobre 2011, le conseil municipal a approuvé la définition des objectifs du projet de réaménagement du secteur Jean Zay et des modalités de la concertation préalable conformément à l'article L 300-2 du code de l'Urbanisme.

- Organisation, au minimum, de deux réunions de concertation publique ;
- Mise en œuvre de deux expositions en Mairie, à chacune des étapes de maturation du projet;
- Pendant toute la durée de la concertation préalable, tenue à disposition en Mairie d'un registre destiné à recueillir avis et observations et possibilité d'effectuer la même démarche sur le site internet de la Ville au moyen d'une rubrique spécialement dédiée.

Afin de répondre aux objectifs définis à savoir :

- Développer sur le site une programmation urbaine mixant du logement étudiant neuf ou réhabilité, une nouvelle offre de logement classique, des programmations à vocation économique essentiellement tertiaires et commerciales, accompagnées par de nouveaux espaces publics valorisants et qualitatifs et des équipements publics nécessaires au projet ou d'envergure communale ;
- Intégrer le nouveau quartier dans son environnement urbain, en créant et en favorisant des convergences, tant en lien avec le parc de Sceaux, qu'avec les secteurs pavillonnaires limitrophes et le centre-ville d'Antony ;
- Concevoir le quartier dans une logique de développement durable affirmé et valoriser la présence des réseaux de transports en commun existants (RER, bus, Paladin) et projeté (tramway).

La mise en œuvre de ces modalités est retracée dans le bilan ci-joint. La mise à disposition du dossier, ainsi que de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale sera effective en mairie du 9 au 24 novembre 2015.

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir approuver, d'une part le bilan de la concertation préalable conformément à l'article L 300- 2 du code de l'Urbanisme pour le projet de réaménagement du secteur Jean Zay et d'autre part les modalités de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC Jean Zay, de l'avis de l'autorité environnementale et du bilan de la concertation.

**OBJET : SECTEUR JEAN ZAY : ARRÊT DU BILAN DE LA CONCERTATION**

2.01

Le CONSEIL MUNICIPAL ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L 300-2 et suivants du code de l'Urbanisme ;

VU sa délibération du 14 octobre 2011 fixant les modalités de concertation préalable liée au projet de réaménagement du secteur Jean Zay ;

CONSIDERANT que l'ensemble des modalités décrites dans cette délibération ont été remplies ;

CONSIDERANT le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

VU le débat en conseil municipal sur le bilan de la concertation ;

Après en avoir délibéré ;

ARTICLE UNIQUE : arrête le bilan de la concertation qui a été menée en application de l'article L 300-2 du code de l'Urbanisme, annexé à la présente délibération.

Suivent les signatures

.....

Pour extrait conforme  
Le Maire

# BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER JEAN ZAY

---

## Objet de la concertation

La concertation sur le projet de réaménagement du secteur Jean Zay s'inscrit dans la poursuite de la réflexion de l'évolution de ce secteur.

## Les modalités de concertation:

Par délibération du 14 octobre 2011, le conseil municipal a approuvé la définition des objectifs du projet de réaménagement du secteur Jean Zay et des modalités de la concertation préalable conformément à l'article L 300-2 du code de l'Urbanisme.

- Organisation, au minimum, de deux réunions de concertation publique ;
- Mise en œuvre de deux expositions en Mairie, à chacune des étapes de maturation du projet;
- Pendant toute la durée de la concertation préalable, tenue à disposition en Mairie d'un registre destiné à recueillir avis et observations et possibilité d'effectuer la même démarche sur le site internet de la Ville au moyen d'une rubrique spécialement dédiée.

Afin de répondre aux objectifs définis à savoir :

- Développer sur le site une programmation urbaine mixant du logement étudiant neuf ou réhabilité, une nouvelle offre de logement classique, des programmations à vocation économique essentiellement tertiaires et commerciales, accompagnées par de nouveaux espaces publics valorisants et qualitatifs et des équipements publics nécessaires au projet ou d'envergure communale ;
- Intégrer le nouveau quartier dans son environnement urbain, en créant et en favorisant des convergences, tant en lien avec le parc de Sceaux, qu'avec les secteurs pavillonnaires limitrophes et le centre-ville d'Antony ;
- Concevoir le quartier dans une logique de développement durable affirmé et valoriser la présence des réseaux de transports en commun existants (RER, bus, Paladin) et projeté (tramway).

## Présentation du projet de réaménagement du secteur Jean Zay.

Le périmètre d'étude se trouve au nord de la Ville, à proximité du pôle de la Croix de Berny, en bordure du parc de Sceaux, de l'A86 et de l'avenue du Général de Gaulle.

A ce jour, il est exclusivement occupé par la résidence universitaire Jean Zay. Des bâtiments désaffectés, à l'Ouest du site ont été démolis ces dernières années. Le bâtiment A, sur la pointe Nord-Est, bénéficie d'une importante réhabilitation menée par la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre (CAHB). La réhabilitation du bâtiment A permettra de conserver la mémoire de l'architecture d'Eugène Beaudouin, emblématique des années cinquante. Cette réhabilitation porte sur 316 logements étudiants.

Aux franges du périmètre, au Nord, se positionne un bâtiment tertiaire de bureaux incluant à l'Ouest, le commissariat de police, et à l'Est, la sous-préfecture.

Au Sud, un projet d'extension de l'EHPAD La Chartraine est en cours. Les quartiers riverains sont principalement pavillonnaires.

Une seconde réunion publique a été organisée le 19 mai 2015 à l'espace Vasarely. Cette réunion a également été annoncée par voie d'affichage sur les panneaux administratifs, dans le magazine de la ville et sur la page dédiée au projet sur le site internet de la ville.

Elle a réuni environ 200 personnes également.

Cette réunion a été l'occasion de présenter le projet de réaménagement du secteur Jean Zay en exposant un plan masse schématique, les volumétries projetées, les modes de déplacements, les principes de destinations des différents îlots et enfin le phasage projeté.

Le diaporama et les panneaux ont été mis en ligne sur le site de la ville suite à la réunion. Ils donnent lieu depuis lors à une exposition dans le hall de la mairie.

Parallèlement, un registre a été tenu à disposition du public à l'accueil de l'hôtel de ville depuis novembre 2011.

31 remarques ont été apposées dans le registre jusqu'en juillet 2015.

Les sujets évoqués sont traités ci-dessous.

De surcroît, des publications régulières ont été faites sur le site internet de la ville : les diaporamas présentés en réunions publiques, les panneaux de concertation exposés.

De même les habitants avaient la possibilité de s'exprimer sur le site en publiant des remarques : 175 avis ont été publiés de 2012 à 2015 et 186 courriels ont été reçus du 8 novembre 2011 au 16 septembre 2015.

Enfin, des articles et parutions ont ponctué toute la phase de l'élaboration du projet dans le journal de la ville : mensuellement de novembre 2011 à mai 2012, en septembre et novembre 2013 et d'avril à juin 2015.

## **La synthèse des observations recueillies et leur prise en compte dans le projet**

Toutes les demandes consignées dans les registres (31), les observations formulées en réunions publiques, les courriels reçus (186), ont été analysés. Il ressort des observations formulées, plusieurs grands thèmes de débat :

### A – Principes du projet et organisation du plan masse

Concernant les quelques avis négatifs exprimés sur les principes du projet, ils portent sur la volonté de conserver le cadre bâti existant conçu par Eugène Baudouin et incidemment les 2000 logements étudiants, ainsi que les équipements affectés à la vie étudiante pré existants sur le site. Les avis portent en grande majorité plus sur l'opportunité de maintenir du logement étudiant que sur le projet de réaménagement urbain du quartier. Enfin ils regrettent la disparition de l'espace vert central autour duquel étaient organisées les barres d'Eugène Baudouin. Quant à l'organisation du plan masse, les critiques portent sur le positionnement considéré comme anarchique des nouveaux bâtiments au sein des îlots et sur la privatisation des espaces extérieurs et, à contrario, le manque supposé de lieux de rencontres et d'échanges.

Les avis positifs considèrent que le projet va permettre au quartier de reprendre vie et qu'il est nécessaire d'apporter une mixité entre logements étudiants, sociaux et logements en accession. L'accessibilité depuis les transports en commun et la proximité vis-à-vis du centre-ville sont appréciées, ainsi que l'ouverture du futur quartier sur son environnement. La place centrale, protégée des nuisances liées au trafic routier, devrait pouvoir jouer le rôle de centre animé et vivant du quartier.

par des logements séniors, des logements en foyer pour les jeunes, voire par des logements intermédiaires pour les jeunes couples.

Les réponses apportées sont les suivantes : la programmation en logements étudiants répond aux termes de la convention pour le développement de l'offre sociale de logement étudiant sur le site de la résidence universitaire d'Antony entre l'Etat, le Conseil Général des Hauts de Seine, la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre et la Ville d'Antony signée le 28 juin 2013. Une partie du reste de la programmation sera consacrée à du logement social. La densité est comparable à celle de la RUA à son origine et est comparable aux opérations récentes réalisées ou en cours sur la commune (Bas Graviers/Crocheteurs, Domaine de Tourvoie, Pajeaud). Les épannelages sont finement étudiés pour être cohérents avec le contexte essentiellement pavillonnaire aux pourtours du site et progressivement monter à l'approche de la rue de la Renaissance et de la place centrale.

### C- l'Offre en équipements, commerces et services

Les avis négatifs considèrent que les équipements existants sont suffisants et doivent être conservés en les valorisant. Certains indiquent également que le quartier ne sera pas suffisamment dense pour recevoir du commerce.

Les avis positifs insistent sur la programmation en matière de commerce de proximité de façon à répondre, d'une part, aux besoins quotidiens du quartier et d'autre part à contribuer à l'animation au cœur de celui-ci.

Les propositions en la matière sont nombreuses : magasins de bouche, restaurants de différentes catégories, boulangerie, magasin de sport, salon de thé/café, bar ouvert tard le soir, des espaces de services type « co working », un hôtel, un gymnase, une piscine couverte, des salles de sport ouvertes aux étudiants, une annexe de la médiathèque, un IUT, un espace culturel avec lieu d'exposition, des ateliers d'artistes, des espaces de rencontres intergénérationnels, un centre de télétravail permettant d'exercer des activités professionnelles en libre-service, une véritable esplanade devant la Sous-Préfecture, une passerelle piétonne au-dessus de l'A86, un théâtre de verdure, un petit parc d'attraction, une activité de soin de type Croix Rouge, un parking souterrain à coût modéré, le réaménagement de la gare Croix de Berny et des espaces publics alentours.

Les réponses sont les suivantes : la programmation de base en équipement public répond aux besoins générés par le nouveau quartier, à savoir un groupe scolaire de 10 classes environ et une crèche de 60 berceaux. Un équipement public complémentaire est prévu le long de l'allée en prolongement de l'avenue de Sceaux et en vis-à-vis du bâtiment A en cours de réhabilitation. Cet équipement ne reçoit à ce jour aucune programmation. A ce stade environ 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales verront le jour dans le cadre du projet de façon à répondre à la demande locale et à contribuer à l'animation de la place et des voies adjacentes. Une étude spécifique précisera les attendus de la programmation commerciale. Environ 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces complémentaires à rez-de-chaussée pourront recevoir des activités de services. Un parking de 250 places est prévu sous la place centrale. Il n'aura pas de vocation à répondre aux besoins des pendulaires, mais à ceux liés au fonctionnement du quartier. La passerelle au-dessus de l'A86 est en dehors du périmètre de l'opération. Ses contraintes techniques et fonctionnelles seront évaluées avec le STIF et le Conseil Départemental 92 maîtres d'ouvrage du tramway et gestionnaires de l'avenue du Général de Gaulle. La gare de la Croix de Berny fait l'objet d'un projet de réhabilitation lourde porté par la RATP, tandis que les espaces publics alentours seront réaménagés à l'horizon 2020 dans le cadre du prolongement du tramway.

**OBJET : SECTEUR JEAN ZAY : MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC JEAN ZAY, DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DU BILAN DE LA CONCERTATION**

2.02

Le CONSEIL MUNICIPAL ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;

Vu les articles L.122-1-1 et R.122-11 du Code de l'Environnement portant sur la procédure de mise à disposition du public ;

Vu l'avis favorable émis par la Commission de l'Urbanisme et des Travaux ;

CONSIDERANT la volonté de la Ville de créer une ZAC sur le secteur Jean Zay ;

CONSIDERANT la nécessité de mettre à disposition du public le dossier de création de la ZAC du secteur Jean Zay comprenant l'étude d'impact relative au projet, l'avis de l'autorité environnementale sur cette étude d'impact et le bilan de la concertation dûment approuvé, conformément aux dispositions du code de l'environnement précitées.

Après en avoir délibéré ;

ARTICLE UNIQUE : Approuve les modalités suivantes de la mise à disposition du public :

- Le dossier comprenant les documents précédemment énumérés, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles seront déposés au service de l'urbanisme à la mairie d'Antony du 9 au 24 novembre 2015 inclus, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre prévu à cet effet ou les adresser par écrit à l'adresse suivante Mairie d'Antony - Place de l'Hôtel de Ville - BP 60086 - 92161 ANTONY CEDEX – A l'attention de Monsieur le Maire ;
- Un avis rappelant les modalités de cette mise à disposition sera publié au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, conformément aux dispositions de l'article R. 122-11 du code de l'environnement ;
- A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui sera tenu à la disposition du public sur le site internet de la ville, en application des dispositions de l'article R. 122-11 du code de l'environnement.

Suivent les signatures

.....

Pour extrait conforme  
Le Maire