

“  
Saviniens, votre avis  
compte !

Soyez nombreux à  
contribuer à la définition  
de notre nouveau cœur de  
ville. ”



**ZAC**

Cœur de ville Gare

**DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE**  
ÉTUDES PRÉALABLES À LA CRÉATION  
DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)  
«**CŒUR DE VILLE GARE**»

**du 18 novembre 2024 au 13 mai 2025**

1. EXTRAITS DES DÉLIBÉRATIONS
2. PLAN DE SITUATION
3. PLAN DU PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ
4. NOTICE EXPLICATIVE FIXANT LES OBJECTIFS DE LA ZAC
5. SUPPORTS DÉDIÉS À LA CONCERTATION

**Nota :**

Ce dossier sera complété au fur et à mesure des études et des temps de concertation.



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 19 décembre 2023  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2023-12-19\_3419

**Savigny-sur-Orge – Modalités de concertation préalables à la création de la ZAC Cœur de ville Gare**

L'an deux mille vingt-trois, le 19 décembre à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 13 décembre 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Orly	M. BAGÉ Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	Mme CAPELO	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	M. AFFLATET	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. TEILLET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	Mme BOIVIN	P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. CONAN	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. LESSELINGUE	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme LINEK	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme VALA	P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme FREIH-BENGABOU Kheira	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	Mme GONZALES.E	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. SAC	P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Présent		P

3419

1/7

ABLON-SUR-SEINE | ARCEUIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHOISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE | L'HAY-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THIAIS | VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. HUTIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	Mme SOW	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Absente		-
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	Mme AZZOUG	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	Mme DORRA	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Présente		P
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		A
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		-
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme CHAVANON	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	Mme FREIH-BENGABOU	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	Mme SOURD	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme OSTERMEYER	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	Mme LEFEBVRE.C	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. MRAIDI	P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		-
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		-
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. AGGOUNE	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahimia	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		-
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	M.RABUEL	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

**Secrétaire de Séance : Madame Elise Gonzales**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire (1 siège vacant – Choisy-le-Roi)</b>			101
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
3384 à 3444	58	32	90



## Exposé des motifs

En juin 2018, le Conseil municipal de la commune de Savigny-sur-Orge créait un périmètre d'étude sur le secteur Centre-Ville-Gare afin de requalifier et de refunctionaliser ce quartier.

Une première étude a permis de dégager les deux orientations suivantes, restituées en réunion publique du 1<sup>er</sup> juillet 2019 :

1. S'appuyer sur les polarités existantes et favoriser leur développement :
  - S'appuyer sur les équipements publics structurants et favorisant l'animation urbaine afin de créer un centre-ville multifonctionnel, complet et concentré ;
  - Développer la vie étudiante afin de permettre la redynamisation du centre-ville ;
  - Requalifier et fonctionnaliser les espaces publics afin d'en permettre une meilleure réappropriation par les habitants ;
  - Prioriser les actions : Grande Rue, Rue du Mail, parvis de la gare, place Davout et marché,
  - Développer une réflexion globale sur le fonctionnement du stationnement et des transports dans le cadre du pôle gare ;
  - Valoriser, développer et dynamiser une offre commerciale de qualité répondant aux besoins des usagers et des habitants.
2. Optimiser la question des déplacements, améliorer la perméabilité du centre-ville et favoriser les liaisons avec les quartiers périphériques :
  - Favoriser le développement des modes actifs, notamment vers la périphérie du quartier ;
  - Travailler la question des franchissements sous voie ferrée ;
  - Envisager le relogement de la police municipale afin de dégager le parvis de la gare ;
  - Définir des modes opérationnels permettant d'atteindre les objectifs :
  - Développer une politique foncière dynamique via le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;
  - Déplacer les activités non compatibles (garages, entrepôts, etc.) ;
  - Appliquer le droit de préemption sur les fonds de commerce dans le cadre du périmètre de sauvegarde ;
  - Mettre en place une déclaration d'utilité publique afin de permettre l'acquisition des biens situés sur le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
  - Préserver et valoriser au maximum le patrimoine bâti afin de préserver l'âme du quartier et éviter l'anonymat des opérations globales.
  - Lutter contre l'habitat indigne et dégradé.

Le 23 juin 2022, le conseil municipal a de nouveau délibéré afin de redéfinir le projet "Cœur de Ville – Gare", en a complété les objectifs et enjeux poursuivis et a sollicité l'Etablissement Public Territorial afin de lancer les études préalables.

Depuis, l'EPT a lancé en février 2023 une procédure de marché, à la demande de la commune de Savigny-sur-Orge, pour désigner un assistant à maîtrise d'ouvrage chargé de cette mission. Le groupement dirigé par A26 BLM a été sélectionné en octobre 2023 et a démarré sa mission lors de la première réunion de cadrage qui s'est tenue le 30 octobre 2023.

La mise en œuvre de ce projet d'aménagement prendra la forme d'une ZAC Cette procédure est l'outil prévu par le Code de l'urbanisme pour mener les opérations d'aménagement importantes. La création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation préalable avec "les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées".

L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme prévoit que la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. L'article L.103-3 code de l'urbanisme indique, quant à lui que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'Etablissement public.



L'article L.103-4 du code de l'urbanisme précise enfin que les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. En conséquence, les modalités de concertation doivent tenir compte des enjeux du quartier mais également des objectifs d'aménagement. Ces objectifs se précisent à mesure que l'étude avance.

L'objectif visé par l'opération d'aménagement est l'amélioration de la vie quotidienne des habitants, à travers la qualité du bâti, la création d'espaces publics requalifiés et conviviaux et des déplacements facilités et apaisés. Ces actions devront tenir compte des atouts et contraintes du quartier en lui permettant de s'adapter au changement climatique et s'appuyer sur les études d'ores et déjà réalisées (patrimoine bâti et végétal, histoire urbaine, topographie, etc.). Le projet devra permettre la poursuite de la politique menée en matière de logement qui vise la possibilité pour chaque habitant de se loger dignement.

Ce n'est qu'une fois cette concertation achevée que la ZAC pourra être créée par délibération du Conseil territorial. Cette même délibération permettra de tirer le bilan de cette concertation.

Cette concertation préalable sera suivie par une concertation plus large qui associera les usagers du quartier tout au long de la définition puis de la mise en œuvre du projet.

Conformément au principe de coopérative des villes qui anime l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le Conseil municipal de Savigny-sur-Orge le conseil municipal de Savigny-sur-Orge a demandé, en date du 14 décembre 2023, au Conseil territorial d'approuver les objectifs poursuivis par la concertation préalable à la création de la ZAC Cœur de Ville-Gare à Savigny-sur-Orge et d'approuver les modalités de cette concertation.

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil Territorial :

- D'approuver les objectifs poursuivis par la concertation préalable à la création de la ZAC Cœur de Ville-Gare à Savigny-sur-Orge, à savoir associer au mieux les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par le projet en les informant de son avancement et en recueillant les observations de chacun.
- D'approuver les modalités de cette concertation, à savoir :
  - Avis administratifs annonçant la date d'ouverture et la date de clôture de la concertation préalable affichés aux emplacements réservés à cet effet et parution dans un journal diffusé dans le département,
  - Délibération des modalités de la concertation affichée aux emplacements réservés à cet effet,
  - Diffusion dans le journal municipal et sur le site internet de la ville dédié à la concertation d'informations sur le projet,
  - Mise à disposition d'un dossier de concertation comprenant la présente délibération, un plan de situation, un plan du périmètre étudié, une notice explicative fixant les objectifs du projet et un registre papier,
  - Adresse électronique dédiée,
  - Évènement de restitution des études préalables,
  - Rencontres avec les publics spécifiques concernés (jeunes, entreprises, associations, partenaires institutionnels...).

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 à L.103-7 et L.311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

3419

4/7



**Vu** la délibération n°2020-07-15-1863 du Conseil territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement public territorial ;

**Vu** la délibération n°2016-11-22-307 du Conseil territorial 22 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savigny-sur-Orge ;

**Vu** la délibération n°2019-06-29\_1546 du Conseil territorial du 29 juin 2019 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Savigny-sur-Orge ;

**Vu** la délibération n°2021-01-26\_2217 du Conseil territorial du 26 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Savigny-sur-Orge n°14/613 du 20 juin 2018 donnant un avis favorable sur les objectifs poursuivis et sollicitant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour le lancement des études préalables à la création de la zone d'aménagement concerté ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Savigny-sur-Orge n°14/146 du 23 juin 2022 donnant un avis favorable sur les orientations d'aménagements et sollicitant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour le lancement des études préalables à la création de la zone d'aménagement concerté Cœur de Ville-Gare ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Savigny-sur-Orge en date du 14 décembre 2023, demandant au Conseil territorial d'approuver les objectifs poursuivis par la concertation préalable à la création de la ZAC Cœur de Ville-Gare à Savigny-sur-Orge et d'approuver les modalités de cette concertation.

**Considérant** la volonté de la ville de requalifier le secteur « Cœur de Ville-Gare » ;

**Considérant** qu'une zone d'aménagement concerté permet la conduite de projets d'aménagement importants,

**Considérant** que ces études devront répondre aux enjeux suivants :

- Concevoir un quartier avec une haute qualité paysagère en renforçant la présence du végétal ;
- Redonner une place prédominante aux piétons ;
- Valoriser les mobilités douces au sein du quartier ;
- Faciliter les déplacements des usagers motorisés ;
- Optimiser et faciliter le stationnement ;
- Créer un espace récréatif dans le quartier ;
- Valoriser les espaces culturels présents dans le quartier ;
- Redonner une fonction aux espaces publics tout en conciliant au mieux la diversité des usages ;
- Assurer une mixité générationnelle et sociale.

**Considérant** que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité, conformément à l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** les objectifs poursuivis, notamment :

**Créer une véritable centralité et favoriser les échanges entre le cœur de ville et son environnement :**

- Développer une forme urbaine plus adaptée à un fonctionnement de cœur de ville.
- S'appuyer sur les polarités existantes, favoriser leur développement et mieux les relier entre-elles ;
- S'appuyer sur les équipements publics structurants et favoriser l'animation urbaine afin de créer un cœur de ville vivant, attractif et multifonctionnel ;
- Valoriser les espaces culturels présents dans le quartier ;
- Permettre et accompagner le développement d'une offre commerciale et de services qualitative ;
- Permettre le développement de la vie étudiante comme l'un des leviers de la redynamisation du cœur de ville ;
- Créer une nouvelle offre de logement qualitative ;



### **Requalifier et fonctionnaliser les espaces publics afin d'en permettre une meilleure réappropriation par les habitants :**

- Prioriser les secteurs d'intervention : la Grande Rue, le parvis de la gare et du marché, la place où sont positionnés la MJC et le Conservatoire ;
- Concevoir un quartier avec une haute qualité paysagère en renforçant la présence du végétal ;
- Redonner une fonction aux espaces publics tout en conciliant au mieux la diversité des usages ;
- Garantir une gestion apaisée du site en maîtrisant les fondamentaux de la qualité de vie en ville, c'est-à-dire la propreté, la sécurité, l'amélioration du cadre de vie, la lisibilité des accès et des parcours, la maîtrise des stationnements ;

### **Optimiser la question des déplacements, améliorer la perméabilité du cœur de ville et favoriser les liaisons avec les quartiers périphériques :**

- Faciliter les mobilités notamment en mode actifs et transports en commun ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Développer une réflexion globale sur le fonctionnement du stationnement et des transports dans le cadre du pôle gare ;
- Favoriser l'accessibilité à la gare et aux différents pôles générateurs de déplacements (équipements scolaires, polarités commerciales) ;
- Améliorer la fluidité des déplacements et atténuer les coupures importantes ;
- Redonner une place prédominante aux piétons ;
- Optimiser et faciliter le stationnement ;
- Favoriser le développement des modes actifs, notamment vers la périphérie du quartier.

**Considérant** que toute création de zone d'aménagement concerté fait l'objet d'une concertation préalable "associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées" conformément à l'article L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** que les objectifs et les modalités doivent être précisés au préalable conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** le périmètre d'étude associé à la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté, tel qu'annexé à la présente délibération

**Considérant** la délibération du conseil municipal de Savigny-sur-Orge du 14 décembre 2023 ;

**Vu** l'avis de la commission Garantir la ville et la qualité de vie pour tous,

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Adopte les modalités de concertation suivantes, sachant que les objectifs de cette étape de la concertation, qui doit se dérouler pendant toute la durée du projet, sont de permettre d'associer au mieux les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par le projet en les informant de son avancement (après la finalisation des études préalables), du projet de création d'une zone d'aménagement concerté et en recueillant les observations de chacun :
  - Avis administratifs annonçant la date d'ouverture et de clôture de la concertation affichées aux emplacements réservés à cet effet et parution dans un journal diffusé dans le département;
  - Diffusion dans le journal municipal et sur le site internet de la ville dédiée à la concertation d'informations sur le projet,



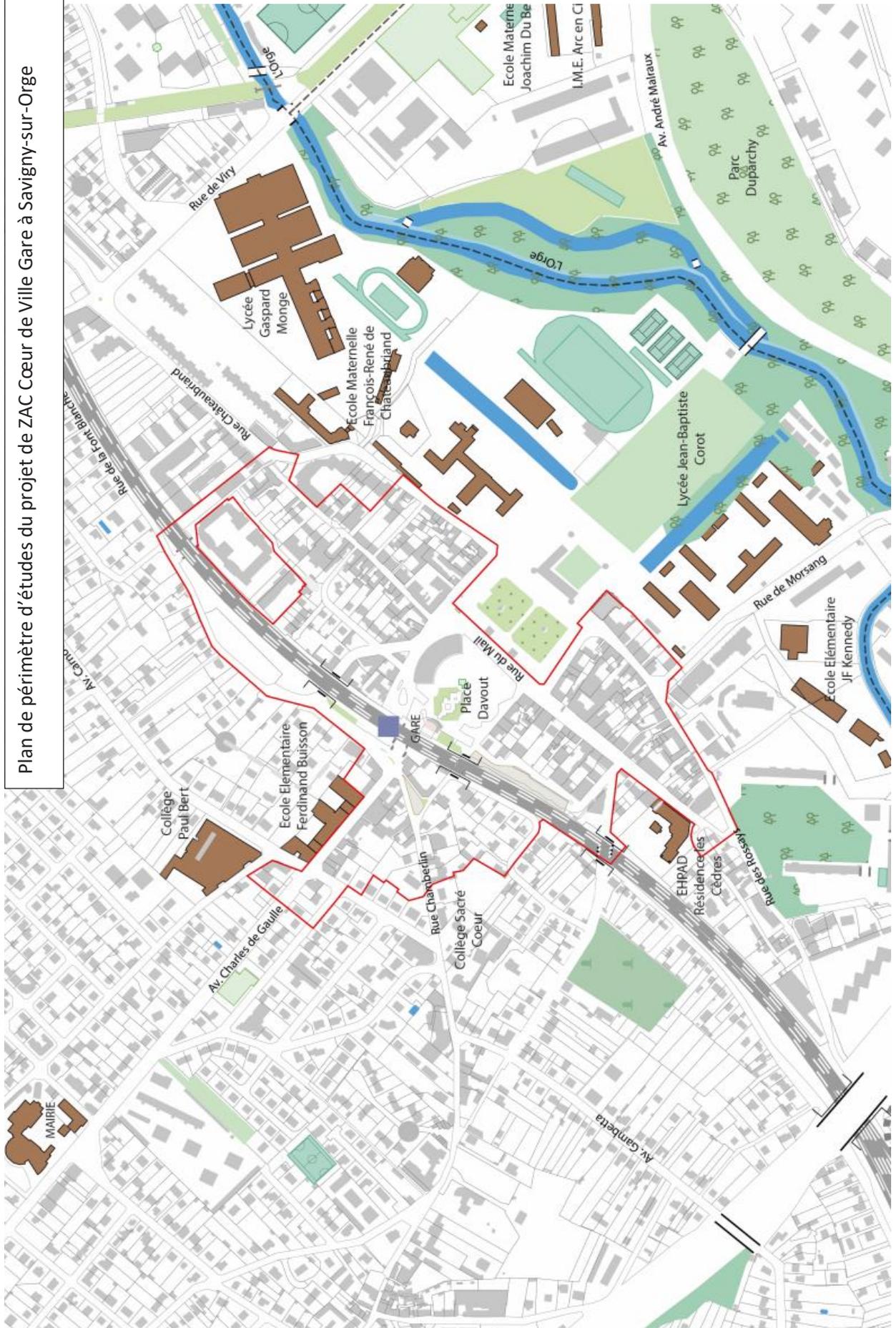
- Mise à disposition d'un registre papier en mairie, aux jours et heures d'ouvertures, et d'une adresse électronique dédiée (concertation-zaccoeurdeville@savigny.org) destinés à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure. Un dossier de concertation sera mis à la disposition du public comportant, notamment :
    - la présente délibération,
    - un plan de situation,
    - un plan du périmètre étudié,
    - une notice explicative fixant les objectifs du projet,
  - Organisation d'un évènement de restitution des études préalables,
  - Animation de rencontres avec les publics spécifiques concernés (jeunes, entreprises, associations, partenaires institutionnels...),
  - Toutes autres actions complémentaires éventuelles de concertation estimées nécessaires pour la bonne information du public.
2. Précise qu'à l'issue de la concertation préalable, le Président présentera le bilan de la concertation devant le conseil territorial, qui pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.
  3. Précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :
    - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Savigny-sur-Orge pour une durée d'un mois,
    - Publication sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : [www.grandorlyseinebievre.fr](http://www.grandorlyseinebievre.fr)
  4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
  5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
  6. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 89 – Abstention 1**

A Vitry-sur-Seine, le 22 décembre 2023  
Le Président

Michel LEPRETRE

Plan de périmètre d'études du projet de ZAC Cœur de Ville Gare à Savigny-sur-Orge



Page 1/1

Intégrité du document : A5 AF 41 F3 D2 EC 07 19 FA F4 75 B6 68 B8 D6 1D  
Préfecture : 094-200058014-20231219-2023-12-19\_3419-DE  
Reçu en préfecture le : 26/12/2023  
Publié le : 26/12/2023  
Par : Michel Lepetière  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publifact.fr/documentPublic/219915>



**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**VILLE DE SAVIGNY-SUR-ORGE**

Département  
de l'ESSONNE

Arrondissement  
de PALAISEAU

Nombre de membres

en exercice : 39

présents : 30

absents excusés représentés : 7

absents : 2

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU JEUDI 14 DECEMBRE 2023**

L'an 2023, le **14 décembre à 20H00**, le Conseil municipal de la Ville de SAVIGNY-SUR-ORGE, légalement convoqué en salle des mariages de la mairie 48, avenue Charles de Gaulle, sous la présidence de monsieur Alexis TEILLET, maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Alexis TEILLET, Pascal LEGRAND, Catherine CHEVALIER, Daniel GUETTO, Aurélie GUÉGUEN, Sandrine VIEZZI, Mathieu FLOWER, Julie PLAZA, Jean-Charles HENRY, Isabelle AUFFRET, André MULLER, Anne-Marie GERARD, Georges DURAND, Abdelhak LARTIK, Dominique LABORIALLE, Sylvie LAIGNEAU, Agnès DUPUIS, Frédéric DELAMAERE, Nicolas FROGER, Stéphane TARAGON, Roxane NÉE, Jacques SENICOURT, Bruno GUILLAUMOT, Jean-Marc DEFREMONT, Corinne CAMELOT GARDELLA, Fatima KADRI, Lydia BERNET, Olivier VAGNEUX, Patrice KOUAMA, Nathalie COËTMEUR

**ABSENTS EXCUSES REPRESENTES :**

Charles DARMON donne pouvoir à Alexis TEILLET, Joelle EUGÈNE donne pouvoir à Dominique LABORIALLE, Jérôme DUEZ donne pouvoir à Stéphane TARAGON, Marie-Lucie CHOISNARD donne pouvoir à Julie PLAZA, Claude FERREIRA donne pouvoir à Pascal LEGRAND, Angélique DE OLIVEIRA PINTO donne pouvoir à Anne-Marie GERARD, Eric HUIBAN donne pouvoir à Frédéric DELAMAERE

**ABSENTS NON EXCUSES NON REPRESENTES :**

Christophe-Reynald MICHEL, Aude HERNANDEZ

Secrétaire de séance : Monsieur Pascal LEGRAND

**N° 20/312**

Le maire atteste que la liste des délibérations examinées lors de la séance a été affichée à la mairie et mise en ligne sur le site internet de la commune conformément à l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales



**N°20/312**  
**DU JEUDI 14 DECEMBRE 2023**

Catégorie : 2-2

**Urbanisme**

**AVIS SUR LA DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR CŒUR DE VILLE-GARE**

Le Conseil municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 103-2,

VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale,

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2014 relative aux libertés et aux responsabilités locales,

VU la délibération n°2016-11-22-307 du conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 22 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savigny-sur-Orge,

VU la délibération du Conseil territorial n° 2019-06-29\_1546 du 29 juin 2019 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Savigny-sur-Orge,

VU la délibération n°2021-01-26\_2217 du conseil territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 26 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

VU la délibération du Conseil Municipal n°14/613 du 20 juin 2018 donnant un avis favorable sur les objectifs poursuivis et sollicitant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour le lancement des études préalables à la création de la ZAC,

VU la délibération du Conseil Municipal n°14/146 du 23 juin 2022 donnant un avis favorable sur les orientations d'aménagements et sollicitant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour le lancement des études préalables à la création de la ZAC Cœur de Ville-Gare,

CONSIDERANT que ces études devront répondre aux enjeux suivants :

- Concevoir un quartier avec une haute qualité paysagère en renforçant la présence du végétal ;
- Redonner une place prédominante aux piétons ;
- Valoriser les mobilités douces au sein du quartier ;
- Faciliter les déplacements des usagers motorisés ;
- Optimiser et faciliter le stationnement ;
- Créer un espace récréatif dans le quartier ;
- Valoriser les espaces culturels présents dans le quartier ;
- Redonner une fonction aux espaces publics tout en conciliant au mieux la diversité des usages ;
- Assurer une mixité générationnelle et sociale.

VU la procédure de marché public lancée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, à la demande de la commune, en février 2023, en vue de désigner un groupement en charge de ces études,

VU la notification du marché attribué au mandataire A26 BLM en date du 24 octobre 2023,

VU les objectifs poursuivis :

**Créer une véritable centralité, créer des échanges entre le cœur de ville et son environnement**

- S'appuyer sur les polarités existantes, favoriser leur développement et mieux les relier entre-elles ;
- S'appuyer sur les équipements publics structurants et favoriser l'animation urbaine afin de créer un cœur de ville vivant, attractif et multifonctionnel ;

- Valoriser les espaces culturels présents dans le quartier ;
- Permettre et accompagner le développement d'une offre commerciale qualitative ;
- Permettre le développement de la vie étudiante comme l'un des leviers de la redynamisation du cœur de ville.

#### **Recréer une nouvelle offre de logement qualitative**

- Redynamiser le quartier en améliorant l'offre commerciale et de service en lien avec la nouvelle mixité ;
- Développer une forme urbaine plus adaptée à un fonctionnement de cœur de ville.

#### **Requalifier et fonctionnaliser les espaces publics afin d'en permettre une meilleure réappropriation par les habitants :**

- Prioriser les secteurs d'intervention : la Grande Rue, le parvis de la gare et du marché, la place où sont positionnés la MJC et le Conservatoire ;
- Concevoir un quartier avec une haute qualité paysagère en renforçant la présence du végétal ;
- Redonner une fonction aux espaces publics tout en conciliant au mieux la diversité des usages ;
- Garantir une gestion apaisée du site en maîtrisant les fondamentaux de la qualité de vie en ville, c'est-à-dire la propreté, la sécurité, la qualité de l'offre commerciale, l'amélioration du cadre de vie, la lisibilité des accès et des parcours, la maîtrise des stationnements, ...

#### **Optimiser la question des déplacements, améliorer la perméabilité du cœur de ville et favoriser les liaisons avec les quartiers périphériques :**

- Faciliter les mobilités notamment en mode actifs et TC ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Développer une réflexion globale sur le fonctionnement du stationnement et des transports dans le cadre du pôle gare ;
- Favoriser l'accessibilité à la gare et aux différents pôles générateurs de déplacements (équipements scolaires, polarités commerciales) ;
- Améliorer la fluidité des déplacements et atténuer les coupures importantes ;
- Redonner une place prédominante aux piétons ;
- Optimiser et faciliter le stationnement ;
- Favoriser le développement des modes actifs, notamment vers la périphérie du quartier.

CONSIDERANT que la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est l'outil prévu par le Code de l'urbanisme pour conduire des projets d'aménagement importants,

CONSIDERANT qu'une ZAC est créée suite à une phase de concertation préalable dont les objectifs et les modalités doivent être précisés au préalable (L 103-2 et L103-3 du Code de l'urbanisme),

CONSIDERANT qu'il est nécessaire, dans le cadre de cette procédure d'aménagement, de définir les modalités de la concertation préalable conformément au code de l'urbanisme,

VU l'avis de la commission cadre de vie, urbanisme et déplacements du 6 décembre 2023,

ENTENDU l'exposé du rapporteur, Alexis TEILLET, maire,

Après en avoir délibéré,

**A la majorité par 31 voix Pour et 5 voix Contre, Abstention 1**

**Pour : Alexis TEILLET, Pascal LEGRAND, Catherine CHEVALIER, Daniel GUETTO, Aurélie GUÉGUEN, Sandrine VIEZZI, Mathieu FLOWER, Julie PLAZA, Jean-Charles HENRY, Isabelle AUFFRET, André MULLER, Anne-Marie GERARD, Georges DURAND, Abdelhak LARTIK, Dominique LABORIALLE, Sylvie LAIGNEAU, Agnès DUPUIS, Frédéric DELAMAERE, Nicolas FROGER, Stéphane TARAGON, Roxane NÉE, Charles DARMON, Joelle EUGÈNE, Jérôme DUEZ, Marie-Lucie CHOISNARD, Claude FERREIRA, Angélique DE OLIVEIRA PINTO, Eric HUIBAN, Jean-Marc DEFRÉMONT, Fatima KADRI, Patrice KOUAMA**

**Contre : Jacques SENICOURT, Bruno GUILLAUMOT, Corinne CAMELOT GARDELLA, Lydia BERNET, Nathalie COËTMEUR**

**Abstention : Olivier VAGNEUX**

CONFIRME L'AVIS FAVORABLE des objectifs et enjeux poursuivis.

DONNE un AVIS FAVORABLE aux modalités de concertation préalable suivantes sachant que les objectifs de cette étape de la concertation, qui doit se dérouler pendant toute la durée du projet, sont de permettre d'associer au mieux les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par le projet

en les informant de son avancement (après la finalisation des études préalables), du projet de création d'une ZAC et en recueillant les observations de chacun :

- La diffusion dans le journal municipal et sur le site internet de la ville dédiée à la concertation d'informations sur le projet,
- La mise à disposition d'un registre papier en mairie et d'une adresse mail dédiée,
- L'organisation d'un évènement de restitution des études préalables,
- L'animation de rencontres avec les publics spécifiques concernés (jeunes, entreprises, associations, partenaires institutionnels...),
- Et toutes autres actions complémentaires éventuelles de concertation estimées nécessaires pour la bonne information du public.

SOLLICITE l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre afin d'approuver les objectifs et enjeux poursuivis, de prendre l'initiative de création de la ZAC Cœur de Ville/Gare et d'en approuver les modalités de la concertation préalable susmentionnés, conformément aux dispositions des articles L.103-2 et L.300-2 du code de l'urbanisme,

DIT que la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- Monsieur le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre,

FAIT ET DELIBERE en séance les jours, mois et an que dessus,

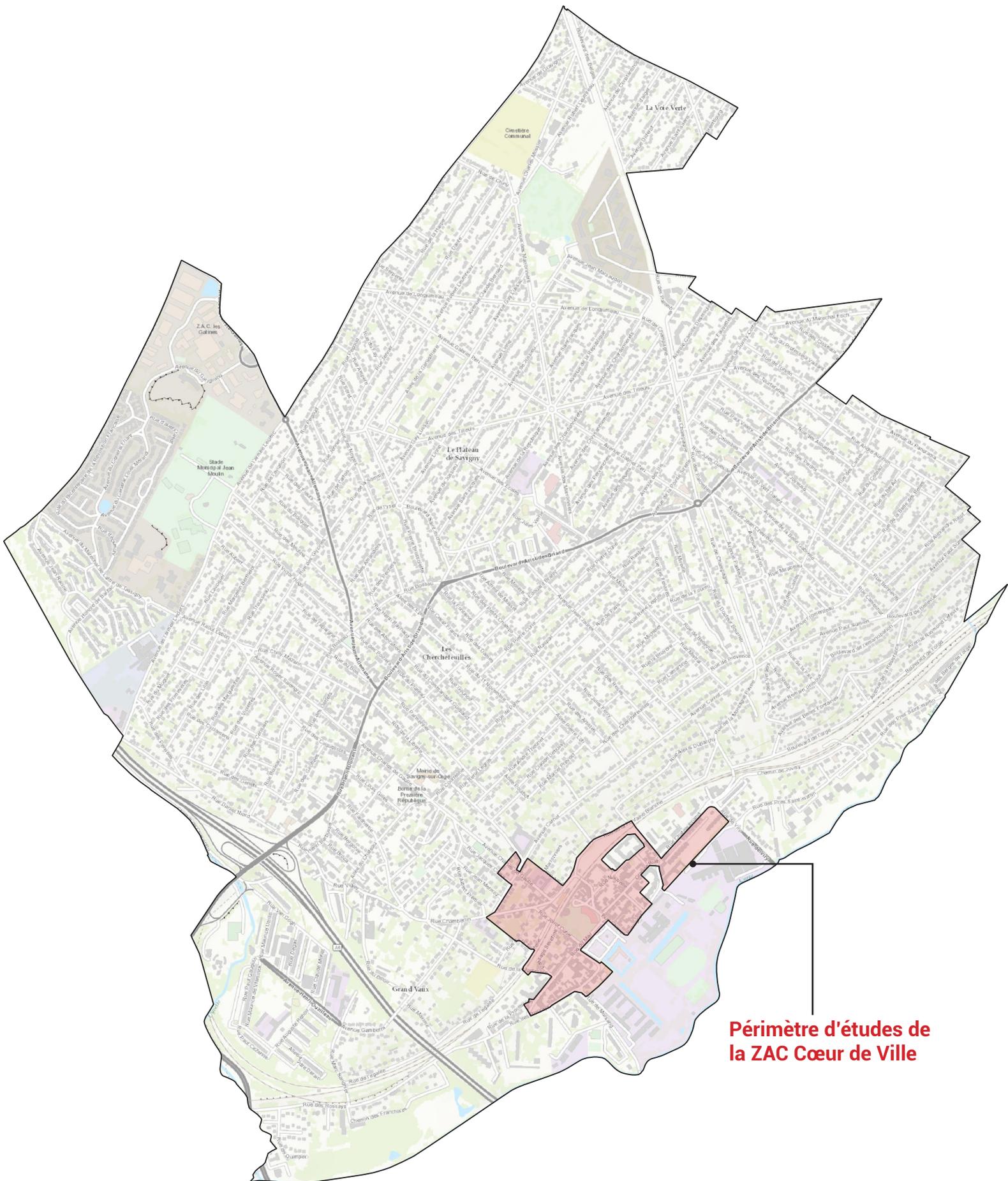
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

**Pascal LEGRAND**  
Secrétaire de séance



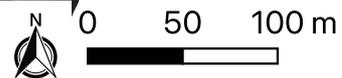
**Alexis TEILLET**  
Maire





**Périmètre d'études de la ZAC Cœur de Ville**



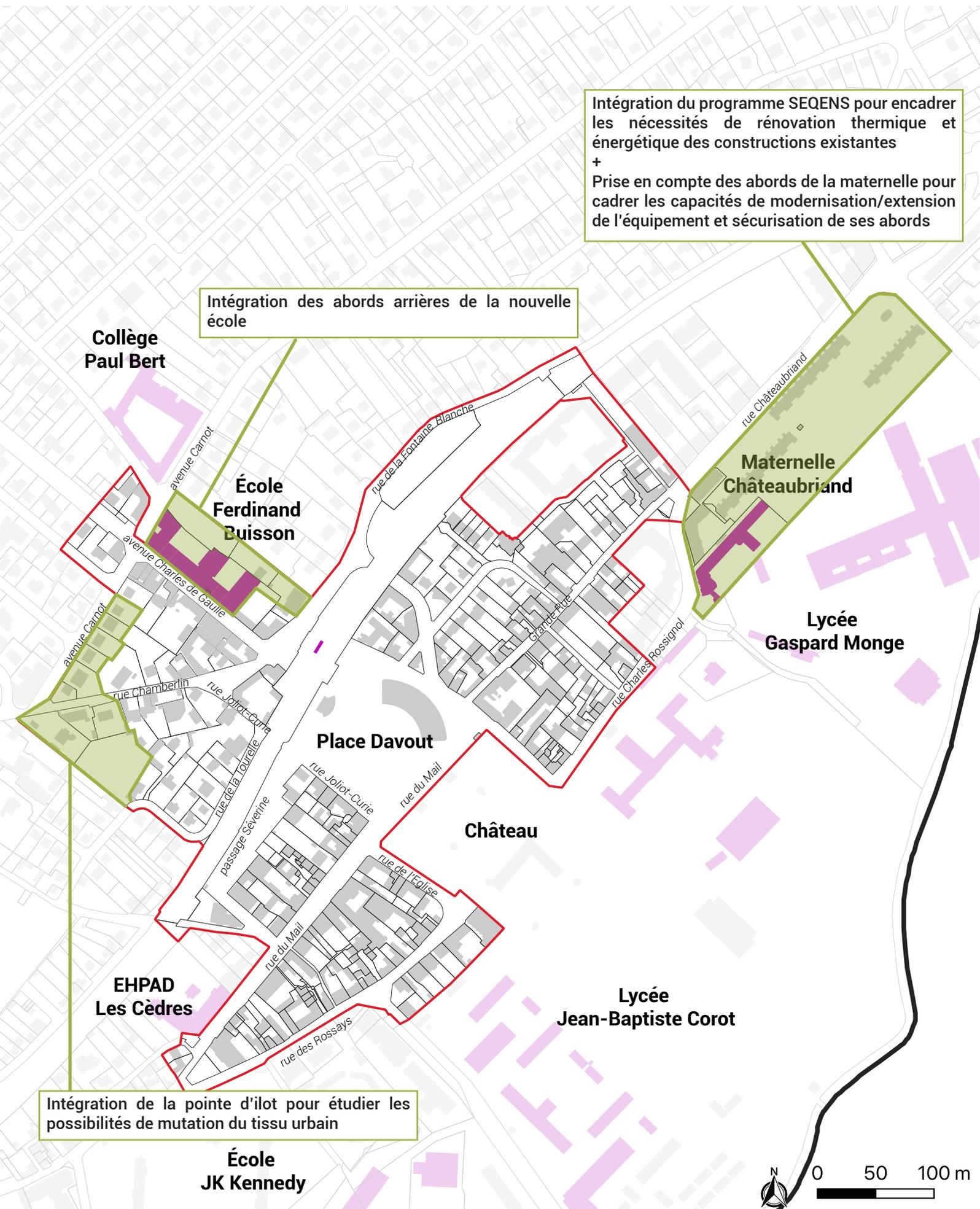


## Quelques ajustements dans le cadre de la réflexion ...

Intégration du programme SEQENS pour encadrer les nécessités de rénovation thermique et énergétique des constructions existantes  
+  
Prise en compte des abords de la maternelle pour cadrer les capacités de modernisation/extension de l'équipement et sécurisation de ses abords

Intégration des abords arrières de la nouvelle école

Intégration de la pointe d'îlot pour étudier les possibilités de mutation du tissu urbain



## 1. Introduction

La Ville et l'EPT<sup>1</sup> Grand-Orly Seine Bièvre travaillent conjointement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté "**Cœur de Ville Gare**" qui permettra de végétaliser la commune, de créer de nouveaux espaces et de requalifier les abords du quartier.

Il s'agit de mettre en place un véritable projet de redynamisation de ce secteur hautement stratégique pour la ville, mais aussi pour ses habitants.



Le 20 juin 2018, la ville a pris une première délibération permettant de lancer les premières études préalables à la création de la "**ZAC Cœur de Ville Gare**" dont les objectifs poursuivis étaient de :

- s'appuyer sur les polarités existantes et favoriser leur développement ;
- requalifier les espaces publics en leur donnant une fonction afin d'en permettre une meilleure réappropriation par les Saviniens ;
- optimiser les déplacements, améliorer la perméabilité du centre-ville et favoriser les liaisons avec les quartiers périphériques ;
- définir des modes opérationnels permettant d'atteindre les objectifs (choix de l'outil ZAC).

Ces premières études ont permis de mener un travail de collaboration et de concertation auprès des habitants pour repenser les espaces et recréer un véritable lieu de vie en redonnant du sens à l'espace public autour de la Place Davout et du quartier de la gare.



Le 23 juin 2022, le conseil municipal a ainsi délibéré afin de redéfinir le projet tout en complétant les objectifs et enjeux poursuivis et sollicitant l'EPT (compétent en matière d'aménagement) afin de lancer les études préalables.

Les objectifs rappelés pour ces études préalables sont les suivants :

- concevoir un quartier avec **une haute qualité paysagère** en renforçant la présence du végétal ;
- redonner **une place prédominante aux piétons** ;
- **valoriser les mobilités douces** au sein du quartier ;
- **faciliter les déplacements** des usagers motorisés ;
- optimiser et **faciliter le stationnement** ;
- **créer un espace récréatif** dans le quartier ;
- **valoriser les espaces culturels** présents dans le quartier ;
- **redonner une fonction aux espaces publics** tout en conciliant au mieux la diversité des usages ;
- **assurer une mixité générationnelle et sociale.**

<sup>1</sup> Établissement Public Territorial.

## Un sujet complexe qui s'inscrit nécessairement dans un temps long d'études et de procédure ...



L'ensemble des réflexions engagées depuis 2018, les retours des habitants lors des ateliers et des réunions publiques doivent permettre de mettre en œuvre un nouveau **"Cœur de Ville Gare"** qui soit pleinement **attractif** pour :

- y **habiter**,
- y **consommer**,
- s'y **déplacer**, à pied ou à vélo.

En plus des engagements pris pour développer la végétalisation des espaces publics (diminution des îlots de chaleur urbains) et de désimperméabilisation des sols en vue de lutter efficacement contre le ruissellement urbain, le projet veillera également à travailler à la sécurité des mobilités et au renforcement de l'offre commerciale.

D'ores et déjà, **4 axes forts qui orientent le projet** :

1. la réfection de la place Davout / restructuration du marché,
2. le projet pôle gare,
3. le projet de l'ex usine Kickers,
4. le square Cherchefeuille avec le parvis de l'école de Châteaubriand (sécurisation des scolaires).



## 2. Qu'est-ce qu'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ?

Une Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'initiative publique. Cette procédure spécifique **permet de réaliser un projet global d'aménagement** associant différents partenaires. Le périmètre de ZAC est approuvé par délibération ; ce périmètre peut par ailleurs être multi-sites, c'est-à-dire contenir plusieurs emplacements territorialement distincts.

Cette procédure d'urbanisme opérationnel permet d'organiser, notamment, :

- la réalisation des opérations d'une certaine ampleur présentant des complexités financières ;
- le renouvellement des tissus urbains existants ;
- le contrôle de la cohérence de l'ensemble du projet et de la qualité des aménagements ;
- la diversification de l'habitat, des activités et des services ;
- la mise en place d'un financement optimal des équipements ; etc.

La procédure de ZAC est composée de deux étapes : un dossier de création et un dossier de réalisation.

### **A/ le dossier de création**

Cette étape de création, objet de la présente concertation, constitue le premier volet de la démarche engagée par les pouvoirs publics. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires.

La décision de création de ZAC résulte d'études préalables. Cette décision s'appuie sur un dossier comprenant :

- un **rapport de présentation** qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
- un **plan de situation**,
- un **plan de délimitation** du périmètre ou des périmètres composant la zone,
- une **étude d'impact**, lorsque celle-ci est requise,

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

La décision de création de ZAC ne peut pas intervenir avant que le bilan de la concertation ait été établi.

#### **À RETENIR**

**Article L.311-1 du code de l'urbanisme :**  
Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés»

## **B/ le dossier de réalisation**

Cette étape permet d'une part de préciser la nature du projet et, d'autre part d'établir les conditions précises de la réalisation de la ZAC : financement, programme urbain,

....

Le dossier de réalisation comprend :

- le **programme des équipements publics** à réaliser dans la zone,
- le **projet de programme global des constructions** à réaliser,
- les **modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement** échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Les études préalables relatives à la création de la **ZAC "Coeur de Ville Gare"** sont également l'occasion de prendre en considération d'autres projets situés à l'intérieur de ce périmètre comme, par exemple, le projet de réaménagement du Pôle Gare.

Autorité Organisatrice : Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre  
Siège au 2 Av Youri Gagarine 94400 VITRY-SUR-SEINE  
Bureaux : Bâtiment ASKIA 11 av Henri Farman BP748  
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Siège de la Concertation Préalable : Mairie de Savigny-sur-Orge  
48 av Charles de Gaulle  
91600 SAVIGNY-SUR-ORGE

Vous avez des idées, des remarques ou encore vous souhaitez en savoir plus sur la procédure, n'hésitez pas à apporter vos doléances directement sur [le registre de concertation](#) détaché disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ou encore directement sur l'[adresse mail spécifique](#) à la procédure suivante :



[concertation-zaccoeurdeville@savigny.org](mailto:concertation-zaccoeurdeville@savigny.org)

Vous pouvez également écrire par courrier à l'adresse suivante :

Mairie de Savigny-sur-Orge  
«Études préalables relatives à la création de la ZAC Cœur de Ville»  
48, avenue Charles de Gaulle  
91600 Savigny-sur-Orge

N'hésitez pas à [consulter régulièrement](#) le site internet de la commune ainsi que les affichages publics afin de prendre connaissance des étapes majeures de la procédure et des éléments d'avancement du projet.

N'oubliez pas la [réunion publique d'informations aux habitants](#) programmée :

le 10 décembre 2024 à 20h salle de  
spectacle

46 avenue Charles de Gaulle  
91600 Savigny-sur-Orge



**Mairie de Savigny-sur-Orge**  
48, avenue Charles de Gaulle  
91600 Savigny-sur-Orge  
téléphone : 01 69 54 40 00  
[concertation-zaccoeurdeville@savigny.org](mailto:concertation-zaccoeurdeville@savigny.org)