

**Ville de Draveil**



**Création de la Zone  
d'Aménagement Concerté  
"Centre-ville"**

**Bilan de la concertation**  
**Novembre 2009**



## **Bilan de la concertation Création de la ZAC Centre-ville**

**Par délibération du 29 juin 2009, le Conseil Municipal de Draveil a décidé de mener une réflexion sur un périmètre d'étude de l'îlot « centre-ville »** qui pourrait être délimité au nord par l'avenue Marcelin Berthelot, au sud par la place de la République, à l'ouest par le boulevard Henri Barbusse et à l'est par la rue de l'Abbé Bellanger.

Le projet de ZAC « centre-ville » s'inscrit dans la continuité des réflexions engagées depuis plusieurs années sur le réaménagement, la mise en valeur des espaces publics et l'embellissement global du centre-ville permettant ainsi d'améliorer son animation commerciale. Ce projet développera et diversifiera l'offre en logements tout en confortant le commerce en centre-ville.

Il s'agit d'un projet porté depuis 15 ans par la municipalité et qui entre aujourd'hui dans sa troisième phase.

- Au cours de la première phase, la place de la République a été aménagée, les espaces publics du centre-ville ont été réhabilités.

- Les projets inscrits dans la seconde phase étaient l'opération immobilière sur l'ancien îlot Valérie Fleurs, la réhabilitation des voiries adjacentes à cet îlot avec la création d'une artère commerciale puis la construction d'une nouvelle halle du marché.

- Nous entrons donc dans une troisième phase qui a pour objectif de créer une continuité commerciale et piétonnière entre le boulevard Henri Barbusse et la place de la République, de réaliser des logements et d'accroître l'offre de places de stationnement en centre-ville, et d'engager une opération de restauration et de mise en valeur de l'église Saint-Rémy qui fait l'objet d'une étude « patrimoine » à part entière afin de la réhabiliter et de sécuriser après des incidents survenus sur le plafond qui ont conduit à sa fermeture provisoire pour travaux

La commune souhaite également réduire le déficit en petits logements en proposant des logements plus diversifiés et développer une offre commerciale supplémentaire dans le futur projet.

**Une Zone d'Aménagement Concerté** est une procédure d'urbanisme qui permet à la collectivité de maîtriser l'évolution et le développement d'un secteur en termes d'aménagements et d'équipements en garantissant la cohérence d'ensemble du projet et la qualité des réalisations. Cette procédure d'aménagement dite « concertée » résulte des dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme selon lesquelles une concertation doit être organisée préalablement à toute création de ZAC.

Cette concertation permet à la population et aux acteurs socio-économiques de s'exprimer sur un projet urbain mené par la Municipalité : la création de la « ZAC centre-ville ».

**Dans l'objectif d'une grande clarté, d'une lisibilité et d'une meilleure compréhension de la procédure et plus globalement du projet, la municipalité a souhaité assurer un dialogue et des échanges avec l'ensemble des acteurs, habitants et associations durant toute la durée de la concertation.**

## Les modalités de la concertation

La délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2009 a fixé les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC Centre-ville :

- un dossier et un registre destiné à recueillir les observations et avis éventuels du public
- deux réunions publiques
- mise en place de panneaux d'exposition

## La mise en œuvre de la concertation

Les modalités de la concertation effective se sont déroulées tout au long de l'étude.

- **Une exposition composée de 5 panneaux** (format A0) a été mise en place dans les locaux de l'Hôtel de Ville du 5 octobre au 19 novembre 2009. Ces panneaux exposent le contexte, le site, les enjeux et le programme envisagé, les grandes lignes du projet ainsi que des propositions d'esquisses d'aménagement.

- **Un registre de concertation** a été mis à la disposition du public pour recueillir leurs avis tout au long de la concertation.

- **Deux réunions publiques** se sont tenues. Des **affiches** invitant la population à participer à la concertation ont été collées dans la ville, des **tracts** ont été distribués dans l'ensemble des boîtes aux lettres communales.

→ La première réunion publique s'est tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2009 au Café Cultures. En présence d'environ 250 draveillois, une présentation du projet par le Maire de Draveil et des échanges ont permis de recueillir l'avis des habitants. Les panneaux de concertation ont été présentés à cette occasion.

→ La seconde réunion publique s'est tenue le 23 novembre 2009, également au Café Cultures afin de présenter le bilan de la concertation.

**Une importante concertation a été mise en place. Elle a permis au document définitif de mieux prendre en compte les attentes et les demandes des habitants. En effet, ces derniers ont été informés et se sont exprimés sur le projet de la ZAC Centre-ville.**

Création de la ZAC Centre-Ville de Draveil – Bilan de la concertation



Exposition et registre de concertation



**Concertation préalable à la création de la ZAC "Centre-Ville"**

La commune de Draveil engage la concertation en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Centre-Ville" sur un îlot situé au nord de l'église.

Il s'agit de poursuivre la reconstruction du centre-ville par la création de logements, de commerces et d'espaces publics.



**Réunion publique**  
animée par Monsieur le Député-Maire  
le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2009 à 20h30  
au Café Cultures

**Exposition**  
à partir du lundi 5 octobre 2009  
du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h (sauf le mercredi après-midi)  
à l'Hôtel de Ville  
3, avenue de Villiers

*Votre avis nous intéresse !*  
A ce stade, rien n'est décidé ni arrêté, venez vous exprimer sur le projet.  
Un registre est mis à votre disposition pour recueillir votre avis.

**Concertation préalable à la création de la ZAC "Centre-Ville"**

La commune de Draveil a engagé la concertation en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Centre-Ville" sur un îlot situé au nord de l'église.

Il s'agit de poursuivre la reconstruction du centre-ville par la création de logements, de commerces et d'espaces publics.

Une première réunion publique s'est tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2009. Elle a permis de présenter les grandes lignes du projet. De nombreux échanges ont eu lieu avec les participants.



**2<sup>ème</sup> réunion publique**  
- Présentation du bilan de la concertation -  
le lundi 23 novembre 2009 à 20h30  
au Café Cultures

Affiches et tracts d'invitation aux réunions publiques



Réunion publique du 1<sup>er</sup> octobre

## Les résultats de la concertation avec le public

### Expression du public

Dans le cadre des réunions publiques mais surtout sur le registre de concertation, les habitants se sont exprimés en abordant plusieurs thématiques.

### La prise en compte des éléments de la concertation

Dès le début de l'étude, des dispositifs de concertation ont permis de prendre en compte les attentes des habitants.

Les contributions des habitants ont permis, au fur et à mesure de l'avancement du projet, d'intégrer dans la réflexion et dans son contenu, les propositions et les questionnements de chacun, en veillant à la cohérence du projet.

Afin de synthétiser la diversité des thématiques évoquées au cours de la concertation, un tableau de synthèse thématique a été réalisé.

	Thème abordé/requête	Réponse, précision, prise en compte dans le projet
Commerces/Enseignes	Intention de créer des locaux destinés à des cabinets médicaux ? Les locaux adaptés sont rares, ma spécialité (ophtalmologie) répond à des attentes en centre-ville et le centre-ville de Draveil s'y prête bien.	Le type de commerce n'étant pas déterminé, il est possible d'accueillir ce type de structure dans les immeubles, mais les commerces seront prioritaires en façade rez-de-chaussée.
	Peut-on avoir la liste des commerces envisagés ?	A ce stade, il est impossible de disposer d'une liste précise. Des commerces de bouche et de service à la personne sont envisageables
	Y aura-t-il un nouveau local pour l'atelier 91 ?	La ZAC Centre-ville ne peut prétendre à l'accueil de ce type d'équipement trop important vu les dimensions du périmètre
	Souhait d'une maquette pour une meilleure compréhension	Une maquette peut s'envisager pour les étapes à venir, lorsqu'un aménageur sera désigné et qu'il aura étudié son projet.
	Nombreux avis favorables	Le centre-ville a besoin de renouvellement pour favoriser la dynamique commerciale
	Quel devenir pour les commerçants du boulevard ? (coiffeur, pharmacie, Société Espargillière )	Durant la durée des travaux, le phasage devra permettre de construire des bâtiments avant d'en détruire d'autres. Ces commerces pourront donc intégrer les rez-de-chaussée de l'allée commerçante, en particulier la pharmacie, ou bien, à terme, rester sur le boulevard où ils sont actuellement.
Circulation / Stationnement / Espaces publics	Quelle rentabilité des commerces si les parkings prévus sont payants ? Il faut qu'ils soient pratiques et gratuits au moins 1h30 à 2h. Si cette condition n'est pas remplie, risque de fermeture des commerces !	Il y aura plus de stationnement public à l'issue du projet qu'aujourd'hui, bien que le stationnement soit retiré place du 11 novembre 1918 et du 8 mai 1945 pour améliorer la perspective de l'axe historique classé ZPPAUP. Il en sera créé davantage en souterrain, et un terrain public sera aménagé en parking à l'est du commissariat.
	Refus du passage public entre l'église et le presbytère	Ce passage est prévu pour sécuriser les piétons : la sortie de l'église sur le boulevard Henri Barbusse est dangereux, le passage permettra, à l'issue des cérémonies, de rejoindre directement un espace piéton sécurisé à l'est de l'édifice, autour d'un petit jardin public. Ce passage sera réalisé en accord avec le patrimoine environnant et avec l'Architecte des Bâtiments de France.
	L'agencement du marché se fait trop tôt et supprime des places de stationnement	Le projet prévoit du stationnement public en souterrain qui ne sera pas affecté par les installations du marché.

Création de la ZAC Centre-Ville de Draveil – Bilan de la concertation

A quand la verbalisation dans le centre-ville afin de faire respecter le stationnement ?	
Que prévoit-on pour la circulation sur le carrefour étant donné l'augmentation de la population (donc des véhicules) ?	L'étude d'impact a montré que le projet n'aura pas d'impact majeur sur la circulation : les parkings privés permettent aux occupants de stationner en sous-sol et d'utiliser les transports en commun.
Il ne faut pas totalement supprimer le stationnement de l'allée verte (avenue Marcelin Berthelot) mais y prévoir un parking paysager alliant verdure et voitures tout en conservant le monument aux morts.	L'avenue Marcelin Berthelot est un axe historique paysager ouvert en perspective sur le château de Paris-Jardins. Il est aujourd'hui classé en ZPPAUP. A ce titre, l'objectif est d'améliorer cette perspective en retirant les véhicules de la place du 11 novembre. Pour le reste de l'avenue, un aménagement paysager serait en effet souhaitable, c'est pourquoi le périmètre de la ZAC a été agrandi au nord durant la phase de concertation afin d'inclure l'avenue Marcelin Berthelot et la place du 11 nov 1918 et prendre en compte cette remarque.
Souhait d'élargir la zone piétonne autour de l'église et de dégager le trottoir du Crédit Agricole	Le trottoir au sud de l'église, tout comme celui au coin du Crédit Agricole ne pourront être modifiés, faute d'espace suffisant. C'est pour remédier à ce problème autour de l'église qu'une allée piétonne sera créée entre le clocher et le presbytère, dans un souci de sécurisation des espaces publics.
Les 120 à 150 stationnements ne suffiront pas. Les nouveaux commerces vont entraîner des circulations supplémentaires. La circulation est déjà très chargée sur le boulevard Henri Barbusse : comment une circulation supplémentaire peut-elle venir se greffer ? comment sortir des parkings souterrains dans une circulation bouchée ? Qu'en adviendra-t-il au moment des livraisons, ou des cérémonies à l'église... ?	Les stationnements privés seront assurés en nombre suffisant en fonction des logements prévus. Le stationnement public souterrain comprendra une trentaine de places. S'ajoutera un parking supplémentaire (environ 40 places) à l'est du commissariat. Les entrées du parking souterrain pourraient être proposées depuis la rue de l'Abbé Bellanger, donc à l'écart de la circulation de transit. L'étude d'impact a montré que l'apport supplémentaire en voitures sera négligeable au vue du volume de circulation actuelle.

Il va manquer de places de stationnement public avec l'arrivée de nouveaux commerçants. Faut-il un rond-point pour améliorer la circulation ? Peut-on créer une zone 30 au cœur de Draveil ? Comment intégrer le boulevard Henri Barbusse de manière élégante ?	Le stationnement public sera enrichi de places supplémentaires en centre-ville : la suppression de 20 places au droit de la demi sera compensé par la création de places en souterrain ; et création d'un parking à l'est du commissariat. Tout ce qui concerne l'aménagement du boulevard Henri Barbusse est compliqué puisque c'est une route départementale. A ce titre, son aménagement dépend du département.
Un parking souterrain est le bienvenu s'il permet de dégager des espaces verts	C'est l'objectif : ne pas entasser les véhicules en surface afin de pouvoir développer des espaces publics de qualité offrant des espaces piétons et des espaces verts sans voiture. Le parking de la halle sera tout de même conservé puisqu'il a également pour fonction d'accueillir le marché bihebdomadaire.
Il ne faut pas ouvrir l'accès à l'avenue Marcelin Berthelot depuis la rue de l'Abbé Bellanger.	Cette rue restera en impasse, elle servira uniquement à l'entrée du parking souterrain : il n'y aura donc pas d'accès à l'avenue Marcelin Berthelot qui est protégée.
Un recul des bâtiments a-t-il été prévu boulevard Henri Barbusse pour créer des trottoirs ? Qu'arrivera-t-il au parking de la halle du marché ?	Les bâtiments seront à l'alignement, les trottoirs existants conservés. Le parking de la halle du marché restera en l'état, il a été refait récemment dans le cadre du réaménagement des espaces publics.
<b>Monument aux morts</b>	
Refus du déplacement du monument aux morts qui doit rester place du 11 novembre 1918 et du 8 mai 1945	Une discussion avec les associations permettra de connaître leur avis sur cette question.
Le monument aux morts est mal situé actuellement mais il est inacceptable de proposer le déplacement du monument aux morts devant le théâtre, lieu de joie et de bonheur.	L'esplanade du théâtre s'y prête bien de part ses dimensions, sa situation à proximité du centre-ville et au calme.
Le déplacement du monument aux morts doit se faire en accord avec les associations concernées	C'est le souhait de la municipalité. Le déplacement du monument aux morts n'est qu'une proposition pour améliorer le confort des cérémonies et renouer avec la perspective monumentale sur le château de Paris Jardins. S'il était décidé de le déplacer, le choix du remplacement fera l'objet d'une discussion ouverte avec les acteurs concernés (habitants du quartier, associations, etc..)

Création de la ZAC Centre-Ville de Draveil – Bilan de la concertation

<b>Office du tourisme</b>	Arrêtons de donner le patrimoine communal (office de tourisme) à des acheteurs sous prétexte que les travaux coûteraient trop cher !	Le patrimoine bâti communal évolue dans le temps, une cession de l'office du tourisme ne signifie pas que d'autres bâtiments ne seront pas achetés plus tard (le bâtiment du XV <sup>e</sup> siècle). Le patrimoine coûte cher à entretenir. Ne vaut-il mieux pas tenter d'optimiser le patrimoine actuel en réalisant des travaux de rénovation thermique, etc.... permettant d'économiser sur le fonctionnement à terme ?
<b>Constructions/logements</b>	D'accord pour rénover le centre-ville et créer des espaces verts mais 100 logements est trop important (200 voitures) et entraîne des nuisances.	Le programme de logements n'est pas encore fixé, Le souhait de créer des petits logements n'entraînera pas autant de voitures par logement, la capacité du parking souterrain privé contiendra les véhicules particuliers sans générer de nuisances supplémentaires.
	Ce secteur du centre-ville a besoin de renouvellement (le garage est en train de "pourrir") Il faut laisser des logements locatifs pour les anciens à mobilité réduite, il faut également que Draveil rajeunisse	L'objectif est que les logements soient diversifiés pour répondre aux besoins des jeunes, jeunes ménages et personnes âgées.
	Pour qui ces logements ? Pourrons nous acquérir à des prix raisonnables ?	Une fois qu'il sera choisi, l'aménageur nommera un promoteur qui construira les logements. Compte tenu de leur localisation et de leur standing, ces logements seront vendus au prix du marché. Une partie des logements sera réservée aux bailleurs sociaux.
	L'îlot Valérie Fleurs est un exemple à suivre : très belle réalisation	Le souhait de la municipalité est de poursuivre dans une logique urbaine cohérente avec l'îlot Valérie Fleurs, en prêtant une attention particulière à l'implantation des bâtiments vis-à-vis des contraintes réglementaires (ZPPAUP) et du respect du patrimoine bâti : adaptation des constructions en fonction de leur environnement.
	Nous ne sommes qu'au stade des études, ne faut-il pas réduire de 100 à 60 le nombre de logements à construire sur cet espace pour limiter les effets induits (circulation...) ?	Le nombre de logements n'est pas fixé, il sera connu au moment du dossier de réalisation.

<b>Paysage/végétation</b>	Il y a trop de concentration de logements et un manque de respiration pour le cœur de ville. Les allées sont coincées entre des bâtiments de 2 à 3 étages... Il ne faudrait pas renforcer le côté "Ville dortoir" de la commune	Le nombre de logements définitif n'est pas encore connu. La majorité de ces logements seront de petite taille. Tous les bâtiments s'ouvrent sur des espaces publics ou privés : "ils respirent !" Les perspectives ne sont que des images à titre indicatif, le gabarit des bâtiments sera sans doute plus mesuré aux abords du presbytère entre autre.
	Quelle architecture ? Il ne faut pas reproduire l'architecture de l'îlot Valérie Fleurs et créer des petits immeubles reprenant un style dans l'esprit communal (brique, meulière...)	L'architecture de l'îlot Valérie Fleurs fait consensus pour son style traditionnel diversifié. Créer de trop petits immeubles à cet endroit central de la commune entraînerait un effet d'écrasement de l'architecture face à des immeubles existants de 5 étages et plus sur le boulevard Henri Barbusse et à l'angle de l'avenue Marcelin Berthelot.
	La construction en R+1 / R+2 sera-t-elle suffisante pour amortir un programme immobilier prévoyant des parkings souterrains, peut-être un équipement... ? Il faut faire un produit susceptible de trouver preneur à des coûts raisonnables !	Le souhait de respecter l'architecture bâtie du centre-ville de Draveil est un élément à prendre en compte. Les études actuelles montrent la possibilité de concilier qualité urbaines et réalisme économique. Les étapes à venir et notamment la consultation en vue du choix d'un aménageur permettront de confirmer les choses.
	Les projets présentés occultent les platanes longeant l'église : quel est leur devenir ?	L'ensemble de la végétation des espaces publics est conservée. De nouveaux espaces verts seront créés.

Infrastructures/Equipements	Que prévoit-on pour les infrastructures devant cette augmentation de la population ?	L'étude d'impact montre que les équipements de la commune peuvent absorber un léger surcroît de la population
	Les infrastructures scolaires peuvent-elles absorber un tel surcroît de population ? L'école Jean-Jaurès est déjà surchargée, la crèche est pleine...	L'étude d'impact a montré que le renouvellement de la population et le fait de construire de petits logements n'entraînera pas de bouleversement de fond sur les équipements scolaires.
Question financière	Quelle visibilité financière du projet ? (part publique, part privée, fonds propres, subventions, etc.) Il faut une présentation détaillée en Conseil Municipal	Nous ne sommes qu'à la phase de création de ZAC, ces questions seront affinées au fur et à mesure. Toutefois, nous connaissons les prix du foncier dans la commune, la part des terrains privés et les terrains publics à acquérir. Nous savons le coût de la construction (référence de l'îlot Valérie Fleurs ou d'autres programmes immobiliers dans la commune). Nous connaissons aussi le coût de l'aménagement des espaces publics pour l'avoir déjà fait place de la République ou place de la Division Leclerc.
	Qu'en est-il du financement ? Quel poids sur l'endettement de la ville ?	La ZAC permet de réaliser une opération qui n'induit aucun coût pour la ville. Un aménageur obtient la maîtrise foncière et équilibre son opération tout en participant financièrement aux équipements publics et aux VRD.

Ce tableau de synthèse permet de montrer que la **thématique circulation / stationnement et espaces publics** a été le principal sujet traité. En réponse, la municipalité a montré qu'elle tenait compte de ces remarques en créant une offre de stationnement public supplémentaire. Du point de vue de la circulation, l'avenue Marcelin Berthelot sera toujours fermée à la circulation. Le trafic sur le boulevard Henri Barbusse restera important mais l'étude d'impact a montré que les logements n'entraînent qu'une hausse négligeable de la circulation.

La question des **constructions et des logements** et de leur coût s'est également souvent trouvée au cœur du débat de concertation. Pour

certain, le nombre de logements prévus est trop important, quant au style architectural, les sensibilités sont différentes suivant les habitants. La municipalité rappelle que le nombre de logements n'est pas encore fixé et qu'un effort sera fait sur le plan masse afin de ne pas concentrer les bâtiments sur un secteur mais au contraire, de dégager des espaces de respiration autour d'espaces verts. Le coût des logements est une question également posée qui ne peut pour l'instant trouver une réponse étant donné que nous n'en sommes qu'à la phase de création de la ZAC.

Les habitants ont également réagi à propos du **déplacement éventuel du monument aux morts**. Une concertation avec les acteurs et associations concernées sera nécessaire.

Les **commerces** suscitent un intérêt puisque de nombreuses remarques ont été évoquées, notamment sur les futures enseignes. A ce stade, les enseignes ne sont pas encore connues mais l'offre en commerce sera sensiblement plus importante une fois l'opération terminée puisque l'on prévoit l'aménagement d'une allée commerçante piétonne.

**L'avenue Marcelin Berthelot** a fait l'objet d'une lettre de la part de l'association de sauvegarde de l'avenue Berthelot (ASAB), qui se montre favorable à un projet mettant en valeur le centre-ville et ses abords, sous réserve que les détails d'aménagement s'y référant (avec en particulier ceux impactant l'avenue Marcelin Berthelot) puissent se réaliser dans le respect de la ZPPAUP. La municipalité est d'accord avec ces prédispositions et veillera au respect de la ZPPAUP. A ce titre, le périmètre de la ZAC pourra intégrer une partie de la ZPPAUP (depuis la place du 11 novembre 1918 et du 8 mai 1945 à l'ouest jusqu'à l'intersection avec la rue de l'Abbé Bellanger à l'est).

**Il convient de dresser un bilan favorable de la concertation dans la mesure où l'ensemble des points et questionnements abordés tout au long de la concertation a été traité et pris en compte dans le projet de la ZAC Centre-ville.**

## **Annexes**

- 1. Panneaux d'exposition présentant le projet dans son contexte**
- 2. Affiche et tract d'invitation aux réunions publiques, à l'exposition et à s'exprimer sur le projet**
- 3. PowerPoint de présentation des réunions publiques**
- 4. Compte rendu des réunions publiques**
- 5. Lettre de l'association de sauvegarde de l'avenue Marcelin Berthelot**
- 6. Extrait des contributions du registre**

1. Panneaux d'exposition présentant le projet dans son contexte



## Aménagement du secteur Centre Ville

1

Concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté



Eglise Saint-Rémi



Le boulevard Henri Barbusse



L'ilot centre-ville à recomposer

### Edito du Maire

Mesdames, Messieurs,

Notre commune poursuit son développement conformément au projet de la mandature. Lors de la séance du 29 juin 2009, le Conseil Municipal a décidé d'engager la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté "Centre Ville" sur l'ilot situé au nord de l'église Saint-Rémi.

Une première phase de réflexion a été menée. Elle a permis de dresser les grandes lignes du projet.

Je vous invite donc à venir les découvrir à travers cette exposition. Il s'agit des grands principes d'aménagement en terme d'insertion paysagère et de développement durable et non pas d'un projet définitivement arrêté.

Vous remerciant de votre participation.

Georges TRON  
Député-Maire de Draveil



Périmètre envisagé du projet de la ZAC Centre-Ville

Photo aérienne du centre-ville de Draveil (septembre 2007)

Cette exposition s'inscrit dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC.

Elle présente :

- Le site du projet,
- L'analyse du site et les principaux enjeux,
- Les orientations d'urbanisme et d'aménagement,
- Les esquisses du programme envisagé.

### La ZAC, c'est quoi ?

La ZAC est un outil opérationnel qui permet à une collectivité de conduire la réalisation d'un projet, dont elle peut confier l'exécution à un aménageur public ou privé, choisi à la suite d'une procédure de mise en concurrence.

Grâce à cette procédure, la collectivité se donne les moyens de maîtriser le déroulement de l'opération. Elle se réserve un droit de regard sur :

- le calendrier, le phasage, les étapes de réalisation,
- la qualité des équipements et des espaces publics qui seront réalisés,
- le style architectural des futures constructions.

*Votre avis nous intéresse !*

A ce stade, rien n'est décidé ni arrêté. Vous êtes invités à prendre connaissance des propositions et faire part de votre avis. Pour cela, utilisez le registre mis à votre disposition jusqu'au 20 novembre 2009.



## Le site aujourd'hui

Concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté

**Le contexte**

Le réaménagement du centre ville a débuté par la recomposition de la place du Marché et de la place de la République.

La deuxième phase a permis la réalisation de l'îlot Valérie Fleurs (création de logements et d'une allée commerçante) ainsi que la reconstruction de la halle du marché.

La requalification de l'îlot centre-ville se place dans la suite logique de cette démarche de revalorisation du centre ville.

**Un îlot à requalifier**

Le long du boulevard Henri Barbusse, le bâti est continu mais hétérogène, plusieurs commerces sont installés en rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions est faible : un simple rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surmonté d'un étage.

De nombreux bâtiments sont dégradés le long du boulevard Henri Barbusse et sur la place du 11 novembre 1918 et du 8 mai 1945.

Depuis la place du Marché, on aperçoit les bâtiments annexes et les entrepôts installés en fond de parcelle.

**Les fonctions au sein de l'espace public**

**La qualité des espaces publics : une continuité et une cohérence à assurer**

La place de la Division Leclerc et la place de la République sont pavées et ombragées par les alignements de platanes.

Les réaménagements ont rendu le centre ville agréable à vivre. La continuité et la cohérence avec ces espaces publics devront être assurées dans l'îlot coeur de ville.

Ce sont des espaces publics de qualité, très pratiqués par les piétons, notamment les jours de marché.

2

## Les enjeux et le programme envisagé

Concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté

**Les objectifs poursuivis**

L'aménagement envisagé vise à poursuivre la redynamisation du centre-ville :

- Restructurer les espaces publics en assurant la continuité du réaménagement récent de la place du marché
- Mettre en sécurité l'église et le presbytère avec des matériaux traditionnels
- Assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite
- Permettre un passage de la cour du presbytère vers le marché
- Restituer l'aspect original de l'église.

**Un programme ambitieux**

Cet îlot d'environ 1 ha en plein coeur de ville comprendra une mixité de fonctions :

- Un programme diversifié de logements
- La poursuite du développement commercial
- Des espaces publics de qualité

**Les enjeux du projet**

**Les éléments à prendre en compte**

- Eglise St Rémi et ses abords
- La zone patrimoine à créer
- Trouvaille à réqualifier sur l'axe "Cœur de Ville"
- Plan bâti à adapter à l'environnement urbain des avenues Barbusse et Maréchal
- Collaborer et contribuer avec les aménagements voisins
- Place du 11 novembre 1918 et du 8 mai 1945 à requalifier
- Principe de l'édifice commercial à requalifier

**Le développement durable au coeur du projet :**

- Le respect de l'environnement urbain et paysager, ainsi que la mise en valeur du patrimoine
- Des constructions intégrant les principes de la Haute Qualité Environnementale pour économiser l'énergie et favoriser le confort des futurs occupants
- De nouvelles plantations d'arbres et des espaces verts aux essences variées
- La création d'espaces publics, lieux de rencontre intergénérationnels favorisant les liens sociaux.

**Les enjeux liés au patrimoine** sont importants au sein de l'îlot centre ville puisqu'il est au coeur de l'histoire de Draveil :

- Respect de la perspective monumentale vers le château de Paris-Jardins
- Intégration des bâtiments aux abords de l'église Saint-Rémi.

3

## Les grandes lignes du projet

Concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté

*Les principes de composition envisagés*

Ils se déclinent autour de 4 axes principaux :

- La réalisation d'une allée commerçante piétonne en prolongement de la rue Jean Moulin vers le cinéma
- La requalification des bâtiments anciens et la création de nouvelles liaisons piétonnes
- La mise en valeur de l'église Saint-Rémi
- La construction d'un programme diversifié de logements.

Annotations on the site plan:

- Alignement du front bâti, en retrait de 4 m de l'avenue Berthelot
- Construction d'une centaine de logements : en accession, locatif, locatif social
- Un front de rue bâti d'immeubles de 2 étages (parfois 3 étages), avec des commerces en RdC
- Construction d'un parking souterrain pour compenser en partie le retrait du stationnement place du 11 novembre 1918
- Une allée piétonne commerçante en face du cinéma ouvre l'îlot vers la place du marché
- Création d'un espace vert
- Constitution d'une esplanade piétonne lien entre église, espaces verts, marché couvert et nouveaux commerces
- Ouverture d'une liaison piétonne vers le cœur d'îlot
- Un axe public piéton est créé au nord de l'église, dans la cour du presbytère

*Une grande qualité architecturale pour les nouvelles constructions*

Quelques exemples reflétant l'ambiance souhaitée des futurs projets

## Le projet esquissé dans la continuité du centre ville

Concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté

Exemples de perspectives d'ambiance données à titre indicatif

*L'allée commerçante*

- Un axe ouvrant une perspective de la rue Jean Moulin vers le cinéma
- Un espace 100% piéton
- Des commerces en rez-de-chaussée
- Une centaine de logements offrant des typologies variées
- Un espace public de qualité : un mobilier urbain généreux en harmonie avec le sol pavé.

*L'axe piéton vers le cœur d'îlot*

- Un large cheminement piéton vers le cœur d'îlot et la nouvelle allée commerçante
- La mise en valeur du bâti ancien aux abords de l'église
- Un cheminement sécurisé autour de l'église.

*De nouveaux espaces publics*

Ces quelques images de référence illustrent les principes d'aménagements possibles d'espaces publics

2. Affiche et tract d'invitation aux réunions publiques, à l'exposition et à s'exprimer sur le projet



## Concertation préalable à la création de la ZAC "Centre-Ville"

La commune de Draveil engage la concertation en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Centre-Ville" sur un îlot situé au nord de l'église.

Il s'agit de poursuivre la restructuration du centre-ville par la création de logements, de commerces et d'espaces publics.



### Réunion publique

animée par Monsieur le Député-Maire  
le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2009 à 20h30  
au Café Cultures

### Exposition

à partir du lundi 5 octobre 2009  
du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h (sauf le mercredi après-midi)

**à l'Hôtel de Ville**  
3, avenue de Villiers

*Votre avis nous intéresse !*

A ce stade, rien n'est décidé ni arrêté, venez vous exprimer sur le projet.

Un registre est mis à votre disposition pour recueillir votre avis.



## Concertation préalable à la création de la ZAC "Centre-Ville"

La commune de Draveil a engagé la concertation en vue de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Centre-Ville" sur un îlot situé au nord de l'église.

Il s'agit de poursuivre la restructuration du centre-ville par la création de logements, de commerces et d'espaces publics.

Une première réunion publique s'est tenue le 1er octobre 2009. Elle a permis de présenter les grandes lignes du projet. De nombreux échanges ont eu lieu avec les participants.



## 2<sup>ème</sup> réunion publique

- Présentation du bilan de la concertation -

le lundi 23 novembre 2009 à 20h30  
au Café Cultures

3. PowerPoint de présentation des réunions publiques

The image shows a screenshot of a PowerPoint presentation slide. At the top, there is a blue header bar with the text "Le projet de ZAC « Centre-Ville »" in white. Below this, the main content is in green text: "Concertation préalable à la création de la ZAC « Centre-Ville »" and "Réunion publique 1<sup>er</sup> Octobre 2009". The slide features a green vertical bar on the left side. At the bottom, there is a photograph of a pedestrian passage in a town square, with a church in the background. Below the photograph, the text reads: "Un nouveau passage piéton : une perspective à titre d'exemple". The slide also includes small logos for "DRAVEIL" and "Espace Ville" in the corners.

**Le projet de ZAC « Centre-Ville »**

**Concertation préalable à la création de la ZAC « Centre-Ville »**

**Réunion publique 1<sup>er</sup> Octobre 2009**

**Le projet de ZAC « Centre-Ville »**

Un nouveau passage piéton : une perspective à titre d'exemple

Déroulé du Power Point de la première réunion publique



**Le projet de ZAC « Centre-Ville »**

**• Les objectifs**

L'aménagement envisagé vise à poursuivre la redynamisation du centre-ville :

- Restructurer les espaces publics en assurant la continuité du réaménagement récent de la place du marché
- Mettre en valeur l'église et le presbytère en restituant leur aspect originel
- Permettre un passage de la cour du presbytère vers le marché
- Respecter l'environnement en imposant une démarche haute qualité environnementale pour l'ensemble du projet

**Le site**



**Le projet de ZAC « Centre-Ville »**

**Le site**

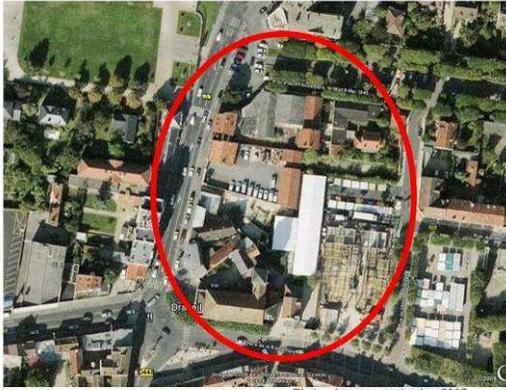


Photo aérienne - septembre 2007

**Le projet de ZAC « Centre-Ville »**

Avant



Après



### Le projet de ZAC « Centre-Ville »

Avant                      Après



### Le projet de ZAC « Centre-Ville »

#### • Pourquoi ce projet ?

La requalification de cet îlot se place dans la suite logique de la démarche de revalorisation du centre-ville qui a débuté par la recomposition de la place du Marché et de la place de la République.

### Le projet de ZAC « Centre-Ville »

#### • Pourquoi une ZAC ?

Un outil opérationnel qui permet à la ville de maîtriser :

- le calendrier, le phasage, les étapes de la réalisation
- la qualité des équipements et des espaces publics qui seront réalisés,
- le style architectural des futures constructions

### Le projet de ZAC « Centre-Ville »

#### • La situation foncière





## Le projet de ZAC « Centre-Ville »

Concertation préalable à la  
création de la ZAC « Centre-Ville »

Réunion publique du 1<sup>er</sup> Octobre 2009



**Compte rendu de la réunion publique du 1<sup>er</sup> octobre 2009  
dans le cadre de la concertation préalable à la création de  
la ZAC « Centre-Ville »**

Le 01/10/2009 à 20h30 au Café Cultures de Draveil en présence d'environ 250 personnes.

Monsieur le Maire expose le contexte en expliquant que la ville souhaite s'appuyer sur des outils adéquats. Une procédure de ZAC s'impose pour l'aménagement de cette partie du centre-ville étant donné que la commune ne dispose, pour l'instant, que d'une partie du foncier. La recherche de l'harmonie avec les aménagements précédents devra être assurée. La municipalité présente les lignes de l'état d'avancement de la réflexion qui sera amendée en fonction des avis émis par les personnes qui participent à la concertation d'où le terme employé de « Zone d'Aménagement Concerté ».

#### **4. Compte rendu des réunions publiques**

Le Maire présente ensuite le site et la situation foncière en s'appuyant sur les cartes de situation projetées. La visualisation des photos de l'état initial, en comparaison avec l'état actuel, permet de mesurer le travail d'aménagement accompli dans le centre-ville depuis la première phase durant les années 1990, la démolition reconstruction de la halle, etc.

Le Maire présente ensuite brièvement les grandes lignes du projet sur l'église et le presbytère qui seront le sujet d'une deuxième réunion publique (le 23 novembre 2009).

Il s'exprime sur les objectifs en terme de qualité environnementale du projet qui devra promouvoir les cibles « Haute Qualité Environnementale » (HQE) et autres techniques permettant de respecter les engagements du Grenelle de l'environnement.

Il souhaite dynamiser le commerce en ajoutant des enseignes « locomotives » permettant de renforcer l'ensemble de la dynamique commerciale.

Le Maire insiste ensuite sur la politique de logement, notamment les objectifs en matière de logement social, en expliquant :

- Le contexte national dans le cadre de la loi SRU. Il rappelle l'obligation de consacrer une part de 20% aux logements sociaux. Draveil qui comptait, en 2003, 27 à 28% de logements sociaux, n'en dénombre plus que 22% aujourd'hui à cause du déconventionnement des logements d'ICADE. Cependant, ces logements sont en cours de reconventionnement, et l'on retrouvera très prochainement un taux de 27 à 28% de logements sociaux.
- Draveil semble donc préservée par rapport au seuil de la loi SRU. Néanmoins l'Etat, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Habitat communautaire, fixera un objectif de construction de 600 logements dont un tiers de logements sociaux sur la commune d'ici à 2014.

Si la nécessité de construire des logements sociaux s'impose, ce ne peut être au détriment de la qualité des constructions. La ville souhaite ainsi réaliser des logements en harmonie avec l'environnement immédiat. Il est nécessaire de construire une part importante de petits logements qui répondent aussi bien aux attentes des jeunes que des personnes âgées.

La ZPPAUP est un avantage tout comme une contrainte : on ne peut pas trop bouleverser cette zone. Le déplacement du monument aux morts est envisagé, dans le but de retrouver une meilleure perspective vers le château. Il pourrait être repositionné sur l'esplanade du théâtre où il serait plus à même d'accueillir les cérémonies et le public en toute sécurité. Le respect de la ZPPAUP passe aussi par la suppression du stationnement au niveau de la demi-lune. Une vingtaine de places seraient supprimées et re-crées sur une autre emprise communale à proximité du commissariat.

Les parkings souterrains devront accueillir les places nécessaires aux logements mais également 20 à 30 places supplémentaires destinées au stationnement. Elles constitueront une offre supplémentaire en centre-ville.

Le Maire poursuit en décrivant les principes de composition en s'appuyant notamment sur la carte mettant en avant l'implantation des bâtiments

possible et en dévoilant les perspectives d'ambiance permettant de se rendre compte de l'aspect souhaité.

Le centre ville ouvert est le choix qui est proposé : l'îlot s'ouvre à la fois sur le boulevard Henri Barbusse et sur les places de la République et du Marché. Ainsi, l'espace piéton et la dynamique commerciale s'en trouvent développés, en prolongement de l'axe Jean Moulin.

Monsieur le Maire souligne la nécessité de respecter l'harmonie architecturale. Il conviendra également de prendre en compte les problématiques liées à la circulation (engorgement de la place de la République et des axes De Gaulle, Barbusse aux horaires de pointe) et au stationnement.

#### La parole est donnée à la salle

- *Est-ce qu'il est prévu des jeux pour les enfants dans l'îlot centre-ville ?*

→ Oui, cela est envisageable mais on ne sait pas encore sous quelle forme à ce stade du projet.

- *Vous ne parlez pas de la pharmacie qui gêne la vision du presbytère*

→ Le projet n'est pas bouclé. Des discussions ont été engagées avec les propriétaires et la pharmacie. De nouveaux locaux seront disponibles, peut-être peut-on envisager son déplacement, bien qu'il faille répondre à de multiples conditions pour déplacer une pharmacie.

- *Est-il prévu des pistes cyclables et des circulations douces ?*

→ La géographie du centre-ville fait que le boulevard Henri Barbusse est trop étroit pour accueillir un couloir de circulation douce (il y a déjà les transports en commun par bus). Il y aurait une possibilité de faire passer les vélos derrière le mur de Paris Jardins par une piste cyclable reliant le centre à la gare de Juvisy.

- *Quel sera l'apport de population supplémentaire ?*

→ Le nombre de logements n'étant pas quantifié, il n'est pas encore possible de répondre à cette question.

- *Qu'en est-il du maintien de la cohésion entre l'église et le presbytère ?*

→ L'étude du site église et presbytère envisage la suppression de locaux administratifs hétérogènes dans la cour du presbytère, la création d'un passage piétonnier derrière l'église (vers l'abri bus), ainsi que l'aménagement en arrière du clocher d'un petit jardin. Le Maire rappelle que ces considérations feront l'objet d'une réunion publique ultérieure.

- *Une personne estime que le monument aux morts doit rester où il est*

→ L'emplacement actuel du monument aux morts n'est pas sécurisé avec des véhicules qui passent à côté. Les cérémonies ne se déroulent pas dans de bonnes conditions. Le déplacer devant le théâtre sur l'esplanade semble plus judicieux puisqu'il y a davantage d'espace pour accueillir les cérémonies. De plus, l'aménagement de l'avenue Marcelin Berthelot deviendrait alors possible.

- *Est-il prévu des locaux pour des cabinets médicaux dans les futurs aménagements ?*

→ Oui, pourquoi pas. La logique commerciale favoriserait des commerces plus vivants (pas de banque ou d'agence immobilière) mais ce n'est pas inenvisageable, peut-être dans les étages ?

- *Une personne fait remarquer que le manque de petits logements est manifeste, aussi bien pour les jeunes que pour les personnes âgées, Il s'agit d'une très bonne idée de développer ce type de logement.*

- *Il y a des problèmes de circulation et de fluidification vers la N7 et l'A6 qui sont engorgées dans les deux sens, ainsi que le pont de Juvisy.*

→ Un projet est porté par la région de faire un 2<sup>ème</sup> pont sur la Seine mais aucun site n'apporte une réponse appropriée ; toutes les solutions débouchent sur des voies étroites, et on finit par retomber dans le centre

de Draveil qui est engorgé. Dans le Projet du Grand Paris, l'importance des investissements qui seront réalisés finiront par aboutir mais dans un temps très long, il faudra faire accélérer les procédures.

- *L'association de « sauvegarde de l'avenue Berthelot » demande si le périmètre de ZAC peut être élargi à l'avenue.*

→ Le projet n'étant pas arrêté, il est encore possible de faire évoluer le périmètre qui sera précisé dans le cadre de la concertation.

- *Un élu de l'opposition s'exprime en découvrant le projet qui n'a pas encore été présenté en conseil municipal. Il souhaite que soient précisées les modalités de la concertation et les conséquences qu'elle peut avoir sur le projet. Il demande comment le déplacement du monument aux morts sera géré vis-à-vis de la réaction des anciens combattants et de la mémoire collective des draveillois. Enfin, il pose la question du coût de l'opération qui n'a pas été mentionné.*

→ Le Maire répond que la procédure est engagée avec l'ensemble des draveillois. La municipalité présente une orientation, il en faut bien une qui doit constituer le support de la concertation avec les habitants et susciter des propositions de leur part.

Le monument aux morts n'est pas figé, ce n'est pas interchangeable. Dans la situation actuelle, le monument aux morts n'est ni sécurisé ni pratique. Si on peut faire mieux en le déplaçant ailleurs, faisons-le !

Concernant les données financières, rien n'étant encore fixé, on ne peut pas encore évaluer les coûts. On en saura plus lors de la programmation, bien que ce ne soit qu'à la fin du processus que l'on connaît le coût réel. Par contre, le foncier n'est pas encore acquis, il y aura des discussions sur le prix d'acquisition immobilière, il a par ailleurs été fait des audits sur le patrimoine immobilier communal. Le projet sera porté par des opérateurs privés ou semi-publics, pas par la commune.

- *Il y a une dizaine d'années, le POS a été révisé en mettant l'accent sur la valorisation du centre-ville par le commerce permettant de créer du lien social. Qu'en est-il de la vie associative qui apporte également du lien social ?*

→ Le Centre d'Animation Social et Culturel est un bâtiment qui reçoit de nombreuses associations. On peut élargir le périmètre de réflexion

puisque ce bâtiment est bien placé à proximité immédiate du centre-ville. Le bâtiment a une âme, bien qu'il soit vétuste et dégradé (il bénéficiera peut-être une opération de démolition/reconstruction). La dernière phase du projet de centre ville élargi portera sur l'îlot face au centre social qui présente un tissu urbain dégradé.

- *Es-ce qu'il y aura des fouilles archéologiques ?*

→ A ce jour, il est trop tôt pour le dire.

- *Une élue de l'opposition indique qu'à ses yeux le patrimoine d'une commune, c'est l'avenir pour les jeunes. Elle demande si le logement social sera bien assuré dans le programme ?*

→ Le programme vise à la création d'une majorité de petits logements dont une partie en locatif social. Les bâtiments de la ville doivent effectivement être mis en valeur. L'objectif n'est pas d'avoir une quantité de patrimoine mais du qualitatif. Le patrimoine d'une commune doit être évolutif.

- *Quel devenir pour la maison des sociétés (office du tourisme) ?*

→ Il y a une possibilité de vente, son avenir n'est pas encore défini mais nous serons soucieux de sa destination.

- *Quid de l'équilibre par rapport à l'accès au centre-ville ? Toutes les communes environnantes réduisent l'accès au centre-ville pour les autos à une seule voie généralement. Au lieu de focaliser le discours sur l'accès pour les voitures, il faudrait l'élargir aux transports en commun. En construisant de nouveaux logements et encore plus de parkings, l'apport en auto augmente proportionnellement et risque d'engorger les axes de transport.*

→ La construction de places de stationnement pour les logements est obligatoire.

Les portes de sortie du centre ville de Draveil sont rares, donc engorgées. Le commerce réussit à vivre grâce aux parkings. Le fait de rajouter quelques commerces supplémentaires exige d'apporter une solution de quelques places de stationnement supplémentaires. Le coût global de l'opération est plus élevé car il nécessite un couvage des parkings

souterrains dus aux poches d'eau de la Seine. Concernant la circulation, réduire les voies de circulation n'est pas une solution, les axes étant déjà suffisamment engorgés entre les axes Henri Barbusse et Général de Gaulle. Pour les vélos, les pistes cyclables doivent être sécurisées, leur création ne pourra être envisagée si la sécurité n'est pas maximale.

- *Le projet des abords de l'église paraît bien avancé, les appels d'offres sont lancés, où en est-on ? La question des transports en commun, on avait parlé de tramway à Draveil, les bus n'ont pas une fréquence suffisante...*

→ Le seul problème du tramway est que Draveil serait une gare terminus nécessitant une aire de retournement. L'espace disponible est insuffisant pour réaliser un tel aménagement.

La fréquence des bus a déjà augmenté ces dernières années. Le trafic de TC risquerait d'augmenter les embouteillages. Il faudrait les faire passer sur des sites propres, mais cela engendrerait une diminution de l'espace circulaire alors que les gens sont attachés à leur liberté de déplacement.

**Compte rendu de la réunion publique du 23 novembre 2009  
Présentant le bilan de la concertation préalable à la création de  
la ZAC « Centre-Ville »**

Le 23/11/2009 à 20h30 au Café Cultures de Draveil en présence d'environ 50 personnes.

Monsieur le Maire rappelle le contexte de la création de ZAC (cf. réunion publique du 1<sup>er</sup> octobre 2009) puis expose la synthèse de la trentaine de remarques notées dans le registre en expliquant que ces remarques peuvent être des inquiétudes légitimes, auxquelles des réponses seront apportées. Ces remarques peuvent se présenter selon cinq grandes thématiques.

1/ **Le stationnement**, qui sera bien intégré dans le projet que ce soient le stationnement privé réservé aux logements ou le stationnement public en parking souterrain avec un parking public supplémentaire en face du Monoprix.

2/ Le nombre de **logements** sera encadré et maîtrisé suivant les propositions de l'aménageur. Une part significative sera réservée aux logements sociaux (PLUS et PLS) afin de respecter les engagements de la loi SRU et du PLH. Le programme s'orientera vers de petits logements pour répondre aux besoins des personnes âgées, des jeunes et des jeunes ménages, tout en favorisant les primo-accédants grâce à des procédures de pass-foncier.

3/ **Le commerce** sera constitué d'une allée piétonne en continuité de la rue Jean Moulin. C'est une offre complémentaire pour dynamiser l'ensemble du commerce du centre-ville draveillois. La recherche de type de commerces manquants sera favorisée pour améliorer l'offre.

4/ Un soin particulier sera apporté à **l'environnement et l'espace public** qui seront traités avec qualité en développant des espaces verts publics et privés.

5/ **L'avenue Marcelin Berthelot** a été intégrée au périmètre pour assurer la protection et la valorisation de la ZPPAUP : il n'y a aucun risque de transformation de l'avenue, mais au contraire, le souhait d'un aménagement esthétique tout en tentant de régler la question du stationnement.

Quant au monument aux morts est-ce astucieux de le laisser à un endroit inadapté et dangereux ? Ne faudrait-il pas mieux le déplacer devant le théâtre, dans un espace aéré et pratique ? Quoiqu'il en soit, il ne faut pas se focaliser sur la question du monument aux morts dans le cadre de la ZAC, il fera l'objet d'une concertation avec les acteurs concernés.

Monsieur le Maire présente ensuite le calendrier à suivre :

- 30 novembre 2009 : création de la ZAC en Conseil Municipal
- Janvier 2010 : consultation en vue du choix d'un aménageur
- Printemps 2010 : choix de l'aménageur
- Juillet 2010 : dossier de réalisation de la ZAC
- Fin 2010/ début 2011 : début de la phase opérationnelle

**La parole est donnée à la salle**

- *A propos du monument aux morts, il est possible de réduire les plates bandes afin d'élargir le passage et ainsi améliorer les cérémonies. Il devrait se situer à l'endroit le plus vivant de la commune.*

→ Lors des défilés, de nombreux enfants sont présents aux côtés des anciens combattants, le défilé sur le boulevard Henri Barbusse est trop dangereux, il bloque une partie du centre-ville. Mais il n'y a aucune suggestion arrêtée pour l'instant. Ce point sera discuté avec les associations.

- *Un monument aux morts doit être vu par un maximum de personnes pour perpétuer le devoir de mémoire. Il ne faut pas l'exiler en périphérie.*

→ Le théâtre n'est pas en périphérie du centre-ville. La visibilité serait bien supérieure à celle de l'emplacement actuel et toucherait un nombre beaucoup plus important d'habitants notamment les familles qui fréquentent les équipements culturels tels que le conservatoire, la CDthèque, le théâtre ou la bibliothèque. Les anciens draveillois comme les plus jeunes sont attachés au monument, mais pas nécessairement à son emplacement.

- *Souhaitez-vous appliquer les normes environnementales, en terme d'isolation, etc. pour les constructions ?*

→ Oui, dans le cadre de la ZAC mais aussi sur l'ensemble de la commune puisque le souhait est de passer de POS en PLU et d'intégrer des normes environnementales pour les logements sociaux et privés.

- *Nous avons confiance dans la fiscalité de la commune par rapport à cette opération, mais comment faire pour éviter que le promoteur ne fasse monter les prix et spéculer en profitant des dispositifs tels que le pass- foncier ?*

→ La commune sera vigilante en réalisant un contrôle strict pour que la participation communale (le pass-foncier) profite avant tout aux primo-accédants. Nous avons déjà une première expérience de ce type en cours sur les terrains de l'ancien lycée Nadar avec le projet « Arc Promotion ».

- *Un élu de l'opposition fait remarquer que le registre de la concertation n'a pas été présenté dans sa globalité, que la ZAC n'a pas encore été créée par le Conseil Municipal contrairement au calendrier prévisionnel. Il pense que l'immobilier ne doit pas servir à de l'acquisition par des investisseurs pour être loué à des prix trop élevés : il faut un contrôle pour répondre aux besoins des draveillois. Il ne faut pas aller trop vite et prendre le temps de discuter avec les habitants de leurs souhaits. Concernant le monument aux morts, n'y aurait-il pas une logique financière à le déplacer, et comment gérer le défilé ?*

→ Peu de centres-villes se sont autant transformés que celui de Draveil : la nouvelle halle, les parkings, la place piétonne, etc... Il y a toujours eu une réflexion sur les projets visant à l'embellissement global du centre-ville. Le registre de la concertation a été analysé et a bien été repris dans sa globalité, il pourra être transmis à l'opposition. Le calendrier n'est pas si rapide que cela : il va falloir au moins 15 mois d'instruction avec les réunions publiques, les appels d'offres, etc... sans compter les travaux... c'est très long, les premiers logements ne seront vraisemblablement livrés que dans 2 à 3 ans.

En ce qui concerne le monument aux morts, le défilé pourrait passer de la Mairie au théâtre.

- *Qu'en est-il de la réhabilitation de l'église ? Quels travaux et quels financements ?*

→ Cette question a fait l'objet d'une réunion publique particulière le 23 octobre où tout a été détaillé. L'église reprendra son aspect de 1786 avec des financements minorés de la part du Conseil Général entre autres.

- *Comment comptez-vous procéder avec les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre, ou si ces personnes souhaitent tout simplement rester chez elles ?*

→ La volonté de la municipalité est de discuter avec les propriétaires et de s'accorder sur un prix. S'il y a un blocage, on peut aller jusqu'à une procédure coercitive, mais cela n'est jamais arrivé en 15 ans et ce n'est pas l'objectif de la municipalité. Il faudra écouter les arguments de chacun mais quand on est élu il faut parfois savoir prendre des décisions au nom de l'intérêt général.

- *En ce qui concerne le presbytère, qui en est propriétaire ? Quels sont les usages des bâtiments annexes ?*

→ Les annexes qui seront supprimés de la cour du presbytère sont les bureaux occupés par la paroisse ; en accord avec leurs utilisateurs, ils seront transférés dans d'autres bureaux existants au sein de l'« ilot pastoral de la Paix », en face des services techniques. Le presbytère est un bâtiment communal. L'objectif sera de réhabiliter la maison du XVIe qui pourrait accueillir le presbytère.

Monsieur le Maire conclut en indiquant que la réforme territoriale en cours va profondément impacter le territoire communal. La Ville de Draveil entend ne pas se faire déposséder de ses prérogatives en constituant un document d'urbanisme solide : le projet de Plan Local d'Urbanisme.

## ASAB

### ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE L'AVENUE MARCELIN BERTHELOT

#### REMARQUES DE L'ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE L'AVENUE MARCELIN BERTHELOT SUR LE DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC CENTRE VILLE

##### 5. Lettre de l'association de sauvegarde de l'avenue Marcelin Berthelot

L'aménagement de l'Ilot projeté dans ce projet impact complètement, dans sa partie nord, les emprises de l'avenue Marcelin Berthelot et celles classées en ZPPAUP.

Une des problématiques principale porte sur le devenir des aménagements liés aux projets des déplacements – circulations qui en découlent et qui semblent devoir être également programmés au droit l'avenue.

Ce projet de ZAC centre ville touche également l'ensemble des Draveillois avec des enjeux liés au réaménagement du « cœur de ville ».

##### **A. Concernant les circulations et les accès :**

##### **a. Plan de circulation :**

Avec la nécessité que ce projet puisse être l'occasion d'élaborer un véritable plan de circulation impactant le centre ville de Draveil. Avec le croisement des grands axes de circulation de transit RD 448 et RD 931 et les transits vers la gare de Juvisy et la RN7.

Dans ce cadre, il y aurait lieu de prendre en compte l'ensemble des projets de construction d'importances en cours ou projetés sur Draveil et sur les villes environnantes avec en particulier le développement du secteur Draveil - Vigneux, le long de la forêt de Sénart, ainsi que le long de la RD448 depuis Vigneux.

En effet, les impacts liés à l'aménagement de cet îlot de centre ville ne peuvent être étudiés convenablement sans une réelle vision d'ensemble.

De manière plus ciblée, il s'agirait de prendre en compte par rapport à ce projet de ZAC :

- la dynamique commerciale du centre ville et son stationnement,
- les problématiques de stationnements liés à l'installation du marché les jeudis et dimanches, ainsi que l'organisation de la circulation s'y référant
- l'impact de la proximité de la gare de Juvisy avec un stationnement non payant sur les parkings du centre ville et les zones pavillonnaires environnantes servant en particulier aux usagers des lignes SNCF.

Il s'agira naturellement également de prendre en compte l'impact de la circulation induite par ce projet de développement, en fonction des emplacements choisis pour les accès aux aires de stationnement ou aux parkings correspondants.

Dans la continuité du développement du centre ville de Draveil, et sur un périmètre élargi, la question des déplacements doux pourrait être abordée avec la mise en place d'un schéma des déplacements doux permettant en particulier, de desservir les services, commerces et équipements (écoles, services administratifs.....)

L'avenue Marcelin Berthelot bien entendu, s'inscrira complètement dans cette dynamique.

**b. Stationnement – Parkings – Accès :**

Aucune réelle indication ne permet d'appréhender, dans les documents soumis à la consultation du publique, les circulations permettant d'accéder à cette opération.

Nos interrogations portent ainsi sur le fonctionnement de ces accès depuis l'avenue Marcelin Berthelot ou transitant par l'avenue. L'association s'oppose en effet à tout « transit » de circulation pouvant être envisagé par l'avenue avec par exemple l'ouverture de la rue l'Abbé Bélanger.

Des questionnements également sur les parkings programmés, seront-ils uniquement liés à l'opération d'une centaine de logements ou seront-ils également publics, dans ce cadre quels seraient leurs nombre et leur accès.

Nous sommes en effet tout à fait favorable pour la suppression de ceux encadrant le Monument aux Morts, pour autant notre inquiétude porte sur les accès aux parkings s'ils sont envisagés en remplacement.

Dans ce cadre nous souhaiterions également que l'on puisse, à l'occasion de ce projet, se réinterroger sur la conservation de ceux ouverts sur l'avenue, les jours de marché.

Une dernière interrogation porte sur les accès depuis l'avenue et en particulier ceux concernant les livraisons, déménagements et collectes des ordures. Ou seront-ils envisagés ?

**B. Aménagement paysager (mobilier urbain – enfouissement des réseaux) :**

Concernant le déplacement du Monument aux Morts, l'ASAB n'y serait pas opposée sauf dans le cadre où cette suppression donnerait la possibilité d'ouvrir des voies de transit.

Ce déplacement induira nécessaire le réaménagement de cette partie de l'avenue et dans ce cadre la définition du projet correspondant devra nécessairement prendre en compte non seulement son rattachement à Paris Jardin mais également se réaliser en continuité du reste de l'avenue et dans la perspective potentielle d'une réhabilitation de l'ensemble de l'avenue avec les continuités paysagères ( tilleuls, pelouses...), une réflexion sur la typologie du mobilier urbain (candélabres, lisses, barrières, poubelles, signalétique..) les matériaux d'infrastructures...

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysagers (ZPPAUP) précise en particulier la réalisation d'un « projet global d'aménagement et d'embellissement de cette avenue afin d'en réaffirmer le caractère de promenade paysagère..... ».

Ce projet viendra en effet compléter un travail très important déjà réalisé pour le réaménagement et l'embellissement du centre ville, de façon tout à fait qualitative ; la Cour d'Honneur de Paris-Jardin a également été complètement refaite, il y a quelques années et il nous semble que la rénovation de l'avenue Marcelin Berthelot, devrait permettre de compléter efficacement ces projets d'envergures.

Dans le cadre de ce réaménagement se poseront peut-être des questions sur la typologie des arbres d'alignement. En effet, concernant les « tilleuls », élément essentiel et sans lesquels cette avenue n'aurait aucun sens, il y aurait peut-être lieu également de réaliser une étude phytosanitaire permettant d'appréhender le maintien avec renouvellement des arbres dégradés ou leurs remplacements par tranche avec l'étude du choix d'une même essence ou avec « des essences au port équivalent ». Le règlement de la ZPPAUP apporte des précisions

sur « l'entretien des espaces collectifs plantés repérés sur le plan ».

Concernant les réaménagements programmés, une des questions porte sur la nécessité de prévoir l'enfouissement des réseaux visés dans la ZPPAUP.

Concernant le réaménagement de cette avenue, il nous semble important de pouvoir réintégrer cette avenue dans son contexte urbain, en lien direct avec le centre ville et avec un vrai projet de réaménagement pour les parties Est et Ouest. Le règlement de la ZPPAUP apporte ainsi des précisions sur la réalisation « d'un projet d'aménagement » permettant de « raccrocher l'avenue à la cour d'honneur de Paris-Jardin » ainsi que sur le réaménagement de la partie Est, au droit des rues de Mainville et Brossolette.

**C. Façades sur l'avenue (les bâtiments, les clôtures, les entrées...)**

Il semble également nécessaire d'avoir une vraie réflexion qualitative sur les « façades » de ce projet aux droits des espaces publics et en particulier au droit de l'avenue Marcelin Berthelot :

- les coloris – les matériaux - la typologie des toitures en favorisant la modernité.
- l'implantation des bâtiments en fonctions de l'aménagement des ilots en réalisant de vraies façades urbaines et non « pignons »
- Un travail attentif sur la réalisation des clôtures et des portails sera également important.

**D. La prise en compte d'un projet en faveur du développement durable :**

- a. qualité architectural pour ces enjeux d'aménagement du centre ville
- b. les problématiques énergiques et HQE
- c. la gestion des réseaux et des EP
- d. la mixité des fonctions (équipements-commerces-lieu de vie-aspects paysagers...)
- e. les circulations douces

En conclusion, l'association est favorable à un projet mettant en valeur le centre ville et ses abords sous réserve que les détails d'aménagement s'y réfèrent (avec en particulier ceux impactant l'avenue Marcelin Berthelot puisse se réaliser en particulier dans le respect de la ZPPAUP).

Dans ce cadre, l'ASAB souhaite être associée aux décisions qui seront prises en particulier sur les réaménagements de son secteur et ceux touchants à l'accessibilité des bâtiments, des parkings et les éléments de définition de ce secteur qui devront être détaillés.

Il nous semble dans ce cadre indispensable que le périmètre de la ZAC prenne en compte la totalité des emprises publiques de l'avenue Marcelin Berthelot dans la continuité de ce projet de ZAC (de part et d'autre du Monument aux Morts).

**Le Président de l' ASAB Didier BOURLAUD  
Le Conseil d'Administration de l' ASAB**

6. Extrait des contributions du registre

le 15/10/09  
Très beau projet sur le papier. Seulement quelques interrogations. En effet, la nombreuse population d'habitants futurs, même avec parking souterrain soutenu à ne toujours pas permettre aux gens de stationner à proximité de ces nouveaux commerces. De plus, je pense que l'intégration de cette nouvelle zone attractive se doit de dépasser le stade de l'église et pose le problème de la circulation en centre-ville.

Faut-il un rond point? Doit-on élargir les trottoirs? peut-on créer une zone (30) en plein cœur de Draveil? Plus largement comment intégrer de manière "élégante" l'Avenue Henri Barbusse qui oriente du Vigneux?

En tout cas, projet stimulant et appréciable mais qui comme tout projet mérite discussion.  
Fm

quelques projets pour l'avenue Berthelot et le respect de la ZPPAUP. Merci pour une future réponse.....

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Pierre Michel 29 A<sup>v</sup> Berthelot 91210 Draveil

le 13/10/2009

Le projet me semble excellent et il est dans la ligne de ce qui a été fait dans la zone "Valérie Denis". Une parking souterrain sera le bienvenu et il permet en plus de dégrader une partie espaces verts. Une mise en valeur de l'espace est je crois très souhaitable. Serait-il possible d'élargir la zone piétonne autour de l'église et de dégrader le trottoir ou carré des Usages Agricole.

A. RAVILY

Bon projet, les petites fontaines d'eau sur la place ne sont pas valorisées; Pour qui les logements? peut-on être acquiescent à des prix raisonnables. Merci pour la rénovation de l'église. Elle en a bien besoin et de l'encadrer par la suite (c'est dans votre projet). Allez fleuries, piétons, Bon projet. Merci pour des Draveillais habitant la ville depuis 1961. J'aime ma ville et nous sommes heureux qu'elle bouge.

Mme BARCELO Oaile

- 1) Le déplacement du monument aux Morts doit se faire en concertation avec les Associations concernées
- 2) la viabilité financière du projet (part publique, part privée, fonds propres, subventions, etc) semble floue et nécessite une explication détaillée →



Draveil, le 10.09.2009

Monsieur Georges TRON  
Maire de Draveil  
et Député de l'Essonne,



Objet : ZAC Bd H. Barbusse  
Problèmes de voitures ...

J'ai pris le temps d'étudier le projet, à travers les panneaux explicatifs installés à l'Hôtel de Ville, et je vous fait part de mes préoccupations, bien que peu concerné directement par les "histoires" voitures ...

Ce que je crains, en effet, c'est un encombrement des circuits des voitures, motos, camionnettes devant évoluer, notamment aux heures de pointe. J'ai bien noté qu'un parking souterrain est prévu pour faire face aux besoins créés par une centaine de logements (ce qui engendrer environ 120 à 150 voitures à garer), mais il faut s'attendre à des circulations supplémentaires en rapport avec la création de commerces sur un espace qui n'est pas suffisant - à mon avis - pour faire face à besoins de tous.

Ces trafics de circulation seront amplifiés, les jours de mar et aux heures d'ouverture du cinéma, et la gêne accentuée, lorsqu'un cas de la BRINK'S viendra stationner au niveau de la Banque - ou, pour une opération comparable de livraison à un commerçant...

Et mon souci est de savoir dans quelles conditions (a priori difficiles) ces véhicules pourront s'intégrer dans la circulation sur Boulevard Henri Barbusse, déjà très chargée, et dont la capacité d'écolement du trafic est freinée par les feux rouges, temps pendant lesquels deux parties de la chaussée sont alors saturées de véhicules agglutinés la queue-leu-leu.

Je pense (à tort peut-être ?) qu'il peut y avoir un abîme entre des prévisions faites sur le papier, et la situation réelle, quand les travaux seront terminés, où l'on risque de voir des tohu-bohu inextricables et même, des bagarres entre conducteurs excédés par l'imprudence de l'un ou le culot de l'autre ...

Peut-être, suis-je un peu trop pessimiste ? mais je pense qu'il serait bien nécessaire de s'assurer que des réalisations comparables, s'il en existe, ne créent pas les impasses redoutées dans mon exposé,

et, souhaitant néanmoins la réussite de cette opération d'envergure je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur TRON, l'expression de mes meilleurs sentiments.

P.S. au titre des hypothèses, il semble permis de penser à des circonstances "exceptionnelles" telles que mariage, baptême, anniversaires, qui deviennent occasion d'avoir des convives invités venant de la couronne parisienne ou de la province : sur 100 logements, il y en aura 5 ou 10 qui, chaque mois, seront en situation de fêter l'événement, avec l'effervescence trop souvent associée à ces événements joyeux !

Et, puisqu'on n'en est qu'au stade des études, pourquoi pas une réduction de 100 à 60 du nombre des logements à construire sur cet espace ?

Et j'allais oublier d'évoquer l'afflux de voitures à l'occasion de messes d'obsèques ou de cérémonies à l'église Saint-Rémi... Déjà, les "bagnoles" (excusez le terme) sont bien problème de toutes les villes sans exception !

M. Tron

Une présentation détaillée au Conseil municipal  
à l'usage d'urgence, ainsi qu'un document  
officiel suivi par les partenaires identifiés.

Il Borsigore, conseiller municipal  
opposition

Sur le papier, beau projet si ce n'est  
que c'est le cœur de notre ville qui est  
concerné. Beaucoup de concentration de  
logements ... manque de respiration ...  
les accès faits pour oxygéner sont  
confinés entre les mêmes bâtiments (2 à 3  
étages). Et la circulation des voitures,  
les parkings ... Les parkings souterrains  
font un peu peur .... Il semble que  
Draveil va renforcer son côté "ville dortoir".  
Peut-on offrir la possibilité à toutes les  
personnes travaillant du lundi au  
vendredi, de voir cette esquisse "ville  
ville" le samedi matin <sup>plus par avance</sup>.

le 14.10.09 Fontal

Bon projet, prévoir des parkings en 3.00l pour  
les logements afin d'éviter la nuisance des véhicules  
en stationnement en surface.

le 9/10/09

Nous pensons qu'une maquette serait plus parlante  
car les projets présentés sur plans occultent  
certaines zones comme la toiture des platanes  
longeant l'église par exemple ... et  
que prévoir pour la circulation sur ce samedi four  
et les infrastructures et avant cette augmentation  
de la population !!!!!.

le 9.10.2009

le 12/10/09,  
Projet intéressant et nécessaire - Toutefois je  
suggerais de ne pas totalement supprimer  
le parking de l'ancien site mais au contraire  
d'y prévoir un parking paysager alliant verdure  
et voitures → aller-ci étant sur les côtés et  
la partie verte au centre. Ne pas oublier  
de nommer aux murs à ce plan.  
Détail pratique par rapport à l'exposition: les horaires  
permettent difficilement à ceux qui ne travaillent  
hard du travail de venir se renseigner - une  
ouverture le samedi matin ou un autre lieu  
serait judicieuse - Fontal

On admettait-il des portants anciens qui se  
trouvent derrière le marché, derrière les passages  
d'affichage - il se trouve englobés dans la zone  
pédonale - ?

meilleur projet... les portants ne doivent pas être une  
"fronte secondaire" *et*

~~28/10/09~~

28/10/09

Sur le projet = qu'en est-il de la circulation  
des voitures? On ne peut pas avoir l'accès au N.  
Berthelot - avec Bellanger ce qui détruirait la  
beauté de l'avenue N. Berthelot qui fait tout  
le charme du centre ville!

- ② quelle architecture? Si c'est comme les immeubles  
qui ont remplacé "Valérie Fleury" c'est vraiment  
épouvantable = sans aucun cachet ni caractère!  
Pensez à créer des petits immeubles avec beaucoup  
de briquette en gardant l'esprit de la commune.
- ③ qu'en est-il des infrastructures "secondaires"?  
L'école Jean Jaurès déjà très chargée, qui a des  
logements dit besoins en école, crèche (déjà  
pleine), collège... La volonté de faire de  
Draveil une commune de plus de 30.000 h  
ne doit pas être une priorité...

Ce projet est un projet aussi pour nos enfants:  
pourquoi pas une concertation avec les élèves