

Au service des territoires et de l'emploi

Edito

Animés par la volonté de renforcer les liens avec nos clients et nos partenaires, la SORGEM et moi-même avons le plaisir de vous adresser cette première lettre sur l'actualité des opérations que nous menons. Ce premier numéro est dédié en grande partie au développement économique. Ce n'est pas le fruit du hasard. Le développement des

territoires par l'accueil des entreprises est une préoccupation majeure des communes et des intercommunalités.

L'offre de services commerciaux de proximité et le rapprochement des emplois là où habitent et vivent nos concitoyens est un objectif prioritaire. Il est au service de la qualité de la vie et du développement

durable. Vous trouverez dans cette lettre numéro 1 plusieurs exemples d'aménagements d'activités économiques et commerciales menés dans des contextes différents, pour lesquels la SORGEM propose des approches spécifiques et adaptées aux élus et aux besoins locaux.

Pierre CHAMPION
Président directeur général

Les Ulis



Le commerce de proximité au cœur du projet

Le projet cœur de ville vise à renforcer l'attractivité du centre ville des Ulis, notamment par le transfert et le développement de commerces d'environ 4 400 m² en pieds d'immeubles, autour d'une vaste place publique, située au débouché d'axes communaux structurants. Actuellement situé sur dalle, le centre commercial des Champs-Lasniers pâtit, en effet, d'une mauvaise visibilité. Un montage original garantit la cohérence de traitement du programme commercial: la ville et la SORGEM ont désigné un opérateur unique pour réaliser les locaux commerciaux et assurer la gestion de l'ensemble de l'appareil commercial du cœur de ville, en relation

avec les promoteurs des programmes de logements.

Ces actions sont complétées par une intervention sur le marché couvert, dont les façades sont restructurées pour une meilleure intégration de l'équipement sur la future place, et par l'aménagement de locaux techniques qui amélioreront son fonctionnement.

Le volet commercial du projet cœur de ville bénéficie de financement de nombreux partenaires, notamment de l'ANRU, la Région et du Département.

Le développement commercial est facilité par la qualification de ZAC de centre urbain, qui exonère de la procédure de CDAC.



© ATELIER DES GIBOULÉES

© ATELIER DES GIBOULÉES

Pour rééquilibrer son territoire dominé par des zones rurales et d'habitat, la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE) souhaite créer et offrir de l'emploi pour ses habitants à proximité de leur lieu de vie. La CCVE est à l'initiative de la ZAC Montvrain II, sur la commune de Mennechy, dont la SORGEM est aménageur depuis janvier 2008.

Le projet Montvrain II entre dans sa phase

Mixité d'activités

Le programme de la ZAC Montvrain II est conçu pour accueillir une large mixité d'activités : commerces, bureaux, artisanat, industrie et activités diverses composeront, en effet, cette zone d'activités de 25 ha située en bordure des départementales 151 et 153d en limite Est de la commune de Mennechy.

4 000 m² de surface de vente et une galerie commerciale

La zone commerciale sera notamment composée d'une grande surface alimentaire de plus de 4 000 m² de surface de vente fonctionnant avec

une galerie marchande d'environ 1 500 m² et un magasin bio d'environ 650 m². De petites et moyennes surfaces compléteront l'offre commerciale de la ZAC.

Entreprises et artisans

La ZAC comportera également une zone tertiaire où pourront s'implanter des locaux d'immobilier d'entreprises, de bureaux ou encore d'activités médico-sociales. Des contacts sont actuellement en cours pour des implantations de ce type sur la ZAC. Montvrain II est également destinée à accueillir des artisans et industriels désireux de construire des locaux adaptés à leurs besoins professionnels.

Ça bouge!

Techniparc

Terrains à commercialiser et création d'une piste cyclable
Le Techniparc est une zone d'activité de 63 hectares. La SORGEM, mandatée par la Communauté d'agglomération du Val d'Orge, maître d'ouvrage de l'opération, en assure la commercialisation et réalise des travaux de finition. 15 000 m² restent à commercialiser (un terrain de 2 300 m² et un terrain de 12 000 m² environ).

►►► **Une piste cyclable**, permettant de relier la Croix-Blanche à Brétigny-sur-Orge, sera bientôt réalisée.

►►► Logistique

Sur près de 40 000 m², la SORGEM commercialise pour l'agglomération du Val d'Orge un projet d'implantation d'entrepôts sous température dirigée intégrant une démarche de développement durable.

►►► La Poste

Les centres de tri des communes de Sainte-Geneviève-des-bois, de Saint-Michel-sur-Orge et de Brétigny-sur-Orge sont relocalisés au Techniparc dans le cadre du programme Poste logistique CQC (cadre qualité courrier). L'acte de cession d'un terrain de 8 698 m² est intervenu le 9 juin.

Extension de la zone d'activité de la Pointe à l'Abbé

La commune de Villiers-sur-Orge a engagé en partenariat avec la Communauté d'agglomération du Val d'Orge, compétente en matière de développement économique, le projet d'extension de la zone d'activité de la Pointe à l'Abbé.

La SORGEM a été mandatée par l'agglomération pour mener les études du dossier de création de ZAC (zone d'aménagement concerté), procédure retenue pour la réalisation du projet, afin de permettre aux élus de délibérer sur le projet en conseil communautaire. La phase de concertation est ouverte depuis décembre 2009 et s'achèvera à l'automne 2010.



Phase opérationnelle

15% d'espaces publics

En tant qu'aménageur de la ZAC, la SORGEM apportera un soin tout particulier à la réalisation des espaces publics qui représentent environ 15% de la superficie totale de la zone. Ces espaces seront systématiquement paysagés par des noues plantées qui permettront le traitement des eaux pluviales.

Calendrier de réalisation

Le projet entre à présent dans sa phase opérationnelle. Les travaux de VRD débutent, en effet, durant le 2^e semestre 2010, et le chantier du bâtiment dédié à la grande surface au 4^e trimestre.

Zone d'activité

L'objectif de la démarche est d'offrir aux entreprises demandeuses de nouveaux terrains de type PME, situées à Villiers-sur-Orge et ses alentours, une possibilité d'agrandissement et un aménagement urbain de qualité assurant un espace de vie agréable aux utilisateurs. L'équipe d'urbanistes et un expert en développement ont défini un programme d'aménagement d'environ 14 lots de 1000 à 3000 m². Cet aménagement souple permettra, selon la commercialisation, d'envisager des lots d'environ 500 m².

Une réunion publique a été organisée le 9 juin 2010 à la salle des fêtes de Villiers-sur-Orge.

Val d'Orge



Dédié à l'habitat intelligent et durable

A proximité de la zone commerciale de la Croix-Blanche, 70 hectares environ accueilleront un projet dédié à l'habitat intelligent et durable. La Communauté du Val d'Orge espère la création de 2 500 à 3 000 emplois. La SORGEM pilote les études préalables à la création de la ZAC.

Ce projet de développement économique de Val Vert Croix-Blanche est issu de la réflexion sur la stratégie de développement de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge, engagée dans le cadre de son schéma de cohérence territoriale qui a été approuvé en décembre 2008. Suite à la coordination des études de définition menées en 2009, la SORGEM s'est vu confier par la Communauté d'agglomération du Val d'Orge un mandat pour piloter les études préalables à la création de la Zone d'aménagement concerté Val Vert Croix-Blanche.

Le concept innovant et ambitieux de Val Vert Croix-Blanche vise à développer et centraliser les métiers, la formation, les produits et services liés aux enjeux du développement durable.

La Cité Val Vert est le noyau central du projet et proposera au public, particuliers et professionnels, un véritable outil d'échange, de conseil, d'information et de formation sur le développement durable.

Un pôle d'échanges reliera le nord et le sud de la Francilienne, à la croisée d'axes structurants tels que la liaison Arpajon-Brétilly-Evry.

Une exploitation agricole de proximité, à l'interface avec l'agriculture conventionnelle préservée, verra égale-

ment le jour. Les cultures maraîchères seront vendues sur place.

Un espace commercial et un village d'artisans spécialisés dans le développement durable sont prévus.

Etude d'urbanisme

Pour développer un projet urbain à la hauteur de ce programme ambitieux, la Communauté d'agglomération du Val d'Orge a confié au groupement Atelier de paysage Marion Talagrand / Alphaville / Defrain & Souquet Architectes / Techni Cité / Trans Faire, la réalisation d'une étude d'urbanisme dont l'objectif est de stabiliser et d'approfondir les grandes orientations d'aménagement en vue de la création de la ZAC. L'équipe de Marion Talagrand avait déjà participé au marché de définition, lancé en 2009, qui avait permis de dessiner les premières esquisses du projet. L'équipe de Philippe Panerai et de François Leclercq étaient concurrentes.

L'objectif de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge est d'approuver la création de la ZAC avant fin 2010.

Exigences environnementales

Le projet urbain intégrera des exigences environnementales fortes (énergie, eau, déchets, matériaux, paysage, agriculture, espaces publics, mobilité durable, performances des bâtiments, etc.). Parallèlement à cette mission d'urbanisme, véritable pilier du projet, d'autres études préalables sont en cours : assistance en aménagement durable pour définir la stratégie environnementale pour le projet, étude de marché pour la faisabilité économique et la programmation de l'espace commercial, étude foncière, étude d'impact, étude de circulation, études de programmation des grands équipements : Cité Val Vert et gare routière, etc.

Brétigny-sur-Orge

Clause Bois-Badeau

Groupe scolaire HQE Aimé Césaire

La SORGEM est mandataire de la ville de Brétigny-sur-Orge pour la construction d'un groupe scolaire comprenant 5 classes de maternelle, 10 classes élémentaires, des locaux communs et de restauration. L'ensemble représente une SHON d'environ 4400 m², dont la réhabilitation d'un corps de ferme pour 1084 m². L'école, en ossature bois, dans l'esprit de l'éco-quartier Clause Bois-Badeau dans lequel elle s'insère, sera certifiée HQE. Les appels d'offres pour l'attribution des marchés de travaux sont en cours et l'ouvrage devrait être livré à la fin de l'année 2011.



© TOA



© Lipa et Serge GOLDSTEIN architectes

Le Pavillon de l'Arsenal a accueilli, du 8 avril au 9 mai 2010, une exposition consacrée à l'une des opérations phares du projet Clause Bois-Badeau : 54 logements sociaux dit «Energie 0». ils devront, en effet, produire autant d'énergie qu'ils en consomment, tous usages confondus, y compris l'ensemble des consommations électrodomestiques.

Les sept projets des équipes candidates au concours organisé conjointement par la SORGEM et le bailleur social I3f, maître d'ouvrage de l'opération, ont ainsi pu être exposés. Le permis de construire élaboré par l'équipe lauréate est en cours d'instruction. Les travaux devraient démarrer début 2011, pour une livraison mi 2012.

Arpajonnais

Le futur éco-quartier des Belles Vues

Depuis 2008, la SORGEM accompagne la Communauté de Communes de l'Arpajonnais dans sa réflexion sur le devenir du site des Belles Vues, situé sur les communes d'Arpajon et Ollainville. Un projet d'éco-quartier comprenant activité, habitat et équipements est ainsi en train de voir le jour. Les élus conduisent

actuellement avec la SORGEM une démarche de concertation en organisant des ateliers publics d'urbanisme qui associent habitants, experts et élus. Le 1^{er} juillet, une réunion publique viendra clore cette phase de concertation préalable, avant l'approbation prochaine par le Conseil Communautaire du dossier de création de ZAC.

Ça bouge !

►►► Les Ulis

Les travaux de viabilisation du lot G ont commencé. Ils seront suivis par le traitement des surfaces et des finitions durant l'été 2010. La livraison du bâtiment est prévue pour la fin septembre 2010.

►►► Athis-Mons

Les travaux des programmes Kaufman (maisons individuelles et collectifs) et du programme Foncière Logement sont en cours. Une première partie devait être achevée pour la fin mai. Le reste arrive à terme en septembre-octobre.

►►► Brétigny-sur-Orge

Les premiers chantiers des promoteurs (Bouygues Immobilier et I3F) ont démarré. Dans le même temps les travaux de voirie primaire pour desservir la future école et le bâtiment Bouygues Immobilier battent leur plein. Ils devraient se terminer fin juin.