

N°ordre du jour	C.R37
-----------------	-------

OBJET	L'Haÿ-les-Roses – ZAC Entrée de ville – Paul Hochart : approbation du dossier de réalisation		
Elu rapporteur	Romain Marchand		
Pièces jointes	1	Nature	Autre
Direction/Service	Politique de la ville / Aménagement		
Compétence	Aménagement / Renouvellement urbain		
Auteur	Laure Nicolas		
			DATE
Bureau territorial		✓	03/11/2020
Commission : -		☐	-
Conseil territorial		✓	17/11/2020

EXPOSE DES MOTIFS

Le secteur Paul Hochart, situé à l'extrémité Est de la commune, a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le dossier de création a été approuvé le 22 juin 2006 et le dossier de réalisation le 18 novembre 2008. Suite à sa reconnaissance en 2014 comme secteur inscrit au NPNRU et à la demande de la SADEV, ancien aménageur de la ZAC, de transformer la programmation d'activités tertiaires en logement, un nouveau programme a émergé des études urbaines engagées par la Ville.

Afin de tenir compte des caractéristiques du marché immobilier et des programmes déjà engagés à proximité de ce secteur, le nouveau programme s'oriente davantage vers une vocation résidentielle tout en assurant une mixité urbaine au quartier avec des commerces et activités en pied d'immeuble et des équipements nécessaires à la vie de quartier (groupe scolaire, équipement sportif...), équipements qui n'étaient pas prévus initialement au dossier de ZAC.

Ces modifications transformant de manière substantielle le projet pour lequel l'aménageur a été désigné, sa mise en œuvre ne pouvait donc intervenir dans le cadre de la concession d'aménagement qui liait la commune à l'aménageur. Après une procédure de consultation publique, le Conseil territorial du 29 juin 2019 a désigné la société Eiffage Aménagement en tant que nouvel aménageur de la ZAC.

Le dossier de création de la ZAC initiale devait également être modifié pour prendre en compte les objectifs suivants :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.

- Créer un nouveau groupe scolaire d'une vingtaine de classes et son équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et par la démolition/reconstitution du foyer Coallia présent sur le site.
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7.

Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une concertation dont un premier bilan a été tiré en juin 2018 puis, d'une manière définitive en juin 2019 pour prendre en compte les derniers éléments de concertation, notamment ceux liés à la participation du public sur le projet et son étude d'impact.

L'approbation du dossier de création modifié a été adopté en Conseil Territorial du 26 juin 2019.

Depuis lors, l'aménageur a engagé des études complémentaires qui visent à préciser le projet d'aménagement aussi bien en terme de programmation urbaine, qu'en terme de réponse aux impacts environnementaux.

Il vous est proposé aujourd'hui d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Paul Hochart.

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, celui-ci comprend :

- le programme des équipements publics de la ZAC,
- le programme global des constructions de la ZAC
- les modalités prévisionnelles de financements, échelonnées dans le temps
- les études complémentaires liées à l'étude d'impact.

Le programme des équipements publics de la ZAC

Les équipements publics projetés au sein de la ZAC sont :

- Un groupe scolaire de 25 classes (10 classes en maternelles et 15 en élémentaires) comprenant un parking privatif de 40 places ainsi qu'un accueil de loisir sans hébergement,
- Un équipement sportif dont une salle omnisport et un dojo,
- Une salle polyvalente de 160 m² destinée aux associations et habitants du quartier,
- Un parking public souterrain de 100 places destiné aux clients des commerces, aux visiteurs des résidences ainsi qu'aux usagers des équipements publics,
- Une place en entrée de Ville et de quartier d'une superficie de 1 500m² à 2 000 m² ainsi que la réalisation de l'intégralité des espaces public de la ZAC,
- L'aménagement de la coulée verte, en articulation avec le Département du Val de Marne, et la réalisation d'un square de 600 m² située sur son parcours,
- Les nouvelles voies de circulation, que constituent le prolongement de la rue Gustave Charpentier, son barreau Sud qui rejoint la rue Paul Hochart, ainsi que son barreau Nord puis Est en direction de la RD 7.

Le programme global de construction

Le programme global de construction de la ZAC Paul Hochart comprend le développement d'environ 61 000 m² de surface de plancher qui se décompose ainsi :

- Environ 54 330 m² dédiés aux logements, dont :
 - 4 700 m² dédiés à la reconstruction sur site d'une résidence sociale Coallia, soit 175 logements,
 - 3 200 m² représentant 50 logements, réservés pour la reconstitution de logements sociaux démolis sur le secteur de Lallier,
 - 6 700 m², représentant environ 120 logements pour une résidence service seniors (RSS), ces logements seront d'une surface moyenne de 45 m².

- 39 730 m² dédiés aux programmes de logement en accession et intermédiaires
- Environ 1 800 m² d'activités économiques et commerciales qui se situeront essentiellement en pied d'immeuble, autour de la nouvelle place à réaliser (à l'angle de la rue Paul Hochart et de la RD7) et le long de la RD 7 ;
- 4 710 m² dédiés à la création d'un groupe scolaire de niveaux maternelle et élémentaire, d'une capacité de 25 classes (3 650 m²) et d'un équipement sportif (1 060 m²).
- Une salle polyvalente de 160 m² sera située dans le lot 3 (ce local sera réalisé en VEFA et aménagé par l'Aménageur).
- Un parking souterrain public d'environ 100 places.

Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps

La ZAC est incluse dans le périmètre de la concession d'aménagement du secteur Paul Hochart qui permet le financement des aménagements et équipements publics, pour partie, par la vente de charges foncières et par une participation de la ville à ces équipements. L'opération dispose également de subventions de l'ANRU et de la Région Ile de France.

Le bilan prévisionnel de la ZAC s'élève à ce jour à 70 807 000 euros. L'opération est financée de la manière suivante :

- La vente de charges foncières pour 60 887 K€
- Une participation de la Ville aux équipements publics est prévue à hauteur de 7 000 K€.
- Des subventions (ANRU, Région) pour 2 920 K€

L'étude d'impact actualisée

Sur la base du projet actualisé et au regard du premier avis formulé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur le dossier de création, l'étude d'impact a pu être complétée pour répondre aux problématiques de la pollution, de la gestion des eaux ou des ondes électromagnétiques.

Cette étude d'impact complémentaire a été soumise à l'autorité environnementale qui a formulée un avis assorti de recommandations, le 30 juillet 2020.

Un mémoire en réponse a été rédigé afin de répondre aux préconisations ainsi qu'aux demandes d'études complémentaires émises par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Les principales recommandations émises par la MRAE, ainsi que les réponses apportées dans le mémoire en réponse, sont listées ci-dessous :

- Pollutions des sols :

Les études Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires des lots 1, 2/3, 4 et 7/8 ont été réalisées. Ces dernières ont permis de prescrire les techniques constructives à mettre en œuvre (réalisation de vides sanitaires ventilés naturellement notamment) et garantissent la compatibilité de chaque lot avec les usages projetés (équipements publics, logements). Le lot 5 et 6 étant actuellement occupé, les sondages préalables à la réalisation de l'étude EQRS n'ont pu être effectués. Cette étude sera réalisée dès la libération des terrains.

Afin de pallier au risque d'ingestion de terres polluées, toutes les futures zones d'espaces verts, jardins privés présentant des anomalies seront recouvertes par 50 cm à 1m de terre végétale saine supprimant le risque par ingestion et/ou contact direct.

- Gestion des eaux de pluie :

La gestion des eaux de pluies sera assurée à la parcelle pour les pluies d'occurrence décennales. Les toitures terrasses, les surfaces de plaines terres dans les parties privées et les matériaux poreux sur 15 à 30% de l'espace publics, permettront d'atteindre cet objectif. Pour les ouvrages infiltrant de gestion des eaux pluviales, les zones polluées seront évitées dans la mesure du possible et les surfaces infiltrantes concernées par la pollution devront être purgées, afin d'éviter toute migration des polluants vers la nappe.

- **Analyse paysagère :** Des analyses et études complémentaires liées au nouveau plan masse et à son analyse paysagère, ont été réalisées. Ces dernières comprennent une étude sur les ombres portées de l'ensemble des constructions du futur quartier.

Établissement Public Territorial **Grand-Orly Seine Bièvre**

- **Nuisances sonores** : Afin de réduire l'exposition des résidents aux nuisances issues de la RD7 mais aussi de la rue Paul Hochart, la réalisation de logements en rez-de-chaussée a été proscrite le long de ces axes. Par ailleurs, le choix de conception du projet favorise la réalisation de logements traversant avec des chambres en intérieur d'îlot. Enfin, concernant l'enveloppe du bâtiment, l'isolation vis-à-vis du bruit se fera par l'isolation des façades avec l'atteinte d'un niveau supérieur à la réglementation actuelle.
- **Ilots de chaleur** : des principes d'aménagement visant à limiter les effets de chaleur ont été adoptés : 50% de toitures végétalisées, 15 à 30% des espaces publics seront recouverts de revêtement semi-perméables en cohérence avec le plan de gestion, 20% de pleine-terre par lots. Les formes architecturales retenues (îlot semi ouvert avec des failles et des hauteurs variées) visent également à limiter ce phénomène en créant des ruptures dans les fronts bâtis et en facilitant ainsi la circulation de l'air.

L'ensemble de ces documents (dossier de réalisation, étude d'impact complémentaire, mémoire en réponses notamment) a été soumis à participation du public du 10 septembre au 11 octobre inclus. Une synthèse ainsi qu'un bilan des observations émises ont été réalisés et font l'objet d'une délibération spécifique.

La Ville de L'Haÿ-les-Roses a émis un avis favorable au dossier de réalisation de ZAC Entrée de Ville- Paul Hochart lors du Conseil Municipal du 5 novembre 2020.

Il est proposé au Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Entrée de ville - Paul Hochart, tel qu'il est présenté en annexe.

PROJET DE 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 Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et ses articles R.122-1 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 ;

Vu le PLU de la Ville de L'Haÿ-les-Roses approuvé le 26 septembre 2016 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du 29 juin 2019 approuvant le bilan final de la concertation et de la mise à disposition de la ZAC Entrée de Ville – Paul Hochart ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du 29 juin 2019 approuvant le dossier de création de la ZAC Entrée de Ville- Paul Hochart ;

Vu la délibération du Conseil Territorial du 17 novembre 2020 approuvant le bilan de la mise à disposition du dossier de réalisation de ZAC et de son étude d'impact ;

Vu le dossier de réalisation de ZAC ci-annexé ;

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC, tel qu'il est annexé et ayant fait l'objet d'une étude d'impact est prêt à être approuvé ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Les membres du conseil territorial sont invités à délibérer afin de :

Approuver le dossier de réalisation de la ZAC "Entrée de ville- Paul Hochart" tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Préciser qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.

Rappeler 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).

Charger le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.