

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2019

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-06-29\_1528**

**L'Hay-les-Roses – Modification du dossier de création  
de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" Bilan final  
de la concertation et de la participation du public**

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 25 juin a été annulé et de nouveau convoqué, le 29 juin à 8h. Le 29 juin à 8h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, M. Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 25 juin 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P <sup>(1)</sup>		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Daumin	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P <sup>(1)</sup>		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Vilain	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs.		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Abs.		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Chiesa	A
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs.		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		A
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P <sup>(2)</sup>		A
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. Sac	P
L'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Repr. <sup>(1)</sup>	M. Jeanbrun	P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Kennedy	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Repr.	M. Leprêtre	P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs.		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	Mme Veyrunes	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs.		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr. <sup>(1)</sup>	M. Beneteau	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs.		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Vidal	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr.	Mme Afflatet	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs.		

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr <sup>(1)</sup>	M. Mehlhorn	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Hay-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs.		
L'Hay-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	P <sup>(1)</sup>		P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Mme Sourd	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr. <sup>(1)</sup>	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P <sup>(1)</sup>		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Abs.		
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Abs.		
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P <sup>(1)</sup>		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr <sup>(1)</sup>	Mme Achtergaele	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs.		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs.		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Atlan	
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs.		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Abs.		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Abs.		
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs.		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs.		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Hay-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Abs.		
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Repr <sup>(2)</sup>	M. Daudet	A
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	P		P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs.		
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	P <sup>(3)</sup>		P

(1) A partir de 1431

(2) à partir de 1484

(3) à partir de 1527

### Secrétaire de Séance : Monsieur Rémi Chicot

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibérations	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1428 à 1430	25	50	17	42
1431 à 1483	30	40	22	52
1484 à 1526	31	38	23	54
1527 à 1548	32	37	23	55

## **Exposé des motifs**

Dans le cadre du projet de reprogrammation de la ZAC Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses, le Conseil territorial a délibéré le 13 février 2018 pour définir les objectifs poursuivis par cette opération d'aménagement et pour lancer et définir les modalités de la concertation préalable.

Par délibération en date du 26 juin 2018, le Conseil territorial a tiré un premier bilan de la concertation.

Le projet de modification de la ZAC a depuis fait l'objet d'études complémentaires et d'une étude d'impact.

A cet effet, une nouvelle réunion publique s'est tenue le 30 janvier 2019 pour présenter les études complémentaires et les nouvelles orientations, notamment le déplacement du groupe scolaire en cœur de quartier pour l'éloigner le plus possible des zones de bruit. Le projet et l'étude d'impact qui y affère ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique organisée du 6 mai au 4 juin 2019 inclus.

Au vu de ces nouveaux éléments, il est proposé de tirer le bilan définitif de la concertation et de la participation du public sur l'étude d'impact relatif à la modification du dossier de création de la ZAC « Entrée de ville - Paul Hochart ».

### **1) Rappels des objectifs poursuivis, des modalités de concertation et de sa mise en œuvre.**

Le projet d'aménagement devait répondre aux 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 et relocalisation sur site du foyer Coallia.
- 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.

Les modalités de concertation du public ont été définies de la manière suivante :

- Une réunion publique
- Un article au minimum dans le journal d'informations municipales et l'insertion d'une page dans le site internet de la Ville dans la rubrique Grands Projets
- La mise à disposition d'un dossier de présentation du projet et d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations des personnes concernées. Ces documents ont été mis à disposition du public au service urbanisme, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Un registre a été mis à disposition du public à partir du 15 février 2018 au service urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses et une première réunion publique a été organisée par la ville le 6 avril 2018 à la maison de quartier Lallier.

### **2) Premier bilan**

Un premier bilan de la concertation a été tiré par le Conseil territorial de l'EPT en date du 26 juin 2018.

Il souligne l'adhésion de la population pour la requalification de ce secteur en friche et l'apport bénéfique de nouveaux équipements publics (notamment le groupe scolaire).

Quelques administrés ont regretté le peu d'activités économiques dans la nouvelle programmation et ont interrogé le pourcentage de logements sociaux.

Le bilan préconisait également que les études opérationnelles devraient impérativement intégrer les questions liées au stationnement et à la circulation au sein du nouveau quartier.

### **3) Les études complémentaires et la réunion publique du 30 janvier 2019**

Depuis l'approbation par l'EPT de ce 1<sup>er</sup> bilan, des études complémentaires sont venues étayer le projet urbain du secteur Paul Hochart. Ces études, réalisées par l'atelier d'architecture Choiseul dans le cadre du NPNRU sont venues réinterroger et conforter le choix de déplacer le groupe scolaire au cœur du quartier. Elles précisent également la programmation globale du projet par îlots.

#### *Réunion publique :*

Une nouvelle réunion publique a été organisée le 30 janvier 2019 à la maison de quartier « Lallier ».

A cette occasion ont été rappelés l'historique de l'aménagement du site et les objectifs de la ZAC initiale, les opérations réalisées à ce jour et les facteurs d'évolution qui ont conduit à sa reprogrammation. Les enjeux et les objectifs ont ensuite été présentés avant d'aborder les plans des nouvelles études et les éléments de programmation. Un point a été fait sur le lancement d'une nouvelle étude d'impact.

L'ensemble des questions et des réponses apportées est synthétisé dans la partie « bilan de la concertation ».

### **4) L'étude d'impact et la participation du public sur le projet**

La reprogrammation de la ZAC a nécessité la réalisation d'une nouvelle étude d'impact réalisée par le bureau d'étude BURGEAP. Cette dernière a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 4 avril 2019 et a donné lieu à un mémoire en réponse en date du 25 avril avec notamment la réalisation d'un inventaire faune-flore complémentaire, d'un diagnostic environnemental du milieu souterrain et d'une étude de gestion des eaux pluviales.

L'ensemble des éléments de la modification du dossier de création de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart », l'étude d'impact et les avis ont été mis à disposition du public par voie électronique du 6 mai au 4 juin 2019 inclus.

Un avis informant de cette consultation a été publié le 19 avril 2019 dans le journal le Parisien et dans les échos. Des affiches ont été apposées sur les panneaux administratifs de la ville.

Le dossier était consultable sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et sur celui de la ville. Toute personne pouvait déposer un avis à l'adresse électronique suivante : [concertation-lallierhochart@ville-lhay94.fr](mailto:concertation-lallierhochart@ville-lhay94.fr)

Enfin, afin de faciliter la consultation, un exemplaire papier ainsi qu'un registre ont été mis à disposition du public au service urbanisme de la mairie de L'Haÿ-les-Roses.

### **5) Bilan de la concertation**

#### **5.1 Synthèse de l'analyse des remarques du registre de concertation et des courriels reçus sur l'adresse spécifiquement créée pour la mise à disposition du public.**

Cette consultation a réuni 150 avis : 137 avis ont été déposés sur l'adresse électronique dédiée à la participation du public et 13 observations ont été portées sur le registre papier.

Une grande majorité de personnes (124) a émis un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- 74 personnes considèrent que ce projet permettra de redynamiser et moderniser ce quartier excentré de la ville.
- D'autres personnes (29 personnes) avancent l'argument d'un désenclavement du quartier. Longtemps délaissé, ce quartier pourra prétendre à une plus grande attractivité. En complément, trois personnes considèrent que cela permettra de valoriser une zone jusqu'alors à l'état de friche.
- Pour certains (17 personnes), ce projet est en cohérence avec l'arrivée de la gare de métro (ligne 14) et contribue ainsi à dynamiser le quartier.
- Pour d'autres (16 personnes), la construction d'un groupe scolaire et d'un gymnase sont deux véritables atouts.
- L'argument de la mixité est aussi avancé. Qu'elle soit fonctionnelle (8 personnes) ou sociale (4 personnes), elle contribuera à une amélioration du cadre socio-économique du quartier.
- Enfin, plusieurs avis mettent en avant l'amélioration du cadre de vie à travers la création d'une place publique (3 personnes) et une offre nouvelle de logements (3 personnes).

## Plusieurs arguments sont avancés dans les avis défavorables.

### • Sur la forme du dossier

4 personnes regrettent le manque de consultation citoyenne. Les deux réunions réglementaires se révèlent insuffisantes (3 personnes). De plus, ces personnes auraient préféré que soit proposée une enquête publique plutôt qu'une mise à disposition. Enfin, le nombre de pages de l'étude d'impact est très conséquent et leur lecture, en un temps court, s'est révélée difficile (5 personnes). 3 personnes dénoncent la finalisation du projet avant même que la consultation citoyenne n'ait été lancée.

2 personnes dénoncent le fait que la ville se soit abstenue d'obtenir l'avis du Domaine, ceci ayant pour conséquence l'illégalité des délibérations prises en lien avec ce projet.

Il est aussi mis en avant l'absence d'indication quant au devenir des terrains de la ZAC dont la ville est d'ores et déjà propriétaire, ou qu'elle devra racheter à l'ancien aménageur SADEV (qui avait acquis ces terrains déjà auprès de la ville, mais aussi auprès de certains particuliers).

### • Sur le fond du dossier

Un avis émet une réserve sur le manque de synergies avec les villes et quartiers voisins dans la constitution de ce projet, notamment Villejuif, inclut dans le même périmètre ANRU.

10 personnes argumentent contre la densification importante engendrée par ce projet. En réponse à cela, deux personnes proposent d'abaisser le nombre de logements prévus dans ce projet à 500/600, tout en réservant une part plus grande aux logements sociaux (3 personnes) voire en relogant certaines personnes de Lallier sur ce site.

7 personnes ont pointé la faiblesse de la mixité fonctionnelle (4 personnes). Le projet manque de locaux d'activités (3 personnes). Il est ainsi proposé d'établir une réserve foncière de 300 ml sur le front de la RD 7 pour la réalisation de locaux d'activités tertiaires ou autres (2 personnes). Une personne regrette que ne soit pas prévu de services (banque) et de commerces de proximité.

Le manque d'équipements publics, autres que le groupe scolaire et le gymnase est aussi mis en avant par plusieurs personnes. 7 personnes proposent qu'il y ait davantage d'équipements publics notamment une crèche, un accueil de personnes âgées dépendantes, une salle culturelle, salle d'activité ou de réunions. D'autres (2 personnes) considèrent que le groupe scolaire est sous-dimensionné et que le rapport classes maternelles/classes élémentaires est déséquilibré.

5 avis reprennent point par point l'avis émis par l'autorité environnementale en considérant que le renvoi au dossier de réalisation de la ZAC ne permet pas de justifier le projet :

- Etudes de gestion des eaux pluviales : cette étude n'a pas été réalisée dans le dossier initial de l'étude d'impact, l'impact du ruissellement et de la nappe phréatique peu profonde n'est pas pris en compte. Un seul bassin de rétention pour l'ensemble du projet est prévu et que les sols vont être artificialisés. De plus, la compatibilité du projet avec le SDAGE n'est pas évoquée, alors que la commune de L'Haÿ-les-Roses est couverte par le SAGE de la Bièvre. De plus, un avis pointe l'absence de mention de la demande administrative au titre de la loi sur l'eau
- Etude pollution des sols : il n'y a pas de solution de dépollution ni de chiffrage de ces actions. Il manque une étude EQRS.
- Etude faune-flore : Pour certains, l'enjeu lié à la biodiversité est sous-estimé dans l'étude d'impact environnemental. La présence de nombreux arbres dont certains présentent des cavités pouvant être des lieux de gîtes potentiels pour certaines espèces d'oiseaux ou de chauves-souris. La Liste rouge régionale des oiseaux nicheurs, dits communs, d'Ile-de-France, publiée en 2012 par l'Union internationale pour la conservation de la nature n'est pas prise en compte. Il manque des mesures de protection et de préservation de la faune et de la flore présente et observée par certains.
- Nuisances sonores : le projet va impacter l'ambiance sonore du secteur. Il manque un plan de prévention des nuisances pour la phase travaux. De plus, concernant le bruit un avis énonce qu'aucun élément de justification ne permet d'appréhender l'implantation des bâtiments par rapport aux objectifs de limitation du bruit depuis l'implantation du futur groupe scolaire.
- Ilots de chaleur urbains : ce problème ne peut être compensé par les toitures végétalisées (50% des toitures) qui nécessitent un arrosage important et seront desséchées durant la période estivale. Il n'est pas suffisamment pris en compte.
- Ligne à haute tension : le recul de 120 m ne suffit pas car il y a toujours un risque d'exposition.

Concernant la thématique des déplacements, 7 personnes soulignent l'absence d'une étude détaillée sur la question des déplacements doux et des liaisons avec le reste de la ville. Il est

aussi pointé le manque de stationnement pour les voitures (6 personnes). Enfin, certains s'inquiètent d'une saturation des axes routiers (7 personnes).

Quelques avis (4) considèrent que le projet va à l'encontre de l'Agenda 21. En réponse à cela, deux personnes souhaitent le renforcement du traitement en espaces naturels autour de la coulée verte et en cœur d'îlots et la labélisation de la ZAC en ECOZAC. Sur ce thème, un avis pointe le risque lié à la traversée de la coulée verte par une voie carrossable. Une personne explique que ce projet diminue sensiblement les mètres carrés d'espaces verts dans ce secteur qui en manque déjà cruellement et que ce projet risque de dégrader la qualité de vie de ce quartier. Enfin, une personne considère que la conception architecturale du projet n'est pas adaptée à la logique d'éco quartier. Des matériaux respectueux de l'environnement devront être utilisés.

Enfin, un avis émet une réserve sur la reconstruction du foyer Coallia à proximité d'un autre foyer et propose qu'une partie de la reconstruction soit délocalisée sur un autre site.

## 5.2 Synthèse de l'analyse des questions et remarques formulées lors de la réunion publique du 30 janvier 2019

Les thèmes et questions suivantes ont été abordés :

- Une activité économique sous-représentée par rapport au projet initial
- Une mixité sociale limitée.
- Une densification importante du secteur
- Incidence du projet pour la circulation et le stationnement

Sur la forme, certaines personnes ont regretté le manque d'information et de publicité autour de l'organisation de cette réunion publique.

## 5.3 Réponses aux remarques et questions

*L'activité économique :*

Concernant la place de l'activité économique dans le nouveau projet, il est rappelé que la cause principale de la suppression par l'ancienne majorité du projet initial puis de son abandon est l'effondrement du marché de l'immobilier d'entreprise depuis la fin des années 2000. La commune a souhaité d'une part tenir compte de l'évolution et de la réalité du marché immobilier dans la programmation de son nouveau projet et, d'autre part, privilégier une stratégie d'implantation de l'activité économique à une échelle plus large pour prendre en compte l'arrivée de la gare des Trois communes, cette dernière apparaissant plus attractive et plus pertinente pour l'implantation d'activités.

Dans le cadre des études menées pour le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, une étude économique et de programmation en immobilier commercial et d'entreprises a été réalisée par le cabinet Cushman & Wakefield sous l'égide de L'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre. Cette étude estime le dimensionnement des locaux commerciaux et d'activité dans une fourchette comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1 500m<sup>2</sup> sur le secteur Hochart. La programmation du nouveau projet d'aménagement propose 1 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activité commerciale, conformément aux préconisations de cette étude.

De ce fait, la proposition de maintenir, sur le front de la RD7, une bande réservée exclusivement à l'accueil d'activités n'est pas retenue. Les RDC des bâtiments seront néanmoins réservés aux commerces et services à la population sans exclure d'autres formes d'activités si des opportunités venaient à se présenter.

*La mixité sociale :*

En ce qui concerne la mixité sociale, elle s'apprécie à l'échelle du quartier. Le quartier Lallier-Hochart est actuellement largement dominé par le logement locatif social (74%). L'objectif du renouvellement urbain est bien de rééquilibrer la répartition entre le locatif social et l'accession à la propriété. Ce rééquilibrage nécessite donc la construction d'une proportion plus importante de logements en accession à la propriété et de logements intermédiaires.

Par ailleurs, l'ANRU préconise de ne pas reconstituer les logements démolis dans les quartiers politique de la ville dont font partis les secteurs Lallier et Hochart. Néanmoins, compte tenu du souhait d'une majorité d'habitants des 200 logements I3F démolis de rester sur la ville, la commune a souhaité reconstituer 100 logements à proximité de la gare, et 100 sur le secteur Paul Hochart.

### *La densification du secteur, les incidences du projet sur la circulation et le stationnement :*

Le schéma urbain proposé s'articule autour de plusieurs éléments permettant une densification de ce secteur :

- La présence d'une station du tramway à proximité immédiate des futures constructions
- Une nouvelle trame viaire qui permettra le décloisonnement du secteur et une meilleure fluidité de la circulation
- La réalisation du prolongement de la coulée verte jusqu'au parc départemental de Chérioux qui apportera un espace de respiration au cœur du nouveau quartier. Elle permettra d'assurer les déplacements doux vers l'Ouest

La qualité de l'aménagement des espaces publics dans ce secteur actuellement en friche participera à l'amélioration du cadre de vie. En cela, la réalisation d'une place publique confortera le rôle de polarité commerciale et de place à vivre.

Dans le cadre du NPNRU, une étude de circulation, prenant notamment en compte la circulation future engendrée par le projet de la pointe Hochart, par celui de Lallier et ceux des villes limitrophes, a été réalisée. Elle démontre que les voies actuelles et les aménagements proposés dans les futurs projets permettent de ne pas saturer la circulation du secteur et participe au développement de ce quartier. Ces études ont été menées en concertation avec les services du Département du Val de Marne qui a validé le principe d'un nouveau débouché sur la RD7.

### *Les équipements publics sur le secteur Hochart :*

La volonté exprimée est d'aboutir à une meilleure répartition des équipements scolaires et sportifs entre le secteur Lallier et le secteur Hochart. Le projet prévoit de reconstruire, en lieu et place des deux groupes scolaires vieillissants de Lallier et du gymnase dont l'état de vétusté est avéré, un groupe scolaire et son équipement sportif sur chacun des deux secteurs.

Chaque groupe scolaire sera dimensionné pour tenir compte de l'arrivée des nouveaux habitants et d'une meilleure accessibilité de la population actuelle à ces équipements aujourd'hui regroupés sur un seul site situé à l'extrémité ouest du quartier. Ainsi, le nouveau groupe scolaire qui sera situé sur Hochart comportera environ 25 classes, un équipement sportif destiné aux scolaires mais également aux associations sportives de la ville, soit la reconstitution de 50 classes à l'échelle de l'ensemble du quartier contre 30 actuellement.

Quant à l'implantation d'autres équipements, elle est envisagée à une échelle plus large dans la perspective de créer une nouvelle centralité autour de la future gare pour l'ensemble des quartiers situés à l'Est de l'autoroute.

Les propositions d'accueillir de nouveaux équipements publics, autre que le groupe scolaire et le gymnase, seront donc bien pris en compte dans la rénovation globale du quartier Lallier-Hochart, notamment dans l'implantation de nouveaux équipements au pied de la gare.

### *La prise en compte des enjeux environnementaux :*

Concernant la pollution des sols, et suite aux conclusions de l'étude historique et mémorielle montrant la présence antérieure d'activités potentiellement polluantes, une première étude technique comprenant la réalisation de sondages a été réalisée. Cette dernière apportée dans le cadre de l'addendum à l'étude d'impact a montré la présence de polluants ponctuels (sols et gaz du sols) sur le site de la ZAC Afin de définir précisément cette pollution, des campagnes de sondages complémentaires seront réalisées. Par ailleurs, une étude dites d'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires sera effectuée notamment au droit de l'ilot devant accueillir l'école afin de préciser sa compatibilité avec l'accueil d'un établissement sensible. La MRaE a d'ailleurs souligné que cette étude devait être réalisée dans la phase de réalisation de la ZAC. Elle permettra ainsi de déterminer avec exactitude les solutions de dépollution à mettre en œuvre et elle sera contrôlée par l'administration dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et de l'instruction des permis de construire des différents ilots.

L'enjeu sur la dépollution des sols du secteur Hochart sera donc bien pris en compte dans la phase de réalisation de la ZAC.

Concernant la gestion des eaux pluviales, cette thématique a fait l'objet d'une étude spécifique de préféabilité dont les résultats ont été apportés dans l'addendum. Des ouvrages de gestion de l'eau à la parcelle seront réalisés afin de limiter le phénomène de ruissellement ainsi que le rejet des eaux dans les réseaux urbains. La capacité des ouvrages de rétention d'eau sera dimensionnée pour gérer une pluie décennale par infiltration à l'échelle de la parcelle et pour les pluies centennales, par infiltration et rejet maximal dans le réseau de 7 l/s/ha à l'échelle de la ZAC.

Quant à l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'étude d'impact prévoit que le processus de conception du projet en cours devra prendre soin d'étudier plusieurs choix de revêtements de surfaces imperméables et de matériaux de construction dans l'objectif de limiter sa contribution à cet effet. L'aménageur prendra en compte cet engagement dans la conception des programmes.

#### 5.4 Bilan de la mise à disposition du public

Globalement, le projet, tel qu'il a été présenté est bien accueilli par la population. La concertation et la mise à disposition du public du dossier a permis à ce dernier de connaître précisément les caractéristiques du projet de modification de la ZAC et son impact sur l'environnement.

Elle a également montré que les habitants avaient bien intégré la transformation du quartier Lallier-Hochart dans le cadre de l'ANRU et voit dans ce projet l'opportunité d'un changement et d'un embellissement d'un secteur aujourd'hui en friche et trop longtemps délaissé.

Le principe de réaliser un véritable quartier de vie pour les familles avec des équipements de proximité est apprécié. La constitution d'une place publique autour de laquelle s'articuleront des commerces et de l'activité valorise le dynamisme de la commune.

Néanmoins, certaines personnes ont regretté le peu d'activité économique dans la nouvelle programmation. Il y a lieu de tenir compte de l'évolution du contexte de développement de la ville avec l'arrivée de la nouvelle gare qui, située à environ 800 m du site de la ZAC, apparaît plus attractif pour privilégier l'accueil d'activités autour de lui.

D'autres ont souligné le faible pourcentage de logements sociaux et regrettent que le secteur de la pointe Paul Hochart ne puisse accueillir plus de logements dans le cadre de la reconstitution de ceux démolis sur Lallier.

Compte tenu du fort pourcentage de logements sociaux du quartier Lallier-Hochart (près de 74%), le souhait d'établir une mixité sociale impose donc la construction d'un nombre plus important de logements en accession à la propriété et de logements intermédiaires. L'ANRU rappelle par ailleurs que l'autorisation de construire de nouveaux logements sociaux dans les quartiers de rénovation urbaine ne l'est qu'à titre dérogatoire.

Le nouveau quartier, malgré sa densité, présente des cœurs d'îlots traités en espaces verts qui conservent un minimum de 20% de pleine terre. Le quartier disposera d'une trame viaire qui désenclavera et rendra plus fluide la circulation. Les espaces publics s'articuleront autour de la coulée verte dont un nouveau tronçon sera aménagé dans le cadre de la ZAC.

L'étude d'impact a mis en avant les enjeux environnementaux que sont la dépollution des sols, la gestion des eaux de pluie et les mesures à prendre pour préserver la population des nuisances sonores. La phase opérationnelle devra nécessairement prendre en compte ces questions et y apporter des réponses. Le mémoire en réponse propose d'ores et déjà des scénarii et des propositions qui pourront être mises en œuvre.

Ainsi, conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, à la délibération du Conseil territorial du 13 février 2018, la concertation s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Les moyens mis en œuvre ont permis d'informer et d'associer les habitants. L'ensemble des remarques a été pris en compte. Des réponses ont été apportées et une attention particulière y sera portée dans la poursuite des études opérationnelles.

Ainsi, et considérant l'avis favorable émis par le Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 18 juin 2019, il est proposé au Conseil territorial de dresser un bilan favorable de cette concertation sur le projet d'aménagement du secteur Paul Hochart.

## **DELIBERATION**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 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** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment son article L. 103-2 ;

**Vu** le protocole de préfiguration signé le 22 novembre 2017 ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 13 février 2018 relative au lancement et à la définition des modalités de la concertation préalable sur l'aménagement du secteur Paul Hochart ;

**VU** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 approuvant le bilan de la concertation ;

**Considérant** l'exposé et la synthèse de la concertation tels qu'ils sont précisés ci-dessus ;

**Considérant** qu'au regard des dernières études urbaines sur le projet et de l'étude d'impact, il convient à nouveau et d'une manière définitive, de tirer le bilan de la concertation ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

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

1. Approuve le bilan final de la concertation et de la participation du public relatif au projet de modification du dossier de création de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" tel qu'il est exposé ci-dessus.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 51 – Abstentions : 4**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 juillet 2019 ayant été affichée le 05 juillet 2019
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



A Vitry-sur Seine, le 02 juillet 2019

Le Président

Michel LEPRETRE

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.*