



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-06-29\_1529

L'Haÿ-les-Roses – Modification du dossier de création  
de la ZAC "entrée de ville" – Paul Hochart

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	A
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	C
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		C
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'Haÿ-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'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs.		
L'Haÿ-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		A
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Mme Sourd	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEVRE	Fabienne	Abs.		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr. <sup>(1)</sup>	M. Lipietz	C
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P <sup>(1)</sup>		C
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		A
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs.		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-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

Le secteur de la pointe Paul Hochart, situé à l'extrémité Est de la commune de l'Hay-les-Roses<sup>2</sup>, 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.

L'aménagement de cette ZAC a été confiée à SADEV 94 dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement signé le 22 juin 2007.

La ZAC prévoyait une programmation de 70 000 m<sup>2</sup> pour moitié à vocation économique et pour l'autre à vocation habitat. Une première tranche de 18 000 m<sup>2</sup> de logements (144 logements en accession, 46 locatif sociaux et 236 en résidence sociale) a été réalisée. Les acquisitions et les démolitions sur les autres secteurs de la ZAC se sont poursuivies.

L'aménageur a fait part à la commune des difficultés à poursuivre le programme, tel qu'il avait été défini du fait notamment de l'effondrement du marché de l'immobilier d'entreprise.

La commune et l'aménageur ont donc convenu de faire évoluer le programme de la ZAC afin de pouvoir poursuivre l'aménagement de ce quartier excentré et peu qualifié de la ville, d'autant que le site a été retenu par l'ANRU au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

Ce nouveau programme tend vers une vocation essentiellement résidentielle du quartier avec des commerces et activités en pied d'immeuble et des équipements nécessaires à la vie de quartier (groupe scolaire, équipement sportif).

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. Celle-ci a donc été clôturée par délibération du Conseil municipal de l'Hay-les-Roses en date du 28 juin 2018.

Il convient également de faire évoluer le dossier de création de ZAC, en procédant à sa modification, pour le mettre en adéquation avec les nouvelles orientations qui viennent modifier le périmètre et le programme global de construction.

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.

### Les objectifs du projet sont les 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 relocalisation 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.

### Les modifications apportées au dossier de création de ZAC consistent en :

#### - La modification du périmètre de la ZAC

La modification tient au fait d'exclure la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC déjà réalisée. Ainsi, le nouveau périmètre est donc ramené aux secteurs de la ZAC initiale non aménagée à ce jour. Il présente une superficie d'environ 3,15 hectares au lieu des 4,2 hectares du projet initial.

#### - La modification du programme global de construction

Le programme global de construction modifié présente une surface de plancher d'environ 60 500 m<sup>2</sup> et s'articule de la manière suivante :

- 53 000 m<sup>2</sup> de logements (dont 4 700 m<sup>2</sup> dédiés à la reconstruction sur site du foyer Coallia (175 chambres), et environ 6 400 m<sup>2</sup>, représentant 100 logements, réservés pour la reconstitution de logements sociaux démolis sur le secteur de Lallier qui appartenaient à la société I3F) ;
- Environ 1 500 m<sup>2</sup> 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 RD 7) et le long de la RD 7 ;
- 6 000 m<sup>2</sup> dédiés à la création d'un groupe scolaire de 25 classes et d'un équipement sportif (de type dojo et salle polyvalente).

#### - La modification du parti d'aménagement retenu

Le projet présente également des évolutions du plan urbain retenu. S'il confirme la réalisation de la coulée verte et d'une place publique pour valoriser l'entrée de ville, il marque une évolution importante dans son intention de procéder à la démolition-reconstruction du foyer Coallia et ainsi permettre une requalification beaucoup plus ambitieuse du secteur. La nouvelle trame viaire prolonge la rue Gustave Charpentier jusqu'à la RD 7 pour améliorer le désenclavement du quartier. Enfin, les îlots sont réorganisés pour permettre l'accueil du groupe scolaire au cœur du quartier.

#### - L'étude d'impact

Le projet modifié a fait l'objet d'une étude d'impact et a fait l'objet d'un avis de la MRAE en date du 4 avril 2019 avec quelques recommandations et préconisations. Un mémoire en réponse a été rédigé pour expliquer la façon dont le projet prendra en compte ces préconisations. L'ensemble de ces documents ont été soumis à participation du public du 6 mai au 4 juin 2019 et une synthèse en a été tirée et présentée au Conseil municipal.

Les thématiques suivantes ont été identifiées comme pouvant avoir un impact sur l'environnement ou pour le projet : pollution des sols, biodiversité, déplacements et nuisances associées (bruit notamment), les ondes électromagnétiques, la constitution d'îlots de chaleurs, la gestion des eaux de pluies.

Le mémoire en réponse a pu préciser ou répondre à certaines des préconisations émises par la MRAE, qui seront pour certaines mises en œuvre dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC :

- **Pollutions des sols** : Des mesures complémentaires sont demandées pour s'assurer de la compatibilité des sols avec la vocation des futurs bâtiments, notamment pour le groupe scolaire. Une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) est notamment préconisée en phase de réalisation. Un plan de gestion des terres polluées devra être mis en place en phase de réalisation
- **Biodiversité** : l'inventaire faune-flore sera complété sur la période du printemps.
- **Déplacements et nuisances associées** : prise en compte du bruit par rapport à la RD 7. La configuration des logements devra tiendra compte du facteur bruit (isolement acoustique renforcé, logements traversants permettant de disposer le plus possible de pièces à vivre côté jardin). Concernant les déplacements, le projet favorise les modes doux notamment par le biais de la coulée verte.
- **Ondes électromagnétiques** (justifier la prise en compte des risques liés aux ondes électromagnétiques sur les populations sensibles compte tenu de la présence de lignes enterrées le long de la RD 7) : Le projet veille à éloigner le plus possible le groupe scolaire de la RD 7.
- **Ilots de chaleur** (quantifier les facteurs favorisant les îlots de chaleur) : des scénarios d'aménagement ont été proposés pour limiter les effets de chaleur (toitures végétalisées, mise en place de revêtement semi-perméables
- **Gestion des eaux de pluies** : une étude a été réalisée et préconise des toitures végétalisées, des ouvrages de rétention et une gestion des eaux à la parcelle dans la mesure du possible.

Enfin, le choix de l'emplacement du nouveau groupe scolaire sur l'îlot 2, tel que proposé dans le projet, a pu être validé et justifié au regard de la combinaison des critères relatifs à la pollution des sols, de l'éloignement des sources de bruit et des sources d'émission d'ondes électromagnétiques.

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 d'approuver le projet de modification du dossier de création de la ZAC « Entrée de ville-Paul Hochart » située à l'Haÿ-les-Roses, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

## 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 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 PLU de la commune 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 municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 22 juin 2006 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Entrée de ville – Paul Hochart » ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 15 mai 2008 approuvant le programme des équipements publics ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 18 novembre 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart » ;

**Vu** le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif 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 définissant les objectifs poursuivis pour la reprogrammation de la ZAC « entrée de ville-Paul Hochart » et relative au lancement et à la définition des modalités de la concertation préalable sur l'aménagement de ce secteur ;

**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 ;

**Vu** l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) émis le 4 avril 2019 ;

**Vu** le mémoire en réponse et les compléments apportés le 25 avril 2019 ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 25 juin 2019 approuvant le bilan final de la concertation et de la participation du public au projet ;

**Vu** le dossier de création de ZAC ci-annexé ;

**Considérant** que tous les éléments et études qui concourent à la modification du dossier de création de la ZAC ont été réalisés ;

**Considérant** que le dossier de création 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 Monsieur Le Président et sur sa proposition,

## Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve la modification du dossier de création de la ZAC "Entrée de ville – Paul Hochart" à L'Haÿ-les-Roses tel qu'il est annexé à la présente délibération.
2. Précise que les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact annexé à la présente délibération, seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet.
3. Précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 31165 du code de l'urbanisme.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes

**Vote : Pour 46 – Contre : 4 – Abstentions : 5**

A Vitry-sur Seine, le 2 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.*