



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08\_1609

L'Haÿ-les-Roses – Lancement d'une procédure  
de ZAC sur le secteur de la gare

L'an deux mille dix-neuf, le 8 octobre à 19h15 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, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 2 octobre 2019

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Repr.	M. Sac	P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Veyrunes	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Noury	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Sauerbach	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Kennedy	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	P		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		A
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	P		A
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. Deluchat	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	M. Perillat Bottonet	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Afflatet	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Achtergaele	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Repr.	Mme Janodet	P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		-
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	P		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr.	Mme Appolaire	P
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	P		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	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr.	M. Grillon	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	P		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P (1)	M. Chicot (2)	P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Yebouet	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr	M. Guetto	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	P		P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		-
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	P		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
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	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P (3)	M. Daudet.(4)	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Repr.	M. Girard	P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr.	M. Bénétteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559

(2) à partir de la délibération 1560

(2) Jusqu'à la délibération 1585

(4) à partir de la délibération 1586

**Secrétaire de Séance : Monsieur Robin Reda**

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1549 à 1559	57	10	25	82
1560 à 1585	56	10	26	82
1586 à 1622	55	10	27	82

## Exposé des motifs

Le secteur de la future gare L'Haÿ – Trois Communes a été retenu au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), au sein du projet Villejuif/L'Haÿ-les-Roses.

Profitant de l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express (prolongement de la ligne 14 Sud), la commune et ses partenaires ont souhaité transformer en profondeur ce quartier qui apparaît aujourd'hui replié sur lui-même et enclavé. Il est essentiellement tourné vers l'habitat avec une prédominance de l'habitat collectif social.

Cette reconfiguration prévoit dans un premier temps la démolition de 3 immeubles d'habitations, d'une galette commerciale et de l'ensemble des bâtiments scolaires et sportifs qui forment le groupe scolaire Lallier.

Cet espace libéré a permis, lors des études liées au dossier de NPNRU, d'élaborer un nouveau quartier irrigué par de nouvelles voies et qui s'articule autour d'une place commerçante permettant de faire le lien avec le parvis de la gare.

Le projet retenu par l'ANRU lors du Comité National d'Engagement de juillet 2019 ainsi que l'opération connexe envisagée par la SGP au-dessus des emprises de la gare comportent un programme estimatif global de construction d'environ 68 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui se décompose en 54 000 m<sup>2</sup> de logements, 3 300 m<sup>2</sup> de commerces, 3 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques, 7 200 m<sup>2</sup> dédiés à la création d'un groupe scolaire et d'un équipement sportif et 500 m<sup>2</sup> pour un équipement de proximité.

Enfin, il est également envisagé la réalisation d'un parking public en sous-sol de 200 places et d'un square public.

Ce projet urbain, déjà présenté en réunion publique dans le cadre de la concertation sur le NPNRU, a été validé par l'ANRU lors du Conseil National d'Engagement du 24 juin 2019 et entrera prochainement dans sa phase opérationnelle.

Il est proposé de lancer une procédure de ZAC sur ce secteur pour mettre en œuvre ce projet. Le choix de cet outil d'aménagement se révèle être le plus adapté pour les opérations d'une certaine ampleur et complexité sur une durée importante.

Elle permet la réorganisation du foncier (découpage ou regroupement de parcelles), la viabilisation des terrains et la création de surfaces de plancher.

Elle permet la cohérence d'ensemble du projet, d'assurer une démarche de qualité et de maîtriser le programme d'urbanisation de ce secteur.

Enfin, elle conduit à une réflexion sur les équipements nécessaires à la vie du secteur et facilite leur financement.

La procédure de ZAC se déroule en plusieurs étapes :

- Une phase de concertation

*L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre délibérera sur les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation. Le projet de dossier de création de ZAC, accompagné de son étude d'impact, seront transmis pour avis à l'autorité environnementale. Cet avis, ainsi que l'ensemble du dossier de ZAC feront l'objet d'une participation électronique du public. L'EPT tirera le bilan de cette concertation.*

- La phase de création

*Elle définit un périmètre et expose l'objet et la justification de l'opération, la description de l'état initial du site et son environnement, le programme prévisionnel des constructions à édifier. Elle énonce la compatibilité du projet au regard des dispositions d'urbanisme et de l'insertion dans l'environnement.*

- La phase de réalisation

*Le dossier est constitué du programme prévisionnel des constructions et des équipements publics et décrit le bilan financier de l'opération.*

Le périmètre d'étude de la future ZAC reprend celui du NPNRU (voir plan ci-joint). Il pourra évoluer durant les études qui conduiront à la constitution du dossier de création de la ZAC.

Ainsi, il est proposé au Conseil territorial de lancer une procédure de ZAC pour mettre en œuvre le programme d'aménagement du secteur de la gare à L'Haÿ-les-Roses.

# 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 ;

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

**Vu** le protocole de préfiguration relatif au NPNRU Villejuif/L'Haÿ-les-Roses en date du 22 novembre 2017 ;

**Vu** le Comité National d'Engagement de l'ANRU en date du 24 juin 2019 portant sur le projet de convention du NPNRU Villejuif / L'Haÿ-les-Roses ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de l'Haÿ-les-Roses en date du 26 septembre 2019 ;

**Entendu** le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

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

1. Décide le lancement d'une procédure de ZAC pour l'aménagement du secteur de la gare sur la commune de L'Haÿ-les-Roses.
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pour une durée d'un mois.
3. Précise 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.
4. Rappelle 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).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 80 – Abstentions 2**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 15 octobre 2019 ayant été affichée le 15 octobre 2019



A Vitry-sur Seine, le 14 octobre 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.*

PLAN A ANNEXER A LA DELIBERATION

PERIMETRE D'ETUDE DE LA ZAC « SECTEUR DE LA GARE »

