



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**

|   |                 |                |                            |                |
|---|-----------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire</b> |                 |                |                            | <b>92</b>      |
| <b>N° de délibération</b>   | <b>Présents</b> | <b>Absents</b> | <b>Absents représentés</b> | <b>Votants</b> |
| 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 »

