



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 16 mars 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-03-16_2277

Chevilly-Larue
ZAC Sorbiers-Saussaie – avis sur le dossier
de réalisation et le programme des
équipements publics modificatifs

L'an deux mille vingt et un, le 16 mars à 18h00 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 10 mars 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	LINEK	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	LESSLINGUE	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	DECROUY	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	-		
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	JANODET	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	KABBOURI	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	KABBOURI	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	BENETEAU	P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	CONAN	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	DAUMIN	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	LAURENT	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	-		
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté ⁽¹⁾	DEFREMONTE	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	VALA	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	VIELHESCAZE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent ⁽¹⁾		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	MARCHAND	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	MARCILLAUD	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Présente ⁽¹⁾		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	SAC	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	PANETTA	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	-		
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	LALLIER	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	GRILLON	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	TORDJMAN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	CONAN	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	-		
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	PIROLLI	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	-		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée (1)	DUPART	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	AGGOUNE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	DEXAVARY	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	GRILLON	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	LAFON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	SAC	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	PECQUEUX	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	PANETTA	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	YAVUZ	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	LEPRETRE	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	ID ELOUALI	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	BEUCHER	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	DECROUY	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	GROUSSEAU	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	YAVUZ	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	DORRA	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Représenté	GAUDIN	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Présent		P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	LESSLINGUE	P

(1) A partir de la délibération n° 2021-03-16_2270

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2258 à 2269	45	48	93
2270 à 2283	47	50	97

Exposé des motifs

Valophis Habitat, en tant qu'établissement public, a pris l'initiative de la création d'une ZAC sur le territoire de la ville de Chevilly-Larue, en accord avec cette dernière (conseil municipal du 26 avril 2011 et bureau du conseil d'administration de Valophis Habitat du 7 avril 2011). La ZAC Sorbiers-Saussaie a été créée par arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2013 après validation du dossier par le bureau du conseil d'administration de Valophis Habitat en date du 8 avril 2013, et son approbation par le conseil municipal de Chevilly-Larue en date du 2 avril 2013.

A la suite de cette première étape, des études complémentaires ont été menées et ont permis d'affiner le projet d'aménagement, notamment dans son programme et dans sa dimension financière. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 29 avril 2015. Depuis, la programmation a évolué et il convient de modifier le dossier de réalisation et le programme des équipements publics afin d'en tenir compte.

Le présent dossier de réalisation modificatif et le programme des équipements publics modificatif qui lui est joint, ont pour but d'intégrer les éléments suivants :

- Modification du projet urbain avec la création d'un parc public sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Chevilly-Larue,
- Modification de la programmation de logements liée au point précédent et intégration de l'aménagement des abords du lot n°10, situé Rue de Provence,
- Intégration des Bornes d'apport volontaire sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et non pris en charge financièrement par le bilan d'aménagement

Programme des constructions

Le dossier de réalisation initial prévoyait 28 523 m² répartis de la façon suivante :

- 27 313 m² de surface de plancher de logements (414 logements),
- 250 m² de surface de plancher de commerces,
- 960 m² pour la nouvelle Maison pour tous.

Du fait des modifications apportées à la programmation, la nouvelle surface de plancher globale de logements de la ZAC sera d'environ 23 869 m², pour 378 logements (156 logements locatifs sociaux, et 223 logements en accession à la propriété). La Maison pour tous, équipement livré en 2020, a une surface de plancher de 960 m². La nouvelle programmation ne comprend plus de surface commerciale.

Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation initial de la ZAC prévoyait les réalisations suivantes sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

- Prolongement de la rue du Nivernais et accès collège ;
- Reprise de la rue du Nivernais ;
- Création de la voie Est-Ouest ;
- Reprise de la rue de Picardie ;
- Aménagement du cœur d'ilot nord (square et aire de jeux) ;
- Aménagement du cœur d'ilot sud (jardins potagers et aire de jeux) ;
- Aménagement des abords du parking Nivernais ;
- Création de la voie suite à la démolition du hall, rue de Berry ;
- Voie piétonne nord-sud et voirie lourde Bretagne ;
- City stade ;
- Dévoiements de réseaux ;

Le présent dossier de réalisation modificatif a pour objectif d'intégrer les équipements publics suivants :

- Réalisation d'un parc urbain, sous maîtrise d'ouvrage « ville » (réalisation prévue en 2022) ;
- Implantation des BAV, sous maîtrise d'ouvrage « EPT Grand-Orly Seine Bièvre » (déjà réalisée) ;
- Aménagement des abords du lot n°10, rue de Provence, sous maîtrise d'ouvrage « Valophis Habitat » (réalisation prévue en 2024).

Le Conseil municipal de Chevilly-Larue a approuvé le dossier de réalisation modificatif le 3 décembre 2020. Le Conseil territorial est invité à délibérer afin de donner un avis favorable au dossier de réalisation et au programme des équipements publics modificatifs.

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 de l'urbanisme, notamment les articles L.311-1 à L311-8, et R.311-1 à R.311-12 ;

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 la délibération n°2013 DEL/DAD-37 du 2 avril 2013 du Conseil municipal de la commune de Chevilly-Larue approuvant le dossier de création de la ZAC Sorbiers-Saussaie ;

Vu l'arrêté en date n°2013/2880 du 2 octobre 2013 de M. le Préfet du Val-de-Marne ayant créé la ZAC Sorbiers-Saussaie ;

Vu la délibération n°2014 DEL-DAD-187 du 10 décembre 2014 du Conseil municipal approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Sorbiers Saussaie ;

Vu l'arrêté n°2015/1140 du 29 avril 2015 de M. le Préfet du Val-de-Marne approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Sorbiers-Saussaie ;

Vu le dossier de réalisation modificatif de la ZAC Sorbiers-Saussaie joint à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable du Conseil municipal de Chevilly-Larue en date du 3 décembre 2020 ;

Considérant que le Comité d'engagement locatif de Valophis Habitat du 5 octobre 2020 a approuvé le dossier modificatif du dossier de réalisation de la ZAC Sorbiers-Saussaie ;

Considérant le souhait de la Commune de réaliser un parc public dans le quartier Sorbiers-Saussaie, de voir requalifiés les abords des lots 8/9, 10 ainsi que du parking de la rue de Picardie et de mettre en place le ramassage des ordures ménagères par le biais de bornes d'apport volontaire ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

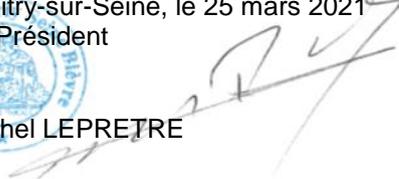
Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité

1. Donne un avis favorable au dossier de réalisation et au programme des équipements publics modificatifs de la ZAC Sorbiers-Saussaie tels que joints en annexe.
2. Autorise le Président, ou toute personne habilitée, à signer tout document afférent à l'exécution de la présente délibération.
3. 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 Chevilly-Larue pour une durée d'un mois.
4. 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.
5. 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).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 97

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 29 mars 2021
ayant été affichée le 26 mars 2021

A Vitry-sur-Seine, le 25 mars 2021
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.

CHEVILLY-LARUE (94)

ZAC Sorbiers-Saussaie

**Dossier de réalisation et
Programme des équipements publics modificatifs
Comité d'engagement locatif du 5 octobre 2020**

Aménageur :

Valophis Habitat

9 Route de Choisy
94048 Créteil Cedex

Représenté par :

Expansiel

9, Route de Choisy
94048 Créteil cedex

Composition du dossier

Note de présentation et annexes

- Annexe n°1 : Plan de localisation de la ZAC et photographie aérienne
- Annexe n°2 : Périmètre de ZAC
- Annexe n°3 : îlots projetés
- Annexe n°4 : Domanialités actuelle et future
- Annexe n°5 : Phasage prévisionnel
- Annexe n°6 : Secteur Ub du PLU

Pièce n°1 : Programme global des constructions

- 1- Tableau de synthèse
- 2- Plan masse d'intention et localisation prévisionnelle des îlots

Pièce n°2 : Programme des équipements publics d'infrastructure

- 1- Liste et modalités prévisionnelles de financement et de gestion
- 2- Plan de localisation des équipements publics d'infrastructures
- 3- Plans des réseaux divers et notice technique sommaire

Pièce n°3 : Modalités prévisionnelles de financement

Bilan global de l'opération avec modalités prévisionnelles de financement

**NOTE DE PRESENTATION
et
ANNEXES**

Préambule

Valophis Habitat, en tant qu'établissement public, a pris l'initiative de la création d'une ZAC sur le territoire de la ville de Chevilly-Larue, en accord avec cette dernière. (Conseil Municipal du 26 Avril 2011 et Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat du 7 Avril 2011)

La ZAC Sorbiers-Saussaie a été créée par arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2013 après validation du dossier par le Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat (8 avril 2013) et son approbation par le Conseil municipal de Chevilly-Larue en date du 2 avril 2013.

Suite à cette première étape, des études complémentaires ont été menées et ont permis d'affiner le projet d'aménagement, notamment dans son programme et dans sa dimension financière. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 29 avril 2015.

Le présent dossier de réalisation modificatif et le programme des équipements publics modificatifs qui lui est joint, ont pour but d'intégrer les éléments suivants :

- Modification du projet urbain avec la création d'un parc public sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Chevilly-Larue ;
- Modification de la programmation de logements liés au point précédent et intégration de l'aménagement des abords du lot n°10, situé Rue de Provence ;
- Intégration des Bornes d'apport volontaire sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement public territorial et non pris en charge financièrement par le bilan d'aménagement.

Présentation du site (cf Annexe n°1)

Le quartier des Sorbiers- Saussaie se composait de 1469 logements qui ont été construits entre 1958 et 1960, suivant la norme LOPOFA. Ce secteur de la ville se situe au Nord-est et est délimité par la RN7, la rue Paul Hochart (qui sont deux voies de délimitations communales), la rue de Provence et la rue du Nivernais.

Le patrimoine de l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Val de Marne était constitué au début du projet urbain, de seize bâtiments, soit 1221 appartements, acquis en 2007 (Sorbiers) et 2010 (Saussaie). Les autres logements du quartier sont des copropriétés.

Ce secteur apparaissait complètement dissocié du reste de la ville alors qu'il jouxte le nouveau quartier de la ZAC « Coeur de Ville », dont l'objectif était de doter la commune d'une réelle centralité, en dynamisant le secteur par l'implantation de

services divers (médiathèque, services sociaux, poste, commissariat), de logements et de commerces.

En effet, les Sorbiers se raccordaient très mal sur ces deux secteurs du fait, entre autres choses, d'une succession de ruptures de niveau, et d'un manque de lisibilité général. Le nombre de voies de desserte est important, mais leur organisation était peu lisible (boucles, baïonnette ...) et rendait la traversée du quartier compliquée. Les absences de hiérarchie et de traitement différencié des rues créaient une perte de repères, nuisibles à la bonne circulation à l'intérieur de ce secteur.

La configuration des bâtiments (de longues barres) contraignait fortement les déplacements, notamment en direction des équipements (écoles, mairie, gymnase, médiathèque...). De plus, certains bâtiments étaient difficilement accessibles par les pompiers en cas d'incendie.

Dans un environnement dont la valorisation est en cours (ZAC Cœur de ville livrée en 2007, espace multi accueil, Tramway, coulée verte départementale à proximité immédiate, prolongement de la ligne 14...), la recherche d'une nouvelle organisation du système de voirie et des espaces extérieurs a permis de résoudre les dysfonctionnements actuellement constatés du quartier et de l'ouvrir sur le reste de la ville.

Présentation sommaire du projet d'aménagement et des modifications apportées dans le cadre de ce dossier de réalisation modificatif

Les objectifs poursuivis par la restructuration urbaine de la ZAC Sorbiers-Saussaie sont les suivants :

- Ouvrir le quartier sur son environnement et le relier aux autres quartiers de la ville :
 - Améliorer l'accessibilité, en particulier pour les personnes à mobilité réduite (trottoirs et passages protégés) ;
 - Créer des nouvelles liaisons par des espaces sécurisés ;
 - Améliorer l'accès aux équipements actuels et futurs ;
- Mettre en valeur et hiérarchiser les espaces d'usages publics :
 - Disposer d'espaces verts sûrs et de qualité, supports de lien social ;
 - Aménager des aires de jeux pour tous les âges,
 - Aménager des jardins potagers ;
 - Améliorer l'éclairage;
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins ;
- Augmenter l'offre de stationnement à proximité des bâtiments ;
- Améliorer la sécurité des parties communes et des accès aux bâtiments (accès des pompiers).

Des démolitions de bâtiments d'habitation (168 logements au total) ont permis la création ou le prolongement de voies existantes. Il s'agit de la rue du Nivernais

(partie Nord), de la rue de Normandie, d'un barreau reliant la rue du Berry et la rue de Bretagne, ainsi qu'une liaison entre la rue du Poitou et la rue de Bretagne. Des stationnements publics ont aussi été créés et les parkings, qui s'étaient sensiblement dégradés au fil du temps ont été rénovés (rue de Picardie et du Nivernais). Cette restructuration des espaces publics a permis de recréer des îlots de tailles plus urbaines et « humaines ». Simultanément à la reprise ou création des voiries, l'Établissement public a procédé à l'implantation de bornes d'apport volontaire.

Des voies dédiées aux circulations douces complètent également ce dispositif vers le Cœur de Ville et la RD7. Une piste cyclable est figurée sur la rue du Nivernais, mais surtout, les cœurs d'îlots créés dans le cadre du projet urbain, permettent des circulations sécurisées pour les piétons et cyclistes en journées, le long d'espaces verts généreux, de jardins potagers et d'aires de jeux pour enfants d'âges divers.

Parallèlement, le mail reliant la rue du Berry à la rue de Provence, qui présente de très beaux arbres a été repris et un second cheminement piéton, le mail Rosa Parks a été aménagé en prolongement de la place Nelson Mandela afin de mettre en valeur la nouvelle Maison pour Tous qui a été réalisé en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements en accession d'Expansiel Promotion. Le nouveau positionnement de cet équipement constitue une véritable charnière avec les autres quartiers de la ville. Les besoins pour ce nouvel équipement, réalisé de plein pied, correspondent à la surface de plancher prévisionnelle indiquée dans le premier dossier de réalisation, à savoir 960 m² (contre 1500 m² envisagés dans le dossier de création) est finalement restée inchangée. Cette surface équivaut à celle du bâtiment existant.

L'ancienne Maison pour Tous a été démolie et ce sont 37 logements en accession qui seront reconstruits en lieu et place afin, là encore, d'améliorer la mixité dans le quartier des Sorbiers-Saussaie.

Au sud de ce programme, il était également envisagé la construction de logements, ainsi que de 250 m² de commerces. L'offre à proximité de la ZAC Sorbiers-Saussaie a conduit à prendre la décision collégiale de, finalement, ne pas réaliser ces commerces.

Le programme initial présenté dans le dossier de création et dans le premier dossier de réalisation envisageait la construction de 120 logements à l'emplacement du bâtiment de Valophis Habitat (80 logements), situé Rue de Provence, qui a été démolie en 2018 et de la MPT. Afin de limiter la densification du quartier, il a finalement été décidé qu'un parc urbain d'une superficie de 2500 m² environ serait réalisé en lieu et place, sous maîtrise d'ouvrage « ville ». La réalisation de cet espace public est estimée à 1.000.000 € HT. Cette somme ne figure pas dans le bilan financier de la ZAC, mais ce parc figure dans le programme des équipements publics modifié.

En contrepartie, le lot n°10, qui avait déjà été identifié dans le dossier de création, en tant que réserve foncière, serait finalement constitué de 25 logements en accession, sous réserve d'étendre son emprise foncière vers le sud. En parallèle, la rue de Provence qui desservira ce programme fera l'objet d'une requalification par Valophis Habitat.

Hors programme national de rénovation urbaine et sans aide supplémentaire de la part de l'Etat, le projet de restructuration a eu du mal à trouver son équilibre financier. La programmation a dû évoluer pour permettre la réalisation de l'opération de restructuration urbaine. Le besoin en plus petit logements se fait sentir sur le territoire communal, la programmation a souhaité également répondre à cette situation.

Les logements locatifs sociaux qui ont été démolis ont été restitués par la construction de petits collectifs à l'architecture diversifiée. A ceux-ci s'ajoutent des logements spécifiques pour jeunes adultes et personnes âgées, ainsi que des logements en accession sociale et libre. Au total, le dossier de réalisation de la ZAC prévoyait initialement une surface de plancher globale de 28 523 m² maximum, dont 27 313 m² environ, affectés aux logements. Du fait des modifications apportées à la programmation, la nouvelle surface de plancher de la ZAC sera d'environ 23869 m².

Parallèlement, Valophis Habitat a engagé un programme de réhabilitation de l'ensemble des bâtiments du quartier Sorbiers -Sausaie.

1 – Programme

1.1 Programme des constructions (cf pièce n°1)

Le dossier de création de la ZAC Sorbiers-Saussaie, élaboré en 2012, prévoyait la réalisation d'environ 394 logements pour une surface de plancher de 29600 m². A ceux-ci s'ajoutaient 1500 m² pour la Maison pour Tous et 200 m² de commerces.

Un travail plus fin a été réalisé pour correspondre aux besoins en termes de typologie de logements ainsi qu'à l'équilibre financier de l'opération de renouvellement urbain.

Le premier dossier de réalisation s'inscrivait dans la programmation avec une surface de plancher de logements de 27 313 m² environ, 250 m² de surface de plancher de commerces, ainsi que 960 m² pour la nouvelle Maison pour tous. La répartition par type de logements, en prenant en considération un ratio moyen de 65 m² de SDP par logements, était la suivante :

- 201 logements familiaux locatifs sociaux pour une surface de plancher de 13 390 m². Ces logements sont localisés sur les îlots 2, 4, 5-6, 8 et 9 ;
- 30 logements spécifiques pour les personnes âgés et les jeunes ménages, pour une surface de plancher de 1 405 m² sur les îlots 2, 4, 8 et 9 ;
- 59 logements familiaux en accession sociale pour une surface de plancher de 4000 m², localisés sur l'îlot n°3 ;
- 124 logements familiaux en accession libre pour une surface de plancher de 8 518 m², localisés sur les îlots 1, 7, et 9bis ;

Soit au total 414 logements.

Du fait des modifications apportées à la programmation, la nouvelle surface de plancher de logements de la ZAC sera d'environ 23869 m², pour 378 logements (SDP moyenne de 63 m²).

Les lots suivants ont déjà été livrés :

- Lot n°2 : 56 logements locatifs sociaux pour une SDP de 3395 m²
- Lot n°3, dit « le Contemporain » : 62 logements en accession pour une SDP de 3917 m²
- Lot n°4 : 51 logements locatifs sociaux pour une SDP de 3136 m²
- Lot 5-6 : 49 logements locatifs sociaux pour une SDP de 3319 m²
- Lot n°7, dit « le Provençal » : 59 logements en accession pour une SDP de 3776 m²

Il reste donc à réaliser les lots suivants :

- Lot n°1, qui a été fléché comme un programme en accession pour environ 39 logements d'une SDP de 2446 m² ;
- Lot n°8-9, dont le PC est en cours d'élaboration pour la réalisation de 38 logements en accession d'une SDP de 2280 m² environ
- Lot n°10 : 25 logements en accession pour une SDP de 1600 m²

La répartition de logements réalisés ou à réaliser dans la ZAC est donc la suivante :

- 156 logements locatifs sociaux ;
- 223 logements en accession à la propriété.

La surface de plancher globale de logements est donc d'environ 23869 m².

1.2 Programme des équipements publics (cf pièce n°2)

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation initial de la ZAC prévoyait les réalisations suivantes sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur :

- Prolongement de la rue du Nivernais et accès collège ;
- Reprise de la rue du Nivernais ;
- Création de la voie Est-Ouest ;
- Reprise de la rue de Picardie ;
- Aménagement du cœur d'îlot Nord (square et aire de jeux) ;
- Aménagement du cœur d'îlot sud (jardins potagers et aire de jeux) ;
- Aménagement des abords du parking Nivernais ;
- Création de la voie suite à la démolition du hall, rue de Berry ;
- Voie piétonne Nord-sud et voirie lourde Bretagne ;
- City stade ;
- Dévoiements de réseaux ;

Le présent dossier de réalisation modificatif a pour objectif d'intégrer les nouveaux équipements publics suivants :

- Réalisation d'un parc urbain, sous maîtrise d'ouvrage « Ville » ;
- Implantation des BAVES, sous maîtrise d'ouvrage « GOSB » ;
- Aménagement des abords du lot n°10, rue de Provence, sous maîtrise d'ouvrage « Valophis Habitat » ;

2 – Procédure – Administratif

2.1 Concernant la procédure ZAC (cf annexe n°2) :

- Le dossier de création de ZAC a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2013 ;

- Le Dossier de réalisation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 29 avril 2015. Une étude faune et flore menée pendant une année figure dans ce dossier en complément de l'étude d'impact réalisée pour le dossier de création.
- Le Dossier de réalisation modificatif n°1 devra faire l'objet d'un passage en BCA de Valophis Habitat, au Conseil Municipal et au conseil de Territoire de l'Etablissement public Grand Orly Seine Bièvre.

2.2 Concernant les documents d'urbanisme (cf annexe n°7):

La Commune de Chevilly-Larue dispose d'un PLU opposable depuis le 19 juin 2018. Le projet d'aménagement de la ZAC Sorbiers-Saussaie devra se faire suivant le règlement de la zone UB. Cependant, la loi SRU permet aux programmes de logements locatifs sociaux d'avoir un ratio d'une place de stationnement par logement.

2.3 Concernant la maîtrise foncière (cf annexe n°5)

Actuellement, le foncier de la ZAC Sorbiers-Saussaie est partagé entre Valophis Habitat (89.624 m²) et la ville de Chevilly-Larue (48.829 m²). Dans le cadre de l'opération d'aménagement, des échanges fonciers, sans soulte, seront réalisés. (cf annexe n°3). Actuellement, l'ensemble des espaces publics est géré dans le cadre d'une AFUL, intégrant Valophis Habitat et la copropriété au niveau de la Saussaie.

2.4 Concernant la rétrocession des espaces publics (cf annexe n°5)

L'aménageur rétrocédera l'ensemble des voies et espaces publics à la ville de Chevilly-Larue en plusieurs phases en fonction du planning prévisionnel de réalisation des travaux d'aménagement.

Deux échanges fonciers ont déjà été réalisés en 2018 (Parking de Picardie) et en 2019. Une grande partie des voies réalisées par l'aménageur a été vendue à la ville. Le processus va se poursuivre en 2020, avec les 2 mails, le city-stade et la rue de Normandie.

Le dossier complet des réseaux réalisés dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC a été communiqué en 2019 à l'EPT « Grand Orly Seine Bièvre ».

D'autre part, le terrain de l'actuelle maison pour tous sera valorisé dans le cadre de ces échanges fonciers, mais hors du cadre de la convention, à hauteur de 1,3 M €. Cette cession de la ville à Valophis Habitat sera réalisée en 2020.

2.5 Concernant le relogement

Le Dossier d'intention de démolir pour les cages d'escalier des bâtiments Hochard (30 logements) et Picardie (20 logements) impactées par le projet urbain a été pris

en considération par le Préfet en date du 6 août 2012. Tous les bâtiments qui devaient être démolis l'ont été.

3 – Bilan financier – Modalités prévisionnelles de financement

Le bilan de l'opération, qui est équilibré, s'appuie sur les montants de travaux HT estimés par le BET VRD missionné par Valophis Habitat et les recettes foncières estimées (pièce n°3).

Suite à la modification du programme de requalification urbaine, le projet prévoit désormais la construction de 378 logements. Le montant des dépenses hors-taxe est de 17 M€ environ, dont 4,7 M€ pour les travaux VRD. Les autres postes de dépenses sont le foncier (acquisition du terrain occupé par la Maison pour tous à hauteur de 1,3 M€), les Capitaux restant dus pour les bâtiments qui ont été démolis au cours de l'opération (2,4M€) et la valorisation des terrains (4,5M€).

Le montant des recettes est de 17 M€ environ également. Les recettes de vente de charges foncières sont de 13,7 M€ et représentent un coût moyen de 504€HT/m² pour les logements locatifs sociaux, 545€HT/m² également pour les logements en accession sociale et 614€HT/m² pour les logements en accession libre.

Les autres recettes du bilan sont constituées par 935 K€ de fonds propres (dont 400K€ pour les surcoûts de désamiantage) et une participation de la ville au déficit d'aménagement à hauteur de 2,3M€, si celui-ci n'est pas compensé par des recettes équivalentes d'ici à la fin de l'opération.

4 – Phasage prévisionnel de l'opération (cf Annexe n°6)

2014-2015

- Démolition pour partie des bâtiments Hochard et Picardie ;
- Réalisation du prolongement de la rue du Nivernais afin de permettre la réalisation des îlots 2, 3 et 4 (A1);
- Réalisation de la liaison entre les rues du Berry et de Bretagne au niveau de la rue du Poitou (A7)

2015-2016

- Reprise de la rue de Picardie (A4);
- OS des lots n°3 et 2-4 ;
- Livraison du bâtiment 5-6 (logements locatifs sociaux) ;

2017

- Livraison des bâtiments 2 et 4 (locatifs sociaux), 3 (Accession sociale) ;
- OS chantier des cœurs d'îlots (A5a et A5b), du mail Berry-Provence et du city-stade (A10) ;
- Reprise de la rue du Nivernais (A2);
- Démolition de Provence ;
- OS travaux lot n°7 (Accession libre et Maison pour tous ;
- OS travaux aménagement voirie lourde Bretagne (A13);

2019

- OS d'aménagement et livraison du mail Rosa Parks (A9)

2020

- Démolition ancienne Maison pour tous, suite livraison du lot n°7

2021

- OS pour le lot 8-9 (Accession libre)
- Finitions mail Rosa Parks

2022

- Aménagement du parc urbain (A11)

2023

- OS de travaux pour le lot n°1

2024

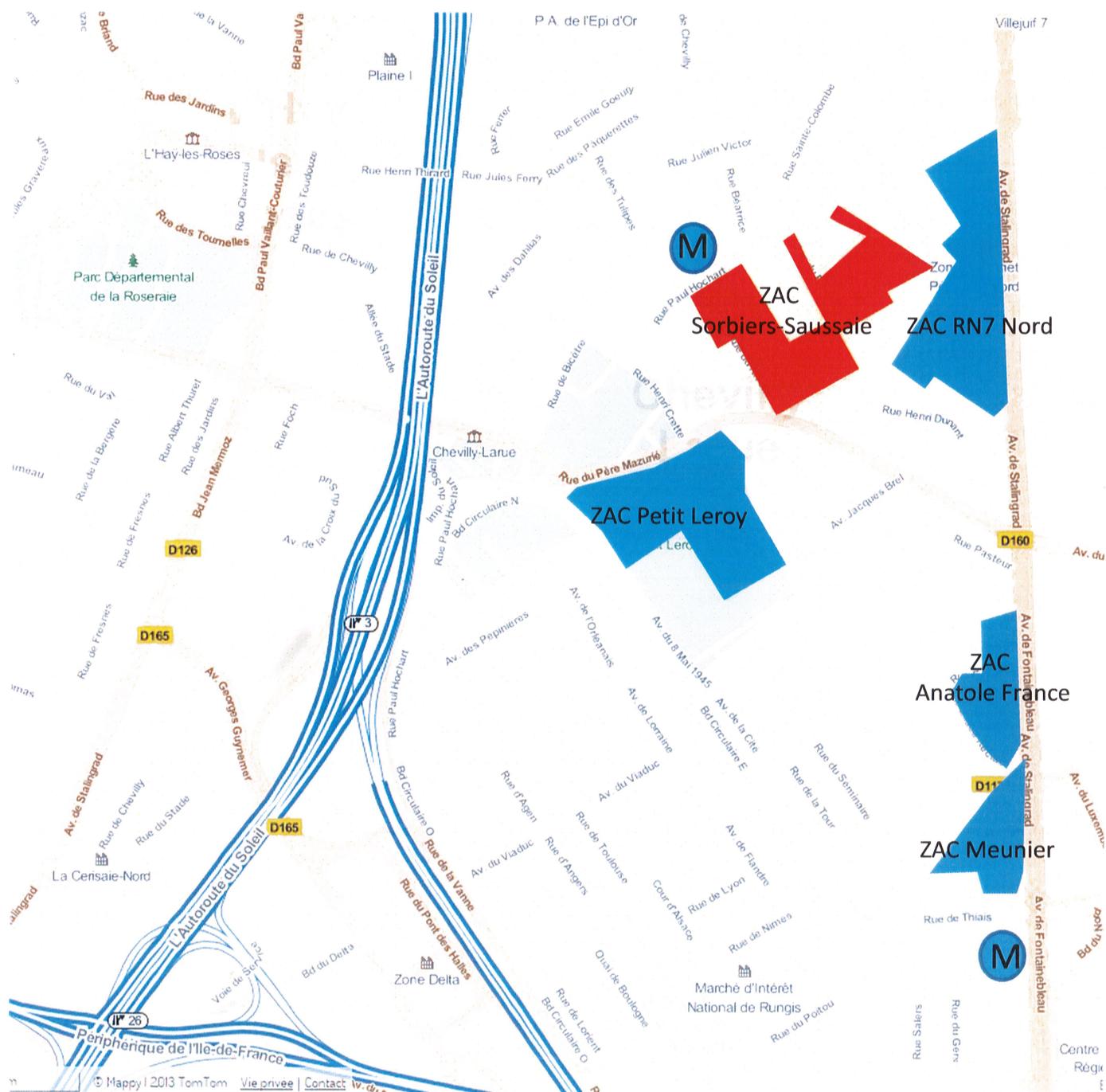
- OS de travaux pour le lot n°10
- Aménagement rue de Provence au niveau du lot n°10 (A12)

2025

- Suppression de la ZAC

ANNEXE n°1 : Plan de situation de la ZAC ()

Quartier Sorbiers-Saussaie: Plan de situation



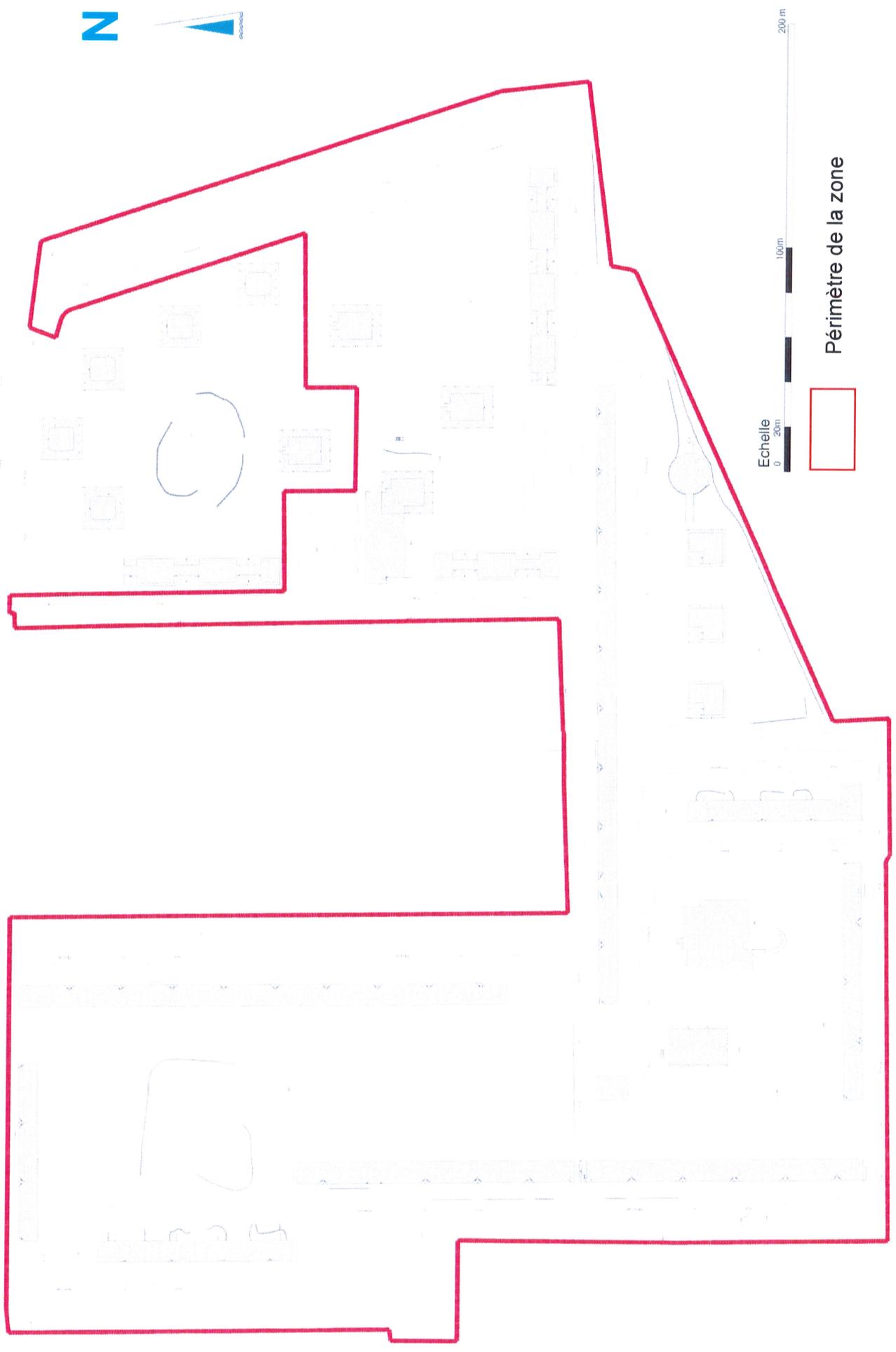
Stations de métro projetées



Rédacteur: DAU/AV
Mise à jour: 12 août 2014

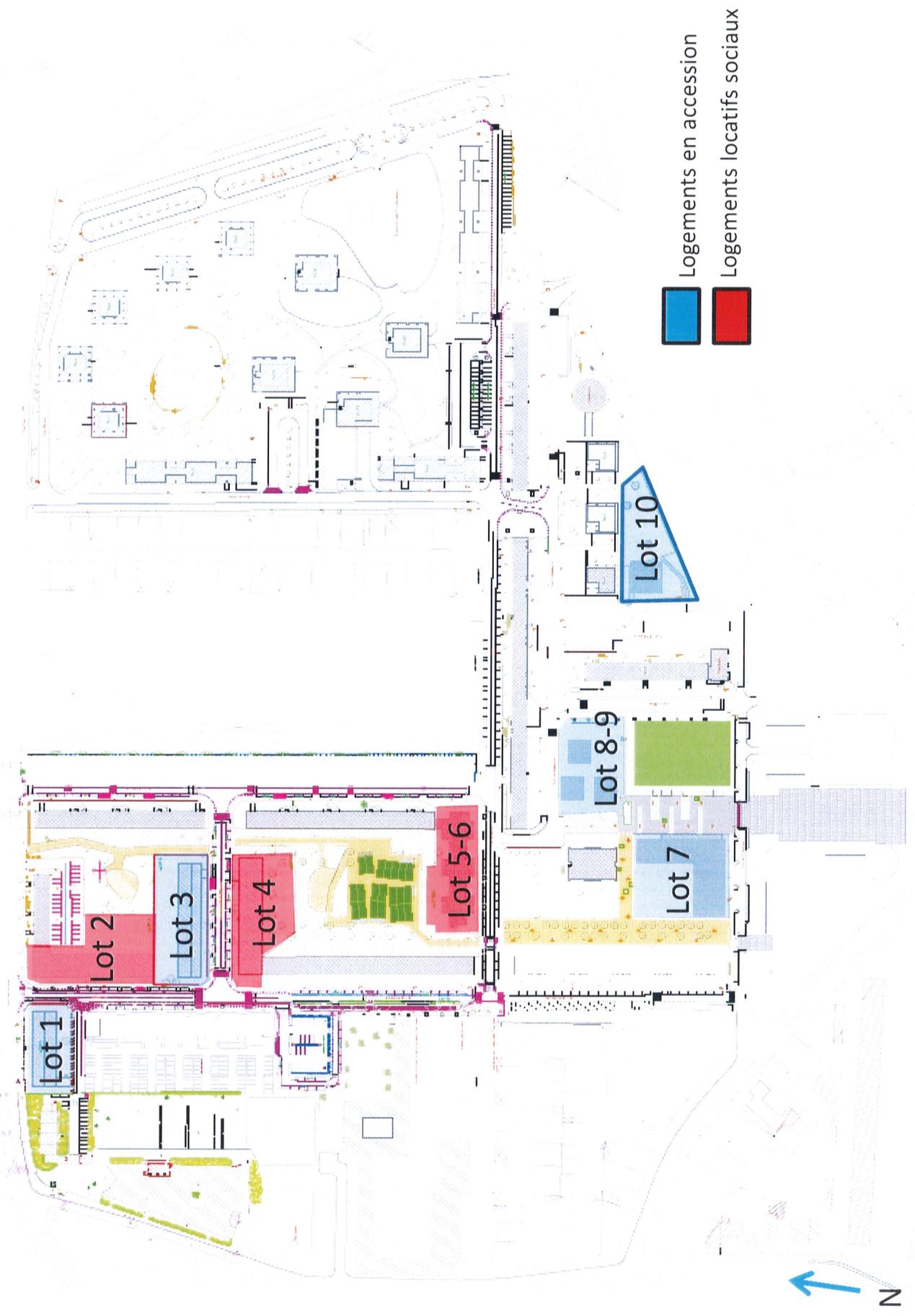
Annexe n°2 : Périmètre de ZAC

PERIMETRE DE LA ZAC SORBIERS - SAUSSAIE



Annexe n°3 : îlots projetés

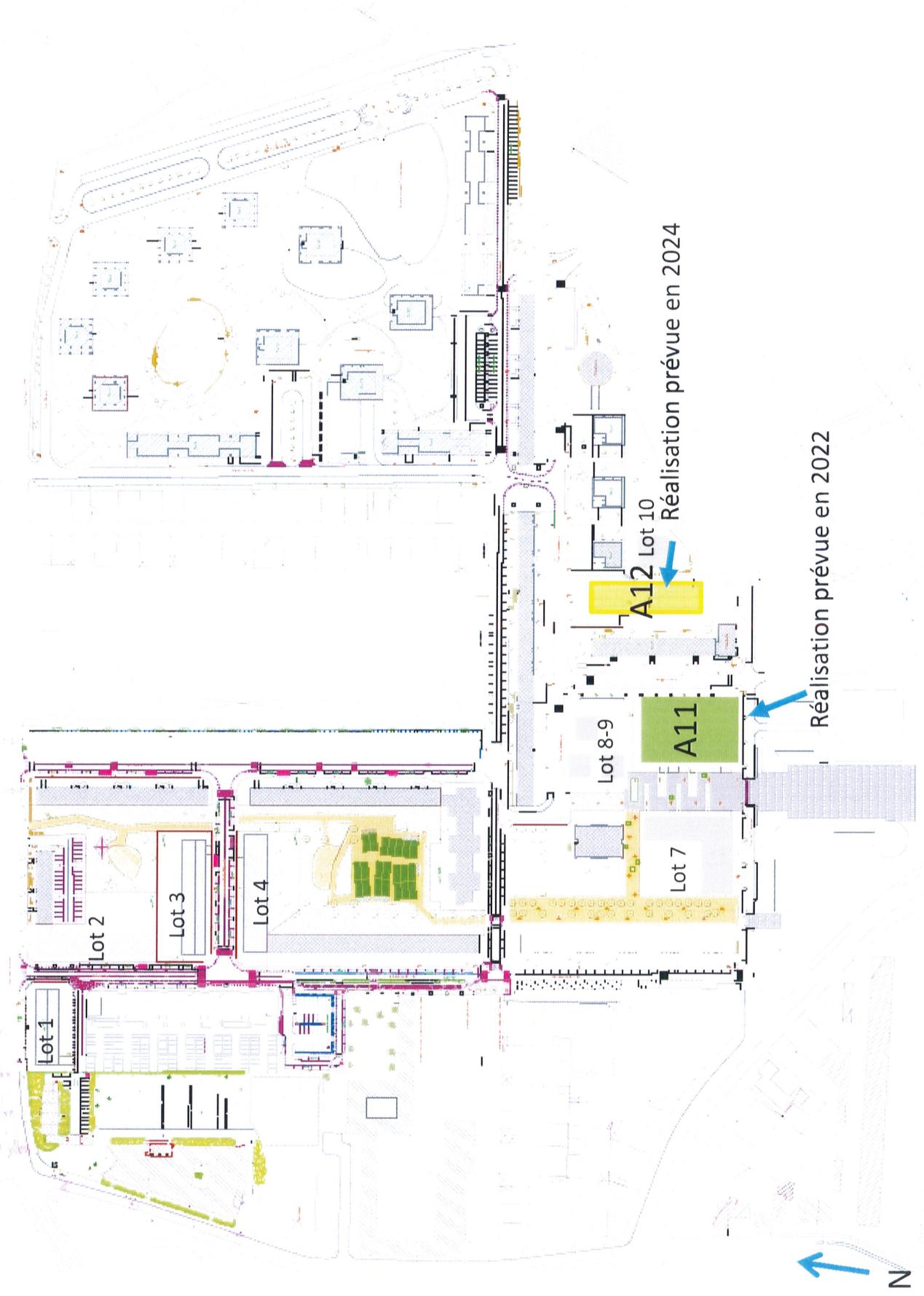
Localisation des programmes de construction



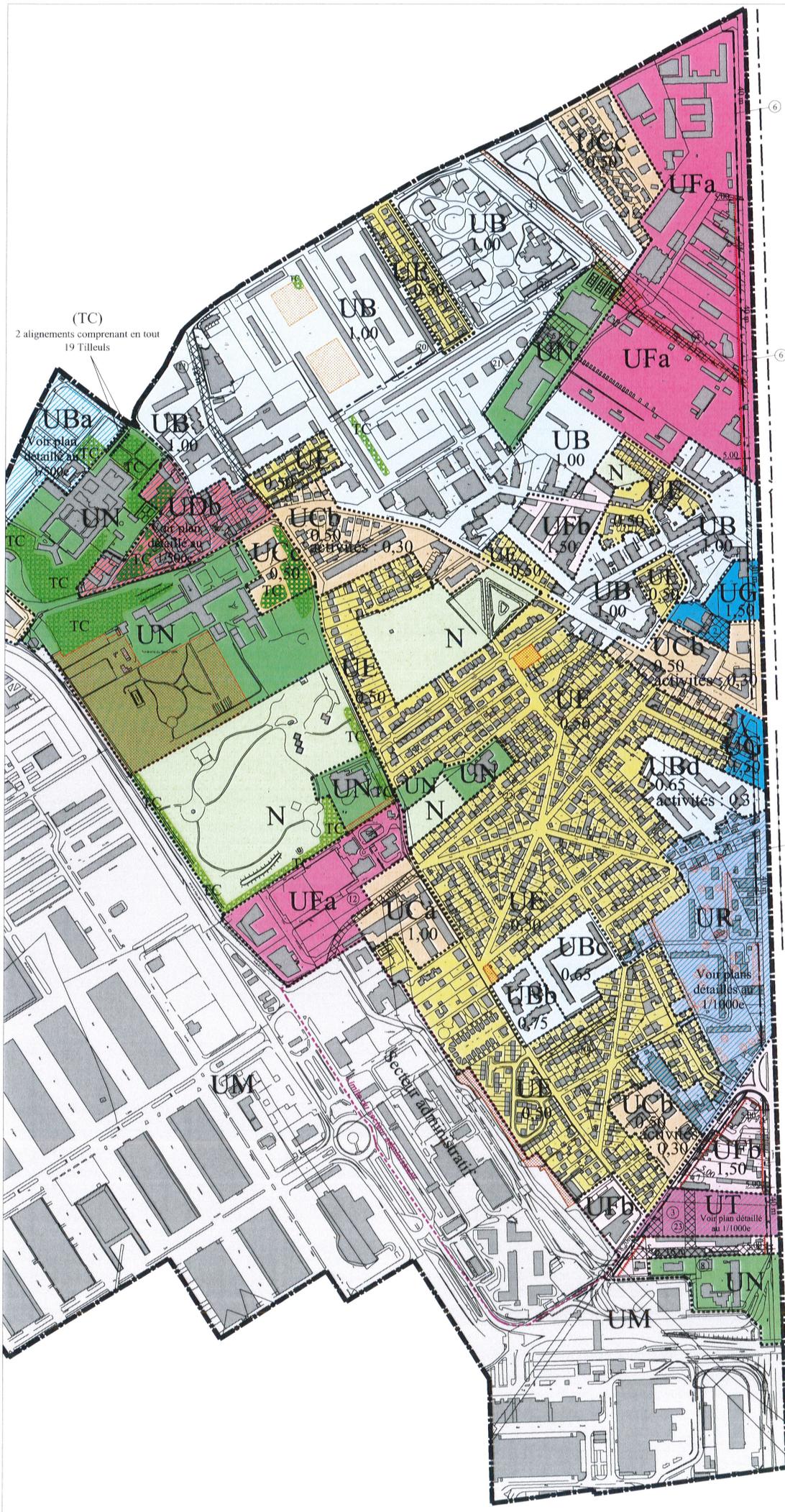
Annexe n°4 : Domanialités actuelle et future

Annexe n°5 : Phasage prévisionnel

Phasage prévisionnel des équipements publics à venir



Annexe n°6 : Secteur Ub du PLU



Vitry-sur-Seine

Thiais

--- Limite de zone
 - - - Limite communale
 ⊗ Emplacement réservé
 - - - Limite de l'alignement futur de la voie
 - - - Largeur de l'emprise future
 - - - Marge de recul de 5 m
 - - - Implantation obligatoire en bordure de la marge de recul
 - - - Implantation obligatoire à l'alignement actuel ou futur
 UFa nom de zone ou secteur
 0,50 Coefficient d'occupation du sol (COS) correspondant à la zone ou au secteur
 [] Zones de plan détaillé

EMPLACEMENTS RESERVES

UB	UG
UC	UN
UE	UR
UFa	UT
UFb	N

⊕ Espaces boisés classés - TC
 [] Eléments de paysage
 [] Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

(TC)
 2 alignements comprenant en tout 19 Tilleuls

UBa
 Voir plan détaillé au 1/500e

UCb
 Voir plan détaillé au 1/500e

UBd
 0,65
 activités 0,3

UFb
 Voir plan détaillé au 1/1000e

COMMUNE DE CHEVILLY LARUE

Département du Val de Marne

2012

Ech : 1/2000ème (EST)

PLU

Approuvé par le Conseil Municipal en date du

Mairie de Chevilly Larue
 88, avenue Charles de Gaulle
 94669 Chevilly Larue

Pièce n°1 : Programme global des constructions

Le programme global de constructions du dossier de création présentait une Surface de plancher de 31 300m² dont 29600 m² de logements, 1500 m² pour la Maison pour tous et 200 m² de commerces.

Le premier dossier de réalisation, quant à lui, avait une Surface de plancher globale de 28523 m², répartie de la façon suivante :

- 27313 m² de logements environ ;
- 250 m² de commerces ;
- 960 m² pour la Maison pour Tous

Le présent dossier de réalisation modificatif se compose d'une surface de plancher globale de logements de 23869 m² de logements environ. La Maison pour Tous, équipement livré en 2020 a une surface de plancher de 960 m². Enfin, la nouvelle programmation ne comprend plus de surface commerciale.

Logements

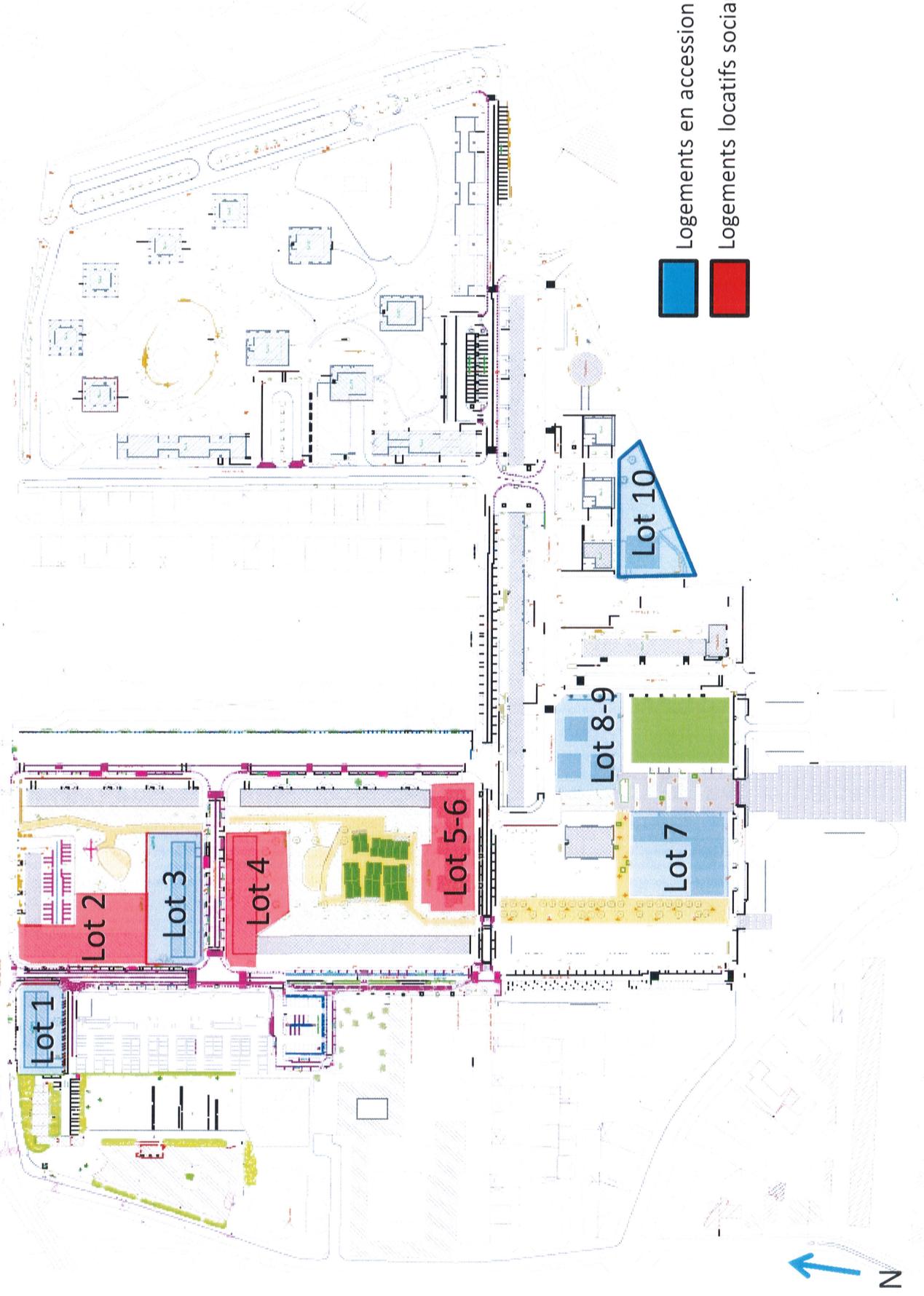
	Surface de plancher du dossier de création	Surface Plancher du dossier de réalisation	Surface Plancher du dossier de réalisation modificatif
Habitat diversifié, composé de logements familiaux destinés à la location (sociale et privée) et à l'accession libre	29 600 m ²	27313 m ²	23869 m ² environ

Activités

	Surface de plancher du dossier de création	Surface Plancher dossier de réalisation	Surface de plancher du dossier de réalisation modificatif
Commerces	200 m ²	250 m ²	0 m ²
Equipements	1500 m ²	960 m ²	960 m ²

La surface de plancher logements inscrite dans ce dossier de réalisation est donc 20% moins importante que celle inscrite au dossier de création de la ZAC.

Localisation des programmes de construction



**Pièce n°2 : Programme des équipements publics
d'infrastructure**

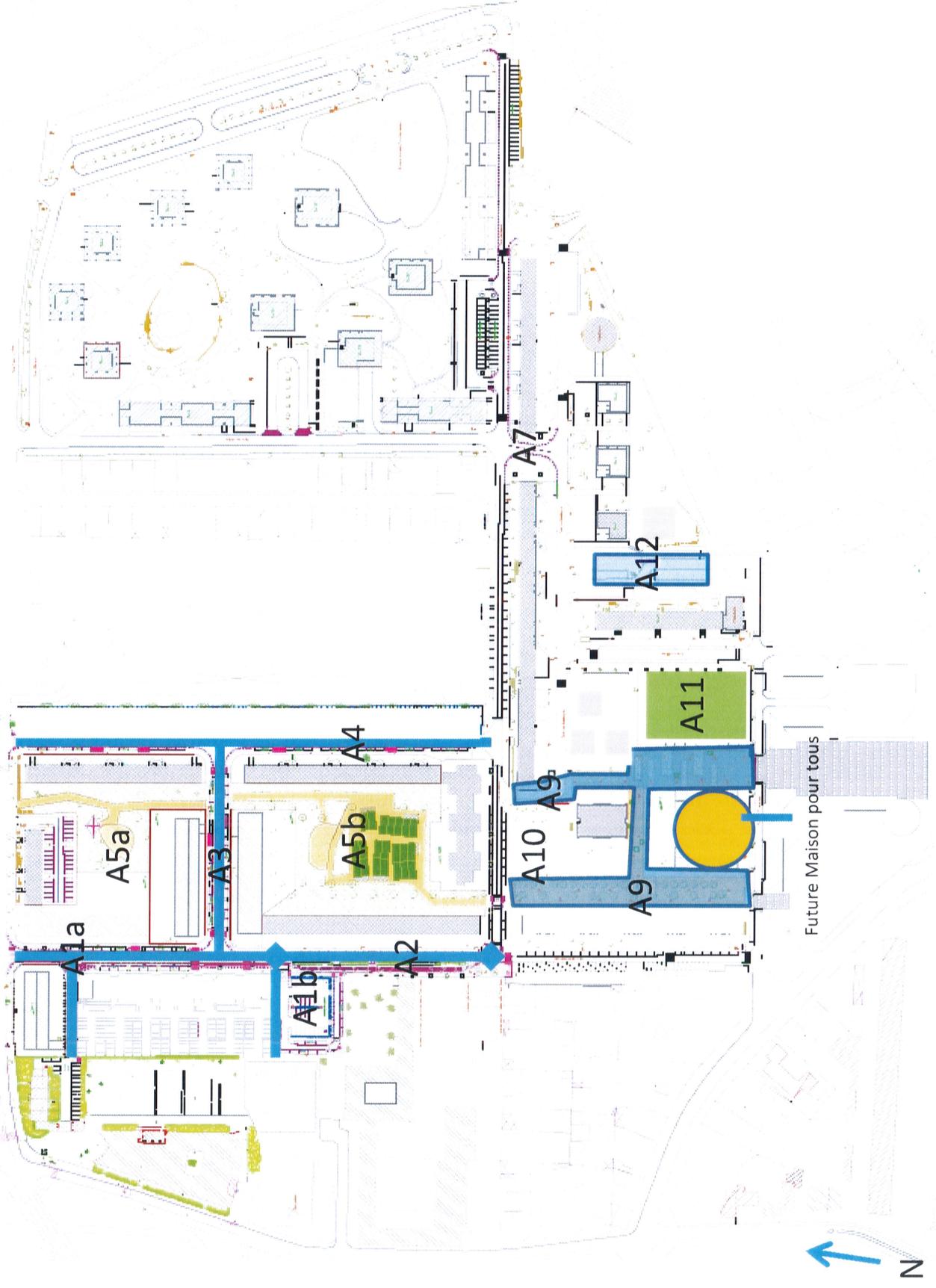
Le programme des équipements publics a été modifié du fait de l'évolution du projet depuis 2014. Les nouveaux ouvrages y figurant sont les suivants :

- L'aménagement d'un parc urbain par la ville ;
- Les aménagements des abords des lots 8-9 et 10 ;
- L'aménagement du parking de la rue de Picardie ;
- La mise en place de bornes d'apport volontaires ;

Dans le premier programme des équipements publics, datant de 2014, le montant HT de travaux estimés pour les aménagements était de 3.540.000 euros. Dans le présent P.E.P, il est estimé à 4.707.571 € HT. L'évolution de cette somme peut s'expliquer par les éléments suivants :

- Une augmentation des coûts de travaux réseaux qui est due, en grande partie, au souhait du SEDIF de renouveler et changer le diamètre des canalisations d'eau sur la rue du Nivernais pour environ 250.000 € HT (tranchée et canalisations) ;
- La prise en charge financière par l'aménageur des travaux d'embellissement du parking Picardie à hauteur de 160.000 € HT ;
- L'aménagement des abords des lots 8-9 et 10 de la ZAC, rendus nécessaires, en particulier, par la réalisation de futurs programmes de logements, rue de Provence (estimation de 470.000 €HT) ;
- Des travaux supplémentaires divers à hauteur de 155.000 € HT ;

Localisation des équipements publics d'infrastructure



- Programme des Equipements Publics et collectifs d'infrastructure modifié-

	VOIRIE/VIABILISATION	MAITRE D'OUVRAGE	Coût global (travaux + honoraires + divers) HT	COUT ESTIMATIF TRAVAUX € HT	Aménageur	FINANCEMENT				GESTION				
						Ville de Chevilly*	Participation CG 94	Participation autre	Participation Région	propriétaire tuteur	gestionnaire tuteur			
A1a	Prolongement Nivernais et accès collège	Valophis Habitat	451 689,87	4 116 954 €	100,00%	451 690 €	0,00%					Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A2	Reprise Voie Nivernais	Valophis Habitat	264 876,54	244 507 €	100,00%	264 877 €	0,00%					Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A3	Voie nouvelle Est-Ouest	Valophis Habitat	203 846,19	188 170 €	100,00%	203 846 €	0,00%					Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A4	Reprise rue de Picardie	Valophis Habitat	315 093,32	290 862 €	100,00%	315 093 €	0,00%					Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A5a	Cœur d'îlot nord	Valophis Habitat	275 970,71	254 748 €	100,00%	275 971 €	0,00%					Valophis Habitat	ASL Le Guinet	
A5b	Cœur d'îlot sud	Valophis Habitat	531 939,21	491 032 €	100,00%	531 939 €	0,00%					Valophis Habitat	ASL Le Guinet	
A1b	Aménagement abords Pkg Nivernais	Valophis Habitat	0,00	0 €	100,00%	0 €	0,00%					Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A7	Voie suite démolition Berry	Valophis Habitat	100 525,62	92 795 €	100,00%	100 526 €	0,00%					Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A9	Voies piétonnes sud + voie lourde Bretagne	Valophis Habitat	966 016,64	891 728 €	100,00%	966 017 €	0,00%					Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A10	City stade**	Valophis Habitat	115 329,04	106 460 €	100,00%	115 329 €	0,00%					Ville ou VH	Ville ou VH ou ASL	
	Dévolements de réseaux + Eqpts spécif	Valophis Habitat	1 049 726,07	969 000 €	100,00%	1 049 726 €	0,00%					Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
	Maison pour Tous	Ville	3 500 000,00		0%	0 €	100%	3 500 000 €				Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A4	Parking Picardie en lien reprise rue	Valophis Habitat	173 329,38	160 000 €	100%	173 329 €						Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
A12	Aménagements abords lots 8-9 et 10	Valophis Habitat	483 329,38	470 000 €	100%	483 329 €						Valophis Habitat	Valophis Habitat	
	TOTAL		8 431 671,97	4 576 256 €	58,49%	4 931 672 €	41,51%	3 500 000 €	0,00%	0 €	0,00%	0 €	0 €	0 €
Hors Bilan ZAC														
A11	Parc urbain	Ville	1 000 000				100%	1 000 000				Ville de Chevilly	Ville de Chevilly	
	BAVE	EPT12/Ville	150 000						100%	150 000		EPT12	EPT 12	
	TOTAL		1 150 000						100%	150 000				
Dans bilan ZAC mais hors périmètre														

NB: Les coûts d'aménagement du parc urbain, des aménagements des abords des lots 8-9 et 10 et des BAVES doivent être estimés.

Pièce n°3 : Modalités prévisionnelles de financement

