



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09\_2521

Orly – ZAC Pierre-au-Prêtre  
Avis sur le dossier de création  
modificatif n°1 de la ZAC

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre 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 03 novembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absent		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	M. Dufour	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Bounegta	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent <sup>(3)</sup>	Mme Cabillic <sup>(4)</sup>	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Absente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Absente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Représenté	M. Beucher	P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Gonzales	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme Troubat	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	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	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Linek	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P

Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	M. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Lipietz	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Beneteau	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	Mme Vermillet	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Mraïdi	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Absente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent <sup>(1)</sup>	M. Id Elouali <sup>(2)</sup>	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Maitre	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	Mme Osterrmeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. Lafon	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Lerude	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	Mme Bensarsa Reda	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	M. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	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	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Delort	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	Mme Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. Thiam	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

### Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b> 6 sièges vacants : 1 Arcueil / 5 Savigny-sur-Orge			<b>96</b>
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2493 à 2531	53	37	90
2532 à 2533	52	38	90
2534 à 2541	51	39	90

## Exposé des motifs

Valophis Habitat est engagé au côté de la Ville d'Orly dans une démarche de renouvellement urbain et intervient au sein de la ZAC Pierre au Prêtre en qualité d'aménageur au travers une procédure de ZAC en régie approuvée en conseil municipal du 11 octobre 2005.

Pour rappel, la ZAC PAP a été créée par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2006, son dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 octobre 2008. Le programme global des constructions prévoyait la construction de 17 330 m<sup>2</sup> de SHON hors équipements publics, soit environ 190 logements et 2000 m<sup>2</sup> d'activité ou de logements.

Le secteur Racine qui n'a fait l'objet que d'une intervention partielle dans le cadre de l'ANRU 1 a été classé en géographie prioritaire (QPV) au titre du NPRU. Le 09 janvier 2017, un protocole de préfiguration avec l'ANRU a été signé et a conduit à la signature de la Convention NPRU le 19 septembre 2019, après validation des instances du Conseil Municipal du 20 juin 2019, du conseil de Territorial du 25 juin 2019 et du BCA du 2 juillet 2019.

La mise en œuvre du projet sur le secteur Racine nécessite une modification du dossier de création de ZAC - objet de la présente délibération- pour tenir compte de la nouvelle programmation induite par le NPRU qui vient modifier de manière substantielle le programme prévisionnel des constructions à l'échelle de la zone.

Le projet, outre la démolition de 63 logements comprenant des commerces en RDC et d'un bâtiment à RDC commercial, prévoit en effet la construction supplémentaire d'environ 14 000 m<sup>2</sup> SDP de logements (soit environ 230 logements, ratio de 61 m<sup>2</sup> SDP/logt), ce qui porte le programme prévisionnel des constructions à l'échelle de la ZAC à environ 34 000 m<sup>2</sup> SDP.

Le périmètre de la ZAC n'évolue pas et ne fait pas donc pas l'objet de modification.

Ce programme d'intervention a fait l'objet d'une concertation préalable organisée sous différentes formes (réunion publique le 4 mai 2021, exposition du 14 avril au 4 juin 2021, registre physique et numérique) permettant de conclure que rien ne s'oppose à la mise en œuvre du NPRU sur le secteur Racine.

Sur avis favorable du conseil municipal en date du 14 octobre 2021, le Conseil territorial est invité à en délibérer afin d'émettre un avis favorable au dossier de création modificatif n°1 de la ZAC Pierre-au-Prêtre et ses annexes, tel que présentés en annexe.

## DELIBERATION

**Vu** la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.311-1 et suivants ;

**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** les arrêtés préfectoraux du 27 juin 2006 et du 27 octobre 2008 portant approbation de la création et de la réalisation de la ZAC Pierre-au-Prêtre ;

**Vu** la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier Est d'Orly signée le 19 septembre 2019 ;

**Vu** la convention partenariale tripartite pour la réalisation de la ZAC Pierre-au-Prêtre signée le 5 juillet 2019 ;

**Vu** le bilan de concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Pierre-au-Prêtre approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2021 et par délibération du conseil territorial du 9 novembre 2021 ;

**Vu** l'avis favorable du conseil municipal d'Orly en date du 14 octobre 2021 ;

**Considérant** que le dossier de création modificatif n°1 de la ZAC Pierre-au-Prêtre, reprenant la programmation contractualisée du NPRU, prévoit la démolition de 63 logements et de commerces en rez-de-chaussée, la construction de 14 000 m<sup>2</sup> environ de SDP de logements équivalent à 230 logements environ, et l'aménagement de l'espace public attenant ;

**Considérant** que la concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Pierre-au-Prêtre, organisée du 14 avril au 4 juin 2021, conclut que rien ne s'oppose à la mise en œuvre du projet sur le secteur Racine ;

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

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

1. Emet un avis favorable, tel qu'annexé à la présente, au dossier de création modificatif n°1 de la ZAC Pierre-au-Prêtre et ses annexes.
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 d'Orly pour une durée d'un mois.
3. Dit qu'ampliation de la présente délibération sera adressée :
  - Madame la Préfète du Val-de-Marne
  - Madame la Maire d'Orly
  - La Direction Générale du Groupe Valophis ;
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.

**Votes : Pour 90**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 16 novembre 2021 ayant été publiée le 16 novembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 2021  
Le Président

Michel LEPRETRE

# ORLY (94)

## ZAC Pierre au Prêtre

### ❖ DOSSIER DE CREATION ZAC MODIFICATIF N°1

Aménageur

**Valophis Habitat**

9, route de Choisy  
94 408 CRETEIL CEDEX

Représenté par

**Expansiel**

9, route de Choisy  
94 408 CRETEIL CEDEX

# COMPOSITION DU DOSSIER

La zone d'aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création sont définies par les articles L. 311-1 à L. 311-8 et R. 311-1 à R. 311-5 du code de l'urbanisme.

Le dossier de création initial de la ZAC Pierre au Prêtre (PAP) a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006/2454 du 27 juin 2006. Valophis Habitat y intervient en tant qu'aménageur au travers d'une procédure de ZAC en régie approuvée en conseil municipal du 11 octobre 2005.

Valophis Habitat est engagé auprès de la commune d'Orly et de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre pour mettre en œuvre le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont la convention ANRU a été signée le 19 septembre 2019.

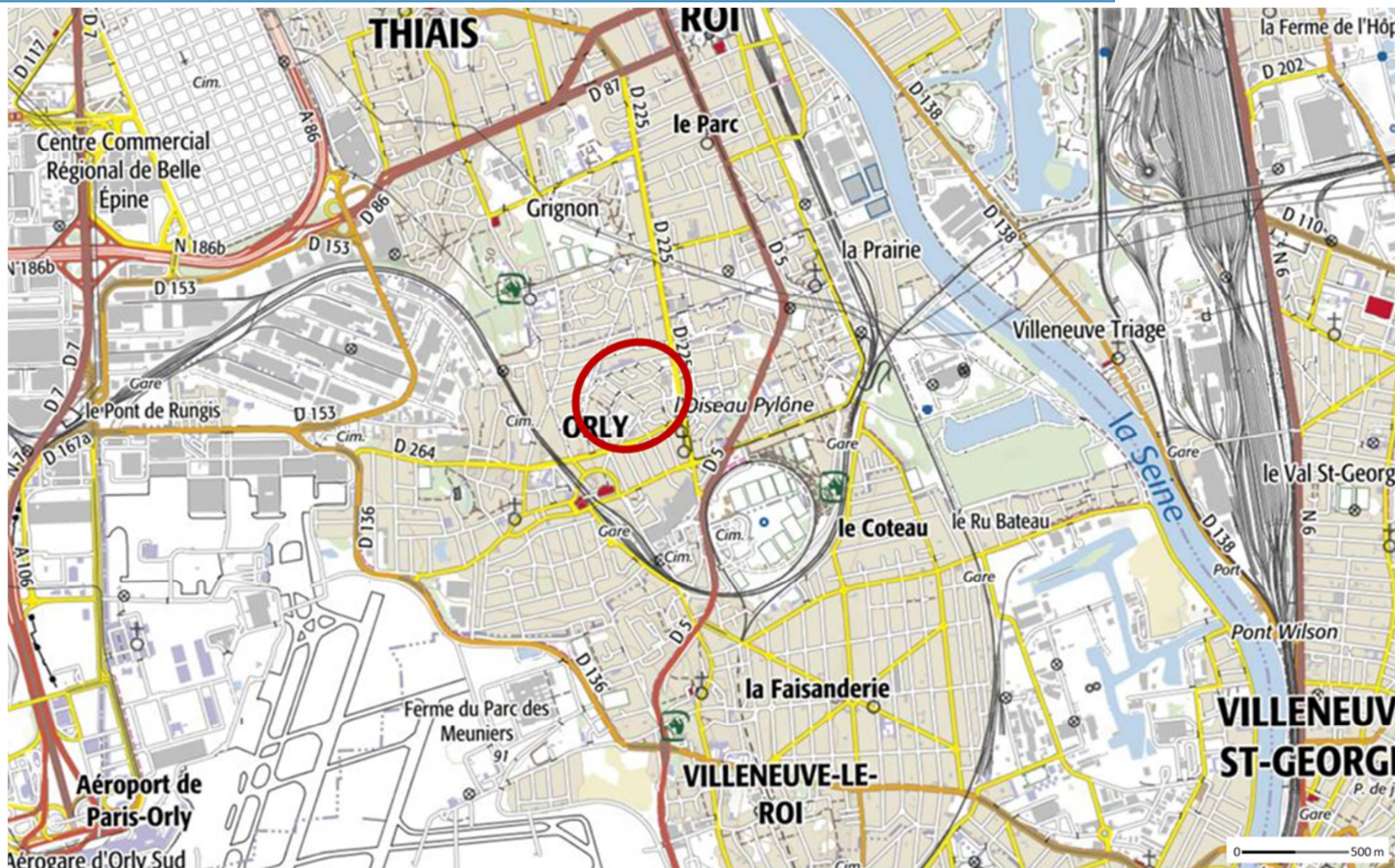
La mise en œuvre du NPRU qui prévoit une intervention sur le secteur Racine situé au sein de la ZAC Pierre au Prêtre nécessite d'engager des modifications dans le dossier de création de ZAC qui est constitué des éléments suivants :

1. Un Plan de situation de la ZAC
2. Un Rapport de présentation (**modifié**) "qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu" ;
3. Un plan du périmètre de la ZAC (**non modifié**) ;
4. Mode de réalisation de la ZAC (**non modifié**)
5. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement (**non modifié**) ;
6. Arrêté préfectoral du 21 janvier 2019 portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement dispensant le projet d'aménagement du secteur Racine de la ZAC Pierre au Prêtre de la production d'une évaluation environnementale ;
7. Annexes :
  - Formulaires Cerfa et ses annexes transmis à la DRIEE pour examen du cas par cas pour la production d'une évaluation environnementale (2018).
  - Plan-masse extrait plan guide de l'opération - mai 2020.



# ORLY (94) ZAC CALMETTE

## PLAN DE SITUATION





# ORLY (94) ZAC Pierre au Prêtre

## RAPPORT DE PRESENTATION

## Sommaire

<b>Préambule et objet de l'opération.....</b>	<b>6</b>
<b>1- Objet et justification de l'opération.....</b>	<b>7</b>
<b>2- Etat initial du site et de son environnement .....</b>	<b>8</b>
<b>3- Enjeux de l'opération au regard du développement de la commune.....</b>	<b>10</b>
<b>4- Programme prévisionnel des constructions à édifier.....</b>	<b>11</b>
<b>5- Les contraintes pesant sur l'opération.....</b>	<b>12</b>
<b>6- Raisons pour lesquelles le projet a été retenu.....</b>	<b>12</b>

### **PREAMBULE ET OBJET DE L'OPERATION**

Valophis Habitat, OPH du Val de Marne (ex OPC 94), est engagé depuis de nombreuses années au côté de la Ville d'Orly dans une démarche de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs du Grand Ensemble d'Orly-Choisy.

La démarche de renouvellement urbain du Grand Ensemble d'Orly vise à transformer les structures qui organisent et distribuent la Ville, et en particulier l'habitat. Son objectif est ainsi de redonner de l'attractivité auprès des habitants en renouvelant l'offre d'habitat et en requalifiant le cadre de vie.

Le projet de la Pierre au Prêtre (PAP) s'inscrit dans cette démarche de renouvellement et de consolidation de la Ville. Pour mettre en œuvre ce projet qui s'est inscrit dans le cadre de la convention ANRU signée en 2005, Valophis Habitat a pris l'initiative de créer en 2005 une zone d'aménagement concerté (ZAC) au travers d'une procédure de ZAC en régie approuvée en conseil municipal du 11 octobre 2005.

La ZAC de la Pierre au Prêtre, à l'issue d'une phase de concertation, a été créée par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2006, son dossier de réalisation a été approuvé le 27 octobre 2008.

La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (QPV) découlant des critères validés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 a défini le secteur Racine de la ZAC Pierre au Prêtre comme devant faire l'objet d'une intervention et d'une revitalisation urbaine.

Cette volonté s'est traduite par la signature le 9 janvier 2017 d'un protocole de préfiguration avec l'ANRU qui a conduit le 19 septembre 2019 à la signature d'une convention avec l'ANRU dans le cadre du Nouveau projet de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le projet NPNRU défini sur le secteur Racine nécessite pour Valophis Habitat :

- une modification du dossier de création de ZAC ; objet du présent document
- une modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Pour mettre en œuvre ce projet, conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal, le Conseil Territorial de l'EPT GOSB et le Bureau du conseil d'administration de Valophis Habitat ont lancé une concertation dont les objectifs et modalités ont été définies dans des délibérations respectives du 15 octobre 2020, du 16 octobre 2020 et du 6 octobre 2020.

Le présent dossier constitue le rapport de présentation du dossier de création modifié n°1 de la ZAC. Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, ce présent "rapport de présentation » tout en reprenant le déroulé du rapport de présentation initial de la ZAC :

- expose l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

## **OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION**

Valophis Habitat est engagé auprès de la commune d'Orly et de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre dans la mise en œuvre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont la convention a été signée le 19 septembre 2019 avec l'ensemble des partenaires.

Le NPRU qui porte sur 5 secteurs de la Ville identifie la façade résidentielle et commerciale du secteur Racine située au sein de la ZAC PAP comme un front urbain à requalifier pour achever la rénovation du quartier. Ce secteur de la ZAC n'a en effet fait l'objet que d'une intervention partielle (démolition d'une partie d'un bâtiment et percée d'une voirie se raccordant sur l'avenue des Martyrs de Châteaubriant) dans le cadre la convention ANRU de 2005.

Le projet urbain sur le secteur Racine vise à améliorer les conditions de vie des habitants, à répondre aux besoins en logements et à créer un environnement urbain de qualité. Il s'inscrit dans la continuité des aménagements réalisés sur le quartier de la Pierre au Prêtre et constitue une opportunité majeure permettant de requalifier cette entrée de quartier et de conforter l'alignement du front bâti le long de l'avenue des Martyrs de Châteaubriant dans le prolongement des programmes neufs voisins (LNC et Bouygues).

Il vise ainsi à « harmoniser » toute la Ville, à lui donner une plus grande cohérence sociale et urbaine et de permettre à ses habitants de mieux vivre et de se reconnaître dans toute la Ville.

Ce « complément » d'opération d'aménagement qui passe notamment par la réalisation d'une opération de démolition/reconstruction poursuit les objectifs mis en œuvre dans la première phase du PRU, à savoir :

- Offrir un nouveau cadre de vie aux habitants en brisant le cadre uniforme et stigmatisant de l'image et de l'architecture originelle du grand ensemble pour retrouver une échelle plus traditionnelle, une valeur plus humaine et une attractivité renouvelée à la ville,
- Ouvrir et désenclaver les quartiers en y introduisant une nouvelle trame publique, créant des îlots, de nouvelles entités résidentielles clarifiant la répartition et la gestion des espaces publics et privés,
- Renouveler l'offre d'habitat, aussi bien en termes de typologie architecturale qu'en terme de diversification de statut d'occupation pour créer les conditions d'une mixité sociale et de parcours résidentiels pour les orlysiens,
- Consolider l'offre d'équipement et de services adaptés aux besoins de la population.

## **ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

Le présent rapport ne modifie pas le contenu de cet état initial du site.

Néanmoins à l'échelle du Grand Ensemble, la mise en œuvre de PRU engagé depuis 2005 a permis le renouvellement urbain effectif de différents secteurs et quartiers au sein de la Ville.

A l'échelle du quartier de la Pierre au Prêtre, la situation est aujourd'hui différente de celle de 2005. Les interventions réalisées depuis ont ainsi permis de concrétiser les objectifs :

- d'ouverture du quartier sur l'extérieur par une amélioration des accès et des dessertes et notamment la création de nouvelles voies par la création de la rue Jean Prouvé et le prolongement de la rue Alfred de Musset jusqu'à la rue Pierre Corneille et jusqu'à l'avenue des Martyrs de Châteaubriant.

- de confortation de la vacance résidentielle par la réhabilitation des logements collectifs existants, et construction de nouveaux logements avec des unités résidentielles à taille humaine.

- de mise en valeur des espaces extérieurs et des abords des habitations par la résidentialisation des logements collectifs existants permettant ainsi de mieux distinguer le statut des espaces (espaces publics/espaces privés) et l'aménagement d'espaces publics de qualité tels que le square Musset et les voiries-cheminement requalifiés.

- de dé-densification du cœur de quartier par la démolition du bâtiment Musset s'ajoutant aux vagues successives de démolition de logements (140 logements au total).

- de valorisation et de renforcement des équipements autour de l'enfance et de la jeunesse.

Le secteur Racine connaît aujourd'hui des difficultés et se caractérise par :

-un patrimoine bâti vieillissant : construits entre les années 1950 et 1960, les immeubles de logements et d'activités commerciales sont très vieillissants. L'architecture des immeubles et leur conception technique ne répondent plus aux normes de confort et de performance énergétique actuelles.

-des espaces extérieurs peu qualifiés : le secteur Racine dispose d'espaces extérieurs non valorisés composés principalement de nappes de parkings peu qualitatifs et d'une quasi-absence d'espaces verts.

-l'absence de diversité sociale : la très forte proportion de logements sociaux et les typologies de logements sur le site n'offrent pas la possibilité aux orlysiens de s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant tout en restant sur leur quartier.

-un ancien centre commercial peu attrayant et désuet : son positionnement en retrait de l'avenue des Martyrs de Châteaubriant en limite sa visibilité, les cellules ont peu à peu été marquées par de la vacance.

Le secteur Racine possède aussi des atouts :

-Il est accessible et bien relié : la proximité des transports en commun (Réseau de bus, RER C, la ligne 9 du tramway depuis avril 2021) permet à ce secteur d'être bien relié aux quartiers et communes limitrophes, aux pôles économiques voisins, et à Paris.

-Il dispose d'une offre d'équipements et de services renforcés : la proximité du centre-ville, la présence de nombreux équipements publics et de services en font un secteur bien desservi. Par ailleurs, une nouvelle polarité commerciale et de services a été reconstituée en RDC d'un nouveau programme de logements adressé sur l'avenue des Martyrs de Châteaubriant en lieu et place de l'ex-boulangerie industrielle ZACKELLY qui a été démolie.

## ENJEUX DE L'OPERATION AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

L'opération sur le secteur Racine s'inscrit dans la continuité des enjeux initiaux de l'opération. Elle traduit la volonté de poursuivre la démarche de renouvellement urbain engagée sur le quartier de la Pierre au Prêtre en :

- Renouvelant et diversifiant l'offre de logements par de nouvelles entités résidentielles répondant (?) aux exigences environnementales pour des logements accueillants et confortables.
- Améliorant la qualité des espaces résidentiels et des espaces publics bordant ces nouveaux logements
- Confortant un front bâti sur l'avenue des Martyrs de Châteaubriant
- Requalifiant et créant des espaces publics renouvelés autour des nouveaux programmes.

Le projet prévoit une offre de logement sensiblement augmentée par rapport à l'état existant (démolition de 63 logements et d'un RDC commercial/ construction d'environ 230 logements).

### Plan de localisation de la ZAC PAP à l'échelle du Grand Ensemble



## Plan masse secteur Racine



## PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions prévoit en complément du programme prévisionnel des construction initial :

La construction d'environ 230 nouveaux logements (environ 14 000 m<sup>2</sup> SDP) selon plusieurs typologies (de l'individuel au collectif) permettant de favoriser un parcours résidentiel au sein du quartier, selon la répartition suivante :

- Environ 41 logements en locatif libre (AFL)
- Environ 190 logements en accession libre (dont une quinzaine possiblement en logements type Habitat Participatif)

Au global, à l'échelle de la ZAC, cela représente environ 34 000 m<sup>2</sup> SDP dont 19 662 m<sup>2</sup> SDP déjà réalisés répartis comme suit :

- 16 420 m<sup>2</sup> SDP logements
- 770 m<sup>2</sup> activités commerces
- 2 470 m<sup>2</sup> équipements

## **LES CONTRAINTES PESANT SUR L'OPERATION**

Le site ne présente pas de contraintes naturelles fortes susceptibles de peser sur l'opération. Il n'est pas implanté dans une zone industrielle et aucune industrie n'est signalée sur les terrains concernés par le projet.

Au niveau des contraintes urbaines et techniques, l'opération prévoit la démolition de 2 barres d'habitation correspondant à 63 logements comprenant des cellules commerciales en pied d'immeuble, ainsi que la démolition d'un bâtiment en RDC à vocation commerciale (occupée par une salle de sport). Ces emprises une fois libérées seront les supports des nouveaux programmes de construction.

Une bande de terrain située le long de la rue Pierre Corneille en limite de ZAC est vouée à muter et à supporter un projet de construction. Une attention sera portée au projet architectural pour tenir compte de l'environnement immédiat et du tissu pavillonnaire jouxtant ce terrain constructible.

Les démolitions et projets de construction nécessiteront des dévoiements de réseaux et la viabilisation de ces nouveaux programmes. Ces nouveaux programmes entraîneront une requalification des espaces publics bordant ces nouveaux logements.

Au niveau de l'aspect réglementaire, la commune d'Orly possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la révision a été approuvée par le Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 25 février 2020 et est exécutoire depuis le 24 juillet 2020.

L'opération sur le secteur Racine est située au sein du périmètre de la ZAC Pierre au Prêtre qui est couverte par la zone UR (secteur d'habitat collectif et de renouvellement urbain des quartiers Est d'Orly).

Les projets de construction de la ZAC Pierre au Prêtre et les évolutions du programme d'équipements publics sont compatibles avec le nouveau PLU de la Ville d'Orly.

## **RAISON POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU**

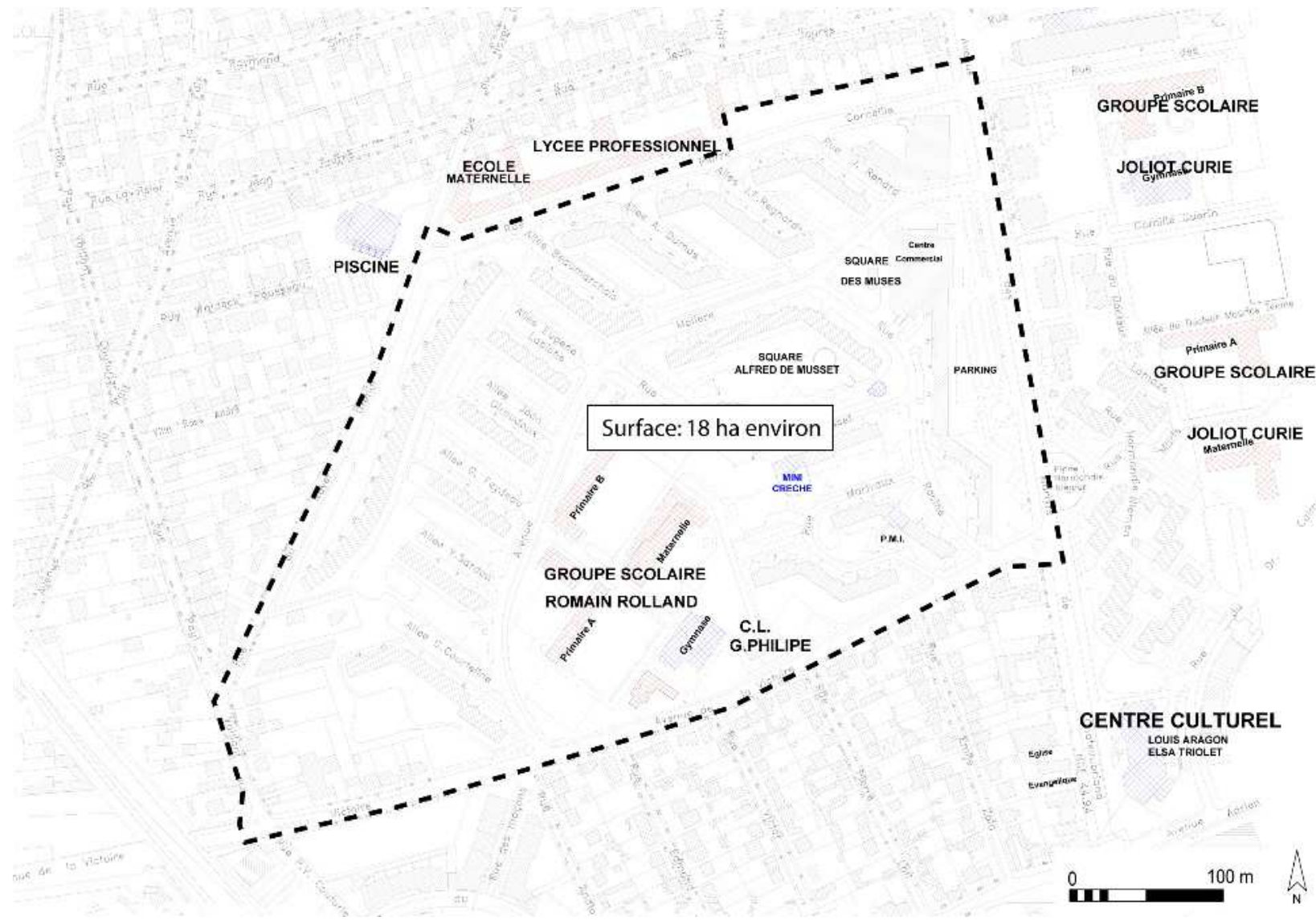
Les raisons du choix du projet se justifient par rapport aux objectifs majeurs de poursuite du renouvellement urbain à l'échelle du quartier et plus globalement du Grand Ensemble d'Orly. Elles s'appuient sur la recherche d'une meilleure insertion urbaine avec la création d'un front bâti en cohérence avec ceux avoisinants. Elles participent enfin à la diversification de l'offre d'habitat en maintenant la vocation résidentielle du secteur et aux objectifs de favoriser un parcours résidentiel pour les habitants.

Les raisons du choix de la procédure de ZAC sont inchangées, cette procédure est notamment particulièrement adaptée pour poursuivre cette opération car elle nécessite souplesse, rigueur, collaboration avec les différents maîtres d'ouvrage et intègre notamment une procédure de concertation avec la population.



# ORLY (94) ZAC PIERRE AU PRÊTRE

## PLAN DU PERIMETRE DE LA ZAC





# ORLY (94) ZAC PIERRE AU PRÊTRE

## MODE DE LA REALISATION DE LA ZAC

Conformément à l'article R 311-1 du code de l'urbanisme, Valophis Habitat a pris l'initiative de la création de la ZAC par son Bureau du conseil d'administration du 27 septembre 2005 et par Conseil municipal du 11 octobre 2005.

Le dossier de création initial de la ZAC a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006/2454 du 27 juin 2006.

La modification du dossier de création devra faire l'objet d'une approbation par le Bureau du Conseil d'administration de Valophis Habitat, du conseil municipal et du conseil territorial de l'EPT GOSB.

Comme stipulé à l'article R 311-3 le présent dossier de création modifié, une fois approuvé, sera adressé au Préfet qui dispose de l'autorité compétente pour approuver cette modification.



# **ORLY (94) ZAC PIERRE AU PRÊTRE**

## **REGIME AU REGARD DE LA TLE/ TA**

L'aménageur participant au financement des équipements publics d'accompagnement, la zone se situe toujours hors du champ d'application de la Taxe d'aménagement sur la partie communale.



# ORLY (94) ZAC PIERRE AU PRÊTRE

**ARRETE PREFECTORAL DU 21  
JANVIER 2019 (EXONERATION  
ETUDE ENVIRONNEMENTALE)**



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

*Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France*

Décision n° DRIEE-SDDTE-2019-013 du **21 JAN. 2019**

**Dispensant de réaliser une évaluation environnementale  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région d'Île-de-France  
Préfet de Paris  
Officier de la légion d'honneur  
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juin 2017 de monsieur le Préfet de la région Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2018-DRIEE-IdF-028 du 23 août 2018 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France à ses collaborateurs ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n°F01118P0294 relative au **projet d'aménagement du secteur Racine de la ZAC de la Pierre au Prêtre à ORLY (Val-de-Marne)**, reçue complète le 21 décembre 2018 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 03 janvier 2019 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise de 13 500 m<sup>2</sup> environ, en la construction de 208 logements avec commerces en rez-de-chaussé et en l'aménagement de 280 à 310 places de stationnement, le tout développant près de 14 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis sur une vingtaine d'immeubles d'une hauteur de R+1 à R+6 1 sur un à deux niveaux de sous-sol ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, crée une surface de plancher comprise entre 10 000 mètres carrés et 40 000 mètres carrés, sur un terrain d'assiette ne couvrant pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, et qu'il relève donc de la rubrique 39°, « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

1/3



Considérant que le projet consiste à aménager l'un des secteurs de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « la Pierre au Prêtre » à ORLY, dont l'objectif est d'offrir un nouveau cadre de vie aux habitants, et qui a fait l'objet d'une étude d'impact en 2006 dans le cadre de la procédure de création de cette ZAC ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de 4 bâtiments à usage de logements (68), de commerces, et de salle de sports et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que le site du projet n'est pas concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, ni par le plan de prévention du risque d'inondation de la Marne et de la Seine et ni par un plan de prévention de risques technologiques ;

Considérant que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant qu'un diagnostic de l'état des sols a été réalisé sur 2 des 3 îlots du projet (avec la réalisation de 11 sondages entre 3 et 6 m de profondeur) et qu'il conclut à l'absence de risque sanitaire sur ces 2 sites ;

Considérant qu'il n'existe aucun site proche du projet répertorié dans les bases de données BASOL et BASIAS, que le terrain au droit du futur îlot 3 est un espace vert et que cet îlot ne devrait donc pas présenter pas de risque de pollution des sols ;

Considérant, en tout état de cause, qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant que le projet génère la production de déblais, dont le volume n'est pas précisé, et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet générera une augmentation du trafic routier, d'autant que l'offre en stationnement apparaît sur-dimensionnée, mais qu'il bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun ;

Considérant que les travaux d'une durée de 28 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, émissions de poussières, obstacles aux circulations, que le maître d'ouvrage prévoit de mettre en œuvre une démarche du type « chantier à faibles nuisances » en vue de limiter les impacts de ces travaux sur l'environnement, de préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains et qu'en tout état de cause la réglementation en vigueur devra être respectée ;

Considérant que le projet n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, au paysage et patrimoine, et aux risques naturels ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

Décide :

**Article 1<sup>er</sup>**

La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet d'aménagement du secteur Racine de la ZAC de la Pierre au Prêtre à ORLY (Val-de-Marne).

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3**

En application de l'article R.122-3 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région d'Ile-de-France

*Ho* : chef du service du développement durable  
des territoires et des entreprises  
D.R.I.E.E. Ile-de-France  
  
Enrique PORTOLA

**Voies et délais de recours**

La décision dispensant d'une étude d'impact rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.

# ORLY (94) ZAC PIERRE AU PRÊTRE

## ANNEXES

## ZAC PIERRE AU PRÊTRE

### PÉRIMÈTRE DE LA ZAC



# Le périmètre de la ZAC

## Plan guide (mai 2020)



# ZAC PAP | RACINE



## LÉGENDE GRAPHIQUE

### EXISTANT

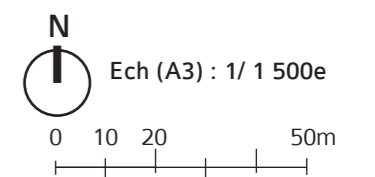
- Bâtiments existants
- Équipements existants

### PROJET

- Îlots recomposés
- Nouveaux bâtiments de logements
- Équipements
- Équipements à rdc
- Activités à rdc
- Bâtiments démolis

### ESPACES PUBLICS

- Espace public
- Parcs / squares



# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ministère chargé de  
l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

ORLY – ZAC DE LA PIERRE AU PRETE – SECTEUR RACINE

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Valophis Habitat

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Anne LEGRAND, Directrice de l'Aménagement

RCS / SIRET

7	8	5	7	6	9	5	5	5	0	0	0	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Forme juridique EPIC

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39.a/	Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme de 13965 m <sup>2</sup> environ

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**


#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

La Ville d'Orly est engagée dans un vaste projet de rénovation urbaine à l'échelle de son territoire communal. Si les opérations prévues dans le cadre de la convention de rénovation urbaine signée en 2005 sont en voie de finalisation, certains secteurs du grand ensemble n'y ont pas été inscrits. La nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (QPV) vient compléter ce dispositif en définissant plusieurs secteurs devant faire l'objet d'une revitalisation urbaine.

La façade résidentielle et commerciale du secteur Racine située au sein de la Zone d'Aménagement Concertée de la Pierre au Prêtre (ZAC PAP) en fait partie. Valophis Habitat est engagée dans cette démarche de renouvellement urbain au côté de la Ville et intervient au sein de la ZAC PAP en tant qu'aménageur au travers une procédure de ZAC en régie approuvée en conseil municipal du 11/10/2005. La ZAC PAP a été créée par arrêté préfectoral en date du 27/06/2006, son dossier de réalisation a été approuvé en 2007 puis modifié en 2008.

Le projet de ZAC ne tenait pas compte du programme de démolition/reconstruction d'une partie du secteur Racine et fera donc l'objet d'une nouvelle modification du dossier de réalisation.

Le programme modifié prévoit : 1/la démolition d'immeubles accueillant 63 logements locatifs sociaux evc commerces en RDC. 2/la construction d'environ 208 logements en accession à la propriété ou en locatif libre (AFL) avec quelques commerces en RDC.



## 4.2 Objectifs du projet

Le projet urbain envisagé vise à améliorer les conditions de vie des locataires et des résidents du quartier, à répondre aux besoins en logements et de créer un environnement urbain de qualité. Il s'inscrit dans la continuité des aménagements déjà réalisés et constitue une opportunité permettant de requalifier cette entrée de quartier. Sur ce secteur, Valophis Habitat et la Ville d'Orly en lien avec l'Etat (Protocole de Préfiguration signé le 9/01/2017 devant aboutir à la signature d'une nouvelle convention ANRU fin 2018) souhaitent poursuivre les objectifs mis en œuvre dans la première phase du PRU, à savoir :

- Offrir un nouveau cadre de vie aux habitants en brisant le cadre uniforme et stigmatisant de l'image et de l'architecture originelle du grand ensemble pour retrouver une échelle plus traditionnelle, une valeur plus humaine et une attractivité renouvelée à la ville,
- Ouvrir et désenclaver les quartiers en y introduisant une nouvelle trame publique, créant des îlots, de nouvelles entités résidentielles clarifiant la répartition et la gestion des espaces publics et privés,
- Renouveler l'offre d'habitat, aussi bien en terme de typologie architecturale qu'en terme de diversification de statut d'occupation pour créer les conditions d'une mixité sociale et de parcours résidentiels pour les orlysiens,
- Consolider l'offre d'équipement et de services adaptés aux besoins de la population.
- Conforter l'alignement du front bâti le long de l'avenue des martyrs de Châteaubriant dans le prolongement des programmes neufs voisins (LNC et Bouygues)

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

La durée des travaux n'est à ce jour pas déterminée. Elle dépendra des échéances de libération des bâtiments et des phases de relogement des locataires et de transfert-éviction des commerçants présents. Plusieurs phases (au moins 3) sont donc envisagées. En fonction du planning de libération des bâtiments existants, une durée de 28 mois pour chacune de ses phases est actuellement envisagée.

Démolition	9 mois
Terrassement	3 mois
Gros-œuvre	8 mois
Corps d'état secondaires	7 mois
Livraison	1 mois
TOTAL par phase	28 mois

Une Charte Chantier à Faible Nuisance sera adoptée pour ce projet.

Les dispositions environnementales du chantier seront suivies par VALOPHIS HABITAT ou chaque CONSTRUCTEUR pendant toute la période de l'exécution des travaux à partir des documents bien spécifiques établis par les entreprises extérieures.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le programme prévoit la démolition de 3 immeubles accueillant 160 stationnements, 63 logements locatifs sociaux, des cellules de commerces en pied d'immeubles et une galette en RDC d'activités commerciale.

Les bâtiments construits sur 3 îlots, permettront de proposer 208 logements en accession à la propriété ou en locatif libre (AFL). Conformément au règlement d'urbanisme, environ 280 à 310 places de stationnement seront créées selon règle du PLU.

L'îlot 1 accueille aujourd'hui une salle de sport et un bâtiment en R+4 (23 logements locatifs sociaux et 5 cellules commerciales dont 2 vacantes). Le projet prévoit d'y construire 113 logements dans des bâtiments hauteurs variables (R+2 au R+6) avec des stationnements en sous-sols.

L'îlot 2 accueille aujourd'hui un bâtiment en R+4 (40 logements locatifs sociaux et 8 cellules commerciales dont 5 vacantes). Le projet prévoit d'y construire 82 logements dans des bâtiments hauteurs variables (R+2 au R+6) avec des stationnements en sous-sols.

L'îlot 3 est actuellement une bande de foncier non bâti le long de la rue Pierre Corneille et accueillera 3 bâtiments en R+1 proposant 12 logement et des stationnements aériens.

Au nord l'îlot 1, le bâtiment Zackelly (ex boulangerie industrielle) a été démoli au cours du 1er semestre 2017. L'emprise libérée sert à la construction de l'îlot G, programme locatif social constitué de 56 logements et de commerces en RDC. Ce programme était déjà prévu de la programmation initiale de la ZAC. Les commerces détruits sur le linéaire existant des bâtiments R+4 seront en partie déplacés et transférés sur cet îlot G. Le potentiel commercial du secteur ne sera donc pas réduit mais au contraire redynamisé en un pôle.

Le lecteur pourra consulter l'annexe 7 Notice d'incidence qui explicite par des illustrations la nature des installations existantes et du projet.



#### 4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Modification du dossier de réalisation de ZAC

Conformément aux articles L122-1-1 III et R122-8 du code de l'environnement, nous avons interrogé l'autorité environnementale par courrier du 3 août 2018 sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC (avec transmission d'une notice d'incidences). Par courrier du 10 août 2018 référencé 2018-885, vous nous avez indiqué que l'étude de d'impact de la ZAC étant antérieure à l'ordonnance 2016-1058, l'opération concernant le secteur Racine devait être considérée comme telle. Elle fait donc l'objet d'une évaluation au cas par cas de part la surface plancher projetée.

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface des parcelles	13456 m <sup>2</sup>
Surface de Plancher créée	13965 m <sup>2</sup> environ
Nombre de logements	208 logements environ

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

ORLY – ZAC DE LA PIERRE AU PRETE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 48° 44' 53" N Lat. 02° 24' 23" E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée : Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui  Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

La ZAC PAP a été créée par arrêté préfectoral en date du 27/06/2006, son dossier de réalisation a été approuvé en 2007 puis modifié en 2008. Le projet de ZAC ne tenait pas compte du programme de démolition/reconstruction d'une partie du secteur Racine et fera l'objet d'une nouvelle modification du dossier de réalisation en 2019.

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est en limite, mais non concerné, par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune d'Orly est concerné est un à Territoire à Risque important d'Inondation et est concerné par un PPRI : PPRI Marne et Seine approuvé le 12/11/07. En revanche et d'après la carte d'aléas du secteur, le projet ne se situe pas dans une zone de submersion et par conséquent ne fait l'objet d'aucun zonage réglementaire. Le site n'est pas concerné par un PPRT .  PPRI Marne et Seine approuvé le 12/11/07.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé au droit des futurs Ilot 1 et 2 par la société SOLPOL (11 sondages entre 3 et 6 m de profondeur, 17 échantillons). Le rapport correspondant n° 160250_v1 du 12/10/2016 conclue : - L'absence de risque sanitaire - L'absence d'anomalies vis-à-vis de l'arrêté du 12 décembre 2014 Le terrain au droit du futur ilot 3 est un espace vert qui ne présente pas de risque de pollution des sols
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE de l'Albien 03001
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site Natura 2000 dans un rayon de 5 km
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles**

**6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?**

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le raccordement se fera sur le réseau d'adduction en eau potable présent à proximité du site. La consommation d'eau est liée à la présence humaine. Pour rappel le projet prévoit des logements.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Compte tenu de la profondeur de la nappe (10 m), les travaux ne sont pas susceptibles de modifier l'hydrogéologie locale.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet impactera la topographie actuelle du site de par la création de sous-sols (1 à 2 niveaux). D'après les investigations de sols réalisés, ces terres seront évacuées en ISDI.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement global du site permanentera une augmentation significatives des surfaces d'habitats exploitables par la faune et la flore de part la suppression des parkings extérieurs des ilot 1 et 2. L'emprise du projet se situe à plus de 1 km de tout espace naturel protégé ou inventorié. Les seules espèces présentes à proximité de l'aire d'étude sont des espèces fréquemment rencontrées. Ces espèces, fréquemment présentes dans les zones urbaines, ne seront pas d'avantage impactées par les nuisances sonores dues à l'exploitation des bâtiments.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le programme prévoit la démolition d'immeubles accueillant 160 stationnements. Ces places existantes servaient aux locataires des habitations mais également aux usagées des commerces. Sur la base de 210 logements et conformément au règlement d'urbanisme, environ 280 à 310 places de stationnement seront créées sous emprises d'ilot selon règle du PLU. En complément, 65 places en sous-sols seront créés pour l'ilot G qui en cours
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le raccord au réseau eaux usées domestiques se fera conformément aux exigences du règlement d'assainissement de la commune.</p> <p>Les rejets d'eaux usées sont uniquement liés à la présence humaine sur site.</p> <p>Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public à un débit maximum de 5 l/s/ha.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>De part l'augmentation de l'offre de logements, le projet engendrera un impact en production de déchets.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun monument historique, ni site inscrit ou classé, n'existe au sein de l'aire d'étude. Aucun édifice archéologique n'est recensé sur l'emprise du projet : aucun impact direct ou indirect ne sera observé. Dans le cas où la découverte de vestiges archéologiques serait faite durant la phase des travaux, l'arrêt immédiat du chantier serait déclaré. La préfecture et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) seraient averties de cette découverte
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Une consultation des avis de l'autorité environnementale émis en 2018 sur les projets situés sur la ville d'Orly a été réalisée le 11/12/2018.

Aucun projet ne ressort de cette consultation.

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Le projet vient renouveler un parc de logements déjà existants.

L'impact sur les rejets aqueux sera maîtrisée de part la présence de limiteur de débit, permettant ainsi d'avoir un impact nul par rapport à la situation existante.

L'augmentation de la demande en stationnement est compensée par la création de stationnements en sous-sols des bâtiments.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet s'inscrit au droit d'une aire urbaine présentant déjà des logements. L'opération va donc permettre de requalifier ce secteur et d'améliorer la qualité de vie du quartier en proposant des bâtiments neufs.

Ce secteur fait déjà partie de la ZAC DE LA PIERRE AU PRETE.

Il n'y a aucun changement de destination des parcelles.

La surface créé est légèrement supérieure au seuil d'évaluation au cas par cas.

Pour ces conditions, une évaluation environnementale ne nous semble pas nécessaire.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>



## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 : Notice d'incidence Annexe 8 : Diagnostique de pollution des sols

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Creteil

le, 18/12/2018

Signature

**VALOPHIS HABITAT**  
Office Public de l'Habitat du Val de Marne  
81 rue du Pont de Créteil  
94107 Saint-Maur des Fossés Cedex  
785 769 555 RCS Créteil  
N° de TVA intracommunautaire : FR 30 785 769 555

