

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

7.1.3.4 - ZAC Jean Zay

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
- Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 30/04/2025



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

ARRONDISSEMENT D'ANTONY

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 03 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le 03 décembre à vingt heures,

Le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville d'ANTONY, dûment convoqué le 27 novembre 2015 s'est
assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. le Maire.

Le nombre des membres composant le conseil est de 49, dont 49 sont en exercice et 45 présents à cette
séance.

PRESENTS : M. SENANT, Mme BERGEROL, M. MEDAN, Mme ROLLAND, M. COLIN, Mme COTTENCEAU,
M. SERIN, Mme SANSY, M. MARTIN, Mme SCHLIENGER, M. LEGRAND, Mme PRECETTI, Mme BETOUATI,
M. FOUQUET, Mme COVI, Mme LEON, M. LE LAMER, M. OLLIVRY, Mme QUINZIN, Mme LEMMET, M. LIMBORG,
Mme MESSAOUDI, M. VOULDOUKIS, Mme FAURET, M. NEHME, Mme MACIEIRA-DUMOULIN, Mme BENOIT,
M. GOULETTE, M. CELESTIN, Mme BERTHIER, Mme PHAM-PINGAL, M. PASSERON, Mme LAJEUNIE,
M. DURIEZ, M. AIT-OUARAZ, M. HUBERT, M. ADDA, Mme CHARRIER, M. FEUILLADE, M. RUFAT,
Mme DELPECH, M. MEUNIER, M. ARIPA, Mme LE BRIS, Mme LESIEUR.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice du Conseil Municipal et peuvent valablement
délibérer aux termes de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conseillers excusés ayant donné pouvoir :

M. LE BOURHIS	à M. SENANT	M. CHARRIEAU	à M. SERIN
Mme GENEST	à M. CELESTIN	Mme HAGEL	à M. RUFAT

La présente délibération a été adoptée par :

42 voix POUR
7 voix CONTRE
voix ABSTENTION
N'AYANT PAS PRIS PART AU VOTE

OBJET : SECTEUR JEAN ZAY : APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC

Le CONSEIL MUNICIPAL ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'instruction budgétaire et comptable M14 ;

VU les articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

VU sa délibération du 14 octobre 2011 fixant les modalités de concertation préalable liée au projet de réaménagement du secteur Jean Zay ;

VU ses délibérations du 24 septembre 2015 arrêtant le bilan de la concertation et définissant les modalités de mise à disposition du dossier de création ;

VU le dossier de création de la ZAC comprenant :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Un plan périmétral,
- Une étude d'impact,
- L'indication selon laquelle il est proposé d'exclure de la ZAC la part communale de la Taxe d'Aménagement.

VU l'avis de l'Autorité Environnementale du 16 octobre 2015 ;

VU les éléments intégrés à l'étude d'impact constituant le mémoire en réponse du 5 novembre 2015 à l'avis de l'autorité environnementale du 16 octobre 2015 ;

CONSIDERANT que le dossier de création, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse de cet avis ont fait l'objet d'une mise à disposition du public organisée du 09 novembre au 24 novembre 2015 ;

VU sa délibération approuvée ce jour dressant le bilan de la mise à disposition ;

CONSIDERANT l'obligation de suivre les opérations d'aménagement dans un budget distinct du budget principal ;

Après en avoir délibéré ;

ARTICLE 1^{er} : Approuve le dossier de création de la ZAC Jean ZAY annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 : Décide la création de la ZAC Jean ZAY sur le périmètre tel qu'annexé au dossier de création.

ARTICLE 3 : Décide d'exclure la ZAC Jean ZAY du champ d'application de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

ARTICLE 4 : Décide de créer, à compter du 1er janvier 2016, un budget annexe au budget principal de la Ville, pour suivre la ZAC du quartier Jean Zay.

ARTICLE 5 : Dit que le budget de la ZAC sera géré hors taxes.

ARTICLE 6 : Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte afférent à la création de la ZAC.

ARTICLE 7 : Conformément aux dispositions de l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Suivent les signatures

.....



Pour extrait conforme
Le Maire

Publié ou notifié le 8 Janvier 2016
Reçu en Préfecture le 4 Décembre 2015
Certifié exécutoire le 8 Janvier 2016
par application de la loi du 22 juillet 1982

LE MAIRE



DOSSIER DE
CREATION
ZAC JEAN ZAY

ANTONY
Plan périmétral

 Périmètre
ZAC



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

7.1.3.6 - ZAC Antonypole

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
- Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 30/04/2025
- Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 10/12/2025
- Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 06/02/2026



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 10 DÉCEMBRE 2025

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : Approbation du
dossier de création de la
ZAC du Antonypole à
Antony**

Publié le : **16 DEC. 2025**

Date de réception
préfecture :

16 DEC. 2025

Par suite d'une convocation en date du 3 décembre 2025, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h44 Espace Vasarely, 1 place des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, 92160 Antony, sous la présidence de Monsieur Carl SEGAUD, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Carl SEGAUD, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, M. Benoit BLOT, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, Mme Mariam SHARSHAR, M. Rodéric AARSSE, M. Lounes ADJROUD, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, Mme Isabelle DRANCY, Mme Linda FALI, Mme Anne FAURET, Mme Claude FAVRA, Mme Sonia FIGUERES, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, M. Fabien HUBERT, M. Stéphane JACQUOT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Marie-Sophie LESUEUR, M. Pierre MEDAN, M. David MAUGER, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise MONTSENY, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POULLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, Mme Sophie SANSY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Mme Jacqueline BELHOMME à Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Laurent VASTEL à Mme Gabriela REIGADA, M. Said AIT-OUARAZ à Mme Anne FAURET, M. Jean-Didier BERGER à M. Yves COSCAS, Mme Françoise CARUGE à Mme Christine QUILLERY, M. Didier DINCHER à M. David MAUGER, Mme Elodie DORFIAC à Mme Nadège AZZAZ, M. Marc FEUGERE à M. Elie DE SAINT JORES, M. Bernard FOISY à Mme Mariam SHARSHAR, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT à Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Alain GAZO à M. Philippe LAURENT, M. Maroun HOBEIKA à Mme Sophie SANSY, Mme Corinne MARE-DUGUER à Mme Sylvie DONGER, M. Patrice MARTIN à Mme Marie COLAVITA, M. Gilles MERGY à M. Goulwen LE GALL, M. Paul-André MOULY à M. Etienne LENGEREAU, Mme Aicha MOUTAOUKIL à Mme Linda FALI, M. Philippe PEMEZEC à M. Benoit BLOT, M. Jacques PERRIN à M. Jean-Patrick GUIMARD, Mme Sally RIBEIRO à M. Serge KEHYAYAN, Mme Laurianne ROSSI à M. Patrick XAVIER, Mme Anne SAUVEY à M. Patrick DONATH, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à Mme Claude FAVRA.

ABSENTS EXCUSES :

M. Patrick DURU, Mme Sarah HAMDY, M. Dominique LAFON, M. Daniel RUPP.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Patrick Donath est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 10 décembre 2025

Objet : Approbation du dossier de création de la ZAC du Antonypole à Antony

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 14 janvier 2025 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022/062 du 27 septembre 2022 relative à la définition des objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et des modalités de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Antonypole à Antony,

VU la décision du Président n°D2025/002 du 27 janvier 2025 portant sur l'organisation de la concertation préalable à la création de la ZAC d'Antonypole à Antony,

VU la délibération du Conseil de Territoire n°CT2025/045 du 24 juin 2025 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Antonypole à Antony

VU l'avis de l'Autorité Environnementale sur le projet de création de la ZAC en date du 11 juin 2025 et dont le mémoire en réponse a été transmis le 9 septembre 2025, et qui ont été joints au dossier de la participation du public par voie électronique (PPVE),

VU les observations et propositions de la participation du public par voie électronique relative au projet de création de la ZAC Antonypole qui s'est déroulée du 10 septembre au 10 octobre 2025 inclus,

VU la délibération du Conseil Municipal d'Antony du 20 novembre 2025 émettant un avis favorable sur la création de la ZAC Antonypole,

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement, politique de la ville, développement économique, social et solidaire du 2 décembre 2025,

CONSIDERANT que l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure la future ZAC d'Antonypole à Antony,

CONSIDERANT les objectifs d'aménagement poursuivis par l'aménagement du secteur Antonypole :

- Accompagner la dynamique nouvelle créée par l'arrivée de la gare de la ligne 18 du Grand Paris Express par la création d'un projet de quartier urbain et la production de logements.
- Développer un quartier mixte avec des logements et des activités économiques innovantes où il fait bon vivre et travailler.
- Développer un quartier exemplaire au regard des dernières normes environnementales visant notamment à lutter contre les îlots de chaleur urbain, développer les recours aux énergies renouvelables, assurer une gestion vertueuse des eaux de pluie.
- Proposer des espaces publics qualitatifs paysagés permettant d'offrir un cadre verdoyant et favorisant les modes de déplacement doux.

CONSIDERANT la programmation envisagée dans le cadre de la ZAC Antonypole à Antony,

CONSIDERANT le dossier de création de la ZAC Antonypole ci-annexé comprenant :

- Le rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, la description de l'état du site et de son environnement, le programme prévisionnel des constructions à édifier dans le périmètre de la ZAC, les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet a été retenu,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- L'étude d'impact et son résumé non-technique, l'avis de l'Autorité Environnementale,
- L'indication de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement

CONSIDERANT que le dossier de création de la ZAC Antynypole et son évaluation environnementale ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 10 septembre au 10 octobre 2025,

CONSIDERANT que la synthèse des observations du public n'est pas de nature à remettre en cause la création de la ZAC Antynypole à Antny,

CONSIDERANT que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées, compenser celles qui ne peuvent être réduites ni évitées ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact, seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet,

Après en avoir délibéré à la majorité (63 voix pour, 4 voix contre, 3 abstentions, 3 ne prennent pas part au vote)

ARTICLE 1 - APPROUVE le dossier de création de la ZAC Antynypole, établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – DECIDE la création de la ZAC Antynypole, selon le périmètre figurant dans le dossier de création de ladite ZAC.

ARTICLE 3 – PRECISE que le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC sera d'environ :

- 259 018 m² de surface de plancher de logements,
- 45 559 m² de surface de plancher de commerces et services,
- 56 307 m² de surface de plancher d'activités,
- 61 900 m² de surface de plancher de locaux tertiaires,
- 24 270 m² de surface de plancher d'équipements publics.
- 18,85 ha d'espaces publics.

ARTICLE 4 – PRECISE que la ZAC Antynypole est exclue du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 5 – PRECISE que la réalisation de la ZAC Antynypole devra respecter les prescriptions et les mesures liées à la protection de l'environnement et de la santé, ainsi que les modalités de suivi, indiquées dans l'étude d'impact et son résumé non technique.

ARTICLE 6 – AUTORISE le Président à signer tous les documents nécessaires pour mener à bien cette opération.

ARTICLE 7 – INFORME que la présente délibération, accompagnée de la synthèse des observations, sera rendue publique par l'intermédiaire du site internet de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr, pendant une durée minimale de trois mois et fera l'objet des publications prescrites par l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- un affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris et en mairie d'Antny,
- une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département,
- il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R. 5211-41 du Code général des Collectivités territoriales.

ARTICLE 8 – PRECISE que le dossier création de la ZAC Antynypole à Antny, tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire, sera tenu à la disposition du public au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-grand Paris situé 28 rue la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, sur son site internet (www@valleesud.fr) ainsi qu'à la mairie d'Antny aux heures et jours d'ouverture au public.

ARTICLE 9 – La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Maire de Antny,
- Madame la Directrice de la SPL Vallée Sud Aménagement,
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses.

ARTICLE 10 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA).

ARTICLE 11 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,



Carl SEGAUD
Président de Vallée Sud – Grand Paris

Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté



Plan de délimitation périmétrale

-Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
-Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 30/04/2025



- [illegible]

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

**7.2.3.9 Délibération 107 CT 14-12-2023 - ZAC
des musiciens**



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : ZAC des Musiciens
à Bagneux - Approbation du
dossier de réalisation**

Publié le 21/12/23

Date de réception préfecture :
21/12/23

Accusé de réception en
préfecture :
92-200057966-20231214-
Imc112157-DE-1-1

Par suite d'une convocation en date du 8 décembre 2023, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, M. Rodéric AARSSE, M. Said AIT-OUARAZ, M. Jean-Philippe ALLARDI, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, Mme Elodie DORFIAC, M. Patrick DURU, Mme Claude FAVRA, Mme Anne FAURET, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain GAZO, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, M. Maroun HOBEIKA, Mme Colette HUARD, M. Fabien HUBERT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Dominique LAFON, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, M. David MAUGER, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, M. Gilles MERGY, Mme Françoise MONTSENY, M. Paul-André MOULY, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POULLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, Mme Marie-Sophie LESUEUR, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Mariam SHARSHAR, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, Mme Isabelle DRANCY.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Philippe LAURENT à M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Lounes ADJROUD à Mme Nadège AZZAZ, M. Bernard FOISY à M. Patrice RONCARI, Mme Martine GOURIET à Mme Elodie DORFIAC, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE à Mme Colette HUARD, M. Stéphane JACQUOT à Mme Françoise MONTSENY, Mme Corinne MARE-DUGUER à M. Serge KEHYAYAN, Mme Aïcha MOUTAOUKIL à Mme Corinne PARMENTIER, M. Philippe PEMEZEC à M. Jean-Didier BERGER, M. Jacques PERRIN à M. Benoit BLOT, Mme Laurianne ROSSI à M. Paul-André MOULY, Mme Stéphanie SCHLIENGER à M. Jean-Yves SENANT, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à M. Etienne LENGEREAU, M. Patrick XAVIER à Mme Marie-Sophie LESUEUR.

ABSENTS EXCUSES :

M. Didier DINCHER, Mme Sarah HAMDY, M. Patrice MARTIN.
M. Stéphane ASTIC.

1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2) Madame Marie COLAVITA est désignée pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 14 décembre 2023

Objet : ZAC des Musiciens à Bagneux - Approbation du dossier de réalisation

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.300-1 et les articles L.311-1 et R.311-1 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU l'inscription du quartier de la Pierre plate dans la liste des quartiers dits d'intérêt national en mars 2015 par le conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU),

VU la délibération du Conseil municipal de Bagneux du 31 janvier 2017 approuvant les modalités de la concertation et des objectifs poursuivis en vue de la création de la ZAC pour le projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre plate,

VU le compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU reçu le 25 juillet 2019, concernant la validation du projet de renouvellement urbain de la Pierre plate,

VU la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 19 septembre 2019, approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Musiciens à Bagneux,

VU la mise à disposition au public par voie électronique du dossier de création de la ZAC des Musiciens à Bagneux, qui s'est déroulée du 22 octobre 2019 au 22 novembre 2019,

VU la délibération du Conseil de territoire du 24 février 2020 approuvant la création de la ZAC des Musiciens à Bagneux,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 10 juillet 2020 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération du Bureau de territoire du 29 janvier 2021 désignant l'aménageur de la ZAC des Musiciens et approuvant le traité de concession d'aménagement,

VU la délibération du Conseil de territoire du 10 février 2021 approuvant la rectification du périmètre de la ZAC des Musiciens dans le cadre du dossier de création de la ZAC,

VU la délibération du Conseil municipal de Bagneux en date du 10 octobre 2023 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC des Musiciens, le principe de la réalisation des équipements publics relevant de la compétence de la ville de Bagneux et leur incorporation dans le patrimoine communal,

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement, politique de la ville, développement économique, social et solidaire du 7 décembre 2023,

CONSIDERANT que l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure le projet d'aménagement de la ZAC des Musiciens à Bagneux,

CONSIDERANT que le dossier de réalisation de ZAC est prêt à être approuvé et contient, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, qui fait l'objet d'une délibération distincte,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,

- la délibération du Conseil municipal de la ville de Bagneux approuvant le principe de la réalisation des équipements publics relevant normalement de la compétence de la ville de Bagneux et les modalités de leur incorporation dans le patrimoine communal.

CONSIDERANT que les modifications apportées au périmètre de la ZAC tel qu'annexé au dossier de réalisation restent mineures et n'affectent ni la nature ni les options essentielles de l'opération d'aménagement envisagée, notamment quant à son objet, ses orientations et à l'équilibre de la zone d'aménagement concerté des Musiciens,

CONSIDERANT qu'il appartient donc au Conseil de Territoire d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens, comme proposé,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 – APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens située à Bagneux, établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – INFORME que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.311-5 et R.311-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIT que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame le Maire de Bagneux,
- Monsieur le Directeur Général de SADEV94,
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses.

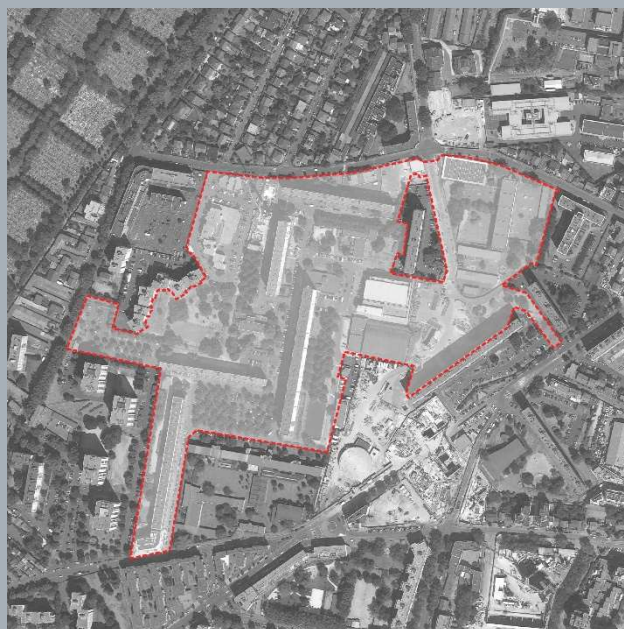
ARTICLE 4 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA)

ARTICLE 5 – DIT que la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER



DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

Octobre 2023

ZAC des musiciens - Bagneux

SOMMAIRE

I- Préambule

- A. Contexte et objectifs de la ZAC
- B. L'émergence d'un projet pour le quartier nord de Bagneux
- C. Une intervention au titre de la politique de renouvellement urbain
- D. Evolutions administratives et opérationnelles de l'opération

II- Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC

- A. Liste des équipements publics de la ZAC
- B. Description des réseaux

III- Projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC

IV- Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

V- Annexes

I - PREAMBULE

A. Contexte et objectifs de la ZAC

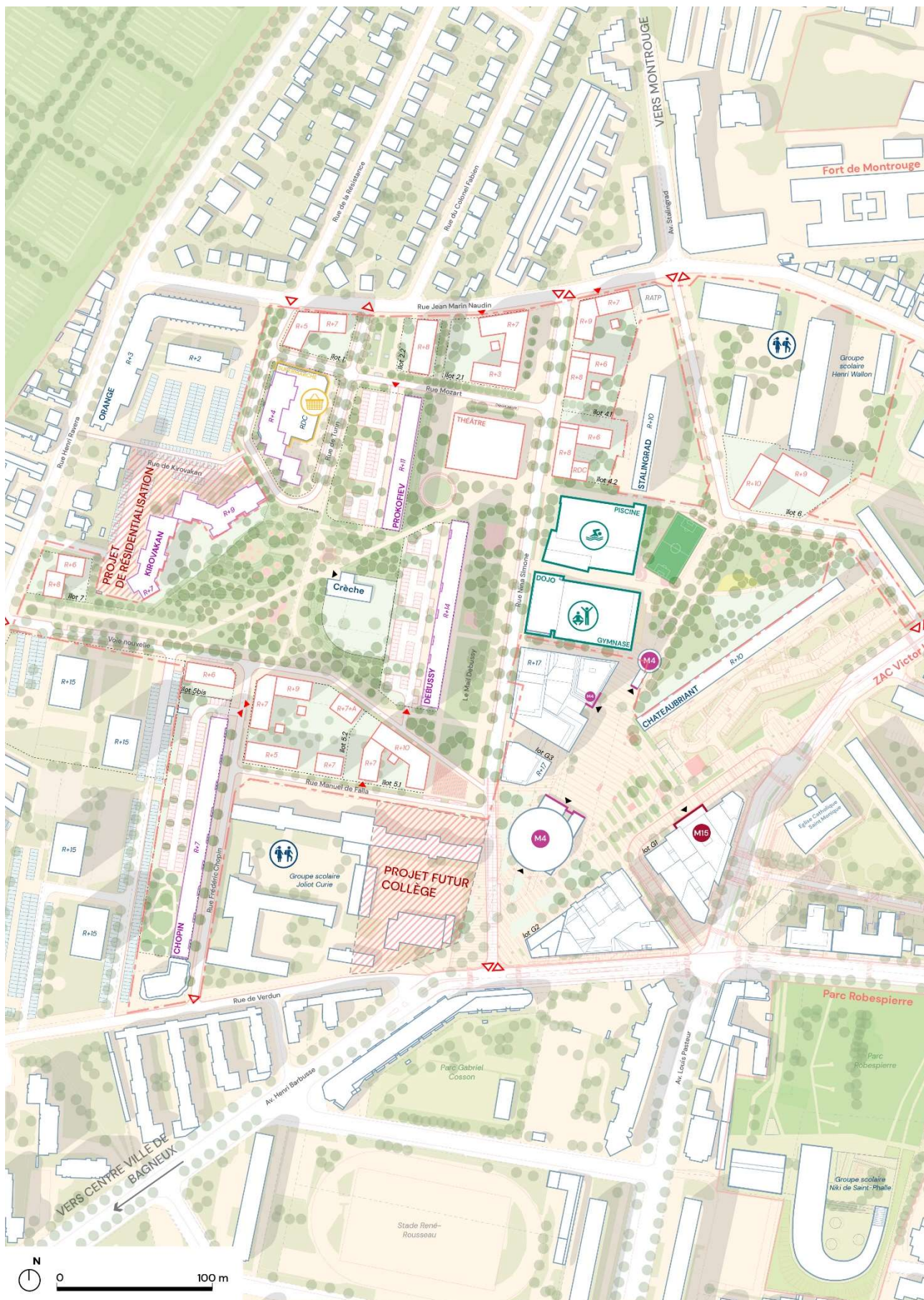
La ville de Bagneux, située à environ 9 km du centre de Paris, est actuellement en pleine transformation : plusieurs opérations d'aménagement sont en cours (opération de la colline des Mathurins, l'opération Blanchard-Croizat-Fortin, la ZAC Ecoquartier Victor Hugo) et, depuis 2022, la ville accueille le prolongement de la ligne 4 du métro ainsi qu'une station de la ligne 15, créée dans le cadre du Grand Paris Express dont la mise en service est prévue en 2025. Une station accueillera les deux lignes.

Le projet de renouvellement urbain et social de la Pierre Plate et de la ZAC des Musiciens s'inscrit dans une dynamique d'évolution profonde du quartier Nord de la ville de Bagneux, lui-même intégré dans un contexte métropolitain où d'intenses transformations urbaines, économiques et sociales, sont à l'œuvre. L'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris et la ville de Bagneux ont souhaité accompagner le projet de renouvellement urbain et social (PRUS) du quartier de la Pierre Plate par le recours à la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

La ZAC des Musiciens, à proximité de la nouvelle station « Lucie Aubrac » de la ligne 4 du métro et de la future gare de la ligne 15, s'inscrit dans une dynamique à large échelle de mutation du quartier nord de la ville. Sa transformation a été impulsée notamment par l'amélioration de l'offre de transport en commun et la réalisation de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, à l'est. Le projet, mis en place pour éviter l'effet de décrochage territorial que pourraient induire les transformations urbaines à proximité, est conventionné Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine. L'objectif pour les partenaires est d'accompagner les mutations écologiques et économiques du quartier, en y associant les habitants actuels et futurs, via des rénovations de logements existants, la diversification de l'offre de logement, l'intégration d'équipements publics et l'accompagnement des projets de développement économique.

Aujourd'hui le projet de la ZAC des Musiciens porte plusieurs ambitions pour le quartier de la Pierre Plate et plus largement pour le quartier nord de Bagneux :

- Ouvrir le quartier par la création de nouvelles voies automobiles et piétonnes
- Améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants
- Optimiser les performances énergétiques des bâtiments
- Requalifier les espaces publics pour favoriser la diversification des usages (rencontres, loisirs, sport, détente, etc.)
- Agrandir les espaces verts existants (mail, parc)
- Diversifier l'offre de logements



Plan guide de la ZAC _juin 2023

B. L'émergence d'un projet pour le quartier nord de Bagneux

Dans ce contexte de profondes mutations, une intervention forte des pouvoirs publics dans le quartier de la Pierre Plate, classé en quartier prioritaire de la politique de la ville, doit être menée afin d'éviter l'écueil majeur d'une « ville à deux vitesses ». Cette stratégie engagée par les collectivités à l'horizon 10-15 ans se décline en plusieurs grands défis pour le quartier à savoir :

En lien avec l'évolution du quartier Nord de Bagneux :

- **Mettre en cohérence le PRUS de la Pierre Plate avec la ZAC Écoquartier Victor-Hugo** grâce à une démarche globale de labellisation Écoquartier du quartier nord ;
- **Offrir une nouvelle attractivité autour du pôle-gares**, notamment en termes de développement d'activités et de promotion de l'Économie Sociale et Solidaire ;
- **Inscrire la transformation du quartier de la Pierre Plate** dans une véritable dynamique globale de **rééquilibrage du logement social**, à travers la mise en œuvre d'une politique de l'habitat volontariste conduisant à une diversification et à une répartition géographique équilibrée de l'offre de logements.

Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie :

- **Améliorer l'offre de services** par la démolition/reconstruction des équipements publics du quartier ;
- **Favoriser une diversité des formes urbaines et diversifier l'offre de logements**, par la construction neuve et l'amélioration durable de l'existant ;
- **Restructurer la trame viaire et les espaces publics** du quartier pour permettre son désenclavement ;
- **Favoriser la connexion des différents quartiers** via les trames vertes existantes.

Les différentes études préalables réalisées à l'échelle du quartier nord ont montré que l'intervention sur le quartier de la Pierre Plate était encore plus nécessaire au regard des transformations urbaines, sociales et économiques en cours sur le secteur.

C. Une intervention au titre de la politique de renouvellement urbain

Le site de la ZAC Écoquartier des Musiciens s'inscrit dans le cadre particulier d'intervention des dispositifs nationaux de la politique de la Ville visant la transformation durable du quartier et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants. Ainsi, le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la Politique de la ville a délimité le quartier prioritaire de la Cité des Musiciens (QPV : QP092020) au titre de la Politique de la Ville. Ce périmètre d'environ 5,5 hectares s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Écoquartier des Musiciens qui s'entend sur 11 hectares.

Le Projet de Renouvellement Urbain et Social (PRUS) de la Pierre Plate, a fait l'objet d'un protocole de préfiguration signé, avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires du projet le 14 novembre 2017. Ce document définit les grandes orientations du projet et a permis l'engagement et le financement de la phase pré-opérationnelle du PRUS de la Pierre Plate. Il a été suivi par la signature d'une convention pluriannuelle dite convention ANRU en mars 2022. Ce document formalise l'ensemble des orientations du projet ainsi que ces modalités de financement.

Le projet prévoit la restructuration complète du quartier d'habitat social à travers :

- La démolition d'une partie de l'offre de logements locatifs sociaux,
- La réhabilitation des logements locatifs sociaux non démolis,
- Le développement d'une offre nouvelle diversifiée d'environ 42 000m² de surface de plancher,
- La restructuration de l'offre en équipements publics de superstructure et d'infrastructure.

D. Evolutions administratives et opérationnelles de l'opération

Démarches administratives

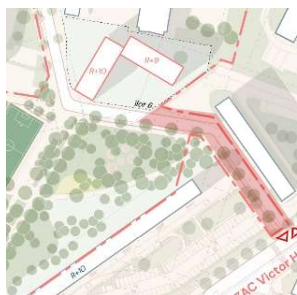
La dossier de création de la ZAC des Musiciens a été approuvé en février 2020.

Le groupement SADEV94 / CITALLIOS a été désigné aménageur de la ZAC en février 2021.

Extension du périmètre de la ZAC

Dans le respect des objectifs de la ZAC, portant sur l'amélioration des mobilités, le désenclavement et la mixité fonctionnelle du quartier, le dossier de réalisation intègre **l'extension non substantielle du périmètre de la ZAC au niveau de trois secteurs (ANNEXE1)**, afin de prendre en compte les évolutions de projets mises en œuvre sur la ZAC et à ses abords :

- Extension de l'aménagement de la rue de Stalingrad jusqu'à l'avenue Victor Hugo, à l'est de la ZAC
- L'intégration du poste de redressement de la RATP à l'angle de la rue de Stalingrad et de la rue Jean-Marín Naudin, au nord
- L'intégration du projet de construction du bailleur Toit et Joie à l'ouest de la ZAC, en limite de la voie nouvelle projetée Anatole France



Extension de la rue Stalingrad



Extension au poste de redressement RATP



Extension autour du projet Toit & Joie

Conformément au code de l'urbanisme et à son article R311-7, le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Actualisation de l'étude d'impact de la ZAC

Les évolutions non-substantielles du dossier de réalisation par rapport au dossier de création ne nécessitent pas d'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC à ce stade.

II – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZAC

A. Liste des équipements publics de la ZAC

Le programme d'équipements publics de la ZAC des Musiciens correspond aux voiries, aux réseaux divers, aux espaces publics et aux équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants de la ZAC.

Il contient précisément les équipements suivants, figurés également au plan de repérage général des équipements publics de la ZAC :

Equipements de superstructure

1. Rénovation et extension Crèche de 60 berceaux.
2. Nouveau Théâtre, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris (VSGP)

Equipements d'infrastructure voirie

3. Aménagement de la rue Nina Simone, entre la Rue de Verdun et la Rue Jean Marin Naudin.
4. Aménagement du Mail Debussy le long de la Rue Nina Simone.
5. Aménagement de la rue « Nouvelle », entre l'avenue Henri Ravera et la rue Nina Simone.
6. Réaménagement de la rue Chopin de la rue Rossini (désaffectée) à la Rue de Verdun.
7. Aménagement de la rue Manuel de Falla
8. Réaménagement et extension du Parc Nelson Mandela
9. Réaménagement de la Rue de Turin en boucle à l'intérieur du quartier depuis la Rue Jean Marin Naudin, et de ses abords
10. Décalage et extension de la rue Mozart, entre la nouvelle rue Nina Simone et la Rue de Turin.
11. Aménagement venelle piétonne
12. Réaménagement et extension de l'Avenue de Stalingrad entre la Rue Jean Marin Naudin et l'Avenue Victor Hugo
13. Aménagement du parvis des équipements, dans le prolongement de la place Lucie Aubrac, et accueillant le nouveau City Stade au droit de la piscine de Bagneux.
14. Aménagement du square à l'ouest de la résidence Martyrs de Chateaubriant
15. Aménagement du parvis du Théâtre

Equipements d'infrastructure réseaux

16. Création ou transformation du réseau d'assainissement
17. Création ou transformation du réseau d'éclairage public
18. Création ou transformation du réseau d'éclairage sur le foncier privé de la ville (parc, square et jardin)
19. Création ou transformation du réseau d'eau potable et de défense incendie
20. Création ou transformation du réseau d'électricité
21. Création ou transformation du réseau de chauffage urbain
22. Création ou transformation du réseau de télécommunications

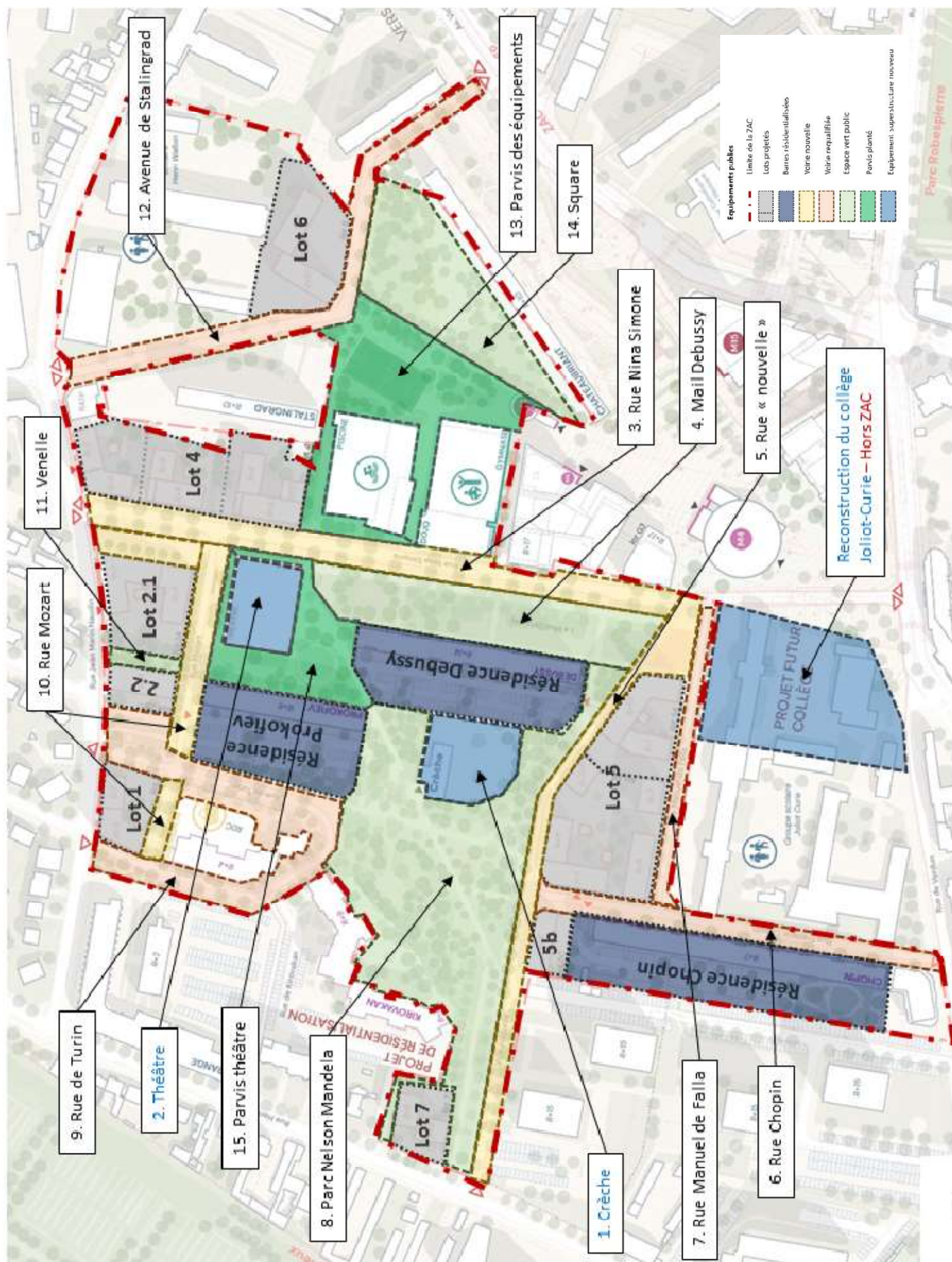
Equipement de superstructure - hors ZAC

- Démolition et reconstruction du Collège Joliot Curie, sous maîtrise d'ouvrage du CD92

Tableau synthétique des équipements publics de la ZAC :

		Maitre d'ouvrage	Gestionnaire	Financement
<u>Equipements de superstructure</u>				
1	Crèche	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur / Ville de Bagneux
2	Théâtre	VSGP	VSGP	VSGP
<u>Equipements d'infrastructure voirie</u>				
3	Rue Nina Simone	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
4	Mail Debussy	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
5	Rue « Nouvelle »	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
6	Rue Chopin	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
7	Rue Manuel de Falla	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
8	Parc Nelson Mandela	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
9	Rue de Turin	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
10	Rue Mozart	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
11	Venelle piétonne	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
12	Avenue de Stalingrad	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
13	Parvis des équipements	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
14	Square	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
15	Parvis du Théâtre	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
<u>Equipements d'infrastructure réseaux</u>				
16	Réseau d'assainissement	Aménageur	VSGP	Aménageur
17	Réseau d'éclairage public	Aménageur	VSGP	Aménageur
18	Réseau d'éclairage sur le foncier privé de la ville	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
19	Réseau d'eau potable et de défense incendie	Aménageur	VSGP / Veolia	Aménageur
20	Réseau d'électricité	Aménageur	ENEDIS	Aménageur
21	Réseau de chauffage urbain	Dalkia / Bageops	Dalkia / Bageops	Dalkia / Bageops
22	Réseau de télécommunications	Aménageur	SIPPEREC	Aménageur

Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.



Plan de repérage des équipements publics de la ZAC (annexe 3)

B. Description des réseaux

Les Etablissements Publics Territoriaux ont été créés au 1er janvier 2016. Un transfert de compétences de la ville de Bagneux, de la communauté d'agglomération Sud de Seine, vers l'EPT Vallée Sud - Grand Paris a eu lieu. Il concerne les compétences suivantes :

- Assainissement
- Eclairage public
- Collecte des ordures ménagères

1. Assainissement

Assainissement existant

Trois types de réseaux se trouvent sur le site de la ZAC des Musiciens :

- Les réseaux communaux qui sont en majorité unitaires. Les réseaux sont gérés par les services techniques de Vallée Sud - Grand Paris.
- Un réseau départemental unitaire. Ce réseau appartient au Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et est géré par la SEVESC.
- Les réseaux privés SEQENS : Ces réseaux assurent la collecte des évacuations des bâtiments vers les réseaux publics. Ils sont unitaires.

La ZAC est également traversée, d'est en ouest, par un réseau interdépartemental SIAAP.

Les réseaux de collecte des eaux usées et eaux pluviales des parcelles des bailleurs ont été identifiés de façon précise dans le cadre de la campagne de reconnaissance de réseaux par géoradar, croisée avec la position des regards existants.

Assainissement projeté : Eaux pluviales

Contrainte réglementaire

Avant la création de la ZAC, l'emprise du projet ne fait pas l'objet de rétention : l'ensemble des eaux de ruissellement sont rejetés vers les réseaux unitaires sans rétention préalable.

La gestion des eaux de pluie répond à plusieurs contraintes réglementaires édictées par le SDAGE, la SAGE de la Bièvre, le territoire VSGP et le CD92.

SDAGE Seine Normandie 2022-2027	Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques ; Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ; Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ; Gestion de la rareté de la ressource en eau ; Limiter et prévenir le risque d'inondation ; Limiter l'imperméabilisation des sols ; Privilégier les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert ; Limiter le rejet des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement ; Assurer la neutralité hydraulique pour une pluie d'occurrence 30 ans
SAGE de la Bièvre	Gestion de la pluie 10 ans : Zéro rejet au réseau et gestion des eaux pluviales à ciel ouvert avec rejet uniquement par infiltration, évapotranspiration et évaporation Au-delà de la pluie 10 ans : identification des axes d'écoulement des eaux pluviales pour des pluies 50/100 ans et des points bas potentiellement inodes En cas d'impossibilité technique : gestion d'une pluie 10mm en 24h avec zéro rejet au réseau et gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Les bassins enterrés sont proscrits. En cas d'impossibilité leur usage devra être justifié. Dans tous les cas les eaux doivent transiter dans un espace vert avant surverse dans un bassin enterré.
Règlement d'assainissement VSGP	Infiltration 1ère solution à rechercher ; Débit régulé de 10l/s/ha pour un rejet au réseau pluvial – minimum pluie 10 ans. Le règlement assainissement de VSGP définit un débit de fuite de 2 l/s/ha pour une pluie décennale dans le cas d'un rejet à un réseau unitaire.
Règlement d'assainissement du CD92	Gestion des eaux pluviales pour n'importe quel niveau de pluie ; Interdiction de surverse dans les réseaux Débit maximal de rejet des eaux pluviales aux réseaux publics de 2 l/s/ha

Principes de gestion des eaux pluviales

Espaces privés

La stratégie de gestion des eaux pluviales de la ZAC, basée sur une gestion principalement à ciel ouvert et en surface, repose sur une bonne coordination avec les lots privés.

Ainsi, dans les futurs dossiers Loi sur l'Eau, Cahier de Prescriptions Architecturales Urbains Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et fiches de lot, seront imposés pour les lots privés :

- Une gestion gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales privées ;
- L'abattement de la pluie 10 mm à la parcelle en 24h, sans rejet à l'espace public ;
- L'infiltration d'une partie des pluies 30 ans ainsi que le stockage et la régulation de l'excédent à la parcelle (bassins, toitures...) à 2l/s/ha vers les espaces publics ;
- Le respect des côtes et localisation des boîtes de branchement en limite de propriété, avec un rejet à une cote maximale de -15cm de profondeur par rapport à l'espace public.

Espaces publics

Pour les espaces publics, les ouvrages de rétentions créés prennent la forme de noues paysagères le long des voiries. Les ouvrages de rétention sont répartis sur l'ensemble de la ZAC afin de favoriser l'intégration urbaine et paysagère des ouvrages.

La gestion des pluies fortes conformément aux réglementations en vigueur en Ile de France (DRIEAT, AESN) se fait :

- Prioritairement à ciel ouvert dans des espaces végétalisés intégrés au paysage et aux usages des espaces publics de la ZAC ;
- Dans des ouvrages de type noues ou éventuellement tranchées drainantes le long des voiries ou jardins de pluie dans les espaces de parc ;
- Par l'implantation de régulateur de débit (équipé de Bypass), permettant le tamponnement des eaux pluviales ;
- Une gestion la plus diffuse possible au plus proche de là où l'eau tombe, c'est-à-dire à la source ;
- Par ruissellement gravitaire des surfaces imperméabilisées alentours (arasement, avaloirs...) ;
- En limitant au maximum les profondeurs des espaces décaissés afin de maintenir une diversité d'usage et un entretien facilité par les services gestionnaires.

Assainissement projeté – Eaux usées

Le réseau de collecte des eaux usées créé est constitué des branchements des eaux usées des futurs lots et des bâtiments existants et de la création d'une extension de réseau communale sous les nouvelles voies créées.

Sur l'ensemble de la ZAC, il est prévu deux exutoires :

- Un exutoire au nord, sur le réseau existant de la rue Jean-Marin NAUDIN, qui reprendra les eaux de la résidence Prokofiev, Debussy, des nouveaux lots de la ZAC au nord et des deux équipements (crèche et théâtre)
- Un exutoire au sud, sur la rue de Verdun, qui reprendra les eaux de la résidence Chopin et des lots à bâtir au sud de la ZAC.

Un branchement est prévu par lot.

2. Eclairage public

Réseau d'éclairage public existant

Le réseau d'éclairage public est géré par l'EPT Vallée Sud Grand Paris pour les voiries communales. La ville de Bagneux est gestionnaire du réseau d'éclairage des parcs et des illuminations (éclairage « d'ambiance »).

Le réseau Basse Tension alimente des candélabres routiers et piétons implantés le long des voiries publiques existantes.

Réseau d'éclairage projeté

Il est prévu de réhabiliter l'ensemble du réseau existant et de changer l'intégralité du mobilier d'éclairage public existant.

Afin d'assurer un bon niveau environnemental, l'ensemble du matériel d'éclairage public permettra de maîtriser les consommations d'énergies. Une attention particulière sera également apportée dans le choix des matériaux constituant les différents matériels, afin d'assurer leur pérennité dans le temps.

En fonction des usages des différents espaces publics, des systèmes de détection de mouvement seront mis en place. Ces derniers permettront d'éteindre les matériels (notamment dans les parcs et jardins) durant la nuit et de fonctionner sur les espaces piétonniers en fonction des besoins.

Des réseaux d'éclairage et armoires distincts sont prévus pour les matériels relevant des compétences respectives de Vallée Sud – Grand Paris et de la ville de Bagneux.

3. Eau potable et Défense incendie

Réseau d'eau potable transport existant

RESEAU VEOLIA

Le réseau d'eau potable sur la commune de Bagneux est géré par le concessionnaire VEOLIA. Les réseaux et appareils de défense incendie existants d'eau potable sont recensés sur le plan annexé au dossier de réalisation.

Réseau d'eau potable distribution projeté

Suivant le plan de localisation des réseaux existants, seul un réseau présent sur l'emprise du lot 5. A, raccordant une borne incendie, devra être dévoté en dehors de la parcelle, et la borne incendie déplacée.

Le dimensionnement des canalisations d'eau potable sera réalisé pour assurer :

- Un débit moyen journalier de 150 l par habitant, à raison de 4 habitants en moyenne par logement, avec un coefficient de pointe de 300 %,
- Le débit nécessaire à assurer pour la défense incendie (60 m³/h par hydrant), en prenant en compte la simultanéité nécessaire, en fonction du classement du bâtiment.

La confection des raccordements sur canalisations en service existantes sera à la charge du concessionnaire du réseau.

Disposition pour assurer la protection incendie

La protection incendie sur le quartier sera conçue conformément aux prescriptions :

- De l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, pour le classement des bâtiments,
- Du document technique D9 relatif à la Défense extérieure contre l'incendie, édité par l'APSAD en septembre 2001, pour le dimensionnement des besoins en eau.

De même, dans le cadre des résidentialisations des bâtiments existants, les hydrants actuellement présents sur les fonciers des bâtiments, devront être repositionnés sur l'espace public afin d'assurer le débit de défense incendie propre au classement de chaque bâtiment neuf ou existant. Tous les poteaux incendie seront remplacés par des bornes incendies.

La position des bornes incendie sera agréée par la Brigade des Sapeurs-pompiers de Paris conformément à l'arrêté 2017-00251 du 5 Avril 2017 portant règlement Interdépartemental de défense extérieure contre l'incendie.

4. Electricité

Réseau d'électricité existant

ELECTRICITE TRANSPORT RTE

La liaison COS Berthollet-Vanves passe sous le trottoir de l'Avenue Victor Hugo, de la rue Jean Marin Naudin et de l'Avenue de Stalingrad.

ELECTRICITE DISTRIBUTION

Des réseaux basse et haute tension cheminent sous les rues situées dans le périmètre de la ZAC. Le réseau haute tension (HT) alimente des postes de distribution publique. Ces derniers alimentent les bâtiments existants en basse tension (BT). Le réseau HT et BT est géré par ENEDIS.

Sur le secteur de la ZAC des Musiciens, trois postes de distributions sont existants :

- Le poste ROMILLY, positionné en intérieur de bâtiment sur la résidence rue de Turin, alimenté depuis la rue Jean Marin NAUDIN,
- Le poste HARD, positionné au nord de la résidence CHOPIN et alimenté depuis le sud par la rue Chopin,
- Le poste ROND-POINT, positionné au sud du City stade, et alimenté par une boucle depuis le poste HARD.

Ces 3 postes alimentant les postes privés et les réseaux Basse Tension de l'ensemble des résidences existantes sur la zone, il conviendra de les relocaliser ainsi que les réseaux Basse Tension qui en partent sous le futur domaine public, et notamment les nouvelles voies à créer.

Il est également à noter la présence du poste DOCK, au sud-est de la ZAC, côté rue Victor Hugo, qui sera déplacé et relocalisé dans un nouveau local, compatible avec le projet d'aménagement.

Réseau d'électricité projeté

Il est prévu l'installation de nouveaux postes et de nouveaux réseaux HTA pour l'alimentation des lots à bâtir, ainsi que la relocalisation des 3 postes existants alimentant les résidentialisations de SEQENS :

- Relocalisation du poste alimentant la barre Debussy sur le foncier résidentialisé,
- Relocalisation du poste alimentant la barre Prokofiev sur le foncier résidentialisé,
- Relocalisation du poste alimentant la barre Chopin dans un local intégré au bâtiment à construire sur le lot 5bis.

Dans le cadre de la ZAC, en fonction des besoins estimés pour les futures opérations de la ZAC, il sera nécessaire de créer 5 postes de distribution publique :

- 2 sur la partie nord de la ZAC, intégrés sur les lots nord de la ZAC ;
- 2 sur la partie sud de la ZAC, intégrés sur les lots 5 et 5bis ;
- En complément, un poste de distribution publique est à prévoir sur le lot 6 du fait de son isolement des autres lots à bâtir.

Ces postes seront intégrés dans les futurs bâtiments de la ZAC (cf. plan Electricité). Ils alimenteront en basse tension les futurs programmes.

5. Gaz

Réseau de gaz distribution existant

Des réseaux gaz basse et moyenne pression cheminent sous l'ensemble des voiries existantes comprises dans le périmètre de la ZAC et notamment :

- Partie Ouest de la rue de Turin,
- Rue Anatole France
- Avenue de Stalingrad,
- Rue Mozart.

Ces réseaux constituent les alimentations des bâtiments existants. Les réseaux alimentant les bâtiments conservés devront être déviés afin d'être relocalisés sous les futurs espaces publics.

Réseau de gaz projeté

L'ensemble de la ZAC est desservi par le réseau gaz existant. Il n'est pas prévu de raccordement gaz des nouveaux lots.

Seuls les travaux de dévoiement des réseaux existants en dehors des emprises de construction des lots sont prévus. Cela concerne principalement le réseau existant sous la rue Mozart. Dans le cadre de ces travaux de dévoiement, la pose des réseaux est effectuée par le concessionnaire.

6. Chauffage urbain

Réseaux de Chauffage urbain existant

Sur le périmètre de la ZAC des Musiciens, DALKIA (filiale BAGEOPS) est titulaire d'une délégation de service public pour la gestion d'un réseau de chauffage collectif existant, qui passe sous la rue Debussy, le sud de l'avenue de Stalingrad, au nord de la rue Rossini et à l'ouest de la résidence Chopin.

Ce réseau est alimenté depuis une chaufferie de puissance 7 MW, existante en sous-sol de la galerie commerciale Debussy. En cas de nécessité d'augmenter la puissance disponible sur le périmètre de la ZAC, le délégataire étudiera le déplacement et la restitution de la chaufferie.

Concernant le raccordement des bâtiments, la ville souhaite à ce stade raccorder les bâtiments d'ores et déjà connectés à un système de chauffage collectif, pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ainsi que les équipements publics de la ZAC. Un prolongement du réseau et la reprise des branchements des bâtiments existants devront donc être réalisés.

Réseaux de Chauffage urbain projeté

Compte-tenu de l'évolution de la réglementation thermique, et en anticipation de la prise en compte de la réglementation RE 2020 et de ses seuils 2025 et 2028, il est prévu à ce stade, d'assurer le maintien des branchements des résidences existantes (Résidence Chopin, résidence Debussy et résidence Prokofiev) et des équipements publics créés ou réhabilités sur l'emprise de la ZAC : Théâtre, Crèche, ainsi que le gymnase H. Wallon.

En complément, dans le cadre des aménagements de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo, il est également prévu de raccorder le lot G3 de la ZAC sur le réseau existant au sud de la barre Debussy.

Les travaux de réseau de chauffage prévus comprennent :

- Le dévoiement du réseau existant compris dans les futures emprises de lots
- Le prolongement du réseau pour l'alimentation des équipements publics (crèche et du théâtre)
- Le bouclage du réseau avec ceux prévus sur la ZAC Victor Hugo
- Le tracé doit être confirmé par le concessionnaire

7. Télécommunication

Réseaux de Télécommunications

RESEAUX ORANGE ET NUMERICABLE

La ZAC des Musiciens doit prévoir la desserte en réseaux de télécommunication en fonction des besoins des différents opérateurs présents dans le cadre de ses aménagements nouveaux.

L'ensemble du secteur de la ZAC est desservi par les réseaux de télécommunications Orange et de SFR / Numericable.

Le réseau aérien existant sera enterré en fonction des projets de restructuration des voiries. Certains ouvrages seront, au besoin, déplacés.

RESEAUX MUTUALISES SIPPEREC

Un réseau de télécommunication mutualisé sera créé sous les trottoirs, le long des limites de lots des voies nouvelles.

RESEAUX VILLE

En parallèle de l'infrastructure télécoms mutualisée, il sera déployé deux infrastructures à l'usage de la ville / de l'EPT VSGP :

- Une infrastructure fibre optique, qui desservira les deux équipements publics de la ZAC : Théâtre et Crèche.
- Une infrastructure de vidéoprotection,

8. Colonnes enterrées de collecte des déchets ménagers

Il n'est pas prévu de mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE) sur la ZAC.

III – PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS DE LA ZAC

ZAC DES MUSICIENS – Lots à bâtir	SDP totale (hors équipement) en m²	SDP RDC actifs en m²	SDP logements en m²	Destination
----------------------------------	------------------------------------	----------------------	---------------------	-------------

Charges foncières	1	2 375	0	2 375	Accession
	2.1	4 363	488	3 875	Accession
	4	10 536	1 012	9 524	Accession
	4.1	3 999	282	3 717	Accession
	4.2	2 768	220	2 548	Accession
	4.3	3 769	510	3 259	Accession
	6	6 253	0	6 253	Accession
	Total CF	23 527	1 500	22 027	

Participations constructeurs	2.2	2 706	0	2 706	Accession
	5	13 689	0	13 689	
	5.1	5 717	0	5 717	LLS – LLI
	5.2	7 972	0	7 972	Logements locatifs libres
	5bis	1 743	0	1 743	Accession
	7	2 133	0	2 133	BRS
	Total Participation	20 271	0	20 271	

TOTAL cumulé charges foncières et participations constructeurs	43 798	1 500	42 298	
--	--------	-------	--------	--

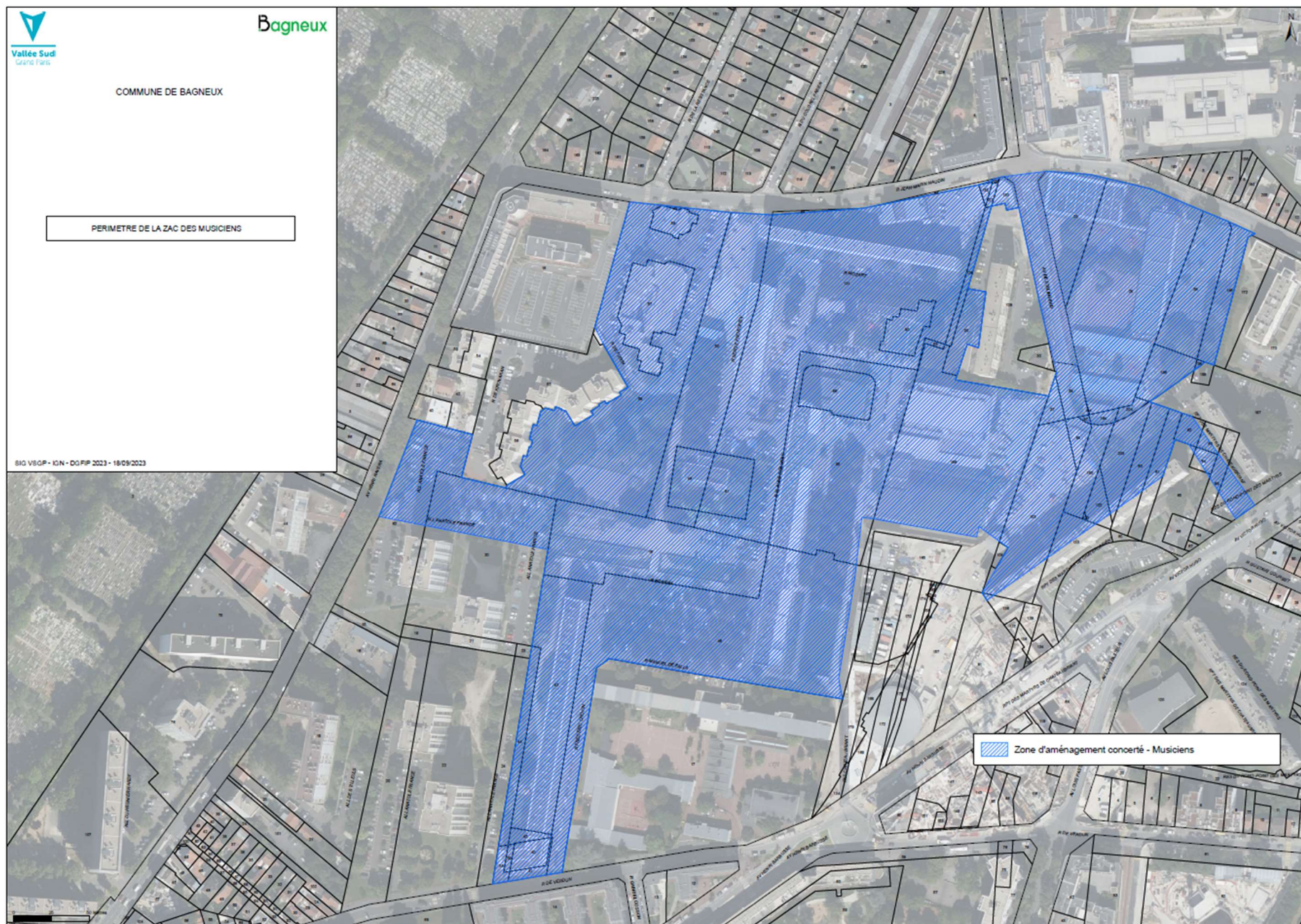
IV – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

			BILAN	REALISE KETTC		
			K€HT	2020 / 2022	2023 - 2026	2027 et suivant
DEPENSES	Foncier		13 461	0	11 958	1 503
	Mise en état des sols		4 934	38	4 423	473
	Equipement	1 - Crèche	2 280		2 280	
		Aleas	228		228	
		TOTAL EQUIPEMENT	2 508	0	2 508	0
	Travaux et frais divers VRD	2 - Rue Nina Simone	639	9	567	63
		3 - Mail Debussy	1 240	0	831	409
		4 - Rue Anatole France	995	0	995	
		5 - Rue Chopin	82	0	82	
		6 - Rue Manuel de Falla	124	0	124	
		7 - Parc Nelson Mandela	1 905	0	1 705	200
		8 - Rue de Turin + abords espaces verts	364	0	244	120
		9 - Rue Mozart	194	0	130	64
		10 - Venelle JM Naudin	124	0	0	124
		11 - Rue de Staingrad	313	0	0	313
		12 - Parvis des équipements	1 334	0	1 334	
		13 - Square des sports	726	0	0	726
		14 - Parvis du Theatre Victo Hugo	683	0	0	683
		Raccordement concessionnaires	436	0	322	114
		Travaux divers	146	0	146	
		Urbanisme temporaire	340	27	313	
		Aléas VRD	1 192	0	1 192	
		TOTAL TRAVAUX VRD	10 837	36	7 985	2 816
	Etudes générales et AMO		2 334	190	1 487	657
	Etudes et honoraires techniques de MOE		977	23	850	104
	Frais généraux aménageur		230	13	120	97
	Frais financiers		600	13	483	104
	Rémunération aménageur		2 536	634	1 268	634
	TOTAL DEPENSES		38 417	947	31 082	6 388
RECETTES	Charges foncières	Commerces et activités	248	0	248	0
		Logement libre	24 083	0	17 675	6 408
		Logement libre (prix maîtrisé)	2 109	0	1 548	561
		TOTAL CHARGES FONCIERES	26 440	0	19 471	6 969
	Participations	Lot 2B	446	0	446	0
		Lot 5A - Hors AFL	660	0	660	0
		Lot 5 bis	308	0	308	0
		TOTAL PARTICIPATION	1 414	0	1 414	0
	Produits de gestions et divers		200	0	142	58
	TOTAL RECETTES		28 054	0	21 027	7 028
RESULTAT HORS PARTICIPATIONS PUBLIQUES			-10 363	-947	-10 056	639
PARTICIPATIONS PUBLIQUES ET SUBVENTIONS	Participation collectivités	Financement de la crèche	2 708	0	2 708	0
		Participation d'équilibre EPT	4 380	0	0	4 380
	Subventions	SUBVENTION ANRU SELON LE SCORING	1 200	0	432	768
		SUBVENTION CDRU	2 025	0	1 620	405
		SUBVENTION RIF AMI URBANISME TRANSITOIRE	50	0	50	0
		Total subventions	3 275	0	2 102	1 173
	TOTAL PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS		10 363	0	4 810	5 553
RESULTAT CUMULE			0	-947	-5 246	6 192

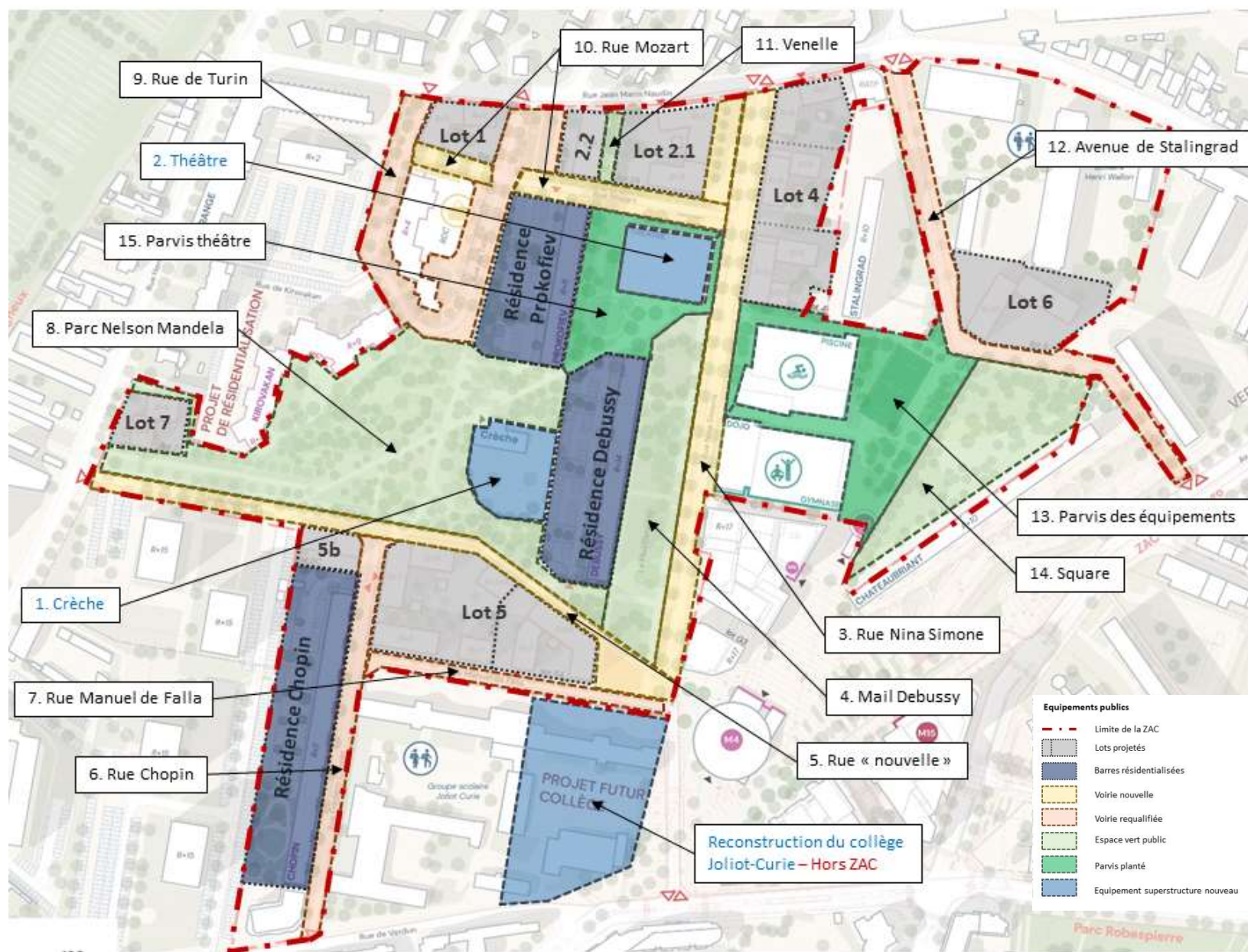
ANNEXES

- **Annexe 1** : Périmètre de la ZAC des Musiciens
- **Annexe 2** : Plan Guide
- **Annexe 3** : Plan de Repérage des équipements publics
- **Annexe 4** : Plan de la Défense incendie
- **Annexe 5** : Plan du réseau d’Alimentation en eau potable
- **Annexe 6** : Plan du réseau d’Assainissement
- **Annexe 7** : Plan du réseau d’Electricité
- **Annexe 8** : Plan du réseau d’Eclairage
- **Annexe 9** : Plan du réseau Télécom
- **Annexe 10** : Plan du réseau de Chauffage urbain et GAZ
- **Annexe 11** : Phasage prévisionnel de l’opération
- **Annexe 12** : Délibération ville sur le PEP

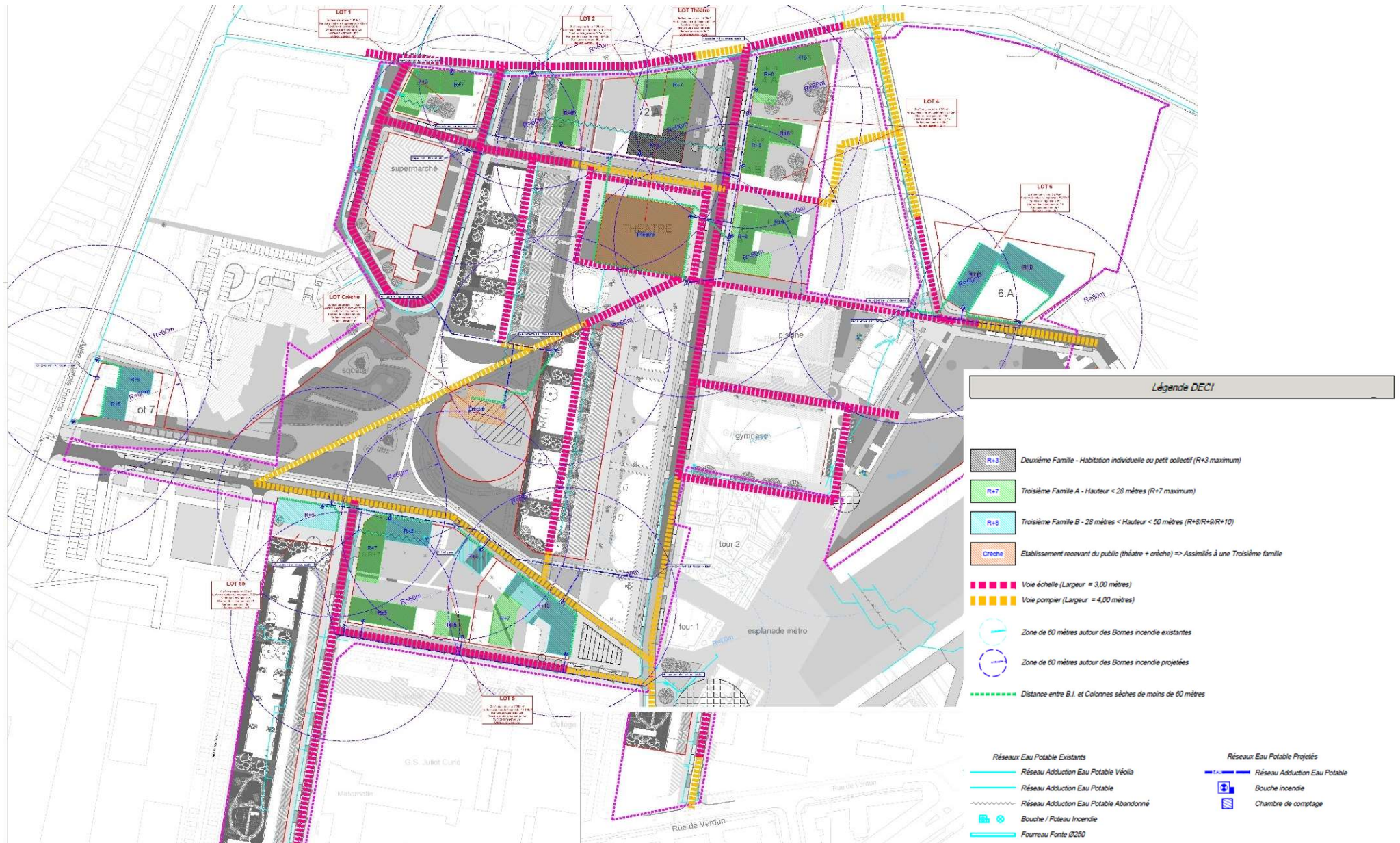
ANNEXE 1 : Périmètre de la ZAC des Musiciens



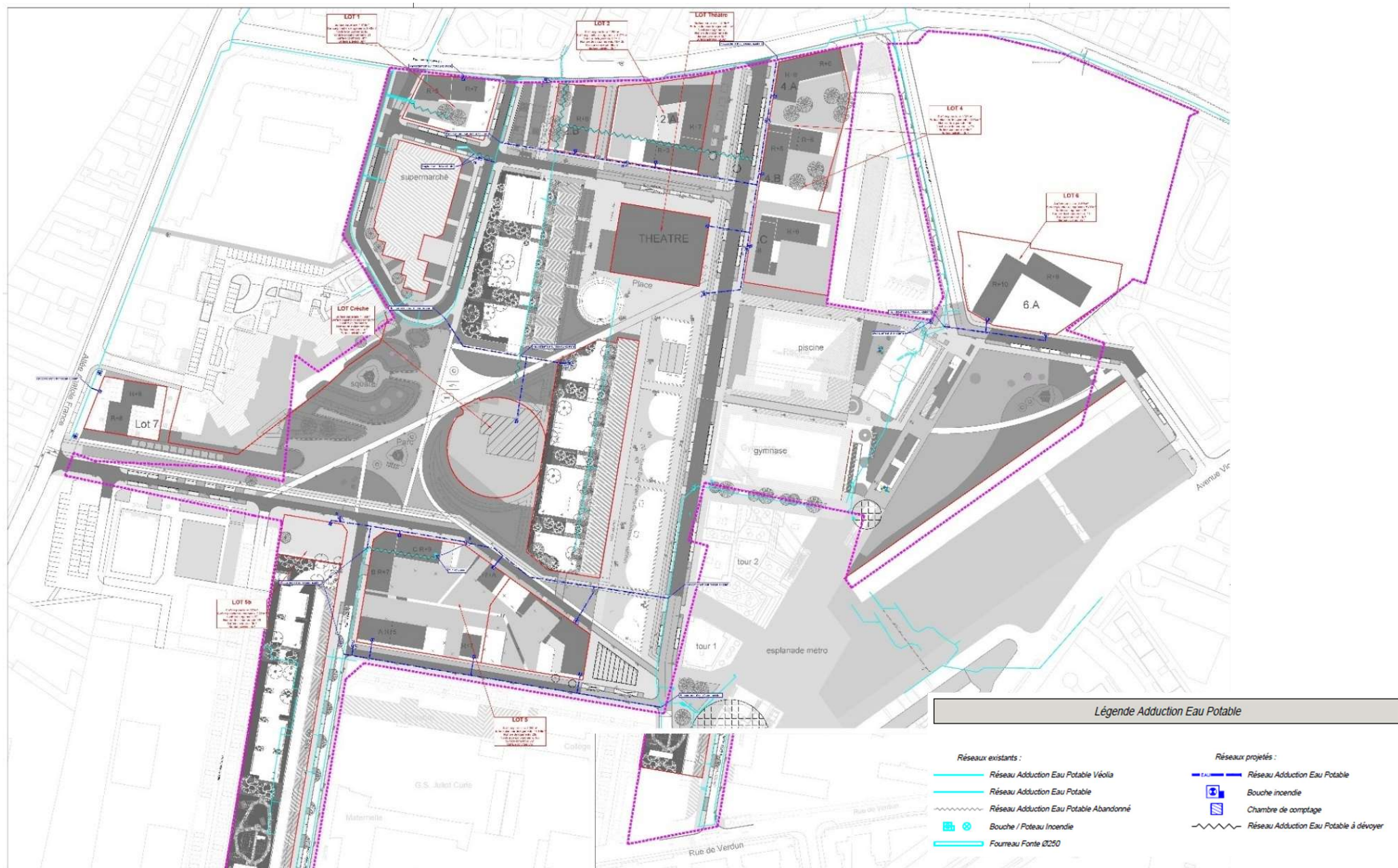
ANNEXE 3 : Plan de Repérage des équipements publics



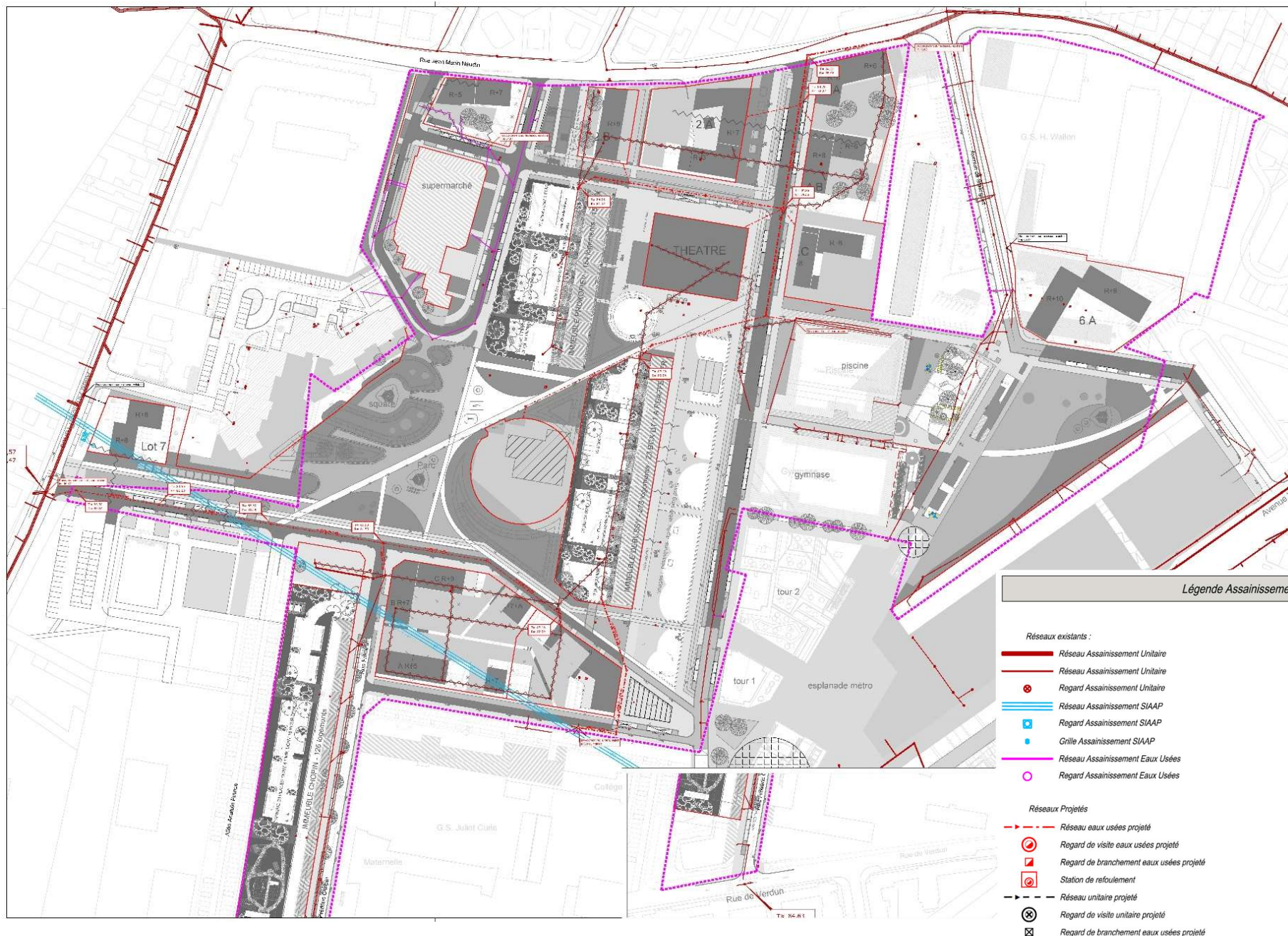
ANNEXE 4 : Plan de la Défense incendie



ANNEXE 5 : Plan du réseau d’Alimentation en eau potable



ANNEXE 6 : Plan du réseau d'Assainissement



Légende Assainissement

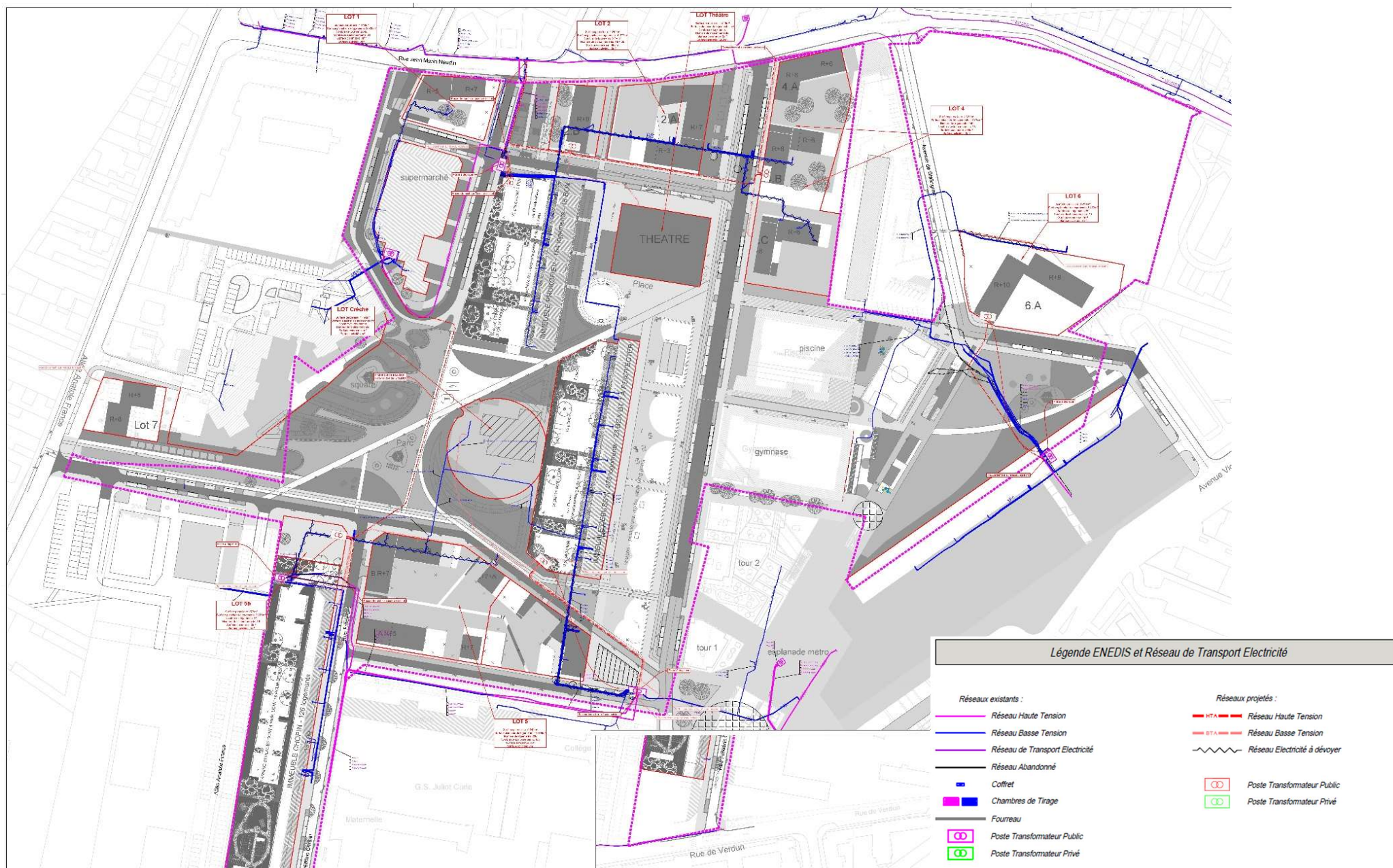
Réseaux existants :

- Réseau Assainissement Unitaire
- Réseau Assainissement Unitaire
- Regard Assainissement Unitaire
- Réseau Assainissement SIAAP
- Regard Assainissement SIAAP
- Grille Assainissement SIAAP
- Réseau Assainissement Eaux Usées
- Regard Assainissement Eaux Usées

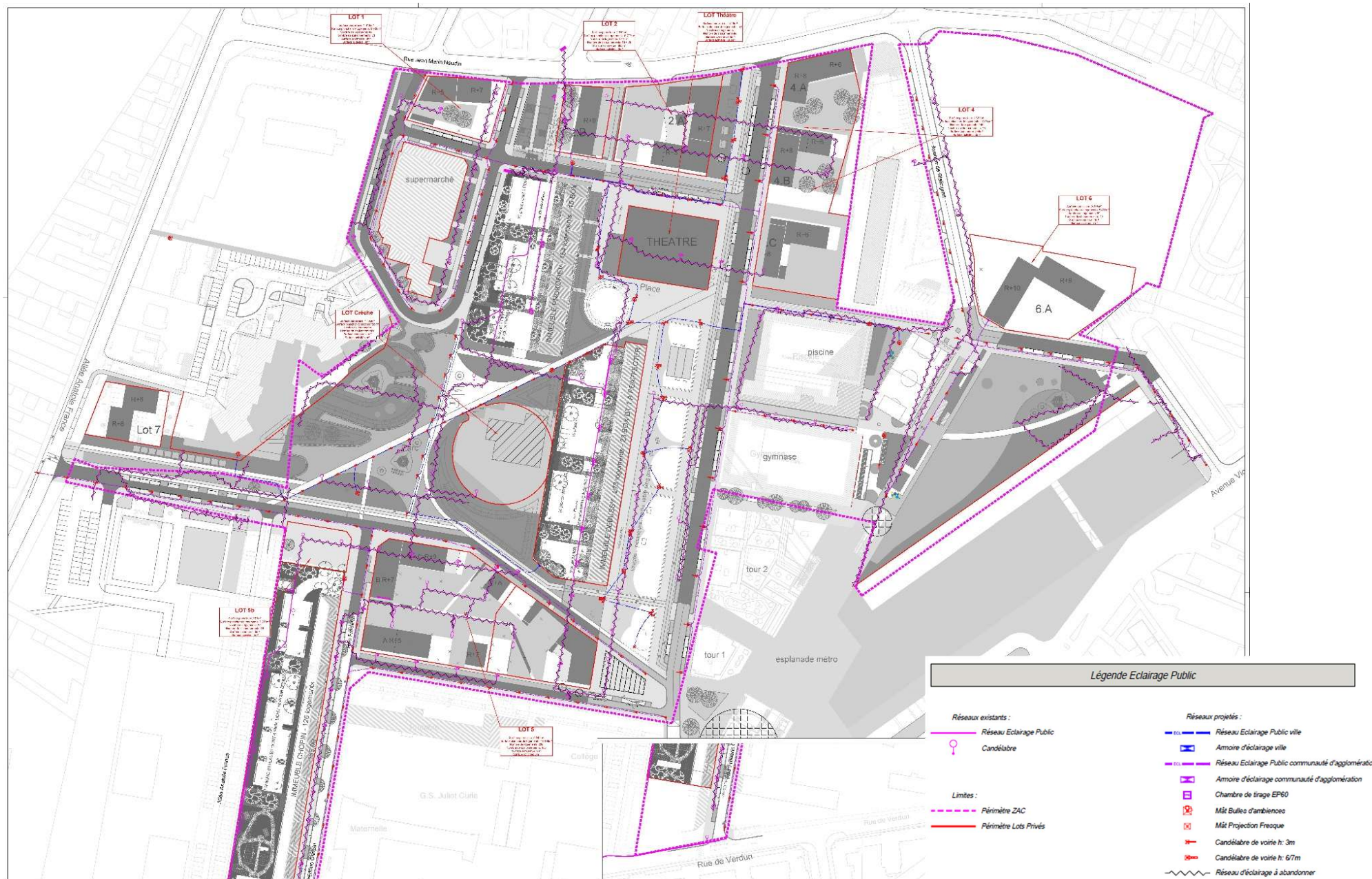
Réseaux Projétés

- - - Réseau eaux usées projeté
- Regard de visite eaux usées projeté
- Regard de branchement eaux usées projeté
- Station de refolement
- - - Réseau unitaire projeté
- Regard de visite unitaire projeté
- Regard de branchement eaux usées projeté

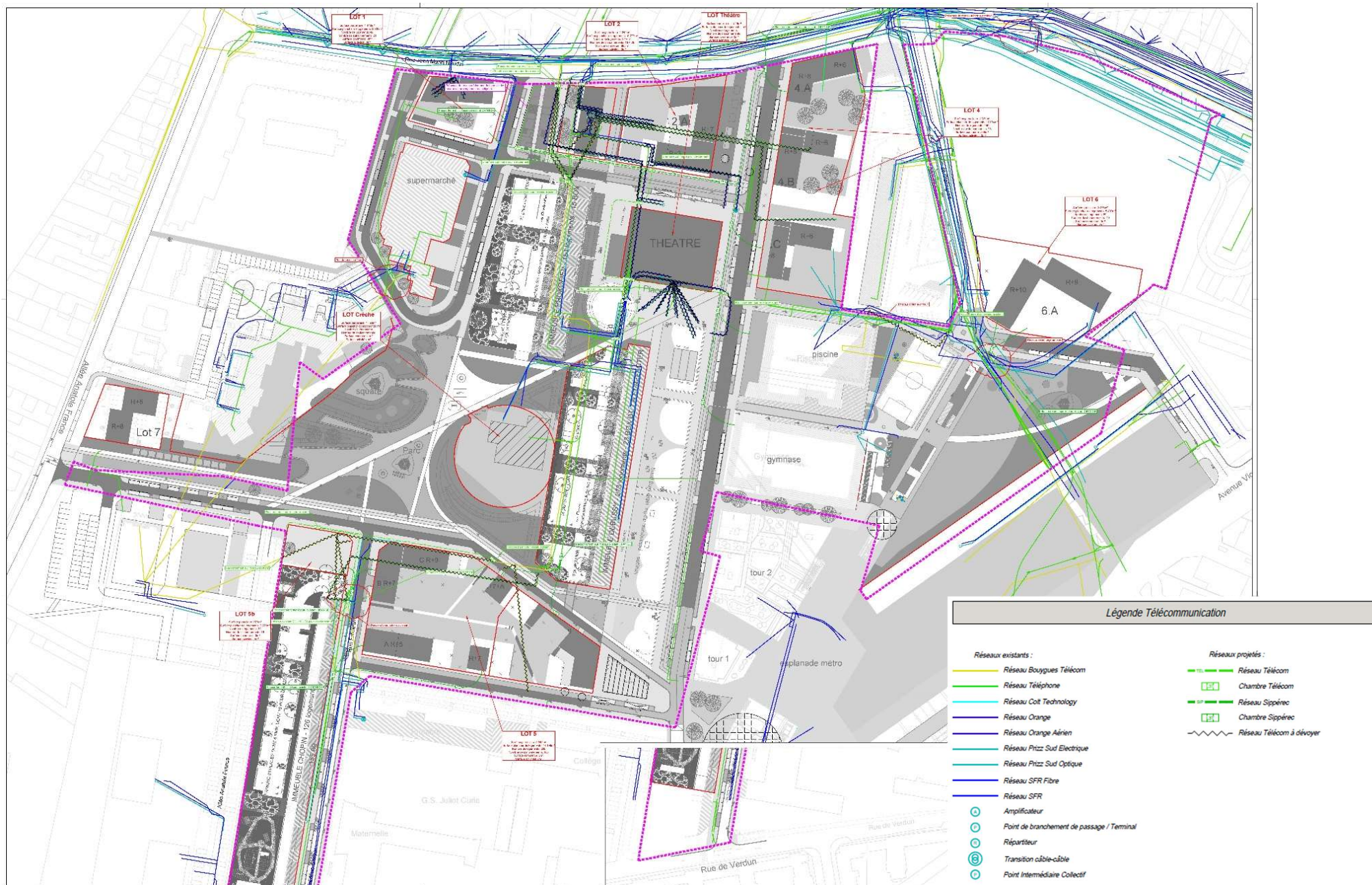
ANNEXE 7 : Plan du réseau d'Electricité



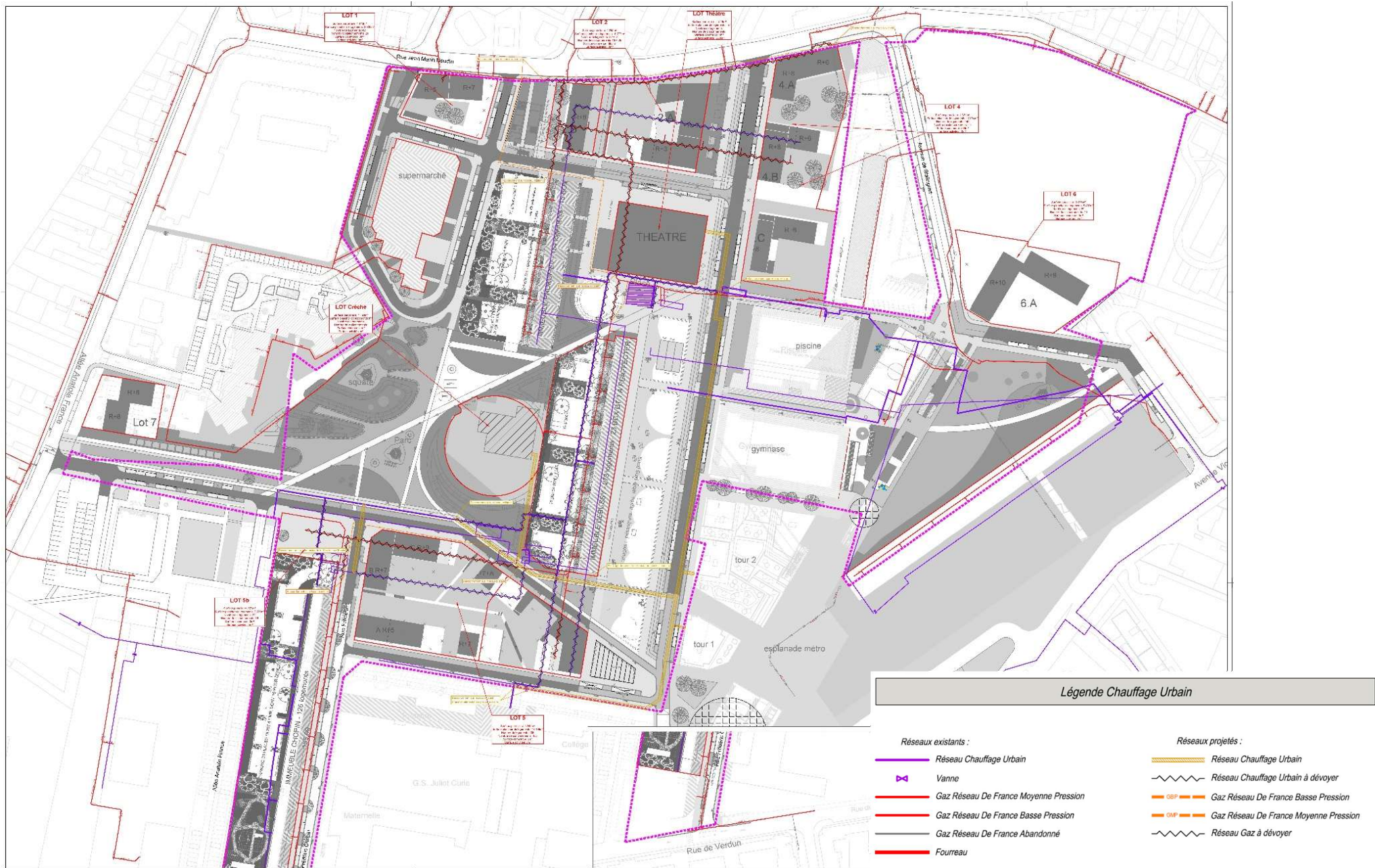
ANNEXE 8 : Plan du réseau d'Eclairage



ANNEXE 9 : Plan du réseau Télécom



ANNEXE 10 : Plan du réseau de Chauffage urbain et GAZ

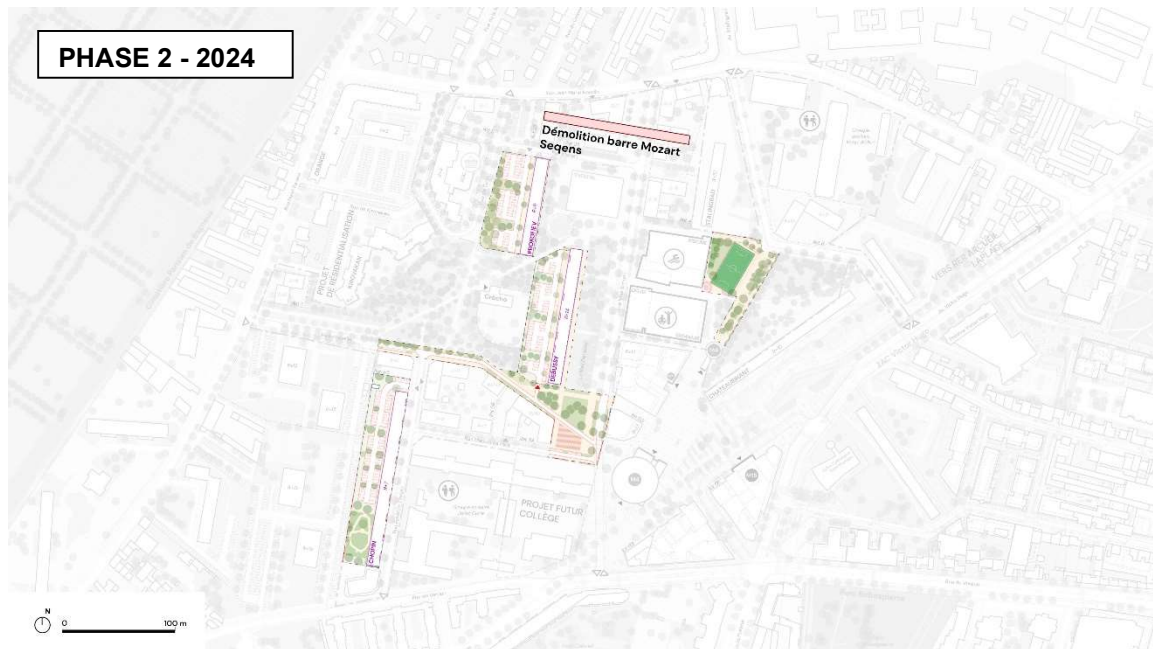


ANNEXE 11 : Phasage prévisionnel de l'opération

PHASE 1 - 2023



PHASE 2 - 2024



PHASE 3 – 2025 / 2027



PHASE 4 – 2027 / 2029





ANNEXE 12 : Délibération de la ville de Bagneux

COMMUNE DE BAGNEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 10 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt trois, le dix octobre, à 20h00, le Conseil municipal, légalement convoqué le 4 octobre 2023, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, à l'Espace Léo-Ferré sis rue Charles-Michels à Bagneux., sous la présidence de Madame Marie-Hélène AMIALE, Maire de Bagneux.

Nombre total de
membres composant le
Conseil municipal : 43

Nombre de membres
présents et représentés
lors de la séance, à
l'appel :

- présents : 33
- représentés : 6
- absents : 4

Étaient présents :

Madame Marie-Hélène AMIALE, Madame Yasmine BOUDJENAH, Monsieur Patrick DURU, Madame Aïcha MOUTAOUKIL, Monsieur Olivier BARBEROUSSE, Madame Chloé TRIVIDIC, Monsieur Alain LE THOMAS, Monsieur Bruno TUDER, Madame Hélène CILLIERES, Monsieur Laurent KANDEL, Madame Ingrid BIDAULT, Monsieur Mouloud HADDAD, Monsieur Jean Pierre QUILGARS, Monsieur Paul BENSOUSSAN, Monsieur Michel REYNAUD, Monsieur Nicolas GUILLEMIN, Madame Blodine B.CANAL, Madame Corinne PUJOL, Madame Laurence SALAUN, Monsieur Rémy LACRAMPE, Monsieur Farid HOUSNI, Monsieur James NDJEHOYA, Monsieur Lionel CHASSAT, Madame Rafaëlla FOURNIER, Monsieur Sidi DIMBAGA, Madame Fanny DOUVILLE, Monsieur Mehdi TEDJANI, Madame Claire GABIACHE, Monsieur Hakim ABDYOU, Madame Agnès BALSECA, Madame Fatima KADOUCI, Monsieur Serges Kader OUEDRAOGO, Madame Nasséra HENNOUCHE

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Madame Pascale MEKER à Monsieur Patrick DURU, Madame Elisabeth FAUVEL à Monsieur Mouloud HADDAD, Madame Nezha CHAMI OUADDANE à Madame Hélène CILLIERES, Madame Léa BIZERAY à Madame Chloé TRIVIDIC, Monsieur Patrice MARTIN à Madame Fatima KADOUCI, monsieur Jean-louis PINARD à Monsieur Farid HOUSNI

Étaient absent(e)s :

Monsieur Gilbert ZAMBETTI, Monsieur Jean Luc ROUSSEAU, Monsieur Saïd ZANI, Madame Joëlle CHIRINIAN

Votes pour : 39
Votes contre : 0
Abstentions : 0
NPPV : 0

Les membres présents formant la majorité des conseillers en exercice, ils peuvent valablement délibérer en application de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Le Maire ayant ouvert la séance et l'appel nominal des conseillers municipaux ayant été effectué, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code précité, à la désignation d'un secrétaire dans le sein du conseil.

Mme Yasmine BOUDJENAH ayant obtenu la majorité des suffrages, elle a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

DEL_20231010_13

**Approbation du principe de réalisation
des équipements publics de la ZAC des
Musiciens devant revenir à la ville de
Bagneux**

COMMUNE DE BAGNEUX

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DEL_20231010_13

Aménagement urbain

ZAC des Musiciens: Programme des équipements publics

Objet : **Approbation du principe de réalisation des équipements publics de la ZAC des Musiciens devant revenir à la ville de Bagneux**

Le Conseil municipal,

À l'unanimité,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 311-4, L.300-5 et R.311-7 ;

Vu l'inscription du quartier de la Pierre plate dans la liste des quartiers dits d'intérêt national en mars 2015 par le conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Bagneux du 31 janvier 2017 approuvant les modalités de la concertation et des objectifs poursuivis en vue de la création de la ZAC pour le projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre plate ;

Vu le compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU reçu le 25 juillet 2019, concernant la validation du projet de renouvellement urbain de la Pierre plate ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 19 septembre 2019, approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC des Musiciens à Bagneux ;

Vu la mise à disposition au public par voie électronique du dossier de création de la ZAC des Musiciens à Bagneux, qui s'est déroulée du 22 octobre 2019 au 22 novembre 2019 ;

Vu la délibération du Bureau de territoire de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris du 30 janvier 2020, concernant le lancement de la procédure de consultation d'un aménageur pour la réalisation de la future Zone d'aménagement concerté dite des Musiciens ;

Vu la délibération du Conseil de territoire du 24 février 2020 approuvant la création de la ZAC des Musiciens à Bagneux ;

Vu la délibération du Bureau de territoire du 29 janvier 2021 désignant l'aménageur de la ZAC des Musiciens et approuvant le traité de concession d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil de territoire du 10 février 2021 approuvant la rectification du périmètre de la ZAC des Musiciens dans le cadre du dossier de création de la ZAC ;

Vu l'avis de la commission municipale unique du 5 octobre 2023 ;

Considérant que les études complémentaires, menées depuis 2021, permettent de présenter, conformément à l'article R. 111-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens, ainsi que le projet de programme des équipements publics, dont l'approbation est prévue au Conseil de territoire de Vallée Sud-Grand Paris le 14 décembre 2023 ;

Considérant que le programme global des constructions prévoit :

- la réalisation d'environ 42 000m² de surface de plancher ;
- la restructuration de l'offre en équipements publics de superstructure et d'infrastructure.

Considérant que la ZAC des Musiciens s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain d'un quartier déjà constitué dans lequel certains équipements publics sont déjà existants et doivent être réhabilités quand d'autres doivent être créés

Considérant que le projet de programme des équipements publics décline l'ensemble des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la ZAC des Musiciens, que plusieurs équipements publics sont destinés à être incorporés au patrimoine de la ville de Bagneux et que la ville participe au financement de certains équipements publics (crèche) ;

Considérant que ces équipements seront réalisés sous concessionnaire de la ZAC ;

Considérant que l'aménageur prendra à sa charge la réalisation et le financement des équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone ;

Considérant que lorsque le projet de programme des équipements publics « *comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.* »

Considérant que l'approbation du principe de réalisation des équipements publics, en Conseil municipal de la Ville de Bagneux, est un préalable à l'approbation au Conseil de territoire du dossier de réalisation de la ZAC,

Considérant que ces équipements feront l'objet à leur achèvement, d'une remise d'ouvrage à la Ville,

Ayant entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : d'approuver le principe de réalisation, dans le cadre de la ZAC des Musiciens, des équipements publics devant revenir à la ville de Bagneux, tels que mentionnés dans le programme des équipements publics ci-annexé ;

Article 2 : d'approuver l'incorporation de ces équipements dans le patrimoine communal ;

Article 3 : d'approuver les modalités de financement de ces équipements publics conformément au projet de programme des équipements publics ci-annexé.

Article 4 : d'autoriser la Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Article 5 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux formé par les personnes auxquelles elle fait grief dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Ce recours contentieux doit être introduit auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4, boulevard de l'Hautil à Cergy (95000). Il peut être intenté par voie dématérialisée au moyen de l'application informatique dénommée « télérecours citoyens » (accessible à partir du site Internet www.telerecours.fr).

Article 6 : la présente délibération sera transmise au préfet des Hauts-de-Seine, au comptable public de Montrouge, et publiée en ligne sur le site Internet de la Commune.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits et, après lecture, les membres présents ayant signé.

**Pour extrait conforme,
Pour le Maire, et par délégation,**



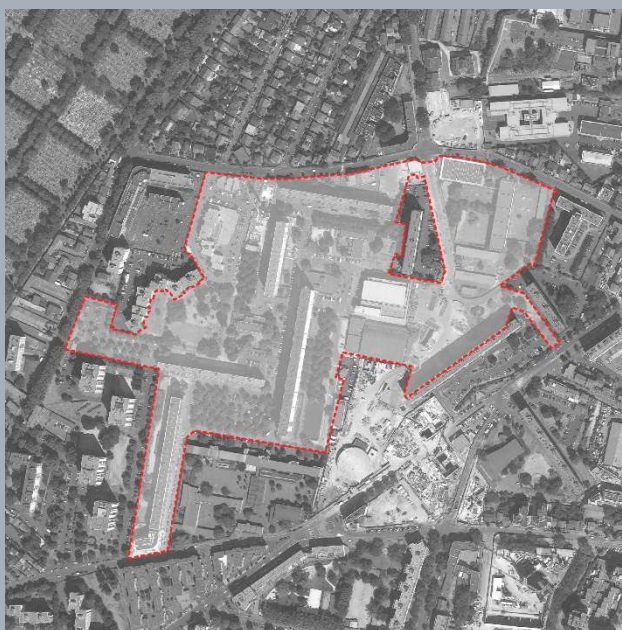
Signé par : Caroline METAIS

Date : 12/10/2023

Qualité : Directrice Générale

Adjointe des Services

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "C. Metais", is written over the printed name and title.



PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC

Octobre 2023

ZAC des musiciens - Bagneux

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZAC

Liste des équipements publics de la ZAC

Le programme d'équipements publics de la ZAC des Musiciens correspond aux voiries, aux réseaux divers, aux espaces publics et aux équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants de la ZAC.

Il contient précisément les équipements suivants, figurés également au plan de repérage général des équipements publics de la ZAC :

Equipements de superstructure

1. Rénovation et extension Crèche de 60 berceaux.
2. Nouveau Théâtre, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris (VSGP)

Equipements d'infrastructure voirie

3. Aménagement de la rue Nina Simone, entre la Rue de Verdun et la Rue Jean Marin Naudin.
4. Aménagement du Mail Debussy le long de la Rue Nina Simone.
5. Aménagement de la rue « Nouvelle », entre l'avenue Henri Ravera et la rue Nina Simone.
6. Réaménagement de la rue Chopin de la rue Rossini (désaffectée) à la Rue de Verdun.
7. Aménagement de la rue Manuel de Falla
8. Réaménagement et extension du Parc Nelson Mandela
9. Réaménagement de la Rue de Turin en boucle à l'intérieur du quartier depuis la Rue Jean Marin Naudin, et de ses abords
10. Décalage et extension de la rue Mozart, entre la nouvelle rue Nina Simone et la Rue de Turin.
11. Aménagement venelle piétonne
12. Réaménagement et extension de l'Avenue de Stalingrad entre la Rue Jean Marin Naudin et l'Avenue Victor Hugo
13. Aménagement du parvis des équipements, dans le prolongement de la place Lucie Aubrac, et accueillant le nouveau City Stade au droit de la piscine de Bagneux.
14. Aménagement du square à l'ouest de la résidence Martyrs de Chateaubriant
15. Aménagement du parvis du Théâtre

Equipements d'infrastructure réseaux

16. Création ou transformation du réseau d'assainissement
17. Création ou transformation du réseau d'éclairage public
18. Création ou transformation du réseau d'éclairage sur le foncier privé de la ville (parc, square et jardin)
19. Création ou transformation du réseau d'eau potable et de défense incendie
20. Création ou transformation du réseau d'électricité
21. Création ou transformation du réseau de chauffage urbain
22. Création ou transformation du réseau de télécommunications

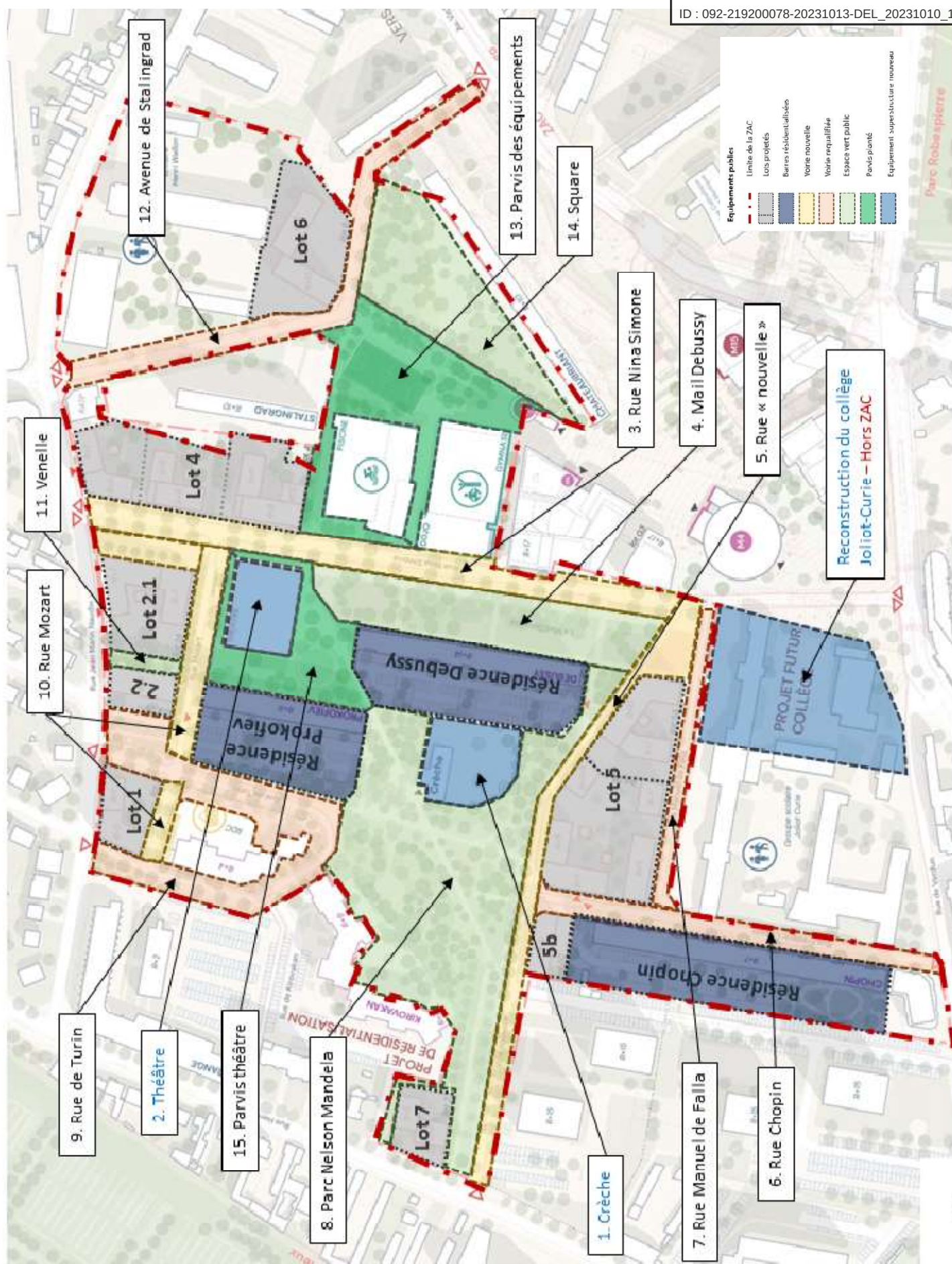
Equipement de superstructure - hors ZAC

- Démolition et reconstruction du Collège Joliot Curie, sous maîtrise d'ouvrage du CD92

Tableau synthétique des équipements publics de la ZAC :

		Maitre d'ouvrage	Gestionnaire	Financement
<u>Equipements de superstructure</u>				
1	Crèche	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur / Ville de Bagneux
2	Théâtre	VSGP	VSGP	VSGP
<u>Equipements d'infrastructure voirie</u>				
3	Rue Nina Simone	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
4	Mail Debussy	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
5	Rue « Nouvelle »	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
6	Rue Chopin	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
7	Rue Manuel de Falla	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
8	Parc Nelson Mandela	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
9	Rue de Turin	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
10	Rue Mozart	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
11	Venelle piétonne	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
12	Avenue de Stalingrad	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
13	Parvis des équipements	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
14	Square	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
15	Parvis du Théâtre	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
<u>Equipements d'infrastructure réseaux</u>				
16	Réseau d'assainissement	Aménageur	VSGP	Aménageur
17	Réseau d'éclairage public	Aménageur	VSGP	Aménageur
18	Réseau d'éclairage sur le foncier privé de la ville	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
19	Réseau d'eau potable et de défense incendie	Aménageur	VSGP / Veolia	Aménageur
20	Réseau d'électricité	Aménageur	ENEDIS	Aménageur
21	Réseau de chauffage urbain	Dalkia / Bageops	Dalkia / Bageops	Dalkia / Bageops
22	Réseau de télécommunications	Aménageur	SIPPEREC	Aménageur

Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.



Plan de repérage des équipements publics de la ZAC (annexe 3)

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

7.2.3.10 Délibération 108 CT 14-12-2023 -
ZAC des musiciens



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : ZAC des Musiciens
à Bagneux - Approbation du
Programme des Équipements
Publics**

Publié le 21/12/23

Date de réception préfecture :
21/12/23

Accusé de réception en
préfecture :
92-200057966-20231214-
Imc112163-DE-1-1

Par suite d'une convocation en date du 8 décembre 2023, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ÉTAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, M. Rodéric AARSSE, M. Said AIT-OUARAZ, M. Jean-Philippe ALLARDI, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, Mme Elodie DORFIAC, M. Patrick DURU, Mme Claude FAVRA, Mme Anne FAURET, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain GAZO, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, M. Maroun HOBEIKA, Mme Colette HUARD, M. Fabien HUBERT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Dominique LAFON, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, M. David MAUGER, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, M. Gilles MERGY, Mme Françoise MONTSENY, M. Paul-André MOULY, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POULLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, Mme Marie-Sophie LESUEUR, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Mariam SHARSHAR, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, Mme Isabelle DRANCY.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Philippe LAURENT à M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Lounes ADJROUD à Mme Nadège AZZAZ, M. Bernard FOISY à M. Patrice RONCARI, Mme Martine GOURIET à Mme Elodie DORFIAC, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE à Mme Colette HUARD, M. Stéphane JACQUOT à Mme Françoise MONTSENY, Mme Corinne MARE-DUGUER à M. Serge KEHYAYAN, Mme Aïcha MOUTAOUKIL à Mme Corinne PARMENTIER, M. Philippe PEMEZEC à M. Jean-Didier BERGER, M. Jacques PERRIN à M. Benoit BLOT, Mme Laurianne ROSSI à M. Paul-André MOULY, Mme Stéphanie SCHLIENGER à M. Jean-Yves SENANT, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à M. Etienne LENGEREAU, M. Patrick XAVIER à Mme Marie-Sophie LESUEUR.

ABSENTS EXCUSES :

M. Didier DINCHER, Mme Sarah HAMDY, M. Patrice MARTIN.
M. Stéphane ASTIC.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Madame Marie COLAVITA est désignée pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 14 décembre 2023

Objet : ZAC des Musiciens à Bagneux - Approbation du Programme des Equipements Publics

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'Urbanisme et notamment l'article L.300-1 et les articles L.311-1 et R.311-1 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU l'inscription du quartier de la Pierre plate dans la liste des quartiers dits d'intérêt national en mars 2015 par le conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU),

VU la délibération du Conseil municipal de Bagneux du 31 janvier 2017 approuvant les modalités de la concertation et des objectifs poursuivis en vue de la création de la ZAC pour le projet de renouvellement urbain et social du quartier de la Pierre plate,

VU le compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU reçu le 25 juillet 2019, concernant la validation du projet de renouvellement urbain de la Pierre plate,

VU la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 19 septembre 2019, approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC des Musiciens à Bagneux,

VU la mise à disposition au public par voie électronique du dossier de création de la ZAC des Musiciens à Bagneux, qui s'est déroulée du 22 octobre 2019 au 22 novembre 2019,

VU la délibération du Conseil de territoire du 24 février 2020 approuvant la création de la ZAC des Musiciens à Bagneux,

VU la séance d'installation du Conseil de territoire le 10 juillet 2020 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération du Bureau de territoire du 29 janvier 2021 désignant l'aménageur de la ZAC des Musiciens et approuvant le traité de concession d'aménagement,

VU la délibération du Conseil de territoire du 10 février 2021 approuvant la rectification du périmètre de la ZAC des Musiciens dans le cadre du dossier de création de la ZAC,

VU la délibération du Conseil municipal de Bagneux en date du 10 octobre 2023 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC des Musiciens, le principe de la réalisation des équipements publics relevant de la compétence de la ville de Bagneux et leur incorporation dans le patrimoine communal,

VU la délibération du Conseil de territoire du 14 décembre 2023 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Musiciens à Bagneux,

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement, politique de la ville, développement économique, social et solidaire du 7 décembre 2023,

CONSIDERANT que l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure le projet d'aménagement de la ZAC des Musiciens à Bagneux,

CONSIDERANT que le programme d'équipements publics à réaliser dans la ZAC du quartier des Paradis lequel est annexé est prêt à être approuvé, a été établi conformément aux dispositions des articles R.311-7 et R.311-8 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'il revient donc au Conseil de Territoire de l'approuver,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 – APPROUVE le programme des équipements publics de la ZAC des Musiciens à Bagneux, tel qu'annexé à la présente délibération et établi conformément aux dispositions des articles R.311-7 et R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – INFORME que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.311-5 et R.311-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIT que la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame le Maire de Bagneux,
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses.

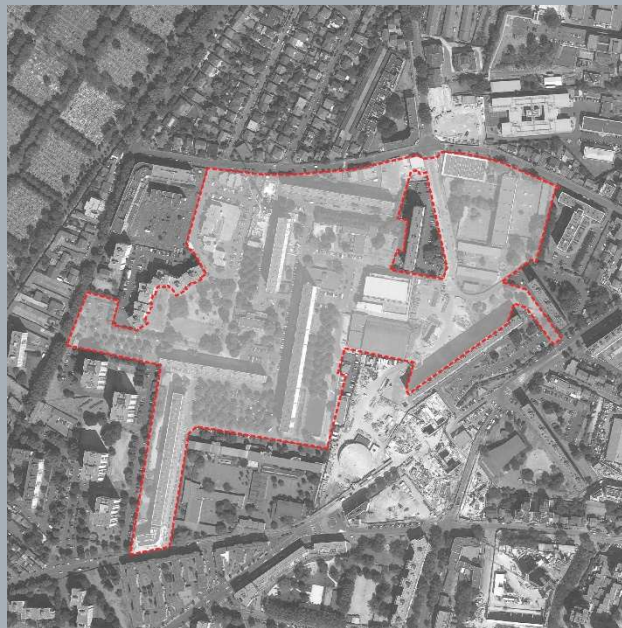
ARTICLE 4 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA)

ARTICLE 5 – DIT que la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER



PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC

Octobre 2023

ZAC des musiciens - Bagneux

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZAC

Liste des équipements publics de la ZAC

Le programme d'équipements publics de la ZAC des Musiciens correspond aux voiries, aux réseaux divers, aux espaces publics et aux équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants de la ZAC.

Il contient précisément les équipements suivants, figurés également au plan de repérage général des équipements publics de la ZAC :

Equipements de superstructure

1. Rénovation et extension Crèche de 60 berceaux.
2. Nouveau Théâtre, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris (VSGP)

Equipements d'infrastructure voirie

3. Aménagement de la rue Nina Simone, entre la Rue de Verdun et la Rue Jean Marin Naudin.
4. Aménagement du Mail Debussy le long de la Rue Nina Simone.
5. Aménagement de la rue « Nouvelle », entre l'avenue Henri Ravera et la rue Nina Simone.
6. Réaménagement de la rue Chopin de la rue Rossini (désaffectée) à la Rue de Verdun.
7. Aménagement de la rue Manuel de Falla
8. Réaménagement et extension du Parc Nelson Mandela
9. Réaménagement de la Rue de Turin en boucle à l'intérieur du quartier depuis la Rue Jean Marin Naudin, et de ses abords
10. Décalage et extension de la rue Mozart, entre la nouvelle rue Nina Simone et la Rue de Turin.
11. Aménagement venelle piétonne
12. Réaménagement et extension de l'Avenue de Stalingrad entre la Rue Jean Marin Naudin et l'Avenue Victor Hugo
13. Aménagement du parvis des équipements, dans le prolongement de la place Lucie Aubrac, et accueillant le nouveau City Stade au droit de la piscine de Bagneux.
14. Aménagement du square à l'ouest de la résidence Martyrs de Chateaubriant
15. Aménagement du parvis du Théâtre

Equipements d'infrastructure réseaux

16. Création ou transformation du réseau d'assainissement
17. Création ou transformation du réseau d'éclairage public
18. Création ou transformation du réseau d'éclairage sur le foncier privé de la ville (parc, square et jardin)
19. Création ou transformation du réseau d'eau potable et de défense incendie
20. Création ou transformation du réseau d'électricité
21. Création ou transformation du réseau de chauffage urbain
22. Création ou transformation du réseau de télécommunications

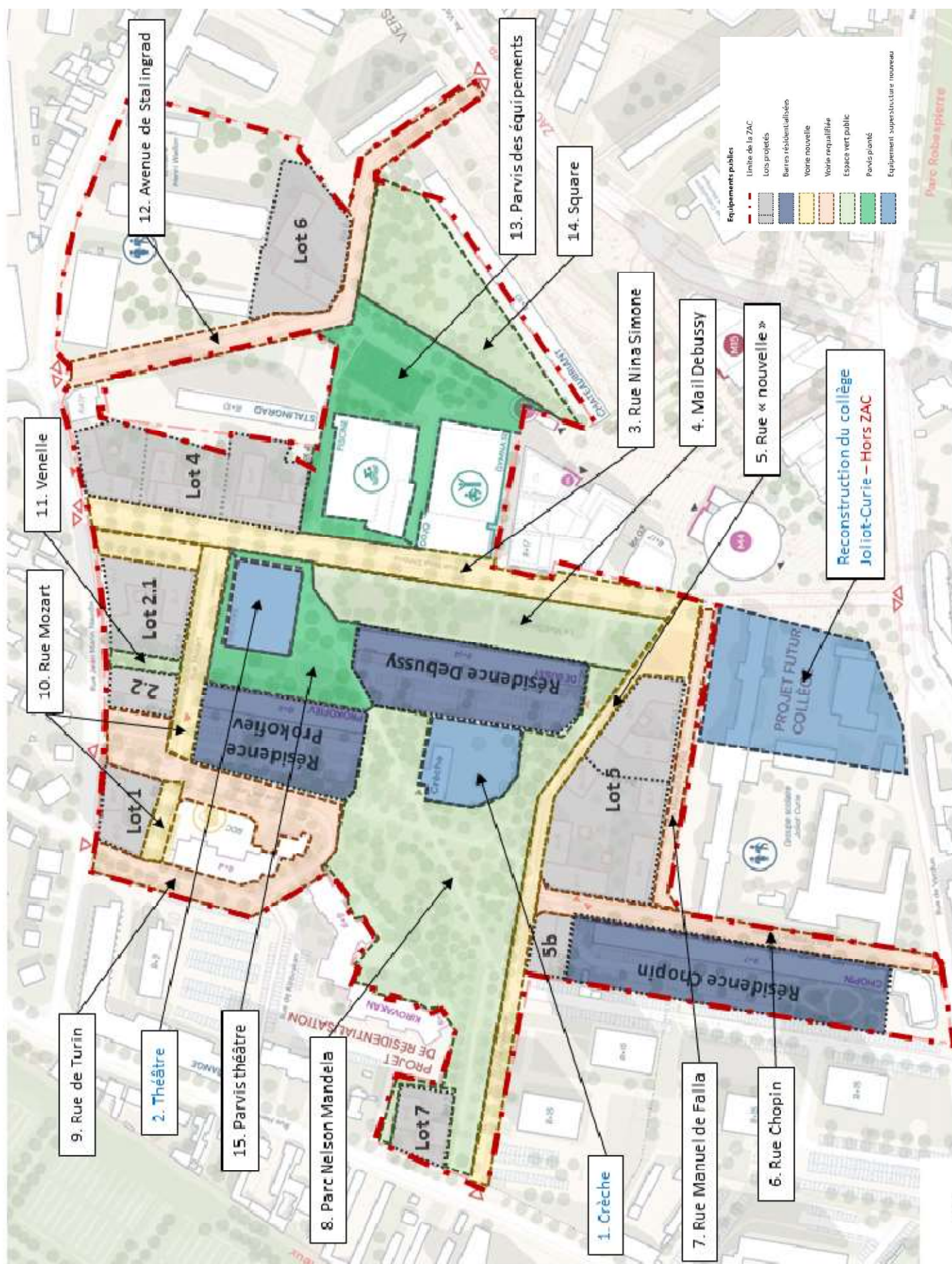
Equipement de superstructure - hors ZAC

- Démolition et reconstruction du Collège Joliot Curie, sous maîtrise d'ouvrage du CD92

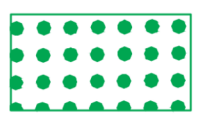
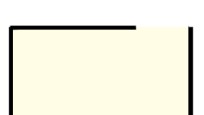
Tableau synthétique des équipements publics de la ZAC :

		Maitre d'ouvrage	Gestionnaire	Financement
<u>Equipements de superstructure</u>				
1	Crèche	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur / Ville de Bagneux
2	Théâtre	VSGP	VSGP	VSGP
<u>Equipements d'infrastructure voirie</u>				
3	Rue Nina Simone	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
4	Mail Debussy	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
5	Rue « Nouvelle »	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
6	Rue Chopin	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
7	Rue Manuel de Falla	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
8	Parc Nelson Mandela	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
9	Rue de Turin	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
10	Rue Mozart	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
11	Venelle piétonne	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
12	Avenue de Stalingrad	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
13	Parvis des équipements	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
14	Square	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
15	Parvis du Théâtre	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
<u>Equipements d'infrastructure réseaux</u>				
16	Réseau d'assainissement	Aménageur	VSGP	Aménageur
17	Réseau d'éclairage public	Aménageur	VSGP	Aménageur
18	Réseau d'éclairage sur le foncier privé de la ville	Aménageur	Ville de Bagneux	Aménageur
19	Réseau d'eau potable et de défense incendie	Aménageur	VSGP / Veolia	Aménageur
20	Réseau d'électricité	Aménageur	ENEDIS	Aménageur
21	Réseau de chauffage urbain	Dalkia / Bageops	Dalkia / Bageops	Dalkia / Bageops
22	Réseau de télécommunications	Aménageur	SIPPEREC	Aménageur

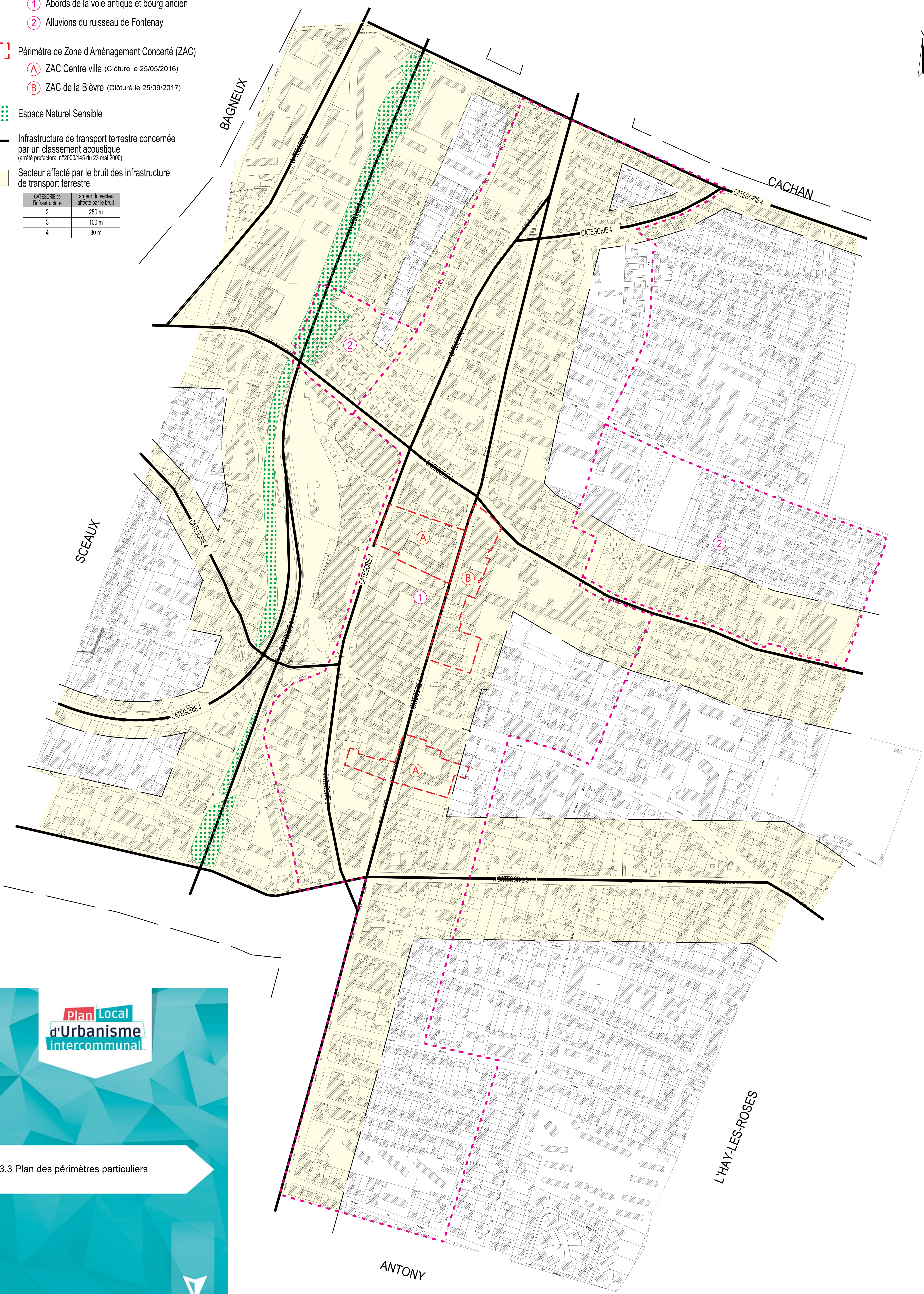
Conformément à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements publics visant à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.



Plan de repérage des équipements publics de la ZAC (annexe 3)

-  Zone de sensibilité archéologique (source : DRAC 2009)
- ① Abords de la voie antique et bourg ancien
 - ② Alluvions du ruisseau de Fontenay
-  Périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- A ZAC Centre ville (Clôturé le 25/05/2016)
 - B ZAC de la Bièvre (Clôturé le 25/09/2017)
-  Espace Naturel Sensible
-  Infrastructure de transport terrestre concernée par un classement acoustique (arrêté préfectoral n°2000/145 du 23 mai 2000)
-  Secteur affecté par le bruit des infrastructures de transport terrestre

Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
2	250 m
3	100 m
4	30 m



Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

7.4.3.6 ZAC Centrale



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



Délibération n°010

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 2 FÉVRIER 2017

URBANISME - TRAVAUX

Création de la ZAC « Châtenay-Malabry Parc-Centrale ».

L'AN DEUX MIL DIX SEPT, le 2 février à 19 heures 30, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de CHÂTENAY-MALABRY légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Premier Vice-Président du Conseil Départemental.

VOTE :

POUR : 38

CONTRE : 1

PRÉSENTS :

M. SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Premier Vice-Président du Conseil Départemental.

M. MARTINERIE, Mme FRAISSINET, M. BACHELIER, Mme TSILIKAS, M. SEGAUD, Mme FOMBARON, M. GHIGLIONE, M. CANAL, M. DE SAINT-JORES, Mme PEYTHIEUX, Adjointes au Maire.

Mme CHINAN, Mme SALL, M. KORDJANI, Mme GUILLARD, Mme BOUCHARD, Mme HELIES, M. DEBROSSE, M. LANGERON, M. FEUGERE, M. DEBRAY, Mme PUYFAGES, M. TEIL, Mme DEFACQ-MULLER, M. ROLAO, Mme LEON, M. BALTZER, Mme AUFFRET, M. DESSEN, Mme DELAUNE, M. VERHÉE, Mme SENE, M. LEMOINE, Mme BOXBERGER, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme AUDOUIN, Adjointe au Maire.

M. COQUIN, Mme CHOQUET, Mme SOURY, M. NAYAGOM, Conseillers Municipaux.

PROCURATIONS :

Mme AUDOUIN	procuration à	Mme TSILIKAS
M. COQUIN	procuration à	M. FEUGERE
Mme CHOQUET	procuration à	Mme GUILLARD
Mme SOURY	procuration à	Mme BOUCHARD
M. NAYAGOM	procuration à	M. DEBROSSE

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Madame Adeline LEON, Conseillère Municipale.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants,

VU l'étude d'impact environnemental,

VU l'avis de l'Autorité Environnementale du 13 décembre 2016,

VU la délibération du Conseil municipal de ce jour tirant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale sur l'opération d'aménagement pour la réalisation d'un éco-quartier sur le site de l'École Centrale,

VU la délibération du Conseil Municipal de ce jour tirant le bilan de la concertation sur l'opération d'aménagement pour la réalisation d'un éco-quartier sur le site de l'École Centrale,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2012, en cours de modification,

VU le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée « Châtenay-Malabry Parc-Centrale »,

CONSIDÉRANT que la procédure de la Zone d'Aménagement Concertée est la plus adaptée pour mettre en œuvre le projet d'aménagement des terrains de l'Ecole Centrale en éco-quartier,

CONSIDÉRANT la saisine de la Commission n°4 « Urbanisme et Logement, Travaux, Environnement, Développement Numérique »,

SUR PROPOSITION de Monsieur SEGAUD rapporteur de ce dossier,

APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : D'approuver le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée « Châtenay-Malabry Parc-Centrale » dont le programme prévisionnel des constructions qui figure en annexe.

ARTICLE 2 : De créer la Zone d'Aménagement Concertée « École Centrale » sur le périmètre présent dans le dossier de création qui figure en annexe.

ARTICLE 3 : D'exclure l'application de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la ZAC.

ARTICLE 4 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ces formalités de publicité mentionneront que le dossier peut être consulté du lundi au vendredi de 8h30 à 12 h30 et de 13h30 à 17h30 en mairie.

ARTICLE 5 : Ampliation de la présente délibération sera adressée à :
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus et ont signé le registre les membres présents.

Délibération

Reçue en Préfecture le : 06 FEV. 2017

Publiée le : 06 FEV. 2017

Certifiée exécutoire par le Maire

En application de l'article 2131-1 du C.G.C.T



**Le Maire
Georges SIFFREDI**

Premier Vice-Président du Conseil Départemental

Pour ampliation
Le Directeur Général des Services

Georges ROCA



Délibération n°100

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2017****URBANISME - TRAVAUX****Approbation du programme des équipements publics de la ZAC « Châtenay-Malabry Parc-Centrale ».**

L'AN DEUX MIL DIX SEPT, le 28 septembre à 19 heures 30, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de CHÂTENAY-MALABRY légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Premier Vice-Président du Conseil Départemental.

VOTE**POUR : 38****ABSTENTION : 1****PRÉSENTS**

M. SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Premier Vice-Président du Conseil Départemental.

M. MARTINERIE, Mme FRAISSINET, M. BACHELIER, M. SEGAUD, Mme FOMBARON, M. CANAL, M. DE SAINT-JORES, Mme PEYTHIEUX, Mme CHINAN, Adjointes au Maire.

Mme SALL, Mme GUILLARD, Mme BOUCHARD, Mme HELIES, M. DEBROSSE, M. LANGERON, M. FEUGERE, M. DEBRAY, Mme PUYFAGES, Mme SOURY, M. NAYAGOM, Mme DEFACQ-MULLER, M. ROLAO, Mme LEON, M. BALTZER, M. DESSEN, Mme BOYER, Mme DELAUNE, M. VERHÉE, Mme SENE, Mme BOXBERGER, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS

Mme TSILIKAS, M. GHIGLIONE, Adjointes au Maire.

M. KORDJANI, M. COQUIN, Mme CHOQUET, M. TEIL, Mme AUFFRET, M. LEMOINE, Conseillers Municipaux.

PROCURATIONS

Mme TSILIKAS	procuration à	M. MARTINERIE
M. GHIGLIONE	procuration à	M. SEGAUD
M. KORDJANI	procuration à	Mme GUILLARD
M. COQUIN	procuration à	Mme HELIES
Mme CHOQUET	procuration à	M. DEBRAY
M. TEIL	procuration à	Mme BOUCHARD
Mme AUFFRET	procuration à	M. ROLAO
M. LEMOINE	procuration à	Mme DELAUNE

SECRÉTAIRE DE SÉANCE

M. FEUGERE, Conseiller Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 311-7 et suivants,

VU le programme des équipements publics inclus dans ce dossier de réalisation,

VU la délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine du 18 septembre 2017,

CONSIDÉRANT le programme global de construction de la ZAC et les interactions à prévoir entre ce nouvel éco quartier et le reste de la ville,

CONSIDÉRANT la nécessité de prévoir au sein de ce nouveau secteur aménagé des équipements publics ouverts à tous,

CONSIDÉRANT la saisine de la Commission n°4 « Urbanisme et Logement, Travaux, Environnement, Développement Numérique »,

SUR PROPOSITION de Monsieur SEGAUD rapporteur de ce dossier,

APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : D'approuver le programme des équipements publics de la ZAC « Châtenay-Malabry Parc-Centrale » tel qu'annexé à la présente.

ARTICLE 2 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Ces formalités de publicité mentionneront que le dossier peut être consulté du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 en Mairie.

ARTICLE 3 : Ampliation de la présente délibération sera adressée à :
 - Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine
 - Madame la Présidente du Directoire de la SEMOP

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus et ont signé le registre les membres présents.

Délibération

Reçue en Préfecture le : 29/09/2017

Publiée le : 29/09/2017

Certifiée exécutoire par le Maire

En application de l'article 2131-1 du C.G.C.T



Le Maire
Georges SIFFREDI

Premier Vice-Président du Conseil Départemental



Périmètre de la ZAC
CHATENAY-MALABRY PARC-CENTRALE
205 692 m²



Délibération n°101

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2017****URBANISME - TRAVAUX****Approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Châtenay-Malabry Parc-Centrale ».**

L'AN DEUX MIL DIX SEPT, le 28 septembre à 19 heures 30, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de CHÂTENAY-MALABRY légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Georges SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Premier Vice-Président du Conseil Départemental.

VOTE**POUR : 38****ABSTENTION : 1****PRÉSENTS**

M. SIFFREDI, Maire de Châtenay-Malabry, Premier Vice-Président du Conseil Départemental.

M. MARTINERIE, Mme FRAISSINET, M. BACHELIER, M. SEGAUD, Mme FOMBARON, M. CANAL, M. DE SAINT-JORES, Mme PEYTHIEUX, Mme CHINAN, Adjoints au Maire.

Mme SALL, Mme GUILLARD, Mme BOUCHARD, Mme HELIES, M. DEBROSSE, M. LANGERON, M. FEUGERE, M. DEBRAY, Mme PUYFAGES, Mme SOURY, M. NAYAGOM, Mme DEFACQ-MULLER, M. ROLAO, Mme LEON, M. BALTZER, M. DESSEN, Mme BOYER, Mme DELAUNE, M. VERHÉE, Mme SENE, Mme BOXBERGER, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS

Mme TSILIKAS, M. GHIGLIONE, Adjoints au Maire.

M. KORDJANI, M. COQUIN, Mme CHOQUET, M. TEIL, Mme AUFFRET, M. LEMOINE, Conseillers Municipaux.

PROCURATIONS

Mme TSILIKAS	procuration à
M. GHIGLIONE	procuration à
M. KORDJANI	procuration à
M. COQUIN	procuration à
Mme CHOQUET	procuration à
M. TEIL	procuration à
Mme AUFFRET	procuration à
M. LEMOINE	procuration à

M. MARTINERIE
M. SEGAUD
Mme GUILLARD
Mme HELIES
M. DEBRAY
Mme BOUCHARD
M. ROLAO
Mme DELAUNE

SECRÉTAIRE DE SÉANCE

M. FEUGERE, Conseiller Municipal.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 311-1 et suivants et R 311-6 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

VU la délibération du 2 février 2017 tirant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'opération d'aménagement pour la réalisation d'un éco quartier sur le site de l'École Centrale,

VU la délibération du 2 février 2017 tirant le bilan de la concertation sur l'opération d'aménagement pour la réalisation d'un éco quartier sur le site de l'École Centrale,

VU la délibération du 2 février 2017 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Châtenay-Malabry Parc-Centrale »,

VU le Plan Local d'Urbanisme modifié le 28 mars 2017,

VU la délibération n°100 du 28 septembre 2017 approuvant le programme des équipements publics,

VU le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Châtenay-Malabry Parc-Centrale »,

CONSIDÉRANT que la réalisation de cette ZAC concourra au développement de Châtenay-Malabry en tant que ville-parc,

CONSIDÉRANT l'opportunité que ce projet représente d'offrir un nouveau parcours résidentiel et l'accueil de près de 2 000 salariés,

CONSIDÉRANT la saisine de la Commission n°4 « Urbanisme et Logement, Travaux, Environnement, Développement Numérique »,

SUR PROPOSITION de Monsieur SEGAUD rapporteur de ce dossier,

APRÈS en avoir délibéré,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : D'approuver le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Châtenay-Malabry Parc-Centrale » qui figure en annexe de la présente délibération.

ARTICLE 2 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Ces formalités de publicité mentionneront que le dossier peut être consulté du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 en Mairie.

ARTICLE 3 : Ampliation de la présente délibération sera adressée à :
 - Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine
 - Madame la Présidente du Directoire de la SEMOP

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus et ont signé le registre les membres présents.

Délibération

Reçue en Préfecture le : 29 10 2017

Publiée le : 29 10 2017

Certifiée exécutoire par le Maire

En application de l'article 2131-1 du C.G.C.T



Le Maire
Georges SIFFREDI

Premier Vice-Président du Conseil Départemental



Nombre de Conseillers en
exercice.....79

**Objet : Approbation de la
création de la zone
d'aménagement concerté
des Arues à Châtillon**

Publié le : **24 JUL. 2024**

Date de réception
préfecture :

24 JUL. 2024

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 11 JUILLET 2024

Par suite d'une convocation en date du 3 juillet 2024, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 Salle polyvalente de l'Espace Maison Blanche - 92320 -Châtillon sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoît BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Rodéric AARSSE, M. Lounes ADJROUD, M. Said AIT-OUARAZ, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, Mme Elodie DORFIAC, Mme Anne FAURET, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, M. Alain GAZO, Mme Linda FALI, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, M. Stéphane JACQUOT, M. Serge KEHYAYAN, M. Dominique LAFON, M. Patrice MARTIN, M. David MAUGER, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, M. Gilles MERGY, Mme Françoise MONTSENY, M. Paul-André MOULY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, Mme Corinne PARMENTIER, M. Jacques PERRIN, Mme Françoise PEYTHIEUX, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Marie-Sophie LESUEUR, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, Mme Laurianne ROSSI, Mme Anne SAUVEY, Mme Isabelle SPIERS, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Philippe LAURENT à M. Jean-Didier BERGER, M. Yves COSCAS à Mme Christine QUILLERY, M. Jean-Philippe ALLARDI à Mme Isabelle ROLLAND, Mme Marie COLAVITA à M. Patrick XAVIER, M. Didier DINCHER à Mme Elodie DORFIAC, M. Patrick DURU à Mme Pascale MEKER, Mme Claude FAVRA à M. Etienne LENGEREAU, M. Goulwen LE GALL à M. Stéphane JACQUOT, M. Jacques LEGRAND à M. Said AIT-OUARAZ, Mme Corinne MARE-DUGUER à M. Benoît BLOT, Mme Gwénola RABIER à Mme Marie-Sophie LESUEUR, Mme Gabriela REIGADA à M. Laurent VASTEL, Mme Stéphanie SCHLIENGER à M. Jean-Yves SENANT, Mme Mariam SHARSHAR à Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à M. Paul-André MOULY.

ABSENTS EXCUSES :

M. Bernard FOISY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, Mme Sarah HAMDY, M. Maroun HOBEIKA, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, M. Fabien HUBERT, M. Laurent KANDEL, M. Wissam NEHMÉ, M. Philippe PEMEZEC, M. Jean-Michel POULLÉ, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, M. Martin VERNANT, Mme Isabelle DRANCY.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Carl SEGAUD est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 11 juillet 2024

Objet : Approbation de la création de la zone d'aménagement concerté des Arues à Châtillon

Le Conseil de Territoire,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5219-1 à L.5219-12,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.103-2 2°, L.103-3 3°, L.300-1 et L.311-1 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 10 juillet 2020 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération du Conseil de Territoire n°2022/089 du 6 décembre 2022 relatif à la définition des objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et des modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC des Arues à Châtillon,

VU la décision du Président n°2023/025 du 20 février 2023 portant sur l'organisation de la concertation préalable à la création de la ZAC des Arues à Châtillon,

VU la délibération du Conseil de Territoire n°2023/042 du 6 juillet 2023 relatif à l'arrêt du bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté des Arues à Châtillon,

VU l'évaluation environnementale, son résumé non technique, l'avis N°MRAe ACIF-2023-006 en date du 2 novembre 2023, et le mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique,

VU les avis émis par les collectivités et groupements intéressés,

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées joint au dossier d'enquête publique,

VU l'arrêté n° A0151/2023 pris par le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon, le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues, le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon,

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 29 novembre 2023 désignant Madame Hélène Giouse en qualité de Commissaire enquêteur,

VU le dossier d'enquête publique,

VU les observations du public formulées lors de l'enquête publique,

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis du Commissaire Enquêteur émettant un avis favorable sous réserve de mener une rencontre avant la décision de la création de la ZAC auprès des porteurs d'activité cité dans son rapport,

VU la délibération du conseil municipal de la ville de Châtillon du 26 juin 2024 portant avis favorable sur le projet de la ZAC des Arues à Châtillon,

VU le dossier de création de la ZAC des ARUES ci-annexé,

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement, politique de la ville, développement économique, social et solidaire du 10 juillet 2024,

CONSIDERANT que l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure le projet d'aménagement des Arues à Châtillon (92),

CONSIDERANT les objectifs d'aménagement poursuivis pour le secteur des Arues :

- accompagner la dynamique nouvelle créée par l'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express par la création d'un projet d'écoquartier,
- requalifier un secteur à dominante d'activités économiques qui constitue aujourd'hui un tissu urbain hétérogène,
- maîtriser le développement de ce secteur d'entrée de ville, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,
- favoriser la production de logements de typologies et formes variées permettant de répondre aux attentes de parcours résidentiel,
- développer un quartier centré sur la qualité du cadre de vie par un aménagement qualitatif des espaces publics et un élargissement de la coulée verte,
- développer une offre commerciale de proximité en lien et complémentarité du centre-ville,
- libérer des emprises foncières pour la construction d'équipements publics, y compris la mise à disposition d'un terrain à la région Ile-de-France pour la construction d'un lycée,
- développer une stratégie en développement durable vertueuse et résiliente face aux enjeux climatiques et de bien être en ville en luttant notamment contre l'effet d'îlot de chaleur urbain,
- favoriser l'aménagement d'espaces végétalisés pour lutter contre la forte imperméabilisation des sols dans ce quartier.

CONSIDERANT la programmation envisagée dans le cadre du projet des Arues suivante :

- Environ 105 000 m² de SDP de logements
- Environ 8 000 m² de SDP d'activités, services, commerces
- Environ 12 000 m² de SDP d'équipements publics
- Création d'allées publiques piétonnes végétalisées
- Elargissement de la coulée verte (création d'un parc public, patrimoine arboré de la coulée verte conservé et amplifié) ;
- Requalification de la rue Louveau, élargie et végétalisée.

CONSIDERANT les recommandations que l'autorité environnementale a émis dans son avis délibéré n°MRAe ACIF-2023-006 en date du 02/11/2023 et pour lequel une réponse a été jointe au dossier d'enquête publique et transmise à la MRAe le 23 mai 2024.

CONSIDERANT que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives, réduire celles qui ne peut être évitées, compenser celles qui ne peuvent être réduites ni évitées ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

CONSIDERANT le dossier de création de la ZAC des Arues proposé comprend :

- Un rapport de présentation, 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 ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact et son résumé non technique, le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnemental,
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

CONSIDERANT que le dossier de création de la ZAC des Arues ainsi que son évaluation environnementale ont été soumis à enquête publique dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet du vendredi 26 janvier 2024 à 9h00 au mercredi 13 mars 2024 à 17h00,

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique ne sont pas de nature à remettre en cause la création de ZAC des Arues,

CONSIDERANT que le Commissaire enquêteur a émis la réserve suivante : « mener une rencontre particulière et rapide, avant la décision de la création de la ZAC auprès des porteurs d'activité présents dans la ZAC présentant un réel intérêt collectif (l'ESAT et les structures associées qui reçoivent environ 150 personnes handicapées, l'entreprise Georgin, qui est unique en France dans sa production et est implantée dans et hors ZAC, la chaufferie de Bageops qui assure la chaleur de pointe ou de secours du réseau de géothermie, les garages automobiles, qui même si la place de la voiture va diminuer restent utiles pour les véhicules thermiques, voire électriques des habitants des environs) pour leur indiquer s'ils pourront rester sur la zone, et sinon leur faire une offre de rachat de leur bien et d'accompagnement pour se relocaliser. »

CONSIDERANT que la réserve a été levée, en invitant tous les propriétaires et exploitants à mener des entretiens

afin de les accompagner dans la transformation du quartier,

CONSIDERANT qu'il est tenu compte des recommandations émises par le commissaire enquêteur et qu'elles ne sont pas de nature à remettre en cause la création de la ZAC des Arues,

CONSIDERANT que l'établissement public territorial Vallée Sud -Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure le projet d'aménagement des Arues, correspondant à la future ZAC dite « des Arues » à Châtillon,

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 – APPROUVE le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « des Arues » à Châtillon.

ARTICLE 2 – APPROUVE le périmètre de la ZAC dite « des Arues », tel qu'annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3 – PRECISE que le programme global des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC sera d'environ 105 000 m² de SDP de logements, 8 000 m² SDP d'activités, services, commerces, 12 000 m² de SDP d'équipements publics et 2,3 hectares d'espaces publics créés.

ARTICLE 4 – PRECISE que les constructions édifiées dans le périmètre de ZAC seront exclues du champ de la part communale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 5 – PRECISE que la réalisation de la ZAC des Arues à Châtillon, devra respecter les prescriptions et mesures liées à la protection de l'environnement et de la santé, ainsi que les modalités de suivi, indiquées dans l'étude d'impact et de son résumé non technique.

ARTICLE 6 – AUTORISE le Président à signer tous les documents nécessaires pour mener à bien cette opération.

ARTICLE 7 – PRECISE que le dossier création de la ZAC des Arues, tel qu'approuvé par le Conseil de Territoire sera tenu à la disposition du public au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-grand Paris situé 28 rue la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, sur son site internet ([www@valleesud.fr](http://www.valleesud.fr)) ainsi qu'à la Direction de l'urbanisme au Centre Administratif de Châtillon (79 rue Pierre Semard, 92320 Châtillon) aux heures et jours d'ouverture au public.

ARTICLE 8 – PRECISE qu'une copie du rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- au Service Urbanisme de Châtillon aux jours et heures d'ouverture au public ;
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la Redoute 92260 à Fontenay-aux-Roses (92260) ;
- en Préfecture ;
- via un lien internet depuis le site internet de la Ville de Châtillon <https://www.ville-chatillon.fr> ;
- sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris www.valleesud.fr ;
- sur le site internet www.registre-numerique.fr/arues-plu-chatillon

ARTICLE 9 – INFORME que la présente délibération sera rendue publique par l'intermédiaire du site internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris (www@valleesud.fr), pendant une durée minimale de trois mois et fera l'objet des publications prescrites par l'article R 311-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- un affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris et en mairie de Châtillon,
- une mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le Département,
- il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

ARTICLE 10 – La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses,
- Madame la maire de Châtillon.

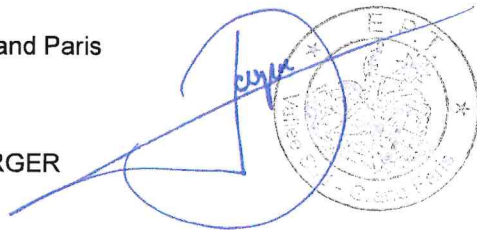
ARTICLE 11 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA)

ARTICLE 12 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER



ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

DOSSIER DE CREATION

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU SECTEUR LES ARUES A CHATILLON (92)

1. Rapport de présentation

AOUT 2023

CONTENU DU DOSSIER DE CREATION

(Article R.311-2 du code de l'urbanisme)

Le dossier de création comprend :

- Un rapport de présentation, 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 ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code ;
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

SOMMAIRE

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
II. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	5
III. PARTI D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	20
IV. RAISONS POUR LESQUELLES AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU.....	24

PROJET

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La zone d'activités des Arues est située dans la ville de Châtillon dans le département des Hauts-de-Seine (92). Placée à 4 km au sud de Paris, la commune est limitrophe avec les villes de Clamart à l'ouest, de Malakoff et Montrouge au nord, Bagneux à l'est et Fontenay-aux-Roses au sud.

Située au Nord Est de la commune, à proximité du centre-ville et de la gare Châtillon Montrouge, terminus de la ligne 13 du métro et future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, la zone d'activités des Arues s'inscrit dans un site stratégique et bénéficie d'un fort potentiel de mutation.

D'une superficie de 10 hectares, le secteur est traversé par la coulée verte du sud parisien et présente un tissu urbain hétérogène issu d'une évolution le plus souvent vernaculaire, avec une forte prédominance des activités industrielles et artisanales.

Le secteur est composé d'un grand nombre d'unités foncières, et d'une diversité de bâtiments (bureaux, entrepôts, ateliers, zones artisanales et petits pavillons), de faible qualité et peu dense. C'est dans ce contexte qu'est menée la réflexion sur l'évolution à moyen et long terme de ce secteur, que la Ville souhaite maîtriser.

L'objectif est d'encadrer le développement de ce secteur en élaborant un projet d'aménagement d'ensemble cohérent, avec pour objectif de promouvoir la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine du secteur.

La Ville envisage la réalisation d'équipements publics tel qu'un groupe scolaire, ainsi que la mise à disposition d'un terrain à la Région Ile-de-France pour la construction d'un lycée. Il est également prévu de créer de nouveaux espaces publics dans l'objectif de créer des lieux d'échanges et de convivialité privilégiant la mobilité douce, et de rattacher ce secteur monofonctionnel au reste de la Ville.

Le projet d'aménagement est fondé sur le principe de protection de l'environnement et de la nature en ville en s'appuyant notamment sur l'élargissement de la coulée verte et la création d'un réseau d'allées piétonnes végétalisées.

En application de l'article L 5219-5 IV du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), l'établissement public territorial Vallée Sud-Grand Paris est compétent de plein droit, depuis le 1er janvier 2018, pour toute opération d'aménagement qui n'a pas été définie d'intérêt métropolitain.

Pour mener à bien ce projet, et conformément à l'article L 300-3 du Code de l'Urbanisme, l'Etablissement Public Territorial VALLEE SUD-GRAND PARIS a confié une mission de mandat d'étude sur le secteur des Arues à Châtillon (92) à la SPL VALLEE SUD AMENAGEMENT par délibération du 29 janvier 2021 et complété par voie d'avenants les 16 novembre 2021 et 19 janvier 2023.

Les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du secteur des Arues seront réalisés dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et ont été approuvés par le Conseil de territoire de Vallée Sud Grand Paris par délibération du 6 décembre 2022.

Les grands objectifs de la ZAC des Arues sont les suivants :

- Accompagner la dynamique nouvelle créée par l'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express ;
- Requalifier un secteur à dominante d'activités économiques qui constitue aujourd'hui un tissu urbain hétérogène et favoriser le transfert des activités existantes ;
- Maîtriser le développement de ce secteur d'entrée de ville, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Favoriser la production de logements de typologies et formes variées permettant de répondre aux attentes de parcours résidentiel ;
- Développer un quartier centré sur la qualité du cadre de vie par un aménagement d'espaces publics de qualité et un élargissement de la coulée verte ;
- Développer une offre commerciale de proximité en lien et complémentarité du centre-ville ;

- Libérer des emprises foncières pour la construction d'équipements publics tels qu'un terrain pour un lycée et un groupe scolaire ;
- Développer une stratégie en développement durable vertueuse et résiliente face aux enjeux climatiques et de bien être en ville en luttant notamment contre l'effet îlot de chaleur urbain ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces végétalisés pour lutter contre la forte imperméabilisation des sols dans ce quartier.

Le projet a pour objectif également de lutter contre la surchauffe urbaine, renforcer la nature en ville, gérer durablement la ressource en eau, redéfinir la mobilité du site en redonnant une forte part aux modes actifs et aménager un quartier bas carbone.

II. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

II.1. LE PERIMETRE DE LA ZAC

II.1.1. Localisation du site de la ZAC

La zone d'activité des Arues est située dans la ville de Châtillon dans le département des Hauts-de-Seine (92). Placée à 4 km au Sud de Paris, la commune est limitrophe avec les villes de Clamart à l'Ouest, Malakoff et Montrouge au Nord, Bagneux à l'Est et Fontenay-aux-Roses au Sud.

Située au nord-est de la commune, entre l'actuel terminus de la ligne 13 du métro et la future gare Châtillon-Montrouge de la ligne 15 du Grand Paris Express (GPE) et le centre-ville de Châtillon, la zone d'activité des Arues s'inscrit dans un site stratégique et bénéficie d'un fort potentiel de mutation.

Le secteur des Arues est à environ 10 minutes à pied de la gare Châtillon-Montrouge (terminus de la ligne 13 et de la future gare de la ligne 15), à proximité de grands axes routiers et à proximité des stations Centre-Ville et Vauban du tramway T6.

La localisation exceptionnelle du secteur des Arues est présentée sur la cartographie ci-après.



Situation du secteur des Arues (Source : étude urbaine AMT, 2021)

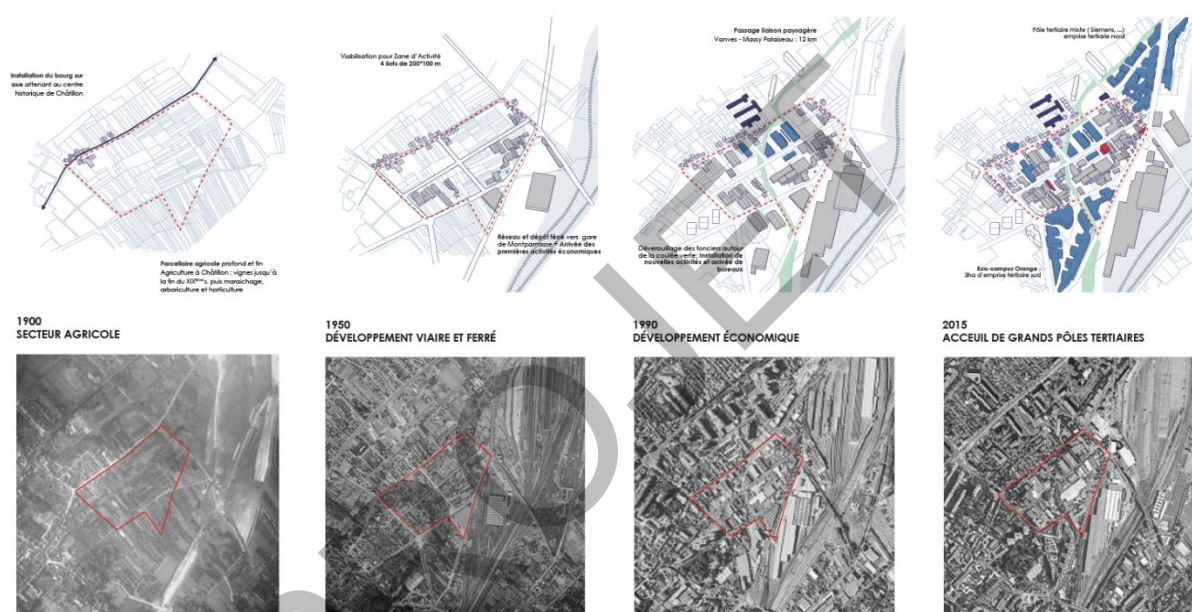
II.1.2. Occupation des sols

Initialement structurée par l'avenue de Paris et son centre-bourg, la commune de Châtillon était majoritairement rurale. Une grande partie de son étendue était cultivée.

Le cadastre napoléonien témoigne sur les Arues de cette vocation agricole avec un parcellaire très caractérisé et de quelques poches résidentielles amplifiées dans les années 30.

Avec un développement industriel de Châtillon, l'installation du dépôt ferré de la SNCF à l'Est des Arues a marqué l'arrivée progressive d'un tissu artisanal et industriel dans les années 50.

S'ensuit sur la deuxième moitié du XXème siècle, la décision d'implantation de la coulée verte, son aménagement et un déploiement des programmes de bureaux.

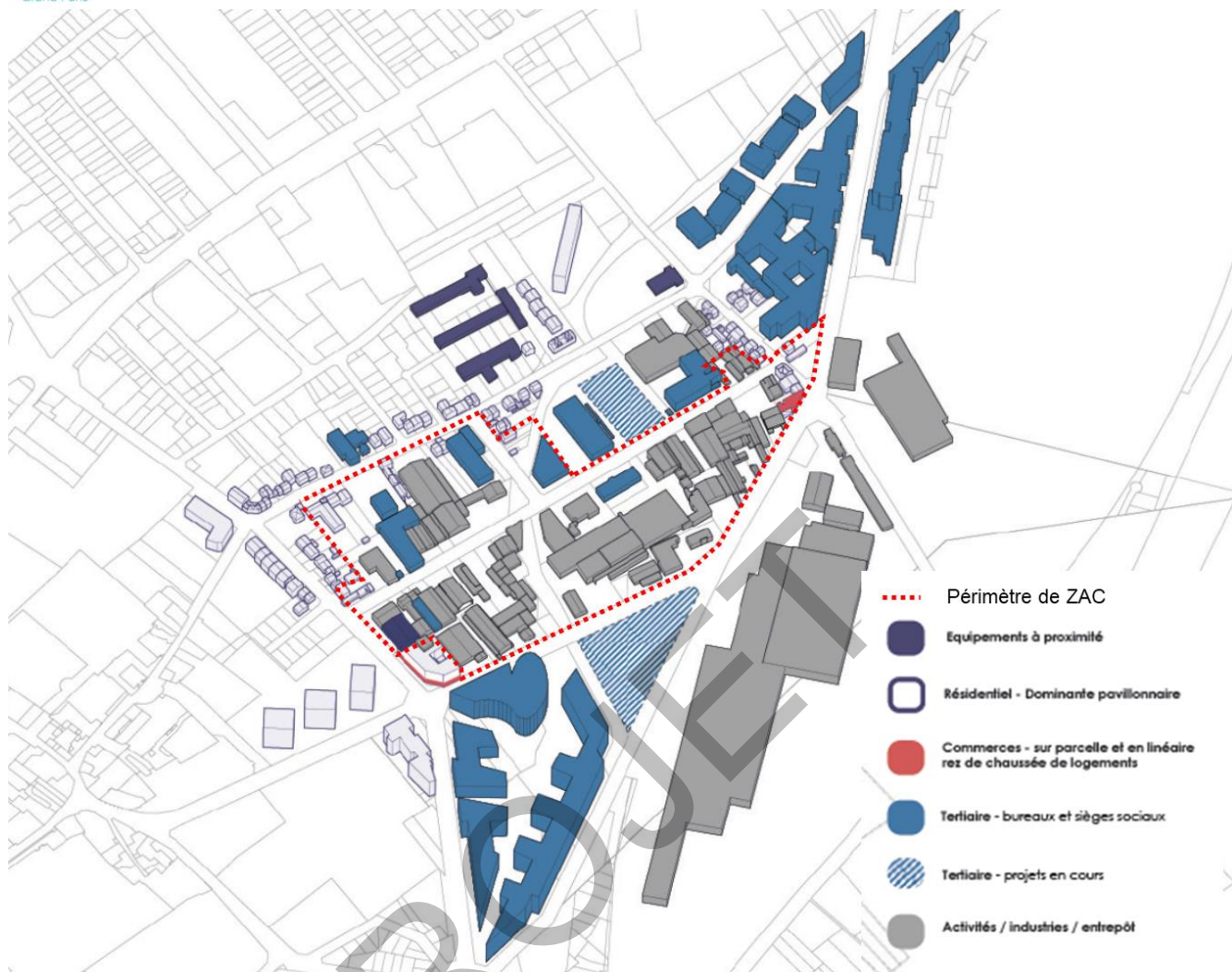


*Evolution de secteur des Arues de 1900 à 2015, d'un secteur agricole à industriel et tertiaire
(Source : étude urbaine AMT, 2021)*

Le secteur des Arues est composé d'un tissu urbain très hétérogène avec une prédominance des activités industrielles et artisanales qui caractérisent cette partie de la commune de Châtillon.

Il est composé de bâtiments différents d'une parcelle à l'autre : entrepôts, bureaux, espaces d'artisanat, pavillons de petit gabarit. Les tailles des parcelles varient de moyenne à grande (de 200 à plus de 5 000 m²), correspondant à l'usage d'activité qui en est fait. La coulée verte scinde le premier îlot en deux parties, et sépare le deuxième îlot de l'opération Eco-Campus voisine.

Hérité d'un long passé artisanal et industriel, environ 70% de l'occupation des sols du secteur des Arues est dédiée au secteur des activités de production. Le reste est occupé par des logements.



Occupation du sol du secteur des Arues (Sources : étude urbaine AMT, 2021,)

Le secteur des Arues montre un paysage urbain global peu cohérent dû à la présence d'une alternance entre le bâti réservé aux activités et le bâti réservé aux logements (petits collectifs ou pavillonnaires). La forte présence des activités industrielles, artisanales et tertiaires marque l'ensemble du quartier. La zone se caractérise par de grands parkings et bâtiments d'activités. Le bâti d'activité est actuellement majoritairement en mauvais état.

Le technicentre Atlantique TATL SNCF localisé en extrémité est du projet, constitue une véritable rupture dans les continuités paysagères du secteur des Arues.

Le secteur est très minéral, seule la Coulée Verte et les jardins privatifs forment les espaces verts du quartier. Le site des Arues est imperméabilisé à plus de 86%, dû notamment aux emprises bâties des parcelles d'activités économique. En effet la fonction économique des Arues favorise une imperméabilisation massive pour répondre aux besoins de logistique, stockage, livraison et stationnement. Les espaces publics en dehors de la Coulée verte sont aussi peu végétalisés. On notera l'absence d'arbres dans l'espace public notamment rue Louveau.



Photographies prises sur le périmètre de ZAC des Arues (Sources : étude urbaine AMT 2021)

II.1.3. Le périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC d'une surface d'environ 7,2 ha est délimité par la rue Pierre Semard au nord-ouest, le Boulevard de la Liberté à l'ouest, l'avenue de la République au sud et la rue Louveau au nord-est. Il est traversé par la coulée verte et desservie par la rue Louveau et la rue Courtois.

II.2. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET NATUREL DU SITE DE LA ZAC

II.2.1. Topographie

Bien que la ville de Châtillon présente un fort dénivelé entre le nord du territoire et le sud, allant de 78 m NGF (coté de Montrouge) à 165 m NGF (coté de Fontenay-aux-Roses), la ZAC des Arues est localisée sur un secteur globalement plat. Le dénivelé sur le site lui-même est de 105 m NGF au point le plus haut à 95 m NGF au point le plus bas.

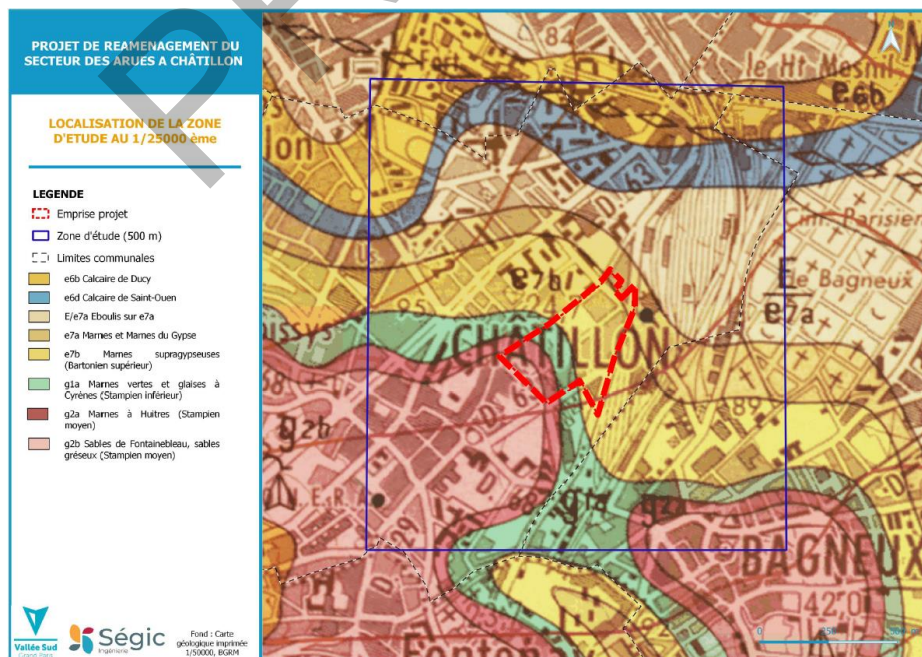
II.2.2. Géomorphologie et hydrogéologie

Le contexte géologique de Châtillon est celui d'un bassin sédimentaire, dont les différentes couches sont constituées de sables, de marnes, et de calcaires.

La ZAC des Arues est composé des formations suivantes :

- Eboulis (E/e7a) : De puissants amas naturels occupent le fond des vallées et le pied des collines. Ils sont constitués surtout par des roches reposant sur la première Masse du Gypse, dont la dissolution facile a déterminé la chute de la couverture meuble ;
- Sables de Fontainebleau (sable gréseux) (g2b) : Les Sables et grès de Fontainebleau qui ont occupé autrefois toute la région parisienne forment des massifs importants. Leur masse peut atteindre 60 mètres de hauteur. Elle est formée de sables quartzeux, blancs quand ils sont purs, jaunâtres ou rougeâtres lorsqu'ils sont colorés par les infiltrations. Ils ne renferment plus de

- fossiles, par suite de leur grande perméabilité, mais les bancs de grès étagés à diverses hauteurs dans les sables sont criblés d'empreintes d'une faune très variées ;
- Marnes à huîtres (g2a) : Elles renferment en abondance des valves d'Ostrea cyathula et O. longirostris, forment le support bien continu des Sables de Fontainebleau. Ce sont des marnes grises, jaunâtres ou verdâtres, calcareuses, qui durcissent à l'air, avec niveaux gréseux et filets argileux. Très fossilifères dans la région de Paris, elles renferment une faune abondante. L'épaisseur des Marnes à Huîtres ne dépasse pas 6 mètres. ;
 - Marnes vertes et glaises à Cyrène (g1a) : Ce sont des marnes argileuses, d'un vert vif, compactes. Plusieurs cordons de nodules calcaires, parfois strontianifères, ainsi que des rognons isolés, sont répartis sur la hauteur de ces marnes, qui peut atteindre 7 mètres. A la base règne une assise argileuse d'environ 2 m, composée de feuillets minces de couleur verte, brune et rousse, avec filets sableux, généralement fossilifère, et renfermant en abondance Cyrena convexa ;
 - Marnes supragypseuses (e7b) : L'assise des marnes supragypseuses comprend deux niveaux : au sommet, les Marnes de Pantin (marnes calcaires d'une épaisseur moyenne de 5 m) et à la base, les Marnes bleues (marne bleue ou brune argileuse feuilletée et des marnes plus calcaires, verdâtres ou jaunâtres, compactes, à jointures conchoïdales, avec en moyenne 11 m d'épaisseur) ;
 - Marnes et Marnes du Gypse (e7a) : Cette série comprend trois masses de gypse séparées par deux assises marneuses. La première masse de 16 à 20 mètres est composée de bancs épais de gypse saccharoïde. Les marnes sous-jacentes, nommées « Marne d'entre-deux-masses » ou « Marne à fers de lance », comprennent un ensemble de couches variées : marnes calcaires, marnes argileuses, argiles feuilletées, gypse saccharoïde. Les couches du sommet renferment parfois des nodules de silice opalescente (épaisseur 5 à 6 mètres). La deuxième Masse, qui peut atteindre 7 mètres, est formée également de gypse saccharoïde où s'insèrent plusieurs lits de cristaux lancéolés et quelques bancs marneux ;
 - Calcaire de Saint-Ouen (e6d) : Il est constitué par une série de marnes crème et de bancs calcareux, parfois silicifiés (travertins) où s'intercalent des feuillets argileux, magnésiens, à silex nectiques. A Montmartre, Belleville et Pantin. Ces couches renferment de nombreux bancs de gypse saccharoïde très pur. Les couches lacustres sont fossilifères. La puissance moyenne du Calcaire de Saint-Ouen est de 10 mètres. Mais peut s'élever à 15 mètres dans les zones gypsifères ;
 - Calcaire de Ducy (e6d) : Le Calcaire de Ducy subordonné est une formation tantôt calcaire, tantôt marneuse, qui ne renferme pas de fossiles à Paris (épaisseur : 1,20 m).



Représentation de la zone d'activité des Arues sur la Carte géologique (Source : Carte géologique imprimée 1/50000, BGRM)

La ZAC des Arues est concernée par deux masses d'eau souterraine : Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix (FRHG102) et Albien-néocomien captif (FRHG218). La masse d'eau Albien-néocomien captif (FRHG218) détient de bons états chimique et quantitatif. La masse d'eau Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix (FRHG102) présente quant à elle un bon état quantitatif mais son objectif de bon état chimique a été repoussé à 2027.

Les nappes existantes présentent une vulnérabilité forte aux pollutions diffuses (infiltration majoritaire).

La ZAC des Arues se situe à cheval entre deux bassins versants : le bassin versant de la Bièvre (affluent de la Seine) et le bassin versant de la Seine.

Aucun cours d'eau n'est situé sur le périmètre de ZAC.

II.2.3. Qualité des sols

Le périmètre de ZAC ne comprend pas de site BASOL. Seul un site BASIAS en activité est situé dans le périmètre de ZAC.

L'enjeu est qualifié de moyen, dans la mesure où des équipements publics pourraient potentiellement être localisés sur le site des Arues et être pris en compte dans la conception de l'opération (destination future des sols en cohérence avec les enjeux préalablement identifiés).

II.2.4. Risques naturels

La ZAC des Arues est concerné par les risques naturels suivants :

- Présence de cavités souterraines qui peuvent s'effondrer. Un arrêté préfectoral lié aux anciennes carrières a été prescrit le 27 janvier 1986. Le périmètre délimité pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'urbanisme a valeur de Plan de Prévention du Risque (PPR) Carrière. Le porter à connaissance préfectoral relatifs aux aléas mouvements de terrain liés aux anciennes Carrières identifie au sein du secteur de projet, des zones d'aléa très fort (à l'ouest), fort (sur la quasi-totalité de la zone) et moyen (au centre) sont présentes. A l'intérieur de ce périmètre, en application de l'arrêté préfectoral du 27/01/1986, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC).
- Présence limitée de zones sujettes au risque de remontée de nappe au-dessus du terrain naturel et dans les structures enterrées de type cave au sein du site.
- Le risque d'inondation par ruissellement et coulée de boues est présent sur l'ensemble de la commune seulement en cas d'orages violents et principalement de manière locale. Le site des Arues est situé en point bas, il est donc plus sensible au risque d'inondation par ruissellement. La saturation et l'imperméabilisation des sols sont des facteurs aggravants du risque.
- Zone de sismicité 1 (risque très faible). Cette zone ne fait l'objet d'aucune mesure préventive.
- Risque moyen à fort de retrait-gonflement des argiles. Au droit du secteur des Arues, la totalité de la zone est concernée par un risque fort. La prise en compte de l'aléa de retrait et gonflement des argiles appelle principalement à une adaptation des techniques constructives, conformément aux réglementations en vigueur.
- Risque incendie qui touche potentiellement toutes les forêts d'Ile-de-France.

II.2.5. Qualité de l'air

La qualité de l'air de la région Ile-de-France est suivie par l'association Airparif. Celle-ci caractérise la qualité de l'air comme globalement bonne (données de 2021).

Cependant, les objectifs de qualité en matière de pollution et les valeurs limites journalières sont parfois dépassés pour le dioxyde d'azote, les particules PM_{2,5} et PM₁₀ et l'ozone. Toutes les communes de l'agglomération parisienne sont concernées. En particulier à proximité des voies à fort trafic. Le monoxyde de carbone, le dioxyde de soufre, le benzène et le benzo(a)pyrène respectent les critères en termes de qualité de l'air.

La commune de Châtillon reste influencée par une pollution atmosphérique notable du fait de la proximité immédiate avec le cœur dense de Paris et la présence de grands axes routiers. Le secteur des Arues s'inscrit dans ce constat global des communes en petite couronne.

A l'échelle du projet, des sources de pollutions atmosphériques sont présentes localement : le technicentre SNCF (poussières) ainsi qu'une chaufferie située au cœur du périmètre (NO₂ et résidus de combustion).

L'enjeu est de préserver ou améliorer la qualité de l'air au droit de la ZAC.

II.2.6. Cadre naturel et paysager

La ZAC n'est concernée par aucun périmètre de protection ou d'inventaires. Cependant, quelques-uns se trouvent à proximité :

- La ZNIEFF de type I (n°110001693) dite « Forêt de Meudon et bois de Clamart », située à environ 3 kilomètres à l'ouest des Arues.
- La ZNIEFF de type II (n°110030022) dite « Forêt domaniale de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-Cloud », est située à même distance que la ZNIEFF de type I.

Aucune zone humide n'a été identifiée dans le périmètre de ZAC des Arues.

Concernant la flore sur le secteur des Arues, des espèces végétales spontanées ont été identifiées. Parmi celles-ci, une espèce est relativement patrimoniale : il s'agit de l'Orchis pyramidal *Anacamptis pyramidalis*, une orchidée typique des coteaux et bois secs que l'on retrouve dans une des pelouses urbaines. Précisons que cette espèce n'a pas de statut en Ile-de-France. Les espèces assez rares, rares ou très rares sont quant à elles naturalisées donc sans enjeux écologiques. Aucune espèce menacée au titre de la Liste rouge régionale n'a été observée. Aucune espèce protégée n'a été contactée.

Deux espèces exotiques envahissantes avérées (Robinier faux-acacia *Robinia pseudoacacia* et l'Ailanth glanduleux *Ailanthus altissima*) sont implantées au droit du secteur des Arues. Précisons que le Robinier faux-acacia est planté le long de la rue Pierre Semard.

Concernant la faune sur la ZAC, six espèces de chauves-souris sont présentes. La majorité des espèces ont été observées au niveau de la coulée verte qui représente un couloir de déplacement majeur dans ce contexte très urbanisé pour les chiroptères. Vingt espèces d'oiseaux dont toutes sont potentiellement nicheuses ont été observées sur la zone d'étude. Aucune espèce d'amphibien n'a été observée. Sept espèces de rhopalocères ont été observées sur la zone d'étude. Les habitats favorables au cycle biologique des papillons étant limités aux jardins et à la coulée verte, l'ensemble des espèces présentes sont communes. Cinq espèces d'orthoptère ont été observées sur la zone d'étude. Ces espèces sont toutes communes et pour la majorité fréquente en milieu urbain.

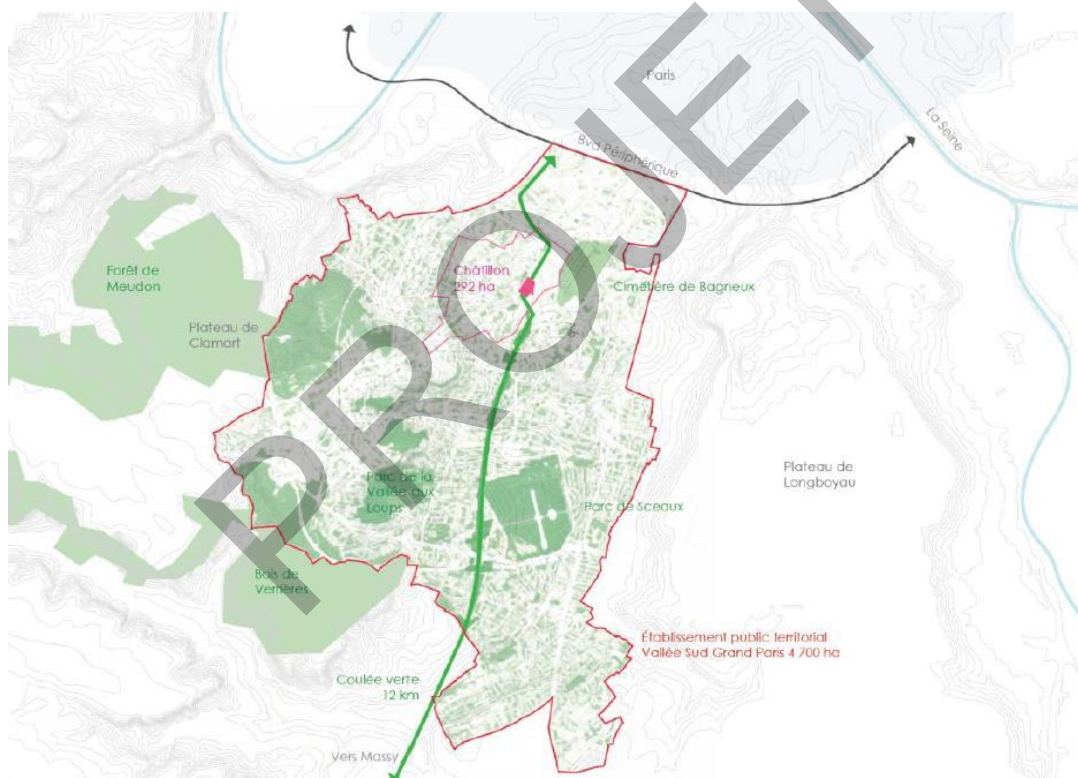
Continuité écologique :

La ZAC est concernée par une continuité forestière qui traverse la zone. Cette dernière est favorable aux déplacements des oiseaux, des chiroptères et éventuellement quelques coléoptères associés à ce cortège. D'autres continuités ont été identifiées à proximité de la zone d'étude : Quelques alignements d'arbres ainsi que les voies ferrées à l'Est de la zone d'étude. Aucune continuité aquatique n'a été relevée à proximité du site.

L'enjeu relatif au milieu naturel est considéré comme faible à modéré en fonction des différentes zones.

Selon le SRCE d'Ile-de-France, la commune de Châtillon, en raison de la forte densité de son urbanisation, ne détient sur son territoire :

- Aucun réservoir de biodiversité. Le plus proche est le massif forestier de Clamart, situé à environ 500 mètres à l'ouest des limites communales ;
- Aucun site d'intérêt écologique répertorié dans la petite couronne parisienne. Le cimetière parisien de Bagneux est en limite est de la ville, sur la commune de Bagneux ;
- Aucune sous-trame verte et bleue au sens du SRCE ;
- Aucun corridor écologique herbacé, boisé et aquatique d'intérêt régional ;
- Aucune lisière d'intérêt écologique régional, la plus proche étant la lisière du massif forestier de Clamart ;
- Aucune liaison d'intérêt écologique répertoriée dans la petite couronne parisienne. La plus proche a pour origine le cimetière de Bagneux, et longe la ligne ferroviaire à grande vitesse vers le Sud (obstacle à la circulation des espèces) pour rejoindre la Coulée verte du Sud parisien.
- Au niveau du SDRIF d'Ile-de-France, la commune de Châtillon n'est pas identifiée car elle ne dispose pas d'espace vert de superficie supérieure à 5 hectares. En revanche et notamment sur le secteur des Arues, cette continuité est assurée par la Coulée verte qui traverse la zone.



Localisation du secteur des Arues dans le territoire (Source : Etude urbaine, Groupement AMT, 2021)

II.2.7. Environnement patrimonial et culturel

Environnement patrimonial et culturel :

Le secteur des Arues ne comprend aucun site inscrit et classé. Le périmètre de ZAC des Arues ne comporte pas de monuments historiques ni de périmètre de protection en son sein. Le périmètre de ZAC n'est pas concerné par le label « Architecture contemporaine remarquable », il n'est pas non plus compris dans le périmètre d'un SPR ou d'un bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Pour autant, même si le site ne fait pas l'objet d'enjeu patrimonial identifié par une zone réglementaire, on ne peut pas exclure un certain nombre d'enjeux de conservation, notamment à l'égard des pavillons, qui contribuent à l'identité des Arues.

Patrimoine archéologique :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France a été sollicitée et a confirmé qu'en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne sont pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Le projet ne donnera donc pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

II.3. L'ENVIRONNEMENT URBAIN DU SITE DE LA ZAC

II.3.1. Circulation automobile

La commune de Châtillon bénéficie d'une bonne inscription dans le réseau routier francilien. Ses 39 km de voiries (dont 22,5 km de voirie communale), sont structurées autour d'axes départementaux et de voies communales.

Le site est particulièrement bien connecté aux grands axes routiers. Le sud-ouest parisien est desservi par les échangeurs RD906/RD2 et RD906/RN118, qui se situent à moins de 10 minutes. Le boulevard périphérique est lui aussi accessible directement par l'avenue de Paris.

Le secteur des Arues bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture : l'avenue de la République (RD63), voirie principale, longe le quartier à l'Est. Cet axe permet de relier cette dernière à l'extérieur. Il permet également de se connecter à la RD906. L'autre axe routier structurant à proximité est la RD72. Ils assurent des déplacements vers les communes voisines (Malakoff, Vanves, Issy-les-Moulineaux).

Le périmètre de ZAC dispose d'un découpage viaire structuré et desservi par :

- Le boulevard de la Liberté ainsi que l'avenue de la République qui sont deux axes majeurs et très fréquentés sur les limites Sud-Est des Arues ;
- La rue Louveau au centre de la zone d'activité des Arues a un caractère très routier ;
- Au Nord et à l'Ouest, ce sont des rues plus intimes au caractère résidentiel qui préservent un cadre agréable aux résidents. Elles reprennent l'échelle des ruelles qui traversent l'ensemble du pavillonnaire chatillonnais.

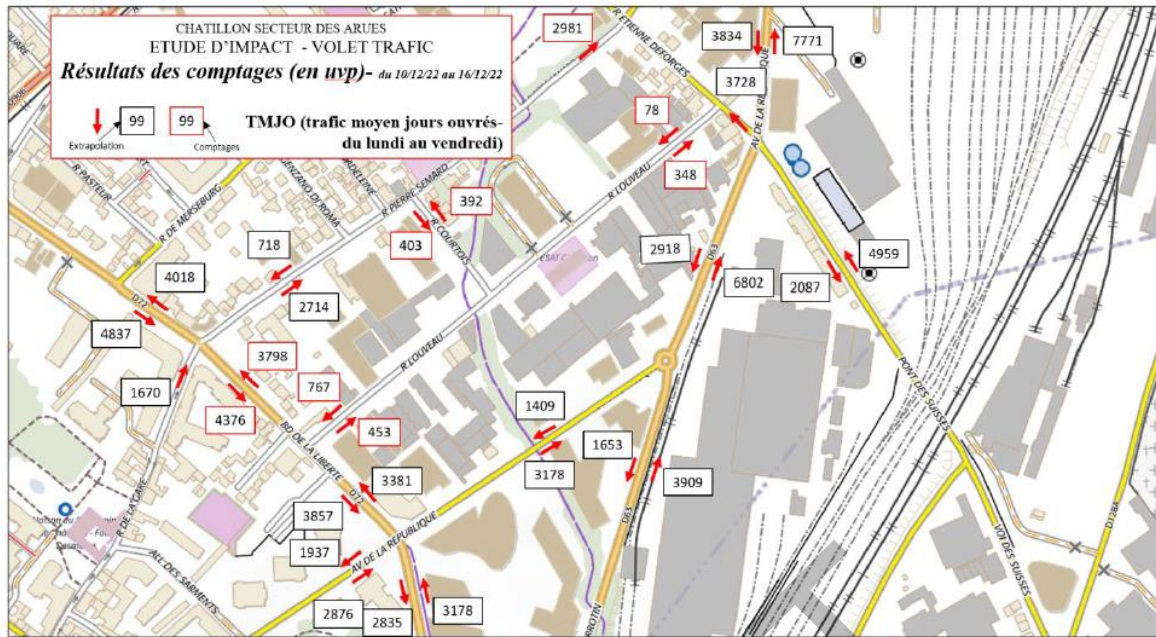
Une campagne de comptages s'est déroulée du samedi 10 décembre 2022 au vendredi 16 décembre 2022 inclus. Il en ressort les constats suivants :

Le trafic est beaucoup plus important en périphérie du secteur d'étude, avec un flux plus important en direction nord. Le matin la circulation est fluide sur l'ensemble du secteur jusqu'à 8h00. Ensuite la circulation s'intensifie en direction du nord progressivement pour atteindre un pic de charge entre 8h30 et 9h00.

Le carrefour République / Deforges est très chargé à partir de 8h30 jusqu'à 9h15 environ, du fait de la saturation observée en aval sur l'Avenue de la République.

Cette saturation s'explique par un nombre très important de véhicules qui se dirigent vers la RD906 en passant par l'Avenue de la République. Pour les mêmes raisons, des remontées sont observées sur la rue Deforges du côté du pont des Suisses (la file s'arrêtant au niveau du pont).

Sur le reste du secteur d'étude la circulation est fluide, voire très fluide par moment. Seules quelques remontées sont observées ponctuellement sur le boulevard de la Liberté dans le sens est-ouest, au niveau de la rue Louveau, du fait de travaux nécessitant la mise en place d'une circulation alternée par feux. Ces remontées peuvent parfois atteindre le carrefour Liberté / République et même le carrefour en amont sur le boulevard de la Liberté.



Trafic TMJO sur l'ensemble du secteur d'étude recalé suite aux comptages automatiques de la Ville

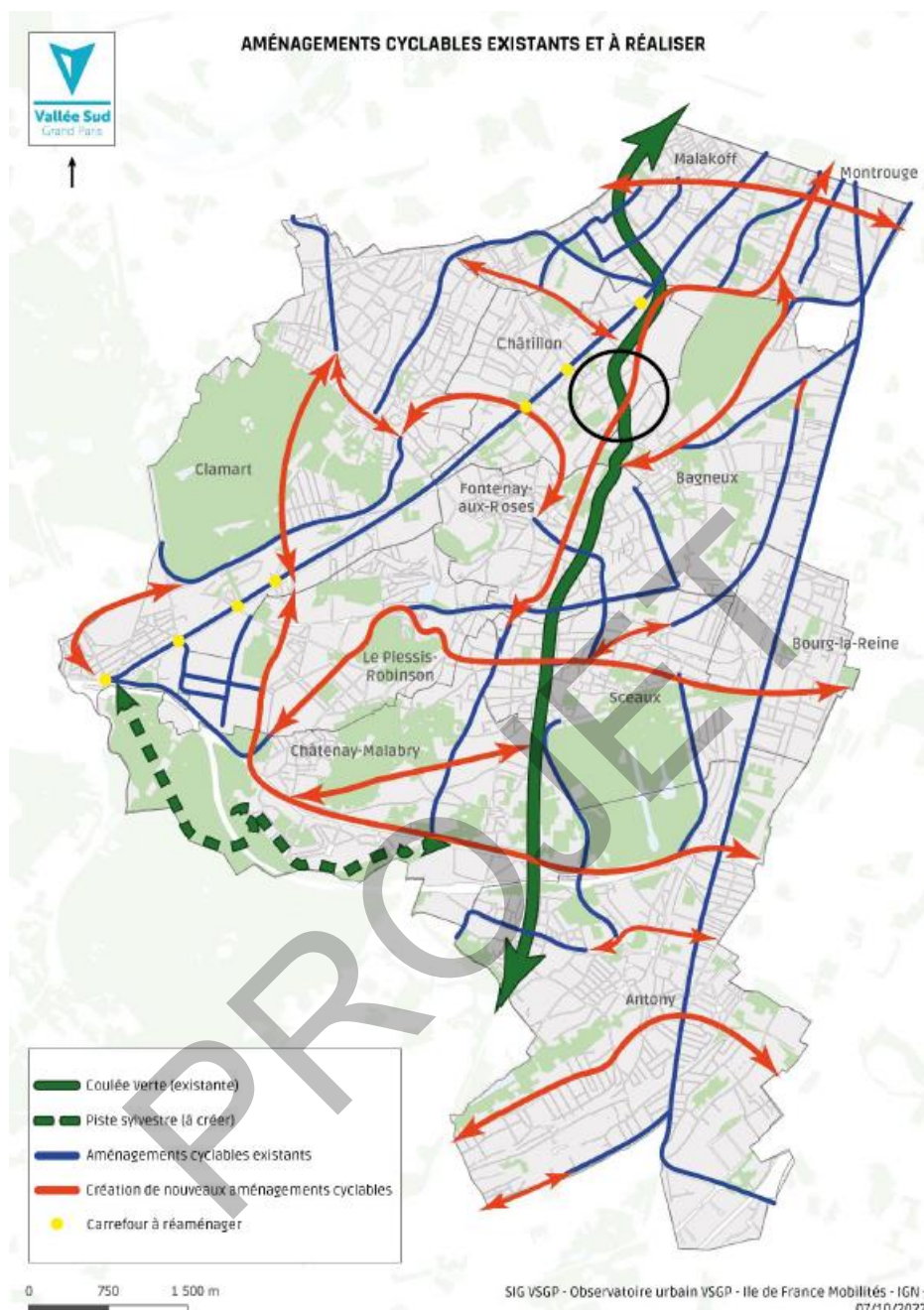
II.3.2. Circulations « douces » et transports collectifs

Les circulations douces :

Le secteur des Arues bénéficie également d'un axe majeur réservé aux piétons : la coulée verte (GR655), très fréquentée, il s'agit d'un axe départemental qui relie Massy à Paris.

Au sein de la ZAC, la qualité des trottoirs est très variable. Les dégradations ponctuelles des trottoirs rendent difficiles les déplacements à pied, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

L'armature cyclable de la commune de Châtillon est en cours de construction, et ne constitue pas encore un véritable réseau. Elle est aujourd'hui encore peu développée. Une bande cyclable est localisée à l'Est de la zone d'étude, au droit de l'avenue de la République. De plus, la coulée verte est aujourd'hui un véritable itinéraire cyclable, largement emprunté pour les déplacements pendulaires (plutôt que pour des déplacements liés au loisir, qui sont pourtant la vocation initiale). Elle traverse le secteur des Arues, et permet de relier la gare Montparnasse à Massy. En effet, environ 820 vélos utilisent cet axe quotidiennement (d'après le compteur vélo du CD92 positionné sur cet axe entre le 1er janvier et le 15 février 2023).



Cartographie des aménagements cyclables existants et à réaliser sur le territoire de Vallée Sud Grand Paris (Source : Schéma Directeur Cyclable Vallée Sud – Grand Paris)

D'après le schéma directeur cyclable Vallée Sud – Grand Paris ci-dessus, de nouveaux aménagements cyclables sont prévus, créant une véritable continuité au droit de l'avenue de la République.

La Ville de Châtillon a défini un plan de stationnement dont l'objectif est de faciliter le partage de l'espace public et de favoriser la rotation des véhicules, notamment à proximité de l'accès au métro et dans les zones commerçantes de la ville.

La commune de Châtillon est membre du réseau Vélib' depuis 2022. Plusieurs stations sont situées à proximité, or aucune d'entre elles n'est située sur la ZAC.

De nouveaux stationnements sécurisés pour vélo ont été installés au métro de Châtillon-Montrouge. Il s'agit d'une consigne Véligo de la région Ile-de-France sécurisée d'environ 56 vélos, ainsi que des arceaux abrités pour le stationnement libre d'environ 24 vélos.

Les transports collectifs :

La commune de Châtillon est desservie par un large réseau de transport en commun, notamment le T6 Châtillon – Viroflay et le terminus de la ligne 13 du métro parisien.

Plusieurs lignes de bus sont présentes sur le territoire de Châtillon, dont plusieurs desservent notamment le secteur des Arues sur plusieurs arrêts.

Aucune ligne voyageuse du réseau SNCF ne dessert la commune de Châtillon, seuls les ateliers d'entretien du TGV Atlantique et le terminus du métro (ligne 13) sont sur la commune.

Le RER B (géré par la RATP) ne traverse pas la commune de Châtillon. Toutefois, certains arrêts sont situés à proximité, comme la gare Fontenay aux-Roses (à 1,3 km) ou Bagneux (à 2 km), à 20-30 min à pied du secteur de projet.

L'aéroport le plus proche est celui de Paris-Orly, situé à environ 8 km au Sud-Est de la zone d'étude, sur la commune d'Orly. Le Orly-Val, accessible depuis la gare RER B d'Antony, permet de rejoindre l'aéroport en 6 minutes environ. Le futur arrêt Châtillon – Montrouge du Grand Paris Express permettra un accès à l'Aéroport d'Orly en 16 minutes, contre 38 minutes aujourd'hui. L'aéroport Roissy-Charles De Gaulle, au Nord de Paris, est également accessible via le RER B.

La commune de Châtillon se situe dans un territoire en pleine mutation, notamment du fait de l'arrivée des lignes 15 et 18 du Grand Paris Express et du tramway T10, renforçant ainsi l'attractivité économique du territoire. Ces grands projets amélioreront considérablement l'accessibilité du territoire à l'horizon 2030.

II.3.3. Environnement sonore

Le département des Hauts-de-Seine dispose d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures routières et ferroviaires de l'Etat approuvé le 19 décembre 2019.

La directive européenne a fixé à 68 dB(A) pour le bruit des routes le niveau sonore à partir duquel, on considère qu'il y a une gêne. Au sein de la zone de projet, deux axes routiers sont concernés : le Boulevard de la Liberté et l'Avenue de la République.

Selon l'indicateur de niveau sonore L_{den} , les niveaux de bruit perçus au droit de ces axes sont compris entre 65 et 75 dB(A).

Selon l'indicateur de niveau sonore L_{den} , les niveaux de bruit perçus au droit de cet axe sont compris entre 55 et 75 dB(A). En revanche, au droit de la zone d'étude les niveaux de bruit sont compris entre 55 dB(A) et 65 dB(A). Ils sont donc inférieurs au seuil de 68 dB(A).

Au droit du secteur des Arues, les niveaux de bruit liés aux infrastructures routières (Boulevard de la Liberté et Avenue de la République) sont considérés comme une nuisance sonore plus importante que les niveaux de bruit liés au Technicentre SNCF. Les nuisances sonores ne se cumulant pas, il est considéré que le bruit issu des axes routiers départementaux prime sur le bruit émis par le Technicentre SNCF. Par conséquent, seuls les nuisances sonores routières seront intégrées au modèle acoustique étant donné qu'il s'agit des bruits les plus importants à considérer.

Les infrastructures de transports terrestres font l'objet d'un classement conformément à l'arrêté Préfectoral des Hauts-de-Seine n° 2000/130 du 09 mai 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Sont ainsi concernées au droit de l'emprise projet les infrastructures routières suivantes :

- RD72 (boulevard de la Liberté) à l'Ouest (catégorie 3 = 100m) ;

- RD63 à l'Est (catégorie 3 = 100 m) ;
- Avenue de la République au Sud-Est (catégorie 4 = 30m) ;
Rue Etienne Deforges à l'Est au passage au-dessus de la voie ferrée (catégorie 5 = 10 m) ;
- La voie SNCF du Technicentre Atlantique (catégorie 2 = 250m).

Les nuisances sonores à proximité immédiate de ces routes atteignent près de 70 dB(A), les bandes du secteur affectée par le bruit sont différentes en fonction des catégories.

La modélisation de l'état initial montre que l'intérieur du quartier est globalement en zone d'ambiance sonore modérée, notamment les habitations situées au droit des voies internes au quartier (Rue Louveau, Rue Pierre Semard).

Néanmoins, certaines habitations en bordure du boulevard de la Liberté et de l'avenue de la République subissent des nuisances sonores importantes, et sont en ambiance sonore non modérée en période diurne (> 65 dB de jour). En période nocturne, les récepteurs sont tous en ambiance sonore modérée.

Même si les récepteurs sont situés pour leur plus grandes partie en zone d'ambiance sonore modérée, les habitations subissent des niveaux sonores proche de 60 dB, ce qui n'est pas considérée comme « confortable » à l'oreille humaine. Pour rappel, en espaces extérieurs, l'OMS considère qu'un niveau de bruit de l'ordre de 50 à 55 dB(A) sur une période de 16 heures est susceptible de constituer une nuisance.

Aucun point noir bruit (niveau sonore supérieur à 70 dB de jour et/ou supérieur à 65 dB de nuit) n'a été identifié au droit de la zone d'étude.

De plus, plusieurs zones calmes ont été identifiées dans le cadre de l'étude, et seront à préserver.

II.3.4. Réseaux techniques VRD

La commune de Châtillon est desservie par un réseau de distribution publique de gaz naturel. Elle est alimentée par RTE et ERDF. Le territoire est traversé par des lignes haute tension impliquant des servitudes et un réseau basse tension (pour la majorité du centre-ville).

Des réseaux concessionnaires desservent la zone de projet : ouvrage de transport de gaz naturel, ouvrage de transport d'énergie électrique et deux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

La ZAC est concernée par une servitude relative aux voies ferrées T1 (située à l'est en bordure de l'emprise projet) ainsi qu'une servitude aéronautique de dégagement T5 imposant des hauteurs maximales de construction comprises entre 420 et 430 m NGF.

II.3.5. Risques technologiques

Aucun périmètre de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ne s'étend sur le site.

Sur le périmètre de ZAC aucune ICPE n'est recensée. Le périmètre de ZAC n'est concerné par aucun site BASOL et comporte un site BASIAS.

Une canalisation de transport de gaz combustible, exploitée par GRT gaz – Val de Seine, est présente au droit de la zone d'étude. Au Nord de la zone d'étude, la RD906 fait partie des axes concernés par le TMD.

La commune de Châtillon est concernée par le risque nucléaire. En effet, le CEA de Fontenay-aux-Roses, situé à environ 1 km au Sud-Ouest de la zone d'étude, comprend deux Installations Nucléaires de base. Néanmoins, celles-ci sont en cours de « Mise à l'arrêt Définitif - Démantèlement ». Au regard des éléments fournis par le CEA à l'ASN, aucune conséquence pour les personnes et l'environnement n'a été identifiée.

L'enjeu sur le risque industriel peut donc être qualifié de moyen.

II.4. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

II.4.1. Population et logement

Population :

La commune de Châtillon compte 36 639 habitants en 2019 selon le dernier recensement de la population de l'INSEE.

Entre 1968 et 2019, la ville de Châtillon a connu une croissance démographique importante. Châtillon se caractérise par une population relativement jeune. La population la plus représentée sur la commune est celle des 30 à 44 ans. Or, un vieillissement structurel de la population est attendu dans les prochaines années, déjà perceptible sur la commune car on assiste à une augmentation des populations de plus de 60 ans.

Depuis 10 ans, la commune de Châtillon enregistre une forte croissance démographique par rapport aux autres communes du territoire de Vallée Sud - Grand Paris avec + 15% de d'augmentation de sa population. C'est une des principales communes de Vallée Sud – Grand Paris qui voit davantage d'habitants s'installer dans sa commune que d'habitants la quitter.

Le taux de natalité est relativement élevé à Châtillon. Il est de 15% entre 2013 et 2019, soit un taux légèrement supérieur à celui du département des Hauts-de-Seine qui est de 14,9% et à celui de la région qui est de 14,8%.

Le vieillissement de la population et l'évolution des comportements de cohabitation ont pour conséquence des ménages de plus en plus petits, nombreux, avec davantage de personnes seules. Les ménages avec famille (avec ou sans enfant) sont majoritaires (59,3%). La part des familles avec enfants est assez faible. De plus, il existe une forte part des familles monoparentales (9,4%). La sous-catégorie de ménages les plus nombreux sur la commune de Châtillon sont les ménages de personne seule (37,8%), et plus particulièrement de femme seule (22,4%).

De fait, la stabilisation de la taille des ménages autour des 2,25 personnes par foyer, combinée à une augmentation de la population et un vieillissement de celle-ci, amène à observer la nécessité de réaliser de nouvelles constructions.

Logement :

En 2019, la commune de Châtillon comptait 18 010 logements pour une population de 36 639 habitants.

Le nombre de logement est en augmentation depuis 2009, en lien avec l'arrivée continue de nouveaux habitants. Le parc de logements est constitué à 91,8% de résidences principales 2,6% de résidences secondaires et 5,5% de logements vacants, ce qui démontre la vocation résidentielle de la commune.

La commune comprend principalement des appartements (85%) construits entre 1946 et 1990. 48,7% des habitants étaient propriétaires de leur logement contre 49,4% de locataires. 10,0% des résidences principales sont suroccupées.

La commune de Châtillon fait partie des 4 communes de Vallée Sud – Grand Paris qui ne disposent pas d'un taux de logement sociaux correspondant au seuil imposé par la loi SRU, à savoir 25%. Pour la commune de Châtillon, le taux est de 23.98 % en janvier 2022.

Seulement 15% du foncier de la zone d'activité des Arues de 10 ha est occupée par du logement, principalement des pavillons. 85% du foncier est dédié à l'activité économique.

II.4.2.Emplois

Le nombre d'emploi dans les Hauts-de-Seine est dans une dynamique de croissance, tout comme la commune de Châtillon. La commune a gagné 1 048 emplois en 10 ans. En 2019, la commune de Châtillon comptait 73,3% d'actifs ayant un emploi contre 70,4% pour la moyenne départementale. Ce taux a légèrement décliné depuis 2008 pour la commune de Châtillon, à la différence des Hauts-de-Seine. Le taux de chômage s'élevait à 7,3%, soit légèrement moins élevé que la moyenne des Hauts-de-Seine (8,4%).

Les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires et les employés sont les catégories les plus représentées au sein de la commune (respectivement 40,6%, 23,7% et 19,9%).

Le secteur des Arues est situé au droit d'une zone à vocation économique majeure pour la commune de Châtillon, et à proximité des principaux pôles d'emploi et d'activité de la commune, avec une dominance pour les activités de services et de bureaux ainsi que pour les petites industries et l'artisanat. Le secteur souffre de difficultés de maintien mais également de développement, d'accès au foncier dû à des besoins spécifiques (stockage, accès, le cas échéant zone de retournement...). Il s'agit pourtant d'une richesse existante non négligeable sur les Arues qui pourra apporter des qualités économiques, spatiales et sociales au projet de quartier multifonctionnel.

Près de 15 % des fonciers sont résidentiels et plus de 85% ont une vocation économique. Les entreprises sont majoritairement ordinaires : industrie de climatisation, entrepôt et stationnement, atelier, entreprise de nettoyage, entreprise de conseil, entreprise de peinture en bâtiment, garages automobiles, imprimerie/graverie, tanneur, fonderie/métallurgie, café restaurant, distributeur de matériel électrique, entreprise de climatisation, studio de danse, ou entreprise tertiaire. Certaines sont actuellement vacantes avec un bâti dégradé. Initialement orienté artisanal et industriel, le secteur accueille de plus en plus de pôles tertiaires, comme l'Ecocampus d'Orange, Siemens.

Une large part des actifs travaille en dehors de la commune (84,4%). Or, le nombre d'actifs ayant un emploi travaillant en dehors de la commune de Châtillon a diminué entre 2008 et 2019.

Les habitants disposent dans l'ensemble des ressources et les ménages en capacité d'acheter sont assez nombreux.

II.4.3.Equipements publics

La commune de Châtillon possède des équipements et services variés : administratifs, sportifs, scolaires, de santé, etc. Ils sont majoritairement concentrés dans le centre de long des axes de communication principaux. Chaque quartier dispose d'équipements de proximité, mais leur nombre est plus faible à l'échelle du secteur des Arues. De plus, les commerces de Châtillon subissent la concurrence des commerces des villes alentours.

L'offre d'activités sportives et culturelles est assez diversifiée. L'enjeu est de garantir l'offre et la qualité des activités proposées par des équipements performants face à une population croissante, et d'accompagner l'attractivité de la ville par des activités culturelles et sportives, en synergie avec les acteurs du territoire.

Dans un rayon de 500 m autour du périmètre de ZAC les équipements suivants sont recensés :

- Ecole élémentaire et maternelle Langevin Wallon ;
- Ecole maternelle Arc-en-Ciel ;
- Ecole élémentaire et maternelle Joliot-Curie ;
- Ecole primaire Paul Langevin (à Malakoff) ;
- Ecole élémentaire Gambetta ;
- Ecole maternelle du Parc ;
- Collège Paul Eluard.

L'école élémentaire et maternelle Langevin Wallon est située à proximité directe du périmètre de ZAC ainsi que la crèche Le Petit Poucet. En revanche, il n'existe aucun lycée général sur la commune.

Cette partie de la commune concentre une part importante des équipements de petite enfance de la commune, ce qui peut s'expliquer par le profil familial plus explicite du secteur d'étude. Il s'agit d'un véritable atout la qualité de vie du quartier, pour l'accueil des jeunes actifs. Les crèches Le petit Poucet et Châtillon-Liberté sont situées à proximité directe du secteur des Arues.

La commune de Châtillon compte plusieurs maisons de retraite. Tous les métiers de la santé sont représentés à Châtillon dans un périmètre de 500m autour de la ZAC, qui dispose de plusieurs centres de santé :

- Centre Médico Psychologique pour Adultes « Bagneux – Châtillon » ;
- Centre de rééducation fonctionnelle et de convalescence.

Différents services d'action sociale sont localisés sur la zone d'étude, dont :

- 1 centre d'accueil demandeur d'asile ;
- 3 autres établissements pour adultes et familles en difficulté ;
- 1 Protection de l'enfance – hébergement ;
- 1 protection de l'enfance – action éducative.

III. PARTI D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

III.1. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les enjeux du projet :

La zone d'activités des Arues dans son ensemble est un secteur stratégique pour le développement de la commune de Châtillon. Situé à proximité de la future gare Châtillon-Montrouge de la ligne 15 du Grand Paris Express, il bénéficie d'un potentiel d'évolution et de transformation qui conduit la ville à repenser l'aménagement de son territoire.

L'objectif est d'encadrer et maîtriser le développement de ce secteur en élaborant un projet d'aménagement d'ensemble cohérent. Ce projet d'aménagement aura pour objectif de promouvoir la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine. En effet, lors de la révision du PLU en 2015, la volonté était que les activités tertiaires bénéficient de la proximité de la future ligne 15 du Grand Paris Express. Il s'agit davantage désormais de tenir compte du taux de vacance des bureaux significatif sur la commune et des évolutions des modes de travail (comme le développement du télétravail) en envisageant d'y réaliser davantage de logements afin de répondre à l'évolution démographique de la ville.

L'enjeu est aujourd'hui de structurer ce quartier pour que la population, les associations, les entreprises et les commerçants y vivent ensemble et profitent de cette localisation exceptionnelle.

La requalification de ce quartier permettra de restituer des conditions de vie adaptées aux besoins d'aujourd'hui, ainsi qu'un cadre de vie apaisé et agréable, redonnant toute sa place à la nature et favorisant les liaisons avec les autres quartiers de la Ville.

Le secteur des Arues à Châtillon est concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain et l'inconfort thermique en raison de la forte imperméabilisation et urbanisation du secteur (86% de surfaces imperméables). De plus, la voie de chemin de fer située à proximité pourrait accentuer ce constat.

L'enjeu pour le quartier est donc de parvenir à réduire la surchauffe urbaine sur les zones les plus exposées. La mutation du quartier doit permettre d'augmenter la résilience climatique du quartier en maximisant la lutte contre la surchauffe urbaine et offrant des zones refuges, des micro-îlots de

fraîcheur. Le site actuel a fait l'objet d'une modélisation du phénomène d'îlot de chaleur urbain par le cabinet spécialisé SOLENEOS.

Le projet d'aménagement est fondé sur le principe de protection de l'environnement et de la nature en ville. En effet, le projet créera des espaces verts (parc, jardin, square) afin d'améliorer le cadre de vie tout en luttant contre la surchauffe urbaine, les risques de ruissellement des eaux pluviales et participera ainsi à rendre la ville de Châtillon plus résiliente face aux effets du changement climatique. Ainsi, l'intégration paysagère de la coulée verte dans le quartier sera accentuée.

Enfin, le projet devra s'inscrire dans une démarche d'écoquartier en promouvant une démarche de chantier « bas carbone » ainsi que la haute performance énergétique et environnementale du bâti, notamment pour les constructions neuves.

Le projet d'aménagement du secteur des Arues poursuit un triple objectif :

- Permettre la construction de logements sur ce périmètre à dominante d'activités afin de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Développer une offre de services répondant aux besoins des grandes entreprises à proximité immédiate ;
- Rattacher ce secteur monofonctionnel au reste de la ville par le développement d'une trame viaire paysagée et des espaces publics de qualité ;

Plus spécifiquement, le projet de ZAC a pour objectif :

- D'accompagner la dynamique nouvelle créée par l'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express ;
- Requalifier un secteur à dominante d'activités économiques qui constitue aujourd'hui un tissu urbain hétérogène et favoriser le transfert des activités existantes ;
- Maîtriser le développement de ce secteur d'entrée de ville, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Favoriser la production de logements de typologies et formes variées permettant de répondre aux attentes de parcours résidentiel ;
- Développer un quartier centré sur la qualité du cadre de vie par un aménagement d'espaces publics de qualité et un élargissement de la coulée verte ;
- Développer une offre commerciale de proximité en lien et complémentarité du centre-ville ;
- Libérer des emprises foncières pour la construction d'équipements publics tels qu'un terrain pour un lycée et un groupe scolaire ;
- Développer une stratégie en développement durable vertueuse et résiliente face aux enjeux climatiques et de bien être en ville en luttant notamment contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces végétalisés pour lutter contre la forte imperméabilisation des sols dans ce quartier.

Dans cette même démarche, le projet a pour mission de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain renforcer la nature en ville, gérer durablement la ressource en eau, redéfinir la mobilité du site en redonnant une forte part aux modes actifs et aménager un quartier bas carbone.

III.2. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DE LA ZAC

Le programme prévisionnel de la ZAC des Arues prévoit la réalisation de :

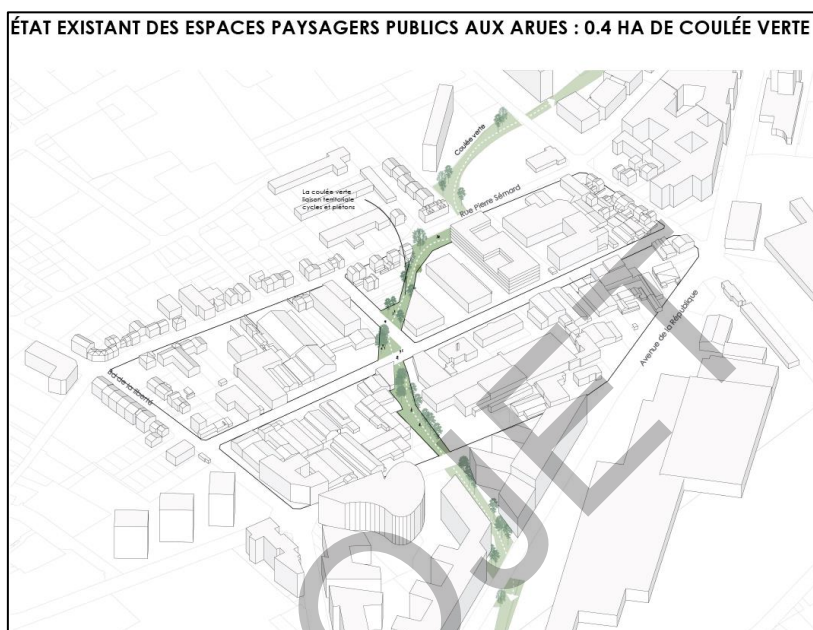
- Environ 105 000 m² SDP de logements
- Environ 8 000 m² SDP d'activités, services, commerces
- Environ 12 000 m² SDP d'équipements publics

Une première phase prévoit la construction d'environ 35 600 m² SDP de logements.

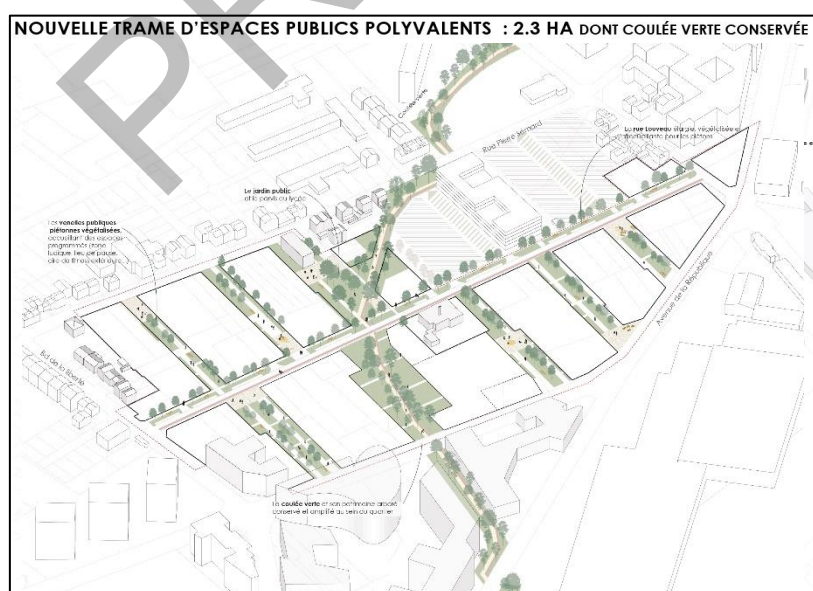
Les travaux seront réalisés en plusieurs phases de 2024 à 2036 avec une première phase au droit des lots I, J et K.

Le projet de ZAC s'appuie sur la trame viaire existante. Une implantation en lanière des bâtiments permet de réduire la taille des cœurs d'îlots privatifs en maximisant la présence des espaces végétalisés dans les espaces publics. La Coulée verte se voit épaissie en créant un jardin public environ 4 000 m² et dupliquée sous forme d'allées piétonnes publiques végétalisées.

L'évolution de la trame des espaces publics présentée ci-dessous est représentative de la forte végétalisation du quartier et de la qualité du cadre de vie proposé.



Etat existant des espaces paysagers publics sur le secteur des Arues (Source : étude urbaine AMT, 2023)



Nouvelle trame des espaces publics de la ZAC des Arues (Source : étude urbaine AMT, 2023)

Le projet prévoit la construction d'un nouveau groupe scolaire et la mise à disposition d'un terrain à la Région Ile-de-France pour la construction d'un lycée dans les zones préservées des grands axes de circulation, entre les rues Pierre Semard et Louveau.

Il est également prévu l'implantation de commerces et services de proximité afin de répondre aux besoins générés par le quartier en complémentarité avec l'offre existante du centre-ville sur le boulevard de la Liberté et la rue Louveau.

Des socles dédiés aux activités économiques sont programmés sur les îlots F et G afin de maintenir de l'activité sur le quartier. Leur positionnement permet un accès direct sur l'avenue de la République et à proximité des lignes de métro.

La ZAC des Arues est un projet mixte à dominante de logement afin de répondre aux objectifs de production de logement et favoriser le parcours résidentiel sur la commune. La ZAC des Arues prévoit 25% de logements sociaux.



Plan masse de la Zone d'aménagement concerté des Arues (Source : étude urbaine AMT, 2023)

IV. RAISONS POUR LESQUELLES AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU

IV.1 LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

IV.1.1. Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)

Le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France) est un document de planification qui vise à maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace en Ile-de-France, tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Le SDRIF a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Les fondements du SDRIF reposent sur des prévisions et sur des décisions d'urbanisme qui doivent permettre d'ici 2030 :

- Une production de 70 000 logements par an dont 30% de logements sociaux ;
- Le développement des transports en commun dont le Grand Paris Express ;
- La création de 28 000 emplois par an en visant un rapprochement habitant – emploi ;
- La densification de certains territoires, autour des gares, dans le but de créer une métropole régionale multipolaire ;
- L'intégration du principe des CDT (Contrats de Développement Territorial) pour construire du logement autour des gares et des nœuds de transports en commun.

Par ailleurs, le SDRIF met l'accent sur les continuités vertes et la création de nouveaux espaces verts (parcs régionaux et de loisirs), ainsi que sur la délimitation du front bâti de l'Aire urbaine de Paris.

Le secteur des Arues est concerné par les orientations suivantes :

- Quartier à densifier à proximité d'une gare : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% : de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ;
- Secteurs à fort potentiel de densification : ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux ;
- Préserver et valoriser les continuités écologiques : la zone d'étude est traversée par une liaison verte. Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

Le projet répond aux objectifs du SDRIF en créant un nouveau quartier mixte, à dominante habitat. Il permet tout à la fois de répondre aux objectifs de densification, de faire muter un secteur et d'introduire des ambitions environnementales nouvelles. Le projet vient renforcer et mettre en valeur la coulée verte, support de continuité écologique à l'échelle du territoire intercommunal.

IV.1.2. Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises fixant des objectifs des politiques de déplacements (des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport) à l'horizon 2020. En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, en intégrant tous les

modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo), ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie. Il aborde par ailleurs la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité afin d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le PDUIF fixe des normes par catégorie de constructions (logements et bureaux) et par type de commune (en fonction du niveau de desserte en transport et commun et de la proximité à Paris).

Le projet respecte les normes du PDUIF. Il affirme une ambition plus importante pour les normes de logements, en affichant un maximum de 0,5 place de stationnement par logement, quelle que soit la catégorie de logement.

Le projet s'inscrit par ailleurs en compatibilité avec les dernières évolutions de la législation (notamment le Décret n°2022-930 entré en vigueur le 3 janvier 2023, relatif aux exigences en matière de stationnement vélos).

IV.1.3. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris est en cours d'élaboration. Le projet de SCoT a été arrêté le 24 janvier 2022. L'approbation de ce document est prévue pour la fin du deuxième trimestre 2023.

L'article R.142-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT est opposable aux opérations d'aménagement qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 m².

Le DOO du SCoT développe 12 objectifs principaux :

- 1) Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesses en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique.
- 2) S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique.
- 3) Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde.
- 4) Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions.
- 5) Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires.
- 6) Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement.
- 7) Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains.
- 8) Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité
- 9) Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures.
- 10) Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets.
- 11) Organiser la transition énergétique.
- 12) Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales.

Le projet des Arues est compatible avec l'ensemble des prescriptions développées dans le DOO du SCoT métropolitain arrêté.

Concernant l'objectif n° 1, le projet des Arues comportera notamment le maintien de certaines activités économiques déjà existantes au sein du quartier, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec un projet mixte et répondra également, par une programmation économique adaptée, aux besoins locaux du territoire ainsi qu'au développement de lieux adaptés aux nouvelles pratiques économiques, commerciales et/ou créatives à proximité d'un pôle de transport collectif.

Le projet des Arues est compatible avec la prescription n° 42 de l'objectif n°4 qui dispose que les opérations d'aménagement doivent constituer des « quartiers mixtes, exemplaires et structurants (mixité sociale et fonctionnelle) ».

Le projet des Arues sera connecté aux réseaux de transport collectif, doté d'espaces publics qui prolongent et complètent le réseau viaire existant, intégrera des équipements, espaces verts et des services nécessaires à la vie quotidienne.

En outre, la programmation intègre les besoins des populations environnantes et répondra aux carences existantes en matière d'aménités urbaines. Finalement, la conception du projet comporte des mesures adaptées à la lutte contre les nuisances et en particulier contre la surchauffe urbaine.

Le projet des Arues est également compatible avec la prescription n°57 de l'objectif n°5 qui concerne la conception globale du réseau viaire et des espaces publics puisque le projet comporte l'aménagement d'un réseau d'allées piétonnes qui permettent de mieux connecter le futur quartier au reste de la ville ainsi que le réaménagement des axes existants afin d'y faciliter les cheminements actifs.

L'objectif n° 7 porte sur le parcours résidentiel des habitants de la métropole parisienne. Le projet des Arues a pour objectif de produire une typologie de logements diversifiée à même de répondre aux enjeux du parcours résidentiel des habitants du territoire.

Par ailleurs, dans la mesure où le projet des Arues privilégiera le raccordement au réseau de chaleur urbain existant (alimenté à 66% en géothermie en 2022), il contribue à la réalisation de la prescription n°80 qui vise à favoriser le recours à des systèmes mutualisés de production d'énergie.

De même, le projet des Arues est compatible avec la prescription n°84 qui porte sur le renforcement de la proportion de parcs et jardins accessibles au public par rapport aux espaces urbanisés et au regard de l'augmentation de la densité humaine à l'occasion des opérations d'aménagement. En effet, le projet des Arues comporte la création d'un espace vert public central ainsi que des allées piétonnes publiques végétalisées.

Par ailleurs, le projet est compatible avec la prescription n°123 puisqu'au sein de la ZAC, le projet des Arues intègre des objectifs de recours à des matériaux recyclés, biosourcés et/ou locaux.

En accord avec la prescription n° 134, le projet intégrera des objectifs d'adaptation et de résilience climatique en s'appuyant sur la forme urbaine et l'agencement des fonctions, notamment par le biais de la végétalisation du quartier et de la création de pleine terre au sein d'un quartier très minéral.

Conformément à la prescription n°136, le projet comportera des dispositifs de réduction du bruit le long des axes sources de nuisances.

Le projet des Arues est donc compatible avec l'ensemble des prescriptions qui s'appliquent aux opérations d'aménagement.

IV.1.4. Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration

L'EPT Vallée Sud Grand Paris a engagé la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vue d'une approbation fin 2024.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu lors du Conseil Territorial du 27 septembre 2022. Il est composé de deux axes :

- **Axe 1 : « VSGP, un territoire durable, acteur de la transition écologique ».** Cet axe vise à intégrer les objectifs de la transition écologique sous plusieurs angles (biodiversité, énergie ...). La carte de l'axe 1 identifie cinq objectifs pour le secteur des Arues :
 - Préserver la fonction de poumon vert de la coulée verte, continuité écologique et corridor de biodiversité ;
 - Préserver la présence de jardins, d'espaces verts privés, de cœurs d'îlot qui participe au paysage vert et arboré du Territoire ;

- Favoriser la renaturation d'espaces publics, accentuer leur perméabilité ;
- Agir sur les sources des nuisances sonores.
- Adapter les manières de végétaliser la ville selon les spécificités de chaque secteur (toitures végétalisées, murs, pieds d'arbres...)

- **Axe 2 : « VSGP, un territoire attractif et accueillant pour vivre, étudier et travailler ».** Cet axe structure le développement de l'attractivité du territoire tout en recherchant la préservation de la qualité de son cadre de vie.

La carte de l'axe 2 identifie cinq objectifs pour le secteur des Arues :

- Poursuivre le développement des grands projets d'aménagement en cours et futurs.
- Préserver les zones pavillonnaires et le tissu de maisons individuelles diffus, qui participent au cadre de vie de bonne qualité.
- Offrir les conditions d'un renouvellement urbain tout en tenant compte de la diversité des formes urbaines et architecturales existantes.
- Requalifier et pacifier la Coulée vertes, infrastructure majeure pour le territoire, en œuvrant pour l'aménagement d'itinéraires sécurisés complémentaires en lien avec le schéma directeur cyclable de VSGP.
- Réduire et atténuer les coupures urbaines et organiser les liens entre les villes et quartiers.

IV.1.5. Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon

Une procédure de mise en compatibilité du PLU de Châtillon est menée en parallèle à travers une déclaration de projet relative au Code de l'urbanisme. Visant à permettre la réalisation d'une opération mixte, cette mise en compatibilité concerne plusieurs pièces du PLU de Châtillon :

- Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Zonage et règlement associé.

Les modifications proposées ont pour objectif de rendre possible le projet du secteur des Arues au sein du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) mais également d'encadrer le devenir des abords du quartier à moyen-terme.

Les modifications proposées impactent l'économie générale du document. Elles ont un effet équivalent à une procédure de révision puisqu'elles projettent d'apporter des modifications au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la ville.

Néanmoins, les modifications projetées du PADD ne prévoient pas de remettre totalement en cause l'économie générale du document puisqu'il s'agit uniquement de modifier des objectifs de développement des activités tertiaires et non les axes du PADD qui font l'objet d'un débat du Conseil Municipal.

La remise en cause de la programmation (un quartier de bureau) initialement prévue par le PLU pour le secteur des Arues s'inscrit par ailleurs en adéquation avec l'évolution des besoins du territoire et de ses habitants, comme par exemple la création de nouveaux équipements publics de qualité, de logements ou la renaturation de la ville.

IV.1.6. Compatibilité avec les Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes présentes sur le secteur des Arues sont les suivantes :

- I3 : Servitude relative au transport de gaz naturel : La canalisation passe directement au droit de l'emprise du projet.
- I4 : Servitude relative au transport d'énergie électrique : L'emprise projet est concernée par cette servitude sur sa partie Est. Toute construction au voisinage des ouvrages de RTE, doit

après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'environnement.

- T1 : Servitude relative aux voies ferrées : cette servitude se situe à l'Est en bordure de l'emprise projet.
- EL7 : Servitudes d'alignement des voies publiques : Plusieurs plans d'alignement sont localisés au droit de la zone d'étude. Le plan n°31 (rue Pierre Sépard plan d'alignement à 12 m approuvé le 16/01/1920) est directement situé au sein de l'emprise projet. Le plan n°24 (rue Genzano de Roma plan d'alignement à 10 m approuvé le 26/01/1939) est située à proximité directe.
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement : La commune de Châtillon est soumise aux servitudes aéronautiques de dégagement associées aux 2 plateformes : Aéroport du Bourget : approuvées par décret du 27 novembre 1969 ;
- Aéroport de Toussus-le-Noble sur l'ensemble de la commune – Altitude : 303 m NGF (ces dernières ne sont pas encore approuvées).
- La servitude T5 impose des hauteurs maximales de construction. Sur l'emprise projet, les hauteurs maximales sont comprises entre 420 et 430 mNGF.
- PT1 : Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques. Le projet est concerné par la servitude PT1.
- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles : Le projet est situé dans un périmètre de risques de mouvement de terrain (zones d'anciennes carrières), tel que défini par arrêté préfectoral du 27.01.86 pris en application de l'article R 111-3 du Code de l'urbanisme.

IV.2 L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

IV.2.1. Environnement naturel et patrimonial

Climat

Le secteur des Arues est exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain en raison de la forte imperméabilisation et urbanisation du quartier. En effet, 86% de la zone d'étude est composée de surfaces imperméables et est bordée par des voies de chemin de fer.

Dans ce cadre, une étude spécifique « îlot de chaleur urbain » pour la présente opération a été réalisée de manière volontaire s'attendant à des résultats relativement négatifs du fait de l'objectif de densification du quartier. A ce titre, l'objectif visé par cette étude consiste à cibler les secteurs sensibles à ce premier phénomène afin de faire possiblement évoluer le plan masse, tout en tendant vers un équilibre entre ce phénomène d'îlot de chaleur et le confort thermique.

En effet l'étude de modélisation tend à montrer que le projet contribue à dégrader le phénomène d'îlot de chaleur urbain du fait de la densification du bâti, mais améliore le confort thermique, conséquence de la végétalisation importante du secteur et de l'ombrage créé par les bâtiments.

Le projet aura pour objectif de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain identifié en végétalisant le secteur, notamment par l'élargissement et la végétalisation des abords de la Coulée Verte, mais aussi par la création d'un réseau d'allées piétonnes végétalisées ou encore le recours aux toitures végétalisées. De plus, l'utilisation de matériaux clairs sera privilégiée.

Le projet prévoit la réalisation de bâtiments intelligents dans leur forme et leur conception pour réduire les besoins de rafraîchissement en été et garantir un confort en toutes saisons (dispositifs de protections solaires, logements multi-orientés pour favoriser la ventilation, hauteurs sous-plafonds plus importantes, isolations, etc...), permettant aussi d'apporter une réponse opérationnelle à la hausse de la mortalité et de la morbidité en relation avec les épisodes caniculaires et les pics de pollution associés.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques de type NF Habitat HQE niveau Excellent pour les logements et HQE Bâtiment Tertiaire pour les activités économiques.

Relief :

La topographie du site va être reprise à la marge suite à la démolition des bâtiments existants et l'implantation du projet (espaces publics, bâtiments) puisque le projet s'appuie sur la trame viaire existante.

Les couches superficielles mais aussi profondes (du fait de la réalisation de parking souterrains par exemple) seront affectées localement par le projet.

Cependant, les mouvements de terrain associés à la réalisation du projet ne remettront pas en question la géologie du site. Il n'y aura donc pas d'impact du projet sur la géologie.

Géotechnique :

Le contexte géologique de Châtillon est celui d'un bassin sédimentaire, dont les différentes couches sont constituées de sables, de marnes, et de calcaires. La présence potentielle de gypse sur la zone d'étude est de nature théorique à limiter l'infiltration.

Les formations géologiques identifiées sur la zone d'étude constituent une contrainte à l'urbanisation. En effet, leurs caractéristiques conditionnent fortement l'implantation d'aménagements et de constructions.

Le projet devra tenir compte de la nature des sous-sols et fera l'objet de prescriptions géotechniques, notamment sur les fondations à mettre en place au cours des études géotechniques complémentaires sur les emprises de la ZAC (missions G2).

Risques naturels :

Le projet veillera à tenir compte des mesures suivantes :

- Tenir compte du risque de retrait-gonflement des argiles pour la conception du projet.
- Respect des prescriptions du PPRN cavités souterraines, à l'intérieur de ce périmètre, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC).

Risques technologiques :

La réalisation d'un programme mixte (Activités / Logements) en lieu et place d'une zone d'activités permet de réduire le risque de transport de marchandises dangereuses par voie routière dans la zone d'étude. En revanche, des choix stratégiques doivent être menés dans la conception du projet concernant l'implantation des équipements publics afin de les éloigner de la RD63 (lieu d'implantation d'une canalisation de gaz).

Les bâtiments à démolir peuvent contenir de l'amiante. Un diagnostic amiante sera effectué et en fonction des résultats, des plans de désamiantage seront réalisés préalablement à la démolition. Le diagnostic permettra ainsi de qualifier ce site au niveau des bâtiments (les investigations réalisées au droit des voiries du site ont confirmé l'absence de fibres d'amiante). Si nécessaires, des plans de désamiantage seront réalisés préalablement à la démolition avec l'objectif d'évacuer ces matériaux à risques.

Les études de sols et de pollutions qui seront menées ultérieurement permettront de déterminer l'enjeu et l'impact du projet sur cette thématique.

Qualité de l'eau :

La réalisation des fondations impliquera des interventions dans le sous-sol avec pour certaines des profondeurs notables pouvant entraîner des interactions avec différentes nappes d'eaux souterraines.

D'une manière générale, ces interventions sont en premier lieu susceptibles de générer :

- Un risque de pollution des nappes :

- Par la mise en mouvement d'éléments présents dans les terres brassées ;
- Par déversement de produits polluants tels que les hydrocarbures utilisés par les engins de chantier ou les divers produits nécessaires à la réalisation du chantier (ciments, hydrocarbures...) ou d'une erreur de manipulation lors d'un déchargement ;
- La mise en communication de deux nappes ;
- Un risque de colmatage des horizons superficiels par l'entraînement de particules fines issues du lessivage des sols mis à nu ou de tassement lié à la circulation des engins de chantier.

Globalement, les nappes existantes présentent une vulnérabilité forte aux pollutions diffuses (infiltration majoritaire).

Il conviendra d'appliquer les mesures suivantes :

- Une gestion de la pollution en phases travaux et exploitation à prévoir
- Traitement des pollutions présentes sur site à prévoir en cas d'incompatibilité avec l'occupation du sol future, dans la mesure où des équipements sensibles pourraient potentiellement être localisés sur le site des Arues et être pris en compte dans la conception de l'opération.

Eau :

Le projet propose une diminution des surfaces imperméables au droit du secteur des Arues. La conception du projet a été pensée de manière à intégrer le maximum d'espaces verts par rapport à l'état existant. Par ailleurs, la préservation de pleine terre au sein du projet (cœurs d'îlots, espaces publics, allées piétonnes, coulée verte, squares...) constitue un principe de réduction d'impact sur la nappe par infiltration directe des eaux de pluie dans le sol.

Ainsi, il conviendra d'appliquer notamment les mesures suivantes :

- Eaux pluviales dans l'espaces publics :
 - La gestion aérienne des eaux pluviales au plus près du point de chute sera favorisée et combinée aux aménagements paysagers ;
 - En cohérence avec les résultats des études géotechniques/ hydrauliques, les espaces publics doivent gérer le stockage d'une pluie décennale à au moins 100 % à ciel ouvert ;
 - Des mesures permettant le traitement des eaux potentiellement polluées (par exemple issues des voies et emprises de stationnement) seront installées avant le dispositif d'infiltration des eaux dans le sol.
- Eaux pluviales dans l'espaces privés :
 - Jusqu'à une pluie décennale, 100% des eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.
 - Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable pour des raisons techniques ou des raisons de sécurité (zones d'aléas) les eaux seront gérées à la parcelle puis rejetées au réseau avec un débit de fuite maximum de 2l/sec/ha.
 - Les revêtements de sol des cheminements extérieurs des lots seront perméables ou semi-perméables (dalle gazon béton, dalle gazon plastique, dalle gazon terre cuite, pavé à joint non cimentés, graviers, sable, pavés poreux, copeaux de bois, dalles graviers...).

De plus, une valorisation des eaux de toiture pour les usages des bâtiments sera prévue (nettoyage, arrosage, sanitaire...), ainsi qu'une optimisation des besoins en eau des espaces verts.

Le système de gestion des eaux pluviales du projet sera dimensionné en prenant en compte les variations pluviométriques liées au changement climatique.

L'atteinte de cet objectif sera précisée dans les phases ultérieures de projet et sera instruit par les services compétents dans le cadre d'un prochain dossier Loi sur l'eau, selon les dernières analyses de sols (présence de gypse ou non, argiles, impact de la présence des carrières) et complétée de systèmes de dépollution si nécessaire. Les études géotechniques et hydrogéologiques qui seront réalisées ultérieurement permettront de confirmer les hypothèses prises. En effet la gestion des eaux pluviales sera traitée au regard des risques liés à la présence de carrières sur le site.

Milieus naturels :

La continuité écologique sera conservée et connectée avec des haies et des plantations. Ils seront constitués d'espèces végétales locales. Ces haies seront plantées dès lors que l'avancement du projet le permettra. Elles seront constituées en deux strates arbustive et arborée pour favoriser la biodiversité de différents cortèges.

Les milieux naturels qui seront préservés ou recréés au sein du périmètre du projet dans la partie Sud devront bénéficier d'une gestion écologique.

Faune-flore :

Un diagnostic faune-flore a été réalisé sur le secteur d'étude. Pour l'ensemble du projet, les impacts étudiés sur la faune, la flore, les habitats et les corridors écologiques consistent en :

- La destruction d'individus ou de population d'espèces animales et végétales lors de la phase chantier ;
- Un risque de mortalité accru pour la faune en phase d'exploitation ;
- La destruction d'habitats par effet d'emprise en phase chantier ;
- Un dérangement de la faune pendant les travaux et en phase d'exploitation ;
- Un risque de ruptures de continuités écologiques (fractionnement des populations) ;
- Un risque d'extension de plantes exotiques envahissantes.

Il en résulte qu'aucun habitat remarquable n'est présent donc impacté sur le périmètre de projet, aucune espèce floristique remarquable n'est présente donc impactée sur l'emprise du projet.

La destruction d'individus ou de population d'espèces et de biotopes est un impact direct lié aux travaux, elle concerne toutes les espèces ou individus peu ou pas mobiles et les habitats présents dans la totalité de la zone d'étude. Cet impact est permanent. Dans la zone d'étude, les enjeux sont exclusivement liés aux oiseaux et aux chiroptères. Notons aussi la présence d'une continuité écologique. Aucun risque de destruction des espèces et habitats n'a été identifié en phase d'exploitation.

Toutes les espèces occupant les habitats sur et à proximité immédiate du chantier seront dérangées. Les causes sont liées aux déplacements des engins, avec bruits et vibrations produits, les déplacements du personnel, éventuellement un éclairage nocturne, rebutant les chauves-souris lucifuges. Ces dérangements peuvent être particulièrement impactant en période de reproduction. Après la période de travaux, des dérangements sont encore possibles en cas de mise en place d'éclairages extérieurs non adaptés aux chauves-souris.

Le projet n'aura aucun impact sur les continuités écologiques en phase travaux et en phase exploitation.

Plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été identifiées dans la zone d'étude. Ces espèces sont susceptibles de se répandre du fait des déplacements de terre consécutifs aux déblaiements. De plus, de nouvelles espèces invasives pourraient s'installer avec l'apport de matériaux de remblai extérieur. Ce risque de propagation d'espèces invasives est un impact indirect et permanent. Celui-ci est assez fort.

L'ensemble de ces enjeux feront l'objet de mesures développées dans l'évaluation environnementale.

IV.2.2. Environnement architectural et paysager

Le projet contribuera au renouvellement urbain et à une valorisation de l'ensemble du secteur par une urbanisation de qualité sur un terrain où les bâtiments et les espaces publics sont actuellement pauvres en qualité architecturale et urbaine.

Le futur quartier sera mixte à majorité de logements, constitué d'un tissu urbain contemporain, diversifié, intense et attractif comprenant des espaces publics végétalisés et de qualité.

Les modes de déplacement doux seront favorisés. De nouveaux liens (nouvelles allées piétonnes, rue Louveau élargie et requalifiée, coulée verte) faciliteront l'accès au quartier et le relieront aux quartiers limitrophes.

Les aménagements prévus dans le cadre du projet constituent un impact sur le paysage initial. La démolition des bâtiments initiaux ainsi que la reconstruction des nouveaux bâtiments vont engendrer une modification des vues et des perceptions urbaines.

Le projet prévoit l'aménagement de 2,3 ha d'espaces publics créés :

- Création d'allées publiques piétonnes végétalisées (bande plantée généreuse)
- Elargissement de la coulée verte (création d'un parc public, patrimoine arboré de la coulée verte conservé et amplifié) ;
- Requalification de la rue Louveau, élargie et végétalisée.

Etant majoritairement situés au sein de la coulée verte et des fonds de jardin, la majorité des arbres actuellement présents sur le secteur sera conservée. Le choix du périmètre de ZAC excluant la majorité des pavillons du périmètre opérationnel est également motivé par le maintien des fonds de jardins plantés. De plus le projet prévoit une plantation importante de nouveaux sujets.

Le choix d'exclure une majorité des pavillons du périmètre opérationnel permet de maintenir une diversité du type de bâti au sein du secteur.

IV.2.3. Environnement humain et économique

Population et logement :

Le projet prévoit la création d'un quartier avec une intensité urbaine plus importante qui se traduira à la fois par une densité urbaine plus accentuée mais également par un fort degré de mixité fonctionnelle permettant aux futurs habitants et usagers du quartier d'accéder à un grand nombre de commerces services.

Le projet des Arues vise à :

- La construction de logements sur ce périmètre à dominante d'activités afin de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Développer une offre de services répondant aux besoins des grandes entreprises à proximité immédiate ;
- Rattacher ce secteur monofonctionnel au reste de la ville par le développement d'une trame viaire paysagée et des espaces publics de qualité ;
- Permettre la mise en œuvre du projet des Arues, dont la majeure partie fera l'objet de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.
- Rattacher ce secteur monofonctionnel au reste de la ville par le développement d'une trame viaire paysagée et des espaces publics de qualité ;
- La création de secteurs à dominante d'habitat individuel à préserver ;
- La création de secteurs mixtes (activité habitat) de transitions et dense ;
- La création d'équipements publics.

Le projet est élaboré au bénéfice des Châtillonnais : répondre au besoin de la population en termes d'équipement, de commerces de proximité, de cadre de vie, de logements et d'emploi.

L'objectif est d'en faire un lieu attractif pour y vivre, s'y promener et y travailler.

Ce programme permettra de répondre aux objectifs de densification et de construction imposés par l'État.

Le programme de la ZAC prévoit la création :

- Environ 105 000 m² SDP de logements
- Environ 8 000 m² SDP d'activités, services, commerces
- Environ 12 000 m² SDP d'équipements publics

Une première phase d'environ 35 600 m² SDP de logements sera réalisée autour de la Coulée Verte.

L'ensemble des bâtiments d'activités (majoritairement en mauvais état et dont certains sont vacants) inclus dans le périmètre projet sera démoli. Des pavillons existants seront majoritairement préservés dans le périmètre d'étude et la qualité de vie sera grandement améliorée.

Emplois :

La réalisation d'équipements publics permettra de répondre au besoin de la commune.

Le projet prévoit la mise en place de rez-de-chaussée ayant la possibilité d'accepter des activités commerciales.

Les circulations viaires et douces prévues dans le cadre du projet s'attacheront à se connecter aux cheminements existants. Cela permettra une ouverture du quartier et un accès facilité de celui-ci aux activités économiques existantes du centre-ville.

Les impacts sur les activités économiques sont positifs, le projet contribuant à :

- Améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Limiter l'impact sur l'offre d'emploi ;
- Répondre au besoin de la population (logements, équipements, commerces).

Déplacements :

Le projet augmentera les trafics au droit de la zone d'étude et dégradera les conditions de circulation. Néanmoins le choix de limiter les places de stationnement à 0,5 places par logement et de proposer une offre en stationnement limitée sur les espaces publics limite les effets attendus pour un quartier de cette densité. De plus les trafics supplémentaires sont relativement réduits, au regard du nombre de logements prévus, du fait de la présence de nombreuses infrastructures de transports en commun qui réduisent l'utilisation de la voiture particulière pour les déplacements domicile-travail (38% seulement).

Des stationnements vélos seront répartis de façon homogène sur les espaces publics, notamment à proximité des lieux d'intérêt (équipements, commerces...) et des entrées du quartier.

Stationnement :

Dans le cadre du projet, 0.5 places de stationnement par logement seront créées dans le périmètre de ZAC.

L'objectif de la mise en place d'une offre limitée en stationnement vise à encourager le report modal dans la zone d'étude.

Circulations douces et les transports collectifs :

Le projet aura un impact positif sur les circulations douces notamment par la création d'un réseau d'allées piétonnes végétalisées. De plus la requalification de la rue Louveau permettra d'améliorer les déplacements piétons par des trottoirs élargis et dimensionnés pour les personnes à mobilité réduite mais aussi la création d'un aménagement cyclable afin de favoriser ce mode de déplacement.

Aussi le dimensionnement des locaux vélo visera à inciter ce mode de déplacement.

Le caractère apaisé de la Coulée Verte sera réaffirmé par la requalification de la rue Louveau et la mise en impasse de la rue Courtois.

Le quartier est actuellement bien desservi en transport en commun, et cela sera renforcé par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Bruit :

Les bâtiments situés en façade de l'Avenue de la Liberté et du Boulevard de la République sont exposés à des niveaux de bruit importants plus particulièrement au droit des étages inférieurs. Ceci est dû notamment à l'augmentation du trafic routier en phase d'exploitation engendré par l'aménagement du secteur des Arues.

L'impact du projet sera maîtrisé au niveau des zones à enjeux par la mise en place d'isolation de façades adéquats. De plus, la conception du projet intégrera des aménagements réfléchis dans l'objectif de diminuer les expositions directes à ces fortes nuisances sonores.

Sécurité publique :

La programmation envisagée entraîne des aménagements nouveaux accessibles, neufs et aux normes de sécurité.

Une étude de sûreté et de sécurité publique sera réalisée afin de d'assurer du bon fonctionnement du secteur en termes de sécurité publique.

Sécurité incendie :

La programmation envisagée entraîne des aménagements nouveaux accessibles, neufs et aux normes de sécurité.

Les besoins de défense incendie extérieurs seront assurés en fonction des risques et des demandes des services de secours. Le dimensionnement adapté des canalisations permettra la protection contre l'incendie.

Qualité de l'air :

L'accroissement du trafic induit par une fréquentation accrue du site conduira à une augmentation à la marge des polluants routiers (oxydes d'azote, particules, ...). L'opération n'est cependant pas de nature à accueillir d'autres sources notables de pollution (activités polluantes notamment).

L'opération présente aussi un impact positif sur cette thématique du fait d'une meilleure isolation thermique des futurs bâtiments, et par conséquent la baisse des émanations de polluants atmosphériques liés notamment au chauffage urbain.

Réseaux techniques VRD :

Un travail de dimensionnement ainsi que de positionnement des réseaux dans les espaces publics sera à exécuter lors des études APS pour le bâti et AVP pour les espaces publics.

Concernant les réseaux d'assainissement, il conviendra de respecter les préconisations du gestionnaire afférent, selon qu'on soit sur les voies de desserte du quartier ou les avenues aux abords du site.

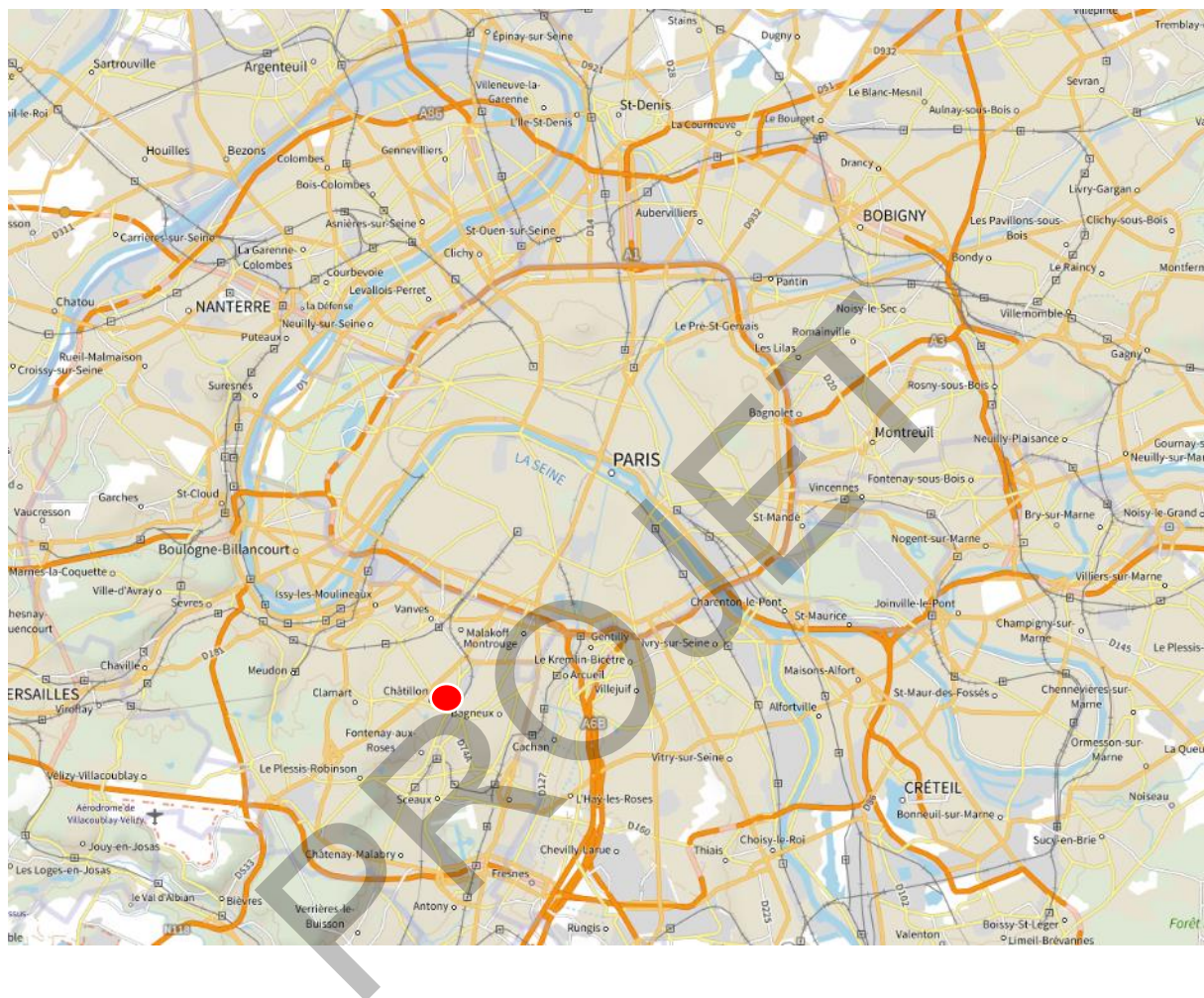
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

DOSSIER DE CREATION

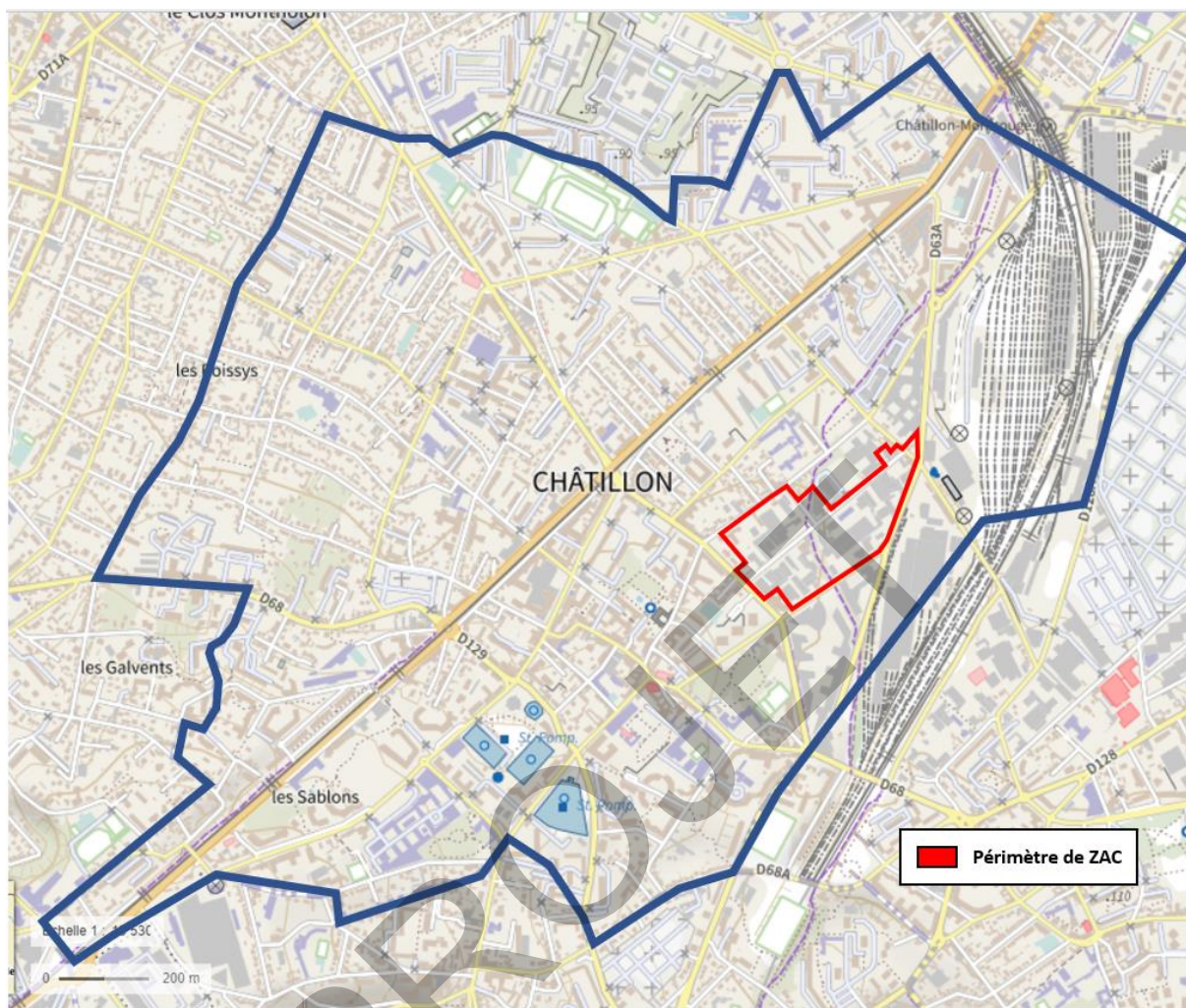
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU SECTEUR LES ARUES A CHATILLON (92)

2. Plan de situation

AOUT 2023



Localisation du projet



Localisation du périmètre de ZAC à l'échelle de la ville de Châtillon (92)

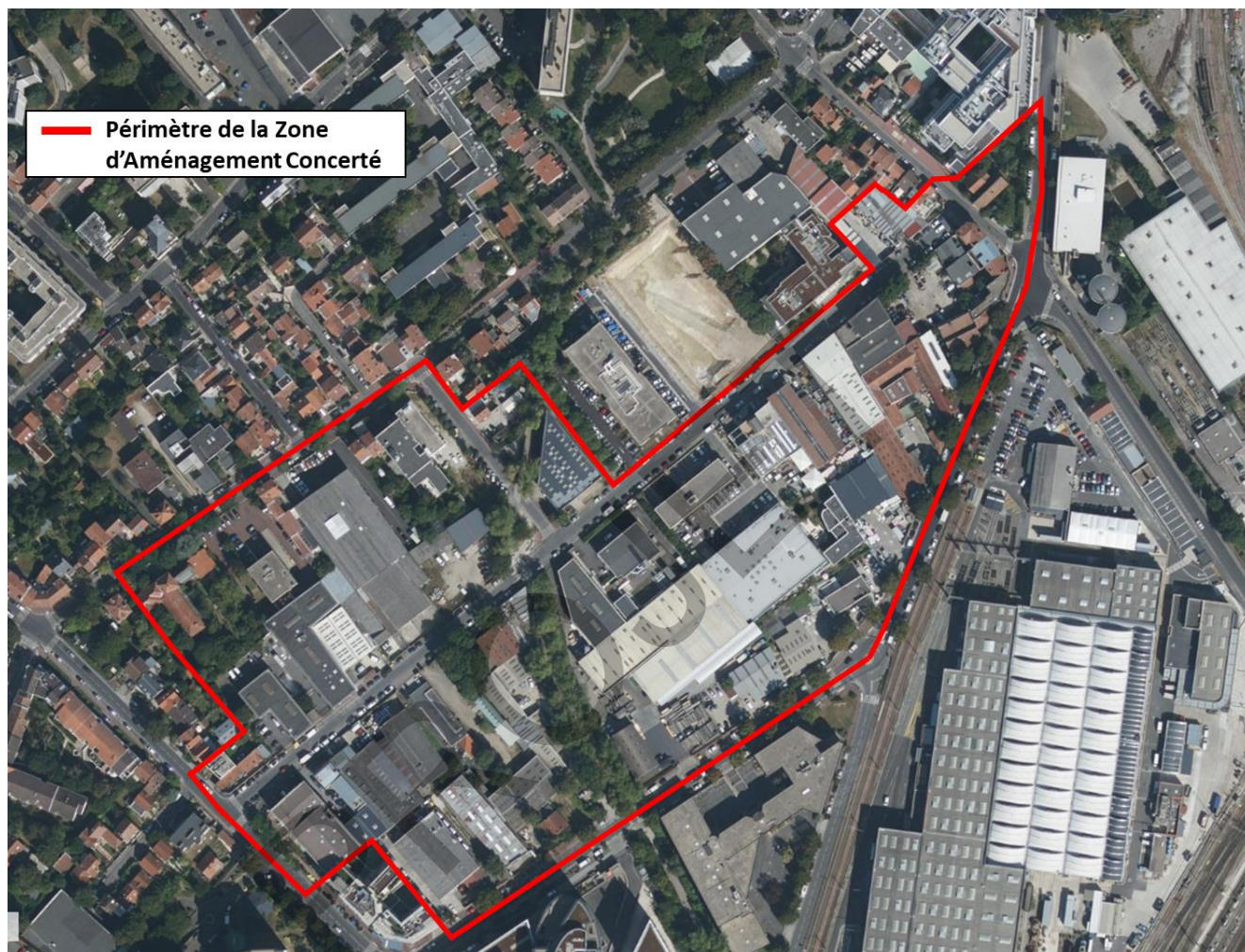
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

DOSSIER DE CREATION

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU SECTEUR LES ARUES A CHATILLON (92)

3. Plan de délimitation périmétrale

AOUT 2023



Plan de délimitation périmétrale

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

DOSSIER DE CREATION

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU SECTEUR LES ARUES A CHATILLON (92)

4. Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement

AOUT 2023

La Zone d'Aménagement Concerté des Arues est exclue du champ d'application de la Taxe d'Aménagement.

PROJET

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

7.6.3.5 ZAC Panorama

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
- Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 30/04/2025
- Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 10/12/2025
- Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 06/02/2026



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

COMMUNE DE CLAMART



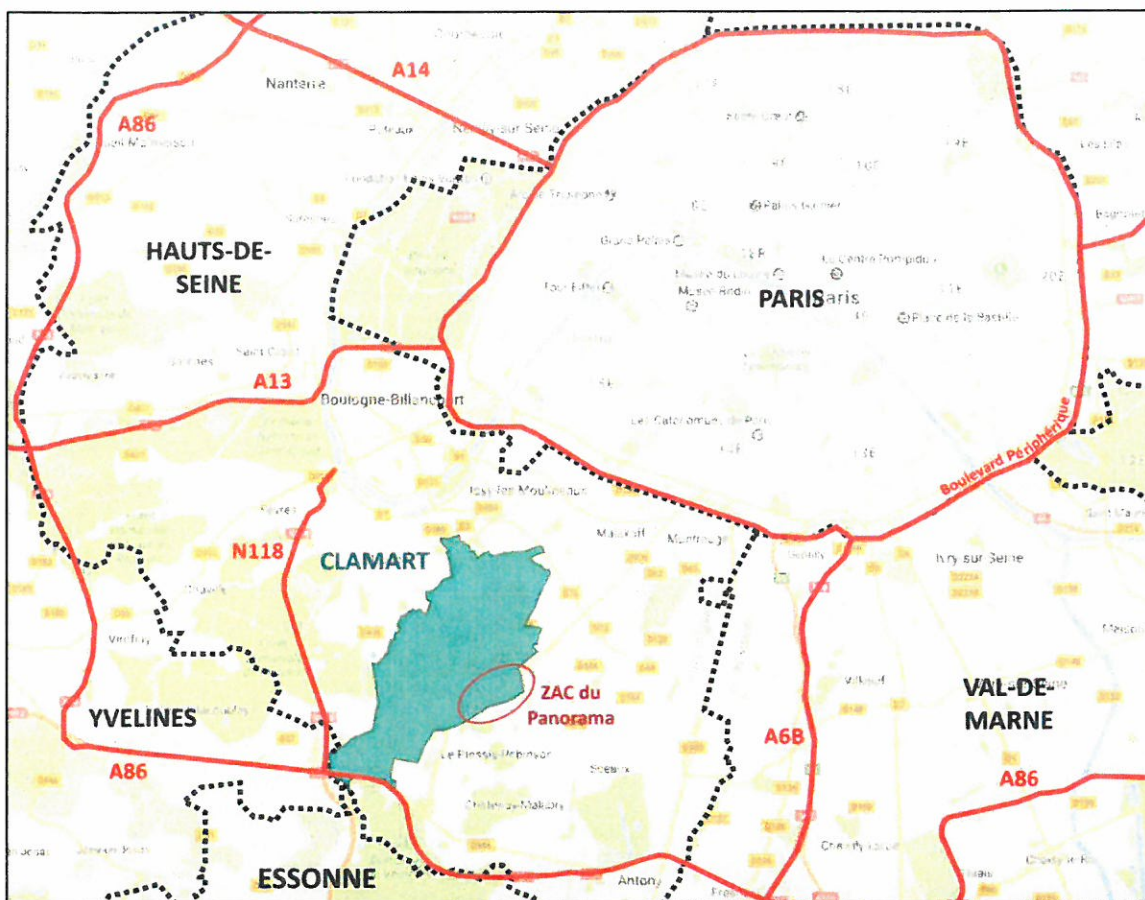
DOSSIER DE CREATION

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU PANORAMA-CLAMART

2 – Plan de situation



Juillet 2017



Localisation de la commune dans la région parisienne (Source : Synthèse Architecture)



Localisation de la commune à l'échelle communale (Source : Synthèse Architecture)

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
20 JUL. 2017
Direction des Affaires Juridiques
et de l'Administration Financière

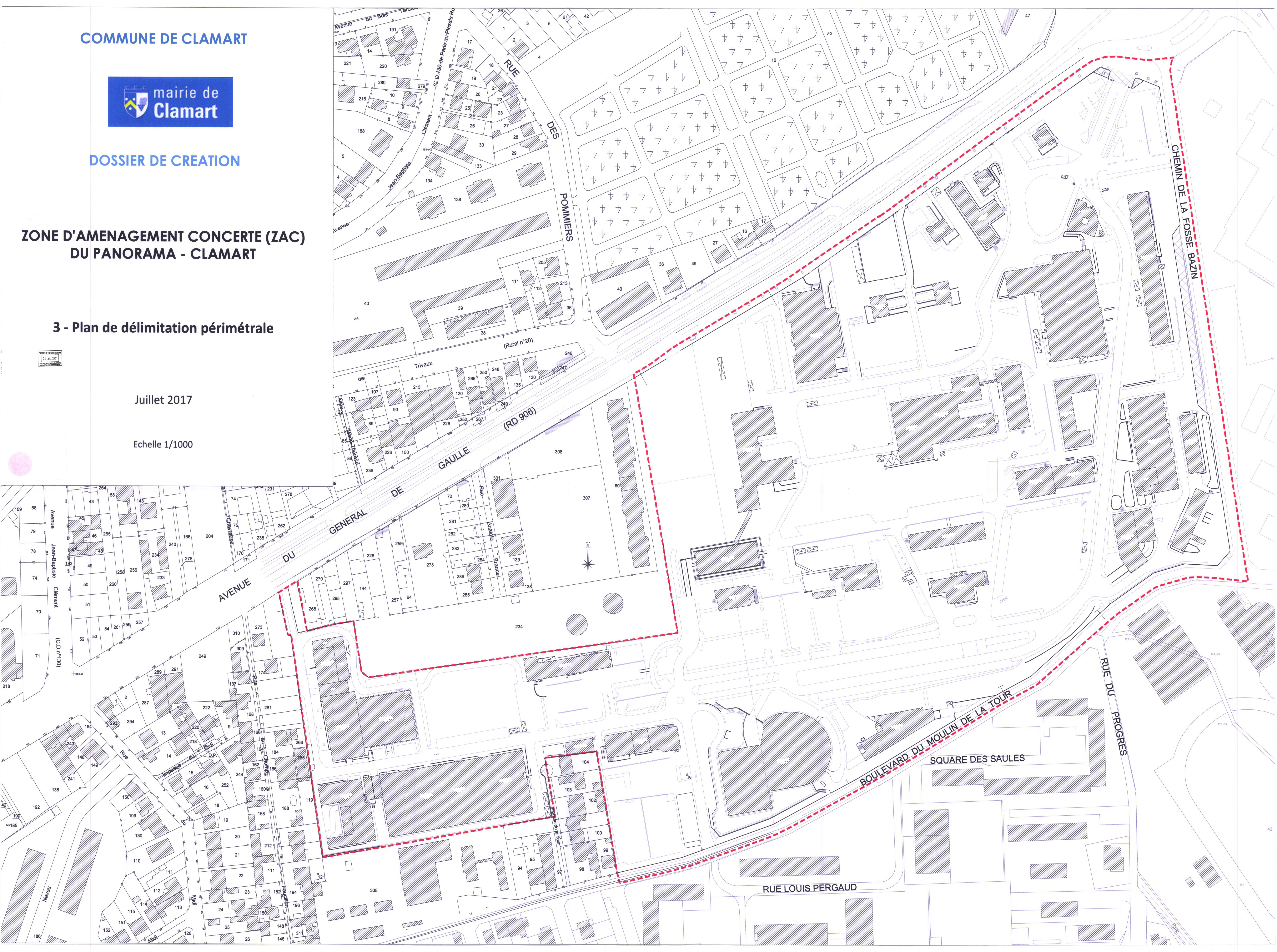


ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
DU PANORAMA - CLAMART

3 - Plan de délimitation périmétrale

Juillet 2017

Echelle 1/1000



VALLEE SUD – GRAND PARIS
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

BUREAU DU TERRITOIRE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Département des-Hauts-de-Seine

SÉANCE DU 11 JUILLET 2017

**Objet : Accord de principe
pour la réalisation des
équipements
d'assainissement, d'eau
potable et d'éclairage public
de la ZAC du Panorama à
Clamart**

Par suite d'une convocation en date du 4 juillet 2017, les membres composant le Bureau du Territoire se sont réunis à 15h00 au 28 rue de la Redoute, 92260 Fontenay-aux-Roses, salle du 9ème étage sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Georges SIFFREDI, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Jean-Loup METTON, M. Jean-Yves SENANT, M. Philippe PEMEZEC.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNÉ POUVOIR :

M. Jean-Pierre SCHOSTECK à M. Jean-Yves SENANT, Mme Jacqueline BELHOMME à Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Laurent VASTEL à M. Jean-Didier BERGER, M. Yves COSCAS à M. Philippe PEMEZEC.

ABSENTS EXCUSES :

M. Philippe LAURENT, M. Philippe LOREC.

Certifié exécutoire
Pour le Président et
Par délégation

Michel GUENNEAU
Directeur général
des services

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, Il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Bureau.
- 2) Monsieur Philippe PEMEZEC est désigné pour remplir ces fonctions.



Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20170713-DEL_BT57_2017-
DE
Date de télétransmission : 13/07/2017
Date de réception préfecture : 13/07/2017

BUREAU DU TERRITOIRE
Séance du 11 juillet 2017

Objet : Accord de principe pour la réalisation des équipements d'assainissement, d'eau potable et d'éclairage public de la ZAC du Panorama à Clamart

Le Bureau du Territoire,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles R311-7 et suivants,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la séance d'installation du Conseil territorial le 18 janvier 2016 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

CONSIDERANT que l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent en matière d'assainissement, d'eau potable, éclairage public et de signalisation lumineuse tricolore,

CONSIDERANT le programme des équipements publics nécessaires à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Panorama comprenant notamment la création de nouveaux ouvrages d'assainissement, d'eau potable, d'éclairage public et Signalisation Lumineuse Tricolore,

CONSIDERANT que les ouvrages d'assainissement, d'eau potable, d'éclairage public et de signalisation lumineuse tricolore seront totalement financés par l'opération de la ZAC du Panorama.

CONSIDERANT que les ouvrages d'assainissement, d'eau potable, d'éclairage public et de signalisation lumineuse tricolore seront réalisés conformément aux préconisations techniques de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Après en avoir délibéré à l'unanimité

ARTICLE 1 – APPROUVE le principe de réalisation des ouvrages d'assainissement, d'eau potable, d'éclairage public et de signalisation lumineuse tricolore de la ZAC du Panorama qui seront incorporés après réalisation dans le patrimoine du territoire.

ARTICLE 2 - PREND ACTE du financement de ces ouvrages par l'opération de la ZAC du Panorama.

ARTICLE 3 – AUTORISE le président à signer le présent accord de principe.

La présente délibération sera transmise à :

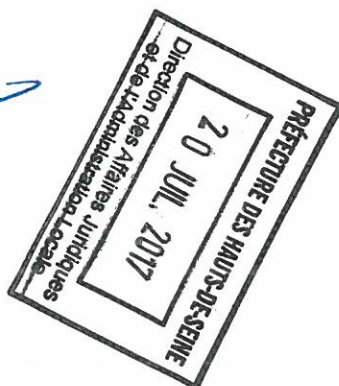
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le président de la SPLA CLAMART
- Monsieur le Trésorier principal d'Antony, Comptable de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris.

Pour extrait certifié conforme,



Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris

Jean-Didier BERGER



Accusé de réception en préfecture
092-200057966-20170713-DEL_BT57_2017-
DE
Date de télétransmission : 13/07/2017
Date de réception préfecture : 13/07/2017



ARRONDISSEMENT
D'ANTONY

CANTON
DE CLAMART

VILLE DE CLAMART

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 JUILLET 2017

Nombre de Conseillers
en exercice.....45

**Approbation du traité de
concession au bénéfice de
la SPLA PANORAMA
Fontenay aux Roses -
Clamart.**

Par suite d'une convocation en date du 7 juillet 2017, les membres composant le Conseil municipal de CLAMART se sont réunis à la Mairie de CLAMART à 9h45 sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Maire de Clamart en exercice.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER - Mme Christine QUILLERY - M. Jean-Patrick GUIMARD - Mme Rachel ADIL - M. Serge KEHYAYAN - Mme Colette HUARD - M. Patrice RONCARI - Mme Sylvie DONGER - Mme Michelle BLANC - Mme Claude CHAPPEY - M. François LE GOT - Mme Marie-Laure COUPEAU - Mme Geneviève POYART - Mme Marie-Thérèse CAROLLO - Mme Marie-Hélène EVRARD - M. Maurice BOUYER - M. Lucien NAÏM - M. Patrick SEVIN - M. Jean MILCOS - Mme Françoise CARUGE - Mme Marcelle MOUSSA - M. Arnaud DELROT - Mme Sally RIBEIRO - M. Géraud DELORME - Mme Paule-Léna TOURAILLE - Mme Françoise MORGERE - M. Gérard AUBINEAU - Mme Isabelle RAKOFF - M. Christian DELOM - M. Pierre RAMOGNINO - M. Pierre CARRIVE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-7 du Code général des collectivités territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Claude LAURANS	à	M. Maurice BOUYER
M. Yves COSCAS	à	M. François LE GOT
M. Bernard BOUZON	à	Mme Michelle BLANC
M. Yves SERIE	à	Mme Marie-Laure COUPEAU
M. Daniel ELIOT	à	Mme Sally RIBEIRO
Mme Jacqueline MINASSIAN	à	Mme Sylvie DONGER
Mme Carole DUBOIS	à	Mme Christine QUILLERY
Mme Véronique DE LA TOUANNE	à	M. Jean MILCOS
M. Fabrice LAMAIN	à	M. Serge KEHYAYAN
Mme Samia DHAMNA	à	Mme Colette HUARD
M. Mathieu CAUJOLLE	à	M. Géraud DELORME
Mme Marie-Anne BOYER	à	M. Pierre RAMOGNINO
Mme Marie-Christine VANDRELL	à	M. Pierre CARRIVE

ABSENTS EXCUSES : M. Philippe KALTENBACH.

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 17 JUIL. 2017
et de la publication
le 20 JUIL. 2017
Pour le Maire et par délégation,
La Directrice générale adjointe des
services,

Isabelle RONAN

1°/ Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2°/ Mme Paule Lena TOURAILLE est désignée à l'unanimité pour remplir ces fonctions.

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 juillet 2017

Objet : Approbation du traité de concession au bénéfice de la SPLA PANORAMA Fontenay aux Roses - Clamart.

Le Conseil,

Après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.300-4 et suivants, R.300-4 et suivants,

Vu la délibération du Conseil territorial Vallée-sud Grand-Paris du 12 juillet 2016, approuvant le plan local d'urbanisme de Clamart,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 9 juillet 2015 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC sur le secteur du PANORAMA,

Vu la délibération du Conseil municipal du 15 octobre 2015 approuvant la création de la SPLA Panorama,

Vu la délibération du 13 juillet 2017 approuvant le bilan de la mise à disposition au public de l'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 juillet 2017 approuvant le dossier de création de la ZAC du PANORAMA,

Vu le projet de traité de concession d'aménagement de la ZAC du PANORAMA ci-après annexé,

Vu l'avis de la commission n° 5 - urbanisme, logement, accession à la propriété, démocratie locale du 12 juillet 2017,

Après en avoir délibéré à la majorité (7 voix contre, 1 abstention et Mmes Quillery, Coupeau, Ribeiro et M. Sérié ne prenant pas part au vote),

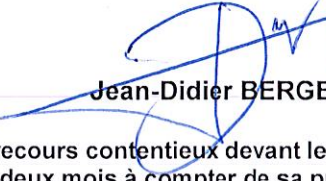
DECIDE de confier, par voie de concession, l'aménagement de la ZAC du PANORAMA à la SPLA PANORAMA Fontenay aux Roses – Clamart, pour une durée de 7 ans, à compter de sa date de prise d'effet.

APPROUVE le projet de traité de concession d'aménagement ci-après annexé.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son suppléant à signer le traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC du PANORAMA.

Pour extrait conforme,

**Le Maire,
Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris,**

 **Jean-Didier BERGER**



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



ARRONDISSEMENT
D'ANTONY

CANTON
DE CLAMART

VILLE DE CLAMART

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 JUILLET 2017

Nombre de Conseillers
en exercice.....45

Approbation du
programme des
équipements publics de la
ZAC du Panorama.

Par suite d'une convocation en date du 7 juillet 2017, les membres composant le Conseil municipal de CLAMART se sont réunis à la Mairie de CLAMART à 9h45 sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Maire de Clamart en exercice.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER - Mme Christine QUILLERY - M. Jean-Patrick GUIMARD - Mme Rachel ADIL - M. Serge KEHYAYAN - Mme Colette HUARD - M. Patrice RONCARI - Mme Sylvie DONGER - Mme Michelle BLANC - Mme Claude CHAPPEY - M. François LE GOT - Mme Marie-Laure COUPEAU - Mme Geneviève POYART - Mme Marie-Thérèse CAROLLO - Mme Marie-Hélène EVRARD - M. Maurice BOUYER - M. Lucien NAÏM - M. Patrick SEVIN - M. Jean MILCOS - Mme Françoise CARUGE - Mme Marcelle MOUSSA - M. Arnaud DELROT - Mme Sally RIBEIRO - M. Géraud DELORME - Mme Paule-Léna TOURAILLE - Mme Françoise MORGERE - M. Gérard AUBINEAU - Mme Isabelle RAKOFF - M. Christian DELOM - M. Pierre RAMOGNINO - M. Pierre CARRIVE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-7 du Code général des collectivités territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Claude LAURANS	à	M. Maurice BOUYER
M. Yves COSCAS	à	M. François LE GOT
M. Bernard BOUZON	à	Mme Michelle BLANC
M. Yves SERIE	à	Mme Marie-Laure COUPEAU
M. Daniel ELIOT	à	Mme Sally RIBEIRO
Mme Jacqueline MINASSIAN	à	Mme Sylvie DONGER
Mme Carole DUBOIS	à	Mme Christine QUILLERY
Mme Véronique DE LA TOUANNE	à	M. Jean MILCOS
M. Fabrice LAMAIN	à	M. Serge KEHYAYAN
Mme Samia DHAMNA	à	Mme Colette HUARD
M. Mathieu CAUJOLLE	à	M. Géraud DELORME
Mme Marie-Anne BOYER	à	M. Pierre RAMOGNINO
Mme Marie-Christine VANDRELL	à	M. Pierre CARRIVE

ABSENTS EXCUSES : M. Philippe KALTENBACH.

1°/ Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2°/ Mme Paule Lena TOURAILLE est désignée à l'unanimité pour remplir ces fonctions.

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 17 JUIL. 2017
et de la publication
le 20 JUIL. 2017
Pour le Maire et par délégation,
La Directrice générale adjointe des
services

Isabelle RONAN

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 juillet 2017

Objet : Approbation du programme des équipements publics de la ZAC du Panorama.

Le Conseil,

Après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R. 311-7 et R. 311-8,

Vu le code de l'environnement,

Vu la délibération du Conseil municipal du 9 juillet 2015 décidant de retenir la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) comme mode opératoire de réalisation de l'opération d'aménagement et approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,
Vu la délibération du 12 juillet 2016 du Conseil du territoire Vallée Sud – Grand Paris, approuvant le Plan local d'urbanisme de Clamart,

Vu la délibération du 17 mars 2017, approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de l'étude d'impact environnementale en vue de la création de la ZAC du PANORAMA,

Vu la délibération du Conseil du Territoire Vallée Sud – Grand Paris du 11 juillet 2017 approuvant le principe de réalisation des équipements d'assainissement, d'éclairage public et signalisation tricolore de la ZAC du Panorama et ses modalités de financement,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 juillet 2017 tirant le bilan de la concertation et le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact du dossier création de la ZAC du PANORAMA,

Vu la délibération du Conseil municipal 13 juillet 2017 approuvant le dossier de création de la ZAC du PANORAMA,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 juillet 2017 approuvant le traité de concession au bénéfice de la SPLA PANORAMA Fontenay aux Roses – Clamart,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 juillet 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du PANORAMA,

Considérant que le programme des équipements publics comprend les éléments suivants :

- Programme des équipements publics d'infrastructure de la ZAC du Panorama :

Les équipements publics d'infrastructure de la ZAC du Panorama sont les suivants :

- Les voiries et l'ensemble des réseaux de desserte des différents lots (assainissement, eau potable, électricité, gaz, ...),
- Une place publique et fontaine,
- Des espaces publics de rencontre notamment au droit des équipements à édifier,
- Un plan d'eau/bassin de rétention des eaux pluviales d'environ 2,2 ha (20 à 25 000 m3 en fonction du marnage) et ses aménagements annexes (une île notamment),
- Le réaménagement du boulevard du Moulin de la Tour et du chemin de la Fosse Bazin,
- La réalisation d'une contre allée au droit de la RD 906.

Ces équipements publics d'infrastructure de la ZAC du Panorama se décomposent de la manière suivante :

- Les voiries publiques limitrophes au périmètre de la ZAC et répondant aux besoins « de raccordement » de l'opération d'aménagement de la ZAC sur l'existant.
- Les voiries publiques, internes à la ZAC et nécessaires à sa desserte (réseau viaire, espace public, espaces verts, etc....).
- Les réseaux divers internes à la ZAC, nécessaires à sa viabilisation (assainissement, eau potable, électricité, gaz, etc....).

- Programme des équipements publics de superstructure de la ZAC du Panorama qui s'établit de la manière suivante :

- **Un groupe scolaire :**
 - Afin de répondre aux besoins futurs des habitants de la ZAC, une réflexion a été menée sur les besoins scolaires liés à l'arrivée de la nouvelle population. Les besoins scolaires de l'opération ont été estimés à 21 classes, soit 11 classes élémentaires et 10 classes maternelles. Ils seront réalisés dans le cadre d'un nouveau groupe scolaire comprenant une cantine.
 - Cet équipement sera financé en totalité par l'opération d'aménagement.
- **Un équipement sportif :**
 - Afin de répondre aux besoins des futurs habitants de la ZAC, une réflexion a été menée sur les besoins sportifs liés à l'arrivée de la nouvelle population. Un équipement sportif type gymnase multisport sera réalisé. Il permettra, en dehors des besoins liés au scolaire, d'être utilisé par les clubs sportifs de toutes disciplines dites « d'intérieures ».
 - Cet équipement sera financé en totalité par l'opération d'aménagement.
- **Un parking public souterrain :**
 - Le projet de ZAC prévoit un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins générés par les différents programmes conformément aux règles du PLU. Chaque programme disposera de sa propre offre de stationnement privé en sous-sol.
 - Néanmoins les différents programmes immobiliers du futur quartier vont aussi générer des visiteurs.
 - Ainsi le projet d'aménagement prévoit la création d'un parking public de 200 places de stationnement en souterrain sous la place publique. Ce parc de stationnement public souterrain permettra de répondre aux besoins des différents usagers de la zone : visiteurs des logements, utilisateurs des équipements publics, clients des commerces, participants à des manifestations ou autres...
 - Cet équipement sera donc financé par l'opération d'aménagement pour 66 places de stationnement.

Par ailleurs, la délibération du Conseil de Territoire Vallée Sud Grand Paris en date du 11 juillet 2017 approuvant le principe de réalisation des équipements d'assainissement, d'éclairage public et signalisation tricolore de la ZAC du Panorama et ses modalités de financement est annexée au dossier de réalisation de la ZAC,

Considérant que l'ensemble de ces équipements seront réalisés et financés à 100% par l'aménageur de la ZAC à l'exception du parking public qui sera financé à hauteur de 33% par l'aménageur.

Vu l'avis de la commission n° 5 - urbanisme, logement, accession à la propriété, démocratie locale du 12 juillet 2017,

Après en avoir délibéré à la majorité (6 voix contre, 1 abstention et Mmes Quillery, Coupeau, Ribeiro et M. Sérié ne prenant pas part au vote),

APPROUVE le programme des équipements publics qui seront réalisés dans la ZAC du PANORAMA joint en annexe;

PRÉCISE que la présente délibération sera affichée pendant 1 mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R2121-10 du code général des collectivités locales conformément aux articles R. 311-5 et R. 311-9 du code de l'urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier de réalisation de la ZAC peut être consulté ;

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant au nom ou pour le compte de la commune, à signer, toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris,

Jean-Didier BERGER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



ARRONDISSEMENT
D'ANTONY

CANTON
DE CLAMART

VILLE DE CLAMART

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 JUILLET 2017

Nombre de Conseillers
en exercice.....45

Approbation du dossier de
réalisation de la ZAC du
Panorama.

Par suite d'une convocation en date du 7 juillet 2017, les membres composant le Conseil municipal de CLAMART se sont réunis à la Mairie de CLAMART à 9h45 sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Maire de Clamart en exercice.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER - Mme Christine QUILLERY - M. Jean-Patrick GUIMARD - Mme Rachel ADIL - M. Serge KEHYAYAN - Mme Colette HUARD - M. Patrice RONCARI - Mme Sylvie DONGER - Mme Michelle BLANC - Mme Claude CHAPPEY - M. François LE GOT - Mme Marie-Laure COUPEAU - Mme Geneviève POYART - Mme Marie-Thérèse CAROLLO - Mme Marie-Hélène EVRARD - M. Maurice BOUYER - M. Lucien NAÏM - M. Patrick SEVIN - M. Jean MILCOS - Mme Françoise CARUGE - Mme Marcelle MOUSSA - M. Arnaud DELROT - Mme Sally RIBEIRO - M. Géraud DELORME - Mme Paule-Léna TOURAILLE - Mme Françoise MORGERE - M. Gérard AUBINEAU - Mme Isabelle RAKOFF - M. Christian DELOM - M. Pierre RAMOGNINO - M. Pierre CARRIVE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-7 du Code général des collectivités territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Claude LAURANS	à	M. Maurice BOUYER
M. Yves COSCAS	à	M. François LE GOT
M. Bernard BOUZON	à	Mme Michelle BLANC
M. Yves SERIE	à	Mme Marie-Laure COUPEAU
M. Daniel ELIOT	à	Mme Sally RIBEIRO
Mme Jacqueline MINASSIAN	à	Mme Sylvie DONGER
Mme Carole DUBOIS	à	Mme Christine QUILLERY
Mme Véronique DE LA TOUANNE	à	M. Jean MILCOS
M. Fabrice LAMAIN	à	M. Serge KEHYAYAN
Mme Samia DHAMNA	à	Mme Colette HUARD
M. Mathieu CAUJOLLE	à	M. Géraud DELORME
Mme Marie-Anne BOYER	à	M. Pierre RAMOGNINO
Mme Marie-Christine VANDRELL	à	M. Pierre CARRIVE

ABSENTS EXCUSES : M. Philippe KALTENBACH.

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 17 JUIL. 2017
et de la publication
le 20 JUIL. 2017
Pour le Maire et par délégation,
La Directrice générale adjointe des
services,

Isabelle RONAN

1°/ Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2°/ Mme Paule Lena TOURAILLE est désignée à l'unanimité pour remplir ces fonctions.

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 juillet 2017

Objet : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC du Panorama.

Le Conseil,

Après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R. 311-7,

Vu le code de l'environnement,

Vu la délibération du Conseil municipal du 9 juillet 2015 décidant de retenir la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) comme mode opératoire de réalisation de l'opération d'aménagement et approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris du 12 juillet 2016 approuvant le Plan local d'urbanisme de Clamart,

Vu la délibération du Territoire Vallée Sud - Grand Paris du 11 juillet 2017, approuvant le principe de réalisation des équipements d'assainissement, d'éclairage public et signalisation tricolore de la ZAC du Panorama et ses modalités de financement,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 juillet 2017 décidant d'approuver le bilan de la concertation préalable à la ZAC et le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC du Panorama et ses annexes,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 juillet 2017 approuvant le dossier de création de la ZAC du Panorama,

Vu la délibération du Conseil municipal du 13 juillet 2017, approuvant le projet de traité de concession d'aménagement au bénéfice de la SPLA PANORAMA Fontenay aux Roses – Clamart,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC du PANORAMA présenté aux membres du Conseil municipal,

Considérant que ledit dossier de réalisation de ZAC est prêt à être approuvé et contient conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme :

- La présentation de la ZAC du PANORAMA ;
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone dont en annexe la délibération de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris en date du 11 juillet 2017 approuvant le principe de réalisation des équipements d'assainissement, d'éclairage public, et signalisation tricolore de la ZAC du Panorama et ses modalités de financement ;
- Le projet de programme global de constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.

Vu l'avis de la commission n° 5 - urbanisme, logement, accession à la propriété, démocratie locale du 12 juillet 2017,

Après en avoir délibéré à la majorité (7 voix contre, 1 abstention et Mmes Quillery, Coupeau, Ribeiro et M. Sérié ne prenant pas part au vote);

APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC du PANORAMA.

PRECISE que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en Mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R. 311-5 et R. 311-9 du code de l'urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier de réalisation de la ZAC peut être consulté.

Pour extrait conforme,

**Le Maire,
Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris,**

Jean-Didier BERGER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



ARRONDISSEMENT
D'ANTONY

CANTON
DE CLAMART

VILLE DE CLAMART

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 JUILLET 2017

Nombre de Conseillers
en exercice.....45

**Approbation du dossier de
création de la ZAC du
Panorama.**

Par suite d'une convocation en date du 7 juillet 2017, les membres composant le Conseil municipal de CLAMART se sont réunis à la Mairie de CLAMART à 9h45 sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Maire de Clamart en exercice.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER - Mme Christine QUILLERY - M. Jean-Patrick GUIMARD - Mme Rachel ADIL - M. Serge KEHYAYAN - Mme Colette HUARD - M. Patrice RONCARI - Mme Sylvie DONGER - Mme Michelle BLANC - Mme Claude CHAPPEY - M. François LE GOT - Mme Marie-Laure COUPEAU - Mme Geneviève POYART - Mme Marie-Thérèse CAROLLO - Mme Marie-Hélène EVRARD - M. Maurice BOUYER - M. Lucien NAÏM - M. Patrick SEVIN - M. Jean MILCOS - Mme Françoise CARUGE - Mme Marcelle MOUSSA - M. Arnaud DELROT - Mme Sally RIBEIRO - M. Géraud DELORME - Mme Paule-Léna TOURAILLE - Mme Françoise MORGERE - M. Gérard AUBINEAU - Mme Isabelle RAKOFF - M. Christian DELOM - M. Pierre RAMOGNINO - M. Pierre CARRIVE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-7 du Code général des collectivités territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Claude LAURANS	à	M. Maurice BOUYER
M. Yves COSCAS	à	M. François LE GOT
M. Bernard BOUZON	à	Mme Michelle BLANC
M. Yves SERIE	à	Mme Marie-Laure COUPEAU
M. Daniel ELIOT	à	Mme Sally RIBEIRO
Mme Jacqueline MINASSIAN	à	Mme Sylvie DONGER
Mme Carole DUBOIS	à	Mme Christine QUILLERY
Mme Véronique DE LA TOUANNE	à	M. Jean MILCOS
M. Fabrice LAMAIN	à	M. Serge KEHYAYAN
Mme Samia DHAMNA	à	Mme Colette HUARD
M. Mathieu CAUJOLLE	à	M. Géraud DELORME
Mme Marie-Anne BOYER	à	M. Pierre RAMOGNINO
Mme Marie-Christine VANDRELL	à	M. Pierre CARRIVE

ABSENTS EXCUSES : M. Philippe KALTENBACH.

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 13/07/2017
et de la publication
le 13/07/2017
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur général des services,

Sébastien BOUNET

1°/ Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2°/ Mme Paule Lena TOURAILLE est désignée à l'unanimité pour remplir ces fonctions.

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 juillet 2017

Objet : Approbation du dossier de création de la ZAC du Panorama.

Le Conseil,

Après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement,

Vu la délibération du conseil Municipal du 9 juillet 2015 décidant de retenir la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) comme mode opératoire de réalisation de l'opération d'aménagement et approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Territoire Vallée Sud-Grand Paris le 12 juillet 2016,

Vu l'étude d'impact environnemental requise en application de l'article R122-2 du code de l'environnement,

Vu l'avis rendu de l'autorité environnementale (DRIEE) sur l'étude d'impact environnementale de la ZAC du PANORAMA en date du 18 mai 2017,

Vu le mémoire en réponse de la commune à l'avis de l'autorité Environnementale,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 mars 2017 portant approbation des modalités de mise à disposition du public du dossier de d'étude d'impact environnementale en vue de la création de la ZAC du PANORAMA,

Vu la mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et des pièces réglementaires requises lors de la mise à disposition, dont le projet de dossier de création, qui s'est tenue du 6 juin 2017 au 6 juillet 2017 conformément à la délibération du conseil Municipal du 17 mars 2017,

Vu la délibération du conseil municipal du 13 juillet 2017 portant approbation du bilan de la concertation préalable à la ZAC et du bilan de la mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et des pièces réglementaires requises,

Vu le rapport de présentation,

Vu le dossier de création de la ZAC du PANORAMA présenté aux membres du Conseil Municipal et composé des documents prévus par l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme,

Considérant que ledit dossier de création de la ZAC est prêt à être approuvé et contient :

- Un rapport de présentation 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,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- L'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale du 18 mai 2017 et le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale,
- Le régime de la ZAC concernant l'exigibilité de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans la zone,
- Les annexes composées de toutes les études techniques,
- Les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi ; le tout figurant à la partie 4 de l'étude d'impact.

Après en avoir délibéré à la majorité (7 voix contre, 1 abstention),

DECIDE de créer la ZAC dénommée du PANORAMA selon le périmètre figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération ;

APPROUVE le dossier de création de la ZAC du PANORAMA établi conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération ;

PRÉCISE que le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC sera d'environ 154 500 m² de Surface de Plancher affectés principalement au logement mais également de manière plus accessoire aux commerces et services, aux bureaux et aux équipements publics ;

PRÉCISE que la Zone d'Aménagement Concerté du Panorama est exclue du champ d'application de la Taxe d'Aménagement en ce qui concerne la part communale ou intercommunale,

DÉCIDE que la réalisation de la ZAC devra respecter les mesures destinées à éviter, réduire et, lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé, et les modalités de leur suivi, telles que décrites dans l'étude d'impact.

DIT que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en Mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Pour extrait conforme,

**Le Maire,
Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris,**

Jean-Didier BERGER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



ARRONDISSEMENT
D'ANTONY

CANTON
DE CLAMART

VILLE DE CLAMART

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 JUILLET 2017

Nombre de Conseillers
en exercice.....45

**Bilan de la concertation
préalable et de la mise à
disposition du public de
l'étude d'impact et du
dossier de création de la
ZAC du Panorama**

Par suite d'une convocation en date du 7 juillet 2017, les membres composant le Conseil municipal de CLAMART se sont réunis à la Mairie de CLAMART à 9h45 sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Maire de Clamart en exercice.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER - Mme Christine QUILLERY - M. Jean-Patrick GUIMARD - Mme Rachel ADIL - M. Serge KEHYAYAN - Mme Colette HUARD - M. Patrice RONCARI - Mme Sylvie DONGER - Mme Michelle BLANC - Mme Claude CHAPPEY - M. François LE GOT - Mme Marie-Laure COUPEAU - Mme Geneviève POYART - Mme Marie-Thérèse CAROLLO - Mme Marie-Hélène EVRARD - M. Maurice BOUYER - M. Lucien NAÏM - M. Patrick SEVIN - M. Jean MILCOS - Mme Françoise CARUGE - Mme Marcelle MOUSSA - M. Arnaud DELROT - Mme Sally RIBEIRO - M. Géraud DELORME - Mme Paule-Léna TOURAILLE - Mme Françoise MORGERE - M. Gérard AUBINEAU - Mme Isabelle RAKOFF - M. Christian DELOM - M. Pierre RAMOGNINO - M. Pierre CARRIVE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-7 du Code général des collectivités territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Claude LAURANS	à	M. Maurice BOUYER
M. Yves COSCAS	à	M. François LE GOT
M. Bernard BOUZON	à	Mme Michelle BLANC
M. Yves SERIE	à	Mme Marie-Laure COUPEAU
M. Daniel ELIOT	à	Mme Sally RIBEIRO
Mme Jacqueline MINASSIAN	à	Mme Sylvie DONGER
Mme Carole DUBOIS	à	Mme Christine QUILLERY
Mme Véronique DE LA TOUANNE	à	M. Jean MILCOS
M. Fabrice LAMAIN	à	M. Serge KEHYAYAN
Mme Samia DHAMNA	à	Mme Colette HUARD
M. Mathieu CAUJOLLE	à	M. Géraud DELORME
Mme Marie-Anne BOYER	à	M. Pierre RAMOGNINO
Mme Marie-Christine VANDRELL	à	M. Pierre CARRIVE

ABSENTS EXCUSES : M. Philippe KALTENBACH.

Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception en
Préfecture
le 13/07/2017
et de la publication
le 13/07/2017
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur général des services,

Sébastien BOUNET

1°/ Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2°/ Mme Paule Lena TOURAILLE est désignée à l'unanimité pour remplir ces fonctions.

Réf : 170704

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 juillet 2017

Objet : Bilan de la concertation préalable et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC du Panorama.

Le Conseil,

Après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil municipal du 9 juillet 2015 décidant de retenir la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) comme mode opératoire de réalisation de l'opération d'aménagement et approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable de la ZAC,

Vu les modalités de la concertation mises en œuvre et les observations recueillies,

Vu l'étude d'impact environnemental requise en application de l'article R122-2 du code de l'environnement,

Vu l'avis de l'Autorité environnementale (DRIEE) sur l'étude d'impact environnementale de la ZAC du PANORAMA en date du 18 mai 2017, annexé au dossier de création,

Vu le mémoire en réponse de la commune à l'avis de l'Autorité environnementale annexé au dossier de création,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 17 mars 2017 portant approbation des modalités de mise à disposition du public du dossier de d'étude d'impact environnementale en vue de la création de la ZAC du PANORAMA,

Vu la mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et des pièces réglementaires requises lors de la mise à disposition, dont le projet de dossier de création, qui s'est tenue du 6 juin 2017 au 6 juillet 2017 conformément à la délibération du Conseil municipal du 17 mars 2017,

Vu les observations recueillies lors de la mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et des pièces réglementaires requises lors de la mise à disposition, dont le projet de dossier de création,

Vu le bilan de concertation préalable à la ZAC et le bilan de la mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et des pièces réglementaires requises présenté par Monsieur Le Maire et joint en annexe,

Considérant que la concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du projet d'aménagement,

Considérant que la Ville a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire d'ateliers thématiques, de balades urbaines, de réunions publiques, de panneaux d'exposition ou par la publication d'articles sur le journal « Clamart Infos », sur le site Internet de la Ville et sur les réseaux sociaux,

Considérant que les modalités prévues par le Conseil municipal le 9 juillet 2015 ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer,

Considérant que, globalement, il ressort une bonne participation de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des deux balades urbaines, des deux réunions publiques et des quatre ateliers thématiques, dont le recueil des suggestions, des observations et des remarques a permis d'enrichir le projet d'aménagement. En revanche, le registre mis à la disposition du public pendant toute la durée de la concertation en mairie, au service de l'urbanisme n'a fait l'objet que d'une inscription de remarque ou observation,

Considérant que l'information concernant la mise à disposition du public du dossier de ZAC comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité environnementale et la lettre de la Ville en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale s'est réalisée conformément à l'article R.122-11 du Code de l'Environnement et conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil municipal du 17 mars 2017,

Considérant qu'à l'occasion de cette mise à disposition, peu d'observations ont été recueillies, qui font globalement part de remarques favorables ou qui trouvent réponse dans l'étude d'impact ou la réponse de la Ville à l'avis de l'Autorité environnementale,

Vu l'avis de la commission n° 5 - urbanisme, logement, accession à la propriété, démocratie locale du 12 juillet 2017,

Après en avoir délibéré à la majorité (7 voix contre, 1 abstention),

APPROUVE le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du PANORAMA.

APPROUVE le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact de la ZAC du PANORAMA et autres pièces réglementairement requises lors de la mise à disposition, joint en annexe.

DECIDE la disposition à du public pendant un an du bilan de mise à disposition de l'étude d'impact de la ZAC dans les conditions suivantes :

- le bilan de la mise à disposition, la délibération approuvant le bilan de la mise à disposition, l'étude d'impact, le dossier de création de la ZAC, l'avis de l'autorité environnementale du 18 mai 2017 et le mémoire en réponse de la commune à cet avis tenus à la disposition du public à la mairie de Clamart, Direction de l'urbanisme, de l'aménagement et du logement 1-3 avenue Jean Jaurès 92140 Clamart aux heures habituels d'ouverture du service.
- ces documents seront également mis à disposition du public sur le site internet de la Ville.

PRECISE que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris,


Jean-Didier BERGER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 10 DÉCEMBRE 2025

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : ZAC du Panorama
à Clamart - Modification
n°2 du programme des
équipements publics**

Publié le : **16 DEC. 2025**

Date de réception
préfecture :

16 DEC. 2025

Par suite d'une convocation en date du 3 décembre 2025, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h44 Espace Vasarely, 1 place des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, 92160 Antony. sous la présidence de Monsieur Carl SEGAUD, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Carl SEGAUD, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, M. Benoît BLOT, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, Mme Mariam SHARSHAR, M. Rodéric AARSSE, M. Lounes ADJROUD, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Sylvie DONGER, Mme Isabelle DRANCY, Mme Linda FALI, Mme Anne FAURET, Mme Claude FAVRA, Mme Sonia FIGUERES, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, M. Fabien HUBERT, M. Stéphane JACQUOT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Marie-Sophie LESUEUR, M. Pierre MEDAN, M. David MAUGER, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise MONTSENY, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POULLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, Mme Sophie SANSY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Mme Jacqueline BELHOMME à Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Laurent VASTEL à Mme Gabriela REIGADA, M. Said AIT-OUARAZ à Mme Anne FAURET, M. Jean-Didier BERGER à M. Yves COSCAS, Mme Françoise CARUGE à Mme Christine QUILLERY, M. Didier DINCHER à M. David MAUGER, Mme Elodie DORFIAC à Mme Nadège AZZAZ, M. Marc FEUGERE à M. Elie DE SAINT JORES, M. Bernard FOISY à Mme Mariam SHARSHAR, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT à Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Alain GAZO à M. Philippe LAURENT, M. Maroun HOBEIKA à Mme Sophie SANSY, Mme Corinne MARE-DUGUER à Mme Sylvie DONGER, M. Patrice MARTIN à Mme Marie COLAVITA, M. Gilles MERGY à M. Goulwen LE GALL, M. Paul-André MOULY à M. Etienne LENGEREAU, Mme Aicha MOUTAOUKIL à Mme Linda FALI, M. Philippe PEMEZEC à M. Benoît BLOT, M. Jacques PERRIN à M. Jean-Patrick GUIMARD, Mme Sally RIBEIRO à M. Serge KEHYAYAN, Mme Laurianne ROSSI à M. Patrick XAVIER, Mme Anne SAUVEY à M. Patrick DONATH, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à Mme Claude FAVRA.

ABSENTS EXCUSES :

M. Patrick DURU, Mme Sarah HAMDY, M. Dominique LAFON, M. Daniel RUPP.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Patrick Donath est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 10 décembre 2025

Objet : ZAC du Panorama à Clamart - Modification n°2 du programme des équipements publics

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants dudit Code,

VU le Code de l'environnement,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 14 janvier 2025 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) émis le 18 mai 2017,

VU la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2015 décidant de retenir la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) comme mode opératoire de réalisation de l'opération d'aménagement et approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Territoire Vallée Sud-Grand Paris le 12 juillet 2016 modifié par délibération du 25 septembre 2018,

VU la délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 approuvant le bilan de la concertation, de la ZAC du Panorama,

VU la délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 approuvant le dossier de création de la ZAC du Panorama,

VU la délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Panorama,

VU la délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC du Panorama,

VU la délibération du conseil municipal de Clamart du 13 juillet 2017 approuvant le projet de concession d'aménagement au bénéfice de la SPLA du Panorama (aujourd'hui SPL Vallée Sud Aménagement), ainsi que les avenants s'y conférant, faisant suite aux délibérations du Bureau du territoire Vallée Sud - Grand Paris du 13 mars 2018 (avenant n°1) du 9 octobre 2018 (avenant n°2) du 7 novembre 2019 (avenant n°3), du 10 juin 2021 (avenant n°4), du 16 novembre 2021 (avenant n°5), du 24 novembre 2022 (avenant n°6),

VU la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022/063 du 27 septembre 2022 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC du Panorama,

VU la délibération du Conseil de Territoire n°CT2022/064 du 27 septembre 2022 approuvant la modification du programme des équipements publics de la ZAC du Panorama,

VU la modification du dossier de réalisation n°2 de la ZAC approuvée par délibération du même jour,

VU le dossier du programme des équipements publics modifié n°2 joint en annexe

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement, politique de la ville, développement économique, social et solidaire du 2 décembre 2025,

CONSIDERANT, que l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagements mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure la ZAC du Panorama à Clamart,

Après en avoir délibéré à l'unanimité (0 abstention, 3 ne prennent pas part au vote)

ARTICLE 1 – APPROUVE la modification n°2 du programme des équipements publics de la ZAC du Panorama à Clamart, tel qu'annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – PRECISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.311-5 et R.311-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Maire de Clamart,
- Madame la Directrice de la SPL Vallée Sud Aménagement.
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses.

ARTICLE 4 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA).

ARTICLE 5 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,

Carl SEGAUD
Président de Vallée Sud – Grand Paris



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

7.6.3.9 ZAC Panorama 2

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
- Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 30/04/2025
- Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 10/12/2025
- Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 06/02/2026



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2025

Nombre de
Conseillers en
exercice.....80

**Objet : ZAC du Panorama
2 à Clamart - Approbation
du dossier de création de
la ZAC**

Publié le : **- 9 OCT. 2025**

Date de réception
préfecture : **- 9 OCT. 2025**

Par suite d'une convocation en date du 24 septembre 2025, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h40 Hôtel de Ville de Sceaux - Salle du Conseil Municipal - 122 rue Houdan - 92330 Sceaux sous la présidence de Monsieur Carl SEGAUD, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Carl SEGAUD, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoît BLOT, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, Mme Mariam SHARSHAR, M. Lounes ADJROUD, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Françoise CARUGE, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Elodie DORFIAC, Mme Isabelle DRANCY, M. Patrick DURU, Mme Linda FALI, Mme Claude FAVRA, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, M. Bernard FOISY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain GAZO, M. Maroun HOBEIKA, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, M. Stéphane JACQUOT, M. Serge KEHYAYAN, M. Dominique LAFON, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Marie-Sophie LESUEUR, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. David MAUGER, Mme Françoise MONTSENY, M. Paul-André MOULY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, Mme Perrine PRECETTI, Mme Gwénola RABIER, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Rodéric AARSSE à Mme Elodie DORFIAC, M. Said AIT-OUARAZ à M. Wissam NEHMÉ, M. Jean-Didier BERGER à M. Yves COSCAS, M. Didier DINCHER à M. David MAUGER, Mme Sylvie DONGER à Mme Françoise CARUGE, Mme Anne FAURET à Mme Perrine PRECETTI, M. Jean-Patrick GUIMARD à Mme Sally RIBEIRO, M. Mouloud HADDAD à Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Sarah HAMDY à M. Bernard FOISY, M. Fabien HUBERT à Mme Isabelle ROLLAND, M. Laurent KANDEL à M. Martin VERNANT, M. Pierre MEDAN à M. Jean-Yves SENANT, Mme Pascale MEKER à M. Patrick DURU, M. Gilles MERGY à M. Goulwen LE GALL, M. Philippe PEMEZEC à M. Benoît BLOT, M. Jacques PERRIN à Mme Mariam SHARSHAR, M. Jean-Michel POULLÉ à Mme Sonia FIGUERES, Mme Christine QUILLERY à M. Serge KEHYAYAN, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à M. Paul-André MOULY.

ABSENTS EXCUSES :

M. Laurent VASTEL, M. Patrice MARTIN, Mme Gabriela REIGADA, Mme Laurianne ROSSI.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Patrick DONATH est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 30 septembre 2025

Objet : ZAC du Panorama 2 à Clamart - Approbation du dossier de création de la ZAC

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 300-1 et L. 311-1 et suivants,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 122-1 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 14 janvier 2025 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération n° CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

VU la délibération du Bureau de Territoire du 24 novembre 2022 n° BT2022/109 approuvant le contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage entre l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris et la SPL Vallée Sud Aménagement en vue de l'élaboration du dossier de création de la ZAC du Panorama 2 à Clamart,

VU la délibération du Conseil de Territoire n° CT2022/090 du 6 décembre 2022 approuvant les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC du Panorama 2 à Clamart,

VU les arrêtés du Président n°A2024/034 du 17 mai 2024, n° A2024/064 du 1^{er} octobre 2024, et n°A2024/081 du 23 décembre 2024 relatifs à l'organisation de ladite concertation,

VU la délibération du Conseil de Territoire n° CT2025/021 du 7 avril 2025 relatif à l'arrêt du bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté du Panorama 2,

VU le dossier de création de la ZAC du Panorama 2 à Clamart et le bilan de la concertation préalable,

VU l'évaluation environnementale, son résumé non technique, l'avis n° APJIF-2025-047 en date du 11 juin 2025, et le mémoire en réponse joint au dossier de la participation du public par voie électronique,

VU les avis émis par les personnes publiques,

VU l'arrêté du Président n°A2025-077 portant sur l'organisation de la participation du public par voie électronique, relative au projet de création de la ZAC du Panorama 2 à Clamart,

VU le dossier de participation du public par voie électronique et la synthèse des observations du public formulées lors de ladite procédure qui s'est tenue du 15 juillet 2025 au 5 septembre 2025,

VU la délibération du Conseil Municipal de Clamart du 11 septembre 2025 donnant un avis favorable à la création de la ZAC du Panorama 2 à Clamart,

VU l'avis favorable de la Commission Habitat, Aménagement, Politique de la Ville, Développement économique, social et solidaire en date du 23 septembre 2025

CONSIDERANT que l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure le projet d'aménagement du Panorama 2,

CONSIDERANT que les objectifs d'aménagement poursuivis pour la ZAC du Panorama 2 sont les suivants :

- Un programme multifonctionnel cohérent à dominante résidentielle,
- Des équipements publics d'infrastructure répondant aux besoins des futurs habitants et usagers de la zone,
- Une desserte du quartier par une nouvelle voie de circulation apaisée,
- Un maillage de circulations douces par des cheminements piétons afin de privilégier une vie de proximité,

- Développement d'une grande variété de typologies résidentielles afin de proposer des atmosphères différentes au sein du projet,

CONSIDÉRANT que la concertation préalable, menée conformément au code de l'urbanisme, a permis une participation active du public,

CONSIDÉRANT les recommandations que l'Autorité environnementale a émis dans son avis n°APJIF-2025-047 en date du 11/06/2025 et pour lequel une réponse a été formulée et jointe au dossier de participation du public par voie électronique,

CONSIDÉRANT que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives, réduire celles qui ne peuvent être évitées, compenser celles qui ne peuvent être réduites ni évitées ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact, seront mises en œuvre dans le cadre de la réalisation du projet.

CONSIDÉRANT que le programme global des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC sera d'environ 36 000 surface de plancher de logements, 2 300 m² de surface de plancher d'équipements et 7 hectares d'espaces publics créés.

CONSIDÉRANT que le dossier de création de la ZAC du Panorama 2 ainsi que son évaluation environnementale ont été mis à disposition du public conformément à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, par voie électronique du 15 juillet 2025 à 9h au 5 septembre 2025 à 17h et que la synthèse des observations du public n'est pas de nature à remettre en cause la création de ZAC,

CONSIDÉRANT que tous les éléments et études qui concourent à l'adoption du dossier de création de la ZAC ont été réalisés,

CONSIDÉRANT dès lors que le dossier de création de ZAC du Panorama 2, tel qu'il est annexé à la présente délibération, est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré à la majorité (69 voix pour, 3 voix contre, 4 abstentions)

ARTICLE 1 – APPROUVE le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « du Panorama 2 » à Clamart établi conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – DECIDE la création de la zone d'aménagement concerté dite « du Panorama 2 », selon le périmètre annexé à la présente délibération et figurant également dans le dossier de création de ladite ZAC.

ARTICLE 3 – PRECISE que les constructions édifiées dans le périmètre de ZAC seront exclues du champ de la part communale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 4 – AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les documents nécessaires pour mener à bien cette opération.

ARTICLE 5 – PRECISE que le dossier création de la ZAC du Panorama 2, sera tenu à la disposition du public au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-grand Paris situé 28 rue la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, sur son site internet (www.valleesud.fr) ainsi qu'à la Direction de l'urbanisme au Centre Administratif de la Mairie de Clamart situé 1 place Maurice Gunsbourg 92140 Clamart, aux heures et jours d'ouverture au public.

ARTICLE 6 – INFORME que la présente délibération sera rendue publique sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris (www.valleesud.fr) pendant une durée minimale de trois mois et fera l'objet des publications prescrites par l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- un affichage pendant une mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris et en mairie de Clamart,
- une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département,
- il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

ARTICLE 7 – La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Maire de Clamart,
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses.

ARTICLE 5 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA)

ARTICLE 6 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,



Carl SEGAUD
Président de Vallée Sud – Grand Paris

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

DOSSIER DE CREATION

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) PANORAMA 2 A CLAMART

Plan de délimitation périmétrale



----- Périmètre de la ZAC

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

7.6.3.10 ZAC du 4e Collège - secteur rue de la Porte de Trivaux - rue des Carnets

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
- Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 30/04/2025
- Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 10/12/2025
- Mise à jour n°2 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 06/02/2026



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2025

Nombre de
Conseillers en
exercice.....80

**Objet : ZAC 4ème collège
secteur "rue de la Porte
de Trivaux - rue des
Carnets" à Clamart -
Approbation du dossier
de création de la ZAC**

Publié le : - 9 OCT. 2025

Date de réception
préfecture :
- 9 OCT. 2025

Par suite d'une convocation en date du 24 septembre 2025, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h40 Hôtel de Ville de Sceaux - Salle du Conseil Municipal - 122 rue Houdan - 92330 Sceaux sous la présidence de Monsieur Carl SEGAUD, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Carl SEGAUD, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, Mme Mariam SHARSHAR, M. Lounes ADJROUD, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Françoise CARUGE, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, Mme Elodie DORFIAC, Mme Isabelle DRANCY, M. Patrick DURU, Mme Linda FALI, Mme Claude FAVRA, M. Marc FEUGERE, Mme Sonia FIGUERES, M. Bernard FOISY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain GAZO, M. Maroun HOBEIKA, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, M. Stéphane JACQUOT, M. Serge KEHYAYAN, M. Dominique LAFON, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Marie-Sophie LESUEUR, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. David MAUGER, Mme Françoise MONTSENY, M. Paul-André MOULY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, Mme Perrine PRECETTI, Mme Gwénola RABIER, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Rodéric AARSSE à Mme Elodie DORFIAC, M. Said AIT-OUARAZ à M. Wissam NEHMÉ, M. Jean-Didier BERGER à M. Yves COSCAS, M. Didier DINCHER à M. David MAUGER, Mme Sylvie DONGER à Mme Françoise CARUGE, Mme Anne FAURET à Mme Perrine PRECETTI, M. Jean-Patrick GUIMARD à Mme Sally RIBEIRO, M. Mouloud HADDAD à Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Sarah HAMDY à M. Bernard FOISY, M. Fabien HUBERT à Mme Isabelle ROLLAND, M. Laurent KANDEL à M. Martin VERNANT, M. Pierre MEDAN à M. Jean-Yves SENANT, Mme Pascale MEKER à M. Patrick DURU, M. Gilles MERGY à M. Goulwen LE GALL, M. Philippe PEMEZEC à M. Benoit BLOT, M. Jacques PERRIN à Mme Mariam SHARSHAR, M. Jean-Michel POUILLÉ à Mme Sonia FIGUERES, Mme Christine QUILLERY à M. Serge KEHYAYAN, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à M. Paul-André MOULY.

ABSENTS EXCUSES :

M. Laurent VASTEL, M. Patrice MARTIN, Mme Gabriela REIGADA, Mme Laurianne ROSSI.

1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2) Monsieur Patrick DONATH est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 30 septembre 2025

Objet : ZAC 4ème collège secteur "rue de la Porte de Trivaux - rue des Carnets " à Clamart - Approbation du dossier de création de la ZAC

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 300-1 et L. 311-1 et suivants,

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 122-1 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 14 janvier 2025 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération n°CM2017/12/08/04 du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

VU la délibération du Bureau de Territoire du 17 février 2022 n°BT2022/017 approuvant le mandat d'études préalables et l'assistance à maîtrise d'ouvrage entre l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris et la SPL Vallée Sud Aménagement portant sur la définition du projet d'aménagement du secteur « Porte de Trivaux – rue des Carnets » à Clamart,

VU la délibération du Conseil de Territoire n°CT2023/029 du 5 avril 2023 approuvant les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC du secteur « Porte de Trivaux – rue des Carnets » à Clamart,

VU l'arrêté du Président n°A2024/033 du 14 mai 2024 relatif à l'organisation de ladite concertation,

VU la délibération du Conseil de Territoire n° CT2024/087 du 17 octobre 2024 relatif à l'arrêt du bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du quatrième collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets à Clamart.

Vu le dossier de création de la ZAC « Quatrième collège - secteur rue de la Porte de Trivaux- rue des Carnets » à Clamart ci-annexé et le bilan de la concertation préalable,

Vu l'évaluation environnementale, son résumé non technique, et l'avis de la MRAe N°APJIF-2024-084 en date du 5 novembre 2024 et le mémoire en réponse joint au dossier de la participation du public par voie électronique,

VU les avis émis par les personnes publiques consultées,

VU l'arrêté du Président n°A2025-078 portant sur l'organisation de la participation du public par voie électronique, relative au projet de création de la ZAC « quatrième collège - secteur rue de la Porte de Trivaux - rue des Carnets » à Clamart,

VU le dossier de participation du public par voie électronique et la synthèse des observations du public formulées lors de ladite procédure,

VU la délibération du Conseil Municipal de Clamart du 11 septembre 2025 relatif à l'avis favorable sur la création de la ZAC du Quatrième collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets à Clamart,

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement, politique de la ville, développement économique, social et solidaire du 23 septembre 2025,

CONSIDERANT que l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure le projet d'aménagement de la ZAC du 4^{ème} collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets à Clamart,

CONSIDERANT les objectifs d'aménagement poursuivis pour la ZAC du 4^{ème} collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets à Clamart :

- L'implantation du quatrième collège de la Ville de Clamart ;
- La création d'une transition harmonieuse entre les formes urbaines existantes ;
- La structuration des activités économiques et le développement du commerce de proximité.
- La définition d'une programmation mixte dans un environnement urbain et paysager requalifié comprenant :
 - de nouveaux espaces publics ;
 - de l'habitat individuel et collectif ;
 - des commerces et des services de proximité ;
 - des équipements publics avec un collège et un parking public.
- La création d'un mail piéton permettant de créer une liaison apaisée entre la rue de la Porte de Trivaux à la rue des Carnets et permettant d'ouvrir une perspective vers la rue des Coquelicots et le Bois de Clamart,

CONSIDERANT la programmation envisagée dans le cadre de la ZAC du 4^{ème} collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets à Clamart,

CONSIDERANT que le programme global des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC sera d'environ 35 000 m² de logements répartis en logements collectifs, maisons individuelles et comprenant la reconstruction des logements locatifs sociaux démolis, environ 7 200 m² d'équipements publics, ici le collège, et environ 1 100 m² de commerces et/ou services de proximité.

CONSIDÉRANT que la concertation préalable a été menée de manière conforme et a permis une participation active du public,

CONSIDERANT les recommandations que l'autorité environnementale a émis dans l'avis n°APJIF-2024-084 du 5 novembre 2024, pour lequel une réponse a été jointe au dossier de participation du public par voie électronique,

CONSIDERANT que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives, réduire celles qui ne peuvent être évitées, compenser celles qui ne peuvent être réduites ni évitées ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet,

CONSIDERANT que le dossier de création de la ZAC du 4^{ème} collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets à Clamart ainsi que son évaluation environnementale ont été mis à disposition du public conformément à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, par voie électronique du 15 juillet 2025 à 9h au 29 août 2025 à 17h et que la synthèse des observations du public n'est pas de nature à remettre en cause la création de la ZAC du 4^{ème} collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets à Clamart,

CONSIDERANT que tous les éléments et études qui concourent à l'adoption du dossier de création de la ZAC ont été réalisés,

CONSIDERANT dès lors que le dossier de création de ZAC, tel qu'il est annexé, est prêt à être approuvé.

Après en avoir délibéré à la majorité (70 voix pour, 3 voix contre, 2 abstentions)

ARTICLE 1 – APPROUVE le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « du 4^{ème} collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets » à Clamart établi conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – DECIDE la création de la zone d'aménagement concerté dite « du 4^{ème} collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets », selon le périmètre annexé à la présente délibération et figurant également dans le dossier de création de ladite ZAC.

ARTICLE 3 – PRECISE que les constructions édifiées dans le périmètre de ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 4 – AUTORISE Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris à signer tous les documents nécessaires pour mener à bien cette opération.

ARTICLE 5 – PRECISE que le présent dossier de création de la ZAC du 4^{ème} collège – secteur rue de la Porte de Trivaux – rue des Carnets à Clamart, sera tenu à la disposition du public au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris situé 28 rue la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses, sur son site internet (www.valleesud.fr) ainsi qu'à la Direction de l'urbanisme au Centre Administratif de la Ville Clamart (1 place Maurice Gunsbourg 92140 Clamart) aux heures et jours d'ouverture au public.

ARTICLE 6 – INFORME que la présente délibération sera rendue publique par l'intermédiaire du site internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris (www.valleesud.fr), pendant une durée minimale de trois mois et fera l'objet des publications prescrites par l'article R. 311-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris et en mairie de Clamart,
- mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le Département,
- publication au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

ARTICLE 7 – La présente délibération sera transmise à :

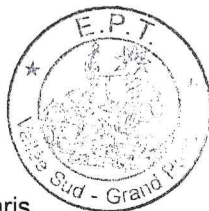
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Monsieur le Maire de Clamart,
- Madame la Comptable publique du Service de gestion comptable de Fontenay-aux-Roses.

ARTICLE 8 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Président dans un délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Art. L. 411-7 CRPA)

ARTICLE 9 – DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, 2-4 Bd de l'Hautil par courrier ou sur le site internet Télérecours citoyens www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Président si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Pour extrait certifié conforme,

Carl SEGAUD
Président de Vallée Sud – Grand Paris



Périmètre – ZAC du quatrième collège de Clamart - secteur Porte de Trivaux - rue des Carnets



— Périmètre de la ZAC

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

7.7.3.7 - ZAC des Paradis

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
- Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 30/04/2025



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2019

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

**Objet : Approbation du
dossier de création de la
ZAC du Quartier des
Paradis à Fontenay-aux-
Roses**

Affiché le :

27/09/2019
Affiché en mairie Fontenay
aux-Roses :
01/10/2019

En Préfecture le :

27/09/2019
Inspection presse Le Parisien :
30/09/2019

Certifié exécutoire
Pour le Président et
Par délégation

Michel GUENNEAU
Directeur général
des services

Par suite d'une convocation en date du 13 septembre 2019, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 Maison des Arts - 1 place Jane Rhodes - 92350 Le Plessis-Robinson Salon Palladio - 2ème étage sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, M. Jean-Yves SENANT, M. Benoit BLOT, M. Yves COSCAS, M. Rodéric AARSSE, Mme Rachel ADIL, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Antoine BOUCHEZ, M. Jean-Paul BOULET, Mme Chantal BRAULT, Mme Armelle COTTENCEAU, M. Elie DE SAINT JORES, M. Patrick DONATH, Mme Sylvie DONGER, M. Bernard FOISY, Mme Pénélope FRAISSINET, Mme Dominique GASTAUD, M. Joël GIRAULT, M. Jean-Patrick GUIMARD, Mme Carole HIRIGOYEN, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE, M. Serge KEHYAYAN, Mme Maryse LANGLAIS, Mme Nathalie LÉANDRI, M. Jacques LEGRAND, M. Alain LE THOMAS, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Philippe MARTIN, M. Jean-Paul MARTINERIE, Mme Françoise MONTSENY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Isabelle RAKOFF, Mme Erell RENOUARD, M. Philippe RIBATTO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, M. Carl SEGAUD, M. Yves SÉRIÉ, M. Philippe SERIN, M. Jean-Emile STEVENON, M. Joaquim TIMOTEO.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Jean-Pierre SCHOSTECK à M. Jean-Paul BOULET, Mme Jacqueline BELHOMME à Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Philippe LAURENT à Mme Chantal BRAULT, M. Thierry BRACONNIER à Mme Erell RENOUARD, M. Jean-Claude CAREPEL à M. Elie DE SAINT JORES, M. Patrice CARRÉ à M. Antoine BOUCHEZ, M. Pascal COLIN à M. Jean-Yves SENANT, Mme Claude FAVRA à Mme Dominique GASTAUD, Mme Gabrielle FLEURY à M. Joël GIRAULT, M. Mouloud HADDAD à M. Alain LE THOMAS, Mme Colette HUARD à M. Jean-Didier BERGER, Mme Camille LE BRIS à Mme Françoise MONTSENY, M. Jean-Yves LE BOURHIS à Mme Armelle COTTENCEAU, Mme Pascale MEKER à M. Rodéric AARSSE, Mme Véronique RADOARISOA à M. Philippe RIBATTO, Mme Irène TSILIKAS à M. Jean-Paul MARTINERIE, M. Thierry VIROL à M. Etienne LENGEREAU.

ABSENTS EXCUSES :

M. Laurent VASTEL, M. Philippe LOREC, M. Joël ALLAIN, Mme Patricia CHALUMEAU, M. Serge CORMIER, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, Mme Taousse GUILLARD, M. Jean-Pierre LETTRON, Mme Pascale MALHERBE, M. Pierre MEDAN, M. Philippe PEMEZEC, M. Roberto ROMERO AGUILA, Mme Sophie SANSY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Nadia SEISEN, M. Said ZANI.

1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

2) Monsieur Yves COSCAS est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 19 septembre 2019

Objet : Approbation du dossier de création de la ZAC du Quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 5219-1 à L. 5219-12,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 311-1 et R. 311-1 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la délibération du Conseil de Territoire du 29 janvier 2019 approuvant le lancement de la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) comme mode opératoire de réalisation de l'opération d'aménagement et les objectifs et principes d'aménagement poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC,

VU la délibération du Conseil de Territoire du 19 septembre 2019 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC,

VU la délibération du Conseil de Territoire du 19 septembre 2019 tirant le bilan de la mise à disposition du public réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet,

VU l'avis de la commission Habitat, aménagement et urbanisme, développement économique et social, développement durable et environnement du 16 septembre 2019,

CONSIDERANT que l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure le projet d'aménagement du Quartier des Paradis à Fontenay-aux-Roses,

CONSIDERANT le dossier de création de ZAC proposé comprenant :

- Un rapport de présentation 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 et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- L'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale du 19 juin 2019 et le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale,
- Le régime de la ZAC concernant l'exigibilité de la part intercommunale de la taxe d'aménagement dans la zone,
- Les annexes composées de toutes les études techniques,
- Les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi ; le tout figurant à la partie 6 de l'étude d'impact.

CONSIDERANT les motifs de la décision de création de ZAC au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, et les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles que décrites dans l'étude d'impact et rappelées dans le rapport de présentation de la présente délibération,

CONSIDERANT l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que le résultat de la consultation du public,

Après en avoir délibéré à la majorité (58 voix pour, 6 voix contre, 0 abstention)

ARTICLE 1 – APPROUVE le dossier de création de la ZAC du quartier des Paradis, établi conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – DECIDE la création de la ZAC du quartier des Paradis selon le périmètre figurant dans le dossier de création annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3 – PRECISE que le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC sera d'environ 93 000 m² de Surface de plancher affectés principalement au logement, mais également de manière plus accessoire aux commerces et services, et aux équipements publics.

ARTICLE 4 – PRECISE que la ZAC du quartier des Paradis est exclue du champ d'application de la taxe d'aménagement en ce qui concerne la part intercommunale.

ARTICLE 5 – DECIDE que la réalisation de la ZAC devra respecter les prescriptions suivantes ainsi que les mesures destinées à éviter, réduire et lorsque c'est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé, et les modalités de leur suivi, telles que décrites dans l'étude d'impact et rappelées ci-dessous :

Thématique	Sous-thématique	Phase	Nature de l'impact	Mesure à prendre en considération O/N	Nature de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Milieu physique	Topographie et remaniement des sols	Chantier	Effets de tassement possibles via le passage des engins de chantier, modification de la structure des premières couches géologiques du sol, de stabilité du sol (via les déblais et les remblais), de pollution, ... Les matériaux, mis en évidence lors de l'étude géotechnique de type G1 au niveau de l'ilot des Potiers, sont potentiellement sensibles à l'eau (argiles, gypse).	O	Organisation du chantier à travers la gestion des déblais/remblais, réutilisation sur site Technosol recommande d'ancrer les fondations des ouvrages dans les marnes calcaires à gypseuses beiges blanchâtres saines rencontrées au-delà de 9.5 m de profondeur. Une étude géotechnique complémentaire de type G2 permettra de déterminer plus précisément les fondations à mettre en place et évaluera les possibilités de réemploi des matériaux. Elle permettra également de déterminer les contraintes en termes de stabilité des sols. A ce stade il est recommandé d'effectuer les terrassements en période de basses eaux.
		Exploitation	Le quartier est réconcilié avec sa topographie : La topographie du site va être complètement modifiée suite à la démolition des bâtiments existants et l'implantation du projet (espaces publics, bâtiments). Désenclavement du quartier, une des réponses passent par le remaniement de la topographie du site (diversité d'échelle). Transition travaillée entre quartier environnant pavillonnaire et les bâtiments du projet (hauteur moyenne en bord de quartier et plus haut en cœurs de quartier)	N	-
	Eaux souterraines et superficielles	Chantier	Risque de pollution des eaux souterraines et superficielles par mise en mouvement d'éléments présents dans les terres brassées, par déversement de produits polluants, par erreur de manipulation lors d'un déchargement, la mise en communication de deux nappes. Pompages jugés ponctuels de la nappe souterraine probables, afin d'évacuer les eaux d'exhaures au droit des ouvrages concernés (parkings souterrains...). Mise en mouvement de matière en suspension par ruissellement pluvial	O	Végétalisation des terres mises à nu pour limiter l'entraînement des matériaux par l'érosion Raccordement des installations de chantier au réseau départemental (eaux usées et eaux pluviales) Réalisation des opérations d'entretien et de stationnement des engins de chantiers au niveau de zones de chantier spécialement aménagées Autorisation uniquement d'engins et de matériels homologués Les études techniques des ouvrages d'art profonds caractériseront les impacts bruts des projets sur l'écoulement des nappes et les risques de mise en connexion (non souhaités) des aquifères. Tests de débit de pompage à réaliser en amont du chantier et soumis à la loi sur l'eau
Thématique	Sous-thématique	Phase	Nature de l'impact	Mesure à prendre en considération O/N	Nature de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
		Exploitation	Les structures nécessaires dans le sous-sol (fondations, stationnements souterrains...) pourront constituer autant d'obstacles aux écoulements d'eaux souterraines. La préservation de pleine terre au sein du projet (cœurs d'ilot privatifs, espaces publics, parc urbain...) constitue un principe de réduction d'impact sur la nappe par infiltration directe des eaux de pluie dans le sol (et non rejetées à l'égout comme actuellement). L'imperméabilisation des sols passent de 31 940 m ² (37.8%) à 35 890 m ² (42.5%) de la surface totale du quartier. Les espaces verts (tout type) correspondent à 53 410 m ² à l'état initial. Ils correspondent à 48 460 m ² en phase projet. Pris dans sa globalité, le projet améliorera la perméabilité globale du site (diffuse) et déconnectera les eaux pluviales du réseau avec un principe de gestion « à la parcelle ». L'excès est autorisé en rejet vers le réseau de collecte des eaux pluviales avec un débit maximal de 2 L/s/ha.	O	Les études techniques des ouvrages d'art profonds caractériseront les impacts bruts des projets sur l'écoulement des nappes et les risques de mise en connexion (non souhaités) des aquifères. Des mesures de réduction, voire de compensation seront proposées et validées par les services instructeurs en charge de la police de l'eau. Malgré une légère augmentation de la surface imperméabilisée, la conception du projet a été pensée de manière à intégrer le maximum d'espaces verts au regard du nombre de logements supplémentaires par rapport à l'état existant. Des tests de perméabilité seront préalablement effectués au droit pour déterminer les secteurs où l'infiltration est envisageable. Malgré un sous-sol difficile, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées : à ciel ouvert, mise en place de noue, rejet au réseau limité.

Thématique	Sous-thématique	Phase	Nature de l'impact	Mesure à prendre en considération O/N	Nature de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Risques majeurs	Risques naturels	Chantier	Risque de déstabilisation des sols susceptible d'entraîner le gonflement des argiles et la dissolution d'éventuelles poches de gypse. Les études géotechniques ont mis en évidence que la nappe au droit de la zone d'étude est située à environ 5 m de profondeur. Il y a donc un risque d'atteinte de la nappe pour les fondations profondes	O	La caractérisation des sols permettra de définir les mesures spécifiques à prendre en compte afin de ne pas entraîner de déstabilisation temporaire ou permanente des sols vis-à-vis des besoins de chantier.
		Exploitation	Des dégradations à moyen-terme peuvent avoir lieu sur les bâtiments et la voirie (fissures, inondations de cave, affaissement de la voirie)		Adapter le bâti, de façon à minimiser les désordres (adaptation des fondations). Les études géotechniques qui seront réalisées ultérieurement au droit des bâtiments préciseront la profondeur exacte de la nappe et les risques inhérents à la présence de la nappe Maîtriser les rejets d'eau dans le sol (eaux pluviales notamment), pour réduire les variations et les concentrations d'eau (minimisation du risque d'occurrence) ; Un système de prise en charge des eaux pluviales sera mis en place, ce qui permettra de ne pas entraîner de risques d'inondation supplémentaires. Comme le prescrit le règlement d'assainissement de Fontenay-aux-Roses, le projet privilégiera la gestion à la parcelle et maintiendra ainsi des espaces perméables de pleine terre sous forme d'espaces publics verts dans les coeurs d'îlots pour atteindre le zéro rejet
	Risques technologiques	Chantier	Impacts très limités car les emprises chantier restent au sein du quartier	N	-
		Exploitation	Risques de déversement de matières dangereuses (RD74 et RD75)	O	Les exploitants et gestionnaires des différents réseaux seront contactés, préalablement au dépôt des permis de construire et autorisations, afin d'assurer la compatibilité des réalisations avec les différents périmètres. Le schéma directeur viaire permet de sécuriser les entrées et sorties en lien direct avec les RD74 et RD75. Une étude de trafic est réalisée en ce sens.

Thématique	Sous-thématique	Phase	Nature de l'impact	Mesure à prendre en considération O/N	Nature de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Milieu naturel	Habitat/Flore	Chantier	Destruction d'habitats et d'individus de flore Impact lié au risque de propagation d'espèces invasives	O	ME1 : Conservation de certains supports et massifs arborés, Un représentant de la ville de Fontenay-aux-Roses sera présent et devra s'assurer que le massif boisé préservé dans la conception du projet le restera pendant l'opération de diagnostic archéologique.
		Exploitation	Fragmentation des habitats, création d'habitats favorables, dégradation des habitats lors des opérations d'entretien, destruction d'individus lors des opérations d'entretien, dérangement par les activités humaines, dérangement lié à la pollution lumineuse	O	ME2 : Charte de chantier vert avec prise en compte de la biodiversité
	Oiseaux/chiroptères	Chantier	Destruction d'individus et de nids (oiseaux) perturbation de la nidification (oiseaux) / Dérangement, dégradation accidentelle d'habitats favorables, Impact lié au risque de propagation d'espèces invasives	O	ME3 : Phasage des travaux, ME4 : Sécurisation du chantier.
		Exploitation	Fragmentation des habitats, création d'habitats favorables, dégradation des habitats lors des opérations d'entretien, destruction d'individus lors des opérations d'entretien, dérangement par les activités humaines, Dérangement lié à la pollution lumineuse	O	MR1 : Favoriser la végétalisation des espaces extérieurs et création de nouveaux habitats écologiques MR2 : Favoriser la végétalisation du bâti MR3 : Actions en faveur de la flore
	Faune (hors oiseaux et chiroptères)	Chantier	Destruction d'individus, perturbation / dérangement, Dégradation accidentelle d'habitats favorables, impact lié au risque de propagation d'espèces invasives	O	MR4 : Optimisation de la gestion de la pollution lumineuse MR5 : Prévention des collisions de l'avifaune au niveau des surfaces vitrées et des bâtiments
		Exploitation	Fragmentation des habitats, création d'habitats favorables, dégradation des habitats lors des opérations d'entretien, destruction d'individus lors des opérations d'entretien, Dérangement par les activités humaines, Dérangement lié à la pollution lumineuse	O	MR6 : Mise en place d'une gestion différenciée et écologique des espaces

Thématique	Sous-thématique	Phase	Nature de l'impact	Mesure à prendre en considération O/N	Nature de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Patrimoine et paysage	Patrimoine	Chantier	Possibilité d'affecter des éléments du patrimoine archéologique Démolition de l'ensemble des bâtiments actuellement présents au sein du périmètre de la ZAC. Des éléments du patrimoine naturel peuvent être altérés lors de l'opération de diagnostic archéologique.	O	Le projet fera l'objet de prescriptions de mesures archéologiques préventives. Le MO devra suspendre immédiatement le chantier en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques et déclarer la découverte au maire.. Un représentant de la ville de Fontenay-aux-Roses sera présent et devra s'assurer que le massif boisé préservé dans la conception du projet le restera pendant l'opération de diagnostic archéologique.
		Exploitation	Projet dans le périmètre de protection de 500 m du monument historique de la Villa Larrey. Renouvellement urbain et valorisation de l'ensemble du secteur par une urbanisation de qualité sur un terrain où les bâtiments sont actuellement déshabités et pauvres en qualité architecturale.	N	Prise en compte de l'avis de l'ABF
	Paysage	Chantier	Modification de la trame paysagère ; Suppression de certains arbres ; Encombrement des vues par les engins de chantier, les dépôts et les zones de stockage ; Fractionnement visuel dû à la mise à nu de certaines emprises	O	Le chantier sera au maximum intégré à l'espace urbain Les entreprises chargées des travaux veilleront à maintenir les abords du chantier propres et à évacuer les déchets pour éviter toute pollution visuelle Communication avec les habitants sur les étapes de l'opération (chantier en site occupé)
		Exploitation	Création de coeurs d'îlot constitués de jardins à ambiance boisée, d'espaces publics à forte valorisation paysagère Ouverture du quartier par la continuité des aménagements paysagers (promenade verte, squares...) D'une manière générale, les espaces publics (espaces verts, placettes, ...) participeront à l'amélioration du cadre de vie et constitueront des lieux attractifs.	N	-

Thématique	Sous-thématique	Phase	Nature de l'impact	Mesure à prendre en considération O/N	Nature de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Cadre de vie	Environnement sonore	Chantier	Gêne sonore liée au bruit des engins de chantier et du trafic induit par la zone de travaux	O	Mise en place d'un plan de circulation pour une meilleure gestion des flux entrants et sortants Identification des interventions exceptionnellement bruyantes pour pouvoir les planifier et éventuellement les regrouper (la multiplication des sources ne multiplie pas le bruit) Communication auprès des riverains sur la durée des travaux bruyants
		Exploitation	Tous les bâtiments implantés respectent les seuils réglementaires de jour et de nuit. Les contributions sonores des voiries internes du quartier respectent également les seuils réglementaires. Les bâtiments exposés initialement aux nuisances du RER B ne sont maintenant plus inclus dans le secteur de 30 m affectés par le bruit des infrastructures de catégorie 4 (identifié dans le Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement). Le projet prévoit un recul suffisant. Concernant l'avenue Jean Perrin, le projet ne prévoit pas de diminution du nombre de logements exposés au bruit de cette avenue. Le choix d'une insertion architecturale avec le bâti pavillonnaire au Nord implique de petits bâtiments. Au Sud, confronté à l'avenue J. Perrin, les bâtiments nécessitent donc d'être plus haut pour atteindre les objectifs de logements. L'ensemble des logements seront démolis puis reconstruits dans le cadre du projet. La démolition et reconstruction de ces logements permettront une amélioration du confort de vie global (isolation acoustique).	O	Des isolations des façades sont à prévoir pour les bâtiments concernés, selon le classement des voies sonores et selon la modélisation acoustique. Le projet respecte la zone de calme dans le quartier des Paradis, identifiée dans le PPBE (implantation du verger) Un recul des bâtiments par rapport à la RD75 permettra de limiter l'exposition des habitants. L'agencement des bâtiments privilégiera les chambres en cœur d'îlot et des loggias côté exposé au bruit. Les ouvrants seront limités côté exposé. Concernant la crèche existante, le maître d'ouvrage s'engage à ce que celle-ci ne soit pas déplacée à proximité d'axes bruyants.
	Qualité de l'air	Chantier	Emissions de poussières et de GES liées au passage des engins et aux mouvements de stockage et déstockage des matériaux	O	Par temps sec la zone de travaux sera aspergée pour limiter une dissipation des poussières par le vent
		Exploitation	Exposition des populations à de la pollution liée au trafic routier Concernant l'avenue Jean Perrin, le projet ne prévoit pas de diminution du nombre de logements exposés au trafic routier et la pollution de cette avenue. Le choix d'une Insertion architecturale avec le bâti pavillonnaire au Nord implique de petits bâtiments. Au Sud, confronté à l'avenue J. Perrin, les bâtiments nécessitent donc d'être plus haut pour atteindre les objectifs de logements.	O	Un recul des bâtiments par rapport à la RD75 permettra de limiter l'exposition des habitants. L'agencement des bâtiments privilégiera une exposition limitée (loggias,...). Les ouvrants seront limités côté exposé. Concernant la crèche existante, le maître d'ouvrage s'engage à ce que celle-ci ne soit pas déplacée à proximité d'axes polluants.
		Exploitation	L'ensemble des logements seront démolis puis reconstruits dans le cadre du projet. La démolition et reconstruction de ces logements permettront une amélioration du confort de vie global et une diminution des émissions liées au chauffage urbain (Qualité thermique des bâtiments, principes bioclimatiques...)	N	-

Thématique	Sous-thématique	Phase	Nature de l'impact	Mesure à prendre en considération O/N	Nature de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Milieu humain	Population, logement, équipement	Chantier	Impacts du chantier sur le cadre de vie et sécurité des riverains (gêne pour se déplacer, bruit, poussière...) et sécurité du personnel de chantier Relogement de la population (démolition de logements sociaux habités) Démolition des équipements présents sur la zone (maison de quartier, terrains de sport)	O	Un phasage du chantier a été réalisé, de manière à ce que l'ensemble du quartier ne soit pas en chantier en même temps. Cela permettra de limiter la gêne des riverains et de permettre le relogement de tous les habitants du site. Les secteurs impactés devront être délimités afin de préserver une circulation optimale au sein du quartier. Le quartier doit pouvoir continuer à vivre et à fonctionner normalement durant toute la durée des travaux. L'espace du chantier sera intégré à la vie du quartier. Les palissades notamment pourront devenir le support d'informations, d'interventions artistiques ou d'expression. Les équipements seront préalablement reconstruits avant d'être démolis afin que la population du site puisse y avoir accès à tout moment du chantier. Des mesures de sécurité visant à protéger tout passant des éventuels risques liés aux plateformes de chantier seront mises en place.
		Exploitation	L'ensemble des logements inclus dans la zone d'étude immédiate seront démolis puis reconstruits dans le cadre du projet. La démolition et reconstruction de ces logements répondent à un besoin de la commune de rénover son parc de logements et d'augmenter sa capacité d'accueil. Amélioration du confort de vie global (Qualité thermique des bâtiments, accessibilité, volume des appartements, mixité)	N	-
			La population augmentera au sein du quartier (le projet prévoit 625 logements en accession en plus des logements sociaux existants reconstruits). Les accès aux équipements et au centre-ville seront facilités par la nouvelle trame de circulation prévue par le projet.	O	Tous les équipements présents avant mis en œuvre du projet seront restitués après travaux
	Déchet	Chantier	Présence d'amiante dans les bâtiments et réseaux démolis Production de déchets de chantier	O	Diagnostic amiante à réaliser en amont du chantier et gestion spécifique des déchets de chantier Evacuation des déchets de chantier dans des filières adaptées avec mise en place d'un Schéma d'Organisation et de Gestion d'Élimination des Déchets
		Exploitation	Le développement du parc de logements concerne environ 625 logements. Cela se traduira par une augmentation de la population résidente (environ 1 100 habitants) qui représente un gisement supplémentaire de déchets ménagers.	O	Les conditions de circulation des engins de collecte des ordures ménagères constituent un enjeu important à prendre en considération dans la constitution du plan masse du projet. La création d'un nouveau quartier constitue une opportunité pour l'implantation d'un système de collecte des déchets fonctionnel.

Thématique	Sous-thématique	Phase	Nature de l'impact	Mesure à prendre en considération O/N	Nature de la mesure d'évitement, de réduction ou de compensation
Milieu humain	Déplacements	Chantier	Augmentation ponctuelle du trafic due à la circulation de camions ou engins de chantier peuvent constituer une gêne pour les riverains. Risques pour les piétons dus à la circulation des engins de chantier, à l'état des revêtements provisoires et à la présence de tranchées Risques pour les usagers des voies (véhicules, TC, cycles...) dus : -À la signalisation provisoire des carrefours ; -Au rétrécissement des chaussées qu'il s'agisse de la diminution du nombre de voies ou de la réduction d'emprise de la chaussée ; -À la circulation des engins de chantier.	O	Les entreprises s'engagent à limiter toutes les nuisances liées à l'encombrement, au stationnement et à la sécurité et aux heures d'affluence. En ce qui concerne les voies ouvertes à la circulation publique, les entreprises devront prévoir, préalablement au démarrage du chantier, un plan de gestion logistique. Des itinéraires piétons et cycles seront conservés durant toute la durée du chantier.
		Exploitation	L'ensemble des voiries internes du quartier des Paradis sera repensé de manière à être insérée dans la trame viaire globale de la ville. Le projet ambitionne d'offrir un véritable confort d'usages notamment en prévoyant un ou plusieurs accès secondaires qui, en complément de l'adresse principale, donneront un accès direct au jardin. Les cheminements doux créés dans le cadre du projet seront en connexion avec ceux existants autour du quartier pour permettre une liaison douce favorisée vers les principaux facteurs d'attraction alentours (centres-villes, coulée verte, gares de RER, écoles...). Le réseau viaire retenu suit la demande des riverains d'éviter au maximum les possibilités de shunter les routes départementales connexes par le quartier ainsi que celle du département de minimiser les intersections avec l'avenue Jean Perrin. Le trafic supplémentaire lié à l'augmentation de la population va dégrader l'écoulement de certaines entrées des carrefours existants (remontées un peu plus importantes en moyenne) et diminuer les réserves de capacité. Cela ne se ressentira cependant qu'en période d'hyperpointe sans saturation du trafic.	N	

Les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine sont les suivantes :

DISPOSITIFS DE SUIVI EN PHASE CHANTIER

En parallèle des mesures d'évitement et de réduction, des mesures d'accompagnement sont proposées afin d'encourager et d'intensifier la prise en compte de la biodiversité dans le projet.

Les mesures d'accompagnement proposées sont :

- MA1 : Implantation de nichoirs, gîtes et abris pour la faune sauvage ;
- MA2 : Mise en œuvre de supports pédagogiques de sensibilisation ;
- MA3 : Mise en place d'un suivi naturaliste.

MA1 : Implantation de nichoirs, gîtes et abris pour la faune sauvage

En complément des actions principales de valorisation de la biodiversité qui concernent le choix des espèces végétales, l'installation de structures permettant d'améliorer la qualité du site vis-à-vis de la faune peut être réalisée.

Les habitats naturels ou semi-naturels en zones artificialisées présentent souvent une fonctionnalité écologique moins élevée qu'en milieu naturel. Ainsi, si le site présente un déséquilibre écologique, des aménagements spécifiques et ponctuels peuvent compenser les carences du site en micro-habitats pour la faune. La mise en place de nichoirs à oiseaux, ou de gîtes à insectes est une méthode simple pour favoriser l'accueil de divers taxons sur un site artificialisé.

La mise en place de nichoirs permet aux oiseaux de trouver les conditions favorables à leur implantation sur le site. Le type de nichoirs varie selon les espèces. Par exemple, les mésanges et les rouges-gorges, malgré leurs tailles presque semblables, ne nidifient pas dans le même type de nid. La première choisit des cavités dans les troncs d'arbres alors que le second construit un nid de branchage dans la végétation dense d'arbustes.

Le choix des nichoirs à planter sera donc orienté par les espèces déjà présentes ou potentiellement présentes sur le site. La diversité des types de nids et d'habitats écologiques est une condition importante pour l'implantation de l'avifaune. Seuls les oiseaux dits cavicoles ou semi-cavicoles utilisent des nichoirs. Les nichoirs pour les oiseaux se fixent, de préférence dos à l'Ouest afin d'éviter les vents dominants et les pluies.

Les hôtels à insectes sont des structures permettant de soutenir la présence d'insectes sauvages qui contribuent à la pollinisation des fleurs, à la lutte contre les parasites des plantations et participent au bon fonctionnement de l'écosystème. De différentes tailles, ils sont facilement implantables. Dès leurs installations de nombreuses espèces d'insectes l'utiliseront comme zones refuges.

Les gîtes à chauve-souris sont des supports de vie semblable aux nichoirs à oiseaux permettant aux chauves-souris de trouver un refuge.

Le bois mort est la source d'habitats pour de nombreuses espèces d'insectes xylophages. Véritable écosystème à lui seul, le bois mort est un support facilement installable dans un espace vert pouvant contribuer à l'expansion de la biodiversité sur le site. La réalisation des travaux permettant le réaménagement du site va conduire à la destruction de plusieurs arbres sur le site. Afin de limiter les déchets verts et d'utiliser l'existant il sera intéressant d'utiliser ces sujets afin de les réutiliser sous la forme de bois morts directement sur le site. Il sera important de laisser le bois mort dans des zones légèrement en recul du passage pour ne pas inciter les usagers du site à l'utiliser à d'autre fin. L'espace vert non impacté par les travaux apparaît comme une surface idéale pour planter ce type de support. Il suffira de déposer quelque rondin de bois pouvant aller de 1 à plusieurs mètres directement au sol. Il est possible aussi d'empiler plusieurs morceaux directement les uns sur les autres.

MA2 : Mise en œuvre de supports pédagogiques de sensibilisation

La pérennisation d'un écosystème de qualité, l'appropriation du site par les espèces de faune sauvage ne peut se réaliser pleinement sans une partie d'information et de sensibilisation des usagers du site. Il s'agit alors de prévoir un certain nombre d'outils pédagogiques valorisant la mosaïque paysagère et les espèces présentes sur le site.

Pour se faire, plusieurs support et outils peuvent être utilisés et appliqués sur le projet comme :

- L'utilisation par exemple de « Totem » de biodiversité (hôtels, à insectes, tours à nichoirs,...). Le totem de biodiversité donne une identité au site, il permet de créer une émulation autour de la biodiversité et de favoriser les démarches pro-actives en faveur de la biodiversité. Plusieurs totems peuvent être disposés dans plusieurs endroits fondateurs du site. Ces totems doivent rendre compte de la diversité des habitats et des espèces présentes ;
- Mise en place de support de communication afin de sensibiliser et présenter la biodiversité présente sur le site. Les thématiques pouvant être abordées sont nombreuses. La sensibilisation du public aux enjeux de la nature en ville et à l'acceptation de la végétation spontanée, une meilleure connaissance des plantes (noms, usages, bénéfices) sont deux exemples pouvant faire évoluer les perceptions et la notion d'acceptabilité ;
- Conception d'un parcours de la biodiversité du site en constituant un cheminement marqué par plusieurs points d'arrêts illustrés par des supports pédagogiques (points d'observation faune : flore, application numérique,)

MA3 : Mise en place d'un suivi naturaliste

Dans le cadre de l'exploitation du site et en parallèle de l'application d'une gestion écologique du site, la mise en place d'un suivi naturaliste du site permettra de continuer à prendre en compte la biodiversité sur le projet en ayant une meilleure connaissance de la faune et de la flore exploitant le site. Le recours à un écologue ou à un partenariat avec une association naturaliste (LPO) pourra se faire. Ceux-ci pourront réaliser des relevés de biodiversité avec formalisation de rapports transmis à la DRIEE. Ce suivi naturaliste permettra également de vérifier l'effectivité des mesures et leur efficacité sur le projet.

En considérant que l'année N correspond au démarrage du chantier, les campagnes de suivi seront réalisées aux années N+3, N+5 puis tous les 5 ans. La méthodologie et les groupements prospectés devront être validés auprès de la DRIEE avant chaque campagne de suivi.

DISPOSITIFS DE SUIVI EN PHASE EXPLOITATION

Mesures pour la gestion des eaux

L'entretien des ouvrages et aménagements hydrauliques commencera par une formation du personnel afin que ce dernier puisse connaître et comprendre le fonctionnement des équipements hydrauliques et des dispositifs de traitement des eaux de ruissellement de la plateforme routière.

Afin d'assurer un fonctionnement optimal des ouvrages, des opérations d'entretien systématiques seront mises en place et consisteront à :

- Nettoyer les ouvrages ;
- Vérifier la maintenance des équipements.

La fréquence des opérations sera régulière en fonction des constats effectués pendant les visites de surveillance, notamment lors de la première année de fonctionnement. Le rythme initial préconisé est d'une intervention semestrielle puis à adapter suivant l'expérience.

Un calendrier des interventions d'entretien et de suivi de réparations et de surveillance sera fixé pour les différentes opérations.

Mesures pour la gestion des espaces verts

L'entretien des espaces verts se fera par la mise en œuvre de pratiques raisonnées et de techniques alternatives, l'emploi de produits phytopharmaceutiques sur les espaces publics y étant interdit.

La dangerosité des produits phytosanitaires utilisés par le passé pour le désherbage a conduit à imposer des règles sur leur utilisation en ville. La loi Labbé du 23 janvier 2014 interdit aux personnes publiques d'utiliser des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts, des promenades et des voiries depuis le 1er janvier 2017.

La ville de Fontenay-aux-Roses s'est conformée depuis le 1er janvier 2017 à ces nouvelles dispositions pour le désherbage des voiries et abords des bâtiments communaux et s'est engagée dans une démarche « zéro phyto » en excluant les produits phytosanitaires. Les procédés désormais employés sont les suivants : désherbage manuel, mécanique, utilisation de produits bio, végétaliser des pieds d'arbres dans le cadre des aménagements de voirie récents,

Dans ce cadre et le personnel étant déjà formé à ces dispositions, un bilan annuel de l'utilisation de produits sanitaires de la ville de Fontenay-aux-Roses sera réalisé.

ARTICLE 6 – INFORME que la présente délibération, accompagnée de la synthèse des observations, sera rendue publique par l'intermédiaire du site internet de l'Etablissement public territorial (EPT), www.valleesud.fr, pendant une durée minimale de 3 mois et fera l'objet des publications prescrites par l'article R. 311-5 du code de l'urbanisme, à savoir :

- affichage pendant un mois au siège de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris et dans la mairie de Fontenay-aux-Roses ;
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général

des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

ARTICLE 7 – La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame la Trésorière principale, comptable public de l'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris,

Pour extrait certifié conforme, **26 SEP. 2019**



Le Président du Territoire
Vallée Sud - Grand Paris

Jean Didier BERGER

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

DOSSIER DE CREATION

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DU QUARTIER DES PARADIS A FONTENAUUX-AUX-ROSES

3. Plan de délimitation périmétrale

Septembre 2019



Plan de délimitation périmétrale

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

7.9.3.6 ZAC



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr



4. ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE MULTISITES « DOLET BROSSOLETTE »

Créée par délibération du Conseil Municipal n° 2012/78 du 20 juin 2012

Concession d'aménagement à la SEM 92 approuvée par délibération du Conseil Municipal n°2013/78B du 19 juin 2013

Déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2014/81 du 22 avril 2014

Dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2015/17 du 20 janvier 2015

Aménageur : SEM 92 – 28 Bd E. Zola 92000 NANTERRE

Les périmètres de la ZAC sont reportés au document graphique du règlement « autres éléments de zonage »

Plans des périmètres des 3 sites :



5. ZONES DE PREEMPTION

Un droit de préemption urbain renforcé a été institué sur la totalité du territoire communal.

Délibération du Conseil Municipal du 26 mai 1987 instituant un droit de préemption sur l'intégralité du territoire communal au bénéfice de la commune.

Délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 1987 instituant un droit de préemption renforcé sur l'intégralité du territoire communal au bénéfice de la commune.

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CONSEIL DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2020

Nombre de Conseillers en
exercice.....80

Objet : Approbation du dossier de création de la ZAC de la Porte de Malakoff

Affiché le 02/11/20
Fin d'affichage le 30/09/20

Date de réception préfecture :
30/10/20

Accusé de réception en
préfecture :
92-200057966-20201015-
Imc15231C-DE-1-1

Certifié exécutoire
Pour le Président et
Par délégation

Michel GUENNEAU
Directeur général
des services

Par suite d'une convocation en date du 9 octobre 2020, les membres composant le Conseil de Territoire se sont réunis à 18h30 Les Colonnes - 51 Boulevard du Maréchal Joffre -92340 - BOURG-LA-REINE sous la présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président.

ETAIENT PRESENTS : M. Jean-Didier BERGER, M. Jean-Yves SENANT, Mme Marie-Hélène AMIABLE, M. Etienne LENGEREAU, Mme Jacqueline BELHOMME, M. Benoit BLOT, M. Laurent VASTEL, M. Philippe LAURENT, M. Patrick DONATH, M. Carl SEGAUD, Mme Nadège AZZAZ, M. Yves COSCAS, M. Rodéric AARSSE, M. Lounes ADJROUD, M. Said AIT-OUARAZ, M. Jean-Philippe ALLARDI, M. Stéphane ASTIC, Mme Yasmine BOUDJENAH, Mme Chantal BRAULT, Mme Marie COLAVITA, M. Elie DE SAINT JORES, M. Didier DINCHER, Mme Sylvie DONGER, Mme Elodie DORFIAC, M. Patrick DURU, Mme Claude FAVRA, M. Marc FEUGERE, M. Bernard FOISY, Mme Muriel GALANTE-GUILLEMINOT, M. Alain GAZO, Mme Martine GOURIET, M. Jean-Patrick GUIMARD, M. Mouloud HADDAD, M. Maroun HOBEIKA, M. Fabien HUBERT, M. Stéphane JACQUOT, M. Laurent KANDEL, M. Serge KEHYAYAN, M. Goulwen LE GALL, M. Jacques LEGRAND, Mme Rosa MACIEIRA-DUMOULIN, Mme Corinne MARE-DUGUER, M. Patrice MARTIN, M. David MAUGER, M. Pierre MEDAN, Mme Pascale MEKER, Mme Françoise MONTSENY, M. Paul-André MOULY, Mme Aicha MOUTAOUKIL, M. Wissam NEHMÉ, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Jean-Michel POULLÉ, Mme Perrine PRECETTI, Mme Christine QUILLERY, Mme Gwénola RABIER, Mme Gabriela REIGADA, Mme Cécile RENARD, Mme Sally RIBEIRO, Mme Isabelle ROLLAND, M. Patrice RONCARI, Mme Laurianne ROSSI, M. Daniel RUPP, Mme Sophie SANSY, Mme Anne SAUVEY, Mme Stéphanie SCHLIENGER, Mme Isabelle SPIERS, M. Martin VERNANT, M. Patrick XAVIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Mme Sonia FIGUERES à Mme Jacqueline BELHOMME, Mme Sarah HAMDY à M. Bernard FOISY, Mme Roselyne HOLUIGUE-LEROUGE à Mme Chantal BRAULT, Mme Colette HUARD à M. Serge KEHYAYAN, M. Dominique LAFON à M. Laurent VASTEL, M. Gilles MERGY à Mme Nadège AZZAZ, M. Jacques PERRIN à M. Benoit BLOT, Mme Mariam SHARSHAR à Mme Françoise PEYTHIEUX, M. Georges SIFFREDI à M. Carl SEGAUD, M. Thierry VIROL à M. Etienne LENGEREAU.

ABSENTS EXCUSES :

M. Philippe PEMEZEC.

- 1) Le Président, ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.
- 2) Monsieur Yves COSCAS est désigné pour remplir ces fonctions.

CONSEIL DE TERRITOIRE
Séance du 15 octobre 2020

Objet : Approbation du dossier de création de la ZAC de la Porte de Malakoff

Le Conseil de Territoire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.311-1 et R.311-1 et suivants, L.103-2 et suivants, ainsi que les articles R.300-4 à R.300-9,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.122-1 et suivants, L.123-19 et suivants,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le décret n°2015-1655 en date du 11 décembre 2015, relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège social est à Antony dans les Hauts-de-Seine,

VU la séance d'installation du Conseil de Territoire le 10 juillet 2020 au cours de laquelle le Président et les Vice-présidents ont été élus,

VU la délibération n°CM2017/12/08/04 du Conseil de la métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 définissant l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement de l'espace métropolitain,

VU la délibération n°2017/18 du Conseil municipal de la ville de Malakoff du 25 janvier 2017 ouvrant en amont une concertation non réglementaire destinée à associer les habitants et acteurs locaux à la définition des objectifs poursuivis pour le projet de réaménagement du secteur de la Porte de Malakoff,

VU le bilan de la concertation facultative présenté au Conseil municipal de la ville de Malakoff du 19 décembre 2018,

VU la délibération du Conseil de territoire du 29 janvier 2019 approuvant la définition des objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et des modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC du secteur de la Porte de Malakoff,

VU la délibération du Conseil de territoire du 24 février 2020 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Porte de Malakoff conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme,

VU l'avis de l'Autorité Environnementale sur le projet de création de la ZAC de la Porte de Malakoff en date du 2 juillet 2019 et le mémoire en réponse rédigé par l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris dans le cadre de la participation du public par voie électronique,

VU la délibération du Conseil municipal de Malakoff du 2 octobre 2019 relatif à l'avis sur le projet de création de la ZAC de la Porte de Malakoff dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale,

VU la délibération du Conseil municipal de Vanves du 9 octobre 2019 relatif à l'avis sur le projet de création de la ZAC de la Porte de Malakoff dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale,

VU les observations et propositions de la participation du public par voie électronique relative au projet de création de la ZAC de la Porte de Malakoff, qui s'est déroulée du 17 juin au 17 juillet 2020 inclus,

VU le dossier de création de la ZAC de la Porte de Malakoff,

CONSIDERANT les objectifs d'aménagement poursuivis pour le secteur de la Porte de Malakoff :

- Préférer à la création de logements, dans ce secteur déjà très dense et fortement exposé aux nuisances (boulevard périphérique, boulevard Adolphe Pinard, ligne ferroviaire), l'implantation d'activités tertiaires contribuant au développement de l'activité économique sur la commune ;
- Développer la mixité fonctionnelle du quartier par la création à la fois d'un espace polyvalent dédié à la culture et à l'événementiel et des conditions favorables à la cohabitation d'une multiplicité d'usages (équipements publics, scolaire et sportif, espace polyvalent culturel et événementiel, bureaux, locaux d'artisanat, espace de travail partagé, commerces, etc.) ;
- Développer un quartier innovant et exemplaire en termes de développement durable susceptible de protéger au mieux la santé de ses usagers notamment contre la pollution de l'air et les nuisances sonores liés à la proximité d'importantes infrastructures routières et ferroviaires ;
- Repenser la place de la voiture et réaménager des espaces publics plus favorables aux déplacements doux (piétons, trottinettes, vélos, etc.) ;
- Requalifier et/ou créer des espaces publics favorisant l'accès aux transports en commun du secteur (métro

ligne 13, tramway ligne T3a, bus (lignes 58, 95, 191), etc.) ;

- Aménager des espaces publics accessibles à tous et favorisant la détente, les échanges et la convivialité en libérant de l'espace au sol ;
- Développer les continuités écologiques et paysagères ;
- Renforcer les liaisons entre Malakoff, Paris et Vanves et veiller à la complémentarité des projets menés par chaque commune ;
- Viser des niveaux ambitieux de performances environnementales pour les constructions ainsi que les espaces publics ;
- Maintenir un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville et préserver l'identité du secteur.

CONSIDERANT le dossier de création de la ZAC de la Porte de Malakoff comprenant :

- le rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, la description de l'état du site et de son environnement, le programme prévisionnel des constructions à édifier dans le périmètre de la ZAC, les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet a été retenu,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de l'Autorité environnementale,
- l'indication de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

CONSIDERANT que le dossier de création de la ZAC de la Porte de Malakoff et son évaluation environnementale ont fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 17 juin au 17 juillet 2020 inclus,

CONSIDERANT que les mesures et caractéristiques du projet, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées, compenser celles qui ne peuvent être réduites ni évitées ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact, seront réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du projet,

CONSIDERANT que l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris exerce de plein droit la compétence de définir, créer et réaliser les opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas d'intérêt métropolitain, au rang desquelles figure le projet d'aménagement de la Porte de Malakoff,

Après en avoir délibéré à la majorité (78 voix pour, 0 voix contre, 1 abstention)

ARTICLE 1 – APPROUVE le dossier de création de la ZAC de la Porte de Malakoff, établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme et annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2 – DECIDE la création de la ZAC de la Porte de Malakoff, selon le périmètre figurant dans le dossier de création de ladite ZAC.

ARTICLE 3 – PRECISE que le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC sera d'environ 80 000 m² de surface de plancher dont 70 000 m² bureaux et 10 000 m² d'équipements publics (groupe scolaire de 3 000 m², complexe sportif de 3 500 m² et espace polyvalent de 3 500 m²).

ARTICLE 4 – PRECISE que la ZAC de la Porte de Malakoff est exclue du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 5 – PRECISE que la réalisation de la ZAC de la Porte de Malakoff devra respecter les prescriptions et les mesures liées à la protection de l'environnement et de la santé, ainsi que les modalités de suivi, indiquées dans l'étude d'impact et son résumé non technique.

ARTICLE 6 – INFORME qu'au plus tard à la date de la publication de la présente délibération du Conseil de territoire et pendant une durée minimale de trois mois, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision, seront rendus publics par voie électronique sur le site Internet de l'Etablissement Public Territorial : www.valleesud.fr

ARTICLE 7 – PRECISE que, conformément à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et affichée pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial de Vallée Sud Grand Paris et en mairie de Malakoff. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

ARTICLE 8 – La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame la Trésorière principale, comptable public de l'Etablissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris,
- Madame le Maire de Malakoff.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du Territoire
Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Didier BERGER



UNE ENTRÉE DE VILLE À **IMAGINER**
AUTOUR DU SITE DE L'INSEE

DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)



1.	RAPPORT DE PRÉSENTATION	1
1.1.	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	1
1.2.	DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	4
1.2.1.	Contexte démographique et sociétal	4
1.2.2.	Données environnementales	5
1.2.3.	Contexte urbain et paysager	7
1.2.4.	Transports et déplacements.....	8
1.3.	PROGRAMME PRÉVISIONNEL.....	9
1.3.1.	Les constructions	9
1.3.2.	Les équipements	9
1.3.3.	Les espaces publics.....	10
1.4.	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU	11
1.4.1.	Au regard des documents d'urbanisme en vigueur	11
1.4.2.	Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain.....	14
2.	PLAN DE SITUATION	16
3.	PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE COMPOSANT LA ZONE.....	17
4.	RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT	18
5.	ÉTUDE D'IMPACT	

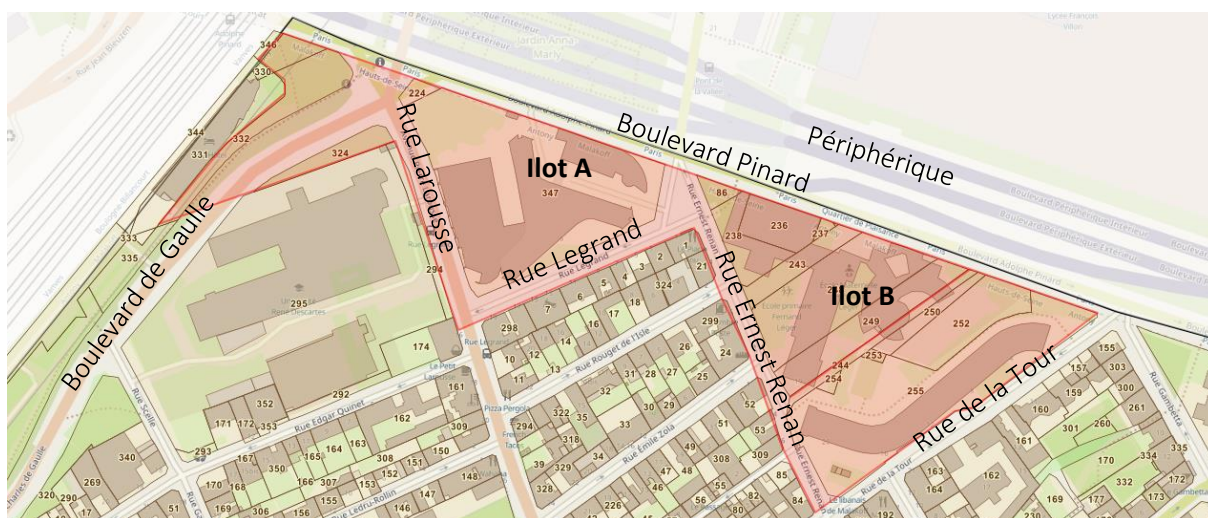
1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

L'opération d'aménagement se situe sur la commune de Malakoff, l'une des plus petites et des plus denses du département des Hauts-de-Seine (30 748 habitants en 2017 sur 207 hectares soit 14 854 hab/km²). Depuis le 1er janvier 2016, la commune fait partie de l'Etablissement Public Territorial de Vallée Sud Grand Paris, qui regroupe 11 communes et 395 000 habitants.

Le site constitue l'entrée nord de la Ville, en limite de Paris, et se compose principalement de deux îlots :

- l'îlot A à l'Ouest (tour INSEE) ;
- l'îlot B à l'Est (groupe scolaire Fernand Léger, gymnase Jacques Duclos).



D'une superficie d'environ 23 000 m², le périmètre de la ZAC est délimité :

- au nord par le boulevard Adolphe Pinard et le boulevard périphérique,
- au sud par l'avenue Pierre Larousse, la rue Legrand, la rue Ernest Renan et la rue de la Tour.

PARCELLE	PROPRIETAIRE	SUPERFICIE
ÎLOT A		
A347	ETAT	7 223 m ²
A224	PARIS HABITAT	138 m ²
ÎLOT B		
B86	COMMUNE MALAKOFF	167 m ²
B238	COMMUNE MALAKOFF	703 m ²
B236	COMMUNE MALAKOFF	712 m ²
B237	COMMUNE MALAKOFF	55 m ²
B243	COMMUNE MALAKOFF	610 m ²
B248	COMMUNE MALAKOFF	2 554 m ²
B249	COMMUNE MALAKOFF	1 425 m ²
B244	COMMUNE MALAKOFF	415 m ²
B250	COMMUNE MALAKOFF	355 m ²
B252	COMMUNE MALAKOFF	1 319 m ²
B253	PARIS HABITAT	48 m ²
B254	PARIS HABITAT	57 m ²
B255	COPROPRIETE	5 088 m ²
AUTRES		
A329	ETAT	288 m ²
A332	ETAT	1 213 m ²
A324	COMMUNE MALAKOFF	485 m ²
TOTAL		22 855 m ²

En 2015, l'Etat a pris la décision de transférer la Direction Générale de l'INSEE à Montrouge et de céder son emprise foncière. La municipalité a alors engagé une réflexion sur la restructuration du secteur de la Porte de Malakoff, en approuvant l'instauration d'un périmètre d'étude en juin 2016 et en engageant une concertation avec les habitants dès janvier 2017.

En juin 2017, la ville de Malakoff a désigné un mandataire pour conduire les études préalables : analyse des contraintes et potentialités du site ; faisabilité technique, financière et juridique d'une opération d'aménagement afin de se prononcer sur son opportunité, d'en arrêter précisément la localisation et le programme, d'en préciser la forme juridique ainsi que les modalités de réalisation.

Le 1er juin 2018, l'Etat a signifié à la municipalité de Malakoff sa volonté de finalement rester propriétaire du terrain et d'y regrouper les services des Ministères des Affaires Sociales (environ 40 000 m² de bureaux). Depuis lors, des discussions se poursuivent afin de fixer les modalités d'intégration du programme immobilier de l'Etat au projet d'aménagement d'ensemble.

Les études préalables et la concertation facultative menées par la municipalité de Malakoff ont permis de définir les grands objectifs du projet et de bâtir les grands axes de sa programmation.

L'un des principaux objectifs pour le réaménagement de cette entrée de ville concerne le déplacement du groupe scolaire Fernand Léger et l'agrandissement du gymnase Jacques Duclos. La mutation du terrain appartenant à l'Etat permet en effet d'envisager le transfert de l'école sur cette parcelle moins exposée aux nuisances liées au périphérique et notamment au bruit. Dans le cadre d'une réflexion globale est également apparue l'opportunité d'agrandir et de moderniser le gymnase.

Au cours de la concertation facultative, les participants ont également exprimé le besoin de disposer d'un espace ouvert à tous (habitants, étudiants, salariés, associations...) permettant d'accueillir des activités culturelles et intergénérationnelles diverses mais également d'organiser des événements importants (spectacles, concerts, expositions, séminaires...). La programmation prévoit donc la construction d'un espace polyvalent dédié à la culture et à l'événementiel. Sur le modèle du Carreau du Temple ou du Centquatre créés dans le nord-est de Paris, ce lieu devra être très modulable afin de répondre aux besoins les plus variés.

La municipalité a fait le choix de ne pas construire de logement dans le cadre de ce projet, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, le site est fortement exposé aux nuisances sonores du fait de la proximité de la voie ferrée, du boulevard périphérique, du boulevard A. Pinard ainsi que du carrefour avec le boulevard C. de Gaulle et l'avenue P. Larousse. Il est en outre particulièrement exposé à la pollution de l'air notamment au niveau de la partie non couverte du boulevard périphérique. Par ailleurs, le secteur est déjà dense en logements et les objectifs de construction fixés par la municipalité dans son PLU (3 000 logements entre 2015 et 2030 soit 200 logements par an) sont en bonne voie de réalisation. Enfin, les villes de Paris et Vanves prévoient de construire plus de 250 logements étudiants et près de 200 logements pour jeunes travailleurs à proximité immédiate du site.

La programmation sera donc axée sur le développement de l'activité économique et l'immobilier tertiaire. Il s'agit tout d'abord de retrouver a minima les 1 200 emplois perdus suite au départ des salariés de l'INSEE. Le projet doit également contribuer au développement de l'emploi sur le nord du Territoire de Vallée Sud Grand Paris et à la diversité du tissu économique. Au cours des études préalables, la constructibilité minimale permettant l'équilibre de l'opération d'aménagement a été estimée à 70 000 m² de surface d'activité. Les besoins de l'Etat étant de l'ordre de 40 000 m², une offre complémentaire de 30 000 m² de bureaux est prévue. L'intégration du programme immobilier de l'Etat dans le projet global constitue un véritable enjeu pour lequel un travail collaboratif a été mis en place avec les services de l'Etat.

Enfin, s'agissant de l'offre commerciale, l'étude de marché indique que les caractéristiques du secteur ne sont pas propices au développement de grandes surfaces.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet d'aménagement ont ainsi été définis par délibération du Conseil de Territoire du 29 janvier 2019 :

- Préférer à la création de logements, dans ce secteur de la commune déjà dense et fortement exposé aux nuisances (boulevard périphérique, boulevard Adolphe Pinard, ligne ferroviaire), l'implantation d'activités tertiaires contribuant au développement de l'activité économique sur la commune ;
- Développer la mixité fonctionnelle du quartier par la création à la fois d'un espace polyvalent dédié à la culture et à l'événementiel et des conditions favorables à la cohabitation d'une multiplicité d'usages (équipements publics, scolaire et sportif, espace polyvalent culturel et événementiel, bureaux, locaux d'artisanat, espace de travail partagé, commerces, etc.) ;
- Développer un quartier innovant et exemplaire en termes de développement durable susceptible de protéger au mieux la santé de ses usagers notamment contre la pollution de l'air et les nuisances sonores liés à la proximité d'importantes infrastructures routières et ferroviaires ;
- Repenser la place de la voiture et réaménager des espaces publics plus favorables aux déplacements doux (piétons, trottinettes, vélos, etc.) ;
- Requalifier et/ou créer des espaces publics favorisant l'accès aux transports en commun du secteur (métro ligne 13, tramway ligne T3a, bus (lignes 58, 95, 191), etc.) ;
- Aménager des espaces publics accessibles à tous et favorisant la détente, les échanges et la convivialité en libérant de l'espace au sol ;
- Développer les continuités écologiques et paysagères ;
- Renforcer les liaisons entre Malakoff, Paris et Vanves et veiller à la complémentarité des projets menés par chaque commune ;
- Viser des niveaux ambitieux de performances environnementales pour les constructions ainsi que les espaces publics ;
- Maintenir un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville et préserver l'identité du secteur.

1.2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Les éléments évoqués dans cette section sont repris de manière synthétique de l'étude d'impact jointe au présent dossier.

1.2.1. Contexte démographique et sociétal

- Population

La population de Malakoff (30 748 habitants en 2017) est relativement stable depuis le début des années 2000 et reste globalement plus jeune que la moyenne nationale avec des ménages souvent de petite taille. La commune connaît une évolution de la composante sociale au fil des années, avec de plus en plus de cadres supérieurs, d'artisans et de chefs d'entreprises au détriment des employés et professions intermédiaires, catégories qui restent toutefois majoritaires, et des ouvriers.

- Habitat

Le parc de logements est globalement soumis à de fortes pressions. Il est essentiellement dominé par des appartements, traduisant le contexte fortement urbanisé de la commune, avec une prépondérance du locatif à 69%. Le parc social de la ville représente 41% des logements et connaît un taux de rotation extrêmement faible dû à l'augmentation du prix d'acquisition d'un logement privé. L'un des enjeux de la commune est donc de compléter l'offre de logements tout en assurant une qualité de vie dans l'ensemble du parc afin de maintenir l'attractivité communale.

- Activités économiques

La majorité des entreprises présentes sur le territoire sont de petite taille (entre 0 et 9 salariés) et dominées par les activités de commerce et de services. Ces dernières sont principalement situées au sein de trois polarités : le centre-ville de Malakoff et sa place du 11 novembre, le boulevard Gabriel Péri et enfin le secteur du carrefour entre l'avenue Gabriel Péri et l'avenue Pierre Brossolette. La commune souffre cependant de la concurrence des polarités commerciales de Paris et de Vélizy 2 et manque d'une réelle diversité dans les offres commerciales. Toutefois, la proximité de Paris garantit une certaine attractivité économique et attire un petit nombre d'entreprises de plus de 50 employés, principalement réparties le long de la ligne 13.

Le potentiel commercial du périmètre de projet a été mesuré à travers des critères d'accessibilité, de visibilité de flux piétons et de réceptivité. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité automobile grâce à la proximité du Bd périphérique et des axes structurants locaux. Il est bien visible depuis ces derniers mais reste imperceptible depuis le Bd périphérique. Par ailleurs, le stationnement rue Adolphe Pinard est interdit, limitant ainsi la commercialité du site. Les flux piétons sont aujourd'hui régis par les équipements générateurs de flux (Faculté de Droit, collèges et lycées et station de métro 13). La réceptivité du périmètre opérationnel dessine une capacité insuffisante pour développer une nouvelle destination commerciale.

- Equipements

La commune de Malakoff bénéficie du rayonnement des nombreux équipements situés à Paris tout en étant elle-même bien pourvue en équipements. Elle est largement dotée de structures dédiées à l'enseignement : 17 établissements de maternelle et primaire, 3 établissements pour le secondaire, la faculté de droit René Descartes et l'ENSAE. Les équipements médicaux sont répartis de manière homogène sur le territoire de la commune et accessible depuis les grands axes routiers. Les équipements administratifs sont regroupés dans le centre-ville et centralisent des structures liées à l'emploi, l'hôtel de ville ainsi que divers équipements de services publics. Les équipements sociaux sont essentiellement regroupés au nord. La commune comporte trois centres secondaires de santé, d'un maillage dense d'équipements de sports et de loisirs, principalement au nord. Les équipements culturels sont assez nombreux mais se situent principalement au centre avec le théâtre 71, le conservatoire de

musique, le cinéma Marcel Pagnol, la médiathèque Pablo Neruda, la fabrique des arts et la maison des arts. Le réseau des équipements associatifs est réparti de manière plus diffuse et homogène sur le territoire de la commune permettant un meilleur accès à la population.

Actuellement le site comporte des équipements sensibles à la pollution de l'air (une école et un gymnase) localisés à proximité immédiate d'axes routiers à fort trafic : le boulevard Adolphe Pinard et le boulevard périphérique. Ces deux bâtiments seront détruits et relocalisés.

1.2.2. Données environnementales

- Milieu physique

- Géologie

Le sol est assez pauvre, composé d'une fine couche de terre végétale reposant sur une couche silico-argileuse, assise elle-même sur de la pierre tendre (calcaire grossier).

Dans les périmètres d'exploitation de ces anciennes carrières, totalement ou partiellement remblayées, des mouvements de terrain ou des affaissements peuvent se produire. L'édification des nouvelles constructions est bien souvent subordonnée à la réalisation de travaux préalables de consolidation du sol.

- Hydrogéologie

La structure géologique de Malakoff ne comporte pas de couches particulièrement imperméables, susceptibles de retenir les eaux souterraines.

La nappe phréatique ou nappe libre correspond à l'enveloppe supérieure de tous les premiers niveaux d'eau observables en forages, sondages ou fouilles. Elle est en relation hydraulique avec la Seine. Il existe également une nappe captive dite « nappe du Soissonais », beaucoup plus profonde. Elle est alimentée par écoulement latéral, par drainance des nappes supérieures et par infiltration d'eau de Seine. Ces nappes conservent des relations permanentes. Le niveau normal de la nappe Lutétienne serait compris entre 15 et 20 m de profondeur.

- Risques et nuisances

- Risques liés au sous-sol

Le principal aléa identifié au droit du site est lié à la présence d'anciennes carrières souterraines qui ont permis jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle l'exploitation du calcaire grossier comme pierre à bâtir. L'îlot B ne serait pas concerné alors que l'îlot A est recoupé par plusieurs carrières même si la partie centrale ne semble pas avoir fait l'objet d'une exploitation. Des études techniques complémentaires seront nécessaires pour conforter la stratégie d'aménagement du site.

La commune de Malakoff est également concernée par des risques liés aux remontées de nappes et aux ruissellements. Le site de projet est concerné par le risque de ruissellement mais pas de remontée de nappe. Le schéma d'aménagement et de gestion (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie préconise notamment de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du rejet des eaux pluviales afin d'éviter le phénomène de ruissellement. Le Schéma Départemental d'Assainissement des Hauts-de-Seine prescrit la limitation du ruissellement urbain et incite les communes à mettre en place des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales (infiltration naturelle, toitures végétalisées, réutilisation ...). Le plan local d'urbanisme (PLU) précise que la gestion des eaux pluviales doit être effectuée en priorité à la parcelle, excepté dans les zones d'anciennes carrières dans lesquelles les puits et puits d'infiltration sont interdits. La connaissance de la perméabilité et des aptitudes à l'infiltration des sols ainsi que des caractéristiques de la nappe phréatique sont à affiner sur le site de projet à travers des études complémentaires.

○ *Risques technologiques et pollution des sols*

A l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS), un site est identifié à 500 m au sud-est du périmètre de projet : un ancien atelier de traitement de surface localisé dont l'activité a cessé en 2006 et qui a été classé « site traité et libre de toute restriction ».

Par ailleurs, le site comporte une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) au niveau du 2ème sous-sol de la tour anciennement occupée par l'INSEE. Il s'agit de deux groupes frigorifiques qui devront faire l'objet d'un démantèlement préalablement à la déconstruction du bâtiment.

○ *Nuisances sonores*

Le périmètre de projet se situe dans un environnement sonore marqué par le bruit du boulevard périphérique et du boulevard Adolphe Pinard au nord et de l'axe ferroviaire à l'Ouest sur lequel circulent TER, transiliens et TGV. Les niveaux sonores enregistrés sont très élevés le long de ces axes mais plus modérés à l'intérieur du secteur où les ambiances sont plus apaisées grâce aux bâtiments en hauteur qui freinent la propagation du son. Ainsi, en l'espace de moins de 100 mètres, on passe d'un niveau sonore diurne de plus de 73 dB(A) en bordure de périphérique à un niveau sonore diurne inférieur à 55 dB(A) en cœur d'îlot. Les nouvelles constructions seront soumises à des exigences acoustiques importantes.

○ *Qualité de l'air*

Compte tenu des critères de densité de population et de teneurs en particules et en oxydes d'azote, la commune de Malakoff fait partie de la Zone Sensible pour la Qualité de l'Air définie par le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Île-de-France. Ce schéma définit trois grandes orientations : renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments, développer un chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, et réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serres dues au trafic routier. La commune de Malakoff est également concernée par les objectifs du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), du Plan National Santé Environnement (PNSE) et du Plan Régional Santé Environnement (PRSE).

• *Ressources naturelles*

○ *Biodiversité*

La zone de projet ne comporte pas de milieux d'intérêt écologique fort, même si certaines continuités nécessiteraient une mise en valeur. Les habitats naturels sont dans l'ensemble fortement anthropisés et présentent un intérêt écologique faible. Dans l'aire d'études rapprochée de l'étude d'impact sont recensés principalement des pelouses urbaines, des alignements d'arbres ainsi que des plantations arborées et arbustives. Le site ne présente pas de corridors ni de réservoirs de biodiversité identifiés et les éléments végétaux ponctuels du paysage constituent des supports de déplacement peu fonctionnels pour les espèces. Ils peuvent cependant servir occasionnellement de zones de refuge et d'alimentation pour certaines espèces, notamment du fait de la proximité avec la coulée verte du sud parisien.

○ *Energies renouvelables*

L'étude relative au potentiel de développement des énergies renouvelables indique que certaines ressources sont peu adaptées au site : l'énergie biomasse (bois, énergie agricole...), le biogaz (déchets et sous-produits agro-alimentaires), l'éolien et l'énergie hydroélectrique.

Le site est en revanche propice à la géothermie très basse énergie sur nappe, confirmant ainsi l'intérêt d'un raccordement au réseau de chaleur géothermique en cours d'étude sur Malakoff en lien avec Montrouge. Il semble également possible, dans une moindre mesure, de mobiliser le solaire photovoltaïque sur certaines parties de toitures et de considérer le potentiel de récupération de chaleur fatale sur le réseau d'eaux usées.

1.2.3. Contexte urbain et paysager

- *Une frange urbaine contrastée*

Le secteur est constitué d'îlots très hétérogènes : un tissu résidentiel ancien (fin XIXe siècle) côtoie des bâtiments collectifs des années 1970 en bordure du périphérique dont les hauteurs créent de nombreuses fractures urbaines tout en constituant des repères visuels. Ces contrastes génèrent une multitude d'ambiances urbaines qui participent à forger le caractère singulier de Malakoff.

L'enjeu réside dans l'aménagement de cette transition entre le nœud métropolitain dense de l'entrée de ville et le tissu pavillonnaire qui se développe jusqu'au centre-ville.

Quelques éléments de patrimoine (passage Larousse, fontaine du second empire) cohabitent avec des éléments d'art moderne (fontaine pétrifiée, fresques de l'école Fernand Léger). Le site jouxte également le bâtiment Art Déco de la Faculté de Droit Paris-Descartes construit en 1926, inscrit aux monuments historiques.

- *Un secteur fragmenté et marqué par les infrastructures*

Les îlots du périmètre d'étude sont peu perméables et cloisonnés dans leurs usages (entreprise, école, université). L'absence de mixité fonctionnelle limite l'appropriation de ces espaces.

Par ailleurs, les axes routiers structurants sont souvent encombrés et peu propices aux modes doux.

Le boulevard périphérique crée une rupture physique importante, source de nuisances et de pollution. La section entre Malakoff, Vanves et Paris est aujourd'hui recouverte, ce qui permet de recréer une continuité à la fois visuelle et urbaine. Le jardin Anna-Marly et un city stade occupent partiellement cette portion, créant du lien entre les villes limitrophes.

Le boulevard Pinard est particulièrement minéral et neutre. Même s'il est le seul espace de respiration, il est relativement peu qualitatif. La voirie est très large, les trottoirs peu accueillants pour le piéton et la végétation très peu présente. La circulation y est très dense et la voiture clairement dominante sur les autres modes de transport, avec une voie d'insertion sur le périphérique. Ce boulevard mériterait d'être requalifié afin d'intégrer un espace public plus propice aux modes doux.

Le carrefour Malakoff-Vanves-Paris constitue une entrée de ville stratégique, avec le croisement de cinq voies, il est particulièrement encombré, peu lisible et peu sécurisé. Cette situation entraîne des conflits d'usages importants entre voitures, cyclistes et piétons. De manière générale, ce carrefour est très difficile à franchir pour le piéton, qui se heurte aux multiples feux de signalisation et petits îlots où l'arrêt est presque obligatoire. Pourtant, ce carrefour possède un véritable potentiel à déployer. Le bâtiment de la faculté de Droit crée une vitrine d'intérêt à valoriser, tandis que la tour INSEE constitue un élément signal identitaire.

L'enjeu principal est donc de retisser des liens entre ces espaces, de créer des continuités paysagères et des parcours sécurisés.

- *Un potentiel végétal à affirmer*

La commune apparaît relativement carencée en espaces verts, avec environ 4 m² disponibles par habitant. Néanmoins, les efforts de la municipalité pour renforcer les ambiances végétales de son territoire ont été récompensés par 3 étoiles au label « Ville fleurie ».

Les principaux axes de circulation sont bordés d'alignements d'arbres, qui structurent l'espace et assurent une continuité paysagère : boulevard Charles de Gaulle, rue Legrand, rue Ernest Renan. L'avenue Pierre Larousse est en revanche peu plantée. Le boulevard Pinard est planté de jeunes arbres encore peu développés. Cette trame arborée est donc à étendre pour affirmer les continuités végétales initiées.

S'agissant des espaces verts, ils sont relativement peu qualitatifs et surtout peu accessibles. Le site est en effet parsemé d'espaces enherbés, parfois accompagnés d'arbres et d'arbustes. Ces espaces, le plus souvent de petite taille et sans usage affecté, forment des délaissés de voirie. Il conviendrait de leur fixer des objectifs environnementaux et paysagers, et surtout de permettre leur appropriation par la population.

A proximité immédiate du site, le jardin Anna-Marly a été aménagé sur la partie couverte du périphérique. Entouré d'une végétation dense, cet espace fait presque oublier le contexte urbain particulièrement contraint et valorise la nature en ville par une signalétique pédagogique et la présence d'un potager associatif. Cet espace reste très peu accessible depuis le site d'étude, en raison de l'obstacle important que constitue le boulevard Pinard. Des liens sont donc à retravailler au niveau des entrées est et ouest du parc, en lien avec la requalification du carrefour Malakoff- Paris-Vanves.

1.2.4. Transports et déplacements

Le réseau viaire est composé d'axes principaux (bd périphérique, bd Adolphe Pinard, bd Charles de Gaulle, avenue Pierre Larousse) et d'un réseau secondaire de desserte locale (moins de 1 500 véhicules par jour). Les trafics aux heures de pointe du matin et du soir sont sensiblement similaires en termes de valeur et de direction/provenance. Très peu de dysfonctionnements ont été relevés lors du diagnostic, du fait de la grande capacité des voiries et carrefours (emprises confortables). L'offre de stationnement est réduite avec une forte pression sur le stationnement en surface qui dégrade les conditions de circulation.

Le réseau de transports en commun se compose de quatre lignes de bus, une ligne de métro, une ligne de tramway et une ligne de transilien, proches du site de projet. La ligne 15 du Grand Paris Express renforcera prochainement la desserte (gares Fort d'Issy-Clamart-Vanves et Châtillon-Montrouge).

1.3. PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Le programme prévisionnel est le suivant :

- Bureaux : 70 000 m² (dont 40 000 m² qui seraient destinés à l'Etat)
- Groupe scolaire : 3 000 m² + 1 400 m² de cour
- Complexe sportif : 3 500 m²
- Espace polyvalent : 3 500 m²

La réflexion sur la répartition spatiale des programmes s'est construite à partir des considérations suivantes :

- Les contraintes et potentialités du site ;
- Les résultats de la concertation, en faveur du scénario privilégiant l'élévation des bâtiments pour libérer de l'emprise au sol et créer des espaces publics végétalisés ;
- La protection du groupe scolaire F. Léger par rapport aux nuisances des axes routiers ;
- L'implantation d'un bâtiment à usage tertiaire le long de la partie non couverte du périphérique (îlot B) afin de protéger des nuisances les espaces situés à l'arrière ;
- La volonté de l'Etat de réinvestir sa parcelle ;
- Le maintien d'un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de Ville.

1.3.1. Les constructions

Le projet permet de développer une offre diversifiée de bureaux. Selon l'étude de marché, l'équilibre de l'opération pourrait être atteint avec la réalisation de 30 000 m² de bureaux en complément des 40 000 m² réservés au Ministère des Affaires Sociales. Afin de diminuer le risque de commercialisation, l'étude préconise également de diversifier l'offre en développant des espaces de travail partagé (coworking). Au total, le site accueillera environ 3 650 emplois (2 150 emplois Etat et 1 500 autres emplois tertiaires).

En matière d'offre commerciale, l'étude précise qu'il est envisageable de proposer une offre commerciale dite « d'accompagnement », induite par les nouvelles constructions, mais que les caractéristiques du secteur ne sont pas propices au développement de grandes surfaces commerciales.

Les bâtiments prévus à la construction respecteront un niveau de performance fixé à une équivalence RT 2012 -20% (Effinergie +).

Le stationnement associé au programme de constructions sera réalisé en sous-sol. En l'état d'avancement actuel du projet, 610 places ont été prévues (soit une part modale comprise entre 0,15 et 0,20). Le nombre de places a été calculé de façon à favoriser la pratique des modes de transports alternatifs à la voiture. En effet, la présence d'un stationnement sur le lieu de travail conditionne à 80% la part modale.

1.3.2. Les équipements publics

Le projet doit également permettre une restructuration de l'offre en équipements avec la construction d'un nouveau groupe scolaire sur l'îlot A, d'un complexe sportif et d'un espace polyvalent sur l'îlot B.

Le plan masse prévisionnel intègre au premier plan, en bordure du boulevard Adolphe Pinard, la construction d'immeubles tertiaires qui feront office d'écran par rapport aux émissions polluantes et à la propagation du bruit des axes routiers. Les équipements sensibles ne seront ainsi plus exposés directement.

1.3.3. Les espaces publics

La restructuration de la Porte de Malakoff implique également une intervention significative sur les espaces publics avec les objectifs suivants :

- Développer les continuités écologiques et paysagères ;
- Renforcer les liaisons entre Malakoff, Paris et Vanves ;
- Repenser la place de la voiture et aménager des espaces publics plus favorables aux modes de déplacements doux (piétons, cycles, trottinettes, etc.) ;
- Proposer une requalification du boulevard A. Pinard ;
- Créer des espaces publics végétalisés en libérant de l'espace au sol ;
- Aménager des espaces publics favorisant l'accès aux transports en commun.

Dans cette optique, il est envisagé de structurer les espaces publics du futur quartier autour d'un grand mail planté, le long de la rue Legrand. Cette promenade publique aura plusieurs fonctions. Elle permet, tout d'abord, de créer un cheminement doux entre la rue Maurice Nogues située à Paris et l'avenue Pierre Larousse à Malakoff avec, à terme, l'éventualité d'une percée à travers le campus de l'Université Paris Descartes permettant d'assurer la liaison avec la coulée verte du sud parisien et la station de métro Malakoff-Plateau de Vanves. Dans l'hypothèse où l'ouverture du campus au public ne s'avérerait pas possible, cette allée créera une continuité paysagère et visuelle. De l'autre côté, la continuité vers Paris sera assurée grâce à la fermeture aux véhicules de la place de la République. Cela permettra de valoriser la place autour de la fontaine et de créer un grand parvis pour les nouveaux immeubles de bureaux. Par ailleurs, la création de ce mail permettra de mettre à distance les immeubles existants de la rue Legrand par rapport aux futurs bâtiments. L'alignement de platanes sera conservé. Enfin, ce mail créera un véritable parvis pour le nouveau groupe scolaire F. Léger.

Le schéma des espaces publics prévoit également la création d'un espace public majeur au niveau du carrefour entre le bd A. Pinard, le bd De Gaulle, l'avenue P. Larousse et la rue J. Barthet. Cet espace devra marquer l'entrée de ville et constituer un parvis pour le bâtiment signal qui sera construit à cet endroit. Il devra également renforcer la liaison entre la coulée verte du sud parisien et le jardin Anna Marly en améliorant la traversée du boulevard A. Pinard.

Enfin, le projet d'espaces publics prévoit la création d'une petite place le long de la rue E. Renan qui fera office de parvis pour le futur programme immobilier intégrant des bureaux, le complexe sportif et l'espace polyvalent.

1.4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

1.4.1. Au regard des documents d'urbanisme en vigueur

- *Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)*

Ce document d'urbanisme a notamment pour objectif de structurer l'espace francilien à l'horizon 2030 en assurant à la fois une amélioration du cadre de vie des habitants et une consolidation de la fonction métropolitaine régionale. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le projet spatial régional repose sur trois piliers : « relier et structurer, une région plus connectée et plus durable » ; « polariser et équilibrer, une région plus diverse et attractive » ; « préserver et valoriser, une région plus vivante et plus verte ».

Parmi les orientations du SDRIF qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en termes de compatibilité en application des articles L 141-1 du code de l'urbanisme, il est important de rappeler le contenu de certaines de ses dispositions :

- *Polariser et équilibrer :*

L'ensemble du territoire est tramé en « Quartiers à densifier à proximité d'une gare ». Le document d'orientations réglementaires du SDRIF précise que « ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

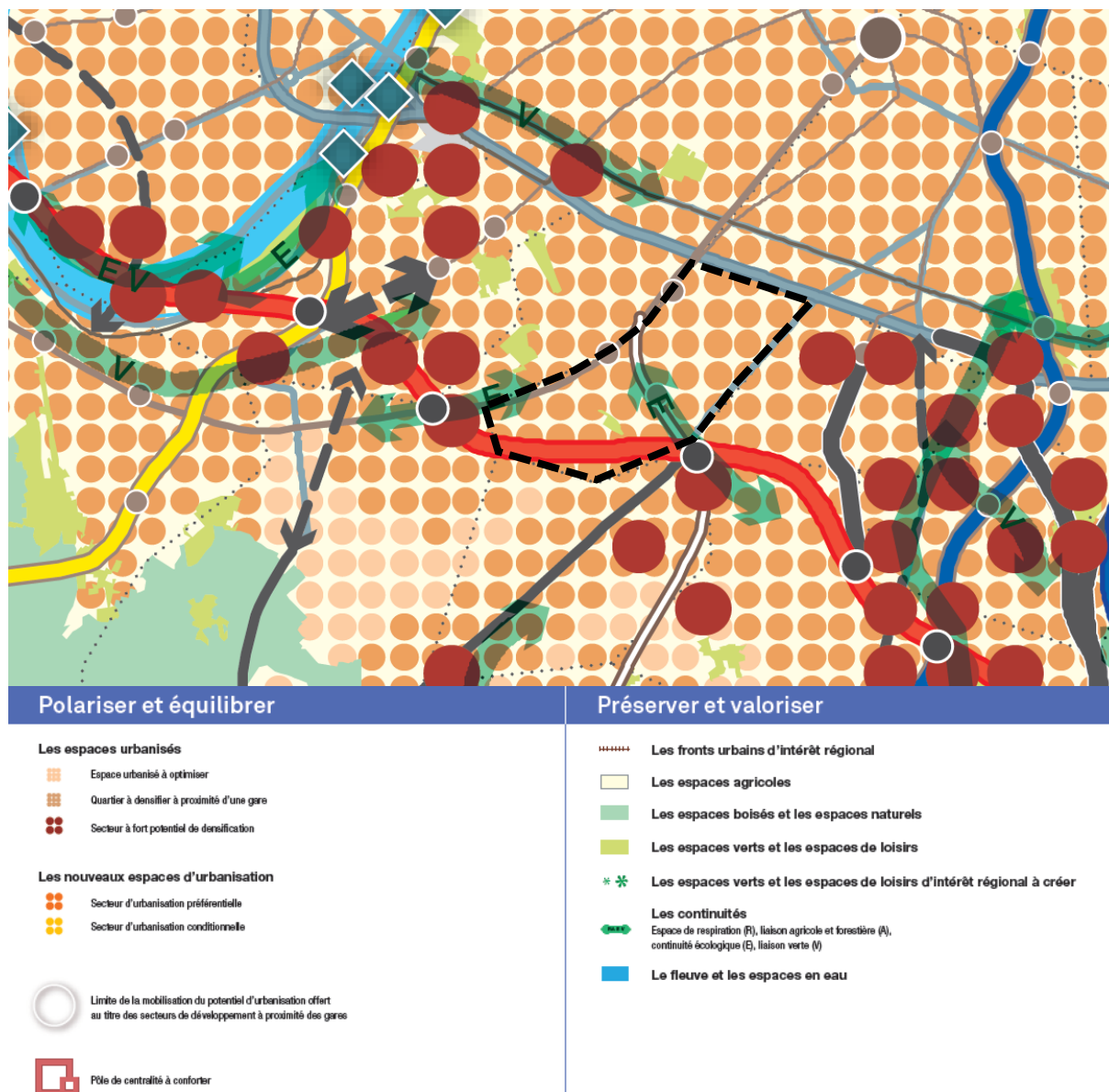
Les orientations du SDRIF indique que les quartiers à proximité des gares doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs. Toutefois, les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/ hectare en 2008 (soit deux fois la densité moyenne du cœur de métropole) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- *Préserver et/ou restaurer les continuités :*

Avec la présence de la coulée verte du sud parisien le long du talus SNCF, la commune de Malakoff est concernée par la catégorie des « liaisons vertes, qui relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural. Ces espaces sont à considérer sous l'aspect spatial et sous l'aspect fonctionnel. Ils confortent l'organisation générale et les différentes fonctions des espaces ouverts ».

Les orientations du SDRIF indique que ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. Leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions. L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins.

Dans le cadre de la réalisation de projets d'infrastructures, il faudra être particulièrement vigilant à éviter, et le cas échéant à réduire (et à défaut compenser) l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.



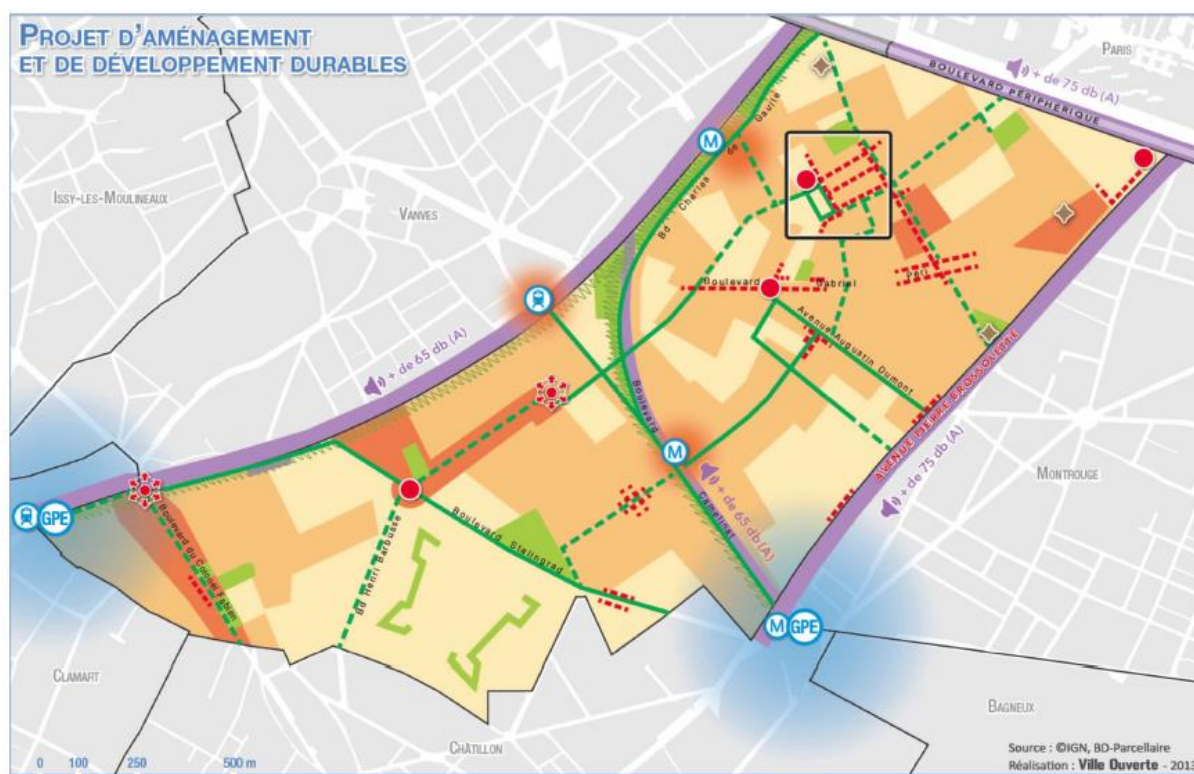
• Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le projet respecte les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- *Maintenir l'équilibre entre les principales fonctions urbaines que sont l'habitat, l'emploi, l'activité économique et les services :*
 - En préservant et développant l'attractivité économique et commerciale du territoire
 - En garantissant un nombre d'emplois égal au nombre d'actifs
 - En améliorant l'offre de services de proximité
 - En développant la qualité des équipements et des services publics
 - En augmentant l'offre de logements
- *Garantir la mixité sociale et générationnelle :*
 - En offrant un habitat de qualité pour tous et en encourageant la diversité de l'habitat
 - En facilitant le parcours résidentiel des ménages
 - En luttant contre l'habitat indigne
 - En agissant pour maîtriser les coûts du foncier

o Valoriser l'identité de la commune et favoriser une gestion économe de l'espace et des ressources naturelles :

- En prenant en compte les spécificités du tissu urbain
- En mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti, en protégeant les espaces naturels et en améliorant la qualité environnementale des espaces publics
- En privilégiant les constructions durables
- En optimisant la gestion des ressources naturelles et en prenant mieux en compte les nuisances et les risques
- En facilitant les transports en commun et les modes de déplacement économes en énergie

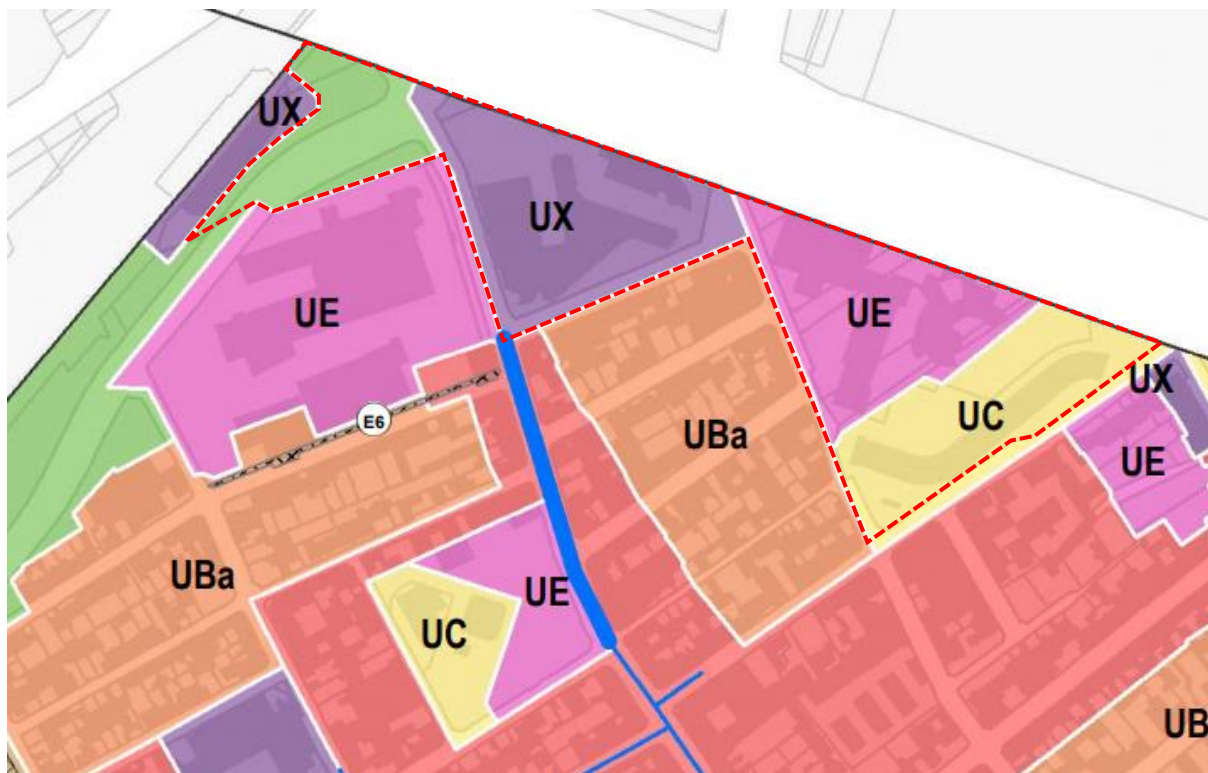


PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

	Protéger le patrimoine bâti classé (élaboration de PPM)		Aménager l'espace des secteurs de projets (OAP)
	Protéger le patrimoine naturel public et privé		Permettre une densification maîtrisée et diversifiée
	Développer et valoriser les continuités écologiques		Rénover et équiper les secteurs de grands collectifs et d'équipements
	Préserver les cheminements cycles et piétons existants		Affirmer le rôle structurant des entrées de ville
	Mailler et structurer le réseau de cheminements cycles et piétons		Accompagner l'intensification urbaine autour des gares du GPE
	Améliorer l'accessibilité du sud du territoire avec le Grand Paris Express		Préserver la mixité fonctionnelle du centre-ville
	Réduire les nuisances sonores		Pôles commerciaux à développer
	Prolonger la couverture du périphérique parisien		Pôles commerciaux de quartier à préserver et développer
	Limiter les nuisances des axes de transport		Linéaires commerciaux à préserver
			Affirmer la vocation économique de l'avenue Pierre Brossolette

Au règlement du PLU en vigueur, le projet se situe dans 4 zones distinctes :

- zone « UE », qui concerne les principaux équipements
- zone « UX », à vocation unique d'activité (parcelle INSEE)
- zone « UC », regroupant les grands ensembles collectifs (rue de la Tour et angle rue E. Renan)
- zone « UV », caractéristique des coulées vertes, parcs et jardins publics et emprise ferroviaire.



Une mise en compatibilité du PLU sera nécessaire pour adapter les règles aux spécificités du projet.

1.4.2. Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

Le projet d'aménagement s'inscrit dans un contexte urbain dense, avec pour principal objectif de requalifier le secteur et protéger les équipements sensibles.

Cette entrée de ville est actuellement très marquée par la présence de la tour INSEE qui, bien qu'identitaire, est vieillissante, austère et peu fonctionnelle. L'implantation de bâtiments modernes et qualitatifs améliorera la perception du site et contribuera à une image positive de Malakoff.

Les choix architecturaux, qui seront précisés au cours des prochaines étapes du projet, feront l'objet de prescriptions pour assurer une insertion optimale des constructions. Les formes urbaines ont notamment été adaptées afin de tenir compte de la diversité du tissu environnant, en réduisant les ruptures d'échelles et favorisant la perméabilité au sein et entre les îlots. La nouvelle implantation du bâti viendra structurer le boulevard Adolphe Pinard en un front urbain cohérent. Le recul du bâti au niveau de la place Larousse et du mail Legrand permettra de créer des espaces publics qualitatifs assurant une continuité dans le tissu urbain.

Le choix d'une construction en hauteur permet de limiter la consommation d'espace dans un contexte de raréfaction du foncier et ainsi de lutter contre l'étalement urbain, en concentrant les fonctions urbaines sur une même emprise et en libérant de l'espace au sol en faveur d'aménagements paysagers. L'objectif de densité devra être conjugué à celui d'une intensité urbaine, par la capacité du programme à susciter de l'animation en ville, aux différents « temps » de la vie urbaine.

L'implantation des équipements sensibles (groupe scolaire et complexe sportif) en cœur d'îlots réduira l'exposition aux nuisances (bruit, pollution).



Si la trame viaire existante est conservée, la requalification des axes structurants permettra de désenclaver le secteur, améliorer la lisibilité et la sécurité des espaces publics et valoriser leurs usages.

Le projet s'attache à redonner une vraie place aux piétons et aux vélos, en réduisant la présence de la voiture. En proposant des espaces dédiés et sécurisés, le projet facilite ainsi l'appropriation de l'espace public par les habitants et usagers.

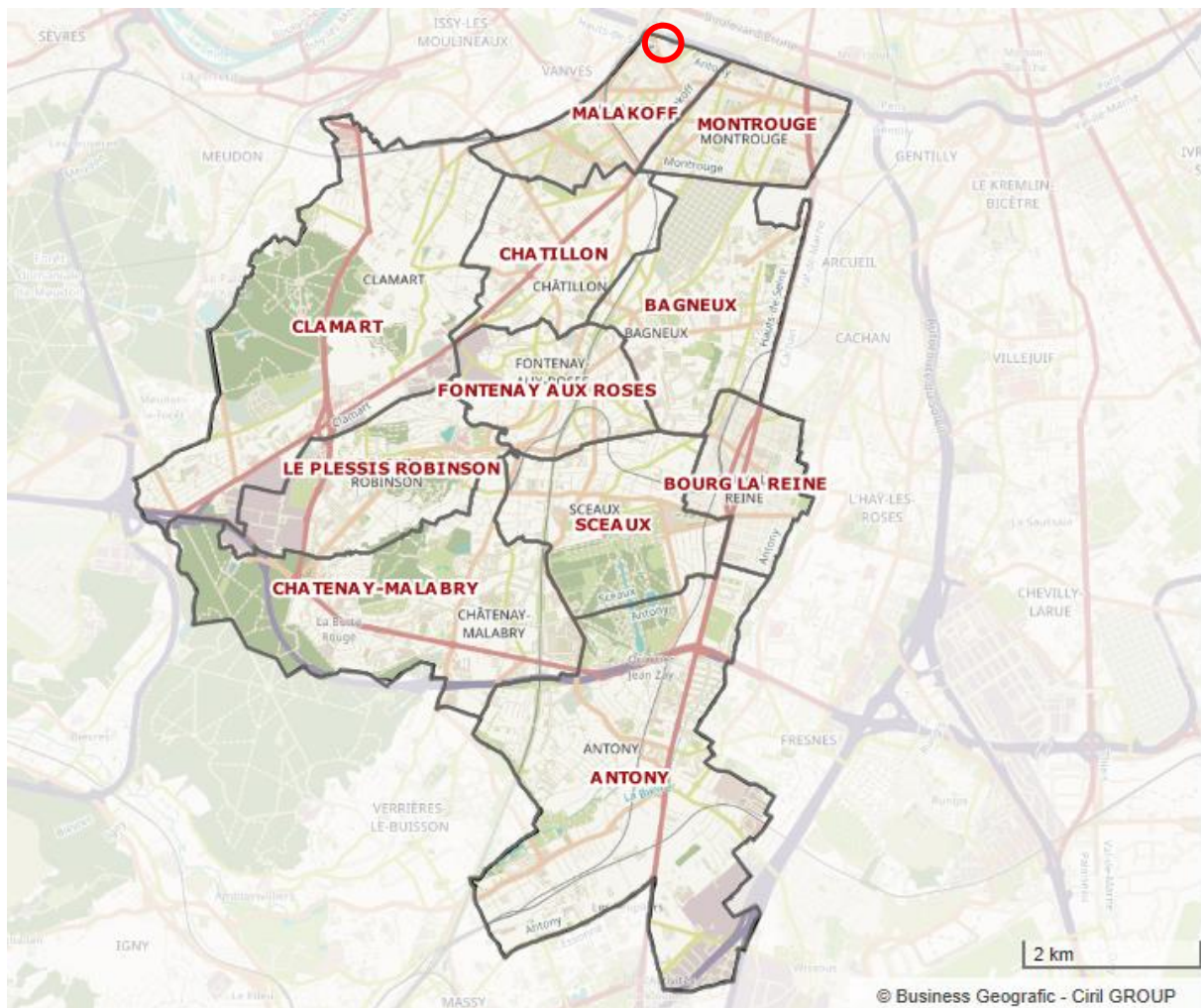
L'ouverture des espaces publics renforce leur attractivité pour les modes de déplacement actifs et est bénéfique du point de vue de la qualité de l'air en contribuant à la réduction de la part d'émissions de polluants atmosphériques liées à l'automobile. Le renforcement du maillage en liaisons douces s'accompagne d'une intensification de la végétation, bénéfique à plus long terme pour la qualité de l'air.

Le projet s'appuie sur des continuités paysagères, entre l'avenue de la porte de Vanves (parc Maurice Nogue), le boulevard Adolphe Pinard (parc Anna Marly), le mail Legrand et la coulée verte. Ces aménagements viennent reconnecter le quartier avec le tissu urbain environnant.

Le traitement qualitatif des espaces verts (multi-strates, essences indigènes, gestion différenciée) favorisera l'accueil de la biodiversité et les continuités écologiques. La réduction des emprises de voirie au bénéfice des cheminements doux contribuera également à la création de zones refuge.

Le nouvel axe paysager traversant le secteur du nord-est au sud-ouest s'appuie sur l'alignement d'arbres existant de la rue Legrand, qui sera renforcé par de nouvelles plantations afin d'en faire un véritable mail. Cette ambition s'étend à l'ensemble des espaces publics du secteur en créant des ambiances végétales et des continuités paysagères porteuses d'un cadre de vie de qualité. La trame arborée permet une transition entre le tissu pavillonnaire au sud et les nouveaux éléments bâtis, limitant ainsi les ruptures d'échelle.

2. PLAN DE SITUATION



3. PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE COMPOSANT LA ZAC



4. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

En application de l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme :

« Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

- [...]
- 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;
- [...] »