



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29\_2407  
Renouvellement Urbain Quartier Sud  
Choisy-le-Roi - Briand Pelloutier :  
Avenant au dossier de réalisation de la ZAC

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté <sup>(1)</sup>	Mme DEXAVARY	
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente <sup>(1)</sup>	M. LIPIETZ <sup>(2)</sup>	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

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

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29\_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29\_2403

### Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

## Exposé des motifs

La ZAC Briand Pelloutier dans le quartier Sud de Choisy-le-Roi a été créée pour conduire le projet de rénovation urbaine « dit ANRU1 » des quartiers sud de Choisy-le-Roi sur le secteur Briand Pelloutier. Son programme, ses modalités de concertation ont fait l'objet de nombreuses validations par le Conseil municipal depuis la signature de la convention ANRU en février 2008.

L'opération a consisté en la démolition des 494 logements sociaux appelés les LOPOFA (Reconstitution à 100% des LLS sur Choisy-le-Roi), afin de reconstituer un quartier de ville mêlant mixité urbaine, sociale et mieux relié aux quartiers environnants. Les bâtiments de logements sont aussi plus adaptés aux besoins des habitants en termes de surface et d'isolation.

Réalisée en régie par Valophis Habitat, cette ZAC a été approuvée par l'arrêté préfectoral n°2010/3980 du 19/02/2010 au stade du dossier de création et par l'arrêté préfectoral n°2010/7383 du 15/10/2010 au stade du dossier de réalisation.

Une partie de la constructibilité prévue initialement n'a pu être réalisée. La proximité de la ligne à haute tension rendait en effet les terrains situés les plus au sud (lots D1 et une partie des lots C3 et C4) moins attractifs eu égard au principe de précaution à respecter vis-à-vis des lignes à haute tension. L'enfouissement des lignes à haute tension ayant pu être opéré en 2019, la poursuite de l'aménagement de la ZAC peut être acté conformément aux engagements pris auprès de la préfecture dans le cadre du dossier MESIL.

Afin d'intégrer les modifications liées au nouveau Projet mais aussi adapter le programme en lien avec l'enfouissement réalisé des lignes à Haute tension, afin d'intégrer les demandes des habitants de Briand Pelloutier, Valophis Habitat, aménageur de la ZAC Briand Pelloutier a missionné le bureau d'étude SEMEIO pour travailler sur des nouveaux scénarios d'aménagement entraînant des modifications notamment le programme des équipements publics :

### Programme des équipements publics modifié

	Dossier de réalisation	Réalisé	Projeté
Reprise des voies existantes (rue du Four au Nord, rue Jules Vallès)	X	X	X
Prolongation de la rue Peary et des Hautes Bornes	X	X	X
Aménagement d'un mail le long de l'avenue Newburn	X	X	X
Aménagement du cœur d'îlot avec la création d'une venelle Nord-Sud	X	X	X
Création d'un espace vert à l'extrême sud du secteur	X	X	X
Aménagement d'espaces communs y compris la reprise des réseaux	X	X	X
Prolongement de la rue de la Remise aux Faisans	X	X	X
Création d'un parvis et déplacement du jardin solidaire			X
Prolongement de la rue Remise aux Faisans de la rue du Four à l'avenue Newburn			X
Prolongement de la rue Fernand Pelloutier jusqu'à la rue Remise aux Faisans			X

**Le programme de constructibilité figurant au dossier de réalisation est globalement respecté mais adapté comme suit :**

	Dossier de création 02/2010	Dossier de Réalisation 10/2010	Réalisé en décembre 2020	Projeté 12/2026
Surfaces Logements	Entre 28 000 m <sup>2</sup> et 32 000 m <sup>2</sup>	29 382 m <sup>2</sup>	26 299 m <sup>2</sup>	31 319 m <sup>2</sup>
Surfaces Commerces	Entre 3 500 m <sup>2</sup> et 4 100 m <sup>2</sup>	3 270 m <sup>2</sup>	2 940 m <sup>2</sup>	2 940 m <sup>2</sup>
Surfaces Equipement	0	0	0	740 m <sup>2</sup> à 940 m <sup>2</sup>
Surfaces Totales	Entre 31 500 m <sup>2</sup> et 36 100 m <sup>2</sup>	32 652 m <sup>2</sup> avec un maximum de 35 000 m <sup>2</sup>	29 239 m <sup>2</sup>	35 000 m <sup>2</sup> à 35 200 m <sup>2</sup> selon surface équipement petite enfance

Il est proposé que la convention de ZAC soit prolongée jusqu'au 31 décembre 2026 pour intégrer ces nouveaux programmes.

Les modifications n'impactant pas de manière significative le dossier de création de ZAC, un avenant au dossier de réalisation est seul nécessaire, dans les conditions fixées à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme. Il est proposé que la Conseil territorial approuve cet avenant, sous réserve de la délibération du Conseil municipal prévue le 30 juin 2021.

# DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** le code de l'urbanisme et en particulier les articles L300-1 et suivants, R300-1 et suivants ;

**Vu** la délibération 10-105 du Conseil municipal du 30 septembre 2010 donnant un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2010-3980 du 19 février 2010 concernant le dossier de création de la ZAC ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2010-7383 du 15 Octobre 2010 concernant le dossier de réalisation ;

**Vu** l'intérêt métropolitain défini lors du conseil de la Métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017 ;

**Vu** la délibération 2020-02-25\_1784 du Conseil territorial du 25 février 2020 approuvant le projet de renouvellement urbain du Quartier Sud de Choisy-le-Roi ;

**Vu** la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Quartier Sud signée en juin 2020 ;

**Vu** le projet d'avenant au dossier de réalisation de la ZAC Briand Pelloutier et ses annexes présenté par Valophis Habitat ;

**Entendu** le rapport de Mme Sophie Labrousse,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

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

1. Approuve l'avenant au dossier de réalisation de la ZAC Briand Pelloutier et autorise Valophis Habitat à procéder à toutes les formalités en vue de signer cet avenant.
2. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 96**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été publiée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021  
Le Président

Michel LEPRETRE



VALOPHIS HABITAT

**AVENANT N°1 AU DOSSIER DE REALISATION**  
**ZAC BRIAND-PELLOUTIER – CHOISY-LE-ROI**

*Novembre 2020*  
*Maj : mai 2021*



## Préambule

La ZAC Briand Pelloutier a été créée pour conduire le projet de rénovation urbaine des quartiers sud de Choisy-le-Roi sur le secteur Briand Pelloutier.

L'opération a consisté en la démolition des 494 logements sociaux comptabilisés sur le site, afin de reconstituer un quartier de ville mêlant mixité urbaine, fonctionnelle et intégré au contexte urbain environnant.

Réalisée en régie par Valophis Habitat, elle a été approuvée :

- par l'arrêté préfectoral n°2010/3980 du 19/02/2010 au stade du dossier de création  
Il prévoit entre 28000 et 32000 m<sup>2</sup> de SDP de logements (soit entre 340 et 400 logements) et entre 3500 et 4100 m<sup>2</sup> SDP de commerces

- par l'arrêté préfectoral n°2010/7383 du 15/10/2010 au stade du dossier de réalisation.  
Il prévoit maximum 35 000 m<sup>2</sup> de SDP, dont sont identifiés : 32652 m<sup>2</sup> de SDP de logements (soit 351 logements environ) et 3270 m<sup>2</sup> SDP de commerces

Une partie de la constructibilité prévue ci-dessus n'a pu être réalisée. La proximité de la ligne à haute tension rendait en effet les terrains situés les plus au sud (lots D1 et une partie des lots C3 et C4) inconstructibles eu égard au principe de précaution à respecter.

L'enfouissement des lignes à haute tension ayant pu être opéré en 2019, la poursuite de l'aménagement de la ZAC a pu être acté. Des adaptations ont dû être apportées pour s'intégrer dans le cadre de la réflexion plus globale portées sur les quartiers sud de Choisy-le-Roi intégrés au NPNRU.

C'est pourquoi, Valophis Habitat, en tant qu'aménageur de la ZAC Briand Pelloutier a missionné en 2019 le bureau d'étude SEMEIO pour travailler sur des scénarios d'aménagement pour achever la ZAC Briand Pelloutier.

Les modifications n'impactant pas de manière significative le dossier de création de ZAC, un avenant au dossier de réalisation est seul nécessaire, dans les conditions fixées à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme.

L'objet de cet avenant est donc :

- de valider les modifications apportées au programme de constructibilité de la ZAC
- de valider les modifications apportées au programme des équipements publics de la ZAC
- de valider les modifications apportées au bilan financier de la ZAC
- de valider les modifications apportées au calendrier prévisionnel de la ZAC



## 1. Evolution du programme de constructibilité

L'évolution du programme de constructibilité tient pour grande partie à la concrétisation du projet d'enfouissement des lignes à haute tension. En effet, deux emprises, quoique indiquées comme cessibles pour réalisation de logements dans le dossier de réalisation, avaient dû être abandonnées en phase opérationnelle de par leur proximité avec les lignes à haute tension. L'enfouissement de ces dernières les rend de nouveau constructibles.

Deux lots sont ainsi remis à jour au programme de la ZAC :

- Le lot D1 représentant 2500 m<sup>2</sup> de SDP et 40 logements environ
- Le lot C5 représentant 3260 m<sup>2</sup> de SDP dont :
  - o 2520 m<sup>2</sup> SDP pour 40 logements environ
  - o 740 m<sup>2</sup> SDP dédiés à l'équipement petite enfance

Voici ci-dessous les évolutions apportées au programme de constructibilité par rapport au dossier de réalisation de la ZAC. Le détail de ces chiffres est disponible en annexe 2.

	Dossier de réalisation (AP 15/10/2010)	Projeté cf avenant n°1
<b>SDP logts</b>	29 382	31 339
<b>SDP commerces</b>	3270	2 940
<b>SDP équipements</b>	0	900
<b>SDP TOTALE</b>	32 652 (35 000 maximum)	<b>35 179</b>

**Il s'agit donc d'acter l'adaptation du programme de constructibilité sur la ZAC, permettant notamment d'intégrer la réalisation de l'équipement petite enfance.**

*Cf. Annexe 1 : plan masse  
Annexe 2 : programme des constructions*

## 2. Evolution du programme des équipements publics

Le programme des équipements publics prévoit la réalisation de trois ouvrages supplémentaires :

- La création d'un parvis et le déplacement du jardin solidaire
- Le prolongement de la rue Remise aux Faisans de la rue du Four à l'avenue Newburn
- Le prolongement de la rue Fernand Pelloutier jusqu'à la rue Remise aux Faisans

*Cf. Annexe 1 : plan masse  
Annexe 3 : programme des équipements publics*

## 3. Modifications apportées au bilan financier de la ZAC

Le bilan financier de la ZAC intègre les modifications suivantes :

- Un ajustement des recettes foncières liées à la cession du lot C5 : Soit 1.475.040 € HT desquels doit être soustrait la participation de Valophis Habitat à l'enfouissement des lignes à haute tension d'un montant de 102 690 €.
- Une convention de participation aux aménagements de la ZAC sera à prévoir au titre du lot D1, propriété de la ville
- Des coûts supplémentaires en infrastructures et honoraires liés : création du parvis, reprise de la rue Remise aux Faisans, prolongation de la rue Fernand Pelloutier déplacement de l'espace vert
- Un principe de retour à meilleur fortune au profit de la ville de Choisy plafonné à 275 K€ qui viendra en déduction de la participation Ville lors de la clôture de l'opération si la marge de l'opération est suffisante pour permettre ce versement.

*Cf. Annexe 4 : bilan financier de la ZAC*

#### **4. Prolongement de la durée de la ZAC**

Afin de pouvoir réaliser intégrer les modifications de programme mentionnées plus haut, la ZAC est prolongée jusqu'au 31/12/2026.

#### **5. Liste des annexes**

*Annexe 1 : plan masse*

*Annexe 2 : programme des constructions*

*Annexe 3 : programme des équipements publics*

*Annexe 4 : bilan financier de la ZAC*