



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09\_2519

Orly – ZAC Aurore  
Avis sur le dossier de création de la ZAC

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 03 novembre 2021.

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

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

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

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

### Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

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

## Exposé des motifs

La ZAC Aurore constitue le cadre opérationnel de la mise en œuvre du Nouveau Projet de Renouveau Urbain sur les secteurs des Navigateurs, des Aviateurs et des Lopofa. Préalablement à sa création, la ZAC Aurore a fait l'objet d'études conduites depuis 2019, ainsi que d'une concertation organisée en 2021.

Les études ont permis de conforter le programme d'intervention contractualisé dans la convention du Nouveau Projet de Renouveau Urbain d'Orly, signée le 19 septembre 2019, consistant en :

- Démolition de 480 logements ;
- Construction de 72 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements environ équivalent à 960 ;
- Construction de 12 000 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements environ ;
- Aménagement de voiries et d'espaces publics dont 1,9 ha d'espaces verts

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

Sur avis favorable du conseil municipal d'Orly en date du 14 octobre 2021, le Conseil territorial est invité à émettre un avis favorable au dossier de création de la ZAC Aurore et ses annexes, tel qu'annexés à la présente.

## DELIBERATION

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

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

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.311-1 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** la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier Est d'Orly signée le 19 septembre 2019 ;

**Vu** la convention partenariale tripartite pour la réalisation de la ZAC Aurore signée le 5 juillet 2019 ;

**Vu** les délibérations du Conseil municipal en date du 28 novembre 2019 et du 15 octobre 2020, et les délibérations du Conseil territorial en date du 28 novembre 2019 et du 13 octobre 2020 définissant les modalités de concertation préalable ;

**Vu** le bilan de concertation préalable au dossier de création, de la ZAC Aurore approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 octobre 2021 et par délibération du conseil territorial du 9 novembre 2021 ;

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

**Considérant** que le dossier de création de la ZAC Aurore, reprenant la programmation contractualisée du NPRU, prévoit la démolition de 480 logements, la réhabilitation de 130 logements, la construction de 72 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements environ équivalent à 960 logements, la construction de 12 000 m<sup>2</sup> de SDP d'équipements environ et l'aménagement de voiries et d'espaces publics dont 1,9 ha d'espaces verts ;

**Considérant** que la concertation préalable au dossier de création de la ZAC Aurore, organisée du 14 avril au 4 juin 2021, conclut que rien ne s'oppose à la mise en œuvre du projet sur les secteurs des Navigateurs, des Aviateurs et des Lopofa ;

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

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

1. Emet un avis favorable au dossier de création de la ZAC Aurore et ses annexes, tel qu'annexés à la présente.
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Orly pour une durée d'un mois.
3. Dit qu'ampliation de la présente délibération sera adressée :
  - Madame la Préfète du Val-de-Marne
  - Madame la Maire d'Orly
  - La Direction Générale du Groupe Valophis.
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Votes : Pour 90**

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



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

Michel LEPRETRE



# Zone d'Aménagement Concerté Aurore

Projet de Dossier de Création de Z.A.C.  
Commune d'Orly

Conseil d'Administration de Valophis Habitat du 12/10/2021  
Conseil Municipal du 14/10/2021  
Conseil Territorial de GOSB du 09/11/2021

**ZAC AURORE**

**SOMMAIRE**

<b>I – Rapport de présentation</b>	<i>page 3</i>
<b>II – Plan de délimitation du périmètre de la zone</b>	<i>page 23</i>
<b>III – Programme des constructions</b>	<i>page 24</i>
<b>IV – Etude d’impact de la ZAC Aurore (document joint)</b>	<i>page 25</i>
<b>V – Régime de la zone au regard de la Taxe d’Aménagement</b>	<i>page 26</i>
<b>VI – Mode de réalisation</b>	<i>page 27</i>
<b>VII – Annexes</b>	<i>page 28</i>

# I – Rapport de présentation

## Table des matières

<b><i>Préambule</i></b> .....	<b>4</b>
<b>1. <i>Objet et justification de l’opération</i></b> .....	<b>5</b>
1.1. <b>Eléments contextuels</b> .....	<b>5</b>
1.2. <b>Enjeux du projet</b> .....	<b>6</b>
<b>2. <i>Description de l’état initial du site et de son environnement</i></b> .....	<b>7</b>
2.1. <b>Situation et périmètre d’intervention</b> .....	<b>7</b>
2.2. <b>Accès et desserte</b> .....	<b>8</b>
2.3. <b>Le milieu physique</b> .....	<b>10</b>
2.4. <b>Environnement naturel</b> .....	<b>11</b>
2.5. <b>Environnement urbain et bâti</b> .....	<b>11</b>
2.6. <b>Environnement socio-économique</b> .....	<b>11</b>
2.7. <b>Règlement d’urbanisme applicable</b> .....	<b>12</b>
2.8. <b>Risques et nuisances</b> .....	<b>12</b>
<b>3. <i>Programme global prévisionnel des constructions</i></b> .....	<b>13</b>
3.1. <b>Le programme</b> .....	<b>13</b>
3.2. <b>Le phasage</b> .....	<b>16</b>
<b>4. <i>Justification du projet retenu</i></b> .....	<b>16</b>
4.1. <b>Situation de l’opération par rapport aux documents d’urbanisme</b> .....	<b>16</b>
4.2. <b>Insertion du projet dans son environnement naturel et urbain</b> .....	<b>17</b>
4.2.1. <b>Milieu physique</b> .....	<b>17</b>
4.2.2. <b>Milieus naturels</b> .....	<b>18</b>
4.2.3. <b>Milieu humain</b> .....	<b>20</b>
4.3. <b>Principes d’aménagement</b> .....	<b>22</b>

## Préambule

Le grand ensemble Orly-Choisy a été construit entre 1956 et 1970, Il comprend alors plus de 4 000 logements sociaux répartis à Orly sur les quartiers des Navigateurs, Aviateurs, Lopofa, Tilleuls, Calmette, et la Pierre au Prêtre. Comme cela a été malheureusement le cas pour de nombreux quartiers de grands ensembles construits à cette période, celui-ci connaîtra rapidement d'importantes difficultés urbaines et sociales.

C'est pourquoi, sa requalification est entamée dès les années 1990 à l'initiative de la ville d'Orly en étroite partenariat avec le bailleur Valophis Habitat. La première opération de rénovation urbaine consiste en la démolition/reconstruction du quartier Calmette.

En 2005, le projet se poursuit par la signature de la convention de rénovation urbaine entre la ville d'Orly, l'ANRU, Valophis Habitat et les partenaires du projet urbain. Le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) permettra d'initier la rénovation des quartiers des Navigateurs, des Aviateurs, des Tilleuls et de la Pierre au Prêtre. Dans ce cadre, 1 000 logements ont été démolis, 684 logements ont été reconstruits et de nombreux logements du patrimoine social existant ont été réhabilités.

Par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, le quartier Est d'Orly a été inscrit quartier en géographie prioritaire, et désigné par le Conseil d'administration de l'ANRU de mars 2015 parmi les 200 quartiers qui pouvaient bénéficier des fonds du renouvellement urbain lors de la période 2014-2024.

C'est à ce titre que la Ville d'Orly a signé le 19 septembre 2019 une convention pour un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) sur les secteurs Navigateurs, Aviateurs, Lopofa, Calmette et Pierre au Prêtre.

Pour conduire une partie de ce NPRU, soit les opérations prévues sur les secteurs Navigateurs, Aviateurs et Lopofa, les partenaires ont souhaité avoir recours à la procédure de ZAC. Valophis Habitat, OPH du Val de Marne, prend l'initiative de cette ZAC, en sa qualité d'établissement public, et en assure l'aménagement en régie, en application du code de l'urbanisme (article R 311-1).

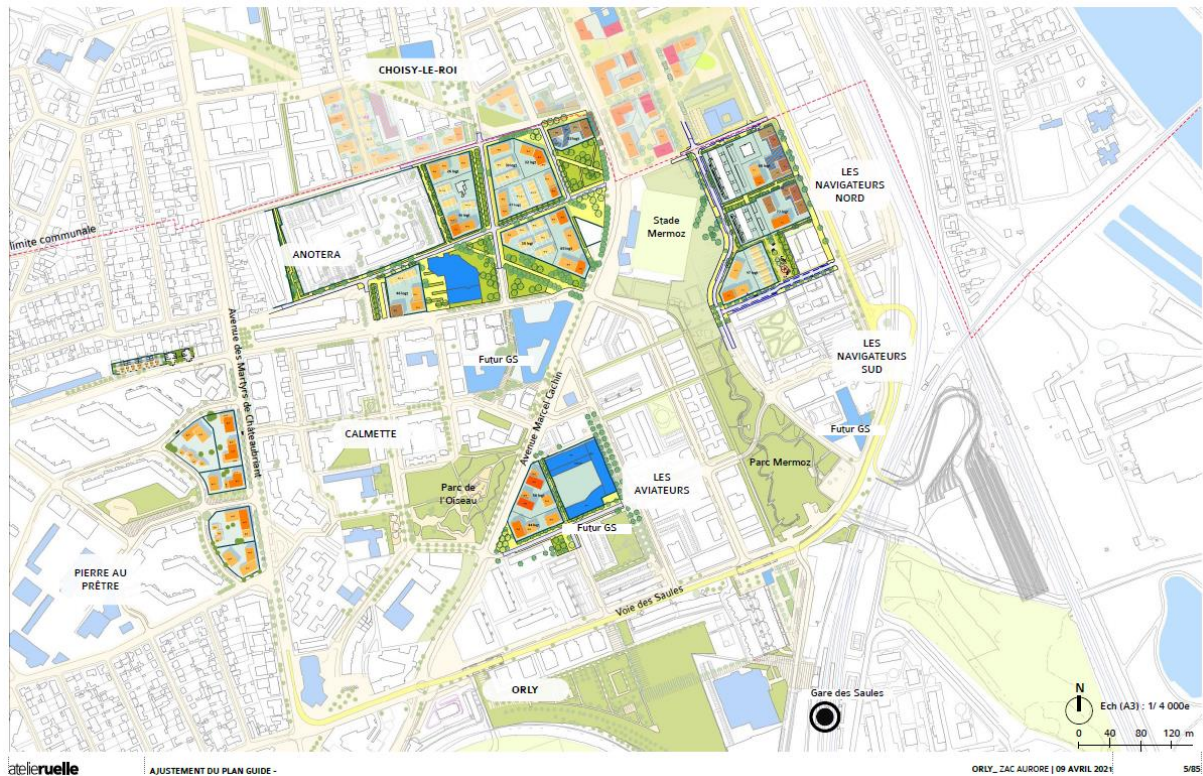
Dans le cadre de la concertation réglementaire nécessaire à la création de la ZAC, une réunion publique s'est tenue le 4 mai 2021. A partir de cette date, et pendant une durée d'un mois, un registre et une boîte mail ont été mis à disposition du public pour recueillir les différents avis sur le projet d'aménagement. Un bilan de concertation a été réalisé. Il établit un compte-rendu de la réunion publique et une analyse des avis recueillis.



# 1. Objet et justification de l'opération

## 1.1. Eléments contextuels

Comme indiqué en préambule, ce projet s'inscrit dans la continuité d'une intervention sur le temps long au sein du quartier Est et fait ainsi sens en approfondissant la requalification engagée depuis maintenant plus de 25 ans.



**Plan guide d'intentions des quartiers Est de la ville d'Orly**

Il est également encouragé par d'autres opérations de reconquête majeure de ce territoire, que sont :

- Le déploiement de nouvelles infrastructures de transport, et en premier lieu de la ligne T9 du tramway qui relie depuis le 10 avril 2021 la place Gaston Viens à la porte de Choisy à Paris en 35 minutes
- L'enfouissement des lignes à haute tension en 2019, qui vient à la fois améliorer grandement le paysage orlysiens, mais également permettre une mutabilité du bâti via la mise en constructibilité de nouvelles parcelles

L'objectif est donc de faciliter la mue de ces secteurs du Grand Ensemble afin qu'ils puissent bénéficier du développement de ce territoire du Grand Paris.

Les trois secteurs de la ZAC Aurore sont constitués de bâtiments de type grand ensemble, regroupant exclusivement des logements locatifs sociaux et quelques équipements publics.

Le secteur des **Navigateurs** a fait l'objet de premières opérations de rénovation dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) signé en 2014 entre la commune d'Orly et Valophis Habitat et lié à la convention ANRU I. Ce PUP a permis de réaliser le programme suivant :

- La démolition de 241 logements des immeubles Christophe Colomb et René Caille,
- L'amélioration du maillage du quartier avec la création d'un barreau Est-Ouest, dénommé rue Florence Arthaud, entre la rue Marco Polo et la rue Christophe Colomb
- Une redistribution du foncier permettant de dégager la création d'îlots constructibles dans une logique de mixité urbaine :
  - o Lot C1 : la résidence Magellan, 43 logements en accession sociale
  - o Lot C2 : la résidence Terminal 94 (résidence étudiante) et locaux d'activité en rez-de-chaussée,
  - o Lot C3 : la reconstruction du centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) « Christophe Colomb »

Ce projet s'est achevé en 2019 et la ZAC Aurore doit permettre de poursuivre la rénovation de ce secteur.

Le secteur des **Aviateurs** a connu, via l'acte 1 de l'ANRU, une profonde transformation. Démolition des immeubles vétustes, remaillage du quartier, constructions neuves avec apport d'une mixité sociale et urbaine. La ZAC des Aviateurs, pilotée en régie par Valophis Habitat avait été la procédure choisie pour mener à bien ce projet. Elle a été clôturée et supprimée en 2019 par arrêté préfectoral après les derniers actes d'échanges fonciers.

Cette transformation du quartier a eu un impact tel que certains équipements publics, également conçus dans les années 50-60, ne semblent plus adaptés aux besoins actuels des habitants. C'est pourquoi, il a été décidé d'intégrer le groupe scolaire Marcel Cachin et le gymnase Marcel Cachin dans le périmètre de la ZAC Aurore.

Le secteur dit « **Lopofa** » est un des premiers secteurs du grand ensemble d'Orly-Choisy à sortir de terre. Depuis la démolition des « Lopofa » sur la commune de Choisy-le-Roi, dans le cadre de l'ANRU I, ce patrimoine composé de 240 logements est donc le plus ancien mais également le plus vieillissant.

Les équipements qui l'accompagnent (IME, gymnase Robert Desnos et forum Pablo Neruda) sont également abîmés par le temps et ne répondent plus aux besoins actuels des usagers.

Une transformation d'ampleur est donc à engager sur ce secteur, afin qu'il rattrape son retard face aux transformations des quartiers alentours et éviter son décrochage : ZAC des Hautes Bornes et ZAC Briand Pelloutier à Choisy-le-Roi, ZAC Calmette et Pierre au Prêtre à Orly.

## 1.2. Enjeux du projet

Dans la continuité du premier projet de rénovation urbaine et en cohérence avec le projet urbain de la ville décliné dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) révisé, le NPRU doit permettre de créer une ville ouverte, maillée dans une optique de développement durable.

Les orientations stratégiques de ce NPRU sont :

- Renforcer la diversité de l'habitat et la mixité sociale à l'échelle de la ville ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle par la consolidation des polarités économiques et le renouvellement de l'offre d'équipements publics ;

- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté.

Les enjeux du projet sont notamment d'améliorer la qualité de vie, en améliorant les mixités fonctionnelles et sociales et en renforçant les maillages, tout en pérennisant et augmentant un haut niveau de services publics. Ces actions, poursuivant les actions engagées en faveur de la structure urbaine, visent à un développement durable sur les plans social, urbain et économique.

C'est pourquoi la ZAC Aurore porte les objectifs suivants :

- *Renouveler le patrimoine bâti pour plus de confort et plus de mixité*

Le renouvellement du bâti est une des composantes essentielles du projet. Construits entre les années 1950 et 1960, les immeubles de logements sont très vieillissants et ne répondent plus aux normes de confort et de performance énergétique actuelles.

L'objectif est également d'apporter une nouvelle offre de logements (accession sociale ou libre, locatif privé, studio et deux pièces) afin que les Orlysiens puissent s'inscrire dans un parcours résidentiel au sein de leur quartier.

- *Favoriser la mixité fonctionnelle par la consolidation des polarités économiques et le renouvellement de l'offre d'équipements publics*

L'offre d'équipements et de services publics est fragile et parfois inadaptée. Il paraît important de faciliter l'implantation de nouvelles activités et de pouvoir consolider celles déjà en place.

Cela passe par l'adaptation du bâti et des locaux existants, qui doivent répondre aux besoins des populations et offrir un cadre approprié et rassurant. Cela passe également par la constitution de nouveaux pôles d'activité en lien avec des polarités existantes dont le potentiel est établi.

- *Aménager et paysager pour désenclaver et mettre en valeur les quartiers*

La reconfiguration des réseaux viaire et piétonnier, ainsi que le développement de nouveaux espaces paysagers doivent participer de la mise en valeur des quartiers tout en procédant à leur mise en relation avec leur environnement immédiat, le reste de la ville, et les communes limitrophes, telles Choisy-le-Roi.

Ces aménagements seront réalisés dans le souci d'une qualité de vie préservée, en s'appuyant sur les atouts paysagers du site existant comme le parc Jean Mermoz.

## 2. Description de l'état initial du site et de son environnement

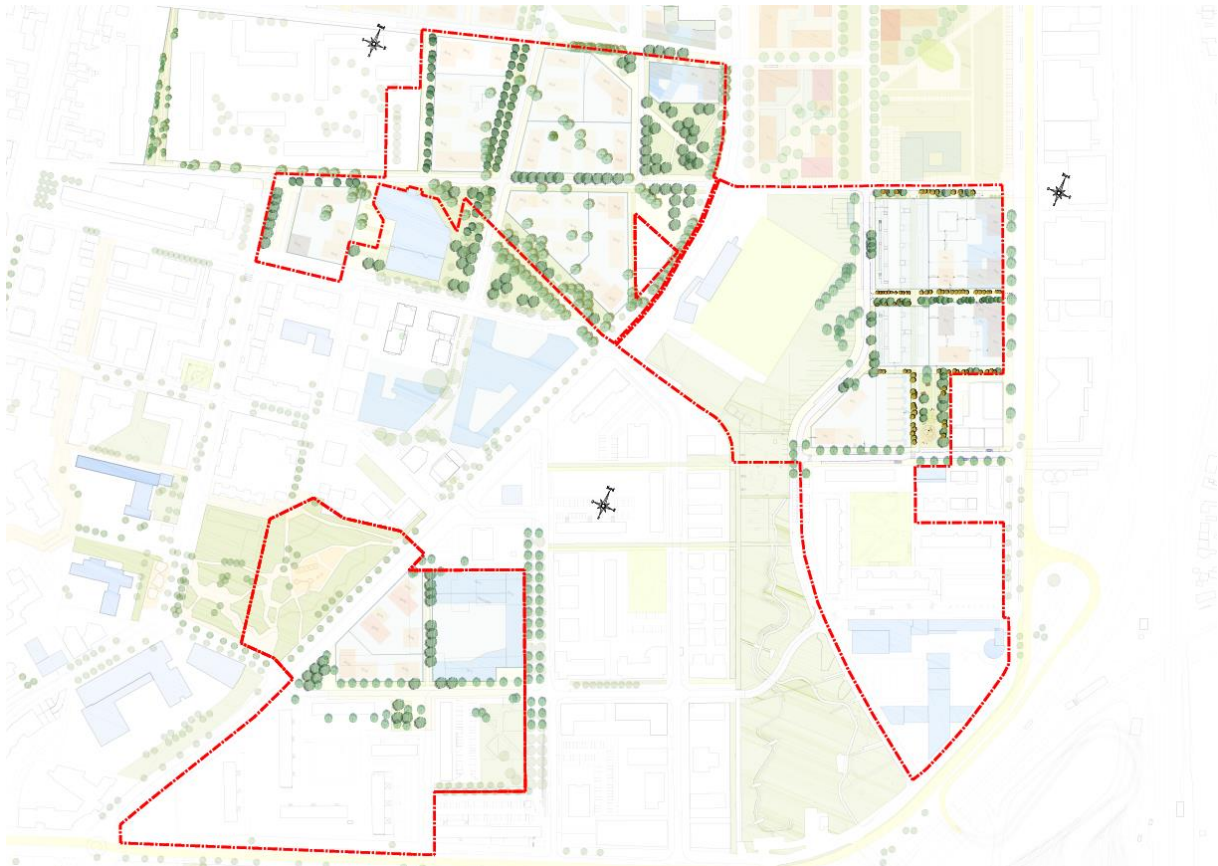
---

### 2.1. Situation et périmètre d'intervention

La ZAC Aurore est une ZAC multi-sites dont le périmètre opérationnel s'étend sur 19,29 hectares. Elle rassemble ainsi trois secteurs issus de trois quartiers distincts que sont :

- Le quartier des Navigateurs : délimité par la rue Vasco de Gama, la rue Christophe Colomb, la rue Florence Arthaud et l'avenue Marcel Cachin
- Le quartier des Aviateurs : délimité par le square des Frères Montgolfier, la rue Saint-Antoine de Saint-Exupéry, l'allée Louis Bréguet et l'avenue Marcel Cachin

- Le quartier dit Lopofa : délimité par la rue de la Remise aux Faisans, l'avenue Marcel Cachin, la rue Buffon, la rue des Hautes Bornes et la rue du Docteur Calmette, incluant également une partie de la copropriété Anotera.



Périmètre de la ZAC Aurore

## 2.2. Accès et desserte

- Desserte routière

### *Desserte routière communale*

La ville d'Orly est traversée par quatre voies d'intérêt régional tel que défini par le « réseau routier d'intérêt régional » : la RD136 (route Charles Tillon) la RD153 (rue du Bas Marin), la RD5 (av. Marcel Cachin-voies de niveau 1) et la RD225 (av. des Martyrs de Châteaubriant-voie de niveau 2).

Le réseau routier départemental accueille un trafic important. Orly est en effet impactée par des pôles générateurs de flux à gros gabarit, et notamment la zone aéroportuaire d'Orly et le Marché International de Rungis.

Outre ces deux pôles majeurs, le territoire communal est également marqué par l'importance d'établissements de petite et moyenne taille à l'origine d'un nombre cumulé très important de mouvements dans un périmètre restreint.

Les axes ayant le trafic le plus important sont la RD136, la RD225, la RD125 et la RD5.

### *Desserte routière au sein de la ZAC Aurore*

Au sein de la ZAC Aurore, la hiérarchisation locale du réseau routier est dominée par la voiture. Structuré autour de l'avenue Marcel Cachin (RD5), le réseau routier peut être divisé en 3 niveaux de desserte :

- Les voies principales : voies structurantes du réseau elles accueillent des trafics d'échelle intercommunale (trafic de transit) aussi bien que du trafic local
- Les liaisons de quartier, maillant le quartier et desservant les principaux pôles générateurs de flux locaux (équipements, habitats...),
- Les voies de desserte, voie desservant un îlot particulier et permettant d'accéder aux parcelles isolées du maillage.

L'urbanisme de grands ensembles d'habitat collectif est à l'origine d'une trame viaire locale favorisant des espaces publics étendus. La place des voies de circulation y est importante. Elles sont caractérisées par des prospectifs généralement larges favorables à un trafic important pour les différentes catégories de véhicules.

La place de la voiture à l'échelle du périmètre NPRU, tant en termes d'espaces dédiés à la circulation que pour le stationnement, est prédominante et s'inscrit à différents niveaux comme une perte de valeur qualitative du quartier :

- dégradation paysagère (cadre de vie et perception du quartier désagréable)
- limitation de la place dédiée aux autres usagers de la voirie (frein au développement du nombre des usages à vélo)
- coupure générée pour les déplacements à pied (temps de trajet accrus)
- problème de sécurité routière et de pollution ressentie comme réelle (problème de sécurité et de santé)

Un projet de requalification de la RD5 sur la partie sud de Choisy-le-Roi et la partie nord d'Orly mené par le Conseil Départemental du Val-de-Marne est actuellement en cours.

- Les enjeux de stationnement

L'offre de stationnement est répartie en 3 typologies principales.

- Le stationnement de surface, sur voirie, constitue une réserve d'environ 650 places. Une partie de l'offre de stationnement privée est ponctuellement ouverte à l'ensemble des véhicules et génère des conflits d'usages.
- Il n'existe pas d'offre de stationnement public clos (parking public en ouvrage, silo ou surfacique)
- L'offre privée de stationnement constitue une part importante de l'offre globale. Elle est constituée des places aménagées dans les logements, équipements ou activités. En outre, le centre commercial Leclerc, situé à l'extérieur du périmètre de la ZAC, au sud-ouest, dispose d'un parking de 1 150 places.

L'ordonnancement du stationnement apparaît, sur certains secteurs, illisible voire générateur de conflits d'usage : stationnement à cheval sur trottoir, incompréhension des zones de stationnement autorisées ou interdites...

Le stationnement n'est pas réglementé, hormis sur deux secteurs, à proximité d'équipements, où le stationnement gratuit est limité à 1h30.

- Les mobilités actives et l'intermodalité

Les cheminements piétons de la ZAC Aurore sont plutôt hétérogènes et coupés par plusieurs îlots infranchissables de grande superficie (équipements ou patrimoine résidentiel).

Il n'existe aucun itinéraire cyclable sur le périmètre d'étude hormis les chemins multi-usages interdits aux véhicules motorisés dont le statut réglementaire est flou. Les zones apaisées sont également absentes aussi bien sur les voies structurantes que sur les voies de dessertes.

Le territoire d'Orly dispose de 2 gares du RER C (Orly-Ville et Les Saules), réseau de transport collectif structurant à l'échelle régionale. Ce réseau génère environ 6 200 montées/descentes par jour à Orly-Ville et environ 4 340 montées/descentes par jour aux Saules (Source : Ville d'Orly, 2021).

Le réseau de bus est composé de 4 lignes :

- 183 MIN de Rungis <> Aéroport Orly 4 (dessert la zone d'étude).
- 482 Villeneuve-le-Roi <> Belle Épine (dessert la zone d'étude).
- 483 Gare de Choisy-le-Roi <> Gare de Villeneuve-Saint-Georges (dessert la zone d'étude).
- 396 MIN de Rungis <> Gare de La Croix-de-Berny.

Ces différentes lignes de bus permettent notamment l'accès aux zones d'emploi situées à l'ouest de la ville (plate-forme aéroportuaire et MIN de Rungis).

Le tram T9 permet de relier depuis le 10 avril 2021 la place Gaston Viens à la porte de Choisy à Paris en 35 minutes.

Deux projets structurants sont prévus :

- le métro 14 desservant l'aéroport d'Orly
- le projet de bus en site « TCSP Senia Orly » (prolongement de la ligne 393), desservira la plateforme aéroportuaire à horizon 2025 depuis Thiais.

La ZAC Aurore plus spécifiquement est desservie par plusieurs modes de transports collectifs :

- Le RER C depuis la gare « Les Saules »
- Le bus 183 et N31 depuis les arrêts « Jean Mermoz » et « Marcel Cachin - Voie des Saules »

La ZAC est également desservie par trois stations du tramway T9 :

- « Orly – Gaston Viens »
- « Les Saules »
- « Christophe Colomb »

### 2.3. Le milieu physique

La ZAC Aurore est située à environ 1,0 km de la rive gauche de la Seine, en pied du plateau d'Orly, à une cote altimétrique comprise entre 40.0 et 44.0 NGF. La plaine alluviale de la Seine circulant en contre-bas a une altitude d'environ 29.65 NGF.

La topographie est relativement plane, avec une pente de 1%. Un des enjeux du site tient ainsi à la préservation de cette topographie naturelle pour limiter les excavations et le transport de matériaux.

Le site présente un risque faible quant aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (notamment le retrait et gonflement des argiles).

Par ailleurs, il présente également un aléa faible face aux inondations.

Les contraintes associées aux sols sont faibles, et la perméabilité du tissu urbain, avec une forte proportion d'espaces ouverts, offrent l'opportunité de valoriser une véritable trame fertile au sein du site et de développer les continuités pour nourrir une biodiversité riche, diverse et en bonne santé.

## 2.4. Environnement naturel

Le site bénéficie, en son sein et dans son environnement proche, de nombreux espaces verts, notamment les parcs Jean Mermoz, de l'Oiseau, et des Saules et à l'ouest de la ville, le parc George Méliès et le parc de la Cloche. La commune a pour enjeu de permettre la valorisation de continuités écologiques pour relier ces différents espaces entre eux. Ainsi, à l'échelle du site, la ramification de la trame verte dans les quartiers revêt un caractère prioritaire.

D'autres espaces verts actuellement disponibles à proximité du site ont vocation à donner un sens à la trame verte Nord-Sud initiée au sein du NPRU et de la ZAC Aurore :

- au sud-est du NPRU, de l'autre côté des voies ferrées, le développement d'un grand parc métropolitain sur le site des Vœux permettra l'accès au plus grand nombre à la Seine ;
- Le Parc Intercommunal du Grand Godet au Sud du périmètre est en partie propriété de la Ville de Paris, et dédié principalement aux pratiques sportives ;
- Au Nord, le parc de la fondation d'Auteuil (non accessible au public) et le bois des Roses accessible au public.

## 2.5. Environnement urbain et bâti

Le Quartier Est d'Orly, correspondant pour grande partie au Grand Ensemble construit entre 1956 et 1970, est marqué par son aménagement originel et son inscription spatiale dans la ville. L'emprise du réseau ferré, la résidence Anotera et ses emprises foncières conséquentes et privées ou encore la route départementale 5 (RD5) empruntée par 15 000 véhicules quotidiennement constituent autant de ruptures urbaines au sein du quartier Est. Par ailleurs, au sein des différents secteurs du NPRU, le maillage de la trame viaire porte encore parfois les conséquences de l'aménagement caractéristique des Grands Ensembles, bien qu'un premier Projet de Rénovation Urbaine (PRU) ait corrigé certains de ces aspects. S'il existe ainsi deux voies traversantes Nord/Sud du QPV, il n'en existe aucune pour l'Est/Ouest avant la voie des Saules marquant sa limite Sud, et la trame viaire de différents secteurs ne permet pas toujours des déplacements aisés.

## 2.6. Environnement socio-économique

La ZAC Aurore s'inscrit dans un grand territoire bénéficiant de la présence de nombreuses zones d'activités économiques, notamment le MIN de Rungis et la zone aéroportuaire d'Orly. Autour de ces deux pôles majeurs, les zones d'activités sont plutôt spécialisées, dans les domaines de la logistique et du transport, ou dans l'agro-alimentaire.

En se rapprochant des quartiers NPRU d'Orly, les zones d'activités ont des spécialisations assez larges, et peuvent présenter une mixité bureaux / activités / commerces. Il s'agit également souvent de zones d'activités économique en mutation, ayant l'objectif de favoriser une mixité fonctionnelle : parc d'activité de la SILIC, la fonderie fine, le Lugo, la ZAC du Port notamment.

Sur les quartiers Est d'Orly, on retrouve des polarités économiques et commerciales, point d'appui aux actions visant à renforcer l'emploi, l'insertion et le développement économique dans le cadre des NPRU.

Une polarité commerciale majeure est située en bordure Sud du QPV, avec le centre commercial Orlydis, et différentes polarités mineures l'irriguent : la Gare des Saules, Aviateurs, et Nord-Navigateurs. Ce dernier secteur bénéficie du Tramway T9 depuis le 10 avril 2021 et accueille par ailleurs la zone d'activités des Cosmonautes, constituée de petites entreprises et des secteurs correspondant à la demande d'emploi locale.

Enfin, le périmètre de la ZAC Aurore concentre peu d'entreprise économique avec des salariés, mais il y a une forte représentation d'entrepreneurs individuels. Les établissements de plus de 6 salariés relèvent des services publics (écoles) ou des domaines associatifs, de la santé et sociaux.

## 2.7. Règlement d'urbanisme applicable

Le document d'urbanisme en vigueur est le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Orly, approuvé par le Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine-Bièvre le 25 février 2020. Elle est couverte par la zone UR, zone d'habitat collectif et de renouvellement urbain des quartiers Est d'Orly. Son périmètre et son règlement d'urbanisme permettent le projet de renouvellement urbain et la mise en œuvre de la ZAC Aurore.

## 2.8. Risques et nuisances

### Risques naturels :

La ville d'Orly est soumise à deux principaux risques naturels :

- Le risque d'inondation (ruissellement, remontée de nappe, débordement),
- Le risque de mouvements de terrain.

L'aire d'étude n'est pas incluse dans les zonages du PPRI cependant elle est concernée par le risque de nappes sub-affleurante.

### Risques technologiques :

La commune d'Orly possède deux canalisations TMD sur son territoire qui ne sont pas à proximité de l'aire d'étude. La commune possède 3 ICPE en Autorisation (Aéroports de Paris, Air France Industries, Corsair) et aucun site classé en Seveso.

### Sites et sols pollués :

Aucun site BASOL n'est recensé au sein de l'aire d'étude. En revanche, plusieurs sites BASIAS sont recensés à proximité des futurs aménagements.

### Qualité de l'air :

La qualité de l'air à Orly apparaît donc comme globalement satisfaisante. Cependant, afin de réduire au maximum les risques pour la santé des Orlysiens, il est nécessaire de maîtriser l'impact du trafic routier au niveau des axes les plus sensibles.

### Bruit :

La pollution sonore autour de l'aire d'étude est principalement produite par les infrastructures routières qui sont les voies départementales structurant la commune : la route Charles Tillon (RD 136) et l'avenue Marcel Cachin (RD 5, RD 125B) classées en catégorie 3.



Le Plan d'Exposition au Bruit montre que le périmètre de la ZAC Aurore est situé en dehors des zones affectées par l'aéroport d'Orly.

*Emissions lumineuses :*

La pollution lumineuse au sein de la commune d'Orly est très importante du fait de son urbanisation.

### 3. Programme global prévisionnel des constructions

---

#### 3.1. Le programme

- Les opérations de logements sur le patrimoine existant

Le projet prévoit la démolition de 480 logements sociaux dont :

- 240 sur le secteur des Navigateurs :
- 240 sur le secteur des Lopofa

Sur le périmètre de la ZAC, Valophis Habitat prévoit également la réhabilitation des 90 logements de la résidence La Pérouse, ainsi que la réhabilitation des 10 logements du bâtiment Vasco de Gama, et des 30 logements du bâtiment 7-11 Savorgnan de Brazza située sur le secteur des Navigateurs. La résidentialisation de l'immeuble La Pérouse avec aménagement de places de stationnements est également programmée.

Les Dossiers d'Intention de Démolir et leur prise en considération se situent en **annexes 3, 4, 5 et 6** de ce dossier.

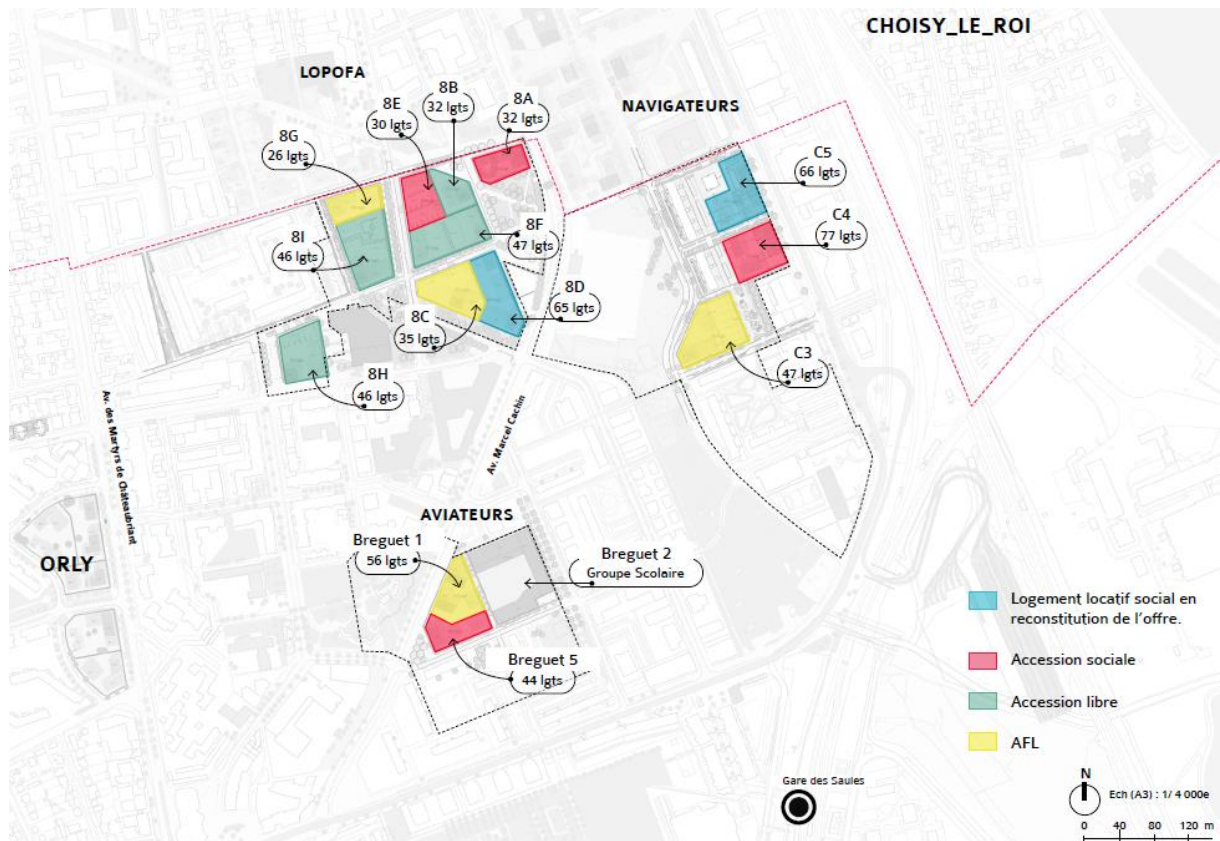
La programmation qui concerne les secteurs Navigateurs Sud et Pointe Aviateurs est en études et sera arrêtée ultérieurement. Les démolitions prévisionnelles pour ces secteurs sont de :

- 108 logements maximum sur le secteur Navigateurs Sud
- 313 logements maximum sur le secteur Pointe Aviateurs

- Le programme des constructions neuves

Le projet prévoit la construction d'environ 660 logements neufs, de forme urbaine et de typologie variées, répartis en 14 lots.

Comme pour les démolitions, la programmation en termes de constructibilité sur les secteurs Navigateurs Sud et Pointe Aviateurs est en études et sera arrêtée ultérieurement. Il est pour le moment prévu un maximum de 70 logements sur le secteur Sud Navigateurs et de 200 logements sur la Pointe Aviateurs.



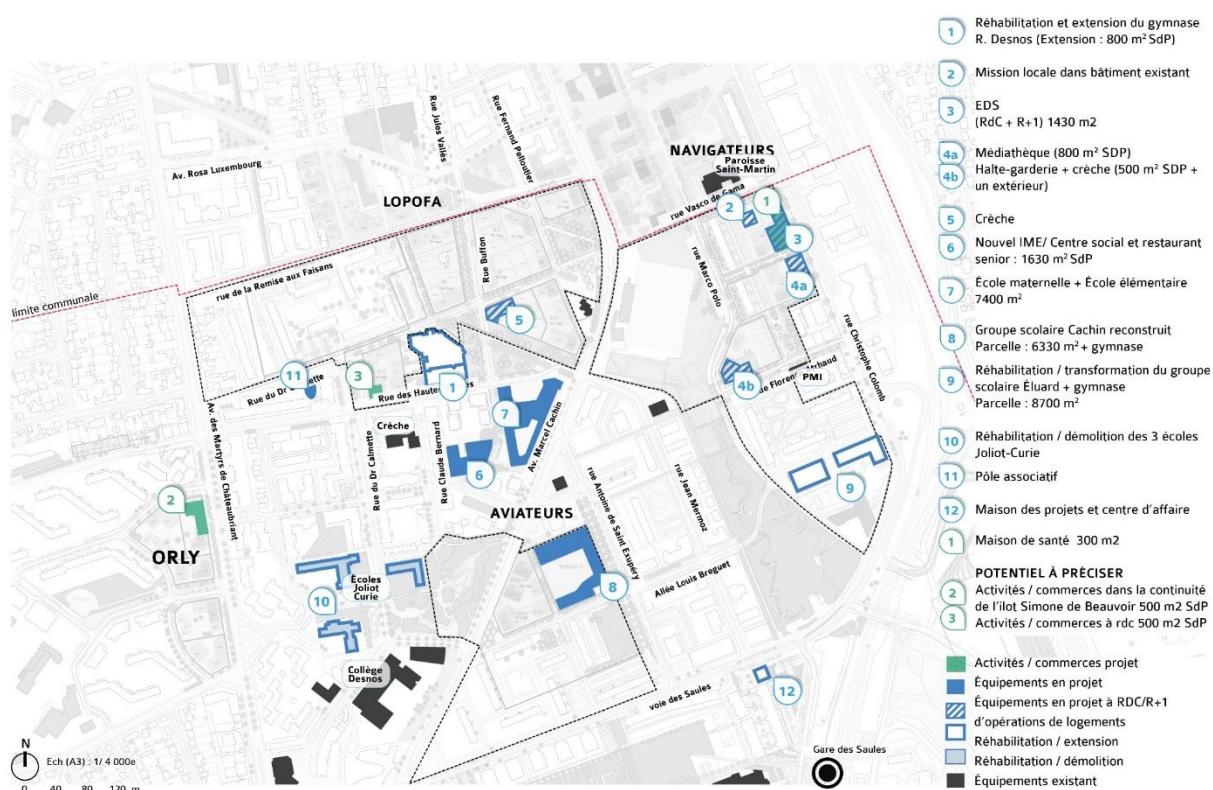
**Plan guide prévisionnel des constructions de logements de la ZAC Aurore – Atelier Ruelle  
09/04/2021**

- Le programme des équipements publics et des activités

Le projet prévoit la construction d'un total de 9 078 m<sup>2</sup> de sdp d'équipements et de 1 100 m<sup>2</sup> de sdp d'activités au sein de la ZAC :

- Un espace des solidarités, une maison de santé une médiathèque, une halte-garderie et une crèche sur le secteur des Navigateurs-Nord.
- La reconstruction du Groupe scolaire Marcel Cachin sur le secteur Aviateurs.
- La construction d'une crèche sur le secteur Lopofa.

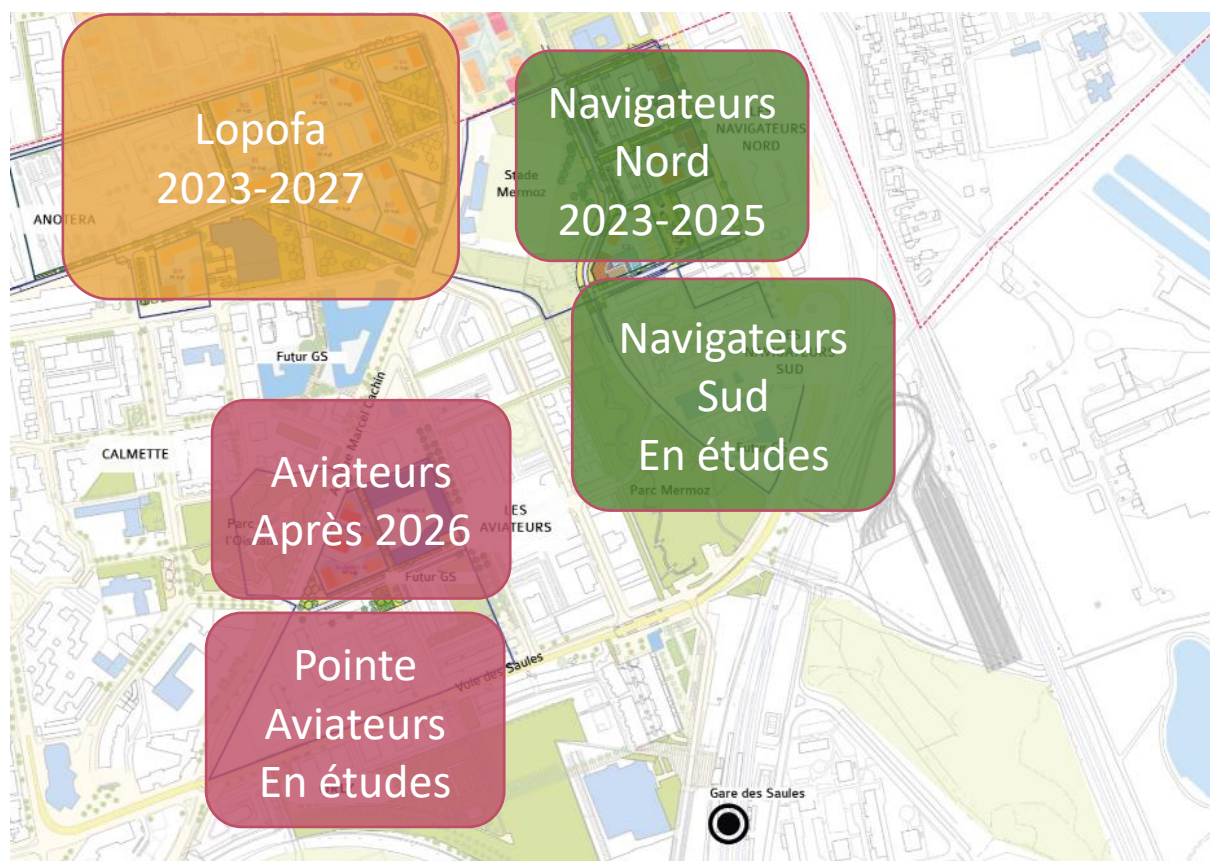
La programmation prévisionnelle pour les secteurs Navigateurs Sud et Pointe Aviateurs prévoit pour le moment la reconstruction du gymnase Paul Eluard pour un total de 3 200 m<sup>2</sup> de sdp d'équipements.



Plan guide prévisionnel des équipements de la ZAC Aurore – Atelier Ruelle 09/04/2021

### 3.2. Le phasage

- Phasage des opérations par secteur :



## 4. Justification du projet retenu

### 4.1. Situation de l'opération par rapport aux documents d'urbanisme

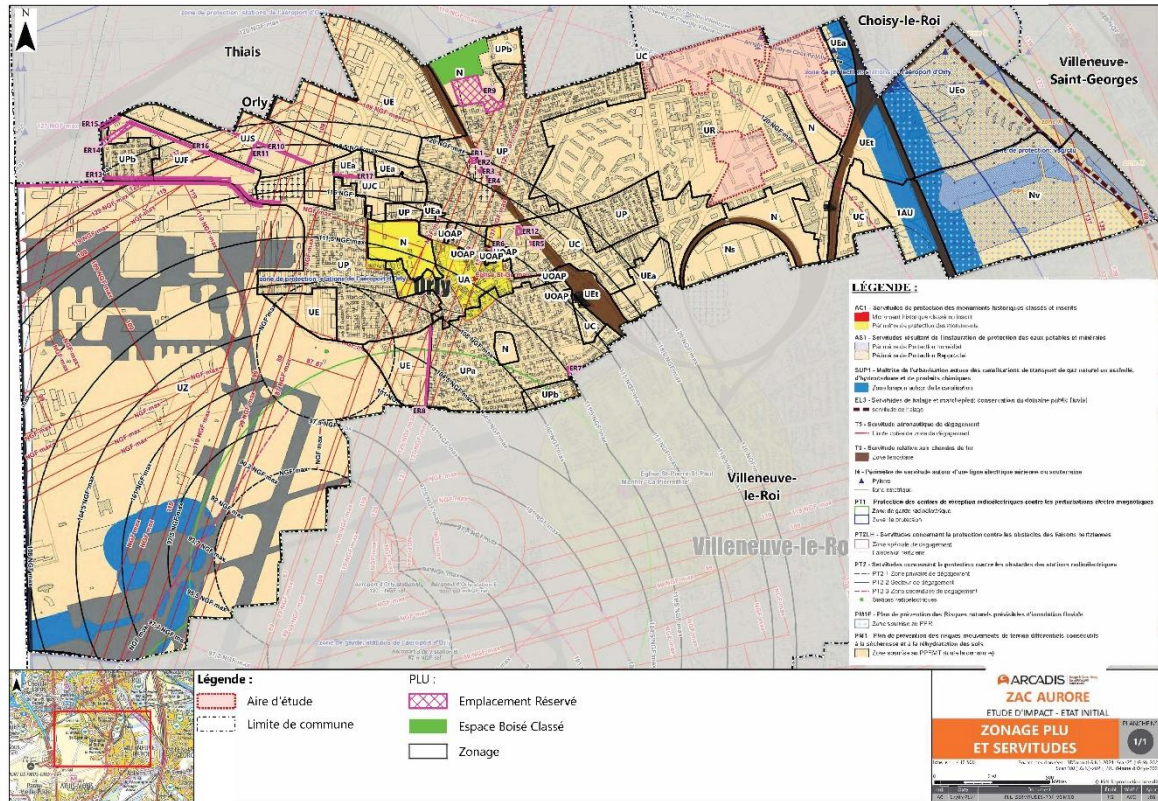
L'aire d'étude est concernée par trois zonages du PLU :

- Zone UR secteur d'habitat collectif et de renouvellement urbain des quartiers Est d'Orly
- Zone naturelle N zones à dominante de milieux et paysages naturels à protéger pour des motifs écologiques et la qualité du cadre de vie
- Zone UC correspondant aux zones d'habitat collectif

Il n'y a pas d'Espaces Boisés Classés ou d'emplacements réservés dans l'aire d'étude mais les éléments graphiques suivants sont identifiés dans le règlement et le plan de zonage :

- Espace vert paysager relai, conformément à l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme (pelouses Buffon et Lamarck),
- Arbre remarquable et alignement d'arbres, conformément à l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme (mûrier blanc de la résidence Anotéra),

- Réduction des obligations de stationnement autour des gares et des stations du tramway (rayon de 500 mètres),
- Zone de hauteur limitée (point le plus haut de la construction) dans le secteur Remise aux Faisans-avenue des Martyrs de Châteaubriant.



Zonage PLU et servitudes – Arcadis

La commune d’Orly est concernée par plusieurs servitudes d’utilités publiques (SUP). Les SUP applicables aux quartiers Est d’Orly sont le PPRI et le PPRMT, mais qui n’englobent pas le périmètre de la ZAC Aurore.

## 4.2. Insertion du projet dans son environnement naturel et urbain

### 4.2.1. Milieu physique

#### Climat :

L’aire d’étude est située dans un climat océanique dégradé. L’amplitude thermique est de 16°C ce qui est caractéristique des climats tempérés. Le climat est donc généralement doux.

On dénombre 109,7 jours de pluie par an pour une pluviosité moyenne annuelle de 616,6 mm.

On relève des rafales de vent supérieures à 58 km/h en moyenne 51 jours par an.

Le nombre de jour avec du brouillard est modéré et les jours de grêle ou d’orages sont faibles.

La commune d’Orly est concernée par le phénomène d’îlot de chaleur urbain.

#### Contexte topographique :

L'aire d'étude est située dans la plaine alluviale de la Seine. La topographie est relativement plane avec une pente moyenne de 1%.

#### Géologie :

Le site est situé en totalité sur un sol constitué d'alluvions anciennes de basses, moyennes et hautes terrasses.

Les terrains sont principalement constitués de remblais, de limons des vallées et d'alluvions d'anciens.

#### Eaux souterraines :

D'après la mission géotechnique préalable réalisée sur l'aire d'étude, le contexte hydrogéologique est caractérisé par les niveaux aquifères suivants :

- Circulations superficielles contenues au sein des Remblais et Limons de Vallées,
- Nappe alluviale de la Seine contenue dans les formations des Alluvions (Alluvions actuelles à anciennes de la vallée de la Seine moyenne).

D'après Infoterre, l'aire d'étude est au droit de deux masses d'eau :

- Niveau 1 : Craie et tertiaire du Mantois à l'Hurepoix
- Niveau 2 : Albien-néocomien captif.

D'après l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, l'état quantitatif de ces masses d'eau est bon. Concernant l'état chimique la masse d'eau Craie et tertiaire du Mantois à l'Hurepoix est en état médiocre alors que l'état chimique de la masse d'eau Albien-néocomien captif est bon.

#### Eaux superficielles :

L'aire d'étude se situe à proximité de la Seine (700 m à l'Est). D'après le portail Géo-Seine-Normandie, l'état écologique du cours d'eau est bon mais pas son état chimique. Les principales pressions sont les micropolluants et les micropolluants ponctuels.

#### Usages de l'eau :

La commune d'Orly est desservie en eau potable par le réseau du Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF), dont l'exploitation a été confiée à Veolia Eau Île-de-France.

L'eau distribuée dans la commune d'Orly est de l'eau de la Seine et de l'eau de la nappe calcaire de Champigny.

En 2017, l'indicateur de qualité de l'eau distribuée à Orly était A, soit une eau de bonne qualité.

Les servitudes afférentes aux périmètres de protection sont situées en bordure Est de la commune d'Orly, et ne sont pas intégrées au site d'étude.

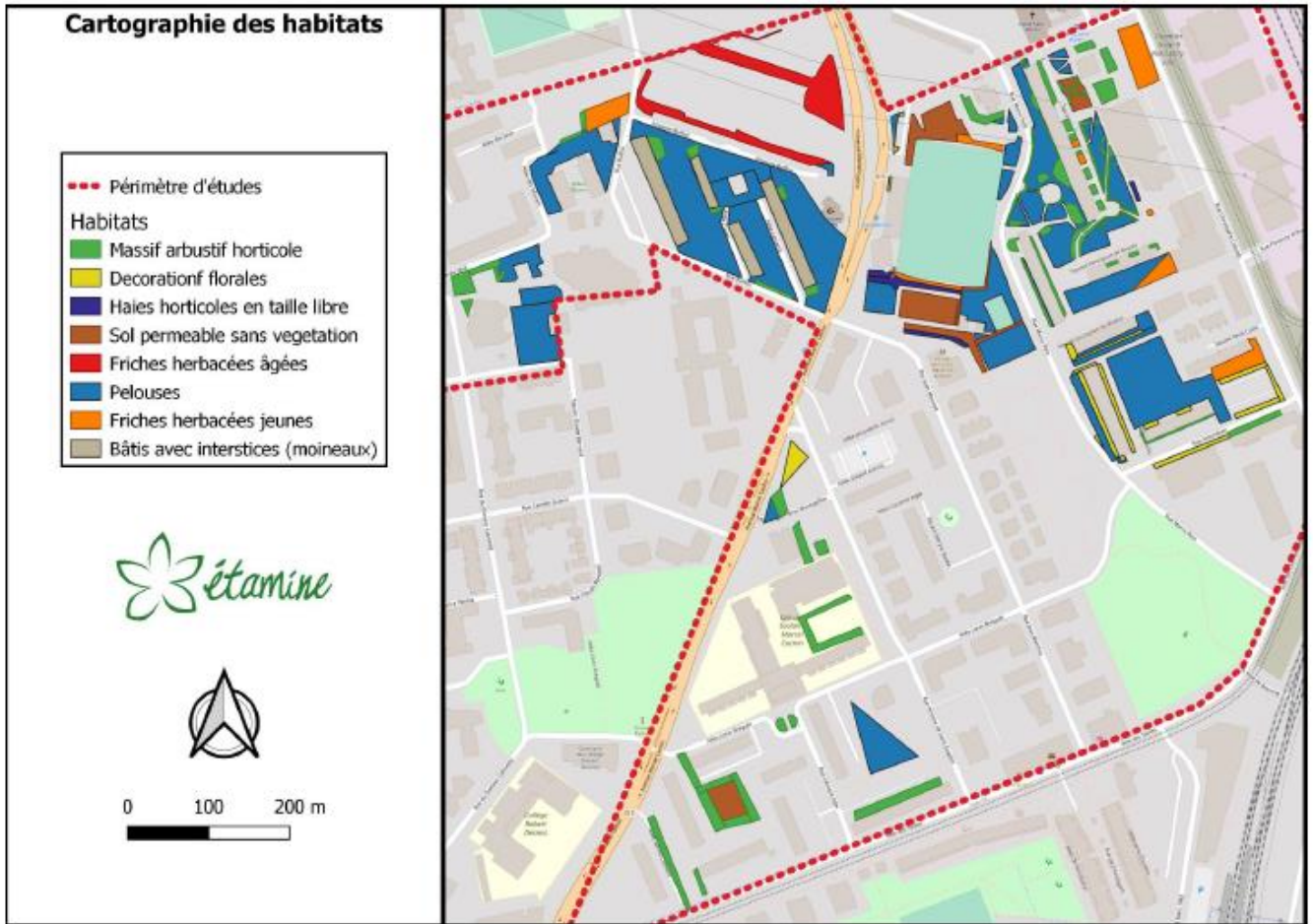
On trouve également sur la commune des forages utilisés pour le chauffage, l'exploitation agricole et industrielle.

### **4.2.2. Milieux naturels**

La zone d'étude présente 3 zones à enjeu écologique moyen, le reste étant classé en enjeu faible.

Les enjeux moyens sont caractérisés par :

- Une friche jeune abritant la majorité des espèces observées dont un ou plusieurs individus de mante religieuse, espèce patrimoniale dont l'enjeu écologique est classé moyen
- Un patrimoine arboré, continuité paysagère servant à la fois de supports de déplacement pour les chauves-souris, et comme lieu d'activités pour les espèces d'oiseaux à enjeu moyen
- Des façades présentant des colonies de moineau domestique sur les allées Lamarck et Cuvier



Cartographie des habitats recensés - Etamine

### Paysage :

L'aire d'étude s'inscrit dans un territoire urbanisé dans un milieu mixte habitat/activité avec des espaces publics récents réalisés lors du premier projet de rénovation urbaine et d'autres espaces publics délaissés.



**Paysage existant – Plan guide Atelier Ruelle 09/04/2021**

### Patrimoine :

La commune d'Orly ne possède pas de sites inscrits ou classés. La commune compte un seul monument historique. Il s'agit du chœur de l'église Saint-Germain-d'Orly, classée par arrêté du 18 juillet 1996.

La ville dispose d'une diversité d'éléments de patrimoine bâti qui participent à l'identité et à l'appréciation du territoire.

Le périmètre de l'opération fait l'objet d'une démarche d'archéologie préventive prescrite par la DRAC en mars 2021.

### 4.2.3. Milieu humain

#### Situation administrative :

La ZAC Aurore se trouve sur la commune d'Orly, dans le département du Val de Marne. Cette commune fait partie de la Métropole du Grand Paris. La ville d'Orly, avec 23 autres communes, est réunie au sein de l'établissement public T12, désormais appelé « Grand-Orly Seine Bièvre ».

#### Population :

La ZAC Aurore se situe dans le département du Val-de-Marne qui compte parmi les 10 départements les plus peuplés de France avec 1 396 913 habitants (9ème place).



Après une forte croissance de sa population dans les années 1960, grâce à la création du Grand Ensemble, Orly a connu un déclin démographique à partir de 1970, le territoire orlyzien a perdu un quart de sa population (- 25,9 % d'habitants).

Néanmoins depuis 1999, la dynamique démographique orlyzienne s'est relancée. En 2018, la population de la commune d'Orly est de 23 853 habitants.

Depuis 2010, le solde migratoire de la commune est positif. En 2015, Orly bénéficie d'un indice de jeunesse élevé (1,91) cependant Orly depuis 2010 connaît un vieillissement de sa population.

#### Emplois et activités :

En 2015, Orly compte 10 935 actifs parmi sa population de 15 à 64 ans représentant 74,2 % de cette population.

Les actifs de la commune se caractérisent par une forte proportion d'employés et ouvriers, puisqu'ils représentent 59,4 % de la population active de 15 à 64 ans.

Le tissu économique orlyzien se compose de 1 055 entreprises au 31 décembre 2016. Une très large majorité des entreprises appartiennent au secteur du commerce, transports et services (78,5 %), illustrant la prédominance du secteur du transport logistique dans l'offre économique de la commune en lien avec la présence de l'aéroport et la zone d'activités du SÉNIA.

En 2019, la commune d'Orly compte 128 commerces qui couvrent l'ensemble des besoins de première nécessité.

Orly dispose de sept zones d'activités, situées principalement à l'ouest de la commune, avec l'aéroport et le SÉNIA comme pôles majeurs.

#### Equipements collectifs :

Orly possède de nombreux équipements collectifs : équipements administratifs (mairie, centre administratif), équipements liés à l'enfance (écoles maternelles, élémentaires, collèges, lycée et enseignement supérieur), équipements sportifs (gymnases, complexes sportifs, équipements extérieurs...), équipements culturels (ludothèque, formation artistique, diffusion culturelle...)

#### Habitat :

En 2015, la commune totalise 9 325 logements. Le volume du parc a connu une hausse importante sur la période 1999-2015, avec la construction de 1 112 logements en 16 ans (+ 14%).

L'offre de logement orlyzienne se compose majoritairement de résidences principales (94,4 % en 2015). Le parc compte 5,1 % de logements vacants, soit 475 logements, notamment concentrés dans les quartiers ANRU.

Le parc de logements de la commune est composé de trois fois plus de logements collectifs que d'individuels, soit 78 % contre 21 % en 2015.

Les 3 quartiers étudiés dans ce projet sont majoritairement constitués d'habitats collectifs.

#### Infrastructures de transport :

La commune d'Orly profite d'un réseau d'axes routiers particulièrement fourni (l'A86, RD 7 et RD 5, plusieurs avenues structurantes), qui lui permet de bénéficier d'une bonne desserte aux différentes échelles intercommunale, francilienne et nationale.

Le réseau de bus de la commune organisé sur 4 lignes de bus (183, 482, 483, 396) permet des liaisons inter et intra-communales.

Le tramway T9 relie depuis le 10 avril 2021 les quartiers Est et la place Gaston Viens à la Porte de Choisy. Mais le prolongement du T9 jusqu'à la plate-forme aéroportuaire sera nécessaire pour relier

tous les quartiers de la ville entre eux, y compris ceux qui vont émerger (SÉNIA, Chemin des Carrières), par le Vieil Orly.

L'offre de stationnement public actuel est conséquente et permet de répondre à tous les usages.

#### Réseaux techniques :

Plusieurs réseaux techniques sont présents sur l'aire d'étude :

- Réseaux d'assainissement
- Réseau électrique
- Réseau de gaz
- Réseau d'eau potable
- Réseau de chaleur
- Télécommunications

### 4.3. Principes d'aménagement

Le projet consiste en un remaillage des différents secteurs, Navigateurs, Lopofa et Aviateurs, permettant d'améliorer leur desserte et leur lisibilité. Une hiérarchisation et un traitement particulier des voies sont prévus afin de valoriser les circulations cyclables et piétonnes aujourd'hui marginalisées.

La démolition des bâtiments existants doit permettre la création de nouvelles voies, mais également de travailler à la reconstitution d'un bâti plus adapté. Ce renouvellement du bâti prévoit :

- l'introduction de nouvelles formes urbaines et architecturales (collectif, intermédiaire et individuel)
- une implantation facilitant le dialogue avec l'espace public environnant
- l'apport d'une mixité sociale grâce à l'introduction de programme en accession libre et sociale
- des typologies plus variées correspondant aux attentes et modes de vie actuels

Il s'agit également d'améliorer le paysage du site et que celui-ci soit appropriable par les habitants. Pour cela, il a été choisi de tirer parti du parc Jean Mermoz situé à la jonction des trois secteurs, en poursuivant son aménagement et en le faisant pénétrer au cœur des quartiers réaménagés.

Il conviendra notamment de veiller à la traduction urbaine du dialogue entre la RD5 et les futures constructions et aménagements urbains.

Le Conseil Départemental du Val-de-Marne travaille ainsi actuellement à la restructuration de cette voie majeure, et prévoit donc de passer d'une 2x2 voies à 1x1 voie. La suppression de ces voies de circulation sur la RD5 reste compatible avec les prévisions de trafic.

Le projet prévoit une réorganisation et en une consolidation des équipements présents sur site. Ainsi certains équipements comme le forum Pablo Neruda, l'IME et le groupe scolaire Marcel Cachin sont démolis et reconstruits au sein de la ZAC ou sur des ZAC voisines (ZAC Calmette).

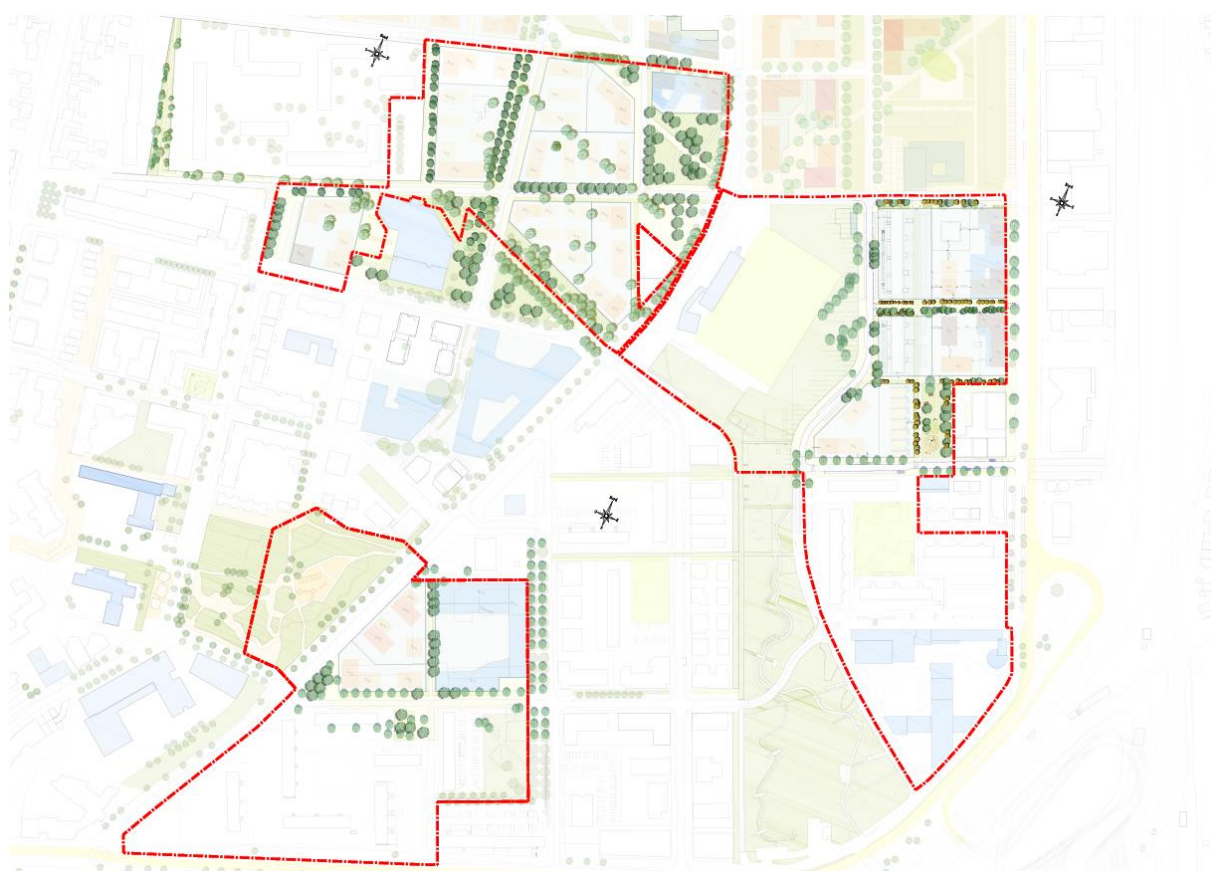
Il s'agit également de réunir les conditions d'émergence de nouvelles polarités de services au sein de la ZAC. De nouveaux services à la population verront le jour sur des pieds d'immeubles, le long de la rue Christophe Colomb.

## II – Plan de délimitation du périmètre de la zone

La ZAC Aurore est une ZAC multi-sites composée de trois secteurs distincts :

- Le secteur Navigateurs s'étend sur 85 350 m<sup>2</sup>
- Le secteur Lopofa s'étend sur 51 058 m<sup>2</sup>
- Le secteur Aviateurs s'étend sur 56 480 m<sup>2</sup>

La surface totale de la ZAC Aurore s'étend sur 19,29 hectares.



Plan de délimitation du périmètre de la ZAC Aurore

### III – Programme des constructions

Navigateurs Nord - Lopofa – Aviateurs (cf Plan guide Atelier Ruelle 09/04/2021)	
Surface de plancher logements	46 666 m <sup>2</sup>
Surface de plancher équipements	9 078 m <sup>2</sup>
<b>Total (toutes surfaces de plancher confondues)</b>	<b>55 744 m<sup>2</sup></b>

Navigateurs Sud - Pointe Aviateurs (en cours d'études de définition)	
Surface de plancher logements	20 250 m <sup>2</sup>
Surface de plancher équipements	3 200 m <sup>2</sup>
<b>Total (toutes surfaces de plancher confondues)</b>	<b>23 450 m<sup>2</sup></b>

La programmation qui concerne les secteurs Navigateurs Sud et Pointe Aviateurs est prévisionnelle. Afin d'anticiper les constructions et démolitions futures sur ces secteurs, une programmation maximum a été estimée et fera l'objet d'études plus approfondies ultérieurement.

Le programme global des constructions est à retrouver en **annexe 1** du dossier.

## IV- Etude d'impact de la ZAC Aurore

L'étude d'impact de la ZAC Aurore est à retrouver en **annexe 2** du dossier.

## **V – Régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement**

Les constructions édifiées au sein du périmètre de la ZAC Aurore seront soumises au paiement de la Taxe d'Aménagement à hauteur de 20%.

## VI – Mode de réalisation

Opérateur privilégié dans le Val de Marne pour la reconstruction de logements sociaux, Valophis Habitat – OPH du Val de Marne en sa qualité d'établissement public, peut prendre l'initiative de cette ZAC et en assurer l'aménagement en régie, en application du code de l'urbanisme (article R 311-1).

Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, par décision du Bureau du Conseil d'Administration en date du 02 juillet 2019 à :

- Validé le principe opérationnel adopté pour l'aménagement de ce secteur,
- Accepté que Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, en sa qualité d'établissement public, prenne l'initiative de la création d'une ZAC sur ce secteur,
- Autorisé le Directeur Général à lancer toutes les études et démarches nécessaires à la constitution du dossier de création de ZAC et sa mise en œuvre opérationnelle tel que prévu à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme

Il est rappelé que, par délibération en date du 20 juin 2019, le Conseil Municipal d'Orly a accepté que Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, en sa qualité d'établissement public, prenne l'initiative de la création d'une ZAC sur ce secteur et a donné un avis favorable aux objectifs du projet de rénovation urbaine des quartiers Navigateurs, Aviateurs et Lopofa.

**En application de l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et équipement de la Zone d'Aménagement Concerté Aurore à Orly seront conduits directement par Valophis Habitat – OPH du Val de Marne, personne morale qui a pris l'initiative de sa création.**

## VII – Annexes

ANNEXE 1 : Programmation ZAC Aurore

ANNEXE 2 : Etude d'impact ZAC Aurore

ANNEXE 3 : DID NPNRU Orly

ANNEXE 4 : PCDID Orly

ANNEXE 5 : DID 12 sq. La Pérouse

ANNEXE 6 : PCDID 12 sq. La Pérouse



Rédacteur:	DAU/Ale-BL
Mise à jour:	16/09/2021

**Programmation : Plan programme de Atelier Ruelle actualisé le 09/04/2021**

Secteur	Lot	Surface parcelle	MOA	Nb de logements	Affectation	SDP logts	Ratio m <sup>2</sup> /logement	SDP équipements	SDP activités/commerces	Date OS prévio	Date livraison prévisio
Navigateurs	C3	3982	AFL (Site 2)	47	LL	3755	80			2024	2025
Navigateurs	C4	3130	Expansiel	77	AS	5006	65	950		2023	2025
Navigateurs	C5	3310	VH	66	LLS	4290	65	1430	300	2023	2025
Lopofa	8A	1730	Expansiel	32	AS	2104	66		800	2023	2025
Lopofa	8E	2341	Expansiel	30	AS	2141	71			2024	2026
Lopofa	8B	1656	Non défini	32	AL	2105	66			2024	2026
Lopofa	8F	1656	Non défini	47	AL	3619	77			2024	2026
Lopofa	8H	2965	Non défini	61	AL	3936	65			2026	2027
Lopofa	8I	4005	Non défini	42	AL	3251	77			2026	2027
Lopofa	8D	3224	VH	65	LLS	4238	65			2023	2025
Lopofa	8C	3098	AFL (Site 1)	35	LL	2840	81			2025	2027
Lopofa	8G	1770	AFL (Site 5)	26	LL	2100	81			2026	2027
Aviateurs	Bréguet 1	2750	AFL	56	LL	4448	79				2030
Aviateurs	Bréguet 5	1906	Non défini	44	AL	2833	64				2030
Aviateurs	Bréguet 2	6330	Ville d'Orly		Groupe Scolaire			6698			2030
Aviateurs	Pointe Aviateurs			200		15000					
Navigateurs	Navigateurs Sud			70		5250		3200			
<b>Total</b>		<b>43853</b>		<b>660</b>		<b>46 666</b>		<b>9 078</b>	<b>1 100</b>		

Programmation prévisionnelle non compris dans le calcul total

<b>Réhabilitations</b>			
Navigateurs	La Pérouse	VH	<b>90</b>
Navigateurs	Vasco de Gama	VH	<b>10</b>
Navigateurs	7-11 Savorgnan de Brazza	VH	<b>30</b>
<b>Total</b>			<b>130</b>

<b>Démolitions</b>			
Navigateurs	12 allée La Pérouse	VH	<b>10</b>
Navigateurs	1-5 square Brazza	VH	<b>78</b>
Navigateurs	2-10 square Brazza	VH	<b>152</b>
Lopofa	2-8 rue Buffon	VH	<b>80</b>
Lopofa	1-3 allée Cuvier	VH	<b>40</b>
Lopofa	2-4 allée Cuvier	VH	<b>40</b>
Lopofa	2-8 allée Lamarck	VH	<b>80</b>
Navigateurs Sud	1-5 Foucauld	VH	<b>78</b>
Navigateurs Sud	1-5 Caillée	VH	<b>30</b>
Pointe Aviateurs		VH	<b>313</b>
<b>Total</b>			<b>480</b>

Programmation prévisionnelle non compris dans le calcul total