

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

---

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

---

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 8 février 2018

Délibération n°4

**OBJET :** REPROGRAMMATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT  
DU SECTEUR PAUL HOCHART : OBJECTIFS POURSUIVIS ET  
MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

-:-

L'an deux mille dix-huit, le huit février, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le premier février, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Hay-les-Roses.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Vincent JEANBRUN, M. Fernand BERSON, Mme Françoise SOURD, M. Clément DECROUY, Mme Karen CHAFFIN, M. Pascal LESSELINGUE , Mme Anne-Laurence DELAULE, M. Daniel PIGEON-ANGELINI, Mme Mélanie NOWAK, Mme Myriam SEDDIKI, M. Bernard DUPIN, M. Daniel AUBERT , Mme Katherine GAVRIL, M. Patrick ANDROLUS, Mme Laure HUBERT , M. Pascal PROVENT, M. Jean-Claude ROY, Mme Patricia FIFI, Mme Marine RENAVAND, M. Dominique SERVANTON , M. Luc PEYRE, , M. Pierre COILBAULT, Mme Jacqueline GEYL, Mme Milène COITOUX, M. Abdoulaye BATHILY (arrivé à 21h43), Mme Fabienne HEILBRONN, M. Christophe RYSER, Mme Sylvie BERLINE.

**ETAIENT REPRESENTES :**

Madame Elodie LEMAITRE représentée par Madame Françoise SOURD  
Madame Michael MARTIAL représentée par Monsieur Clément DECROUY  
Monsieur Moncef BEN YAROU représenté par Monsieur Dominique SERVANTON  
Madame Jacqueline STAPHORST représentée par Madame Patricia FIFI  
Monsieur Pierre BONHOMME représenté par Madame Katherine GAVRIL  
Madame Diane SCEMAMA représentée par Madame Marine RENAVAND  
Monsieur Patrick LANCIA représenté par Monsieur Luc PEYRE  
Mme Florence LABANDJI représentée par Madame Karen CHAFFIN  
Monsieur Stéphane COLONEAUX représenté par Monsieur Pierre COILBAULT  
Madame Yannick PIAU représentée par Madame Fabienne HEILBRONN  
Monsieur Abdoulaye BATHILY représenté par Madame Milène COITOUX

**ABSENTE NON REPRESENTEE :**

Madame Aurélie RAPICAULT

**SECRETAIRE :** Mme Marine RENAVAND

.../...

**SEANCE DU CONSEIL DU 8 FEVRIER 2016**

Service : urbanisme

**DELIBERATION N°4**

**OBJET : REPROGRAMMATION DE L'OPERATION  
D'AMENAGEMENT DU SECTEUR PAUL HOCHART :  
OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE LA  
CONCERTATION PREALABLE**

**Rapporteur : Monsieur Daniel AUBERT**

Par délibération en date du 22 juin 2006, le Conseil municipal décidait la création de la ZAC « Entrée de ville-Paul Hochart » pour valoriser l'entrée de ville.

Son programme initial prévoyait une opération mixte de logements et d'activités ainsi que l'aménagement de nouvelles voiries et d'une place marquant l'entrée de ville.

Afin de mener à bien la réalisation de ce projet, le Conseil municipal, par délibération du 22 juin 2007, a confié la conduite de cette ZAC à la SADEV 94 sous la forme d'une concession d'aménagement.

A ce jour, seule la première tranche de cette ZAC a été réalisée. Depuis, l'aménageur a indiqué à la commune qu'il n'était plus en mesure de réaliser le programme tel qu'il était prévu initialement du fait notamment de la part importante de l'activité économique qui s'avère inadaptée au marché actuel.

La ville a accepté d'étudier avec la SADEV la possibilité d'une modification du programme. Cette nouvelle programmation prévoyait une dominante habitat avec des locaux commerciaux en pied d'immeubles et la création d'un nouveau groupe scolaire ainsi qu'un équipement sportif pour faire face à l'arrivée des nouveaux habitants. Elle reprenait par ailleurs les grandes orientations du plan de masse de la ZAC actuelle (place publique, trame viaire, coulée verte) en prévoyant le débouché du prolongement de la rue Gustave Charpentier sur la RD 7 afin de désenclaver et désengorger les voies de circulation desservant la 1<sup>ère</sup> tranche de la ZAC tout en garantissant une desserte adaptée pour les futures opérations immobilières et les équipements publics.

Concomitamment, les secteurs Paul Hochart et Lebon sur Villejuif ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU).

Or, non seulement, ces modifications représentent une évolution très substantielle du programme remettant en cause l'économie initiale du contrat de concession, mais de plus, l'aménageur n'a pas été en capacité de présenter un programme et un bilan permettant d'asseoir la viabilité financière du projet dans des conditions de sécurité juridique satisfaisante. Par conséquent, la ville n'a pas souhaité prolonger l'actuel traité de concession.

Pour autant, la municipalité souhaite mener à bien ce nouveau projet à travers le programme de l'ANRU et définit dans le protocole de préfiguration signé le 22 novembre 2017, d'autant plus que celui-ci revêt un caractère d'urgence lié, d'une part, à la reconstitution de logements sociaux démolis sur le quartier Lallier et, d'autre part, à l'arrivée de la gare de L'Hay Trois Communes dont l'emplacement à proximité des deux groupes scolaires Lallier conduit la commune à proposer la reconstitution de l'un de ces deux groupes sur le secteur Hochart.

Le projet à l'étude comporte un programme estimatif global de construction d'environ 63 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui se décompose en 53 000 m<sup>2</sup> de logements, 1 500 m<sup>2</sup> d'activités économiques et commerciales, et 8 500 m<sup>2</sup> dédiés à la création d'un groupe scolaire et d'un équipement sportif.

Le programme prévoit la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7, l'aménagement d'une coulée verte et la création de nouvelles voies pour remailler l'ensemble du nouveau quartier, notamment en lien avec l'opération de rénovation urbaine du secteur mitoyen Lebon-Lamartine sur Villejuif.

Enfin, l'aménagement doit aboutir à une reconstitution globale du secteur et devra prévoir la démolition et reconstruction du foyer Coallia actuellement implanté sur le site.

Cette reprogrammation nécessite, de fait, un nouveau temps de concertation.

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, il convient donc d'engager la concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs suivants :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.
- Créer un nouveau groupe scolaire d'une vingtaine de classes et son équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles et par la relocalisation du foyer Coallia présent sur le site.
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7.

Aux termes de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme les modalités de la concertation sont définies par l'organe délibérant de la collectivité locale à l'initiative de l'opération.

Les principales orientations de ce programme ayant été présentée dans le cadre des réunions et documents relatifs au projet du NPNRU, il est proposé que la concertation prenne la forme suivante :

- Une réunion publique
- Un article au minimum dans le journal d'informations municipales et l'insertion d'une page dans le site internet de la Ville dans la rubrique Grands Projets
- La mise à disposition d'un dossier de présentation du projet et d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations des personnes concernées. Ces documents seront mis à disposition du public au service urbanisme, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Il vous est proposé en conséquence d'approuver les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement et les modalités de cette concertation.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L.2121-29.

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants.

**VU** le PLU approuvé le 26 septembre 2016 et objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017

**VU** la délibération du 22 juin 2006 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Entrée de Ville - Paul Hochart » ;

**VU** la délibération du 22 juin 2007 confiant à la SADEV 94, la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement ;

**VU** la concession d'aménagement de l'opération « Entrée de Ville Paul Hochart » passée entre la ville de L'Haÿ-les-Roses et la SADEV 94, en date du 20 septembre 2007 ;

**VU** la délibération du 15 mai 2008 approuvant le programme des équipements publics ;

**VU** la délibération du 18 novembre 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « entrée de ville Paul Hochart »;

**VU** le protocole de préfiguration en date du 22 novembre 2017 ;

**VU** l'avis de la commission développement du 25 janvier 2018.

**CONSIDERANT** la nécessité d'engager une nouvelle concertation prévue aux articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme répondant au programme actualisé de l'aménagement du secteur Paul Hochart ;

## **APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE 1 : APPROUVE** les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement suivants :

- Mener une opération de renouvellement urbain de ce secteur de la ville, conformément aux objectifs du projet NPNRU tels qu'ils sont exposés dans le protocole de préfiguration.
- Créer un nouveau groupe scolaire d'une vingtaine de classes et son équipement sportif permettant un accueil de qualité pour la population actuelle et future du quartier ainsi que pour les associations.
- Désenclaver et redonner de la cohérence urbaine à travers l'ouverture d'une nouvelle voie vers la RD 7 mais aussi grâce à de nouvelles voies internes capables de remailler le secteur et d'améliorer la circulation des usagers vers les pôles de transports en commun situés à proximité.
- Apporter une mixité urbaine et sociale par la densification et la diversité résidentielle associée à des commerces en pied d'immeubles, par la démolition-reconstruction du foyer Coallia et la création d'un groupe scolaire et son équipement sportif aboutissant à un programme d'environ 63 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont :
  - o la construction d'environ 53 000 m<sup>2</sup> de logements, (dont 4 500 m<sup>2</sup> dédiés à la reconstruction du foyer Coallia et environ 6 400 m<sup>2</sup> réservés pour la reconstitution de logements sociaux)
  - o la réalisation d'environ 1 500 m<sup>2</sup> d'activités économiques et commerciales, en pied d'immeubles
  - o la construction d'un groupe scolaire d'une vingtaine de classes et d'un équipement sportif d'une surface estimée à environ 8 500 m<sup>2</sup>
- Créer de nouveaux espaces publics favorisant le lien social avec notamment la réalisation d'une place publique marquant l'entrée de ville sur la RD 7.

**ARTICLE 2 : DECIDE** le lancement de la concertation préalable à la nouvelle programmation de l'opération d'aménagement du secteur Paul Hochart, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées.

**ARTICLE 3 : DEFINIT** les modalités de concertation suivantes :

- Une réunion publique
- Un article au minimum dans le journal d'informations municipales et l'insertion d'une page dans le site internet de la Ville dans la rubrique Grands Projets
- La mise à disposition d'un dossier de présentation du projet et d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations des personnes concernées. Ces documents seront mis à disposition du public au service urbanisme, aux heures et jours habituels d'ouverture.

**ARTICLE 4 : SOLLICITE** l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour approuver les objectifs poursuivis et définir les modalités de concertation tels qu'ils sont décrits aux articles 1 et 3 de la présente délibération.

**ARTICLE 5 : DIT** que La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par le Code général des collectivités locales.

**ARTICLE 6 : AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte relatif à ce dossier.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.  
Ont signé les membres présents.

<b>Vote</b>	<b>Pour : 29</b> <b>Contre : 5</b> (Divers gauches) <b>Abstention : 4</b> (A.Bathily, F.Heilbronn, Y. Piau, S.Berline)
-------------	---

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le : 13 FEV. 2010

Et ayant fait l'objet d'un affichage le : 13 FEV. 2010

Pour extrait conforme,

Vincent JEANBRUN



Maire de L'Haÿ-les-Roses

Conseiller régional d'Ile-de-France