

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 février 2018
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2018-02-13_906

**Reprogrammation de l'opération d'aménagement du
 secteur Paul Hochart à l'Hay-les-Roses : objectifs
 poursuivis et modalités de la concertation**

L'an deux mille dix-huit, le 13 février à 19h10 les membres du Conseil de l'établissement public territorial 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 7 février 2018.

Ville	Titre	NOM	Prenom	Présent	A donné pouvoir à
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	ACHTERGAELE	Nadège	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	AFFLATET	Alain	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALTMAN	Sylvie	Abs	Alexandre BOYER
IVRY-SUR-SEINE	Madame	APPOLAIRE	Annie- Paule	X	
ORLY	Monsieur	ATLAN	Thierry	X	
VALENTON	Madame	BAUD	Françoise	Abs	Stéphanie DAUMIN
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BELL-LLOCH	Pierre	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BENBELKACEM	Sarah	Abs	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	BENETEAU	Sébastien	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	BERENGER	Jérôme	Abs	Laurent SAUERBACH
ORLY	Madame	BESNIET	Nathalie	Abs	André DELUCHAT
THAIS	Monsieur	BEUCHER	Daniel	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOURJAC	Jean-Marc	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOUYSSOU	Philippe	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BOYAU	Lina	Abs	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	BOYER	Alexandre	X	
ARQUEIL	Monsieur	BREULLER	Daniel	X	
VILLEJUIF	Madame	CASEL	Catherine	Abs	Elie YEBOUET
RUNGIS	Monsieur	CHARRESON	Raymond	Abs	Richard DELLAGNOLA
FRESNES	Madame	CHAVANON	Marie	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHICOT	Rémi	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHIESA	Pierre	X	
GENTILLY	Monsieur	DAUDET	Patrick	X	
CHEVILLY-LARUE	Madame	DAUMIN	Stéphanie	X	
CACHAN	Madame	DE COMARMOND	Hélène	X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	DECROUY	Clément	X	
THAIS	Monsieur	DELLAGNOLA	Richard	X	
CHEVILLY-LARUE	Monsieur	DELUCHAT	André	X	
CHOISY LE ROI	Madame	DESPRES	Catherine	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	DIGUET	Patrice	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	DINNER	Nathalie	Abs	Didier GUILLAUME
FRESNES	Monsieur	DOMPS	Richard	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	DUMAINE	Julien	X	
CACHAN	Monsieur	FOULON	Jacques	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GAGNEPAIN	Pascal	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	GAUDIN	Philippe	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	GERARD	Anne-Marie	Abs	Eric GRILLON
ARQUEIL	Madame	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	X	
VILLEJUIF	Monsieur	GIRARD	Dominique	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GONZALES	Didier	X	

ABLON-SUR-SEINE	Monsieur	GRILLON	Eric	X	
VILLEJUIF	Madame	GRIVOT	Annie	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	GUETTO	Daniel	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	GULLAUME	Didier	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Madame	HAMID	Sakina	Abs	
FRESNES	Monsieur	HELBLING	Denis	Abs	Marie CHAVANON
L'HAY-LES-ROSES	Madame	HUBERT	Laure	Abs	Françoise SOURD
CHOISY LE ROI	Monsieur	ID ELOUALI	Ali	Abs	
ORLY	Madame	JANODET	Christine	X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	JEANBRUN	Vincent	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	KENNEDY	Jean-Claude	X	
PARAY-VIEILLE-POSTE	Madame	LALLIER	Nathalie	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	X	
VILLEJUIF	Monsieur	LE BOHELLEC	Franck	Abs	Annie GRIVOT
CACHAN	Monsieur	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LEFEBVRE	Fabienne	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	LEPRETRE	Michel	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	LESENS	Evelyne	Abs	Pierre CHIESA
VILLEJUIF	Monsieur	LIPLETZ	Alain	Abs	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LORAND	Isabelle	Abs	Jean-Claude KENNEDY
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	MARCHANT	Romain	Abs	Philippe BOUYSSOU
THIAIS	Madame	MARCHEIX	Virginie	Abs	Pierre SEGURA
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	MEHLHORN	Eric	X	
VIRY-CHATILLON	Madame	MERRINA	Arielle	Abs	Jean-Marie VILAIN
VITRY-SUR-SEINE	Madame	MONTOIR	Sylvie	X	
FRESNES	Madame	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	NICOLLE	Jean-Marc	Abs	Jean-Luc LAURENT
MORANGIS	Monsieur	NOURY	Pascal	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	PANETTA	Tonino	X	
VILLEJUIF	Monsieur	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs	Jacques FOULON
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	PERREUX	Jacques	Abs	
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	PERRIMOND	Michel	X	Robin REDA (1)
CACHAN	Madame	PESCHEUX	Edith	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	PETETIN	Pascal	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	PIERON	Marie	Abs	Pierre BELL-LOCH
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	REDA	Robin	X	
CHOISY LE ROI	Madame	RIFFAUD	Isabelle	X	
ATHIS-MONS	Madame	RODIER	Christine	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	SAC	Patrice	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	SAUERBACH	Laurent	X	
THIAIS	Monsieur	SEGURA	Pierre	X	
L'HAY-LES-ROSES	Madame	SOURD	Françoise	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	TAGZOUT	Mourad	Abs	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	TAILLEBOIS	Sarah	Abs	Jean-Marc BOURJAC
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	TMIMI	Hocine	X	Fabienne LEFEBVRE (2)
GENTILLY	Madame	TORDJMAN	Patricia	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Abs	Sylvie MONTOIR
VILLEJUIF	Monsieur	VIDAL	Philippe	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	VILAIN	Jean-Marie	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs	Patricia TORDJMAN
VILLEJUIF	Monsieur	YEBOUET	Elie	X	

(1) A partir du point 13

(2) Jusqu'au point 18

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien DUMAINE

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire		92		
	Présents	Absents	Pouvoirs	Votants
Point 1 à 12	60 (1)	32	23	83
Point 13 à 17	59	33	24	83
Point 18 à 26	60 (2)	32	23	83

(1) A partir du point 13

(2) Jusqu'au point 18

Exposé des motifs

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 vraie, 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^{ère} 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 Villejuiif ont été retenus au titre du Nouveau Programme National de Renovation 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'assoir 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 des 3 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 m² de surface de plancher qui se décompose en 53 000 m² de logements, 1 500 m² d'activités économiques et commerciales, et 8 500 m² 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-Lamarine sur Villejuiif.

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 remailer 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.

En conséquence, et suite à la délibération du Conseil municipal de l'Hay-les-Roses en date du 8 février 2018, il est proposé au Conseil territorial d'approuver les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement du secteur Paul Hochart ainsi que les modalités de cette concertation.

DELIBERATION

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 ses articles L. 103-2 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 le PLU approuvé le 26 septembre 2016 et ayant fait l'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'Hay-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 du projet de renouvellement urbain de l'Hay-les-Roses et Villejuif signé le 22 novembre 2017 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de L'Hay-les-Roses en date du 8 février 2018 approuvant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement, décidant le lancement de la concertation préalable à la nouvelle programmation de l'opération d'aménagement du secteur Paul Hochart, définissant les modalités de la concertation et sollicitant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour approuver les objectifs poursuivis et définir les modalités de concertation ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Considérant la concession d'aménagement entre la ville de L'Hay-les-Roses et Sadev94 échu à la date du 18 septembre 2015, prorogée par avenant à trois reprises, le dernier avenant prévoyant un terme de la concession au 18 juillet 2017 ;

Considérant la nécessité d'engager une nouvelle procédure de passation de concession d'aménagement répondant au programme actualisé de ce projet d'aménagement ;

Considérant l'urgence liée à la reconstitution de logements sociaux dans le cadre du projet NPNRU et du groupe scolaire dont la relocalisation permettra les travaux de la gare du Grand Paris Express « 3 communes » ;

Entendu le rapport de Monsieur le Président rappelant la nécessité de prévoir un nouveau temps de concertation en vue de la reprogrammation de l'opération d'aménagement du secteur Paul Hochart à l'Hay-les-Roses ;

Sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement, à savoir :
 - 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 m² de surface de plancher dont :
 - o la construction d'environ 53 000 m² de logements, (dont 4 500 m² dédiés à la reconstruction du foyer Coallia et environ 6 400 m² réservés pour la reconstitution de logements sociaux)
 - o la réalisation d'environ 1 500 m² 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 m²
 - 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.
2. Décide 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.

3. Définit 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.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 83

A Choisy-le-Roi, le 16 février 2018

Le Président



Michael LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 20 février 2018 ayant fait l'objet d'un affichage le 16 février 2018

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

906