

AMENAGEMENT

Opération RN 305

Mise en oeuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Concertation préalable

EXPOSE DES MOTIFS

Les enjeux de la requalification de la RN 305 entre la porte de Choisy et le passage Hoche comportent deux volets :

- la réalisation par le Département des dernières acquisitions nécessaires à l'élargissement à 40 m de la voie pour l'achèvement du site propre (la gestion de ces acquisitions ayant été transférée de l'Etat au département),
- la recomposition des rives de la RN 305 dans le cadre d'une opération d'aménagement à engager par la Ville.

Par délibération du 25 septembre 2003, le conseil municipal a approuvé le lancement d'une étude de faisabilité afin d'insuffler une nouvelle dynamique au processus de renouvellement urbain dans le secteur de la RN 305.

Les préconisations issues de l'étude étaient méthodologiques (portage foncier, procédure ZAC), programmatiques (répartition logement / activité) et financières (bilan prévisionnel, déficit et subventions).

Par délibération du 21 avril 2005, le conseil municipal a approuvé le lancement d'une consultation pour le choix d'un aménageur sur la base des orientations énoncées dans les conclusions de l'étude. En complément de cette décision, une délibération du conseil municipal en date du 23 juin 2005 précisait qu'il pouvait être sursis à statuer sur le périmètre de l'opération à monter.

Par délibération du 24 novembre 2005, le conseil municipal a approuvé la convention de portage foncier à passer entre la Commune et l'Etat, signée le 29 décembre 2005 avant le transfert de gestion au Département, et la convention foncière à passer entre la Commune et l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) qui ne sera désignée comme aménageur définitif qu'à l'issue de la période de négociation prévue, et après la création de la ZAC dont le lancement fait l'objet de la présente délibération.

I - La programmation

1 - Les orientations en termes d'aménagement s'appuient sur :

- *l'affirmation des pôles de logements et d'emplois autour des noyaux existants* : le renforcement des îlots de logements autour de la cité SIEMP, de la cité Boileau et sur la rue Hoche face à la cité Pierre et Marie Curie constituerait le socle de la recomposition d'une vie de quartier. Des pôles d'emplois viendraient compléter ces secteurs, garantissant une mixité au quartier ainsi que la réimplantation dans de meilleures conditions des activités déplacées,

- *le caractère des espaces publics* : l'affirmation de l'entrée du Département sur la Porte de Choisy, et de l'entrée de Ville sur la place du Général de Gaulle constituent les éléments forts de la recomposition de l'espace public. La desserte arrière de bâtiments assure ainsi une certaine irrigation des vastes îlots, en complément d'un traitement des espaces publics à plus grande échelle en façade.

- *la requalification du site propre* : les aménagements liés au Transport en Commun en Site Propre seront un facteur de requalification de l'espace public, qui garantira aux nouvelles constructions la possibilité de s'implanter de façon mieux intégrée en façade de la voie.

2 - En termes d'équipements publics :

Le programme des équipements publics (PEP) à financer dans le cadre d'un montage en ZAC envisagé inclut l'aménagement des espaces publics (hors élargissement de la RN 305), les besoins en termes d'équipements scolaires, ainsi que des petits équipements de proximité type Locaux Résidentiels Communs (LCR) à préciser dans le cadre de la concertation.

D'autres équipements structurants, non financés par la ZAC mais pouvant y trouver une assiette foncière maîtrisée, pourraient aussi venir conforter les espaces qualifiants que constituent la Porte de Choisy ou la place du Général de Gaulle.

Il s'agit notamment de l'hypothèse de la construction d'un nouveau collège, en lien avec le Conseil Général, en remplacement du collège Politzer afin de répondre à une meilleure sectorisation des effectifs scolaires. L'affectation de l'îlot en façade de la place du Général de Gaulle pourrait aussi être réservée à un équipement structurant généré par les besoins de l'opération (hypothèse de reconstruction de l'école Makarenko incluant les nouveaux effectifs) ou répondant plus largement aux besoins de la Ville.

II - La procédure de ZAC

Le mode opératoire préconisé est la Zone d'Aménagement Concerté pour conduire une opération d'ensemble permettant de :

- maîtriser le foncier pour redéfinir les formes urbaines, à compléter par la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique,
- maîtriser la programmation urbaine pour l'équilibre habitat/emploi sur le quartier et sur la Ville,
- assurer une cohérence et une recherche de qualité des espaces publics créés ou recomposés dans le cadre de l'opération,
- financer les équipements publics nécessaires en mettant à la charge de l'aménageur, qui le répercute sur les constructeurs lors de la vente des charges foncières, les besoins générés par l'opération,
- pouvoir participer à l'équilibre de l'opération afin de réaliser des opérations de logements sociaux et maîtriser les prix de sortie des logements en accession, pour garantir leur accès au plus grand nombre d'Ivryens,
- solliciter, dans le cadre d'une procédure reconnue, les subventions prévues dans le cadre de l'inscription des territoires prioritaires du Contrat de Plan Etat/Région.

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, les objectifs de la ZAC ont été recentrés sur ses objectifs opérationnels : financement des aménagements (achat de terrain, re-découpage, viabilisation et revente) et participation aux équipements publics (fonds de concours, PEP) grâce au produit des charges foncières, tandis que les aspects réglementaires (Plan d'Aménagement de Zone et Règlement de Zone) ont été supprimés pour intégrer le document de référence en matière d'urbanisme opérationnel, le Plan Local d'Urbanisme.

Les incidences de la programmation en termes de réglementation d'urbanisme nécessiteront donc une modification du PLU.

III - Les modalités de la concertation

Si la concertation est rendue obligatoire pour la création d'une ZAC, le conseil municipal en définit les modalités permettant d'associer les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Il est proposé la mise en place du dispositif suivant, associant le plus largement l'ensemble des Ivryens :

- une réunion publique de lancement de la concertation, avec une présentation des enjeux du secteur et des objectifs de l'opération,
- une exposition permanente, qui présente une maquette et un panneau d'information issus de l'étude de faisabilité, sera ensuite installée dans le hall de la Cité Administrative et Technique,
- un dossier de consultation sera déposé au sein de l'exposition permanente, composé d'un rapport de présentation de l'opération, d'une note de présentation de la procédure de ZAC envisagée, d'un périmètre proposé pour la mise en œuvre d'une ZAC, d'une préfiguration des équipements publics à financer,
- un registre sera mis à la disposition du public pour s'exprimer notamment sur cinq enjeux proposés à la réflexion de groupes de travail thématiques (voir ci-dessous).

En complément de cette concertation, il est proposé d'associer plus directement les habitants du quartier à travers le comité de quartier, aux travaux des cinq groupes de travail chargés d'affiner les propositions d'orientations avancées dans l'étude de faisabilité.

Ces groupes de travail, constitués de techniciens de la Ville, de l'aménageur pressenti et du bureau d'études chargé de l'étude d'impact, rédigeront une synthèse de leurs réflexions sur les cinq thématiques suivantes :

- *Thème 1 : la mixité* : concerne la répartition habitat / emploi et la place du commerce,
- *Thème 2 : les équipements* : concerne les hypothèses d'implantation d'un collège, de reconstruction du groupe scolaire Makarenko et les besoins en équipements de proximité,
- *Thème 3 : une porte urbaine* : concerne les fonctions d'entrée du Département Porte de Choisy et d'entrée de Ville place du Général de Gaulle, et les équipements structurants associés,
- *Thème 4 : l'accès au logement* : concerne la programmation, la maîtrise des charges foncières, les prix de sortie des logements en accession, les relogements, la priorité donnée aux Ivryens,

- *Thème 5 : la qualité environnementale* : concerne le traitement des nuisances (bruit, circulation) et les objectifs de Haute Qualité Environnementale.

Un comité de pilotage, composé des membres de la Commission Aménagement et Environnement élargie, validera les propositions des groupes de travail.

Il est à noter que cette proposition d'associer les habitants du quartier à une procédure de ZAC constitue une première pour la Ville.

IV - Les suites de la procédure

Une étude d'impact, sur la base des orientations de l'étude de faisabilité et des choix programmatiques affinés en termes d'équilibre habitat / emploi, mais aussi en termes d'équipements, sera réalisée en 2006, afin de nourrir le lancement du dossier de création de la ZAC, qui sera présenté pour approbation en conseil municipal, en même temps que sera tiré le bilan de la concertation.

La création de la ZAC et la préparation du Programme des Equipements Publics permettront ensuite de signer la concession d'aménagement avec l'aménageur pressenti, l'AFTRP ayant été retenue dans le cadre d'une consultation pour négocier avec la Ville les termes de cette concession.

Le conseil municipal devra ensuite approuver le dossier de réalisation, après enquête publique sur la base de l'étude d'impact. Le dossier de réalisation comportera le programme des constructions, le Programme des Equipements Publics, le bilan prévisionnel de l'opération.

La mise en œuvre effective de la ZAC s'appuiera alors sur deux autres procédures menées en parallèle, la Déclaration d'Utilité Publique et la modification du PLU.

L'ensemble de ces actions de concertation, d'enquête publique et de montage des dossiers de création puis de réalisation, nécessite deux années de procédures environ dont l'approbation de la présente délibération constituera le point de départ.

Je vous propose donc d'approuver la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur de la RN 305 et les modalités de la concertation préalable.

P.J. : plan

AMENAGEMENT

Opération RN 305

Mise en oeuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Concertation préalable

LE CONSEIL,

sur la proposition de Daniel Mayet, adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu la loi du 13 décembre 2003 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,

vu la délibération en date du 25 septembre 2003 approuvant le lancement d'une étude de faisabilité relative au renouvellement urbain dans le secteur de la RN 305,

vu la délibération en date du 21 avril 2005 approuvant le lancement d'une consultation pour le choix d'un aménageur,

vu la délibération en date du 23 juin 2005 instaurant un périmètre de sursis à statuer,

vu la délibération en date du 24 novembre 2005 approuvant la convention de portage foncier avec l'Etat et la convention foncière avec l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne,

vu la Charte « Vers Ivry 2015 »,

considérant que les objectifs de la ZAC RN 305 sont la recomposition des rives de la RN 305 élargies, l'affirmation de pôles logements et emplois autour des noyaux existants, avec une répartition légèrement favorable au logement, la hiérarchisation des espaces publics avec l'affirmation de l'entrée du Département sur la Porte de Choisy, et de l'entrée de Ville sur la place du Général de Gaulle en complément de l'échelle du quartier,

DELIBERE

Par 33 voix pour, 4 abstentions et 5 voix contre

ARTICLE 1 : APPROUVE les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement du site de la RN 305 et la mise en œuvre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) RN 305.

ARTICLE 2 : APPROUVE les modalités de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté RN 305 :

- organisation d'une réunion publique de lancement de la concertation, avec une présentation des enjeux du secteur et des objectifs de l'opération,
- installation d'une exposition permanente qui présente une maquette et un panneau d'information issus de l'étude de faisabilité, dans le hall de la Cité Administrative et Technique,
- dépôt d'un dossier de consultation au sein de l'exposition permanente, composé d'un rapport de présentation de l'opération, d'une note de présentation de la procédure de ZAC envisagée, d'un périmètre proposé pour la mise en œuvre d'une ZAC, d'une préfiguration des équipements publics à financer,
- mise à disposition du public d'un registre pour que celui-ci puisse s'exprimer notamment sur les cinq enjeux proposés à la réflexion de groupes de travail thématiques (mixité, équipements, porte urbaine, accès au logement, qualité environnementale).

ARTICLE 3 : AUTORISE le Maire à mener la concertation.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 27 MARS 2006