

AMENAGEMENT

a) Opération d'aménagement Avenir-Gambetta : lancement d'une procédure de concession d'aménagement et désignation des membres de la commission ad hoc

b) Schéma de Développement d'Ivry Port : lancement de la démarche pour la réalisation du schéma de Développement d'Ivry Port et demande de subventions auprès des partenaires institutionnels

EXPOSE DES MOTIFS COMMUN

Afin d'encadrer la recomposition urbaine du quartier Ivry Port et s'assurer du développement cohérent des vastes secteurs en mutation entre la Seine et les emprises ferroviaires, la Ville décidait, par délibérations du Conseil Municipal des 24 janvier 2002 et 26 février 2004, le lancement de l'étude Avenir-Gambetta et sa formalisation à travers le schéma d'aménagement de référence.

Celui-ci a permis d'établir un diagnostic du territoire sur le périmètre Avenir-Gambetta, qui compte 50 hectares, d'élaborer un projet urbain, et de définir un scénario d'aménagement possible des secteurs opérationnels (34 hectares) qui pourront être réalisés sous forme de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Concerné par de grands projets tels que le futur transport commun en site propre (TCSP) Vallée de la Seine ou l'aménagement des berges, le secteur Avenir-Gambetta, dont les enjeux dépassent largement celui de la faisabilité opérationnelle (programme des constructions), s'inscrit, en termes d'aménagement du territoire, dans un contexte territorial et institutionnel à l'échelle de la Région Ile-de-France.

Avenir-Gambetta et plus largement Ivry Port, sont intégrés au Projet de Territoire porté par l'Association Seine-Amont Développement (ASAD) et qui couvre les villes de Vitry-sur-Seine, Alforville, Choisy-le-Roi, Orly, territoire lui-même défini « de développement prioritaire » au Schéma Directeur Régional de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994.

Ce schéma, en cours de révision, est un document opposable aux communes (pour exemple : le Plan Local d'Urbanisme est subordonné au SDRIF). Il fixe les grandes orientations de développement de la région sur 15-20 ans et s'accompagne de moyens financiers qui sont discutés lors des contrats de projets élaborés par l'Etat et la Région tous les six ans (anciennement contrats de plan) sur la base des projets portés par les collectivités territoriales (Communes, Départements, Région).

Parallèlement à ce dispositif institutionnel traditionnel, l'Etat a annoncé son intention de créer une Opération d'Intérêt National (OIN) sur le territoire de la Seine-Amont Orly Rungis et sur lequel il interviendrait prioritairement, éventuellement en direct (en tant qu'aménageur), pour asseoir sa politique de constructions et d'aménagement en faveur notamment du développement économique et du logement. L'OIN devrait bénéficier via le dispositif du prochain contrat de projets 2007-2013, en cours de négociation, de crédits prioritaires.

Dans ce contexte territorial, alors que Avenir-Gambetta est inclus dans le projet de périmètre de l'OIN, l'enjeu consiste donc pour la ville d'Ivry :

- 1- à ce qu'il y ait une articulation cohérente entre les orientations du projet de territoire de l'ASAD, de la future OIN (en termes de transports en commun, de développement économique, de logements etc...) et le projet de développement de la Ville ainsi que son projet opérationnel (Avenir-Gambetta),
- 2- à pouvoir bénéficier par là-même de grands projets structurants (ex : TSCP Vallée de la Seine) et des financements (participations de l'Etat et de la Région au déficit des opérations d'aménagement) nécessaires à la mise en œuvre des différentes ZAC de l'opération Avenir-Gambetta.

Pour ce faire, il est proposé :

- 1- de dépasser la réflexion urbaine du projet Avenir-Gambetta en élaborant un véritable Schéma de Développement couvrant tout Ivry Port, à la fois cadre d'intervention des opérations d'aménagement d'Avenir-Gambetta, et traduction à l'échelle de la commune, du Projet Territorial de la Seine-Amont,
- 2- de se doter d'un outil opérationnel qui permettra à la commune de garder la maîtrise du devenir d'Ivry Port : la Concession de Restructuration Urbaine (CRU) sur le périmètre Avenir-Gambetta.

1 – SCHEMA DE DEVELOPPEMENT D'IVRY PORT ET DELEGATION A LA MAITRISE D'OUVRAGE

1 - Objectif et contenu du schéma

Ce schéma aura pour vocation de servir de cadre général pour les opérations d'aménagement d'Avenir-Gambetta (qui s'étaleront sur une durée de 15 ans) et fixera les orientations générales et les grands principes d'aménagement, les objectifs en matière d'équilibre d'habitat et d'activité, de mixité sociale, de transports en commun, d'équipement, d'espace public...

Il s'agit d'assurer un développement cohérent d'Ivry Port, avec toutes ses dimensions (politique d'habitat, de déplacement, de développement économique...) et en intégrant les enjeux territoriaux.

L'objectif est de définir les invariants du projet, les articulations entre les différentes thématiques qui le constituent, le document pouvant également comporter des recommandations.

Ce schéma doit donc rester souple et adaptable, puisque les propositions précises, qui auront un impact sur le projet, en particulier dans ses aspects financiers, seront développées dans le cadre opérationnel (la concession de restructuration urbaine).

2 - Démarche

Pour formaliser ce schéma, il convient d'engager au préalable des études générales thématiques (économiques, projet urbain complémentaire, déplacements, espaces publics, habitat, équipement publics), chacune intégrant un volet sur le développement durable.

Ces réflexions peuvent comprendre des périmètres différents afin de préciser le positionnement d'Ivry Port dans un territoire plus large.

Les études thématiques serviront également à l'adaptation du projet, en phase opérationnelle.

Suite aux études générales qui dureront environ 6 mois, le croisement des thématiques pourra s'effectuer en vue de formaliser ce schéma de développement.

Afin d'articuler les orientations à l'échelle d'Ivry Port avec celles qui seront définies à l'échelle de l'OIN en 2007, l'élaboration des orientations du schéma de développement d'Ivry Port devrait être achevée fin 2007.

Au vu de la complexité de la démarche et des délais très courts, une consultation sera lancée pour choisir un délégataire à maîtrise d'ouvrage ayant pour mission de :

- Piloter les études générales (rédaction des cahiers des charges, pilotage des bureaux d'études) en partenariat étroit avec les services de la Ville,
- Organiser la concertation de la population,
- Formaliser le schéma de développement d'Ivry Port, comprenant un volet communication et une approche réglementaire.

Des Comités de Pilotage et Comités Techniques seront réunis à chaque phase d'études, ainsi que des réunions publiques, pour présenter les études thématiques, les orientations et la formalisation du schéma de développement d'Ivry Port.

Avec la délégation à maîtrise d'ouvrage (DMO), la Ville, tout en préservant sa responsabilité en qualité de décideur, peut confier à un mandataire une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, avec en plus les pouvoirs de signer les marchés à sa place et le paiement direct des prestataires.

L'objectif sera de réaliser une formalisation du schéma d'ici fin 2007, avec une première présentation fin septembre et une autre en fin d'année ou au début 2008.

2 – AVENIR-GAMBETTA ET CONCESSION DE RESTRUCTURATION URBAINE

1 - Rappel des objectifs et des grandes orientations urbaines de l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta

1.1 - Des objectifs issus de la Charte « Vers Ivry 2015 »

La Charte dispose que le quartier Ivry Port participera à l'accueil de nouvelles entreprises, de nouveaux logements, commerces et équipements correspondants aux objectifs de croissance définis ; le quartier ayant besoin d'une recomposition franche de son tissu avec l'affirmation d'un centre urbain équipé et dynamique.

C'est pourquoi le premier objectif du projet urbain Avenir-Gambetta est la recherche de mixité entre l'habitat, l'activité et les équipements en favorisant les critères de fortes attractivités des activités valorisantes. Le deuxième objectif est de définir les principes d'organisation de l'espace adossée aux espaces publics qui constitueront l'élément structurant du projet.

1.2 - Principales orientations urbaines du projet

- Reconquérir les bords de Seine et favoriser leur ré-appropriation par les habitants et les entreprises,
- développer un espace de centralité et de mixité urbaine sur la place Gambetta,
- mettre en valeur le boulevard de Brandebourg comme un axe urbain entre la Seine, la place Gambetta, la gare RER et le Centre ville ; avec des points forts : préservation de la mémoire, lieu d'urbanité, et parcours urbain paysager avec des lieux de promenade,
- développer des perméabilités physiques et (ou) visuelles d'ouest en est entre le fleuve et les emprises ferroviaires par une amélioration des voies existantes ou par la création de nouveaux axes,
- promouvoir une mise en valeur des paysages du coteau, de la plaine, des berges par le renforcement des vues et espaces réalisés en transversal du tissu construit, par la mise en place d'une trame verte.

2 - Programmation des constructions et mode de réalisation des constructions

Le projet issu du schéma d'aménagement de référence établi par Monsieur Fortier propose une constructibilité entre 550 000 et 600 000 m² de SHON pour une emprise foncière d'environ 34 hectares.

La mixité des fonctions habitat, activités économiques (tertiaires, PME / PMI de production et services, commerces, marché de plein vent), grands équipements (université - recherche, sports, loisirs...) et équipements publics municipaux est assurée par la réalisation :

- de logements (30 % de la SHON soit environ 2300 logements),
- d'activités économiques (40 % à 60 % de la SHON dont au moins 10 % affectés aux activités de production et de services en direction des PME-PMI),
- de grands équipements et équipements municipaux (10 à 20 % de la SHON).

Ces espaces et équipements publics sont composés :

- d'un « parkway », voie nouvelle sur une large emprise publique, conçue comme un axe structurant vert de la Seine à la Seine, et s'appuyant sur des pôles immobiliers et des espaces publics,
- d'un parc en réseaux reliant les différents îlots constructibles par des traversées piétonnes,
- du Boulevard de Brandebourg à re-qualifier et nouvelle liaison avec le RER C,
- d'équipements scolaire et petite enfance, et d'un grand équipement supra-communal,
- d'une nouvelle ligne de TCSP desservant la bibliothèque François Mitterrand, la Place Gambetta, les bords de Seine et la gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine. Elle empruntera le Parkway dans sa partie sud et viendra renforcer la desserte en transports en commun du quartier.

Le mode opératoire du projet Avenir-Gambetta, vu l'ampleur du volume des constructions et des équipements publics à réaliser sur des secteurs opérationnels qui regroupent 34 hectares, milite en faveur d'une réalisation du projet urbain sous forme de plusieurs Zones d'Aménagement Concerté (4 à 5 ZAC qui seront étalées sur 15 ans) ; la ZAC restant la meilleure procédure d'aménagement pour financer les équipements publics au-delà de la simple Taxe Locale d'Équipement et pour justifier les expropriations à venir.

3 – L'outil de mise en oeuvre de l'opération Avenir-Gambetta : la concession de restructuration urbaine

3.1 - Objet et nature de la CRU

La nécessité d'assurer la cohérence d'ensemble du projet Avenir-Gambetta, celle d'avoir une vision globale du devenir d'Ivry Port (tant financière et relative aux investissements de la commune, qu'en termes d'aménagement), celle encore de disposer d'un outil intégré dans le contexte de l'OIN, conduisent à la mise en oeuvre d'une Concession de Restructuration Urbaine sur l'ensemble du périmètre Avenir-Gambetta.

La Concession de Restructuration Urbaine est assise sur la procédure de concession d'aménagement au sens de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme. Elle dispose en conséquence que le titulaire de ladite concession, confiée par la collectivité concédante, est aménageur de toutes les opérations d'aménagement (dans le cas présent, des ZAC) et maître d'ouvrage de tous les espaces publics à réaliser ou à réaménager.

3.2 - Les missions du concessionnaire

Des études préalables aux ZAC à formaliser en lien avec les orientations du Schéma de Développement d'Ivry Port (diagnostic économique, faisabilité opérationnelle des îlots, etc..) jusqu'à la réalisation effective de ces mêmes ZAC (+ équipements publics hors ZAC), le concessionnaire gère au quotidien le projet global.

Son rôle consiste donc à mener, sous la direction de la Ville, la conduite de l'ensemble des actions (foncières, techniques, d'études et financières) nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta.

3.3 - Procédure pour la désignation du concessionnaire

Depuis la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006, les collectivités et l'Etat ont obligation de procéder à une mise en concurrence.

Cette procédure nécessite la création d'une commission ad hoc constituée au sein de son organe délibérant à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne. Celle-ci émettra un avis sur les candidatures reçues.

L'assemblée délibérante désigne ensuite le concessionnaire retenu, sur proposition de l'autorité compétente, au vu de cet avis.

3.4 - Calendrier des opérations d'aménagement

Suite à la passation de la concession d'aménagement, l'année 2007 sera consacrée à la réalisation des études préalables aux ZAC et aux études de faisabilité des espaces publics hors opérations d'aménagement.

Le montage administratif des premières opérations en ZAC (avec révision et / ou modification du PLU) pourrait se faire courant 2008-2009 avec la sortie des premières constructions en 2011.

Au vu des éléments développés ci-avant, je vous propose :

- d'approuver la démarche visant à formaliser le schéma de développement d'Ivry-Port et de solliciter toute subvention auprès de partenaires institutionnels, financeurs potentiels dans le cadre de la réalisation du Schéma,
- d'autoriser le lancement de la procédure de concession d'aménagement, de constituer à cet effet une commission ad hoc et d'en désigner les membres.

P.J. : plan de périmètre

AMENAGEMENT

Opération d'aménagement Avenir-Gambetta : lancement d'une procédure de concession d'aménagement et désignation des membres de la Commission ad hoc

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Pierre Gosnat, Maire d'Ivry-sur-Seine, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-4 à L. 300-5-2 et R. 300-4 et suivants,

vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,

vu ses délibérations en date des 24 janvier 2002 et 26 février 2004 relatives au lancement de l'étude urbaine et de programmation Avenir-Gambetta, et sa formalisation à travers le schéma d'aménagement de référence,

vu la Charte « Vers Ivry 2015 »,

vu les orientations d'aménagement, la programmation en termes de constructions et d'équipements publics issus du schéma d'aménagement de référence,

vu le procès-verbal d'installation des membres du Conseil municipal élus le 18 mars 2001,

considérant que l'outil de réalisation le plus approprié pour cette opération d'aménagement est le recours à la concession d'aménagement,

considérant pour ce faire que la procédure de passation de la concession d'aménagement nécessite la création d'une commission constituée à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, chargée d'émettre un avis sur les candidatures reçues,

considérant qu'il y a lieu de procéder à l'élection de 6 représentants titulaires au sein de cette commission,

vu les résultats du scrutin secret à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne auquel il a été procédé,

DELIBERE

(par 28 voix pour, 5 voix contre et 6 abstentions)

ARTICLE 1 : APPROUVE le lancement d'une procédure de concession d'aménagement pour désigner le concessionnaire de l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta, conformément aux orientations énoncées dans le cadre du schéma d'aménagement de référence.

ARTICLE 2 : DIT que les procédures d'aménagement à l'intérieur du périmètre d'aménagement feront l'objet essentiellement de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

ARTICLE 3 : DESIGNNE comme suit les membres du Conseil Municipal composant la commission ad hoc constituée dans le cadre de la concession d'aménagement :

- M. Daniel MAYET
- Mme Michèle MORANCHEL
- M. Pierre MARTINEZ
- M. André DUTERTRE
- Mme Chantal DUCHENE
- M. Philippe BACHSCHMIDT.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 20 OCTOBRE 2006

AMENAGEMENT

Schéma de Développement d'Ivry Port : lancement de la démarche pour la réalisation du schéma de Développement d'Ivry Port et demande de subventions auprès des partenaires institutionnels

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Pierre Gosnat, Maire d'Ivry-sur-Seine, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu sa délibération du 24 juin 1998 approuvant la Charte « Vers Ivry 2015 »,

vu sa délibération du 22 janvier 2004 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme, modifié le 22 juin 2006,

vu l'intérêt d'élaborer un schéma de développement d'Ivry Port, précisant les orientations d'aménagement à l'échelle intermédiaire entre celle du projet de territoire de Seine-Amont et celle des opérations d'aménagement Avenir-Gambetta, permettant ainsi de concilier les logiques opérationnelles et les logiques d'ensemble en vue de maîtriser le développement du territoire,

considérant qu'il convient, pour la réalisation de ce projet, de solliciter toute subvention auprès des financeurs potentiels,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 30 voix pour, 4 voix contre et 5 abstentions)

ARTICLE 1 : APPROUVE la démarche visant à formaliser le schéma de développement d'Ivry-Port.

ARTICLE 2 : SOLLICITE toute subvention auprès des partenaires institutionnels, financeurs potentiels et AUTORISE le Maire à faire les démarches nécessaires à l'obtention de ces subventions.

ARTICLE 3 : DIT que les recettes en résultant seront constatées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE

LE

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 20 OCTOBRE 2006