

## URBANISME

### ZAC du Plateau

Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics

#### EXPOSE DES MOTIFS

### I – Les principales caractéristiques de l’opération

La ZAC du Plateau a été créée par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2006, et la concession d’aménagement avec l’Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne a été signée le 14 février 2007, sur la base d’une constructibilité fixée entre 116 000 et 128 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette.

Dans le cadre du partenariat négocié avec l’Etat et la Région pour le contrat de plan 2000–2006, un équilibre a été fixé à 60 % de logements et 40 % d’activités.

La Ville a néanmoins souhaité réserver 50 % des constructions de logement pour le locatif social et 40 % de l’accession à prix maîtrisé.

Le bilan d’opération est équilibré à 65 860 K€ avec une participation de la Commune de 9 M€ et l’apport du terrain Barbès, et la subvention de 1,75 M€ que l’Etat et la Région ont accordé au titre du contrat de plan (50 % du déficit attendu contre 15 % finalement retenu).

En terme d’équipements, la ZAC permettra de financer 10 nouvelles classes rattachées à l’école Makarenko à hauteur de 3,9 M€ HT, de participer à la création d’un local petite enfance à hauteur de 250 000 € HT et d’accompagner l’implantation d’un nouveau collège en partenariat avec le Département sur le quartier.

La ZAC finance aussi l’ensemble des équipements d’infrastructure, avec un effort particulier sur le traitement de l’espace public sur la place du Général de Gaulle, sur le parvis du collège et avec la création d’une placette publique.

La ZAC ainsi créée, la reconquête des rives de l’avenue Verdun va pouvoir compléter la convention conclue le 29 décembre 2005 entre la Commune et l’Etat pour réaliser les acquisitions nécessaires à l’élargissement de l’ex-RN 305.

Les conditions d’un véritable processus de renouvellement urbain sur cette entrée de territoire stratégique sont maintenant réunies.

### II – La phase opérationnelle et les mesures d’accompagnement :

#### 1 – Les acquisitions et relogements :

Un diagnostic social complet réalisé sur le périmètre de l’opération a permis d’identifier les 113 logements impactés et les 25 activités recensées, et d’établir les premiers contacts et les premières négociations d’acquisitions.

En mars 2007, une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique a été initiée par le Préfet à la demande de la Commune afin d'assurer les conditions de maîtrises foncières indispensables à l'opération. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable accompagné des réserves d'usage quant au soin à apporter à la concertation et au suivi des relogements, et le Préfet a délivré son arrêté d'utilité publique le 31 Juillet 2007.

A ce jour, une quarantaine de lots ont été acquis par voie amiable ou préemption, permettant notamment de libérer entièrement l'îlot Central sur lequel ont été consultés les premiers constructeurs (1 lot de bureau et 3 lots de logement).

Le service habitat, mobilisé sur les questions de relogement a saisi les services de l'Etat pour la mise en place d'une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale (MOUS), dispositif partenarial qui permet de mobiliser les moyens des acteurs du logement.

## 2 – La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Par délibération du conseil municipal du 31 janvier 2008, une modification du PLU, respectant l'économie générale du plan et notamment les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a introduit un nouveau règlement sur le secteur de la ZAC du Plateau, la zone UPM5 (zone de plan masse).

Le règlement a permis d'ajuster les hauteurs et les gabarits des nouvelles constructions au plus près de la typologie des bâtiments existants, et de permettre la réalisation du programme : la mixité des fonctions, la porosité des îlots et la polarité des espaces publics viennent rythmer la linéarité de l'avenue de Verdun.

## 3 – La concertation :

La concertation engagée selon un processus traditionnel de réunions plénières et expositions a été renforcée par d'autres types de rencontres.

Les « ateliers du jeudi » organisés sur deux sessions (juin et octobre 2006) ont permis de regrouper, autour de 8 réunions thématiques, les habitants, les services, les partenaires extérieurs, et les élus, pour débattre de la construction du projet.

Une promenade rencontre, tout au long du kilomètre que couvre la ZAC, a été organisée en septembre 2007 avant la modification du PLU.

L'objectif est de nourrir le projet des besoins et attentes des populations en place, et pas seulement de répondre aux besoins des populations à venir, afin de bien réussir la couture avec le tissu existant.

## 4 – Un nouveau quartier qui intègre une démarche environnementale :

Un effort particulier est engagé sur ce thème avec la contractualisation des obligations faites aux constructeurs d'intégrer cette démarche dans leur processus de construction et de gestion des bâtiments par la suite.

En ce qui concerne l'espace public, une même approche sera recherchée notamment en matière de traitement de l'eau, grâce à une dotation « environnement » qui vient renforcer les missions traditionnelles de dépollution des sols pour un montant de 3,4 M€.

## 5 – Une expérimentation en termes d’accompagnement artistique et culturel :

Le projet tRaNs305 est né de la proposition du service des affaires culturelles de la Ville de réfléchir à de nouvelles dispositions pour intégrer l’art dans la Ville dans le cadre de la refonte de la bourse d’art monumental. Le rapprochement avec la direction du développement urbain de la Ville, pour intégrer l’art et la culture dans les étapes de production de la Ville, a permis le démarrage de cette action depuis 3 ans maintenant.

La démarche d’accompagnement culturel, initiée sur cette opération, vise moins à rechercher un effet simplement « décoratif » que de définir l’identité de ce nouveau quartier, accompagner sa mutation et offrir à toute la période de chantier une autre image que celle du chaos et des nuisances générées par le reflet d’une ville en mutation, en mouvement.

### **III - le dossier de réalisation :**

L’approbation du dossier de réalisation permet de rendre effectif la mise en œuvre du programme de la ZAC. Il comporte, outre le rapport de présentation, les pièces suivantes conformément à l’article R 311-7 du Code de l’Urbanisme :

#### 1 – Le Programme des Equipements Publics (PEP) :

En terme d’espaces publics structurants, il s’agit de la requalification de la place du Général de Gaulle, d’un mail d’accès au collège et de traversée de l’îlot Hoche, et d’un mail d’accès entre le lot de bureaux et les premiers lots de logement.

Le système viaire sera complété par des réaménagements de la rue Barbès et de la rue Pierre et Marie Curie dans la partie comprise dans la ZAC, ainsi que des reprises d’aménagement aux abords des lots.

En lien avec ces travaux sous maîtrise d’ouvrage aménageur, l’élargissement et l’aménagement de la RNIL 305 sous maîtrise d’ouvrage du Département sont eux aussi inscrits au Programme des Equipements Publics.

En terme d’équipements, un fonds de concours de 3,9 M€ est inscrit pour l’extension du groupe scolaire Makarenko, et 250 K€ pour un équipement petite enfance.

Le collège ne figure pas au PEP car il est en dehors de la ZAC, mais il bénéficie d’un emplacement réservé dans la zone UPM5 du PLU.

#### 2 – le programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Il comporte 119 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette environ, dont 72 900 m<sup>2</sup> pour les logements, 4 500 m<sup>2</sup> pour les commerces, 32 000 m<sup>2</sup> pour les bureaux, 3 800 m<sup>2</sup> pour des activités, 4 500 m<sup>2</sup> pour des équipements hôteliers.

### 3 - les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps :

#### En dépenses :

- les études générales : 655 000 € ;
- les acquisitions foncières et frais annexes : 45 100 000 € ;
- la mise en état des sols : 2 571 000 € ;
- les travaux d'aménagement : 6 770 000 € ;
- les honoraires techniques : 747 000 € ;
- les dépenses diverses : 960 000 € ;
- les frais généraux : 3 912 000 € ;
- les frais financiers : 995 000 € ;

soit un total de 65 860 000 €.

#### En recettes :

Cession de charges foncières :

- logements : 33 864 000 € ;
- établissements hôteliers : 549 000 € ;
- commerces et activités : 1 685 000 € ;
- bureaux : 12 166 000 € ;

Cession de terrains au Département : 4 780 000 € ;

Terrain Ville : 2 195 000 € ;

Participation Ville/Etat/Région : 10 803 000 €.

Je vous propose donc d'approuver le dossier de réalisation et le programme des équipements publics relatifs à la ZAC du Plateau.

P.J. : dossier de réalisation de la ZAC (consultable en séance).

**URBANISME**  
**ZAC du Plateau**

Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics

LE CONSEIL,

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

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Ivry-sur-Seine approuvé le 22 janvier 2004, et modifié en dernier lieu le 31 janvier 2008, notamment sa zone UPM5,

vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 300-2, L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants, relatifs aux Zones d'Aménagement Concerté,

vu ses délibérations en date du 21 décembre 2006 tirant le bilan de la concertation, approuvant le dossier de création de la ZAC du Plateau, désignant l'AFTRP (Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne) comme aménageur, et approuvant le traité de concession à signer avec lui,

vu le traité de concession entre la Ville et l'AFTRP en date du 14 février 2007,

considérant la charte «Vers Ivry 2015 »,

considérant les courriers du Département du Val-de-Marne en date des 9 septembre 2008 et 17 décembre 2008 faisant état de la réalisation des travaux d'élargissement de la RNIL 305,

considérant le dossier de réalisation ci-annexé, comprenant :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps,

**DELIBERE**

(par 34 voix pour, 3 voix contre et 6 abstentions)

**ARTICLE 1** : APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC du Plateau.

**ARTICLE 2** : APPROUVE le programme des équipements publics à réaliser.

**ARTICLE 3** : PRECISE que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et fera l'objet d'une insertion au titre d'annonce légale dans deux journaux diffusés dans le Département.

RECU EN PREFECTURE  
LE  
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE  
LE 19 DECEMBRE 2008