

URBANISME

ZAC du Plateau

Demande au Préfet d'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire

EXPOSE DES MOTIFS

L'élargissement de la RN 305 initié en 1978 par l'Etat n'ayant pas été mené à son terme à Ivry, en raison de la présence de points durs fonciers sur les îlots Hoche et Barbès, les résidents et salariés du quartier Petit Ivry subissent une dégradation progressive du quartier le long de l'axe, les démolitions partielles laissant une façade urbaine éventrée.

La Commune a souhaité relancer une dynamique de renouvellement sur ce secteur, en initiant une étude de faisabilité sur la requalification des terrains qui bordent la RN 305 par délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2003.

Sur la base de cette étude, la Ville a décidé du lancement d'une opération d'aménagement de ce secteur et, par délibération du 21 avril 2005, le Conseil municipal optait pour le lancement d'une consultation en vue du choix d'un aménageur à partir des orientations de cette étude. En complément de cette décision, une délibération du Conseil municipal en date du 23 juin 2005 instituait un périmètre de sursis à statuer sur le secteur.

Par délibération du 24 novembre 2005, le Conseil municipal retenait l'offre de l'AFTRP comme aménageur pressenti, à désigner à l'issue de l'approbation du dossier de création et approuvait une convention de portage foncier entre la Commune et l'Etat, signée le 29 décembre 2005, avant le transfert de gestion du foncier des routes nationales au Département et une convention foncière entre la Commune et l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), signée le 21 mars 2006, afin de mettre en place un dispositif complet de maîtrise et de portage foncier.

Par délibération en date du 23 mars 2006, le Conseil municipal approuvait la mise en oeuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) conformément aux articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du code de l'urbanisme, et le lancement de la concertation préalable à ce projet d'aménagement.

Par délibérations du 21 décembre 2006, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, approuvé le dossier de création de la ZAC du Plateau et désigné l'AFTRP aménageur de cette ZAC, en approuvant les termes du traité de concession.

Ce même Conseil a autorisé Monsieur le Maire à demander à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de bien vouloir prescrire l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dudit projet au profit de l'aménageur, et de se prononcer à leur issue, sur son utilité publique ainsi que sur la cessibilité des terrains au bénéfice de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne.

La commune d'Ivry-sur-Seine a alors confié la réalisation de la ZAC du Plateau à l'AFTRP, dans le cadre du traité de concession, signé le 14 février 2007.

Par arrêté du 31 juillet 2007, le Préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique le projet de la réalisation de la ZAC du Plateau et autorisé le recours aux expropriations des immeubles et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de ladite zone au bénéfice de l'AFTRP, les déclarant en outre cessibles pour cause d'utilité publique au profit de l'AFTRP, le 8 février 2008.

La concertation s'est poursuivie tout au long de l'année 2007 et a notamment donné lieu à une réunion publique le 30 mai 2007 où plus de 80 personnes étaient présentes.

Par délibérations en date des 31 janvier 2008 et 18 décembre 2008, le Conseil municipal a approuvé la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Plateau.

Enfin, le Tribunal de Grande Instance de Créteil, par une ordonnance en date du 29 mai 2008, a prononcé l'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles et droits réels immobiliers concernés par la ZAC du Plateau.

Cependant, suite à un recours contentieux émanant de la société « Tapis Saint Maclou », l'arrêté du 31 juillet 2007, par lequel le Préfet du Val-de-Marne a déclaré d'utilité publique le projet de la réalisation de la ZAC du Plateau, a été annulé par le Tribunal Administratif de Melun, par un jugement en date du 6 mai 2010, et ce, pour défaut de motivation suffisante de l'avis du commissaire-enquêteur, acte préalable à la prise de décision du Préfet sur l'utilité publique de l'opération d'aménagement projetée.

En conséquence, suite à cette annulation, et bien que la Commune et son aménageur, l'AFTRP aient interjeté appel du jugement précité (caractère non suspensif de l'appel, rendant applicable le jugement précité), il apparaît nécessaire de déclarer à nouveau d'utilité publique, au profit de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), l'opération d'aménagement envisagée, dénommée « ZAC du Plateau », et les acquisitions des immeubles et droits réels immobiliers concernés qui en découlent, prioritairement à l'amiable et au besoin par voie d'expropriation.

Aussi, au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire et vous demande de m'autoriser à solliciter Monsieur le Préfet du Val-de-Marne afin de bien vouloir prescrire l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dudit projet au profit de l'aménageur, et se prononcer à leur issue, sur son utilité publique ainsi que sur la cessibilité des terrains au bénéfice de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne.

P.J. : - notices explicatives,
- évaluation sommaire et globale des dépenses,
- dossiers d'enquête préalable à la DUP et parcellaire (consultables en séance),

URBANISME

ZAC du Plateau

Demande au Préfet d'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2241-1,

vu le code de l'expropriation, et notamment les articles R. 11-3 et suivants et R. 11-19 et suivants,

vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 311-1 et suivants,

vu sa délibération en date du du 24 juin 1998 approuvant la charte d'aménagement « Vers Ivry 2015 », celle-ci fixant comme premier objectif d'aménagement de la Commune, le droit au logement, ainsi qu'une diversité et une qualité de l'habitat,

vu sa délibération en date du du 22 janvier 2004 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme, modifié en dernier lieu le 16 avril 2009,

vu sa délibération en date du du 25 septembre 2003 approuvant le lancement d'une étude relative à la faisabilité d'une opération d'aménagement sur la RN 305 à Ivry-sur-Seine, liée à son élargissement et visant une requalification urbaine du quartier,

considérant la création d'un schéma de cohérence et d'un périmètre d'étude annexés à la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2003, identifiant trois îlots « durs » bordant la RN 305 : îlot Barbès, îlot Central et îlot Hoche,

vu l'étude de faisabilité d'une opération d'aménagement sur les îlots Barbès et Hoche, réalisée par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, missionnée en date du 13 janvier 2004, et prévoyant la création notamment, de 520 logements le long de la route nationale 305 élargie,

vu sa délibération en date du 21 avril 2005, ouvrant la consultation pour le choix d'un aménageur dans le cadre du projet urbain RN 305,

vu sa délibération en date du 23 juin 2005, prenant en considération la réalisation d'une opération d'aménagement et la mise en œuvre de mesures de sursis à statuer pour le projet urbain RN 305,

vu sa délibération en date du 24 novembre 2005 retenant l'offre présentée par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne aux fins de négociation des modalités de mise en oeuvre d'un projet de concession d'aménagement et 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 décision du conseil d'administration de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne du 5 avril 2005, autorisant son Président à demander au bénéfice de l'AFTRP la déclaration d'utilité publique de l'opération sur l'ensemble de son périmètre,

vu ses délibérations en date du 21 décembre 2006, tirant le bilan de la concertation publique, approuvant le dossier de création de ZAC, désignant l'AFTRP comme aménageur de la ZAC, et approuvant le traité de concession,

vu le traité de concession signé le 14 février 2007 entre la commune d'Ivry-sur-Seine et l'AFTRP, lui confiant la réalisation de la ZAC du Plateau,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008, approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Plateau,

vu les arrêtés préfectoraux en date des 31 juillet 2007 et 8 février 2008, déclarant d'utilité publique le projet de la réalisation de la ZAC du Plateau, autorisant le recours aux expropriations des immeubles et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de ladite zone au bénéfice de l'AFTRP et les déclarant en outre cessibles pour cause d'utilité publique au profit de l'AFTRP,

vu l'ordonnance d'expropriation en date du 29 mai 2008 du Tribunal de Grande Instance de Créteil, prononçant l'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles et droits réels immobiliers concernés par la ZAC du Plateau,

vu le recours en annulation de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2007 précité, émanant de la société « Tapis Saint Maclou »,

vu le jugement du 6 mai 2010 du Tribunal Administratif de Melun, annulant l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2007 déclarant d'utilité publique le projet de la réalisation de la ZAC du Plateau, pour défaut de motivation suffisante de l'avis du commissaire-enquêteur,

considérant que le projet en question présente un intérêt communal en ce qu'il va permettre de bâtir un programme de constructions mixtes, dont la construction de 116 000 à 128 000 m² de SHON, avec 800 à 900 logements nouveaux et environ 50 000 m² d'activité, sous forme de commerces, de bureaux ou de locaux destinés aux PME/PMI,

considérant en conséquence, la nécessité de déclarer de nouveau d'utilité publique, au profit de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), l'opération d'aménagement, dénommée « ZAC du Plateau », et les acquisitions des immeubles et droits réels immobiliers concernés qui en découlent, prioritairement à l'amiable et au besoin par voie d'expropriation,

vu l'avis du Directeur des services fiscaux, ci-annexé,

vu le dossier d'enquête préalable ci-annexé et comprenant :

- une notice explicative,
- le plan de situation,
- le plan périmétral de la DUP,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'évaluation sommaire et globale des dépenses,
- l'étude d'impact,
- la mention des textes régissant l'enquête,

vu le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé et comprenant :

- une note explicative,
- un plan parcellaire,
- la liste des propriétaires,

DELIBERE

(par 40 voix pour et 5 abstentions)

ARTICLE 1 : APPROUVE le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire.

ARTICLE 2 : DECIDE qu'il est nécessaire d'acquérir prioritairement à l'amiable et au besoin par voie d'expropriation les biens et droits réels immobiliers entrant dans le périmètre du projet décrit.

ARTICLE 3 : DEMANDE à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de bien vouloir prescrire l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dudit projet au profit de l'aménageur, et de se prononcer à leur issue, sur son utilité publique ainsi que sur la cessibilité des terrains au bénéfice de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP).

RECU EN PREFECTURE
LE 27 SEPTEMBRE 2010
TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 27 SEPTEMBRE 2010
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 24 SEPTEMBRE 2010