

URBANISME**ZAC Ivry-Confluences**

Maintien du périmètre d'enquête parcellaire n°1

Justification de la non prise en compte des réserves du commissaire enquêteur

EXPOSE DES MOTIFS**I/ - Rappel du contexte et des objectifs de la ZAC Ivry-Confluences**

Lors de sa séance du 25 juin 2009, le Conseil municipal a approuvé les objectifs d'aménagement poursuivis et les orientations programmatiques de l'opération Ivry-Confluences, le lancement d'une consultation pour le choix d'un aménageur et, après avoir débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pris acte de l'engagement par le Maire d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre de l'opération, et approuvé les modalités de la concertation unique portant à la fois sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et la révision simplifiée du PLU.

Les objectifs communs, exprimés dans ladite délibération sont :

- démarche de développement durable,
- recherche de mixité pour chaque îlot : habitat, activités et équipements publics,
- relocalisation d'entreprises existantes et accueil de nouvelles activités respectueuses de l'environnement,
- organisation de l'espace adossée à la création d'espaces publics de qualité, avec accueil de nouveaux transports en commun performants,
- reconquête des bords de Seine avec une nouvelle identité autour du thème de la « Confluence » et avec la libération d'une partie des quais de la circulation automobile,
- création de nouvelles centralités : gare, axe Brandebourg/Place Gambetta/Colonel Fabien,
- création de nouveaux axes de circulation est-ouest (avec nouveaux franchissements de la voie ferrée) et nord-sud (dont un vaste cours) ; élargissements dédiés aux modes doux ; priorités données aux modes alternatifs à la voiture individuelle,
- création d'un nouveau parc urbain, de squares de quartier, jardins partagés, liaisons paysagères, système de parc en réseau.

La concertation préalable s'est organisée à partir du 15 septembre 2009 avec de très nombreuses manifestations (ateliers, visites de sites, etc.) et supports (publications, site Internet, etc.). Les échanges et réflexions recueillis dans ce cadre ont permis d'alimenter le projet urbain et le projet de révision simplifiée du PLU.

Les grands objectifs d'aménagement fixés par la délibération du 25 juin 2009 n'ont pas été remis en cause par la concertation préalable à la création de la ZAC et à la révision simplifiée du PLU, ni les éléments structurants du projet (rapport à la Seine, parc, axes, programmation...). Cela s'explique en grande partie par l'ensemble des actions de concertation mises en place très en amont, aussi bien avec les partenaires institutionnels qu'avec les usagers.

Cependant, à l'issue de cette concertation, la Municipalité a souhaité renforcer différentes mesures d'accompagnement :

- relogement des résidents impactés et réimplantation des entreprises,
- accompagnement des entreprises et des logements existants,
- équipements et espaces publics de proximité en complément des centralités,
- soutien aux ressources locales en matière d'animation sociale, culturelle et sportive,
- transports en commun en site propre intra-urbains plateau/coteau et cheminements piétons à mettre à niveau.

A partir du bilan de la concertation préalable à la ZAC, la Municipalité a formulé des préconisations/orientations afin d'intégrer la concertation à la construction du projet (cf. bilan de la concertation annexé au dossier d'enquête).

Lors de sa séance du 24 juin 2010, le Conseil municipal a pris acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Ivry-Confluences et à la révision simplifiée du PLU sur ce secteur, et autorisé le Maire à demander au Préfet la création de ladite ZAC. Celle-ci a été créée par arrêté préfectoral le 28 octobre 2010.

Lors de sa séance du 16 décembre 2010, le Conseil municipal a approuvé l'avenant de résiliation de la concession d'aménagement de l'opération de restructuration urbaine Avenir-Gambetta portant sur une constructibilité de 600 000 m² de SHON, puis désigné SADEV94 comme aménageur de la ZAC Ivry-Confluences qui porte sur une constructibilité de 1 300 000 m² de SHON en approuvant les termes du traité de concession d'aménagement. En application de cette décision, le traité de concession d'aménagement a été signé avec SADEV94 le 3 janvier 2011. Ce traité prévoit que l'aménageur devra se rendre propriétaire des biens immobiliers compris dans le périmètre de la ZAC soit par voie amiable, soit par voie de préemption urbaine, soit en engageant une procédure d'expropriation en vue d'acquérir les terrains compris dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique.

II/ - Portée et déroulé de l'enquête publique

L'enquête a porté sur deux objets :

- la révision simplifiée du PLU, dont la procédure relève entièrement du Conseil municipal,
- la déclaration d'utilité publique, d'initiative municipale mais dont la décision est à prendre par le Préfet.

Ces deux objets sont étroitement liés, la révision simplifiée étant la traduction réglementaire des objectifs de la ZAC Ivry-Confluences. La mise en œuvre de la ZAC nécessite de créer un nouveau règlement d'urbanisme pour le périmètre concerné (zone mixte UIC), de compléter le PADD sur ses objectifs de développement à l'horizon 2020 et, enfin, de traduire le projet urbain par une orientation spécifique d'aménagement du PLU.

Le dossier de PLU soumis à enquête publique a été présenté en commission urbanisme le 6 octobre 2010 et au Conseil municipal le 21 octobre 2010.

Conformément à la procédure spécifiée dans le code de l'urbanisme, le Tribunal administratif a été saisi afin de désigner un commissaire enquêteur. L'enquête publique sur la révision simplifiée du PLU s'est déroulée du 15 décembre 2010 au 24 janvier 2011 et a constitué l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC Ivry-Confluences. Au total, 21 interventions ont été recueillies représentant plus de 100 observations.

Le 28 février 2011, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions. Il a émis un avis favorable sans réserve au projet de révision simplifiée du PLU d'Ivry-sur-Seine et au caractère d'utilité publique du projet de ZAC Ivry-Confluences.

III/ - La première enquête parcellaire

L'arrêté préfectoral de DUP a été pris le 11 juillet 2011 et la première enquête parcellaire, portant sur une partie seulement des biens mutables nécessaires à la réalisation de l'opération, a été prescrite par arrêté préfectoral n° 2011/2385 du 18 juillet 2011.

Monsieur Jean Pierre Maillard, commissaire enquêteur nommé pour cette enquête, a conduit celle-ci pendant 16 jours consécutifs du lundi 19 septembre 2011 au mardi 4 octobre 2011, après que les formalités de publicité et d'affichage prescrites par le code de l'expropriation aient été respectées et que toutes les notifications individuelles aient été réalisées. Trois permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu pendant cette période les 19-28 septembre et 4 octobre 2011.

L'enquête parcellaire n°1 concerne 220 propriétaires et les locataires de ceux-ci, et le commissaire enquêteur a reçu individuellement les personnes concernées ayant demandé un entretien. Dans le même temps, celui-ci a reçu cinq courriers relatifs à cette enquête.

Le registre d'enquête a été clos par Monsieur le Maire le 13 octobre 2011 et comportait en annexe ces cinq courriers. Une visite des lieux concernant ces courriers a été organisée le 3 novembre 2011 avec les propriétaires.

IV/ Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions

Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions ont été établis le 8 novembre 2011 et ont mené à un avis favorable à l'expropriation des parcelles de cette première tranche d'acquisitions au profit de la SADEV94, sous réserves de l'exclusion de la propriété cadastrée section AS n°70 ainsi que celle cadastrée section AZ n°70, sauf à ce qu'elle soit acquise dans sa totalité.

De même, le commissaire enquêteur a recommandé la signature d'une convention entre l'association diocésaine de Créteil et la SADEV94, et une concertation entre celle-ci et la société ADDIX S.A.S.

Celui-ci a aussi recommandé la mise en œuvre d'une politique vigoureuse de relogement des expropriés ou des propriétaires occupants et de leurs locataires.

V/ Les motivations de maintien du périmètre de l'enquête parcellaire n°1 tel que soumis à enquête

L'opération d'aménagement Ivry Confluences s'appuie sur un projet urbain élaboré sous la coordination de l'architecte Bruno Fortier, projet soumis à la concertation dont les conclusions du bilan ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2010.

Ces objectifs partent de trois grands postulats qui guident le projet, à savoir :

- -Inscrire l'ensemble du projet dans une démarche de développement durable en impulsant une démarche d'Eco-quartier, pour concilier le bien être des habitants et la densité urbaine, par le biais notamment d'un effort de production en matière de logements;
- -Rechercher pour chaque îlot la mixité entre les fonctions d'habitat, d'activités et d'équipements publics ; en tenant compte de l'animation et de la vie sociale, commerciale et humaine du quartier, tant le jour que la nuit ;
- -Soutenir et accompagner la fonction économique d'Ivry Confluences en favorisant la relocalisation d'entreprises existantes et l'accueil de nouvelles activités respectant l'environnement et la santé des habitants.

Les axes de développement d'Ivry Confluences

L'opération d'aménagement Ivry Confluences s'inscrit donc dans une logique de renouvellement urbain et d'organisation du maintien et de l'extension des activités économiques, conformément aux objectifs fixés aux dispositions de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Partant des objectifs généraux cités ci-dessus, la réalisation de l'opération d'aménagement s'articule autour de 5 grands axes de développement :

- Proposer une organisation de l'espace, adossée à la création d'espaces publics de qualité qui constituera l'élément structurant du projet, permettant d'accueillir de nouveaux transports en commun performants (T ZEN, prolongement de la ligne 10 du métro notamment) ;
- Reconquérir les bords de Seine pour favoriser leur réappropriation par les habitants, les salariés ou les promeneurs qui se traduit par :
 - Une nouvelle identité développée autour du thème de la « Confluence » de la Seine et de la Marne ;
 - La proposition de libérer une partie des quais de la circulation automobile. Cela permettrait aux Ivryens de se réappropriier les berges de la Seine, de profiter de ce site exceptionnel qu'est la Confluence de la Marne et de la Seine, de permettre aux modes doux un parcours agréable en bord de Seine ;
- Conforter ou créer de nouvelles centralités dans le secteur de la Gare (îlot Sernam) et de part et d'autre de l'axe Brandebourg/Place Gambetta/Colonel Fabien ;
- Créer de nouveaux axes de circulation :
 - Est/ouest entre le coteau, le centre ville et la Seine avec un nouveau franchissement des voies ferrées ;
 - Nord/sud le long des voies ferrées et au cœur du quartier ;
 - Améliorer les voies existantes par des élargissements, lorsque cela est possible, dédiés aux circulations douces ;
 - Elaborer et mettre en œuvre un plan de déplacement à l'intérieur du quartier et dans ses interactions avec le territoire, qui donne la priorité aux transports doux et actifs (marche à pied, vélo, transports en commun...) et qui favorise une réduction de la circulation automobile ;
 - Etudier, dans ce cadre, la création d'un nouvel axe de circulation, dénommé le « Cours » (nouvelle appellation du parkway), avec un partage de l'espace entre voitures, TCSP (transport en commun en site propre), vélos et piétons, avec plusieurs jardins publics à thème qui pourraient être placés le long de la voie piétonne.

- Créer enfin les conditions d'un meilleur cadre de vie et d'environnement par la réalisation d'un nouveau parc (Parc de la Confluence), de squares de quartier, jardins partagés, de liaisons paysagères pour les modes doux notamment par un nouveau dimensionnement des îlots et des traversées en leur cœur, dans le cadre d'un système de parc en réseau.

Les tènements fonciers intégrés au périmètre de l'opération d'aménagement Ivry Confluences sont destinés à permettre la mise en œuvre des principes énoncés ci-dessus.

La parcelle AS 70 (EP n° 67) propriété de Mme Cougombles de Saint Lager

Le projet Ivry Confluences prévoit de constituer un maillage viaire dense qui fait aujourd'hui défaut au quartier Ivry Port. En effet, depuis toujours occupé par de grandes emprises et enclaves industrielles, le quartier Ivry-Port est un territoire peu parcourable. La création et le redimensionnement d'axes de circulation apaisée et mixte (automobile, cycle, piéton, TCSP) et d'espaces publics généreux constituent le socle du redéveloppement du quartier Ivry-Port.

Dans le respect de cet objectif, la parcelle AS 70 a été intégrée au périmètre de la ZAC Ivry Confluences afin de permettre l'élargissement de la rue Ampère, qui prolongée vers le Nord et le Sud, constituera à terme une liaison importante du quartier Ivry-Port.

L'objectif de ce nouvel axe étant de dé-saturer l'avenue Jean-Jaurès, mais aussi assurer une desserte efficace des îlots développés au sud de la ZAC, et notamment du futur groupe scolaire.

La rue Ampère prolongée accueillera aussi des noues paysagères développées à l'échelle de l'ensemble la ZAC. Ces espaces paysagés auront plusieurs fonctions :

- supporter le réseau de circulation douce au sein d'espaces verts continus et connectés aux principaux espaces publics ;
- permettre une gestion naturelle et durable des eaux pluviales ;
- réintégrer la nature en ville et en zone dense.

Ainsi, il est indispensable au développement du projet Ivry Confluences de maintenir la parcelle AS 70 dans le périmètre de la ZAC. A défaut, l'ensemble des objectifs énoncés ci-dessus ne pourrait alors être mis en œuvre.

La parcelle AZ 70 (EP n° 40) propriété de la SCI du 34, rue Maurice Gunsbourg

La SCI du 34, rue Maurice Gunsbourg est propriétaire d'un tènement foncier regroupant les parcelles AZ 70 et AZ 54. Le planning opérationnel de la ZAC Ivry Confluences prévoit l'acquisition en deux temps de ces parcelles : la parcelle AZ 70 en première phase, et la parcelle AZ 54 en seconde phase.

La parcelle AZ 70 est nécessaire à la réalisation d'une voie nouvelle permettant le maillage des emprises industrielles imperméables situées le long de l'avenue Jean Jaurès. Cette nouvelle voie constituera un lien entre l'avenue Jean Jaurès et le futur cours, et s'inscrit dans l'objectif de favoriser les liens entre le quartier Ivry Port et la Seine.

Cette voie doit être réalisée en première phase de développement du projet Ivry Confluences puisqu'elle est nécessaire à la desserte de l'îlot 4A en cours de développement. Comme le prévoit le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) à l'article 15 :

« L'Aménageur s'engage à réaliser tous les ouvrages de voirie et de réseaux divers qu'il doit, en temps utile compte tenu de leur fonction pour permettre la mise en service des bâtiments, sous réserve que le Constructeur ait communiqué son planning de travaux dans les conditions qui sont précisées à l'article 27 du présent CCCT.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'Aménageur sont définies dans le CLP¹.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'Aménageur s'engage à exécuter :

- *Un accès carrossable à partir de la voirie publique et permettant l'accès à la parcelle cédée ;*
- *Une desserte convenable des bâtiments construits par le Constructeur, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU, dans un délai de 2 mois à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre l'Aménageur et le Constructeur à la demande de ce dernier ;*
- *La voirie définitive dans un délai de six mois à compter de la signature du procès-verbal de libération des abords prévu ci-dessus.*
Toutefois, ces délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'Aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries. »

Le maintien de la parcelle AZ 70 en première phase d'acquisition est donc nécessaire afin de respecter d'une part, les objectifs de maillage de la ZAC Ivry Confluences, et d'autre part, les engagements de l'aménageur inscrit au Cahier des Charges de Cession de Terrain. Il est donc proposé d'engager une procédure d'acquisition sur la globalité des biens de la SCI du 34, rue Maurice Gunsbourg (parcelle AZ 70 et AZ 54).

C'est pourquoi, je vous propose de maintenir le périmètre de la première enquête parcellaire relative à l'opération Ivry-Confluences et donc de ne pas suivre les réserves relevées par le commissaire enquêteur dans ses conclusions. Les recommandations de celui-ci sont par contre respectées et font déjà l'objet de mise en œuvre.

P.J. : rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 8 novembre 2011.

¹ CLP : cahier des limites de prestations.

URBANISME

ZAC Ivry-Confluences

Maintien du périmètre d'enquête parcellaire n°1

Justification de la non prise en compte des réserves du commissaire enquêteur

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'expropriation et notamment ses articles R. 11-19 à R. 11-31,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme, modifiée en dernier lieu le 28 avril 2011,

vu sa délibération en date du 18 décembre 2008 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et les modalités de la concertation à mener,

vu sa délibération en date du 25 juin 2009 approuvant les objectifs d'aménagement poursuivis et les orientations programmatiques de l'opération Ivry-Confluences, le lancement d'une consultation par le choix d'un aménageur et sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prenant acte de l'engagement, à l'initiative du Maire d'Ivry-sur-Seine, d'une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le périmètre de l'opération Ivry-Confluences et approuvant les modalités de la concertation unique portant à la fois sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et sur la révision simplifiée du PLU,

vu ses délibérations en date du 24 juin 2010 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC dénommée Ivry-Confluences et à la révision simplifiée du PLU et portant avis favorable sur le dossier de création de cette ZAC et en demandant au Préfet la création,

vu l'ordonnance n° E09000184s/77 du 12 novembre 2010 du Tribunal administratif de Melun désignant M. Bernard Schaefer, demeurant 55, avenue de Ceinture – Créteil 94000, en qualité de commissaire enquêteur,

vu l'arrêté municipal en date du 16 novembre 2010 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), concernant l'opération Ivry-Confluences,

vu l'arrêté préfectoral n° 2010/7224 en date du 28 octobre 2010 créant la Zone d'Aménagement Concerté Ivry-Confluences,

vu sa délibération en date du 16 décembre 2010 désignant SADEV94 comme aménageur de la ZAC Ivry-Confluences,

vu le traité de concession d'aménagement signé avec SADEV94 le 3 janvier 2011,

vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur concernant l'enquête publique relative à la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant Ivry-Confluences et son avis favorable non assorti de réserves,

vu l'avis de la commission urbanisme en date du 6 mars 2011,

vu ses délibérations en date du 28 avril 2011 constatant l'intérêt général de l'opération de la ZAC « Ivry-Confluences » ayant SADEV94 comme aménageur et requérant auprès du Préfet du Val-de-Marne l'ouverture de la première enquête parcellaire relative à ladite opération,

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/2275 en date du 11 juillet 2011, déclarant d'utilité publique, au profit de la SADEV 94, l'opération d'aménagement Ivry-Confluences,

vu l'arrêté préfectoral n°2011/2385 du 18 juillet 2011 portant ouverture d'une enquête parcellaire pour l'aménagement de la ZAC Ivry-Confluences et désignant Monsieur Jean-Pierre Maillard, Commissaire enquêteur à cet égard,

vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur, Monsieur Jean-Pierre Maillard, en date du 8 novembre 2011, concernant l'enquête parcellaire ayant eu lieu du 19 septembre au 4 octobre 2011, et donnant un avis favorable sous réserves et assorti de recommandations concernant notamment les parcelles cadastrées section AS et AZ n°70,

considérant que le projet Ivry Confluences prévoit de constituer un maillage viaire dense qui fait aujourd'hui défaut au quartier Ivry Port et qu'ainsi, il est indispensable au développement du projet Ivry Confluences de maintenir la parcelle AS 70 dans le périmètre de la ZAC qui se situe sur un de ces maillages comme le reste du côté impair de la rue Ampère, contrairement à la réserve émise par le commissaire enquêteur dans son rapport du 8 novembre 2011,

considérant que la SCI du 34, rue Maurice Gunsbourg est propriétaire d'un tènement foncier regroupant les parcelles AZ 70 et AZ 54 et que la parcelle AZ 70 est nécessaire à la réalisation d'une voie nouvelle permettant le maillage des emprises industrielles imperméables situées le long de l'avenue Jean-Jaurès, que cette voie doit être réalisée en première phase de développement du projet Ivry Confluences puisqu'elle est nécessaire à la desserte de l'îlot 4A en cours de développement, et donc que le maintien de la parcelle AZ 70 en première phase d'acquisition est donc nécessaire afin de respecter d'une part, les objectifs de maillage de la ZAC Ivry Confluences, et d'autre part, les engagements de l'aménageur inscrit au Cahier des Charges de Cession de Terrain, contrairement à la réserve émise par le commissaire enquêteur dans son rapport du 8 novembre 2011,

DELIBERE

(par 31 voix pour, 4 voix contre et 9 abstentions)

ARTICLE 1 : DECIDE de maintenir, contrairement à l'avis du commissaire enquêteur en date du 8 novembre 2011, le périmètre d'enquête parcellaire n°1 tel que soumis à enquête.

ARTICLE 2 : PRECISE que cette position se justifie par les nécessités impératives de maintenir ces parcelles, tel qu'expliquées aux considérants relatés ci-dessus.

ARTICLE 3 : DEMANDE à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne de bien vouloir prononcer la cessibilité des parcelles telles que soumises à cette première enquête parcellaire, et demander à Monsieur le juge de l'expropriation de bien vouloir prendre à la suite de la transmission complète de ce dossier, son ordonnance d'expropriation.

RECU EN PREFECTURE

LE 21 FEVRIER 2012

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 22 FEVRIER 2012

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 17 FEVRIER 2012