

URBANISME**ZAC du Plateau**

Modification du périmètre de la ZAC

EXPOSE DES MOTIFS**I/ Historique du projet et objectif de l'opération**

Ivry-sur-Seine est traversée à l'Ouest par l'avenue de Verdun, anciennement RN 305, devenue RD5. Afin d'achever ce site propre, il s'est avéré nécessaire d'élargir à 40 mètres la route nationale dans sa partie nord-ivryenne.

Les acquisitions foncières n'avaient pu aboutir en raison de la forme en lanière des parcelles et du droit de délaissement qui obligeait l'Etat à acheter la totalité des parcelles, alors que seule la partie donnant sur la voie était nécessaire à son élargissement.

C'est dans ce cadre que la commune a entrepris de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il s'agissait aussi de réhabiliter l'image du site concerné par l'élargissement et de procéder au renouvellement urbain des cœurs d'îlot.

Par délibération du 23 mars 2006, le Conseil municipal approuvait la mise en œuvre 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 délibération du 21 décembre 2006, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création et désigné l'AFTRP¹ (devenue Grand Paris Aménagement) aménageur de cette ZAC. Ce dossier de création prévoyait un programme global, comprenant 116 000 à 128 000 m² de SHON, représentant 60 % de logements et 40 % d'activités et équipements.

La Ville a alors confié la réalisation de la ZAC du Plateau à l'AFTRP, conformément au traité de concession signé le 14 février 2007.

Par délibération du 18 décembre 2008, le Conseil municipal approuvait le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC. Celui-ci précise le programme global des constructions à réaliser dans la zone. Il comporte 119 000 m² de surface hors œuvre nette environ, dont 72 900 m² pour les logements, 4 500 m² pour les commerces, 32 000 m² pour les bureaux, 3 800 m² pour des activités, 4 500 m² pour des équipements hôteliers.

En termes de projet urbain, le principe retenu est de créer un front bâti le long de la RD 5 avec un alignement sur le futur élargissement, et des bâtiments implantés en peigne pour favoriser une porosité vers le tissu ancien. La forme urbaine valorise les vues transversales et le tissu existant en prévoyant des hauteurs bâties définies en lien avec les hauteurs des constructions existantes.

¹ Agence foncière et technique de la région parisienne

Le programme développe une mixité des fonctions avec 60 % de logements et 40 % d'activité, 5000 m² de commerces, des équipements et une mixité sociale, avec des logements répartis à 50 % en locatif social et 50 % en accession à la propriété, dont une partie en accession sociale (40 % de l'accession). La ZAC permet également de financer ou de créer des équipements et des espaces publics (10 classes d'une école, crèche, mail, place, rue).

II/ Evolution du périmètre de ZAC

Aujourd'hui, il s'agit de modifier le périmètre de la ZAC, par le biais d'une extension géographiquement limitée, qui représente moins de 8 200 m² de superficie.

L'extension du périmètre de la ZAC maintiendra la vocation de la zone, le programme supplémentaire envisagé respectera les proportions du dossier de création initial et les superficies consacrées à chacune des typologies de constructions. Les options fondamentales du parti pris urbain et environnemental initial seront conservées.

Bien que mineure, cette modification est toutefois essentielle à la cohérence de l'opération puisqu'elle permet d'intégrer, d'une part, le terrain de la ville de Paris (terrain situé au 117/119, avenue de Verdun) et trois parcelles sur la rue Buessard, et, d'autre part, les quatre parcelles situées le long du lot 13 de la ZAC du Plateau, rue Picard.

Concernant le terrain Ville de Paris, l'aménagement de la parcelle du 117/119, avenue de Verdun permet d'achever le renouvellement urbain autour du futur collège et le maillage viaire du secteur, de reconstituer des ateliers de la ville de Paris adaptés et d'essayer d'équilibrer financièrement les dépenses pour les collectivités, en cédant une partie du terrain ou un volume pour une opération de logements. Cela permet également de libérer des emprises sur la ZAC Ivry-Confluences.

L'espace public de la ZAC pourrait être prolongé vers la rue Buessard au niveau des n° 28 et 30 pour éviter d'avoir un espace public en « cul de sac » devant le futur collège et permettre d'achever le maillage viaire.

Le projet pourrait développer ainsi un programme mixte, respectant les équilibres initiaux de la ZAC, (activités et logements) selon un plan en U orienté vers le sud. La programmation pourra légèrement évoluer en fonction des besoins de la ville de Paris (entre 3 500 m² et 5 500 m² d'activités). Le nombre de logements familiaux sera apprécié en fonction des capacités d'accueil des équipements publics, notamment scolaires.

Concernant les parcelles de la rue Picard, leur intégration à la ZAC permettrait de reconstituer un front bâti de qualité dans le prolongement des logements de Logis-Transports du lot 13 de la ZAC, et de supprimer les nuisances du terrain abandonné (nombreuses plaintes des riverains, chiens dangereux...). Il s'agirait ainsi d'assurer un linéaire cohérent avec celui du périmètre initial de la ZAC.

Cette extension du périmètre induira une légère augmentation de la surface des constructions. Cette programmation pourra générer une participation au financement des équipements publics, notamment scolaires.

Le projet d'extension de la ZAC du plateau sur ces deux secteurs ainsi que les grandes orientations d'aménagement ont été présentés aux riverains le 10 mai 2017.

Une modification du plan local d'urbanisme (PLU) sera nécessaire avant le dépôt des permis de construire.

Pour le terrain de la ville de Paris, une participation du constructeur au financement des équipements sera à signer entre la ville et le maître d'ouvrage déposant le permis de construire, le terrain n'étant pas acquis par l'aménageur. L'objectif est que ce soit neutre financièrement pour la ville d'Ivry.

III/ Suites de la procédure

Un complément d'étude d'impact, sur la base des orientations de l'étude de faisabilité réalisée sur les parcelles à inclure dans la ZAC et des choix programmatiques affinés en matière d'équilibre habitat / emploi, mais aussi en matière d'équipements, sera réalisé fin 2017 afin de préparer la modification du dossier de réalisation de la ZAC, qui sera présenté pour approbation au 1^{er} trimestre 2018.

La modification de ce dossier de réalisation de la ZAC et l'adaptation du programme des équipements publics permettront de signer un avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement avec l'aménageur GPAM².

La mise en œuvre effective de la ZAC s'appuiera également sur une modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Au regard de la concertation déjà engagée et de la modification limitée de la ZAC, les actions d'échange avec le public et de montage de la modification du dossier de réalisation nécessitent quelques mois de procédures, dont l'approbation de la présente délibération constituera le point de départ.

Ainsi, il est proposé de modifier le périmètre de la ZAC pour y ajouter le terrain de la ville de Paris au 117/119, Verdun, trois parcelles de la rue Buessard (n° 28, 30, 32) et quatre parcelles de la rue Picard (n° 54, 56, 58, 60).

Aussi, au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver la modification du périmètre de la ZAC.

P.J. : plan du nouveau périmètre de la ZAC du Plateau

² GPAM : Grand Paris Aménagement

URBANISME

4) ZAC du Plateau

Modification du périmètre de la ZAC

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants,

vu sa délibération en date du 9 avril 2015 approuvant la modification du Plan local d'urbanisme,

vu la délibération du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 27 juin 2017 approuvant la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme d'Ivry-sur-Seine,

vu les arrêtés territoriaux du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre des 17 mai 2016, 20 juin 2016 et 1^{er} juin 2017 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme,

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 œuvre 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 ses délibérations du 21 décembre 2006 prenant acte du bilan de la concertation publique, approuvant le dossier de création de la 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 et l'AFTRP, lui confiant la réalisation de la ZAC du Plateau,

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

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/1383 en date du 22 avril 2011 déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement « ZAC du Plateau »,

vu l'arrêté préfectoral n° 2011/2654 en date du 4 août 2011 déclarant cessibles, au profit de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation de la ZAC du Plateau,

vu sa délibération du 28 juin 2012, approuvant la modification du programme des équipements publics,

vu sa délibération du 17 décembre 2015, approuvant la modification du périmètre de la ZAC, du programme des équipements publics et l'avenant n° 1 au traité de concession,

vu la séance de la Commission du développement de la Ville en date du 4 octobre 2017,

vu le plan, ci-annexé,

considérant l'intégration des rues Buessard et Picard à la ZAC afin de mutualiser les coûts de confortation des carrières sous voiries avec celle effectuée pour la ZAC,

considérant que la modification du périmètre de la ZAC est essentielle à la cohérence urbanistique de l'opération, en ce qu'elle permettrait, d'une part, d'achever le renouvellement urbain autour du futur collège et le maillage viaire du secteur de la ville de Paris, et, d'autre part, elle permettrait de reconstituer un front bâti de qualité dans le prolongement du lot 13 de la ZAC,

considérant que, pour achever la requalification urbaine du quartier, il convient d'étendre la ZAC aux secteurs suivants :

- 1 terrain au 117/119, avenue de Verdun,
- 3 parcelles rue Buessard,
- et 4 parcelles rue Picard,

considérant qu'en égard à l'aspect circonscrit du périmètre devant être intégré au périmètre initial de la ZAC, cette modification n'affecte ni la nature (vocation initiale de la zone) ni les options essentielles de l'opération initiale (programmation, typologie, parti pris),

considérant qu'il convient, dès lors, d'étendre le périmètre de ZAC,

considérant qu'il convient de lancer les études nécessaires à l'adaptation de l'étude d'impact préalable à la modification du dossier de réalisation de la ZAC,

DELIBERE

par 38 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE 1 : MODIFIE le périmètre de la ZAC du Plateau en ajoutant la parcelle située au 117/119 avenue de Verdun, les parcelles situées au n° 28, 30, 32, rue Buessard et les parcelles situées au n° 54, 56, 58, 60, rue Picard à Ivry-sur-Seine.

ARTICLE 2 : 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 un journal diffusé dans le Département, conformément à l'article R 311 -5 du Code de l'Urbanisme.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 26 OCTOBRE 2017

RECU EN PREFECTURE

LE 26 OCTOBRE 2017

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 OCTOBRE 2017