

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

VILLE D'IVRY-SUR-SEINE

Zone d'Aménagement Concerté Ivry-Confluences

Déclarée d'Utilité Publique le 11 juillet 2011 prorogé par arrêté du 26 mai 2016

ENQUETE PARCELLAIRE COMPLEMENTAIRE SECONDE PHASE

(Seconde phase d'acquisitions foncières)

NOTE DE SYNTHESSES

1. CONTEXTE JURIDIQUE

Vu les articles R. Article R131-3à R. R. 132-3du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le décret n° : 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'EPT 12 dont le siège est à Vitry Sur Seine

Vu la Grande Opération d'Urbanisme d'Intérêt National (OIN) "Orly-Rungis-Seine-Amont" dont le principe a été arrêté par l'Etat lors du Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire (CIADT) du 6 mars 2006 ;

Vu le décret n°2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Orly-Rungis-Seine-Amont ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Orly-Rungis-Seine-Amont en date du 6 avril 2009 approuvant un projet stratégique directeur formalisant les ambitions et les grandes orientations de développement urbain du territoire de l'OIN ;

Vu les 5 périmètres stratégiques de l'OIN parmi lesquels figure le périmètre Ivry-Confluences à Ivry-sur-Seine ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Ivry-sur-Seine approuvé par délibération du conseil municipal du 22 janvier 2004 et modifié par délibérations en date des 16 décembre 2004, 22 juin 2006, 24 mai 2007, 31 janvier 2008, 16 avril 2009, 21 octobre 2010, 28 avril 2011, 19 décembre 2013, 21 mars 2014, et du Conseil Territorial du 12 avril 2016 et du 19 décembre 2017

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine en date du 15 février 2007 arrêtant le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels de l'opération d'aménagement Avenir-Gambetta (Ivry-Confluences est la traduction opérationnelle du projet urbain Avenir-Gambetta) et portant attribution de la convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération à SADEV 94 (Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Développement du Val-de-Marne) ;

Vu la convention de concession d'aménagement entre la Ville d'Ivry-sur-Seine et SADEV 94 en date du 7 mars 2007 destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles SADEV 94 réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine en date du 25 juin 2009 approuvant d'une part les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation unique portant sur l'opération d'aménagement en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et la révision simplifiée du PLU et d'autre part le lancement de la procédure de mise en concurrence pour la désignation du concessionnaire de la ZAC ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine en date du 24 juin 2010 tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Ivry-Confluences et à la révision simplifiée du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine en date du 24 juin 2010 approuvant le dossier de création de la ZAC et autorisant le Maire à demander au Préfet du Val-de-Marne la création de la ZAC ;

Vu l'arrêté du Préfet du Val-de-Marne n° 2010/7224 en date du 28 octobre 2010 portant création de la ZAC Ivry-Confluences ;

Vu l'arrêté du Maire de la Ville d'Ivry-sur-Seine en date du 16 novembre 2010 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur un projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à l'intérieur de la ZAC Ivry-Confluences ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine du 16 décembre 2010 désignant la SADEV 94 concessionnaire de la ZAC Ivry-Confluences ;

Vu la concession d'aménagement signée le 3 janvier 2011 par la Ville d'Ivry-sur-Seine et SADEV 94 portant sur la mise en œuvre de la ZAC Ivry-Confluences et précisant notamment que, parallèlement à toutes négociations en vue de l'acquisition amiable des terrains, l'aménageur pourra sous réserve de l'accord de la Collectivité concédante, mettre en œuvre une procédure d'expropriation ;

Vu les articles L. 5219-1 II, L. 5219-5 IV et L. 5211-5 III du code général des collectivités territoriales, ainsi que de la délibération du conseil de la métropole du Grand Paris du 8 décembre 2017, ayant pour conséquence que la commune d'Ivry-sur-Seine n'est plus, depuis le 1er janvier 2018, compétente pour réaliser la ZAC Ivry Confluences et que l'EPPT Grand-Orly Seine Bièvre se substitue à elle, à cette date, en qualité de concédant de l'opération,

Vu l'avenant numéro 1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC IVRY CONFLUENCES signés le 19 novembre 2018 entre l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et Sadev 94 en présence de la Commune d'Ivry-Sur-Seine, prenant acte de la substitution à compter du 1er janvier 2018, de la commune d'Ivry Sur Seine par l'EPPT Grand Orly Seine Bièvre en qualité de concédant de l'aménagement de la ZAC IVRY CONFLUENCES

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 décembre 2010 au 24 janvier 2011 inclus ;

Vu le rapport du commissaire enquêteur Bernard Schaeffer du 28 février 2011 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine du 28 avril 2011 approuvant la révision simplifiée du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine du 28 avril 2011 constatant l'intérêt général de l'opération de la ZAC Ivry-Confluences et sollicitant le Préfet pour déclarer d'utilité publique la réalisation de cette ZAC ;

Vu l'arrêté préfectoral 2011/2275 du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique la Zone d'Aménagement Concerté « Ivry-Confluences », au profit de la société Sadev 94, en vue de l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers afférents, notamment par la procédure d'expropriation,;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016/1699 du 26 mai 2016 prorogeant l'arrêté préfectoral n°2011/2275 du 11 juillet 2011 déclarant d'utilité publique la Zone d'Aménagement Concerté « Ivry-Confluences », au profit de la société Sadev 94, en vue de l'acquisition des immeubles et droits réels immobiliers afférents, notamment par la procédure d'expropriation,

2. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE PARCELLAIRE

La réalisation du projet se déroulera jusqu'au 3 janvier 2031, au fur et à mesure de la libération des terrains. Trois grandes phases sont prévues en fonction des possibilités de mobilisation foncière et dans une logique cohérente de développement urbain. Chacune de ces phases donne lieu à une programmation équilibrée de logements, locaux tertiaires et d'activités, équipements.

Les négociations amiables des terrains compris dans le périmètre de déclaration d'utilité publique se poursuivront en parallèle de la procédure de cessibilité des terrains.

L'opération Ivry-Confluences fera l'objet d'enquêtes parcellaires successives jusqu'à la réalisation complète du projet en 2031. La présente enquête parcellaire vient compléter la première qui s'est déroulée du 19 septembre au 4 octobre 2011, la seconde enquête qui s'est déroulée du 28 novembre 2016 au 12 décembre 2016 ainsi que de la troisième qui s'est déroulée du 12 novembre au 3 décembre 2019.

Elle a pour but, d'une part de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise de la déclaration d'utilité publique et ayant vocation à être rendus cessibles et d'autre part d'identifier exactement les propriétaires situés dans l'emprise de la ZAC IVRY CONFLUENCES.

Elle concernera donc les parcelles cadastrées AV 78 ; AT 49 ; E 46 et E8 ; AQ 9 ; AV 44 ; AT 13 ; AT 14, AT 15 et AS 128.

3. OBJET DE L'OPERATION

Situé au centre et au Sud du quartier Ivry-Port, le secteur Ivry-Confluences est singulier par sa morphologie urbaine à dominante industrielle composée de grandes emprises foncières. Il est caractérisé tant par d'exceptionnelles potentialités urbaines et architecturales que par sa situation stratégique entre deux axes Nord-Sud majeurs à l'échelle de l'Ile-de-France (les voies ferrées et la Seine), et dans le prolongement immédiat du quartier d'Ivry-Port-Nord et du 13^{ème} arrondissement de Paris en plein développement économique et urbain.

Le secteur Ivry-Confluences est appelé à devenir un pôle de développement urbain qui associe l'ensemble des composantes du développement durable : le développement économique, social et environnemental. L'opération d'aménagement Ivry-Confluences s'inscrit dans le périmètre de l'OIN « Orly-Rungis-Seine-Amont ». La ZAC, mode opératoire retenu par la Ville pour réaliser l'aménagement du secteur Ivry-Confluences, a par conséquent été créée par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2010.

La ZAC permet de réaliser les objectifs suivants :

- développer un nouveau quartier de ville résolument mixte avec de l'habitat, des activités économiques, des équipements, du commerce, dont la diversité, à la fois de typologie d'activités, de logement et de population sera à l'image des autres quartiers de la ville,
- conforter et diversifier le tissu urbain du secteur Est de la ville le long de la Seine, en maillant entre eux les différents quartiers existants,
- créer une grande proximité entre fonctions urbaines et inciter à l'utilisation des transports en commun.

Le parti d'aménagement retenu s'appuie sur :

- la restructuration et la requalification des espaces publics en vue de créer un nouveau maillage au sein du quartier mais aussi avec les tissus urbains environnant le quartier Ivry-Confluences,
- une densité urbaine forte au service du rapprochement entre habitat/emplois et pôle de transports en commun,
- une urbanisation multifonctionnelle pour une intégration urbaine réussie,
- une valorisation environnementale du quartier recherchée dans la priorité donnée aux liaisons douces et aux transports en commun, l'intégration végétale du quartier et le choix d'un urbanisme dense et multifonctionnel économe en ressources.

Par sa localisation, son échelle et sa diversité programmatique, le projet apporte une contribution significative à l'ambition de la commune de répondre aux besoins de sa population et aux enjeux régionaux de construction de logements et de rééquilibrage du développement économique entre l'Ouest et l'Est de la métropole.

Ce projet de rénovation urbaine répond aux exigences de développement durable, de haute qualité environnementale et d'une concertation innovante et pérenne mise en place par la commune d'Ivry-sur-Seine bien en amont de la phase opérationnelle.

La SADEV 94 a été désignée concessionnaire de la ZAC par délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Ivry-sur-Seine en date du 16 décembre 2010.

Le programme prévisionnel de la ZAC Ivry-Confluences porte sur la construction de 1,3 millions de m² de SHON, répartis à 50% pour des activités économiques diversifiées (commerce, bureau, industrie, artisanat, entrepôt,...), 40% pour du logement (logements en accession, logements sociaux, logements non familiaux) et 10% en équipements publics ou d'intérêt collectif.

La concession d'aménagement prévoit que l'aménageur de la ZAC devra acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie de l'expropriation ou de la préemption.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Comme indiqué ci-dessus, l'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles ou des lots de copropriété à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

Elle consistera en une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie. Cette information est portée à connaissance par pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chaque propriétaire concerné par l'enquête.

En cas de pli non réceptionné ou de domicile inconnu, l'information est portée à connaissance par signification à la dernière adresse connue, ainsi que par voie d'affichage administratif en Mairie.

Pendant le déroulement de l'enquête, les intéressés ont la possibilité :

- de consigner leurs observations sur le registre d'enquête parcellaire ;
- de les adresser par écrit au Maire qui les joint au registre ;
- de les adresser au commissaire enquêteur.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

ANNEXE 1

Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 juillet 2011

ANNEXE 2

Arrêté de prorogation de la
Déclaration d'Utilité Publique en date du 26 mai 2016