

VILLE D'ISSY LES MOULINEAUX

CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU JEUDI 3 OCTOBRE 2013

N° 18

OBJET : URBANISME - Approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur Léon Blum.

Monsieur Christophe PROVOT, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme, expose au Conseil Municipal ce qui suit :

Le secteur Léon Blum, d'une superficie d'environ 20 ha, est constitué principalement de deux typologies d'occupation.

La fonction « Habitat » prédomine largement dans ce périmètre avec la présence d'un parc social appartenant essentiellement à Seine Ouest Habitat, ainsi qu'un secteur pavillonnaire, à l'Est des arches.

La fonction « Activités » représentée notamment par la pépinière d'entreprise dite « Technopolis », située rue Jean-Jacques Rousseau, participe quant à elle au dynamisme économique du secteur et, plus largement, du territoire communal, en lien avec les commerces de proximité présents dans ce quartier.

C'est dans ce contexte urbain que la mise en service d'une gare du Grand Paris Express (GPE), « ISSY RER » est programmée en 2020. Facilement repérable et très accessible, la gare constituera l'élément central de la place Léon Blum, participant pleinement à la revalorisation du site.

La gare « ISSY RER » est aujourd'hui en correspondance avec le RER C et avec les lignes de bus RATP et TUVIM, d'autres correspondances sont projetées dans le cadre de l'arrivée du GPE, notamment le prolongement de la ligne 12 du métro.

Dans ce cadre, la Société du Grand Paris va lancer l'enquête publique relative à la Ligne Rouge, aujourd'hui nommée ligne n° 15 Sud, qui débutera le 7 octobre pour finir le 18 novembre 2013 et au cours de laquelle les Isséens seront invités à s'informer et s'exprimer sur ce projet de transport en commun.

Par délibération du 11 avril 2013, le Conseil municipal a approuvé l'instauration d'un périmètre d'études et de concertation sur le secteur Léon Blum. Plusieurs thèmes de réflexions furent alors identifiés, à savoir :

- créer une centralité autour de la gare « Issy RER » et revaloriser l'espace public et le tissu urbain,
- réaliser les objectifs de logements inscrits dans le CDT, soit environ 1 000 logements,
- requalifier l'îlot Garibaldi, angle Garibaldi/Rousseau, composé d'immeubles de bureaux anciens,
- reconfigurer ce secteur en un pôle d'échange, grâce à une offre commerciale redéveloppée et des transports en commun modernisés.

Dès lors, les premières études ont permis de constater que le parc immobilier ne répondait souvent plus aux exigences environnementales et architecturales. En effet, le bâti paraît

dégradé et obsolète. En outre, la hauteur des bâtiments allant de 6 à 24 mètres renforce l'hétérogénéité de ce secteur.

Dans ce cadre, une convention a été signée avec l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine afin de permettre la réhabilitation de deux secteurs : celui du « 99 bis-105 bis avenue de Verdun », et du secteur « Briand-Verdun ».

Concernant les locaux d'activités, le parc existant qui est aujourd'hui vétuste et ne répond plus aux normes d'efficacité énergétique doit faire face à des enjeux majeurs de modernisation et de compétitivité.

Ainsi la restructuration du secteur « Léon Blum » sera menée dans le cadre d'une réflexion globale dont les objectifs seront de :

- permettre à la Société du Grand Paris de réaliser la gare « Issy-RER » dans le calendrier imposé par l'Etat dans le cadre de la ligne 15 du Grand Paris Express,
- assurer une densification afin de contribuer à l'accroissement du nombre de logements et contribuer à atteindre les objectifs stipulés dans la loi du Grand Paris,
- assurer la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal,
- redonner un nouveau souffle aux quartiers existants et créer une nouvelle polarité autour de la place Léon Blum, tout en la raccordant au cœur d'Issy-les-Moulineaux,
- réussir une mixité fonctionnelle et sociale et adapter et/ou créer les équipements publics satisfaisant les nouveaux besoins,
- ouvrir le quartier sur son environnement et assurer un lien entre les quartiers du haut et du bas d'Issy.

Afin de permettre une unité cohérente à la réalisation de cette opération d'aménagement, il est proposé de recourir à la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Une procédure de mise en compatibilité du PLU par le biais d'une déclaration de projet est également nécessaire afin d'harmoniser et adapter les règles de ce secteur.

En application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la procédure de ZAC et la mise en compatibilité du PLU feront l'objet d'une concertation unique, dont les modalités seront les suivantes :

- une exposition publique,
- la consultation des conseils de quartier concernés,
- une réunion publique,
- un article dans le journal local Point d'appui et sur le site Internet de la ville.

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir approuver les objectifs ainsi que les modalités de concertation ci-dessus exposés.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-14, L.123-14-2, L.300-2,

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 8 décembre 2005, modifié par délibérations du Conseil municipal en date des 11 décembre 2008, 15 avril 2010 et 10 février 2011, révisé par délibération du Conseil municipal en date du 15 avril 2010 et 12 avril 2012,

Vu le plan périmétral annexé à la présente délibération,

La Commission municipale de l'Urbanisme, du Développement Durable et des Espaces publics s'étant réunie le 16 septembre 2013,

Entendu cet exposé,

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE les objectifs énumérés ci-dessous :

- permettre à la Société du Grand Paris de réaliser la gare « Issy-RER » dans le calendrier imposé par l'Etat dans le cadre de la ligne 15 du Grand Paris Express,
- assurer une densification afin de contribuer à l'accroissement du nombre de logements et contribuer à atteindre les objectifs stipulés dans la loi du Grand Paris,
- assurer la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal,
- redonner un nouveau souffle aux quartiers existants et créer une nouvelle polarité autour de la place Léon Blum, tout en la raccordant au cœur d'Issy-les-Moulineaux,
- réussir une mixité fonctionnelle et sociale et adapter et/ou créer les équipements publics satisfaisant les nouveaux besoins,
- ouvrir le quartier sur son environnement et assurer un lien entre les quartiers du haut et du bas d'Issy.

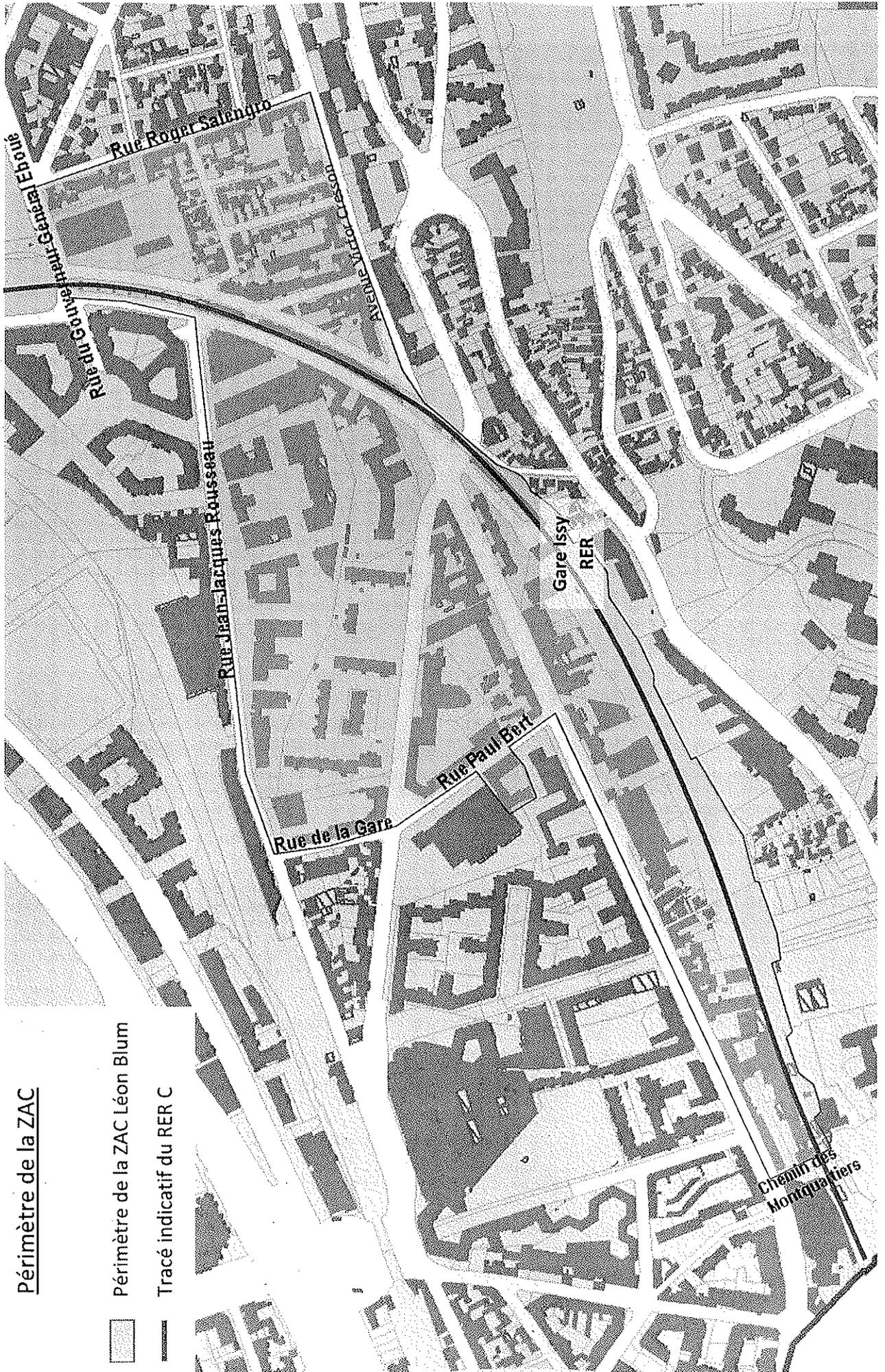
APPROUVE les modalités de concertation suivantes :

- une exposition publique,
- la consultation des conseils de quartier concernés,
- une réunion publique,
- un article dans le journal local Point d'appui et sur le site Internet de la ville.

Périmètre de la ZAC

— Périmètre de la ZAC Léon Blum

— Tracé indicatif du RER C



VILLE D'ISSY LES MOULINEAUX

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU JEUDI 3 OCTOBRE 2013

N° 20

OBJET : URBANISME - Modification des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Cœur de Ville.

Monsieur Christophe PROVOT, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme, expose au Conseil Municipal ce qui suit :

Par délibération en date du 9 décembre 2004, les objectifs et les modalités de la concertation préalable de la ZAC Cœur de ville ont été actés. Le Conseil municipal a ensuite approuvé le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville par délibération en date du 8 décembre 2005. L'aménagement de cette ZAC a été confiée à la SPLA Arc de Seine Aménagement (devenue SPL Seine Ouest Aménagement) dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 6 mai 2010.

Ce projet prévoyait une constructibilité totale de 83 500 m² SHON répartie comme suit :

- 50 000 m² SHON de bureaux afin de répondre aux besoins du CNET et de France Télécom
- 30 000 m² SHON de logements, dont 25 % de logements sociaux
- 3 500 m² à 10 000 m² SHON de commerces, en fonction de la programmation définitive de France Télécom.

Ce site de 3 hectares, entre Corentin Celton et Mairie d'Issy, est délimité par les rues du Général Leclerc, Horace Vernet, Victor Hugo et l'avenue de la République. Propriété de la Caisse des Dépôts, il accueille actuellement les activités d'Orange Labs. Or, depuis l'élaboration du projet, Orange a annoncé son départ vers son futur campus à Châtillon en 2016.

Cette décision récente intervient alors même que l'aménagement du territoire isséen dans son ensemble connaît à la fois l'aboutissement de projets phares et l'éclosion de projets nouveaux.

Deux éco-quartiers, le Fort et Bords de Seine, ont d'ores et déjà émergé donnant un nouveau souffle à des sites marqués par un passé militaire ou industriel. De nouvelles opérations vont, par ailleurs, redessiner les contours du Cœur de Ville. L'une de ses entrées majeures sera transformée avec la ZAC du Pont d'Issy, tandis que le secteur Léon Blum fera prochainement l'objet d'un réaménagement qui lui donnera une nouvelle attractivité, notamment par le doublement de l'offre de logements. L'implantation des futures gares du Grand Paris Express, combinée à l'extension prévue de la ligne 12 - il s'agira d'un des plus grands pôles d'échange multimodal d'Ile-de-France - viendra irriguer cet ensemble en démultipliant l'offre de transports.

Le projet Cœur de Ville doit donc évoluer pour s'insérer naturellement dans cet élan. Ambitieux, porteur d'une vision cohérente à l'échelle d'Issy-les-Moulineaux et du Grand Paris, attractif et résolument ouvert sur le reste du territoire, il donne l'extraordinaire opportunité de rapprocher les quartiers Mairie d'Issy et Corentin Celton et, plus largement,

de renouer les liens de la ville avec son centre, voire de la ville avec son fleuve. En ce sens, il s'agit bien de régénérer le « cœur battant » isséen.

Occasion d'une approche globale et partagée, il offre, en outre, le moment d'une réflexion laissant une large place aux circulations douces, à une voirie apaisée et intégrant, notamment, le réaménagement de la place de l'Hôtel de ville et de la gare routière.

Associant les Isséens à cette réflexion et afin de partager leur vision sur l'avenir de ce quartier et du reste de la ville, une grande démarche participative a été engagée au début de l'année 2013. Durant plusieurs mois les « Conversations citoyennes » ont permis à chacun d'exprimer son ambition pour la ville, au travers d'un dispositif innovant, en ligne sur internet. Tous les Isséens ont pu ainsi contribuer à dessiner la ville de demain, en partageant tout au long de cette démarche, ponctuée par de nombreux moments d'échanges et de rencontres, leur vision sur les déplacements, le logement, le travail, les divertissements, etc.

Les « Conversations citoyennes » ont fait l'objet d'une grande restitution publique, le lundi 24 juin 2013. Plus de 1 700 habitants ont participé à cette grande consultation et près de 5 000 contributions et suggestions ont été enregistrées, preuve de l'implication des Isséens dans l'avenir de leur ville et plus particulièrement dans l'aménagement du site Hugo/Vernet, dit du « CNET ».

En complément de cette réflexion, le Président de la Région Ile-de-France, Jean-Paul HUCHON, par lettre du 11 septembre 2013, a manifesté son intention de regrouper ses implantations parisiennes à Issy-les-Moulineaux, notamment sur le site libéré par Orange.

L'importance de cet enjeu pour la ville, combinée à la prise en compte des aspirations exprimées par les Isséens dans le cadre des « Conversations Citoyennes », conduit à déterminer de nouveaux objectifs relatifs à l'aménagement de ce secteur central Hugo/Vernet :

- Organiser la réappropriation du centre par les habitants, en particulier en ouvrant le site et renouer les liens entre la ville et son centre afin d'en faire le « cœur battant » d'Issy.
- Permettre la complémentarité entre l'accroissement de l'activité et de l'emploi demandé par les Isséens et l'intérêt public qui commande d'accueillir une structure emblématique.
- Développer une offre commerciale ambitieuse correspondant aux vœux des Isséens, en complément et en synergie avec les pôles commerciaux situés à proximité.
- Accroître le potentiel de logements qu'offrira la densification du futur quartier Léon Blum, et notamment en matière d'accession sociale à la propriété.
- Optimiser l'impact du projet sur le trafic automobile en s'appuyant sur la remarquable connexion du site aux réseaux de transports en commun, et faciliter particulièrement les flux piétons et les circulations douces.
- Offrir un nouvel espace public de qualité, aux abords régénérés, en instaurant une continuité paysagère de liaisons vertes et promenades plantées.
- Créer un nouvel Eco-quartier marquant pour le centre ville en anticipant, autant que faire se peut, sur les exigences futures en matière de développement durable.

Le PLU actuel ne permettant pas de répondre à ces nouveaux objectifs, il est nécessaire d'adapter les documents existants par la mise en œuvre d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Cette adaptation permettra à terme de définir un nouveau projet, susceptible d'atteindre une surface de plancher de près de 100 000 m² :

- 70 000 m² de surface de plancher permettant l'implantation du Conseil régional d'Ile-de-France.
- 20 000 m² de surface de plancher à usage commercial.
- 10 000 m² de surface de plancher de logements dont une partie sociale.

En application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, la procédure de ZAC et la mise en compatibilité du PLU feront l'objet d'une concertation unique, dont les modalités seront les suivantes :

- une exposition publique,
- une réunion publique,
- une réunion du conseil de quartier concerné,
- un article dans le journal local Point d'appui et sur le site Internet de la ville.

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir approuver les objectifs, ainsi que les modalités de concertation ci-dessus exposés.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-2, L 311-1 et suivants, L. 123-14 et L. 123-14-2,

Vu le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 8 décembre 2005, modifié par délibérations du Conseil municipal en date des 11 décembre 2008, 15 avril 2010 et 10 février 2011, révisé par délibération du Conseil municipal en date du 15 avril 2010 et 12 avril 2012,

Vu la délibération du 9 Décembre 2004 portant sur la convention pour l'étude et l'aménagement de « l'ilot central Hugo-Vernet » et l'approbation des objectifs et des modalités de la concertation préalable,

Vu la délibération du 8 Décembre 2005 portant sur la création de la ZAC Cœur de Ville et l'approbation du dossier de création,

Vu la délibération du 7 Décembre 2006 portant sur la révision simplifiée du PLU relative à la ZAC Cœur de Ville, l'approbation des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation, ainsi que la Délibération du 3 Juillet 2008 portant sur la révision simplifiée du PLU relative à la ZAC Cœur de Ville et l'approbation des nouveaux objectifs (procédure non aboutie),

Vu la Délibération du 4 Février 2010 portant sur la résiliation de la convention d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville conclue avec la SEMADS et l'approbation d'une concession d'aménagement avec la SPLA Arc de Seine Aménagement,

Vu le courrier du Conseil régional d'Ile-de-France en date du 11 septembre 2013 relatif au regroupement de ses implantations parisiennes,

La Commission municipale de l'Urbanisme, du Développement Durable et des Espaces publics s'étant réunie le 16 septembre 2013,

Entendu cet exposé,

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE les objectifs définis ci-dessus.

APPROUVE les modalités de concertation suivantes :

- une exposition publique
- une réunion publique,
- une réunion du conseil de quartier concerné,
- un article dans le journal local Point d'appui et sur le site Internet de la ville.

AUTORISE Monsieur le Maire à ouvrir la concertation préalable au projet de modification du dossier de création de la ZAC.