CONSEIL MUNICIPAL DU 17 MAI 2016

URBANISME

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE SUR LE SECTEUR DIT DE LA CYPRENNE EN VUE DE LA REALISATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT MIXTE

Note de présentation

Rapporteur : M. Bertiaux

Par délibération n°2016-32 du 30 mars 2016, le Conseil municipal sollicitait auprès de Monsieur le Préfet de l'Essonne une déclaration d'utilité publique et un arrêté de cessibilité en vue d'une opération d'aménagement sur le secteur dit de la Cyprenne, et autorisait le Maire à acquérir, au besoin par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, tout ou partie des propriétés visées.

Or le secteur visé comportait une erreur matérielle, incluant des parcelles privées de la commune et une emprise identifiée pour laquelle une DUP a déjà été sollicitée par le département de l'Essonne. Il convient donc de rapporter la délibération susvisée et de soumettre à l'assemblée ce nouveau document.

Le secteur dit de la Cyprenne, est situé au Sud de la Commune d'Orsay, en entrée de ville depuis les RN 118 et RD 446. Le terrain est constitué d'une emprise publique d'environ 1,5 ha et de propriétés privées de deux ordres : d'une part une friche commerciale sur environ 11 500 m² et d'autre part 4 parcelles de faibles dimensions occupées par des éléments de voirie publique.

En novembre 2014, le groupe Mobilier Européen RAPP, occupant historique du site, est mis en liquidation judiciaire. Le site est libéré suite à la vente du magasin et du terrain. La commune a exercé son droit de préemption urbain en date du 19 décembre 2014. Déférée au TA par l'acquéreur évincé, la SCI GFDI 87 Orsay, la décision de préemption est annulée en première instance. Elle est actuellement suspendue au jugement en appel attendu au cours de l'année 2016. En novembre 2015, la SCI GFDI 87 Orsay a finalement acquis les terrains privés appartenant à la SCI La Vauclusienne dans le but d'y installer une grande surface commerciale de l'enseigne « Grand Frais ».

Par une délibération du 1er avril 2015, le Conseil Municipal a décidé l'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur de la Cyprenne, prenant en considération le projet de réalisation d'une opération d'aménagement sur ce secteur et permettant que soient étudiées l'opportunité et les conditions d'une évolution qualitative et cohérente du secteur. La municipalité s'est donc donné les moyens de réfléchir à un projet permettant de requalifier son entrée de ville et redynamiser ce secteur urbain important pour la ville et l'agglomération.
Outre ce périmètre d'étude, la révision du PLU, actuellement en cours, a permis d'identifier l'entrée de ville du quartier de Mondétour comme un enjeu au sein du nouveau PADD porté au débat lors du conseil municipal du 9 décembre 2015.

A cette étape, et avant des études plus fines et une large concertation, la commune se donne pour le secteur dit de la Cyprenne les objectifs d'aménagement suivants :

- Développer un ensemble mixte de logements familiaux, de services (EPHAD, crèche, maison médicale, ...), activités économiques et/ou commerces de proximité et d'équipements publics ;
- Favoriser la mixité sociale par la création d'environ 200 logements diversifiés dont 30% de logements locatifs sociaux et un programme en accession maîtrisée afin de faciliter le parcours résidentiel ;
- Favoriser une réflexion urbaine et environnementale par une démarche éco-innovante (bâtiments à haute qualité environnementale, gestion des déchets organiques, ...) ;
- Aménager l'articulation entre un nouvel ensemble urbain et le quartier de Mondétour, notamment par une offre de services complémentaire de la polarité existante
- Intégrer l'ensemble à son environnement urbain : requalification de l'entrée de ville et création d'une ambiance urbaine animée ;
- Prendre en compte la proximité de la Zone d'Activité de Courtaboeuf : réfléchir à une offre de logements et de services en lien avec le bassin d'emploi ;
- Accompagner le réaménagement du rond-point de Mondétour en lien avec les services du conseil départemental par une réflexion sur la trame viaire permettant un apaisement de la circulation.

Le projet d'aménagement du secteur dit de la Cyprenne s'inscrit donc dans la politique communale d'aménagement actée par la révision du PLU mais répond également à des enjeux d'échelle supérieure (SDRIF / OIN Paris-Saclay / programme de requalification de la ZA de Courtaboeuf / réaménagement du diffuseur des Ulis).

Afin d'assurer la réalisation de ce projet, il semble nécessaire de recourir à une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) permettant la maitrise du foncier privé du secteur dit de la Cyprenne (au besoin par voie d'expropriation) et une large concertation publique.

L'acquisition du foncier est estimé, conformément à l'estimation des Domaines, à environ 4 millions d'€uros, finançables grâce à un prêt Gaïa (adapté au portage foncier) de la Caisse des Dépôts qui a déjà délivré un accord de principe.

Il est donc proposé de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique sur les terrains privés restant à maîtriser du secteur dit de la Cyprenne pour permettre la réalisation du projet d'aménagement dont les premiers objectifs ont été détaillés plus haut. Il est ici précisé que la préexistence d'une DUP sollicitée par le Département de l'Essonne pour le réaménagement du diffuseur des Ulis nécessite qu'il en soit tenu compte, expliquant que les emprises identifiées ne correspondent pas toujours aux limites parcellaires.

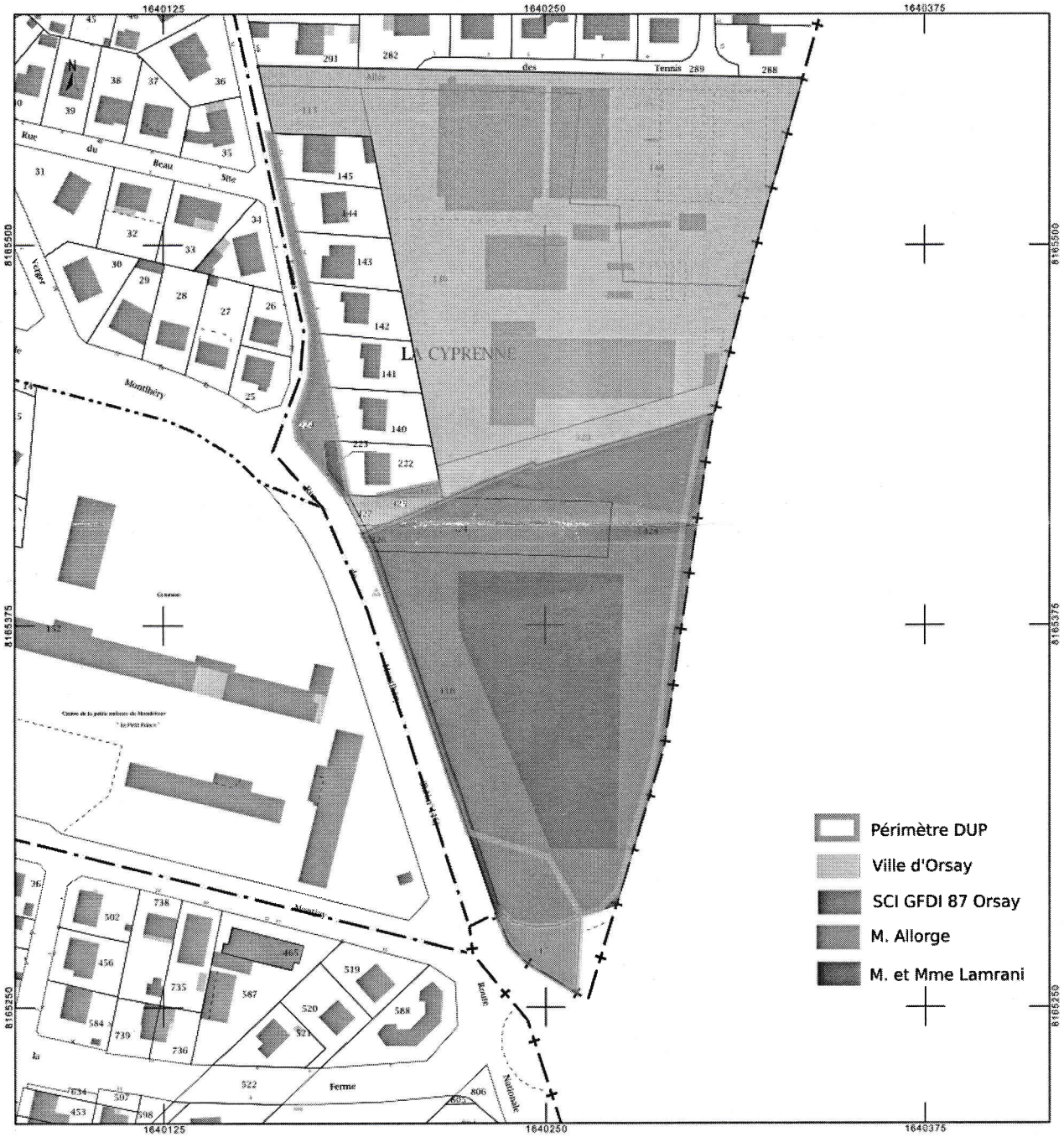
Cette procédure, menée par l'Etat à la demande de la commune, se caractérise par la mise en œuvre conjointement :

- d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, afin de caractériser l'utilité publique de l'opération ;
- d'une enquête parcellaire, visant d'une part à identifier précisément les propriétaires concernés et d'autre part à leur assurer une pleine information sur la procédure en cours.

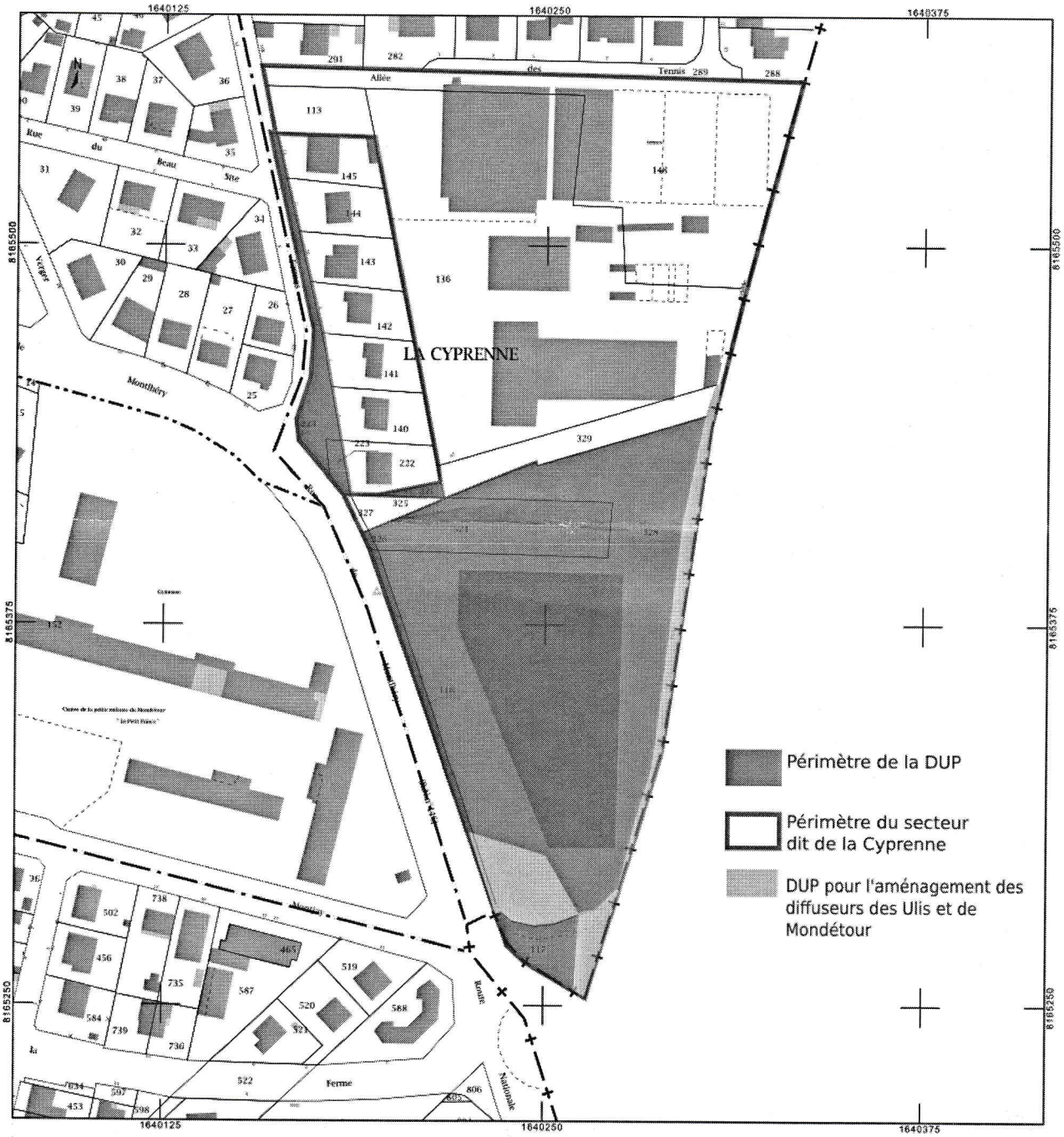
Pour ce faire, il est également proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à saisir le Préfet de l'Essonne, pour lui demander de prescrire ces deux enquêtes, et à signer tous les documents nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet et de ces procédures.

Tableau récapitulatif des propriétaires fonciers du périmètre de DUP :

Propriétaire foncier	Parcelles	Surfaces
M. Allorge	AO 117	406 m²
M. Allorge	AO 221	47 m²
M. Allorge	AO 224	435 m²
	TOTAL M. Allorge	*888 m²*
M. & Mme Lamrani	AO 223	79 m²
	TOTAL M. et Mme Lamrani	*79 m²*
SCI GFDI 87 Orsay	AO 118	229 m²
SCI GFDI 87 Orsay	AO 324	1 294 m²
SCI GFDI 87 Orsay	AO 326	14 m²
SCI GFDI 87 Orsay	AO 328	9 192 m²
	TOTAL SCI GFDI 87 Orsay	*10 729 m²*
	TOTAL	11 696 m²



Plan des propriétaires fonciers intégrés dans le périmètre d'études du secteur dit de la Cyprenne
(cf : délibération 2015-35 du 1er avril 2015)
(source : cadastre.gouv.fr)



Plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique
(source : www.cadstre.gouv.fr)

ANNEXES

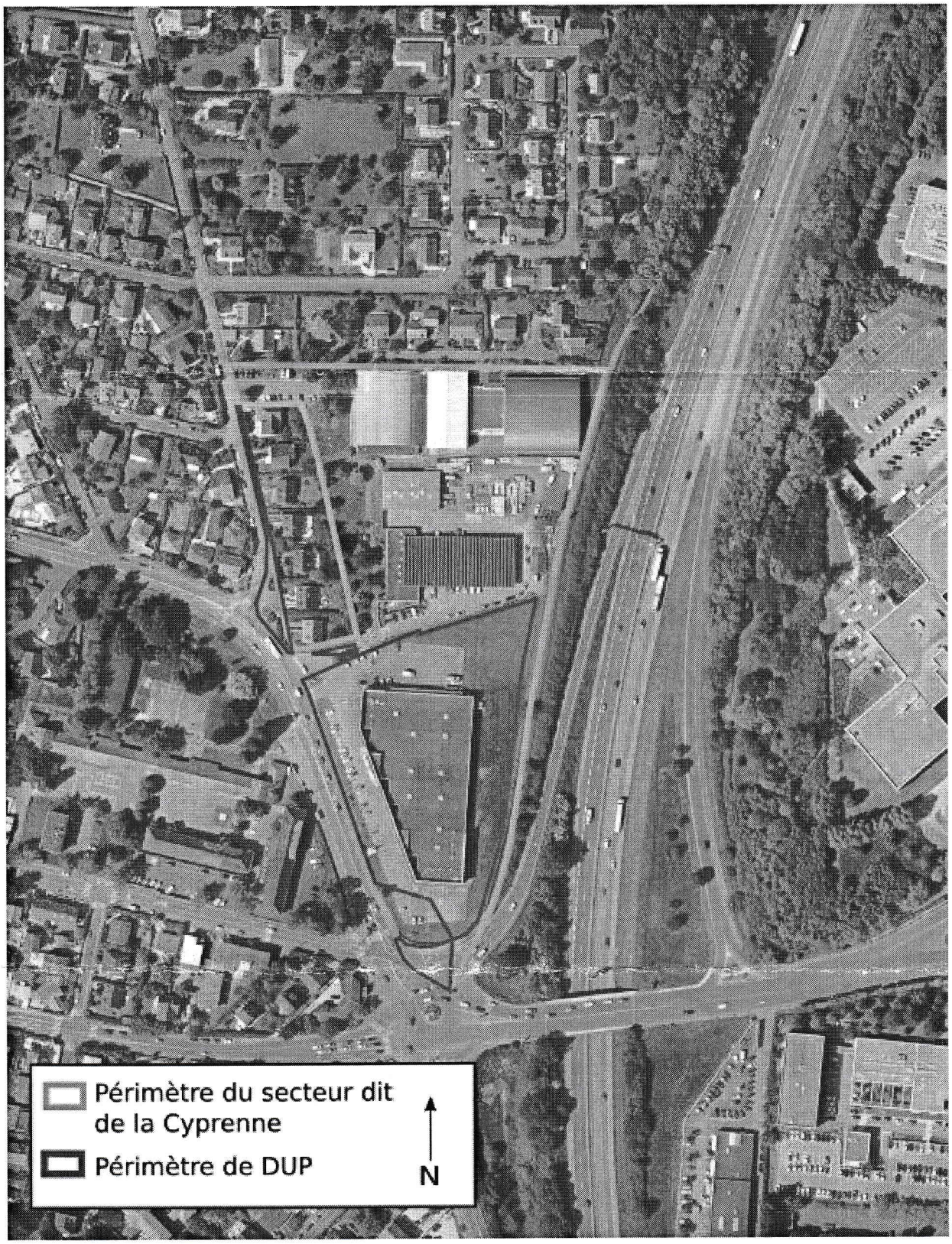


Photo aérienne du secteur
(Source : www.geoportail.fr)