

---

# ANNEXE 1

à la notice explicative  
relative au déclassement par  
anticipation du chemin Latéral

---

## ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

(article L 2141-2 du Code général  
de la propriété des personnes  
publiques)

---

## SOMMAIRE

### PREAMBULE DE L'ETUDE D'IMPACT CONCERNANT LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

1. PRESENTATION DU PROJET URBAIN ET ELEMENTS DE CONTEXTE
  - 1.1 LE CONTEXTE
  - 1.2 PRESENTATION DE LA ZAC SEINE GARE VITRY
  - 1.3 LE SECTEUR « GARE »
  
2. LE FUTUR SECTEUR « GARE » : DES NOUVELLES DESSERTES ET DES  
NOUVEAUX ESPACES PUBLICS
  
3. AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE L'OPERATION DE CESSION DU  
CHEMIN LATERAL
  - 3.1 LES AVANTAGES DE L'OPERATION DE CESSION DES EMPRISES DU  
CHEMIN LATERAL
  - 3.2 LES INCONVENIENTS EVENTUELS DE L'OPERATION DE CESSION DES  
EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC
  
4. CONCLUSIONS DE L'ETUDE D'IMPACT

## **PREAMBULE DE L'ETUDE D'IMPACT CONCERNANT LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION**

Cette étude d'impact est réalisée en application de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Elle a pour objectif de présenter les avantages et inconvénients du déclassement par anticipation de la voie appartenant au domaine public routier communal, en vue de la cession des emprises de la voie à l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement urbain du quartier.

### **1. Présentation du projet urbain et éléments de contexte**

#### **1.1 Le contexte**



Au sein de l'Opération d'Intérêt National Orly-Seine-Amont (OIN) approuvé le 29 mars 2017, le secteur des Ardoines à Vitry sur seine est aujourd'hui une zone industrielle active qui accueille environ 400 entreprises de nature très diverse, représentant environ 7 500 emplois. La zone regroupe des PME-PMI ainsi que de grandes entreprises telles que Sanofi ou Air Liquide.

De vastes sites industriels marquent également fortement le territoire : la centrale à charbon d'EDF, le dépôt pétrolier Delek, les ateliers de maintenance du RER C...

L'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA ORSA) a été chargé d'assurer le pilotage stratégique de cette grande opération d'urbanisme, d'élaborer le projet de développement à l'échelle du territoire intercommunal et de conduire sa mise en œuvre.

Véritable outil d'ingénierie au service de l'OIN, il a assuré une mission d'élaboration du Plan Guide des Ardoines, afin d'explorer le potentiel de développement du site et de définir et mettre en œuvre les grands principes d'aménagement.

Le projet des Ardoines à Vitry sur Seine s'articule autour d'une conviction forte selon laquelle une densification intelligente du secteur, basée sur une programmation ambitieuse mixant logements et activités et sur le désenclavement du site et la mise en valeur de la proximité avec la Seine, permettra d'assurer le développement urbain et durable de ce territoire.

Le projet des Ardoines doit permettre la mutation d'une zone d'activités monofonctionnelle en un quartier toujours actif mais aussi lieu de vie et d'animations.





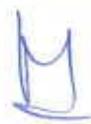
Les objectifs du projet urbain sont multiples :

- un redéploiement des activités en appui de l'existant,
- l'installation d'équipements neufs et la création de nouveaux espaces publics comme lieux de rencontre et de vie au sein de chaque quartier, assurant une meilleure insertion du quartier dans le tissu urbain environnant,
- la mutation à l'échelle de la métropole d'une zone d'activités en un quartier vivant et accueillant, grâce au développement d'une offre qualitative de logements mixtes et de nouveaux commerces,
- ainsi que la gestion du risque d'inondation tout en améliorant l'usage et la pratique de la ville en dehors des périodes de crue.

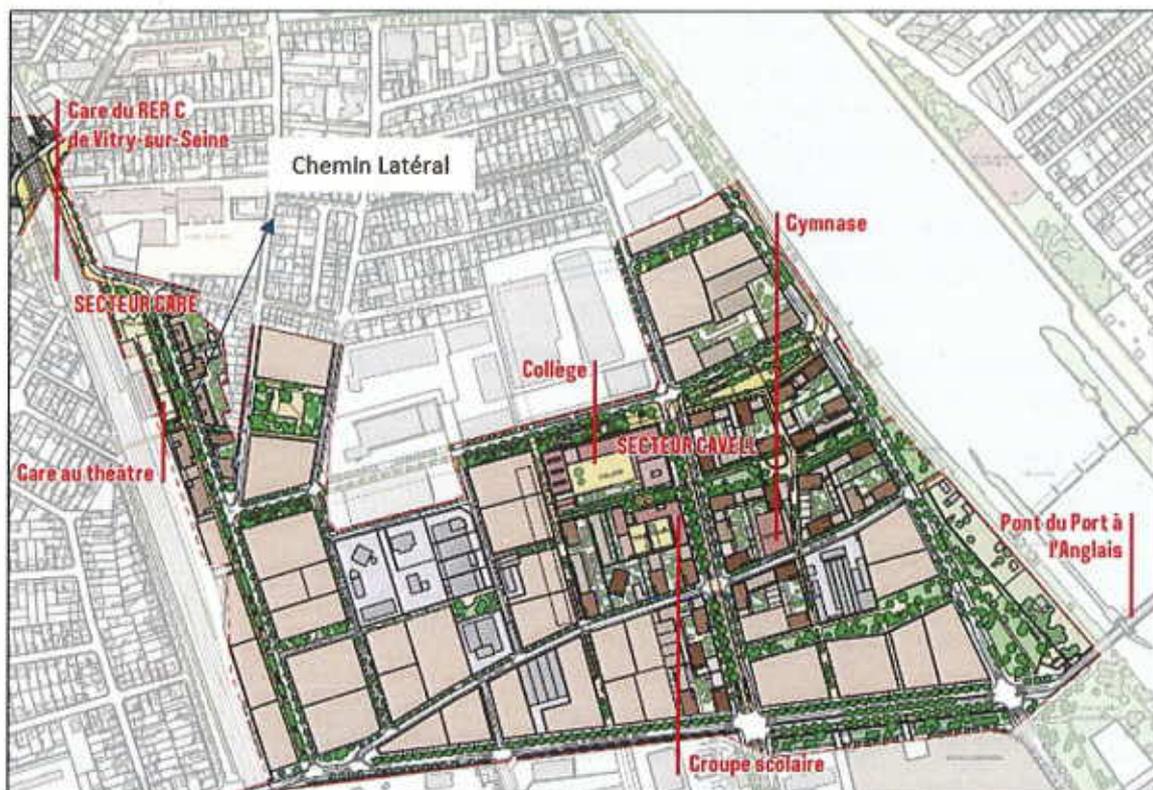
La première phase opérationnelle de la ZAC Seine-Gare Vitry est en cours et concerne le secteur « Cavell » et le secteur « Gare ».

Le chemin Latéral, objet de la présente procédure de déclassement, est situé dans le secteur « Gare ». La rue est comprise entre la rue Pasteur et la rue Pierre Sémard.

Localisation du chemin Latéral dans la ZAC Seine-Gare Vitry



## Les différents secteurs de la ZAC SGV



### 1.3 Le secteur « Gare »

Situé au nord-ouest de la ZAC, à proximité immédiate de la gare RER C « Vitry-sur-Seine », le quartier du secteur « Gare » est un site d'accueil privilégié pour la programmation de bureaux, de logements et de commerces et services en pied d'immeubles.

Le chemin Latéral servira de tènement foncier pour des futures constructions.

Le projet prévoit environ 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 300 m<sup>2</sup> de commerces et services, 150 logements (dont 40% de logements sociaux) ainsi que la création d'une résidence sociale pour personnes âgées.

L'aménagement du quartier autour du chemin Latéral prévoit également la réalisation de futurs espaces publics, notamment une future place nommée provisoirement « Cour de Débord », à proximité et en lien avec l'équipement culturel de la Gare au Théâtre.

En outre, la SNCF (sous maîtrise d'ouvrage Gare et Connexions) a réalisé un nouvel accès aux quais du RER C (accès « Seine ») qui était nécessaire au vu des futures évolutions urbaines de ce quartier.

Une nouvelle voie publique ouverte à la circulation, nommée provisoirement dans le projet « Cour de la Gare », sera à terme réaménagée en limite du chemin Latéral actuel, desservant les nouvelles constructions.

Le projet de requalification urbaine prévoit également la création d'une venelle piétonne reliant la rue Pasteur à la nouvelle voie Cour de la Gare.

Projection de la future « Cour du Débord » à proximité de la Gare au Théâtre



(image non contractuelle)

Projet de l'îlot « Gare »



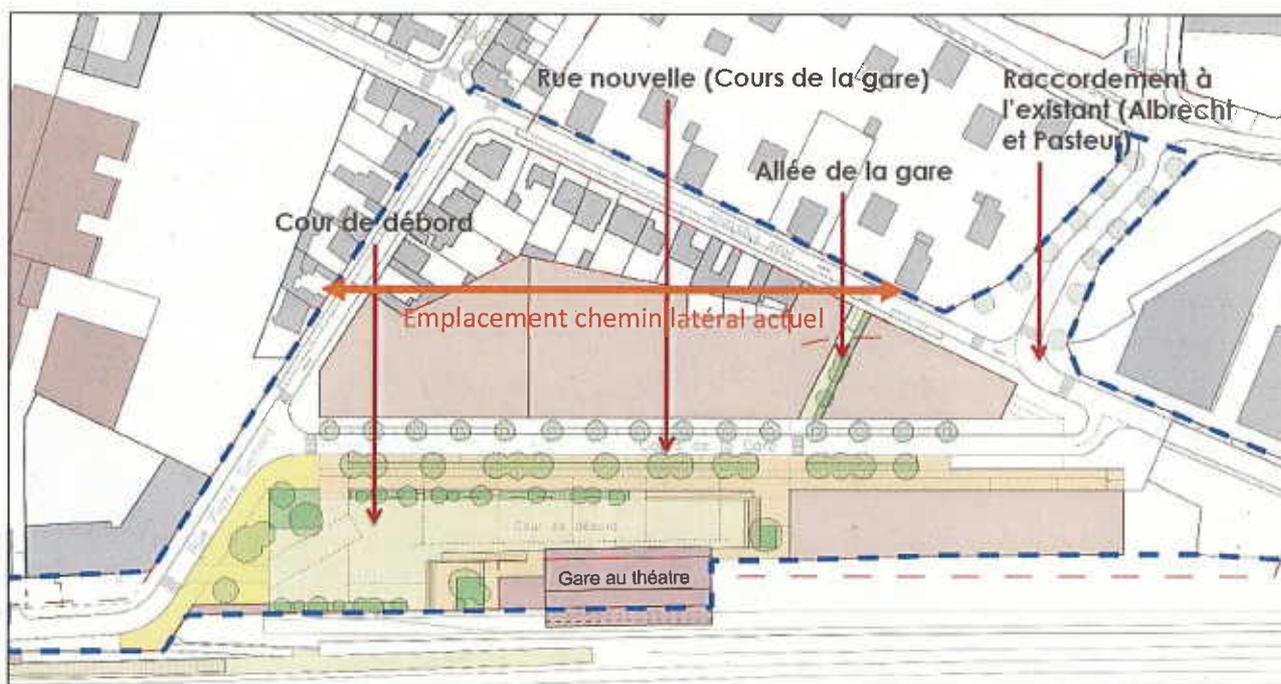
## 2. Le futur secteur « Gare » : de nouvelles dessertes et des nouveaux espaces publics

La desserte du futur quartier sera assurée par la création d'un nouveau maillage des espaces publics en vue d'améliorer le maillage existant.

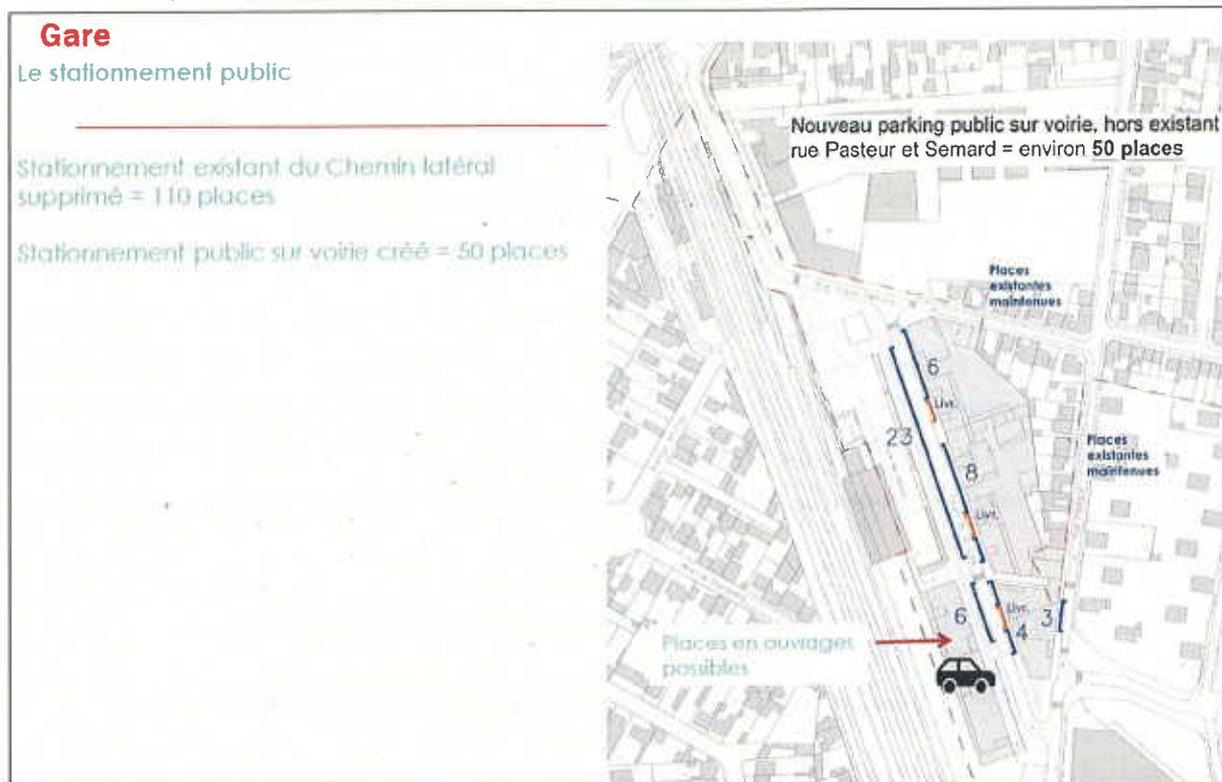
Ces nouveaux espaces publics, entourant les nouveaux immeubles, seront composés notamment d'une nouvelle place « Cour de Débord », d'une nouvelle voie dénommée provisoirement « cours de la Gare » et d'une nouvelle venelle piétonne et cyclable « l'allée de la Gare ».

Concernant l'offre de stationnement, elle sera restituée à la livraison du quartier, avec la réalisation d'une cinquantaine de places de stationnement en aérien sur la nouvelle voie et d'un parking payant, ouvert au public, situé en sous-sol de l'immeuble neuf de bureaux, accessible depuis la nouvelle voie créée.

Réaménagement des dessertes du quartier



## Extrait de la présentation du programme de la ZAC SGV



## Localisation du parking privé ouvert au public à l'achèvement des travaux



Le projet, en cours de négociation, prévoit environ 150 places de stationnements sur 3 niveaux, dont environ 110 places ouvertes au public avec une gestion des accès confiée à un opérateur privé. Les conditions de tarifs ne sont pas encore déterminées à ce jour.

### **3. Avantages et inconvénients de l'opération de cession du chemin Latéral**

L'article L 2141-2 du CG3P dispose que « toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé ».

L'étude d'impact pluriannuelle a pour objectif de mettre en perspective à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette étude apporte des garanties sur la faisabilité du projet, tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances locales de la collectivité » (source : *Assemblée Nationale, travaux parlementaires, déclassé anticipé (n°368) du 25 avril 2016*).

#### **3.1 Les avantages de l'opération de cession des emprises du chemin Latéral**

##### **- Une opération de construction valorisant l'essor du quartier « Gare » :**

Le chemin Latéral est un parking aérien, ouvert jour et nuit depuis de nombreuses années. A ce titre, on peut constater par endroits un état qui se dégrade peu à peu et certaines nuisances ont pu être soulevées : problème de malpropreté, présence de nuisibles, nuisances nocturnes, phénomène de « garage sauvage », véhicules incendiés...

Par conséquent, la réalisation du projet d'aménagement urbain sur les emprises du chemin Latéral et ses abords est l'occasion de remédier aux difficultés inhérentes à ce type d'espace public.

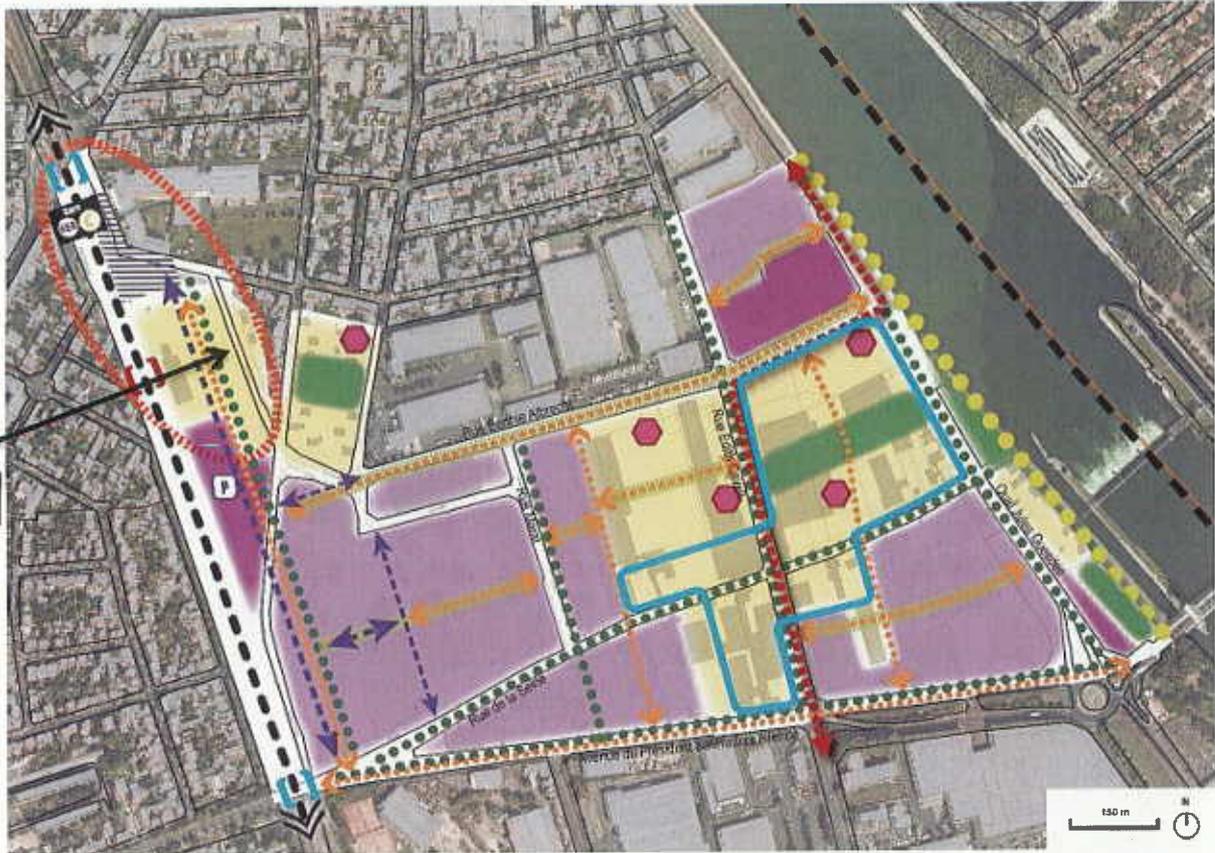
D'autre part, le projet présente l'opportunité de développer une offre de logements familiaux, dont 40 % seront des logements sociaux et de créer une résidence sociale à destination des séniors, à proximité immédiate d'une gare du RER C.

Il permettra également la création de nouveaux commerces et services, permettant le développement de nouveaux emplois (prévision d'environ 275 emplois), améliorant ainsi le cadre de vie des habitants du quartier.

Ce nouveau quartier pleinement intégré au secteur des Ardoines et à l'échelle de la Métropole, offrira en outre un nouveau maillage et des nouvelles dessertes à proximité de la gare du RER C.

Par ailleurs, le projet respecte les orientations d'aménagement de programmation inscrites au Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 15 décembre 2020).

OAP des Ardoines \_ Zoom secteur Seine-Gare-Vitry



Chemin Latéral

VOCACTION	MAILLAGE	TRAME VERTE
Constitution d'un tissu mixte (fonctions et formes urbaines)	RER C	Espace vert public à conserver/aménager ou à créer
Implantation privilégiée d'activités économiques y compris tertiaires	Requalification de voie existante en boulevard urbain intégrant le passage du Tzen5	Trame végétale/environnementale qui accompagne l'espace public se dilatant ponctuellement
Maintien des activités existantes à dominante productive	Principe de liaisons tous modes à créer	Végétalisation des voies/espaces publics (malls, alignements d'arbres, plantations, noues...)
Centralité à étendre et conforter autour de la gare du RER C	Principe de cheminements pour modes actifs à conforter /sécuriser ou à créer	Végétalisation des berges (renaturation, plantations, alignements d'arbres, ...)
Implantation privilégiée d'équipements d'intérêt collectif	Principe de franchissement à étudier	
Zone possible d'implantation de maximum 12 émergences ponctuelles à 45 m	Franchissement des voies ferrées à conforter	
	Aménagement d'un espace public permettant d'ouvrir la gare vers le sud-est	
	Implantation privilégiée d'un parking ouvert au public	

- **Le maintien de l'offre de stationnement durant les travaux de renouvellement urbain du secteur « Gare » :**

Dans le cas de la présente procédure de déclassement par anticipation, la désaffectation du chemin Latéral est opérée exceptionnellement après la décision de déclassement, signifiant une fermeture physique sur le terrain du site qui ne sera réalisée qu'une fois seulement un parking provisoire construit, permettant ainsi la continuité du service public offert aux habitants du quartier.

En effet, l'aménageur a prévu la construction d'un parking aérien provisoire à proximité immédiate du chemin Latéral sur la future cour de Débord avec un accès par la rue Pierre Sépard.

L'emprise où sera situé le parking provisoire est en cours d'acquisition par l'aménageur EPA ORSA à l'été 2021, auprès de la SNCF.

Cependant, ladite parcelle ne peut être libérée et aménagée qu'à compter de la démolition d'un transformateur électrique et du dévoiement des réseaux attenants.

Le planning de cette opération d'aménagement du parking provisoire, qui devait avoir lieu en septembre 2021, a été contrarié par des difficultés techniques, et l'EPA ORSA ne sera pas en mesure d'ouvrir le parking provisoire dans les temps prévus initialement, soit avant le déclassement des emprises du domaine public routier.

C'est pourquoi le choix de la procédure s'est porté sur un déclassement par anticipation. Dans tous les cas, la date de désaffectation du parking actuel et d'ouverture du parking provisoire sera indiquée dans la délibération de déclassement du chemin Latéral.

Ce délai précédant la désaffectation ne pourra dans tous les cas excéder 3 ans, ou 6 ans en cas de prorogation.

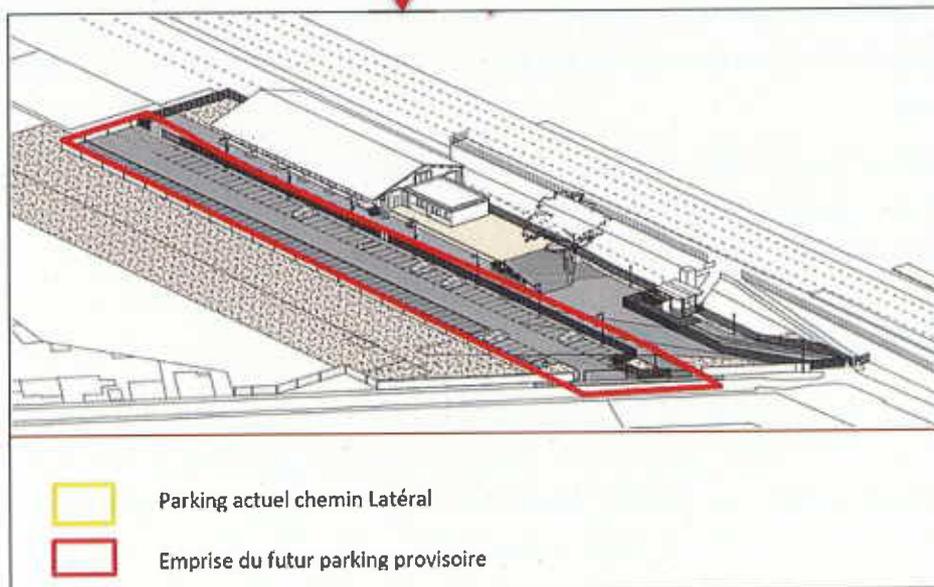
La procédure de déclassement par anticipation permettra à l'aménageur de signer un contrat avec un opérateur immobilier rapidement et ainsi d'assurer dès le départ des garanties de financement de son projet.

En conclusion, si la desserte via le chemin Latéral est supprimée temporairement en raison de la fermeture du parking, le maintien de l'offre de stationnement restera assuré tout au long des travaux.

En effet, en phase chantier, une aire de stationnement provisoire de 110 places sera créée à proximité directe de l'actuel chemin Latéral, accessible depuis la rue Pierre Sépard.

La parcelle accueillant le parking provisoire, propriété de l'aménageur, sera ultérieurement aménagée en espaces publics (cours du Débord) puis cédée à la Ville pour un montant d'un euro symbolique afin qu'elle entre dans le domaine public.

# Localisation du parking provisoire pendant la période de chantier



### **3.2 Les inconvénients éventuels de l'opération de cession des emprises du domaine public**

Afin de faciliter les opérations immobilières des personnes publiques, les textes donnent la possibilité pour un bien relevant du domaine public de faire l'objet d'une promesse de vente en vue d'une cession ou de l'attribution de droits réels civils. Préalablement à toute cession, le bien doit être déclassé du domaine public.

Les inconvénients d'une cession suite à un déclassement par anticipation résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente dans le cas où la désaffectation effective du bien n'aurait pas pu être réalisée dans le délai fixé par l'acte de déclassement anticipé, et que la construction ne serait donc pas réalisée par l'acquéreur des terrains.

Ainsi, le Code général de la propriété des personnes publiques impose, à peine de nullité, l'introduction dans la promesse de vente ou l'acte de vente signé entre la Ville et un aménageur ou un opérateur immobilier, une ou plusieurs clauses résolutoires précisant qu'en cas de survenance d'un événement imposant le maintien de l'affectation du bien à l'utilité publique, ledit bien demeure alors une dépendance du domaine public.

C'est-à-dire que l'acte de vente doit comporter des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public afin de garantir la continuité des services publics.

En conclusion, si dans le délai fixé dans l'acte de déclassement, la désaffectation des biens n'a pas pu être réalisée et que le projet immobilier n'est pas réalisé, la vente du terrain serait résolue et la Ville redeviendrait propriétaire des emprises afin de les maintenir à l'usage direct du public.

Dans le cas où la vente serait résolue, seules « les dépenses engagées par le bénéficiaire de la promesse de vente et profitant à la personne publique propriétaire » peuvent être remboursées au bénéficiaire de la promesse.

### **4. Conclusions de l'étude d'impact**

Les risques liés à la réalisation du programme de logements sont inhérents à toute opération immobilière privée et sont limités. De même, les difficultés techniques empêchant de construire dès à présent le parking provisoire sont identifiées par l'aménageur et des solutions sont en cours pour être mises en œuvre dans des délais très courts.

En outre, le présent dossier de déclassement par anticipation ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Vitry sur Seine car la Ville n'engage pas de frais spécifiques pour la création du parking provisoire, qui sont à la charge de l'aménageur.

La procédure de déclassement par anticipation permettra au contraire à l'aménageur et au futur opérateur immobilier d'édifier le programme de constructions améliorant le secteur « Gare » actuel dans des délais courts et pertinents au regard de l'évolution urbaine en plein essor de la Ville de Vitry sur seine.

fle