

L ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE SUR LE SITE

1989 : Le Plan d'Occupation des Sols Reconversion possible du site en habitats

- Hauteurs autorisées à 18 mètres (R+5)
- Coefficient d'Occupation du Sol de 1,20
- Potentiel constructible de 5 833 m² SDP

Mars 2014 : Instauration de la Loi ALUR

- Supprime de fait le Coefficient d'Occupation du Sol
- Potentiel constructible de 11 375 m² SDP

Décembre 2014 : Lancement de la révision du PLU

Objectifs :

Garantir un renouvellement urbain durable, vecteur de mixité sociale, d'amélioration du cadre de vie, de développement de l'activité économique

2010 : instauration du Plan Local d'Urbanisme

- Abaissement des hauteurs autorisées à 15 mètres (R+4)
- Coefficient d'Occupation du Sol de 1,80
- Obligation de production de logements sociaux
- Potentiel constructible de 8 749 m² SDP

Avril 2014 : Mise en place d'un emplacement réservé sur la totalité de la parcelle

Objectifs

- Assurer à la commune la réalisation d'un équipement scolaire et/ou sportif sur le site
- Répondre aux besoins de logements dans une logique de mixité sociale.

Instauration d'une Taxe d'Aménagement majorée à 20% pour la participation au financement des équipements publics (contre 5% sur le reste de la Ville),

Septembre 2019 : vers le PLUI

Application de la nouvelle réglementation du PLU (PLUI)

HISTORIQUE DE LA MAITRISE FONCIÈRE

2014 : premières négociations

- Fin de l'activité de l'usine en 2014
- Dans sa mission d'intervention foncière, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) rentre en négociation avec le propriétaire exploitant du site
- Pas d'accord sur le prix du terrain

2016 : La Ville réaffirme sa volonté de maîtriser le devenir de cette parcelle

- Signature d'une promesse de vente entre le propriétaire et l'un des candidats
- Réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner à 11M€
- Délégation du Droit de préemption à l'EPFIF
- Préemption défensive de l'EPFIF avec proposition à 7M€
- Refus du propriétaire et demande de fixation du prix par le juge de l'expropriation

2019 : Construction du projet

- Concertation de la population
- Concours mené par l'EPFIF
- Désignation de l'opérateur selon le projet retenu

2015 : consultation privée du propriétaire

- 8 groupements de promoteurs
- 4 candidats retenus par le propriétaire
- Présentation des projets à la Ville
- 2 projets répondent au PLU 2010
- 2 autres vont au-delà de ce que permet le PLU

2017 : Acquisition amiable du terrain par l'EPFIF

- Incertitude pour les deux parties sur la fixation du prix par le juge de l'expropriation
- Réouverture des négociations amiables à la demande du propriétaire
 - Accord amiable à 9M€ selon une programmation de base moins dense que ce que permet le PLU de 2010
- L'EPFIF devient propriétaire en décembre 2017
- Portage du terrain pendant 3 ans

2020 : revente du terrain

- Permis de Construire
- Revente du terrain en décembre