seine·saint·denis
LE DÉPARTEMENT

Direction des affaires domaniales et juridiques

Service du patrimoine

01-03

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 10 décembre 2020

OBJET : DUGNY – DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DÉPARTEMENTAL D'UN TERRAIN NON BÂTI FAISANT PARTIE DE LA ZAC DU CLUSTER DES MÉDIAS.

Ce rapport vise à vous faire prononcer le déclassement du domaine public départemental, d'une emprise de terrain d'environ 115 316 m² située sur la commune de Dugny.

Le déclassement de ce terrain vise à permettre sa cession au profit de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO) dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. L'opération d'aménagement sera réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté du Cluster des Médias. Cette cession sera portée à votre décision dans le rapport-délibération immédiatement suivant.

Le projet immobilier de la ZAC du Cluster des médias, dont l'aménagement sera réalisé par la SOLIDÉO s'étendra sur 70 hectares sur les communes de Dugny, Le Bourget et La Courneuve. Pendant toute la durée des Jeux, le site du Cluster des Médias accueillera :

- un centre principal des médias, où travailleront les journalistes, dans les locaux du Parc des Expositions (PEX) de Paris-Le Bourget ;
- un village des médias composé de 1 300 logements, construits en deux phases, permettant d'héberger les journalistes devant couvrir ces évènements sportifs mondiaux ;
- deux pavillons de compétitions temporaires, l'un dédié à l'escalade et l'autre au tir.

En phase héritage, les logements familiaux créés seront vendus en accession libre à la propriété. Un pôle de commerces de proximité, hôtel et centre d'hébergement pour personnes âgées sera également créé.

Les emprises départementales visées par ce projet représentent une superficie totale de

115 316 m² sur la commune de Dugny. Les emprises à déclasser en vue de leur cession à SOLIDEO sont situés dans les secteurs dits « Plateau » et « Aire des vents » de la ZAC du Cluster des médias et correspondent actuellement à :

1. Une partie du domaine non bâti et non cadastré, relevant du domaine public routier du Département. Il s'agit des emprises de terrain identifiées sous teinte jaune sur le plan ci-annexé. Il s'agit des emprises situées au nord de l'Avenue de la Division Leclerc (RD 50). Ces emprises de terrain non bâti représentent une superficie totale de 3 105 m² et ne sont plus utiles au fonctionnement de la voirie. Leur désaffectation a été constatée par huissier et elles n'ont fait l'objet depuis lors d'aucune affectation à l'usage du public ou à un service public et peuvent de ce fait être déclassées. Le déclassement de ces emprises n'aura pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de la voirie départementale et en conséquence la réalisation d'une enquête publique n'est pas nécessaire en application de l'article L 121-4 du Code de la voirie routière.

2. L'emprise identifiée sous teinte verte sur le plan ci-après, d'une superficie de 4234 m², dépendant du secteur « Plateau » de la ZAC du Cluster des médias. Il s'agit d'une emprise non cadastrée et située sur la parcelle cadastrée section G n°67p, et constitue un accessoire du domaine public routier départemental en raison de la présence dans cette emprise d'un fossé, d'une canalisation et d'un bassin de collecte d'eau affectés à la collecte des eaux de ruissellement de l'Avenue de la Division Leclerc. Dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC, la SOLIDEO procèdera au dévoiement du fossé et de la canalisation et au déplacement du bassin de collecte afin de libérer cette emprise. Ces éléments constituent des accessoires de la voirie publique départementale qui ne peuvent faire l'objet d'une désaffectation immédiate en raison des travaux de dévoiement et de reconstitution temporaire devant être réalisés par la SOLIDÉO. Le déclassement anticipé de ces emprises est donc proposé. La Solideo procèdera à la restitution de la fonction de collecteur d'eaux pluviales en dehors de la parcelle dans le cadre des travaux relatifs à son opération. La désaffectation effective de ces emprises n'interviendra qu'après l'achèvement des travaux de reconstitution des fonctionnalités par SOLIDEO.

Une étude d'impact pluriannuelle est jointe au dossier délibératif, en application de l'article L2141-2 du CG3P.

3. Le reste de l'emprise correspond à du parc, majoritairement enherbé et sur lequel sont organisés des évènements festifs tels que la fête de l'Humanité et la fête Tamoule.

Cette emprise de terrain non bâti, d'une superficie de 107 977 m² n'est plus utilisée pour les besoins du public ou un service public. Sa désaffectation a été constatée par huissier et n'a fait l'objet depuis lors d'aucune affectation à l'usage du public ou à un service public et peut dès lors être déclassée.

Le calendrier opérationnel de la SOLIDEO prévoit le démarrage des travaux en fin d'année 2020. Le Département doit avant cela vendre les terrains départementaux ci-dessus désignés à la SOLIDEO afin que cette dernière maîtrise l'intégralité de l'assiette foncière de son opération. Cette vente doit être réalisée après déclassement de ce terrain du domaine public départemental.

Le Département et SOLIDEO sont convenus de réaliser les opérations de désaffectation du terrain. La conduite de ces opérations de désaffectation sur le terrain comprend, en dehors de l'affichage à la vue des usagers de la décision départementale de fermeture du Parc (Aire des Vents), la pose de palissades/clôtures de chantier hermétiques afin d'en interdire l'accès aux usagers, ainsi que le mandatement d'un huissier chargé d'établir un constat de désaffectation apportant la preuve, au Département et aux notaires chargés d'authentifier la vente, de la bonne réalisation de cette désaffectation. La pose des clôtures est à la charge

financière et placée sous la responsabilité de SOLIDEO. Tout coût de réaménagement qui résulterait de cette désaffectation ou de l'opération immobilière en elle-même restera à la charge de SOLIDEO.

Aussi, je vous propose de :

- CONSTATER la désaffectation du bien non bâti non cadastré, d'une superficie de 3.105 m² et désigné sous la teinte jaune du plan ci-annexé, sur la commune de Dugny de son usage de dépendance du domaine public routier départemental.

- PRONONCER en conséquence, le déclassement de cette emprise de terrain non bâti et non cadastré d'une superficie de 3.105 m² sur la commune de Dugny, des dépendances du domaine public routier départemental,

- PRONONCER le déclassement du domaine public départemental par anticipation d'une emprise de terrain non bâti d'une superficie de 3.849 m²,

- DIRE que la désaffectation de cette emprise de terrain déclassée par anticipation devra être constatée au plus tard dans un délai de trois ans à compter de la date de prise de la présente délibération, et que l'acte de cession sera conclu sous la condition résolutoire de l'absence de constatation de la désaffectation et prévoira l'absence de pénalités à régler par le Département de la Seine-Saint-Denis en cas de résolution de la vente pour ce motif. L'acte prévoira également en cas de résolution de la vente pour ce motif la restitution au nominal du prix par le vendeur à l'acquéreur et la prise en charge par le Département de la moitié des émoluments notariés.

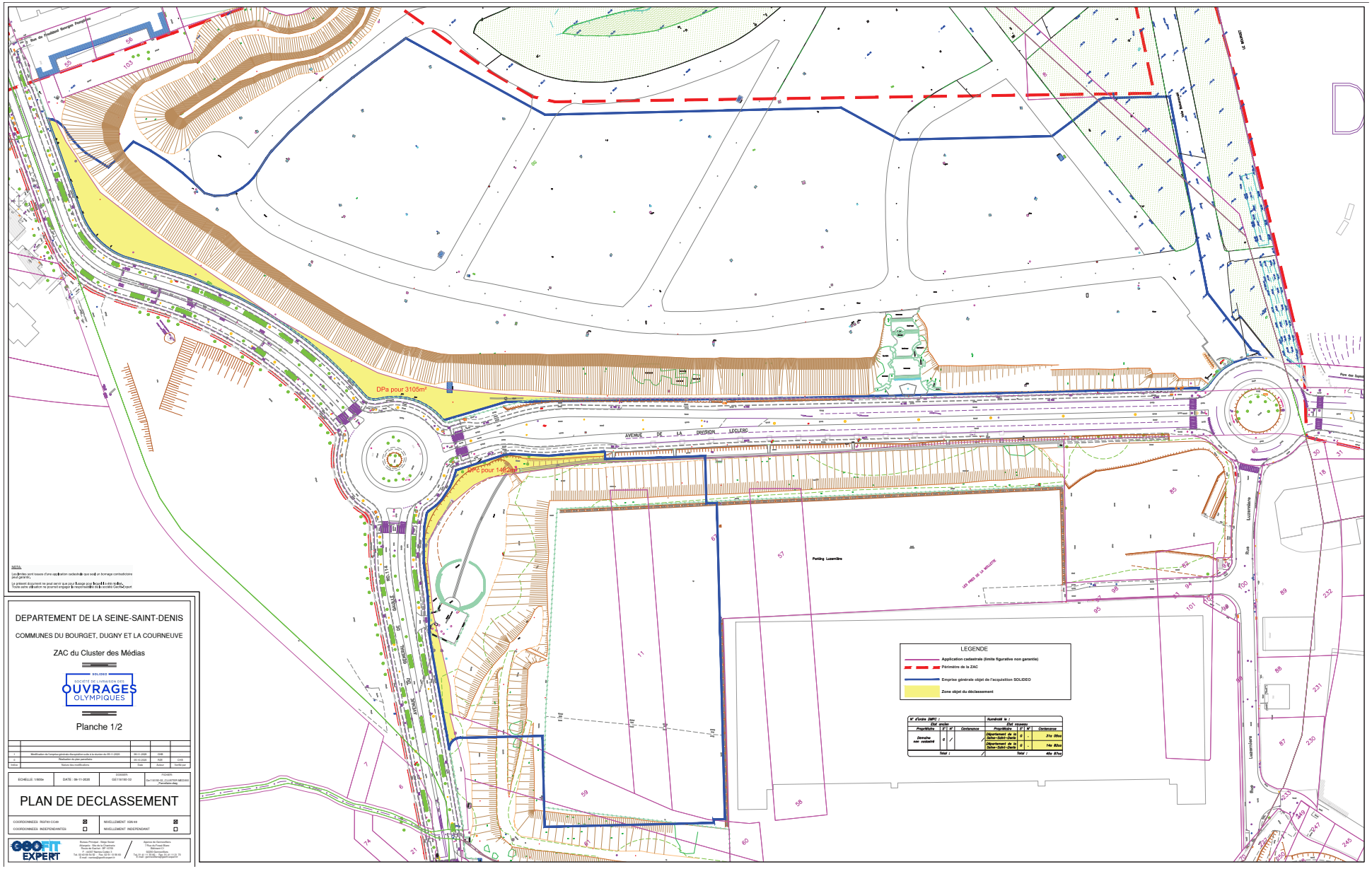
- CONSTATER la désaffectation des emprises de terrain non bâties d'une superficie globale de 107 977 m² à prélever sur les parcelles actuellement cadastrées section G n°11, n°59, n°61, n°67, n°107, I n°39, n°43, sur la commune de Dugny secteurs « Plateau » et « l'Aire des Vents » de la ZAC du Cluster des Médias de leur usage de dépendance du domaine public,

- PRONONCER en conséquence le déclassement du domaine public départemental de ces emprises de terrain non bâties, d'une superficie globale de 107 977 m² à prélever sur les parcelles actuellement cadastrées section G n°11, n°59, n°61, n°67, n°107, I n°39, n°43, sur la commune de Dugny secteurs « Plateau » et « l'Aire des Vents » de la ZAC du Cluster des Médias,

- AUTORISER M. le président du conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, pièces et documents relatifs à cette affaire.

Pour le président du conseil départemental
et par délégation,
le vice-président,

Daniel Guiraud



NOTA:

Les limites sont issues d'une application cadastrale que seul un bornage contradictoire peut garantir.

Le présent document ne peut servir qu'à pour l'usage pour lequel il a été établi. Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société GeoFit Expert

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

COMMUNES DU BOURGET, DUGNY ET LA COURNEUVE

ZAC du Cluster des Médias

SOLIDEO

SOCIÉTÉ DE LA LIVRAISON DES OUVRAGES OLYMPIQUES

Planche 1/2

1	Modification de l'emprise générale d'acquisition suite à la réunion du 05.11.2020	09.11.2020	GVB	
0	Réalisation du plan parcellaire	03.10.2020	RB	GMB
Indice	Nature des modifications	Date	Auteur	Vérifié par

ECHELLE : 1/500e	DATE : 09-11-2020	DOSSIER : GG119150-03	FICHIER : Gg119150-03_CLUSTER MEDIAS Parcellaire.dwg

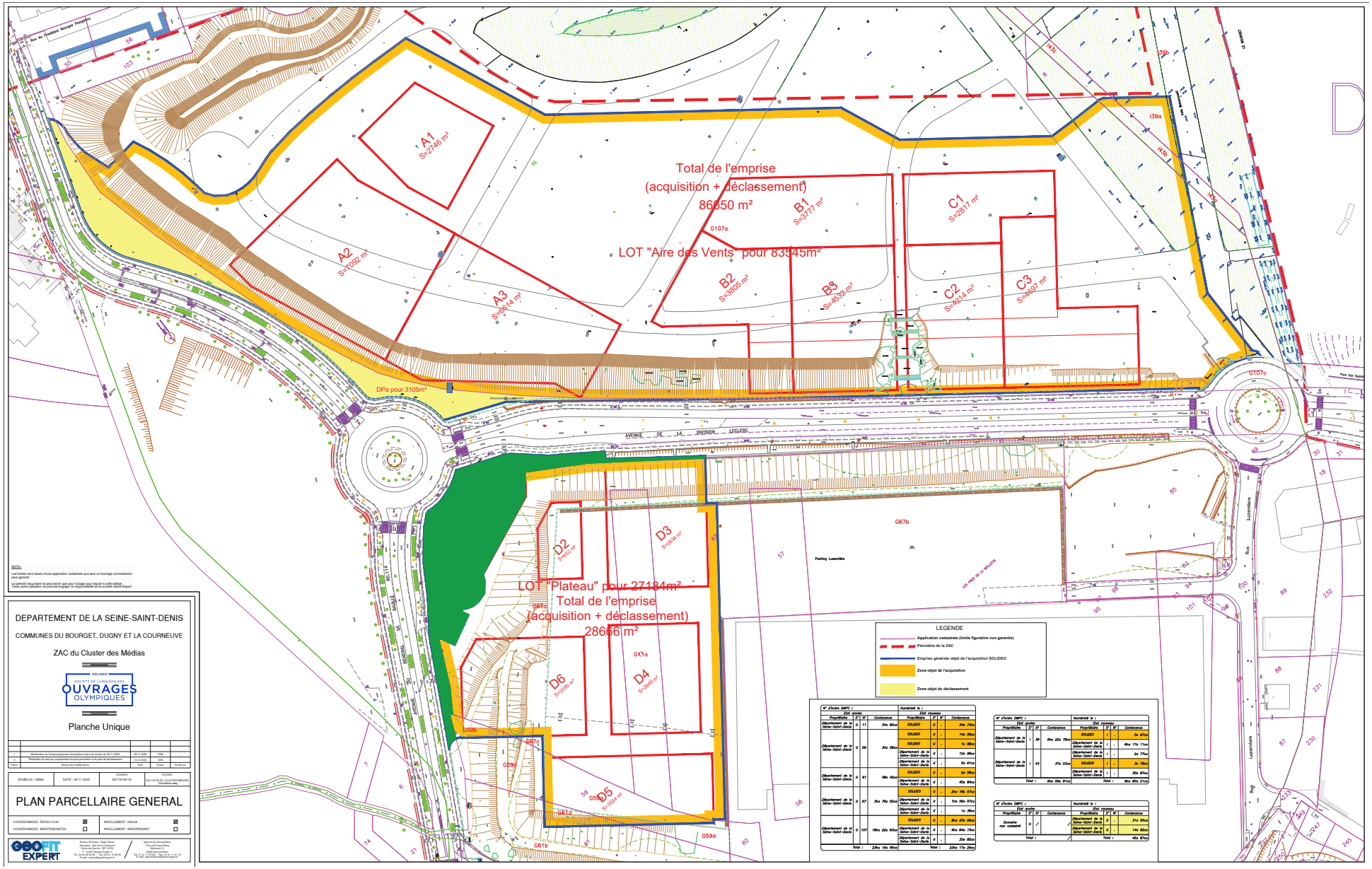
PLAN DE DECLASSEMENT

COORDONNEES RGF93 CC46 ☒	NIVELLEMENT IGN 69 ☒
COORDONNEES INDÉPENDANTES ☐	NIVELLEMENT INDÉPENDANT ☐

GEOFIT EXPERT

Bureau Principal : Siège Social
Technopôle de la Haute-Borne
Parc de Garden, BP 10230
F - 62027 Berrens Cedex
Tel. 33 (0) 3 21 60 60 60 / Fax. 33 (0) 3 21 60 60 61
E-mail : contact@geofit-expert.fr

Agence de Gennevilliers
Tour Pleyel - Bât. B
Bécheret 2
F - 93200 Saint-Denis
Tel. 33 (0) 1 48 20 00 00 / Fax. 33 (0) 1 48 20 00 70
E-mail : gennevilliers@geofit-expert.fr



Total de l'emprise
(acquisition + déclassement)
86650 m²
LOT "Aire des Vents" pour 83545m²
LOT "Plateau" pour 27184m²
Total de l'emprise
(acquisition + déclassement)
28666 m²
A1 S=2746 m²
A2 S=7092 m²
A3 S=6614 m²
B1 S=3777 m²
B2 S=3805 m²
B3 S=4532 m²
C1 S=2817 m²
C2 S=4214 m²
C3 S=4697 m²
D2 S=9052 m²
D3 S=3834 m²
D4 S=2940 m²
D5 S=3554 m²
D6 S=3696 m²
DPa pour 3105m²
AVENUE DE LA DIVISION LECLERC
Parking Luzerniere
LEGENDE
Application cadastrale (limite figurative non garantie)
Périmètre de la ZAC
Emprise générale objet de l'acquisition SOLIDEO
Zone objet de l'acquisition
Zone objet du déclassement
DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
COMMUNES DU BOURGET, DUGNY ET LA COURNEUVE
ZAC du Cluster des Médias
SOLIDEO
SOCIÉTÉ DE LIVRAISON DES OUVRAGES OLYMPIQUES
Planche Unique
PLAN PARCELLAIRE GENERAL
GEOFIT EXPERT

Etude d'impact réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L. 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques (CG3P) issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

L'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques dispose que :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également 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 ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

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.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

1°) Contexte de l'Etude

Le Département de la Seine-Saint-Denis est propriétaire de :

- diverses parcelles cadastrées comme suit : section G n°11, n°59, n°61, n°67, n° 107 et I n°39 et n°43
- et d'une partie de domaine public non cadastré.

Lesdites parcelles sont situées dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté dite ZAC «CLUSTER DES MEDIAS» dans le Département de Seine-Saint-Denis, sur les communes de Dugny, La Courneuve et Le Bourget dont l'aménagement a été confié à la SOLIDEO, ci-après visée :

CONTEXTE DE L'OPERATION

PROJET DES JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES PARIS 2024

La candidature PARIS 2024 a été retenue par le Comité International Olympique le 13 septembre 2017 pour l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) 2024.

CRÉATION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC SOLIDEO

Aux termes de l'article 53 de la loi n° 2017-257 du 28 février 2017, il a créé l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé « Société de livraison des ouvrages olympiques ».

OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL

Le périmètre du Village des Médias a été inscrit à la liste des Opérations d'Intérêt National (OIN) aux termes du décret n°2018-223 en date du 30 mars 2018 relatif à la réalisation du village olympique et paralympique, du village des médias et des sites olympiques pour le tir, le volley-ball et le badminton en Seine-Saint-Denis.

Une OIN est une opération d'aménagement à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. L'Etat est donc, à l'intérieur de ce périmètre, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

ZAC « CLUSTER DES MEDIAS

Création de la ZAC

Par délibération n°2018-20 du conseil d'administration de la SOLIDEO en date du 30 mars 2018, la SOLIDEO a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation relative à la création de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS ».

Par délibération n'°2018-48 du Conseil d'administration de la SOLIDEO en date du 6 décembre 2018 a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS ».

Par délibération n°2018-49 du 6 décembre 2018, le conseil d'administration de la SOLIDEO a approuvé le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de l'aménagement de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS» et autorisé son Directeur général exécutif à solliciter du préfet de la Seine-Saint-Denis l'ouverture d'une enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'enquête relative à la mise en compatibilité du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) et du plan local d'urbanisme (PLU) de Dugny et l'enquête parcellaire.

Par courriers du Préfet de Seine-Saint-Denis du 6 novembre 2018, il a été sollicité l'avis de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol, de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, des Communes de DUGNY, de LA COURNEUVE et du BOURGET dans le cadre de l'évaluation environnementale des projets.

Par suite :

- Par délibération n°134 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol du 17 décembre 2018, il a été rendu un avis favorable au titre de l'évaluation environnementale du projet du Cluster des Médias et un avis favorable au titre de la procédure de création de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS »

- Par délibération CT-18/1074 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune du 18 décembre 2018, il a été rendu un avis favorable au titre de l'évaluation environnementale du projet du Cluster des Médias et un avis favorable au titre de la procédure de création de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS »

- Par délibération du 18 décembre 2018 du Conseil Municipal de la Commune de DUGNY, il a été rendu un avis favorable au titre de l'évaluation environnementale commune du projet ;

- Par délibération du 19 décembre 2018 du Conseil Municipal de la Commune de LA COURNEUVE, il a été rendu un avis favorable au titre de l'évaluation environnementale commune du projet.

- Par délibération du 20 décembre 2018 du Conseil Municipal de la Commune du BOURGET, il a été rendu un avis favorable au titre de l'évaluation environnementale commune du projet.

Aux termes de l'avis n°2018-100 du 16 janvier 2019, l'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a rendu son avis portant sur le projet de création de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS » de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du schéma directeur de la région Ile-de-France et du PLU de DUGNY;

Du 27 février 2019 au 12 avril 2019 inclus, il a été procédé à une enquête publique unique régie par le code de l'environnement, sur les territoires des communes de la Courneuve, de Dugny et du Bourget, et regroupant

- la consultation du public au titre de la création, par l'Etat et sur l'initiative de la SOLIDEO, de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS » ;
- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS », emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de DUGNY et du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ;
- l'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droit des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias;

Par délibération n°2019-19 du Conseil d'Administration de la SOLIDEO en date du 4 juillet 2019, le dossier de création de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS » a été approuvé

Par arrêté n°2019-2030 du 29 juillet 2019, le Préfet de la Seine-Saint-Denis a :
- Créé la zone d'aménagement concerté, dénommée ZAC « CLUSTER DES MEDIAS »
- Exonéré les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la part communale de la taxe d'aménagement.

Cet arrêté a fait l'objet :
- D'un affichage en Mairie de Dugny du 31 juillet 2019 au 2 septembre 2019 ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage délivré par la Mairie de DUGNY en date du 1er octobre 2019;
- D'un affichage en Mairie de La Courneuve du 13 août au 13 septembre 2019 ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la Mairie de La Courneuve en date du 1er octobre 2019;
- D'un affichage en Mairie du Bourget à partir du 28 août 2019 ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage délivré par la Mairie du BOURGET en date du 29 octobre 2019;
- D'une publication informant le public de la création de la ZAC dans l'édition du Parisien dans la rubrique annonces judiciaires et légales 93 du vendredi 9 août 2019;
- D'une publication sur le site internet de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques en date du 3 octobre 2019 ;
- D'une publication au Bulletin des Informations Administratives de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 7 août 2019
- D'un affichage au siège de l'ETP Plaine Commune à compter du 12 août 2019 ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage du 12 août 2019

Ouverture d'une enquête publique unique

Suivant arrêté n° 2019-0330 en date du 4 février 2019, le Préfet de Seine-Saint-Denis a prononcé l'ouverture d'une enquête publique unique du 27 février 2019 au 12 avril 2019 inclus regroupant :
- La consultation du public au titre de la création, par l'Etat de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS »
- L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS »
- La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)
- L'enquête parcellaire en vue de déterminer, d'après l'état et le plan parcellaires figurant au dossier d'enquête, la liste des propriétaires et ayants droits des immeubles concernés par le projet et de procéder, à l'amiable ou par voies d'expropriation, aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet du Cluster des Médias

- Le dossier soumis à l'enquête publique était notamment composé du dossier de création de la ZAC « CLUSTER DES MEDIAS », du dossier de déclaration d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC, des dossiers de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dugny et du schéma directe de la région Ile-de-France (SDRIF) et du dossier d'enquête parcellaire.

Il comprenait également, au titre de l'évaluation environnementale des projets, les documents suivants :

- une étude d'impact ;
- l'avis de l'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (Ae du CGEDD) en date du 16 janvier 2019 (Avis délibéré n° Ae 2018-100)
- les avis des collectivités rendus au titre de l'évaluation environnementale du projet

- le mémoire en réponse à l'avis de l'AE.

Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication informant de l'enquête publique dans Les Echos Legal du 6 février 2019 ;
- publication informant de l'enquête publique dans Aujourd'hui en France du 8 février 2019 ;
- publication informant de l'enquête publique dans Le Parisien du 8 février 2019;
- publication informant de l'enquête publique dans les Echos du 9 février 2019;
- publication informant de l'enquête publique dans Aujourd'hui en France du 28 février 2019
- publication informant de l'enquête publique dans Le Parisien du 28 février 2019;
- certificat d'affichage à la Préfecture de Seine Saint Denis à compter du 4 février 2019 jusqu'au 15 avril 2019 en date du 15 avril 2019 ;
- certificat d'affichage en Mairie de DUGNY à compter du 7 février 2019 jusqu'au 12 avril 2019 en date du 15 avril 2019.
- certificat d'affichage en Mairie de LA COURNEUVE à compter du 8 février 2019 jusqu'au 12 avril 2019 en date du 15 avril 2019.
- certificat d'affichage en Mairie de LE BOURGET à compter du 26 février 2019 jusqu'au 12 avril 2019 en date du 15 avril 2019.
- certificat d'affichage à l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol à compter de février 2019 jusqu'au 12 avril 2019 en date du 15 avril 2019.
- certificat d'affichage à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à compter du 27 février 2019 jusqu'au 12 avril 2019 en date du 17 avril 2019.
- affichage dans les lieux habituels des Communes de DUGNY, la COURNEUVE et LE BOURGET
- affichage sur les lieux prévus pour la réalisation des projets ;
- publication au Bulletin des Informations Administratives de la Préfecture de Seine-Saint-Denis en date du 6 février 2019.

Les dossiers de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de DUGNY et du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), les observations du public et les résultats de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal d'examen conjoint ont respectivement fait l'objet d'un avis favorable du conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol par délibération n°61 en date du 24 juin 2019 et d'un avis favorable de la commission permanente du conseil régional d'Ile-de-France par délibération n° CP 2019-063 en date du 24 janvier 2019.

Arrêté de déclaration d'utilité publique

Suivant arrêté n° 2019-1904 en date du 15 juillet 2019, le Préfet de Seine Saint Denis a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC « CLUSTER DE MEDIAS », au bénéfice de l'Aménageur.

Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- D'un affichage en Mairie de DUGNY entre le 31 juillet 2019 et le 1er octobre 2019 ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la Mairie de DUGNY en date du 1er octobre 2019 ;
- D'un affichage en Mairie de LA COURNEUVE du 30 juillet 2019 au 30 septembre 2019 ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la Mairie de LA COURNEUVE en date du 1er octobre 2019 ;
- D'un affichage en Mairie de LE BOURGET à compter du 22 juillet 2019 ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la Mairie du BOURGET en date du 24 juillet 2019 ;
- D'un affichage à la Région d'Ile-de-France du 26 juillet au 27 août 2019 ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la Région Ile-de-France en date du 27 août 2019 ;
- D'une insertion dans le journal le Parisien éditions du 23 juillet 2019
- D'une insertion dans le journal Echo Ile-de-France édition du 26 juillet 2019
- D'une insertion au Bulletin d'Informations Administratives de la Préfecture de Seine-Saint-Denis du 17 juillet 2019 ;

Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC et le Programme des Équipements Publics ont été approuvés par le Conseil d'Administration de la SOLIDEO en date du 19 septembre 2019.
L'arrêté d'approbation par le Préfet de la Seine-Saint-Denis n'a pas été délivré à ce jour.

Par suite, il a été décidé la cession desdites parcelles par le Département de la Seine-Saint-Denis au profit de :

L'établissement dénommé SOCIETE DE LIVRAISON DES OUVRAGES OLYMPIQUES, Etablissement public national à caractère industriel et commercial dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 18 rue de Londres, identifié au SIREN sous le numéro 834553729 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Dite « SOLIDEO ».

Les parties indiquent qu'il existe actuellement des canalisations en sous-sol, qui ont pour fonction de gérer les eaux pluviales de la voirie et débouchent actuellement dans un bassin de collecte. Dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC, la SOLIDEO procédera au dévoiement de ces canalisations pour libérer l'emprise du futur lot D1.

Une parcelle extraite du domaine public routier communal cadastrée section G et identifié sous teinte verte dans le plan ci-annexé et la parcelle cadastrée section G numéro 67p accueillent l'ouvrage décrit au paragraphe ci-dessus, à usage de bassin de collecte d'eaux pluviales en provenance de la voirie voisine et de bassin de rétention.

Un plan matérialisant l'emprise concernée sous teinte verte demeure ci-après annexé.

Les parties déclarent que cette canalisation et le bassin associé ont pour fonction la collecte des eaux pluviales issues de la voirie. A ce titre, les parties déclarent que ces ouvrages constituent des accessoires de la voirie publique.

La désaffectation ne pourra pas être constatée avant que la SOLIDEO ait terminé les travaux de dévoiement de cette canalisation. Le calendrier de ces travaux prévoit un achèvement au 31 avril 2021.

Dans ce contexte, les parties ont décidé d'utiliser la possibilité de déclassement par anticipation offerte par l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques reproduit ci-dessus.

Conformément à cet article, l'impact pluriannuel pour le Département de la Seine-Saint-Denis est évalué ci-après.

2°) Impact matériel

La SOLIDEO procédera à la restitution de la fonction de gestion des eaux pluviales en dehors de l'emprise du futur lot D1, dans le cadre des travaux relatifs à son opération,

La restitution s'étendra à la réalisation ou l'aménagement d'installations, d'ouvrages transitoires situés (désigner si possible, sinon préciser que l'emprise des installations provisoires est située en dehors de la parcelle objet des opérations de désaffectation) pour permettre la continuité du service qui ne doit souffrir d'aucune interruption, l'ACQUEREUR s'obligeant à prendre toutes les mesures nécessaires à cette obligation de maintien du service public.
Pendant la durée de ces travaux, et jusqu'à leur achèvement, la parcelle sous teinte verte continuera (sauf aménagement transitoire visé ci-dessus) à supporter les fonctionnalités de collecteur d'eaux pluviales et de bassin de rétention.

La désaffectation effective de la parcelle extraite du domaine public routier communal cadastrée section G et identifié sous teinte verte dans le plan ci-annexé et la parcelle cadastrée section G numéro 67 p n'interviendra qu'après achèvement des travaux de reconstitution des fonctionnalités par la SOLIDEO.

Au vu de ces éléments, la conservation de la fonctionnalité des éléments supportés par la parcelle cadastrée sous teinte verte est assurée.

3°) Impacts juridiques et financiers

L'acte de vente comportera, conformément à l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, une clause résolutoire en cas de non-désaffectation de la parcelle. Etant précisé que laquelle clause résolutoire ne s'appliquera que pour l'emprise concernée.

Il convient d'indiquer que la signature de l'acte de vente comportant notamment la parcelle extraite du domaine public routier communal cadastrée section G et identifié sous teinte verte dans le plan ci-annexé et la parcelle cadastrée section G numéro 67p est inséré dans le contexte plus large d'aménagement de la ZAC « CLUSTER DE MEDIAS »par la SOLIDEO.

Cette dernière a un objectif assigné par les textes liés à sa constitution même de produire la livraison des bâtiments à temps pour les Jeux Olympiques 2024. La circonstance selon laquelle la désaffectation n'interviendrait pas est par conséquent très peu probable.

Par ailleurs, l'acte de cession prévoira l'absence de pénalités à régler par le Département de la Seine-Saint-Denis en cas de résolution de la vente. Le seul élément financier en jeu est représenté par la moitié des émoluments de l'acte notarié, que le Département de la Seine-Saint-Denis s'engage à restituer à la SOLIDEO en cas de résolution de la vente, l'autre moitié étant supportée à titre définitif par la SOLIDEO.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de la parcelle extraite du domaine public routier communal cadastrée section G et identifié sous teinte verte dans le plan ci-annexé et la parcelle cadastrée section G numéro 67p ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour le Département de la Seine-Saint-Denis.

Ce déclassement permettra en revanche la signature de l'acte de vente sur l'année 2020.

Délibération n° 01-03 du 10 décembre 2020

DUGNY – DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DÉPARTEMENTAL D'UN TERRAIN NON BÂTI FAISANT PARTIE DE LA ZAC DU CLUSTER DES MÉDIAS.

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L 2141-1 et L 2141-2,

Vu l'article L131-4 du Code de la voirie routière,

Vu la délibération du conseil départemental n°2015-IV-15 du 2 avril 2015 lui donnant délégation,

Vu le procès-verbal de constat d'huissier établi préalablement aux présentes,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle réalisée en application de l'article L2141-2 du le Code général de la propriété des personnes publiques,

Sur le rapport du président du conseil départemental,

Considérant le plan de cession établi par le cabinet Geofit Expert, géomètres experts associés, représentant une superficie totale de 115 316 m² à déclasser du domaine public départemental en vue de sa cession à la SOLIDEO, correspondant aux secteurs « Plateau » et « l'Aire des vents » de la ZAC du Cluster des Médias, sur la commune de Dugny.

Considérant le projet immobilier de la ZAC du Cluster des Médias, dont l'aménagement sera réalisé par la Solideo et prévoyant la construction, pour la phase des Jeux olympiques et paralympiques, d'un village des médias composé d'un total de 1 300 logements qui seront construits en deux phases, deux pavillons temporaires d'escalade et tir, et un centre principal des médias. En phase héritage, les logements familiaux créés seront vendus en accession libre à la propriété. Un pôle de commerces de proximité, hôtel et centre d'hébergement pour personnes âgées sera également créé,

Considérant que les emprises à déclasser en vue de leur cession à la SOLIDEO

correspondent actuellement :

1°) Pour la partie non cadastrée et identifiée sous teinte jaune au nord de l'avenue de la Division Leclerc (RD 50) coté « L'Aire des Vents » sur le plan demeurant ci-annexé, à des emprises relevant domaine public routier du département.

Etant précisé :

- que ces emprises de terrain non bâti d'une superficie totale de 3 105 m² ne sont plus utiles au fonctionnement de la voirie, que leur désaffectation a été constatée par huissier, qu'elles n'ont fait l'objet depuis lors d'aucune affectation à l'usage public ou à un service public et peuvent de ce fait être déclassées,
- que le déclassement de ces emprises n'aura pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de la voirie départementale et qu'en conséquence, la réalisation d'une enquête publique n'est pas nécessaire en application de l'article L131-4 du Code de la voirie routière.

2°) Pour l'emprise d'une superficie de 4 234 m² dépendant du secteur « Plateau » de la ZAC du Cluster des Médias, identifiée sur le plan ci-annexé sous teinte verte, partie non cadastrée et partie à prendre sur la parcelle actuellement cadastrée section G numéro 67p, à un accessoire du domaine public routier départemental en raison de la présence dans cette emprise d'un fossé, d'une canalisation et d'un bassin de collecte d'eau affectés uniquement à la collecte des eaux de ruissellement de l'avenue de la Division Leclerc (RD 50).

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC, la SOLIDEO procédera au dévoiement du fossé et de la canalisation et au déplacement du bassin de collecte afin de libérer cette emprise.

Considérant que ce fossé, cette canalisation et ce bassin de collecte constituent des accessoires de la voirie publique départementale qui ne peuvent faire l'objet d'une désaffectation immédiate en raison des travaux de dévoiement et de reconstitution temporaire devant être réalisés par la SOLIDEO, qu'il y a donc lieu au déclassement anticipé de ces emprises, que la Solideo procédera à la restitution de la fonction de collecteur d'eaux pluviales en dehors de la parcelle dans le cadre des travaux relatifs à son opération, que la désaffectation effective de ces emprises n'interviendra qu'après l'achèvement des travaux de reconstitution des fonctionnalités par Solideo.

3°) Et pour le solde à un parc majoritairement enherbé, sur lequel sont organisés notamment des évènements festifs annuels tels que la fête Tamoule ou la fête de l'Humanité.

Considérant que cette emprise de terrain non bâti d'une superficie totale de 107 977 m² n'est plus utilisée pour les besoins du public ou d'un service public, que sa désaffectation a été constatée par huissier, qu'elle n'a fait l'objet depuis lors d'aucune affectation à l'usage public ou à un service public et peut de ce fait être déclassée.

après en avoir délibéré,

- CONSTATE la désaffectation du bien non bâti non cadastré, d'une superficie de 3 105 m² et désigné sous la teinte jaune du plan ci-annexé, sur la commune de Dugny, de son usage

de dépendance du domaine public routier départemental ;

- PRONONCE en conséquence, le déclassement de cette emprise de terrain non bâti et non cadastré d'une superficie de 3 105 m² sur la commune de Dugny, des dépendances du domaine public routier départemental ;

- PRONONCE le déclassement du domaine public départemental par anticipation d'une emprise de terrain non bâti d'une superficie de 4 234 m² ;

- DIT que la désaffectation de cette emprise de terrain déclassée par anticipation devra être constatée au plus tard dans un délai de trois ans à compter de la date de prise de la présente délibération, et que l'acte de cession sera conclu sous la condition résolutoire de l'absence de constatation de la désaffectation et prévoira l'absence de pénalités à régler par le Département de la Seine-Saint-Denis en cas de résolution de la vente pour ce motif. L'acte prévoira également en cas de résolution de la vente pour ce motif la restitution au nominal du prix par le vendeur à l'acquéreur et la prise en charge par le Département de la moitié des émoluments notariés ;

- CONSTATE la désaffectation des emprises de terrain non bâties d'une superficie globale de 107 977 m² à prélever sur les parcelles actuellement cadastrées section G n°11, n°59, n°61, n°67, n°107, I n°39, n°43, sur la commune de Dugny secteurs « Plateau » et « l'Aire des Vents » de la ZAC du Cluster des Médias de leur usage de dépendance du domaine public ;

- PRONONCE en conséquence le déclassement du domaine public départemental de ces emprises de terrain non bâties, d'une superficie globale de 107 977 m² à prélever sur les parcelles actuellement cadastrées section G n°11, n°59, n°61, n°67, n°107, I n°39, n°43, sur la commune de Dugny secteurs « Plateau » et « l'Aire des Vents » de la ZAC du Cluster des Médias,

- AUTORISE M. le président du conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, pièces et documents relatifs à cette affaire.

Pour le président du conseil départemental
et par délégation,

Adopté à l'unanimité :	Adopté à la majorité :	Voix contre :	Abstentions :
Date d'affichage du présent acte, le		Date de notification du présent acte, le	Certifie que le présent acte est devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.