

DEPARTEMENT  
DU  
VAL DE MARNE

## COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARONDISSEMENT  
DE NOGENT

EXTRAIT  
du

### Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-trois, le lundi 25 septembre, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mardi 19 septembre 2023, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de Conseillers présents : 26

#### Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire  
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD,  
Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Monsieur Christophe  
ARZANO, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI,  
Madame Virginie PRADAL, Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.  
Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGRO,  
Madame Nicole BROCARD, Madame Armelle CASSE, Monsieur Didier  
SALAÜN, Madame Valérie RODD, Monsieur Laurent TULL, Madame  
Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Didier  
KHOURY, Monsieur Stefano TEILLET, Madame Sandrine LALANNE,  
Monsieur Robin ONGHENA, Madame Marilyne LANTRAIN, Monsieur  
Augustin KUNGA, Madame Djedjiga ISSAD, Conseillers municipaux.

#### Ont donné pouvoir :

Mme Chrystel DERAY à M. Rodolphe CAMBRESY.  
Mme Rosa SAADI à Mme Véronique CHEVILLARD.  
M. Julien PARFOND à Mme Sylvie ROBY.  
M. Serge GODARD à M. Robin ONGHENA.  
M. Vincent PINEL à Mme Sandrine LALANNE.

#### Absents excusés :

#### Absents :

M. BRAYARD Thierry, M. MAINGE Pascal.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGRO

2023DELIB0065 - APPROBATION DU PROTOCOLE FONCIER ET TRAVAUX ET AVIS FAVORABLE À LA  
SUPPRESSION ET À LA CLÔTURE DE LA ZAC DES FONTAINES GIROUX

## DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.311-12,

Vu le décret n°72-770 du 17 août 1972 modifié par décret n°87-14 du 13 janvier 1987 créant l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 juin 1977 modifié par les arrêtés préfectoraux en date des 9 juin 1981 et 13 novembre 2018 portant création et réalisation de la ZAC des Fontaines Giroux et approuvant le Plan d'aménagement de la zone,

Vu le courrier de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois en date du 7 avril 2023 sollicitant de l'aménageur, EPAMARNE, qu'il entreprenne les démarches nécessaires à la suppression de la ZAC des Armoiries,

Vu le projet de protocole foncier et travaux, établi par EPAMARNE, en vue de la suppression de la ZAC des Fontaines Giroux par Madame la Préfète,

Vu le dossier de suppression de la zone d'aménagement concerté des Fontaines Giroux établi par l'aménageur EPAMARNE, comprenant, conformément à l'article R311-12 du Code de l'urbanisme, un rapport de présentation exposant les motifs de la suppression de la ZAC,

Vu l'avis de la commission Urbanisme, Sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, anciens Combattants et Commémorations, Juridique, en date du 13 septembre 2023,

Considérant que l'aménagement des équipements publics et des infrastructures de la ZAC est achevé à l'exception de la prolongation du parc des Coudrais en cours de réalisation,

Considérant qu'il appartient au Préfet du Val de Marne, à l'origine de la création de la ZAC des Fontaines Giroux, de prononcer sa suppression,

Considérant que le projet du pôle image dont le périmètre sera compris pour partie dans celui de la ZAC des Fontaines Giroux n'est pas compatible avec le cadre juridique issue de la création de la ZAC en 1973,

Considérant que la suppression de la ZAC est de nature à favoriser la réalisation du pôle image objet d'une l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant dans le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'adoption, constituant un mode d'intervention plus adapté que celui de la ZAC,

Considérant que préalablement à la suppression de la ZAC des Fontaines Giroux, il convient de préciser les obligations qui demeureront à la charge de l'aménageur et des autres parties y compris une fois la suppression prononcée,

Après en avoir délibéré, et par 29 voix pour et 2 abstentions (Serge GODARD, Robin ONGHENA)

**ARTICLE 1** : APPROUVE le protocole foncier et travaux, ci-annexé, préalable à la suppression de la ZAC des Fontaines Giroux par Madame la Préfète du Val-de-Marne.

**ARTICLE 2** : AUTORISE Monsieur le Maire à signer le protocole ainsi que tout document y afférent.

**ARTICLE 3** : PREND ACTE du dossier de suppression de la ZAC des Fontaines Giroux.

**ARTICLE 4 :** EMET un avis favorable à la suppression de la ZAC des Fontaines Giroux.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

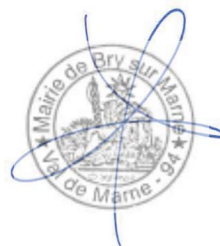
Publiée le : 29 septembre 2023

Secrétaire de séance  
Jean-Antoine GALLEGO



Pour copie conforme,  
Le Registre dûment signé,  
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne



**PROTOCOLE FONCIER ET TRAVAUX EN VUE DE LA  
SUPPRESSION ET DE LA CLOTURE DE LA ZAC DES  
FONTAINES GIROUX SUR LES COMMUNES DE BRY-  
SUR-MARNE ET VILLIERS-SUR-MARNE**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE MARNE-LA-VALLÉE (EPAMARNE)**,  
Établissement public à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 72.770 du 17 août  
1972 modifié par le décret n° 2016-1838 du 22 décembre 2016, immatriculé au Registre du  
Commerce et des Sociétés de MEAUX sous le numéro  
308 213 768, ayant son siège social 8 Avenue André-Marie Ampère, 77420 CHAMPS-SUR-  
MARNE,

**Représenté par Monsieur Laurent GIROMETTI en sa qualité de Directeur Général**, nommé  
par arrêté du Ministre de la cohésion des territoires, en date du 9 Mai 2018, publié au Journal  
Officiel de la République Française le 10 Mai 2018 et détenant en outre tous pouvoirs nécessaires  
pour agir aux présentes,

*Ci-après dénommé « EPAMARNE »  
Ou « l'Etablissement Public »*

**D'UNE PART,**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PARIS EST MARNE & BOIS**, ayant son siège  
social sis 1-3 Place Uranie à JOINVILLE-LE-PONT (94340)

Représentée par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président détenant tous pouvoirs nécessaires  
pour agir aux fins des présentes et dûment habilité par délibération n°XXXX du 17 octobre 2023

**La commune de Bry-sur-Marne**, représentée par son Maire, Monsieur Charles ASLANGUL,  
ayant tous pouvoirs nécessaires pour agir aux fins des présentes et dûment habilité par  
délibération du 25 septembre 2023

**La commune de Villiers-sur-Marne**, représentée par son Maire, Monsieur Jacques-Alain  
BENISTI, ayant tous pouvoirs nécessaires pour agir aux fins des présentes et dûment habilité  
par délibération n°CM XX-XX-XX du XX xx 2023

*Ci-après dénommés « les Collectivités »*

**D'AUTRE PART**

L'EPAMARNE et les Collectivités sont ci-après désignés conjointement comme « les Parties ».

**LESQUELS, préalablement au présent protocole, exposent ce qui suit :**

## **EXPOSE**

Les communes de Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne sont incluses dans le territoire de l'intercommunalité « Paris Est Marne&Bois » regroupant 13 communes, ainsi que dans le périmètre d'intervention d'EPARMANE, Établissement public à caractère industriel et commercial créé par décret n° 72-770 du 17 août 1972 et modifié par le décret n° 2016-1838 du 22 décembre 2016, qui est notamment chargé, sur son périmètre d'intervention, de procéder à toute opération de nature à faciliter l'aménagement d'agglomérations.

Par arrêté de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne n°73/299 en date du 15 mai 1973, la « ZAC DES FONTAINES GIROUX » a été créée sur le territoire des communes de Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne. Aux termes de cet arrêté, EPAMARNE a été désigné comme l'aménageur de cette ZAC.

Le programme des équipements publics et le plan d'aménagement de cette zone ont été approuvés par Monsieur le Préfet du Val-de-Marne par arrêté n° 77/2946 du 30 juin 1977, puis modifié par arrêté préfectoral n°81/2115 du 9 juin 1981.

La ZAC a ensuite été modifiée par arrêté n°2018/3726 de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne pris en date du 13 novembre 2018.

L'aménagement de cette ZAC étant sur le point de s'achever, il convient aujourd'hui de planifier entre les Parties :

- la rétrocession par l'EPAMARNE des terrains non aménagés de diverses natures,
- de prendre en compte la question des travaux qui restent à réaliser par l'EPAMARNE postérieurement à la suppression de la ZAC,
- d'identifier les travaux sous maîtrise d'ouvrage des Collectivités pris en charge par l'EPAMARNE,
- de traiter le cas de l'immeuble sis 8 avenue des Frères Lumières à Bry-sur-Marne, propriété de l'EPAMARNE.

La signature de ce protocole permet par ailleurs la suppression de la ZAC des Fontaines Giroux, conformément à l'article R311-12 du code de l'urbanisme, et par conséquent un retour au régime du droit commun.

**CECI EXPOSE, les Parties ont convenu ce qui suit :**

## **PROTOCOLE**

### **ARTICLE 1. OBJET**

Le présent protocole a pour objet de fixer les obligations réciproques des Collectivités et de l'EPAMARNE dans le cadre de la suppression et de la clôture de la ZAC des Fontaines Giroux sur les sujets suivants, à savoir :

- la rétrocession par l'EPAMARNE des terrains non aménagés de diverses natures,
- les travaux qui restent à réaliser par l'EPAMARNE postérieurement à la suppression de la ZAC,
- les travaux sous maîtrise d'ouvrage des Collectivités postérieurement à la suppression de la ZAC et pris en charge par l'EPAMARNE,
- le devenir de l'immeuble sis 8 avenue des Frères Lumières à Bry-sur-Marne, propriété de l'EPAMARNE.

L'acceptation par les Collectivités de ces différents points constitue pour l'EPAMARNE une des contreparties nécessaires à la suppression de la ZAC.

Les engagements des Collectivités et de l'EPAMARNE sont décrits aux articles ci-après.

### **ARTICLE 2. RETROCESSION DES TERRAINS NON AMENAGES PAR EPAMARNE AUX COLLECTIVITES**

#### **ARTICLE 2.1 IDENTIFICATION DES TERRAINS A RETROCEDER**

La liste des terrains non aménagés objets du présent protocole ayant vocation à être rétrocédés par l'EPAMARNE aux Collectivités est identifiée à l'état parcellaire et au plan ci-joint en annexe 1.

A toutes fins utiles, il est précisé que les parcelles AG344 et AF881 situées sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne sont, pour partie, en dehors du périmètre de la ZAC. Cependant, compte tenu de l'unicité foncière, les parcelles précitées feront l'objet d'une cession dans leur totalité.

Il est convenu entre l'EPAMARNE et les Collectivités que ces rétrocessions se feront pour chacune au prix d'un euro symbolique s'agissant notamment d'un transfert de charge de l'EPAMARNE aux Collectivités pour des emprises d'infrastructures telles que des voiries, des espaces verts ou des espaces boisés..., l'EPAMARNE n'ayant aucune compétence statutaire en matière de gestion.

#### **ARTICLE 2.2 ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE L'EPAMARNE SUR LES TERRAINS RESTANT A RETROCEDER**

Les Collectivités confirment par le présent protocole qu'il n'y a plus aucun travaux (gros travaux ou travaux de finition ou reprise de travaux) restant à faire sur les terrains qui doivent être rétrocédés par l'EPA aux Collectivités hors les cas visés ci-après à l'article 4.

En conséquence, les Collectivités s'engagent à ne plus solliciter l'intervention de l'Etablissement Public pour quelques travaux que ce soit sur les terrains objets du présent protocole.

### **ARTICLE 2.3 PLANNING DE SIGNATURE DES ACTES DE RETROCESSION EN COURS**

Les Collectivités et l'EPAMARNE se sont mis d'accord sur un planning d'objectif de signature des actes de rétrocession ; ce planning est joint en annexe 2.

Les Collectivités s'engagent à signer avec l'EPAMARNE les actes de rétrocession correspondant d'ici le 31 décembre 2024 au plus tard.

### **ARTICLE 2.4 ENGAGEMENT DE L'EPAMARNE ET DES COLLECTIVITES**

L'EPAMARNE s'engage à mobiliser ses équipes de notaires pour atteindre les objectifs de planning visés ci-dessus.

Les Collectivités s'engagent quant à elles à respecter leurs objectifs de signature.

### **ARTICLE 2.5 PRISE EN CHARGE DES FRAIS D'ACTES AUTHENTIQUES**

Il est convenu que les frais liés à la signature des actes authentiques de rétrocession seront pris en charge par moitié par l'EPAMARNE et les Collectivités.

## **ARTICLE 3. REALISATION DE CERTAINS TRAVAUX PAR EPAMARNE POSTERIEUREMENT A LA SUPPRESSION DE LA ZAC**

Les aménagements d'infrastructures à réaliser dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC sont inchangés.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, EpaMarne réalisera l'extension du parc des Coudrais situé dans la prolongation du parc existant et accessible depuis la rue Léon Menu.

Une convention entre l'EPA et La Ville précise les modalités de l'équipement à réaliser ainsi que le montant de la participation de la Ville au titre de travaux complémentaires au sein du périmètre de projet.

Les travaux sont prévus du second semestre 2023 jusqu'à début 2024.

A l'issue des travaux, La Ville assurera la gestion et l'entretien du parc des Coudrais.

#### Caractéristiques générales de l'équipement :

Le périmètre de l'équipement s'étend sur 11 200m<sup>2</sup> environ. Il s'agit de l'extension du parc des Coudrais situé à Bry-sur-Marne. Le parc est encadré au nord par les voies SNCF, au sud par des logements construits par le promoteur Woodeum, à l'ouest par la rue Léon Menu et à l'est par une zone humide qui sera préservée de toute intervention.

L'enjeu est de recréer un parc sur un site fortement anthropisé et d'y proposer des espaces de promenade et de refuge pour la biodiversité à travers la replantation complète du site, le maintien d'une prairie humide et la création de terrasses jardinées qui font suite aux propositions retenues à l'issue de la concertation menée avec la Ville auprès des habitants de Bry-sur-Marne en 2021.

Depuis sa conception, l'ambition est de faire de ce projet un démonstrateur en matière de développement durable. Notamment, 103 arbres seront plantés et 80 % de la surface totale du projet demeurera perméable. Un système de noues devra permettre la gestion des eaux pluviales

dans une logique de « zéro rejet » dans les réseaux d'assainissement existants, et contribuera qualitativement au paysage pour enrichir la biodiversité. Le projet des terrasses jardinées permettra aux habitants de cultiver une parcelle de terre dans un modèle participatif et associatif.

#### **ARTICLE 4. DEVENIR DE L'IMMEUBLE SIS 8 AVENUE DES FRÈRES LUMIÈRES À BRY-SUR-MARNE**

L'immeuble sis 8 avenue des Frères Lumières, ancienne propriété de Groupama, est actuellement occupé, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire (COP), par la société VOLT-TOURNAGES, Société par actions simplifiée, au capital de 1000,00 € dont le siège social est situé au 9 rue Emile Allez 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 839 404 308.

Afin notamment de lui permettre de conserver la possibilité de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique du territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement, EpaMarne est, dans le cadre de la mise en œuvre du droit de préemption, devenu propriétaire de cet immeuble moyennant le versement d'un montant de 5 052 000 €.

Depuis lors, les opérations de gestion et d'entretien dudit immeuble constituent une charge financière non couverte par l'occupation précaire précitée.

Les Collectivités ont, quant à elle, afin de de développer -sur le long terme- les studios de Bry-sur-Marne (anciennement détenus par la société française de production (SFP)), soutenu l'opération de reprise desdits studios.

Compte tenu du caractère stratégique de l'immeuble objet du présent article, notamment fondé sur sa proximité avec les studios de Bry-sur-Marne, les Parties conviennent soit de lancer collaborativement un appel à manifestation d'intérêt/appel à projets respectant les principes de transparence, de liberté d'accès et d'égalité de traitement des candidats à l'attribution soit de trouver amiablement un acquéreur.

#### **ARTICLE 5. EXÉCUTION DE BONNE FOI DU PRÉSENT PROTOCOLE**

Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi les obligations qui leur incombent aux termes dudit protocole.

Elles s'abstiendront de prendre ou de faire prendre tout acte ou mesure et/ou de conclure ou de faire conclure tout accord qui aurait pour effet de faire obstacle à la bonne exécution des stipulations dudit protocole ou de tout acte ou accord passé en application du protocole.

Elles s'engagent à coopérer afin de permettre l'accomplissement des objectifs décrits au présent protocole et à rechercher par la négociation une solution à toute difficulté pouvant survenir.

#### **ARTICLE 6. LITIGES**

Tout litige qui pourrait naître dans l'application du présent protocole relèvera du ressort du Tribunal Administratif de Melun.

Toutefois, avant tout recours contentieux, les Parties conviennent de se réunir afin de parvenir éventuellement à un règlement à l'amiable du litige pendant.



## **ARTICLE 7. PRISE D'EFFET DU PRÉSENT PROTOCOLE**

Le présent protocole prendra effet à compter de sa signature par les Parties et jusqu'à complète exécution des obligations souscrites dans le présent protocole.

## **ARTICLE 8. LISTE DES ANNEXES**

Sont annexés au présent protocole les documents suivants :

- Annexe 1 - état parcellaire et plan identifiant les terrains à rétrocéder,
- Annexe 2 - planning de signature des actes de rétrocessions.

### **FAIT À CHAMPS-SUR-MARNE**

**En 4 exemplaires**

**Pour l'EPT PARIS EST MARNE & BOIS, le ...**

**Pour la commune de Bry-sur-Marne, le ...**

**Pour la commune de Villiers-sur-Marne, le ...**

**Pour EPAMARNE, le...**