

Annexe A/ Délibération du 26 mai 2011.

République Française

Département de la Seine-Saint-Denis
Ville de Neuilly-sur-Marne



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance ordinaire du 26 MAI 2011

L'An deux mille onze,
le vingt-six mai, à 21 heures,

Le nombre de
Conseillers en
exercice est de
39.

Le Conseil Municipal de la Commune de Neuilly-sur-Marne,
légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses
séances, sous la présidence de Monsieur le Maire.

ETAIENT PRESENTS : MM. MAHEAS - MEHEUST - Mmes GILSON - Melle AMOZIGH - M. MALJEAN - Mme MAHEAS - M. TREGOUET - Mmes FADHUILE-CREPY - MAZZUCCO - CHARRIER - DIEUDONNE - LANCELOT - VOLTAT - MM. LAPORTE - CISTA (jusqu'au point n°7) - Mme AMAR - M. LE TALLEC - Mmes GETTIAUX - SIMANSOUR (jusqu'au point n°16) - M. CITEBUA - Mme SALHI - MM. OLIVEIRA - BEN ALI - Mmes LEGHIMA - BERNARD - MM. LAMOUREUX - FAURON - TAVET - Mme LIOUX.

ABSENTS EXCUSES : Mme TARDIF - MM. MORABITO - REIN - ROME - FAUBERT - CISTA (à partir du point n°8) - GOARDOU - Mme SIMANSOUR (à partir du point n°17) - M. BENSAID - Melle DESCHAMPS - Mme M'MADI-MOGNE.

ABSENTS : M. HOURI.

SECRETAIRE : Melle AMOZIGH.

POUVOIRS : Mme TARDIF à Mme GILSON - M. MORABITO à M. MEHEUST - M. REIN à M. MAHEAS - M. ROME à M. CITEBUA - M. FAUBERT à Melle AMOZIGH - M. CISTA à M. TREGOUET (à partir du point n°8) - M. GOARDOU à Mme FADHUILE-CREPY - Mme SIMANSOUR à Mme MAHEAS (à partir du point n°17) - M. BENSAID à M. MALJEAN - Melle DESCHAMPS à M. FAURON - Mme M'MADI-MOGNE à M. TAVET.

OBJET : Projet de modification du périmètre de la ZAC du Centre Ville – Objectifs de l'opération et modalités de concertation – FM/BW

CADRE RESERVE A LA SOUS-PREFECTURE

CADRE RESERVE A LA COMMUNE

	<p>Documents télétransmis à la Sous-Préfecture le 03 JUIN 2011 Publié le 03 JUIN 2011 M. le Maire ACTE RENDU EXECUTOIRE LE 03 JUIN 2011 Le Maire Jacques MAHEAS</p>
--	---

Conseil municipal du 26 mai 2011 - Projet de modification du périmètre de la ZAC du Centre Ville - Objectifs de l'opération et modalités de la concertation - FM/BW

Exposé :

La zone d'aménagement concerté du Centre Ville a été créée par délibération du conseil le 16 septembre 2004. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil du 26 mai 2005.

Cette opération d'aménagement a pour objectif la rénovation de la partie du centre ville située entre le boulevard du Maréchal Foch, l'usine des eaux et l'avenue Marx Dormoy, en permettant la construction de nouveaux logements et locaux commerciaux dans un environnement urbain de qualité, de manière à donner un nouveau dynamisme au centre ville.

C'est une ZAC multi-sites, d'une superficie globale de 1,38 hectare, délimitée sur 5 îlots :

- Ilot 1 : Rue Marx Dormoy, rue du Docteur Schapira, et rue Welter,
- Ilot 2 : Rue Théophile Gaubert, rue Marx Dormoy, rue Welter et rue Victor Hugo,
- Ilot 3 : Rue Théophile Gaubert, rue Victor Hugo, rue Welter et rue du Docteur Penneau,
- Ilot 4 : Rue Théophile Gaubert et rue du Docteur Penneau,
- Ilot 5 : Boulevard du Maréchal Foch, rue du Docteur Schapira et rue du Jeu de Paume.

L'opération d'aménagement est conduite directement par la commune. Le programme global de construction a été établi en 2005 à 25 500 m² de SHON, dont 700 m² de locaux commerciaux et 24 800 m² de logements, soit environ 350 logements.

Le programme des équipements publics porte exclusivement sur des travaux de rénovation complète des réseaux et des voiries. La rue du Docteur Schapira, la place Raymond Chassagne et la rue Welter ont été réaménagées, une piste cyclable a été créée le long de la rue du Docteur Schapira. Les rues du Jeu de Paume, du Docteur Peneau, Victor Hugo et Théophile Gaubert seront réaménagées au fur et à mesure de la livraison des opérations de construction.

Trois lots constructibles ont été commercialisés :

La SEMINOC a construit 90 logements en accession à la propriété sur l'îlot 1 de la ZAC, rue du Docteur Schapira et rue Marx Dormoy.

Une deuxième opération de construction est en cours sur l'îlot 5, boulevard du Maréchal Foch, par Kaufman & Broad, qui réalise 119 logements en accession à la propriété, livrables courant 2012.

Une troisième opération est prévue sur l'îlot 4, rue Théophile Gaubert et rue du Docteur Peneau, également par Kaufman & Broad, pour la construction de 31 logements en accession à la propriété et de deux boutiques de 96 et 76 m². La demande de permis de construire est en cours d'instruction. Les locaux du garagiste ont été libérés au 31 décembre 2010. Un diagnostic archéologique avant démolition est en cours, il sera suivi de la démolition des bâtiments par la commune et d'un diagnostic archéologique du terrain, avant le commencement des travaux fin 2011 ou début 2012.

La commercialisation des îlots 2 et 3 est retardée par les procédures d'expropriation, d'indemnisation des propriétaires, d'éviction ou de relogement des occupants. Les bâtiments de la rue Théophile Gaubert font l'objet d'un diagnostic archéologique et pourront être démolis d'ici la fin de l'année.

Trois immeubles de la rue Théophile Gaubert, entre la Victor Hugo et la rue du Docteur Peneau, ne sont pas inclus dans le périmètre de la ZAC du Centre Ville :

Au n° 68, à l'angle de la rue Victor Hugo, un immeuble comprenant un local commercial vacant (ancien restaurant asiatique) et deux logements à l'étage ;

Au n° 64, une maison de ville avec une ancienne boutique en rez-de-chaussée ;

Au n° 62, un immeuble de deux étages, en trois corps de bâtiment, comptant 14 logements, dans lequel la commune est déjà propriétaire de trois logements et du local d'une ancienne menuiserie, en fond de cours.

La commune a demandé à l'agence d'architectes Laroche - Jard & Associés d'étudier la faisabilité d'une modification du périmètre de la ZAC sur cet îlot, de manière à inclure ces trois propriétés dans l'opération d'aménagement.

En effet, l'immeuble situé 62 rue Théophile Gaubert est sans intérêt architectural, de qualité très médiocre et présente des désordres structuraux (affaissements et fissures apparentes). Le projet d'aménagement initial prévoyait des bâtiments mono-orientés sur la rue du Docteur Peneau, avec des logements de très faible largeur (4 mètres) en mitoyenneté avec cet immeuble. En l'intégrant dans l'opération d'aménagement, il est alors possible de concevoir des bâtiments neufs plus épais, ouverts à la fois sur la rue et sur l'intérieur de l'îlot, avec des logements à double orientation ou traversants.

Conseil municipal du 26 mai 2011 - Projet de modification du périmètre de la ZAC du Centre Ville - Objectifs de l'opération et modalités de la concertation - FM/BW

La prise en compte de la maison de ville, 64 rue Théophile Gaubert, permettrait d'assurer une rénovation complète du front bâti de la rue Théophile Gaubert, et de recréer une continuité commerciale sur cette rue, avec des locaux adaptés.

Enfin, le bâtiment à l'angle de la rue Victor Hugo pourrait être soit réhabilité, soit reconstruit.

Ce nouveau projet, conçu en respectant les gabarits de constructions retenus en 2005, permettrait de dégager des espaces libres plus importants en cœur d'îlot, dans lesquels pourraient s'insérer quelques maisons de ville, ouvertes sur une venelle piétonne reliant la rue du Docteur Peneau à la rue Victor Hugo.

En première approche, l'îlot 3 de la ZAC du Centre Ville pourrait alors accueillir environ 110 logements et 300 à 400 m² de locaux commerciaux, contre 95 logements et 200 m² de locaux commerciaux dans le projet arrêté en 2005. Le nombre de logements supplémentaires correspond à peu près au nombre de logements qui seraient démolis, il n'y aurait donc pas d'augmentation de la densité.

Les trois immeubles comptent un total de 17 logements, dont 3 occupés par leurs propriétaires, 11 logements par des locataires et 3 logements vacants. Le relogement des locataires sera assuré, conformément aux obligations de la commune.

Cette modification du périmètre de la ZAC du Centre Ville permettrait ainsi de mieux répondre aux objectifs de l'opération d'aménagement, en améliorant la qualité urbaine du projet.

Ce projet de modification du périmètre de la ZAC du Centre Ville nécessite une phase préalable de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Elle pourra prendre la forme d'une exposition en Mairie pendant laquelle le public pourra formuler ses observations sur un recueil prévu à cet effet et d'une réunion publique.

Le conseil municipal délibérera sur le bilan de cette concertation avant de prendre la décision de modifier le périmètre de la ZAC du Centre Ville.

Il est donc demandé au conseil municipal d'approuver les objectifs du projet de modification du périmètre de la ZAC du Centre Ville et de définir les modalités de la concertation.

Délibération :

Le conseil,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants ;

Vue la délibération du 14 février 2002 approuvant la révision du Plan d'occupation des sols partiel n°1 ;

Vue la délibération du 16 janvier 2003 approuvant la modification du plan d'occupation des sols partiel n°1 (modification n° 1) ;

Vue la délibération du 26 mai 2005 approuvant la modification du plan d'occupation des sols partiel n° 1 (modification n° 2) ;

Vue la délibération du 23 février 2006 approuvant la modification du plan d'occupation des sols partiel n° 1 (modification n° 3) ;

Vue la délibération du 23 février 2006 approuvant la modification du plan d'occupation des sols partiel n° 1 (modification n° 4) ;

Vue la délibération du 18 septembre 2008 approuvant la modification du plan d'occupation des sols partiel n° 1 (modification n° 5) ;

Vue la délibération du 27 juin 2002 relative aux études préalables à l'aménagement du centre ancien, et définissant les modalités de la concertation avec les habitants ;

Vue la délibération du conseil municipal du 16 septembre 2004 approuvant le bilan de la concertation avec la population et portant création de la ZAC du Centre Ville ;

Vu la délibération du conseil municipal du 26 mai 2005 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du Centre Ville ;

Considérant que la modification du périmètre de la ZAC du Centre Ville entre la rue Victor Hugo et la rue du Docteur Peneau pourrait permettre d'améliorer la qualité du projet d'aménagement, d'assurer une rénovation complète du front bâti de la rue Théophile Gaubert et de recréer une continuité commerciale, d'améliorer la qualité des espaces libres en cœur d'îlot ;

**Conseil municipal du 26 mai 2011 - Projet de modification du périmètre de la ZAC du Centre Ville -
Objectifs de l'opération et modalités de la concertation - FM/BW**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés

- Approuve les objectifs du projet d'extension du périmètre de la ZAC du Centre Ville ci-dessus exposés,
- Décide des modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : Organisation d'une exposition en mairie pendant laquelle le public pourra formuler ses observations sur un recueil prévu à cet effet et organisation d'une réunion publique.

FAIT ET DELIBERE en séance, les jours, mois et an que dessus

Et ont signé au registre les membres présents à la séance

Pour Ampliation
Par délégation
L'Agent Communal



POUR EXTRAIT CONFORME
LE SENATEUR-MAIRE

Signé Jacques MAHEAS

