

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 4 juillet 2015

<u>Date de la convocation :</u> 30 juin 2015	L'an deux mille quinze le samedi quatre juillet à neuf heures,
<u>Date d'affichage :</u> 30 juin 2015	le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Mme Karine KAUFFMANN, Maire
	<u>Etaient présents :</u> Mme LELARGE, M. JOURDAINNE, Mme BIGOIS, M. FOURNIER, Mme BATHGATE, Mme PINÇON, M. DEWASMES, M. JUERY, M. MARTINET conseillers municipaux.
En exercice : 15	<u>Pouvoirs :</u> M DUBREUIL donne pouvoir à M. FOURNIER
Présents : 10	M. OLAGNIER donne pouvoir à Mme KAUFFMANN
Votants : 14	Mme PAINCHAUD donne pouvoir à Mme BIGOIS M. LAURENT donne pouvoir M. JUERY
	<u>Absent :</u> M. GRIGGIO
	<u>Secrétaire de Séance :</u> Mme LELARGE

MODIFICATION DU LIBELLE DU POINT N° 2 DE L'ORDRE DU JOUR « Instauration d'un périmètre d'étude sur les secteurs dits « du Clos », « des Poiriers » et « des Justices » :

Mme KAUFFMANN expose :

Le périmètre d'étude sur le secteur « du Clos » ayant été renommé « Breteuil » et sur les secteurs « des Poiriers » et « des Justices » ayant été renommés «Poiriers - Vallée Goujon », il convient de modifier le libellé initial de la délibération comme suit:
« *Instauration d'un périmètre d'étude sur les secteurs dits « Breteuil » et « Poiriers - Vallée Goujon ».*

► *Le conseil municipal, à l'unanimité, renomme le point n°2 de l'ordre du jour comme suit : « Instauration d'un périmètre d'étude sur les secteurs dits « Breteuil » et « Poiriers - Vallée Goujon ».*

1/ SUPPRESSION DE LA ZAC MULTISITES « du Clos et des Poiriers »

Mme KAUFFMANN expose :

RAPPORT DE PRESENTATION

Le projet de la ZAC multisites dénommée « du Clos » et « des Poiriers » s'inscrivait dans le cadre du POS approuvé le 30/05/1986, révisé le 23/10/2001 puis modifié le 02/07/2004 et des objectifs du SDRIF de 1994.

Les 2 sites se présentaient comme secteurs d'aménagement permettant d'organiser les continuités urbaines, de favoriser la diversification progressive autour des pôles existants, d'utiliser les espaces déjà urbanisés.

Par délibération du 20/06/2003 le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC multisites dénommée « du Clos » et « des Poiriers ».

La ZAC a été confiée à Espace Conseil par convention intervenue en date du 23/12/2004 et avenant du 14/03/2008. L'aménagement portait sur 2 sites d'une superficie totale de 12 hectares pour 57 400m² de surface plancher comprenant de l'habitat et des activités.

La modification du POS a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 02/07/2004 pour intégrer les dispositions réglementaires (zonage et règlement) permettant la réalisation du programme de la ZAC.

La convention a été portée au contentieux. Au terme d'une longue procédure, la résiliation de cette convention est intervenue par jugement du 26/06/2014, avec effet à compter du 05/04/2012.

Aucun aménagement de cette ZAC, créée il y a plus de 10 ans, n'a été réalisé ni même commencé à ce jour, de sorte qu'elle n'a pas été « exécutée ».

Motifs de la suppression de la ZAC :

Depuis la décision de 2003 créant la ZAC, les textes et lois en matière d'urbanisme n'ont cessé d'évoluer et le programme lié à la ZAC n'est à ce jour plus en adéquation avec les nouvelles orientations d'urbanisme supra-communales et intercommunales telles que :

- Le S.D.R.I.F. actualisé en date du 27/12/2013,
- Le PLHI 2015-2020 entériné par la CA2RS en date du 22/06/2015 ainsi que par le conseil municipal le 30/06/2015 : l'intégration des études menées dans le cadre de sa réalisation prévoient notamment un assujettissement à court terme de la commune à la réglementation de la loi S.R.U. pour la construction de logements sociaux,
- Les nouvelles dispositions émanant de la loi A.L.U.R. (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 telle que la suppression du COS qui impacte le paysage urbain en termes de densité.

De plus, les conclusions de l'étude d'impact annexées à la délibération du 02/07/2004 sont aujourd'hui désuètes du fait de leur ancienneté.

Il est à noter que cette suppression s'inscrit dans le cadre de la prescription de l'élaboration du PLU adoptée par le conseil municipal en date du 12 mai 2015 qui implique une réflexion sur lesdits terrains en compatibilité avec les textes et loi précitées et à réfléchir à une autre urbanisation pour l'avenir du secteur.

REMARQUE :

Mme KAUFFMANN précise que cette suppression a été évoquée en commission d'urbanisme le 1^{er} juillet 2015.

DELIBERATION

Le conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.311-5 et R.311-12,

Vu la délibération du 20/06/2003 décidant de procéder à la création de la ZAC multisites dénommée « du Clos » et « des Poiriers »,

Vu la délibération du 02/07/2004 approuvant la modification du POS, soumis au régime juridique du PLU, ayant pour effet d'instaurer le zonage et le règlement,

Vu la délibération du 10/02/2005 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération du 12/05/2015 prescrivant l'élaboration du PLU,

Vu le rapport de présentation figurant ci-dessus qui expose les motifs de la suppression de la ZAC,

Vu la réunion de la commission d'urbanisme en date du 01/07/2015,

Considérant qu'un protocole d'accord relatif à un projet d'aménagement des secteurs « du Clos » et « des Poiriers » a été conclu entre la commune et Espace Conseil en date du 22 mars 2000,

Considérant que suivant la délibération du 15/12/2004, la convention d'aménagement avec Espace Conseil, aménageur de la ZAC, a été signée en date du 23/12/2004,

Considérant qu'un avenant à cette convention a été conclu en date du 14/03/2008,

Considérant que la délibération du 15/12/2004 a fait l'objet d'un contentieux, qui au terme d'une longue procédure contentieuse, a abouti à une décision du tribunal du 26/06/2014 de résiliation de la convention d'aménagement à compter du 05/04/2012,

Considérant qu'aucun acte formel n'est intervenu pour prononcer la suppression effective de la ZAC,

Considérant qu'il convient de délibérer sur la suppression de la ZAC, au vu notamment du rapport de présentation qui en expose les motifs et suivant la procédure prévue à l'article R.311-12,

Considérant que la suppression de la ZAC entraînera l'effacement de son périmètre et le rétablissement de la part communale de la Taxe d'Aménagement,

Considérant que dans le cadre de l'élaboration du PLU prescrit par délibération du conseil municipal en date du 12/05/2015, le devenir desdits terrains sera étudié, notamment au regard des objectifs du SDRIF 2013,

Considérant les nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014,

Considérant que les études menées dans le cadre du PLHI 2015-2020 prévoient un assujettissement à court terme de la commune à la réglementation de la loi SRU pour la construction de logements sociaux,

Après avoir délibéré, à l'unanimité :

- PREND ACTE de la résiliation de la convention d'aménagement au 05/04/2012, conformément à la décision du tribunal administratif de Versailles en date du 26/06/2014,

- APPROUVE la suppression de la ZAC multisites dénommée « du Clos » et « des Poiriers »,

- DIT que cette suppression rétablira le régime de la fiscalité de l'urbanisme,

- DIT que conformément à l'article R.311-5, la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité.

- AUTORISE Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

2/ INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE SUR LES SECTEURS DITS « BRETEUIL » ET « POIRIERS-VALLEE GOUJON »

RAPPORT DE PRESENTATION

La commune a entamé une réflexion sur des opérations d'aménagement qui lui permettraient de se doter d'une offre de logements correspondant aux besoins actuels et à venir.

Elle entend ainsi répondre aux objectifs du SDRIF 2013, du PLHI 2015-2020 et de la loi ALUR, par la création de logements dont une partie sera destinée au développement de l'offre locative sociale et équipements publics.

Ces projets d'aménagement s'inscrivent dans le cadre de l'élaboration du PLU prescrit par le conseil municipal en date du 12/05/2015.

La destination de certaines zones devra donc être modifiée au vu des contraintes imposées par le SDRIF approuvé par le décret 2013-1241 du 27/12/2013, prescrite par le PLHI 2015-2020 entériné par la CA2RS en date du 22/06/2015 ainsi que par le conseil municipal le 30/06/2015 mais aussi au regard de la loi ALUR du 24/03/2014.

Au vu de ces projets d'aménagement et de développement durable, et dans le respect de la planification supra-communale précitée, il convient de porter une

attention particulière à certains secteurs, qui, en raison de leurs situations sont susceptibles d'être intégrés à ces projets.

Cette prise en considération se traduit par l'instauration de deux secteurs, délimités aux plans joints, nommés « Breteuil » et « Poiriers-Vallée Goujon » sur lesquels existent des emprises bâties et non bâties mutables dont il convient de maîtriser l'évolution potentielle en fixant des objectifs d'aménagement dans le respect des préoccupations environnementales, paysagères et architecturales ainsi que des attendus de l'élaboration du PLU précité et de ceux de la planification supra-communale.

Sans périmètre d'étude, des opérations immobilières non maîtrisées pourraient voir le jour sur ces secteurs qui auraient pour conséquences de compromettre l'atteinte des objectifs susmentionnés. Cela aurait pour effet de compromettre également la capacité de financement par la commune des équipements publics nécessaires tels que les réseaux, la desserte et les services publics associés. Cela est d'autant plus important que le secteur « Poiriers-Vallée Goujon » n'est pas doté d'assainissement public collectif.

En répondant aux différentes contraintes récemment édictées par les textes supra communaux, telles que la loi SRU du 13/12/2000 et la loi ALUR du 24/03/2014, la commune entend se prémunir des pénalités financières encourues dès lors qu'elle devient assujettie aux objectifs de planification en matière de logements sociaux.

Aussi, il est proposé au conseil municipal d'instaurer un périmètre d'étude sur les secteurs dits « Breteuil » et « Poiriers-Vallée Goujon » suivant le plan de localisation délimitant les terrains concernés et identifiés à la liste des parcelles (plans et listes joints en annexe), ce qui permettra à la commune de surseoir à statuer sur toute demande d'urbanisme effectuée sur ce périmètre.

REMARQUES :

Mme KAUFFMANN précise que les plans du périmètre ont été présentés en commission d'urbanisme du 1^{er} juillet 2015.

Concernant le secteur « Breteuil », Mme KAUFFMANN commente le tracé du périmètre :

- certaines parties sont peu urbanisées,
- certains terrains sont susceptibles d'être intégrés dans l'emprise des projets d'aménagement. Cependant, Mme KAUFFMANN tient à souligner que les terrains inclus dans ce périmètre ne seront pas obligatoirement concernés par les projets d'aménagement,
- la liste parcellaire est annexée au plan. Elle représente 86783m²

A la demande de M. JOURDAINNE, Mme KAUFFMANN confirme que l'allée cavalière est bien incluse dans le secteur « Breteuil ». Elle ajoute que celle-ci est non constructible (zone des Espaces Naturels Sensibles).

Mme le Maire rappelle qu'il ne s'agit pas d'un périmètre entièrement destiné à la construction mais bien de secteurs destinés à des projets d'aménagement qui seront composés de zones construites et de zones non construites.

Le secteur « Poiriers-Vallée Goujon » propose certaines parcelles dont le zonage devra être modifié au titre du SDRIF 2013. Ce secteur contient des parcelles peu construites susceptibles d'être intégrées aux projets d'aménagement.

M. FOURNIER souhaite connaître la différence entre l'ancien périmètre lié à la ZAC et celui joint en annexe. Mme KAUFFMANN répond :

- que la partie haute est identique au périmètre de la ZAC,
- que la partie basse est plus élargie puisqu'elle inclut la Vallée Goujon.

L'ensemble de ces parcelles ne sont pas desservies par l'assainissement, ce qui justifie d'autant plus la nécessité d'avoir la maîtrise ce secteur.

Mme KAUFFMANN souligne bien que la mise en place de ce périmètre n'interdit aucune proposition de construction, de dépôt de permis de construire.

M. FOURNIER tient à faire quelques remarques :

- S'inscrivant dans une démarche dénuée d'intérêts politiques, mais juste au titre de leur attachement au village, les élus de la liste d'opposition demandent légitimement à être autour de la table des négociations sur ce sujet.

Mme KAUFFMANN rappelle qu'elle a déjà fait cette proposition tendant à inciter les conseillers municipaux à travailler tous ensemble, à 15, sur ce sujet.

M. FOURNIER la remercie et rappelle que personne ne doit se substituer au conseil municipal afin qu'il puisse rester maître de l'avenir du village.

Mme le Maire répond que la création de ce périmètre d'étude est un outil qui permet justement aux élus de conserver la maîtrise de ces secteurs.

- Il souhaite que soit privilégié le dialogue entre la mairie, les associations et les Médanais. Le passif de la commune est lourd depuis plus de 10 ans mais le temps n'est plus aux « règlements de compte » mais à celui de la communication et du travail dans la sérénité.
- Il tient à faire part aux conseillers municipaux qu'il a fait l'objet de menaces. Sur intervention de M. JUERY, M. FOURNIER confirme bien que les menaces ne proviennent pas des membres du conseil municipal. Mme KAUFFMANN l'invite à déposer une main courante. M. FOURNIER répond qu'il ne souhaite pas rentrer dans ce type de démarche. Il souhaite que tous les acteurs fassent « table rase » du passé et s'inscrivent dans une démarche privilégiant le dialogue et l'échange dans le respect de chacun.

Mme KAUFFMANN prend note des points évoqués et fait remarquer à l'assemblée qui le confirme qu'elle est attentive à ce que chacun puisse s'exprimer librement lors des conseils municipaux.

DELIBERATION

Le conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.111-10,

Vu la loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu le décret 2013-1241 du 27/12/2013 approuvant le S.D.R.I.F.,

Vu la loi A.L.U.R. du 24/03/2014,

Vu la délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. en date du 12/05/2015,

Vu le projet de PLHI 2015-2020 entériné par délibérations du conseil communautaire des Deux Rives de la Seine en date du 22/06/2015 et du conseil municipal en date du 30/06/2015,

Vu la réunion de la commission d'urbanisme en date du 01/07/2015,

Vu le plan de localisation délimitant les terrains concernés et identifiés à la liste des parcelles annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune a entamé une réflexion sur une opération d'aménagement qui répondrait aux objectifs supra-communaux susvisés par la création de logements, dont une partie destinée au développement de l'offre locative sociale, ainsi que des équipements publics,

Considérant qu'il convient de porter une attention particulière aux secteurs dits « Breteuil » et « Poiriers-Vallée Goujon » qui en raison de leurs situations sont susceptibles d'être intégrés dans cette opération d'aménagement et de développement durable,

Considérant qu'il existe des emprises bâties et non bâties mutables et qu'il convient de maîtriser l'évolution potentielle de ces secteurs en fixant les objectifs d'aménagement dans le respect des préoccupations environnementales, paysagères et architecturales propres au secteur mais également au regard des attendus de l'élaboration du PLU exposés par délibération et notamment ceux de la planification supra-communale,

Considérant que des opérations immobilières non maîtrisées pourraient compromettre l'atteinte des objectifs d'une part et représenter des difficultés de financement des équipements publics nécessaires tels que les réseaux dont celui de l'assainissement collectif, la desserte et les services publics associés d'autre part,

Considérant qu'en répondant aux différentes contraintes récemment édictées par les textes supra communaux précités, la commune entend se prémunir des pénalités financières encourues dès lors qu'elle devient assujettie aux objectifs de planification en matière de logements sociaux,

Considérant que cette prise en considération se traduit par l'instauration d'un périmètre d'étude sur les secteurs « Breteuil » et « Poiriers-Vallée Goujon » qui doit permettre de ne pas compromettre la réalisation du projet d'aménagement et de développement du PLU et des opérations qu'il identifiera,

► *Le Conseil Municipal,*

Après avoir délibéré, à l'unanimité :

- *PREND EN CONSIDERATION la mise à l'étude préalable des secteurs dits « Breteuil » et « Poiriers-Vallée Goujon »,*
- *DECIDE d'instaurer le périmètre suivant le plan de localisation délimitant les terrains concernés et identifiés à la liste des parcelles joints en annexe, conformément aux dispositions de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme,*
- *DIT que la présente délibération ouvre droit à surseoir à statuer sur toute demande d'urbanisme située dans le périmètre,*
- *DIT que la présente délibération produit ses effets dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur,*
- *AUTORISE Madame le Maire à prendre toutes les mesures, notamment de publicité, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

L'ordre du jour étant épuisé,

La séance est levée à 9h35.

Médan le 10 juillet 2015

Karine KAUFFMANN
Maire