

DEPARTEMENT
des
YVELINES
ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

N°14/169
MAIRIE de MAISONS-LAFFITTE

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

OBJET :

**INSTITUTION D'UN PERIMETRE D'ETUDE ZONE UA DU
POS ET SES SECTEURS (17)**

Date de convocation :
9 décembre 2014

NOMBRE DE MEMBRES :

En exercice : 35

Présents : 32

Représentés : 3

Votants : 35

Séance du 15 décembre 2014

L'an deux mil quatorze, le 15 décembre à 19 heures 30, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire des séances sous la présidence de Monsieur MYARD, Maire.

PRÉSENTS : Monsieur MYARD, Député-Maire,

Madame BOIRON, Monsieur GIROT (arrivée 20h35 point n°15), Madame BERTRAN DE BALANDA, Monsieur TASSIN (sortie point n°7), Madame PIGÉ, Monsieur BOUVIER Philippe, Madame GEHIN, Madame SALIN, Monsieur BARREAU.

Monsieur GODAERT, Monsieur KOPELIANSKIS (arrivée 19h55 point n°3), Madame DE PRÉVAL, Madame VIVIEN, Madame VUAILLE, Monsieur LIEGEOIS, Monsieur COUTARD, Madame COLATRELLA, Madame JORGE-FEKIR, Madame COUTANT, Madame VAISSAUD, Madame BELS, Monsieur FANTIN, Monsieur LELIEVRE (arrivée 19h50 point n°3), Madame FOLLIE, Monsieur MOUTENET, Madame HERR, Monsieur LAUVERNAY, Madame LAVAGNE (arrivée 20h05 point n°4), Madame LE BERT, Madame BAMPES, Monsieur MOURLON.

ABSENTS EXCUSÉS :

Monsieur NECCHI, Monsieur BAZETOUX, Monsieur BOUVIER Bruno.

DELEGATIONS :

Par application de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont déclaré par lettre, déléguer leur droit de vote :

Monsieur GIROT à Madame BOIRON jusqu'à son arrivée

Monsieur NECCHI à Monsieur BOUVIER Philippe

Monsieur BAZETOUX à Madame BERTRAN DE BALANDA

Monsieur BOUVIER Bruno à Monsieur FANTIN.

SECRETAIRE : Monsieur LIEGEOIS est nommé SECRETAIRE DE LA SEANCE.

Le Conseil municipal,

Sur proposition du Maire et présentation du rapport par Monsieur GODAERT, Conseiller municipal ;

VU l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 18 novembre 2013 ;

CONSIDERANT que la Ville de Maisons-Laffitte est confrontée à une forte pression foncière liée à la fois à son environnement préservé de qualité, à une identité forte ainsi qu'à une offre de transports recherchée caractérisée notamment par la présence de la gare desservie par les lignes L du transilien et A du RER ;

CONSIDERANT que ces différents éléments participent à l'attractivité de la Ville et suscitent un intérêt particulier des promoteurs immobiliers ;

CONSIDERANT que la situation géographique du territoire communal bordé par la forêt de Saint-Germain et la Seine ainsi que sa composition, avec plus de la moitié de sa surface occupée par le Parc, limitent la disponibilité foncière au sein de la Commune ;

CONSIDERANT que l'absence de foncier pousse la Ville de Maisons-Laffitte à travailler depuis plusieurs années à un développement territorial et à un renouvellement patrimonial de qualité dans le respect et la préservation de son identité ;

CONSIDERANT aussi que, en date du 18 novembre 2013, dans sa délibération portant prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Ville a notamment transcrit ses objectifs concernant la maîtrise et l'organisation de l'espace en vue de permettre un développement harmonieux du territoire communal selon deux axes de production et de protection ;

CONSIDERANT que l'axe portant sur la production se traduit par la mise en œuvre de mesures permettant :

- le repérage et la restructuration des îlots insalubres et des dents creuses ;
- la création de conditions favorables à la production de logements neufs, en portant un effort particulier à la production de logements aidés « bien insérés » dans un principe de mixité sociale ;
- la réponse à la recherche d'une diversité des besoins en matière d'habitat et de logements, notamment en direction des jeunes, des personnes âgées, handicapées et des familles ;
- la priorité donnée à l'optimisation foncière dans les secteurs proches de la gare, et ce dans le respect du caractère urbain de Maisons-Laffitte ;

CONSIDERANT que, dans le cadre de cet axe de production, la Ville doit également prendre en compte la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social relevant de 20 à 25 % le taux minimum de logements sociaux dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU et comportant pour les communes faisant l'objet d'un constat de carence, l'obligation de 30 % de logements locatifs sociaux, hors PLS, dans toute opération de construction d'immeuble collectif comportant plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher ;

CONSIDERANT que la Ville porte donc une attention particulière à toutes les opportunités de renouvellement urbain et notamment en centre-ville à proximité immédiate de la gare et des axes structurants en termes de déplacements et d'offre de services et de commerces de proximité, et principalement sur la zone UA du POS actuellement en vigueur et ses 5 secteurs qui s'inscrivent parfaitement dans l'objectif de reconquête du centre-ville poursuivi notamment par la loi ALUR et le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France ;

CONSIDERANT que dans cette zone, qui représente 30,98 hectares, ont d'ores et déjà été identifiés différents périmètres d'intervention foncière caractérisés notamment par la vétusté du bâti et la présence de terrains encore non construits ;

CONSIDERANT que c'est ainsi que l'opération d'aménagement de l'îlot Longueil a été prise en considération par délibération du Conseil municipal en date du 7 février 2011, et qu'un périmètre situé au 15, rue de Lorraine a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2014 ;

CONSIDERANT, de même, qu'une opération de restructuration sur le secteur bordé par l'avenue Longueil et la rue de la Muette a été identifiée, que situé en zones UAa et UAd, ce secteur composé des parcelles AM 215 d'une surface de 510 m², AM 216 d'une surface de 850 m², AM 211 d'une surface de 298 m² et AM 514p d'une surface d'environ 150 m², soit une superficie totale de 1 808 m², présente des vides et des bâtiments de facture médiocre, qui n'ont pas suivi l'évolution urbaine de la Ville et ne s'intègrent plus dans ce centre urbain ;

CONSIDERANT que la restructuration de ce secteur vise à permettre son renouvellement urbain par l'émergence d'une opération d'aménagement se traduisant par la réalisation d'une nouvelle offre de logements dont 30 % de logements locatifs sociaux, l'accueil d'activités commerciales en rez-de-chaussée et la réalisation d'un parking souterrain avec une sortie sur l'avenue Longueil permettant ainsi d'apporter une réponse aux difficultés de stationnement et de circulation en centre-ville ;

CONSIDERANT qu'un autre secteur centré sur l'emplacement réservé n°4 du POS, entre l'avenue de Saint-Germain et la rue du Maréchal Foch, sur lequel des réflexions sont menées quant à la réalisation d'une opération mixte logement et activités, intégrant éventuellement un équipement public, a également été identifié ;

CONSIDERANT qu'une opération d'aménagement pourrait également être envisagée dans le secteur situé entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue Saint-Nicolas ;

CONSIDERANT que ces premiers périmètres identifiés sont susceptibles d'être complétés par d'autres secteurs du centre-ville qui pourraient aussi faire l'objet d'une restructuration ;

CONSIDERANT qu'une convention d'action foncière avec l'EPFY, en cours d'élaboration, permettra de renforcer l'action de la Ville dans la cadre de la mise en œuvre de cet objectif de reconquête du centre-ville ;

CONSIDERANT que l'enjeu fort d'aménagement constitué par ce secteur stratégique incite la Commune à se donner les moyens de veiller à la qualité de la production de futures opérations, et que la Ville souhaite également veiller à ce que, sur le secteur concerné, des travaux, constructions ou installations ne soient pas susceptibles de compromettre la réalisation de futures opérations ;

CONSIDERANT qu'il apparaît donc nécessaire pour la Ville d'instituer un périmètre d'étude conformément à l'article L.111-10 du code de l'urbanisme sur la zone UA du POS en vigueur et ses secteurs afin de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre de futures opérations d'aménagement ;

VU la Commission de l'Urbanisme, de l'Aménagement et des Transports en date du 11 décembre 2014 ;

Après en avoir délibéré,

Décide à la majorité,

Pour : 30, Monsieur MYARD, Madame BOIRON, Monsieur GIROT, Madame BERTRAN DE BALANDA, Monsieur TASSIN, Madame PIGÉ, Monsieur BOUVIER Philippe, Madame GEHIN, Monsieur NECCHI (pouvoir), Madame SALIN, Monsieur BARREAU, Monsieur GODAERT, Monsieur KOPELIANSKIS, Madame DE PRÉVAL, Madame VIVIEN, Monsieur BAZETOUX (pouvoir), Madame VUAILLE, Monsieur LIEGEOIS, Monsieur COUTARD, Madame COLATRELLA, Madame JORGE-FEKIR, Madame COUTANT, Madame VAISSAUD, Madame BELS, Monsieur FANTIN, Monsieur LELIEVRE, Monsieur BOUVIER Bruno (pouvoir), Madame LE BERT, Madame BAMPS, Monsieur MOURLON.

Contre : 5, Madame FOLLIE, Monsieur MOUTENET, Madame HERR, Monsieur LAUVERNAY, Madame LAVAGNE.

1 – DE PRENDRE EN CONSIDERATION les futures opérations d'aménagement portant sur la zone UA du POS en vigueur et ses secteurs, d'une superficie totale de 30,98 hectares.

2 – D'INSTITUER un périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone UA du POS en vigueur et 5 secteurs.

3 – DE PROCEDER à la publication de la présente délibération selon les modalités de l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme.

Délibéré et adopté par le Conseil municipal en séance publique, les jour, mois et an ci-dessus.



Pour extrait conforme,
Le Maire,

Le Maire de la Ville de Maisons-Laffitte certifie que la présente délibération a été affichée par extrait à la porte de la mairie le 17 décembre 2014.

Le Maire,

