

COMMISSION MUNICIPALE DE L'URBANISME DU 9 SEPTEMBRE 2008

COMPTE-RENDU

La réunion de cette Commission Urbanisme s'est tenue à la Maison du Citoyen et de la Vie Associative. Elle a accueilli une soixantaine de personnes.

Mme Laurence ABEILLE, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, présente M. REGNIER, Directeur de l'Urbanisme, Mme COLAS, Directrice Adjointe, et Mme FRERE, secrétaire.

Elle remercie les membres participants de leur présence et fait un point sur la réunion du Bureau de la Commission de l'Urbanisme qui s'est tenu le 5 septembre 2008.

Elle rappelle que ce Bureau est une instance informelle participative d'évaluation du fonctionnement de la Commission Urbanisme.

Cette réunion de Bureau se composait de M. CARRIER, Conseiller Municipal, M. MARI, Président de l'Association du Plateau, M. ELFEGUN, Mme DRUART, M. REGNIER, Directeur de l'Urbanisme et Mme COLAS, Directrice Adjointe de l'Urbanisme. L'ordre du jour concernait notamment les observations émises sur le fonctionnement des commissions d'urbanisme à venir, sur les thèmes abordés, et sur le compte rendu de la séance du 12 juin 2008 qui a été mis en ligne récemment.

Ce compte rendu a donné satisfaction. Cependant, d'une manière générale, l'accès aux comptes-rendus des commissions sur le site de la ville a été jugé compliqué.

Par ailleurs, les membres du bureau ont fait la demande d'un support cartographique des différents points évoqués ; une solution est actuellement recherchée par le service de l'Urbanisme.

Mme ABEILLE demande si d'autres personnes dans le public souhaitent faire partie du Bureau. Se présentent Mme RAUDIER et M. ROUSSEAU.

L'ordre du jour est ensuite abordé, à savoir :

- 1 - point d'information sur les grands projets en cours
- 2 - présentation des processus d'élaboration et de mise en œuvre des projets urbains
- 3 - programmation îlot Barbe/Decoupade - état des réflexions en cours
- 4 - calendrier de concertation concernant l'arrivée du tramway à Val-de-Fontenay
- 5 - projet galerie d'art (angle rues Dalayrac et des Carrières)
- 6 - Etude des remarques du Préfet du Val-de-Marne sur les bonifications de Coefficient d'Occupation des Sols

I - POINT D'INFORMATIONS SUR LES GRANDS PROJETS EN COURS

1) PERIPOLE NORD

Mme ABEILLE explique que le projet prévu sur le site « Péripole Nord » a motivé l'inscription de la ville au concours EUROPAN, concours de jeunes architectes européens. La Ville de Fontenay à toutes ses chances d'être retenue compte tenu de l'ampleur de ce projet. La candidature est partie le 1^{er} septembre 2008.

Le site choisi est le périmètre d'études inscrit au Plan Local d'Urbanisme, avenue de Lattre de Tassigny, où sont prévus :

- L'intégration à court terme de l'arrivée du tramway T1.
- La requalification de la RN186 en boulevard urbain.
- Le traitement de l'entrée de ville .
- La poursuite du développement économique avec la réalisation de 200.000m2 de bureaux.
- La construction de 25.000m2 de SHON habitation mixte
- l'implantation de 2000 m2 de surface de commerces de proximité et services assurant une liaison avec la galerie commerciale située à l'Ouest du site.
- Le positionnement d'un équipement régional de grande envergure. (salle de congrès de 10 000 places)
- De parkings sous les bâtiments.
- Une conception de haute qualité environnementale.
- Un traitement qualitatif et fonctionnel des espaces publics.
- La reconquête des bretelles de l'autoroute.

2) PERIPOLE SUD

M. REGNIER, Directeur de l'Urbanisme, rappelle que l'Etap Hôtel a été démoli au mois d'août dernier. Sur cet emplacement, est prévue la construction d'un immeuble de bureaux destinés à la BNP, pour une surface de 20 000 m² sur 8 étages. Les travaux démarreront fin septembre - début octobre 2008.

3) PARC DES CARRIERES

Mme ABEILLE a rencontré les différents élus concernés par ce projet. Une nouvelle réunion se tiendra le 3 octobre avec :

M. Pascal CLERGET, Premier Adjoint au Maire, coordonnateur du projet,
M. Michel CARRÉ, Adjoint au Maire chargé du Cadre de Vie et de l'Environnement,
M. Julien RATRON, Adjoint au Maire chargé de l'Ecologie et du Développement durable,
Mme Michèle PERRIGUEUX, Conseillère Municipale déléguée à l'intégration de l'animal en milieu urbain et à l'environnement
M. Alain REGNIER.

Il est proposé, en accompagnement du parc, la création, d'un espace Animapôle, d'une Maison de l'Environnement et de l'Energie, d'un espace pédagogique.

4) AXE VERDUN

Mme ABEILLE, en réponse à une question de Monsieur MARI, précise qu'il s'agit bien de traiter cet axe sur toute sa longueur, c'est-à-dire de Montreuil à Nogent, et pas uniquement de la place du 8 mai 1945 à la salle Jacques Brel.

M. Claude MALLERIN, Conseiller Municipal, délégué à la Voirie, la Circulation et les Transports, informe qu'il a rencontré M. LEDEY, responsable départemental de la voirie, en présence de MM. REGNIER et BENECK au sujet de la restructuration du carrefour de Verdun. La Ville est en attente de propositions du Département sur le traitement de ce lieu.

Mme ABEILLE précise que le travail sur ce projet « Axe Verdun » implique à la fois une réflexion sur un axe important de circulation, axe historique et stratégique (que l'on appelle aussi la Route des Forts), et sur la valorisation urbaine du centre de la Ville, avec l'îlot Michelet, le quartier de la salle Jacques Brel, l'Hôtel de Ville.

5) VALORISATION DES ESPACES PUBLICS

Mme ABEILLE informe les participants de sa proposition d'ouvrir partiellement le parc Pierre Demont sur environ 1500 m², y compris le petit bois situé face à l'école Pierre Demont, de manière à ce que les habitants du quartier puissent en disposer. L'idée est de construire le projet en concertation avec les riverains, en conseil de quartier.

Il en sera de même pour la parcelle située 8 rue Dalayrac, angle rue des Carrières, destinée à être aménagée en parc public. Il s'agira d'ouvrir une partie de ce terrain au public, avant la fin des études et des travaux concernant le secteur « Barbe » et son futur parc, afin de permettre aux habitants du quartier de disposer d'un espace vert rapidement.

Mme ABEILLE indique que ces lieux font partie des espaces qui doivent être travaillés dans les études d'urbanisme, mais qu'il lui semble important d'ouvrir, autant que possible, les espaces disponibles et de les aménager simplement, sans dépenses excessives, en attendant les aménagements définitifs.

6) SCHEMA DE CIRCULATION

Un calendrier de travail sera communiqué à la Commission d'Urbanisme du mois de décembre prochain.

Une personne du public souhaite connaître l'état de la précédente étude et s'inquiète du coût que génèrent des études à répétition.

M. Claude MALLERIN indique que la société ISIS a dirigé une étude sur les déplacements il y a trois ans. Parallèlement, un travail sur ce thème a été entrepris par M. le Maire et la Direction de l'Urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU.

L'étude menée par ISIS ayant été déclarée très insuffisante, les résultats n'étant pas satisfaisants, celle-ci n'a pas été intégralement rétribuée sur ce travail.

M. REGNIER ajoute qu'il est indispensable de faire figurer au cahier des charges des demandes très précises afin d'éviter des dérives de la part des bureaux d'étude missionnés.

Mme ABEILLE insiste sur la nécessité de mener des réflexions très abouties en amont dans le but d'obtenir une étude qui réponde le mieux aux engagements de la Ville et aux besoins des citoyens.

Sur la question liée aux transports collectifs et aux circulations douces, elle confirme que ce point n'avait pas été pris en compte par l'étude ISIS (navettes, valorisation des cheminements piétonniers dans la ville, entre autres).

L'ensemble de ces éléments sera transmis au bureau d'études, dans le cadre des objectifs du programme de la mandature.

Une question est posée sur la problématique du stationnement et du travail de fond qui a été réalisé lors du précédent mandat municipal.

M. REGNIER affirme que ce travail est toujours d'actualité, et qu'il en sera discuté prochainement.

Par ailleurs, Mme ABEILLE précise que d'ici la fin de l'année, des plans de circulation seront installés sur les panneaux d'information.

II - PRESENTATION DES PROCESSUS D'ELABORATION ET DE MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAIN

M. REGNIER détaille la procédure d'élaboration et de mise en œuvre des projets urbains :

En matière de maîtrise d'ouvrage publique, chaque opération est unique et ne peut donc être reproduite. Néanmoins les méthodes de gestion de projet sont applicables pour tous.

Elles permettent de suivre l'évolution de l'opération dans le temps, de mettre en lumière les difficultés rencontrées.

Le déroulé d'une opération peut être découpé en 5 phases communes à un grand nombre de processus de réalisation.

Le processus de réalisation d'un projet est balisé par un certain nombre de jalons venant marquer les étapes importantes et auxquels nous devons porter une attention particulière et faire plusieurs contrôles et vérifications.

Ces jalons sont positionnés pour clore ou démarrer une phase de l'opération qui présente une homogénéité. Ils correspondent aux étapes de l'opération auxquelles un point précis est fait sur les objectifs fixés pour éventuellement les réajuster de façon concertée et formalisée (programme, budget, planning)

La phase MONTAGE

C'est l'initialisation de l'opération au niveau de son organisation :

- Identification,
- Définition des problèmes à résoudre,
- Analyse de la faisabilité des différents scénarios possibles,
- Choix d'un scénario et du processus de sa mise en œuvre.

Le jalon qui vient clore cette phase est la décision de lancement :

- Délibération du conseil municipal décidant de lancer des études de faisabilité particulière,
- Affectation d'un premier budget,
- Inscription dans le PPI.

La phase PROGRAMME

Après avoir affiné la faisabilité technique (au sens large), économique et réglementaire du scénario retenu, cette phase correspond à la formalisation du problème à travers le programme de l'opération qui servira de base au choix du maître d'œuvre.

Ce programme fera référence tout au long de l'opération.

C'est aussi l'arrivée dans le projet de nouveaux acteurs :

- Services concernés
- Utilisateurs
- Bureaux d'études
- Programmateur

Le jalon qui vient clore cette phase est l'approbation du programme par le Conseil Municipal qui arrête ses choix et s'assure de la cohérence de ses objectifs en termes de performance, coût et délais.

La phase CONCEPTION

Elle correspond au choix et à la désignation d'un maître d'œuvre (concours sur image ou sur références) qui sera chargé de l'élaboration d'une réponse au problème posé par la maîtrise d'ouvrage.

C'est l'arrivée des principaux prestataires intellectuels : Architecte, paysagiste, Bureau de contrôle, etc.

Le jalon de cette phase n'est pas positionné en fin de phase mais à l'approbation de l'Avant Projet Détaillé(APD). Il marque la fin de la conception architecturale, de la concertation avec les utilisateurs, la validation administrative avec le permis de construire ou autre, et l'arrêt de l'estimation prévisionnelle définitive (envoi des dossiers de demandes de subventions).

La phase TRAVAUX

C'est la mise en œuvre de la solution retenue par le maître d'ouvrage. C'est aussi l'arrivée des entreprises dans le projet.

Le jalon de cette phase est situé en début de phase (Choix des entreprises - Commission d'Appel d'Offres). C'est le point ultime où la ville possède encore des marges de manœuvre pour s'assurer de la qualité de son projet avant de s'engager juridiquement à travers des contrats avec les entreprises.

La phase RECEPTION MISE EN SERVICE

C'est la fin de l'opération et l'acceptation du résultat par la ville. C'est la transmission du bâtiment ou de l'espace public à l'utilisateur.

Le jalon est là aussi positionné en début de phase, à la réception. C'est un point majeur pour le maître d'ouvrage qui doit contrôler, vérifier, s'assurer que le résultat est conforme à ses attentes.

C'est le point de départ des garanties (des contentieux) afin de préserver les droits ultérieurs du maître d'ouvrage.

Si ces cinq phases s'enchaînent de façon chronologique, elles ne démarrent pas nécessairement après la fin de la phase précédente. Par exemple l'acquisition d'un terrain nécessaire à l'opération peut se prolonger au delà de la phase programme.

Bien sur, chacune de ces 5 phases est découpée en sous-phases, trop longues pour être détaillées ce soir.

Dans cette présentation il n'y a pas le facteur temps, car il peut être variable pour les trois premières phases . Seule la phase travaux est contractuelle (sauf éléments prévus ou imprévus).

Néanmoins il faut retenir qu'une opération met entre 3 et 5 ans pour être réalisée dans les meilleurs délais.

Concernant nos projets, un point régulier devant la commission municipale de l'urbanisme, de même qu'en comité du suivi des engagements municipaux, sera effectué sur la base du processus présenté.

Il permettra à tous de savoir à quelle phase nous en sommes et intervenir de ce fait au niveau des jalons.

Michel TABANOU, Adjoint au Maire chargé des Affaires Culturelles, remercie M. REGNIER pour son exposé, qui au delà de son aspect didactique lui a semblé essentiel et correspond à sa conception de la vie démocratique.

Mme ABEILLE ajoute que ce tableau sera complété au fur et à mesure de l'avancement des projets.

III - PROGRAMMATION ILOT BARBE/DECOUPADE - ETAT DES REFLEXIONS EN COURS

Ce projet concerne plusieurs secteurs : logement, affaires culturelles, enfance, petite enfance, espaces verts, urbanisme, services financiers, ... Mme ABEILLE et M. CLERGET se sont entretenus avec les élus intéressés par ce projet. Certaines questions restent à affiner (opportunité d'un centre de PMI, d'ateliers d'artistes, extension de l'école ou pas). La question de l'école existante dans les bâtiments modulaires est également à étudier. Les élus intéressés se réunissent le 2 octobre pour finaliser la programmation.

Un participant fait part de l'inquiétude des enseignants de l'Ecole d'Arts Plastiques quant à leur avenir.

M. TABANOU assure qu'ils ne seront pas lésés. Cette école a bien entendu vocation à demeurer. Des locaux seront proposés à l'Ecole d'Arts Plastiques pendant toute la durée des travaux.

Mme ABEILLE évoquera ce point plus en détail prochainement.

IV/ CALENDRIER DE CONCERTATION CONCERNANT L'ARRIVEE DU TRAMWAY AU VAL DE FONTENAY

L'arrivée du tramway à Val-de-Fontenay est prévue pour 2015. Un certain nombre d'étapes doivent encore être franchies.

M. REGNIER précise que le STIF (Syndicat des Transports de l'Île de France) et la Région vont engager une concertation du 3 novembre au 31 décembre 2008. Un registre sera à disposition du public pour y consigner ses observations. Une réunion publique sera organisée début décembre pour Fontenay-Sous-Bois au cours de laquelle il conviendra de défendre la position de la ville.

En effet, l'importance de l'arrivée du tramway et la transformation de Péripole Nord sont des projets particulièrement importants pour le développement de l'Est de la Ville. L'aménagement de l'avenue De Lattre de Tassigny en boulevard urbain est également un enjeu majeur du développement du quartier des Alouettes.

Pierre VIENOT, Conseiller Municipal délégué à l'Economie de Proximité et Solidaire, suggère un parcours collectif avec la RATP et les élus des villes concernées par l'itinéraire du tramway. Cette proposition est acceptée.

A la question d'une participante qui réclame, depuis 2004, le passage du bus 210 à Fontenay-sous-Bois, M. MALLERIN rappelle que les villes de Vincennes et de Fontenay Sous Bois ont financé ce projet. Toutefois, les travaux d'aménagement de la Porte Jaune incombant à la ville de Paris n'ont pas été réalisés et empêchent le 210 de prendre son parcours.

Ce point reste à l'ordre du jour et la pression sur la réalisation des travaux par la ville de Paris est maintenue. Une réunion sera à organiser sur le site dans les meilleurs délais.

V - PROJET GALERIE D'ART (angle rues Dalayrac et des Carrières)

La ville est propriétaire d'une ancienne parcelle départementale située à l'angle des rues Dalayrac et Carrières, aujourd'hui cadastrée section AV numéros 222 et 223 d'une superficie totale de 151 m².

La parcelle d'origine avait déjà fait l'objet, en partie, d'une cession à un voisin.

Sur le terrain actuel, le petit square conçu en recoin est utile aux riverains mais engendre aussi diverses nuisances au proche voisinage. Plusieurs plaintes ont d'ailleurs été déposées.

Parallèlement, une artiste peintre renommée, Margot BUFFET, participant régulièrement aux "ateliers ouverts" (elle vient d'obtenir le prix Artcité) et propriétaire de la parcelle voisine, a proposé d'acquérir une partie de cette parcelle afin de créer un atelier galerie, représentant la parcelle cadastrée section AV numéro 222 pour 99m².

Ce projet permettrait d'animer cet angle de rue avec un lieu d'activité accueillant du public et de valoriser le traitement de ce carrefour en créant un large pan coupé dans une continuité urbaine marquant un point de vue filant sur le jardin du 8 rue Dalayrac et fuyant sur le parc de "Barbe".

Cette galerie d'art accueillerait gratuitement au minimum 10 artistes par an, créant ainsi une animation mensuelle liée aux vernissages.

Le propriétaire propose d'acquérir cette parcelle de 99 m² au prix fixé par les services fiscaux, de 28.000 euros (prix actualisé le 16 juillet 2008). La remise en état de l'espace public restant sera à sa charge (valeur environ 6.000 € HT).

Son projet est composé de matériaux particulièrement intéressants au niveau esthétique et écologique (façade en bois et verre).

Pour mémoire, M. REGNIER rappelle l'historique de l'immeuble du charbonnier qui occupait ce terrain avant son acquisition par le Département, en vue d'élargir la voie à 30 m, et qui l'a à son tour cédé à la ville.

Monsieur SEVESTRE, époux de Margot BUFFET, présente son projet. Il s'agit d'acquérir une parcelle à destination d'activité (et non pas d'habitation). Il indique que la construction sera respectueuse de l'environnement dans la mesure où la galerie ne sera pas chauffée et réalisée selon des normes écologiques (matériaux...). Il souhaite créer un lieu soit une source d'activités économiques car il permettra à des artistes d'exposer. C'est aussi une « fenêtre sur l'art » devant l'arrêt de bus.

Si, selon un participant, ce projet est d'une qualité architecturale indéniable, et le square existant peu exceptionnel et plutôt source de nuisances, il n'en demeure pas moins qu'il convient de s'interroger sur l'aspect juridique de cette cession d'une partie d'un square. Il privilégierait une location plus qu'une cession de cette parcelle qui risque, au demeurant, de changer d'affectation dans 10 ans. Le bâtiment pourrait en effet être vendu à usage d'habitation.

M. Michel CARRE s'insurge de la vente de ce square dont le coût d'aménagement s'est élevé, en son temps, à 45 000 €, auxquels il convient d'ajouter les frais d'entretien, au prix de vente actuel c'est à dire 28 000 €.

Par ailleurs, toujours selon M. CARRE, ce projet n'est pas conforme aux 140 engagements municipaux, et notamment le 30^{ème} qui prône la création d'espaces publics afin de favoriser les liens avec les habitants. Il s'inquiète de l'absence de garantie sur le long terme et rappelle la vente du Grenier à sel à prix dérisoire qui, d'atelier d'artiste, s'est transformé en logement de l'artiste en question.

Des questions se posent également sur la pérennité du projet.

M. REMINIAC, Conseiller Municipal, abonde dans le sens de M. CARRÉ concernant le coût et le prix de vente de ce terrain. Il en profite pour émettre son avis sur le précédent compte rendu de la commission municipale d'urbanisme qu'il estime tronqué et ne comportant pas toutes les interventions du public.

M. TABANOOU s'interroge sur les compétences des acquéreurs pour gérer une galerie d'art et sur la pérennité du projet. Il a toujours condamné le glissement du public vers le privé et demande un report de cette question inscrite à l'ordre du jour du prochain Conseil Municipal.

Une participante remet en question l'aspect écologique du projet dans la mesure où un square est remplacé par une maison. Elle trouve par ailleurs que ce projet crée une rupture dans le paysage urbain. Elle suggère la création d'une galerie municipale.

Mme Marion LEGOUY, Adjointe au Maire déléguée au Patrimoine Bâti communal, et artiste du collectif de la Fonderie se questionne sur les références de Mme BUFFET pour mener à bien un tel projet. Toutefois, ce projet peut révéler des aspects intéressants et elle appelle chacun à en débattre et faire des propositions.

Mme ABEILLE, face aux multiples interventions et à leur nature, dépassant le cadre de la commission d'urbanisme, demande à ce que ce type de réunion ne devienne pas le centre de débats politiques.

D'une manière générale, les participants s'inquiètent du coût par rapport au prix de vente proposé aujourd'hui par les Domaines et de l'aspect juridique de la vente d'une propriété appartenant à la ville au bénéfice d'un particulier, donc de la question de l'intérêt général. Des intervenants proposeraient plutôt une location au moyen d'un bail emphytéotique.

Mme ABEILLE estime, pour sa part, que la vie d'une ville suppose le passage d'espaces publics en espaces privés et vice versa, c'est aussi ce qui constitue l'évolution et l'histoire des villes. Elle considère que l'espace public en débat n'est pas un espace public vraiment valorisé. Il s'agit d'un angle de rue aménagé, comportant quelques végétaux, certes entretenu mais sans grand attrait. De tels espaces doivent être vraiment utiles à la population, ce qui ne semble pas le cas de ce lieu. Elle indique qu'elle est bien consciente de l'importance pour les habitants du quartier de pouvoir disposer d'un véritable espace de détente, et que c'est pour cette raison qu'elle a demandé l'ouverture rapide du jardin du 8 rue Dalayrac, en face du petit square concerné.

M. SEVESTRE tient à rassurer les membres de la commission quant à la sincérité de son projet. La séparation des deux parcelles en atteste. L'habitation demeure totalement indépendante de ce local.

Une personne du public estime que le Val de Fontenay est délaissé artistiquement et que l'art peut changer l'image de la ville.

M. CLERGET insiste sur le fait que la vie d'une commune est régie par l'achat et la vente de foncier. L'intérêt général peut conduire à la vente d'un terrain. Il en est ainsi pour la

construction de logements sociaux (par exemple, parcelle de l'Ilot Barbe vendue à LOGIREP). Il ajoute que l'axe sur lequel est prévu le projet est peu animé. Il convient principalement de prendre toutes les garanties foncières afin que ce lieu ne se transforme pas au fil du temps.

Mme Danièle DEPOILLY, ancienne Adjointe au Maire à l'Habitat et au Logement, précise qu'un élément n'a pas été évoqué : il s'agit de l'aspect financier des projets qui est essentiel.

VI - ETUDE DES REMARQUES DU PREFET SUR LES BONIFICATIONS DU COS

Mme Françoise COLAS, Directrice Adjointe du service de l'Urbanisme, fait un état des observations de M. le Préfet du Val de Marne en date du 11 janvier 2008 sur les délibérations prises par le Conseil Municipal, le 26 octobre 2007, dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, deux possibilités de bonifications de COS ont été prévues, l'une en application de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, l'autre en application du Code de la Construction et de l'Habitation pour la partie relative aux constructions remplissant les critères de performance énergétique.

Bonification de COS pour les constructions de logements sociaux

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement prévoit que le conseil municipal peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols ne pouvant excéder 50 %.

Une délibération a été prise en ce sens par le Conseil Municipal, le 26 octobre 2007, autorisant une telle bonification de COS dans les zones UA, UB, UC et UD du PLU.

Bonification de COS pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique

Le respect de la très haute performance énergétique et l'installation d'équipements utilisant la production d'énergie renouvelable peuvent ouvrir droit à une bonification du COS, aussi bien dans les constructions neuves que dans le cadre d'une rénovation.

Pris en application de la loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique, (article L 128-1 du code de l'urbanisme) un arrêté ministériel relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols (COS) et favorisant le développement des équipements de production d'énergie renouvelable et la très haute performance énergétique dans le bâtiment a été signé le 3 mai 2007.

Cet arrêté permet aux communes, par décision du conseil municipal, d'autoriser un dépassement du COS dans la limite de 20 %. Il précise que pourront être éligibles à la bonification du COS, les constructions à très haute performance énergétique et/ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables tels que solaire thermique ou photovoltaïque, pompes à chaleur, biomasse...

Cette incitation concerne les constructions neuves, quel qu'en soit l'usage, mais également les rénovations dans l'habitat.

La délibération a été prise en ce sens par le Conseil Municipal, le 26 octobre 2007, autorisant une telle bonification de COS dans les zones UA, UB, UC et UD du PLU pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique

Conformément aux échanges qui ont eu lieu avec la population lors de la concertation suivie dans le cadre de l'élaboration du PLU, M. le Maire s'est engagé à interdire le cumul de ces deux dépassements de COS.

Chacune des deux délibérations précise donc cette interdiction.

Or, par courrier en date du 11 janvier 2008, M. le Préfet du Val-de-Marne, dans le cadre du contrôle de légalité des actes administratifs, a émis une observation concernant cette interdiction de cumul.

Il précise que ces deux dispositifs sont distincts et visent à encourager les constructions respectueuses de l'environnement et à favoriser la construction de logements sociaux. Il n'existe pas de disposition légale ou réglementaire permettant d'instituer un choix alternatif entre les deux bonifications.

C'est la raison pour laquelle M. le Préfet précise que les deux délibérations prévoyant une telle alternative outrepassent le cadre des décisions qui peuvent être prises en la matière par un conseil municipal et demande à M. le Sénateur Maire de rapporter ces décisions.

Bien qu'une situation de cumul de majorations de COS se présentera rarement, une décision doit être prise sur la suite à donner aux observations du Préfet.

Mme COLAS précise les effets d'une décision de la Ville contraire à celle proposée par le Préfet. Celui-ci peut déférer les délibérations au Tribunal Administratif de Melun aux fins d'annulation. De même, une décision d'urbanisme (permis de construire par exemple) prise sur la base de ces délibérations peut être annulée par le Tribunal Administratif si l'exception d'illégalité de ces actes est soulevée par un tiers.

Un participant relève que cette situation est une source de densification et qu'il conviendrait plutôt de limiter à 15 % ces majorations de COS, plutôt que 50 % et 20 %.

Une autre personne de la salle estime que la Ville devrait ne pas donner suite aux observations du Préfet, quitte à risquer un déféré devant le Tribunal Administratif.

Lecture de Mme ABEILLE de la lettre du préfet

"Par deux délibérations du 26/10/07 reçues le 15/11/07, vous avez d'une part, autorisé le dépassement de coefficient d'occupation des sols pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique définis par l'arrêté du 03/05/07, dans la limite de 20 % et d'autre part, prévu une majoration de COS de 50 % pour les programmes de construction prévoyant au moins 50 % de logements locatifs aidés par l'Etat (loi Engagement National pour le Logement du 13/07/06).

Ces deux dispositifs sont distincts et visent à encourager les constructions respectueuses de l'environnement et à favoriser la construction de logements sociaux. Il n'existe aujourd'hui aucune disposition légale ou réglementaire qui permettent d'instituer un choix alternatif entre les deux bonifications. C'est pourquoi, l'article 3 de vos deux délibérations qui prévoient une telle alternative outre passe le cadre des décisions qui peuvent être prises en la matière par un Conseil Municipal.

En conséquence, il vous appartient de rapporter votre décision. Vous voudrez bien me faire connaître vos observations et la suite que vous comptez donner à ce dossier dans un délai de deux mois suivant la réception du présent courrier. Je me réserve la possibilité de saisir la juridiction administrative."

VII - QUESTIONS DIVERSES

1) CHARTE DE TELEPHONIE MOBILE

Mme ABEILLE précise que la Commission de l'Urbanisme du 6 novembre lui sera entièrement consacrée. Au vu du nombre important de demandes d'installations d'antennes émanant des différents opérateurs, il y a urgence à traiter ce problème.

2) POINTS PRESENTES AU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2008

a) Acquisition de la parcelle BD 198, 5/7 rue Maurice Couderchet - cession à l'euro symbolique

Les copropriétaires proposent de céder à la ville cet espace vert, de 114 m², situé à l'extérieur de la copropriété et que celle-ci n'entretient pas.

Cette espace est une bande de terrain étroite qui jouxte le trottoir de la rue.

b) Acquisition de la parcelle AU 279, 40 ter rue de Rosny - Extension des Vergers de l'Ilot

La propriétaire propose à la commune d'acquiescer à un terrain de 1 390 m² qui jouxte l'emprise actuelle des Vergers de l'Ilot. Le service des domaines a estimé ce bien à 55 600 € (soit 40€/m²) Ce terrain est classé dans le PLU « zone naturelle » et ne peut donc accueillir des logements ou des activités.

c) Autorisation de dépôt d'un permis de construire - Implantation provisoire de bâtiments modulaires aux abords de l'Hôtel de Ville (durée maximum de 18 mois).

M. CLERGET précise qu'il s'agit de permettre de meilleures conditions de travail pour le personnel communal et les élus et d'assurer un meilleur accueil du public en attendant de trouver des solutions pérennes. Il est prévu à moyen terme d'acquiescer les locaux du centre de Sécurité Sociale amené malheureusement à disparaître.

d) Etudes de faisabilité des phases 2 et 3 des protections phoniques de la tranchée ouverte du RER A - Approbation de la 2^{ème} convention régissant les rapports entre les financeurs, la RATP et le STIF

L'objet de la présente convention est de formaliser pour les phases 2 et 3 (Phase 2 : couvertures partielles au dessus des talus et écrans lourds compatibles avec une couverture totale future. Phase 3 : écrans acoustiques dans les zones semi-enterrées) :

- les engagements réciproques des parties concernant les conditions financières
- la définition du contenu des études de faisabilité de ces phases
- déterminer le coût des travaux de chacune des phases.

Le coût de ces études est de 100 K euros (50 % pour le Conseil Régional, 12,5 % pour le Conseil Général et 12,5 % pour chacune des villes concernées -Vincennes, Fontenay-Sous-Bois, St Mandé)

Le Conseil Municipal a déjà approuvé cette convention le 28/09/07 mais avec des taux de participation différents. En effet dans le 1^{er} projet le département participait à hauteur de 25 % et les communes à hauteur de 8,33 %.

e) Projet de classement dans le réseau de la voirie communale, après déclassement du réseau de la voirie départementale : de l'avenue Ernest Renan et de l'avenue Parmentier (RD 42)

Les routes départementales ont pour vocation d'assurer la desserte des zones d'habitat et d'activité dans le prolongement des voies rapides avec des critères fonctionnels portant sur le rôle de liaison intercommunale et de desserte des zones nouvelles d'activités.

Or, aujourd'hui, ces deux voies, traversant un secteur d'habitat mixte, ne supportent plus qu'une circulation dont l'importance est liée à une desserte locale et ne répondent plus aux critères fixés pour le maintien dans de réseau départemental de la voirie départementale.

L'ordre du jour étant épuisé, rendez-vous est donné le mercredi 1^{er} octobre pour la prochaine commission.

*Nota : La séance n'ayant pas été enregistrée, les retranscriptions d'interventions ne sont pas forcément complètes. Veuillez nous en excuser.
Nous essayons d'obtenir les moyens nécessaires à l'enregistrement des débats.*