



République Française
VILLE DE MONTESSON
Yvelines

COMITE D'URBANISME DU 24.03.2010

Etaient présents :

Monsieur Jean-François BEL

Monsieur VENAULT

Messieurs HADJAL, CAMPEDEL, MALLET, BEUCHE, ANGERARD, MOREL,
TREMEL, LOWENSTEIN, CRET.

Mesdames FABRER, ROGE, PERRUCHON, CREVENNA

Excusés : Messieurs NOE, GALET, BREUZET, PIMONT

Mesdames FLEURY,
BRISTOL, MAUDET,

I – Appel à projet

La commune de Montesson a préempté deux terrains situés au 13 et 13 bis avenue Aristide Briand, et 3, rue Pasteur.

Pour le terrain situé avenue Aristide Briand, un premier promoteur avait présenté un projet, qui, pour de multiples raisons n'a pu aboutir.

La commune a souhaité réaliser sur ce terrain une opération permettant la réalisation de logements à dominante sociale.

Il existe deux bâtiments sur ce terrain, lui-même divisé en deux, dont un doit être démoli en raison de sa fragilité. Le second bâtiment, est déjà divisé en appartements, et ces derniers doivent être réhabilités en 7 logements PLAI. Cette réhabilitation va être réalisée par Habitat et Humanisme qui s'est porté acquéreur de ce bien.

Sur la partie arrière du terrain, l'institut T. Roussel avait posé une option. Mais après prêt d'un an et demi, aucune suite n'a été donnée.

Le terrain de la rue Pasteur a été préempté à un prix inférieur à celui demandé à l'origine. Mais les vendeurs ont admis cette situation, car la commune pouvait payer rapidement. Les vendeurs étaient deux associations qui luttent contre le Sida, et préféreraient avoir des fonds rapidement.

La Commune a donc envisagé d'organiser une consultation dans un souci de transparence afin de voir quels sont tous les projets possibles.

Dans cet appel à projets, la commune impose certains éléments :

- que la commune retrouve un équilibre économique à la fin de l'opération,
- réalisation de logements avec une dominante sociale,
- attribution communale de x logements sociaux,
- qualité architecturale,
- projet qui intègre la notion de développement durable,
- calendrier non figé.

Les offres doivent être remises le 7 mai.

Les négociations se dérouleront pendant les mois de mai et juin.

Nous espérons retenir quelques candidats au mois de juin ou juillet.

Dans le meilleur des cas, nous espérons un début de travaux pour la fin de l'année 2011.

La commune souhaite favoriser la réalisation des logements sociaux.

Pour la création de PLAI, elle participera à hauteur de 10000€ par logements,

Pour le PLUS, à la hauteur de 4000€,

Pour PLS, à la hauteur de 2000€

Mais il n'est exclu ni que la ville garde la maîtrise sur un des deux fonciers, si aucun projet ne convient, ni que de l'accession libre soit envisagée afin d'équilibrer les opérations de préemption.

Par ailleurs, nous imposerons dans le PLU le fait de réaliser des logements sociaux pour des opérations de logements collectifs.

Monsieur LOWENSTEIN : où en est-on avec le terrain de l'avenue A. Briand ?

Monsieur BEL : L'acte de vente a été signé et les travaux doivent commencer. Nous espérons une livraison en janvier 2011. La CCBS aussi préempte afin de réaliser des logements sociaux. Un immeuble a été préempté, avenue Gabriel Péri, mais cette préemption a été attaquée par l'acquéreur évincé. Ce dernier a eu gain de cause en première instance mais la CCBS a fait appel. Nous attendons.

Madame CREVENNA : Combien pouvons-nous espérer d'attribution de logements ?

Monsieur BEL : En principe, il y a 30% de logements pour la Préfecture et 20% pour la commune en contrepartie d'une garantie des emprunts, mais nous pouvons négocier. C'est ce qui a été fait pour les logements sociaux construits sur les Terres Blanches.

II - Autorisations données à la commune pour des travaux & présentation du projet de la nouvelle crèche

Le conseil municipal doit délibérer sur des travaux que la commune doit engager, à savoir :

- démolition de la Ribambelle et construction d'une nouvelle crèche. Le maire doit obtenir de la part du conseil municipal l'autorisation de déposer une demande de permis de démolir et une demande de permis de construire.
- Idem pour le déplacement partiel de la clôture de l'école Louis Pergaud.
- Idem pour la construction d'abris dans différentes écoles.

Trois délibérations seront présentées au Conseil Municipal.

Le projet de la nouvelle crèche a été brièvement présenté en l'absence du responsable des services techniques, les plans et vues ont été montrés aux participants.

La commune va procéder par une délégation de service public, ce qui nous permet de créer une crèche de 60 berceaux. 50 seront pour les habitants de la commune, et 10 pour l'extérieur. Le coût moyen par berceau et par année dans ce cas est inférieur à 4000€. Autrement, le coût est à 7000€.

Il est très intéressant d'avoir la contribution des entreprises pour la création de crèche.

Bien entendu le bâtiment sera considéré BBC ou bâtiment basse consommation.

III - Bilan des acquisitions foncières

Il a été noté l'absence d'un tableau récapitulatif pour l'année 2009. Le sujet pourra alors revu lors d'un prochain comité. Cependant, nous pouvons dire que la commune a procédé à l'acquisition du terrain situé au 3, rue Pasteur, ainsi qu'à de nombreux petits morceaux de terrains pour des régularisations de dossiers. Habitat et Humanisme a acquis une partie du terrain sis au 13 et 13 bis avenue Aristide Briand.

Cette année, nous devrions aussi clore le dossier de biens sans maître. Une des parcelles est située en zone urbaine, Chemin des Champs Roger. Nous souhaiterions l'échanger avec un autre morceau de terrain équivalent, afin de faire faire un demi-tour au bout de ce chemin.

Monsieur TREMEL : Est-ce que les propriétaires ne sont pas inconnus en raison de la faiblesse du montant des impositions ? Car lorsque ces dernières sont trop faibles, le propriétaire n'est pas imposé.

Monsieur BEL : Il y a malgré tout des recherches de propriétaires.

IV – Information sur le dépôt d'une demande de permis de construire par la société LIDL

Il s'agit d'un projet de création d'un commerce alimentaire dit « discount », sur le terrain de l'ancien site d'activité de l'entreprise « CEGELEC ».

Monsieur HADJAL : est-ce que dans ce cas la commune a un mot à dire ?

Monsieur BEL : la commune ne peut pas s'opposer au dépôt de la demande de permis de construire. Par contre nous pouvons négocier sur le fait que la société CEGELEC devait nous rétrocéder une partie du Chemin de Halage. Ce qui a été fait.

Nous avons aussi demandé qu'une haie vive soit faite afin de séparer le site du LIDL et les maisons de Palfour.

De même le mur qui existe le long de ce terrain, coté berges de Seine, sera conservé et même réhabilité.

Madame FABRER : ce type de magasin correspond à la demande d'une partie de la population.

Monsieur HADJAL : qu'en est-il de l'esthétique ?

Monsieur BEL : Ces magasins se sont considérablement améliorés. Et nous ferons très attention à cet aspect. L'article UI 11 nous permet d'agir en la matière. Mais le seul point qui demande réflexion, est celui concernant l'entrée et la sortie du magasin ; n'est-il pas préférable de faire un rond point similaire à celui situé devant le magasin Carrefour Market ?

V – Questions diverses

1 – Les PADD du SCOT et du PLU devraient être exposés avant les grandes vacances de cet été.

Pour le PLUS, nous souhaitons mettre en place trois nouveaux ateliers de travail, sur les sujets suivants :

- Le centre-ville et ses abords,
- La plaine et le Parc Départemental,
- Le développement durable et les éco-quartiers.

Trois dates sont fixées mais sont à confirmer :

Les 29 mai, 5 juin et 12 juin au matin de 8h30 à 12h30.

La liste des participants est en cours de définition.

Actuellement, le PLU est légèrement en avance sur le SCOT. L'objectif est d'avancer en parallèle et en cohérence.

2 – Nouvelle voirie Départementale

Enquête parcellaire et la DUP sont faites.

Les travaux seront achevés à Montesson fin 2013 et sur Sartrouville en 2016.

Fin de la réunion 21h15



Le Maire-adjoint délégué à l'Urbanisme

Gérald VENAULT