

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

23 MAI 2019

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 70

OBJET

**Suppression de la ZAC 2
des coteaux du Bel Air**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 24 mai 2019
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 24 mai 2019
et qu'il est donc exécutoire.

Le 24 mai 2019
Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille dix-neuf, le 23 mai à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 16 mai deux mille dix-neuf, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur LETARD, Monsieur RICOME, Monsieur MERCIER, Monsieur PRIOUX, Monsieur PAQUERIT, Madame VERNET, Madame PHILIPPE, Madame ROULY, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS, Madame ADAM, Monsieur CHELET, Monsieur COMBALAT, Monsieur COUTANT, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Madame DEBRAY, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame AGUINET, Madame LIBESKIND, Madame MEUNIER, Madame OLIVIN, Madame NASRI, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur PAUL, Monsieur GOULET, Monsieur MORVAN, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Madame RHONE, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Monsieur ROUSSEAU à Monsieur PERICARD
Madame TEA à Madame HABERT-DUPUIS
Monsieur AGNES à Madame de JACQUELOT
Madame DORET à Madame GUYARD
Madame DILLARD à Monsieur VENUS
Madame BURGER à Monsieur LEVEL
Madame AZRA à Monsieur PRIOUX
Madame LESUEUR à Madame VERNET
Madame ANDRE à Monsieur JOLY
Monsieur LEGUAY à Madame PEUGNET
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame RICHARD
Monsieur CADOT à Madame LESGOURGUES
Madame GOMMIER à Monsieur LAZARD

Etaient absents :

Monsieur MITAIS
Madame CERIGHELLI

Secrétaire de séance :

Monsieur MERCIER

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20190523-19-E-13b-DE
Date de télétransmission : 24/05/2019
Date de réception préfecture : 24/05/2019

N° DE DOSSIER : 19 E 13b

OBJET : SUPPRESSION DE LA ZAC 2 DES COTEAUX DU BEL AIR

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles R.331-5, R. 311-12 et R. 311-5 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 1976 approuvant la réduction du périmètre de la Zone à urbaniser en priorité (ZUP) et créant les Zones d'aménagement concertées (ZAC) 1 et 2 des coteaux du Bel Air,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 1979 adoptant notamment le Plan d'Aménagement des Zones,

Vu le Plan d'occupation des sols de Saint-Germain-en-Laye approuvé le 08 octobre 1980 ; révisé le 08 juillet 1992 et modifié le 14 octobre 1992, le 12 juillet 1995, et le 07 janvier 2000,

Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur en date du 13 juin 1980,

Vu la Délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 1980, approuvant la création des zones,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Germain-en-Laye du 5 juillet 1980 approuvant la concession pour l'aménagement de la ZAC 1 et 2, et fixant les droits et obligations de la Ville et de la SEMAGER,

Vu l'avis favorable du Directeur départemental de l'équipement en date du 22 juillet 1980,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 août 1980 prescrivant la réduction du périmètre de la ZUP,

Vu l'arrêté préfectoral du 1^{er} septembre 1980, portant création des ZAC n° 1 et 2 dénommées « Les Coteaux du Bel Air », à Saint-Germain en Laye,

Vu l'arrêté préfectoral du 3 juin 1981 déclarant d'Utilité Publique la zone,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 13 juin 1986 approuvant l'avenant n° 2 relatif à la prorogation de la durée de la concession d'une année à compter du 16 octobre 1986 et à l'intégration du bilan de clôture de la ZAC n° 2 au bilan de la ZAC n° 1,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 1987 approuvant l'avenant n° 3 relatif à la prorogation de la durée de la concession jusqu'au 16 octobre 1988,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 1988 approuvant la mise à terme de la convention de concession de la ZAC 2,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2015 approuvant la clôture comptable d'aménagement de la ZAC 1,

Considérant que le programme d'aménagement de la ZAC 2 est achevé depuis 1986, et la ZAC 1 depuis 1995, et qu'il convient d'en prendre acte,

Considérant que la SEMAGER s'est acquittée de ses obligations résultant de la convention d'aménagement du 1^{er} septembre 1980 et de ses 3 avenants,

Considérant le rapport de présentation portant suppression des ZAC 1 et 2 annexé à la présente délibération et précisant le bilan du programme réalisé et les motifs de sa suppression,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la suppression de la zone d'aménagement concertée ZAC 2 des coteaux du Bel Air,
- d'informer que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat du département et sera affichée au Centre Administratif pendant un mois,
- d'informer que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et elle sera publiée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier de suppression de la ZAC peut être consulté.

DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

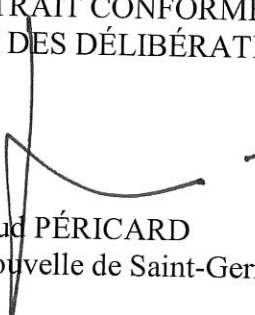
À L'UNANIMITE,

APPROUVE la suppression de la zone d'aménagement concertée ZAC 2 des coteaux du Bel Air,

INFORME que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat du département et sera affichée au Centre Administratif pendant un mois,

INFORME que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et elle sera publiée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier de suppression de la ZAC peut être consulté.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,


Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

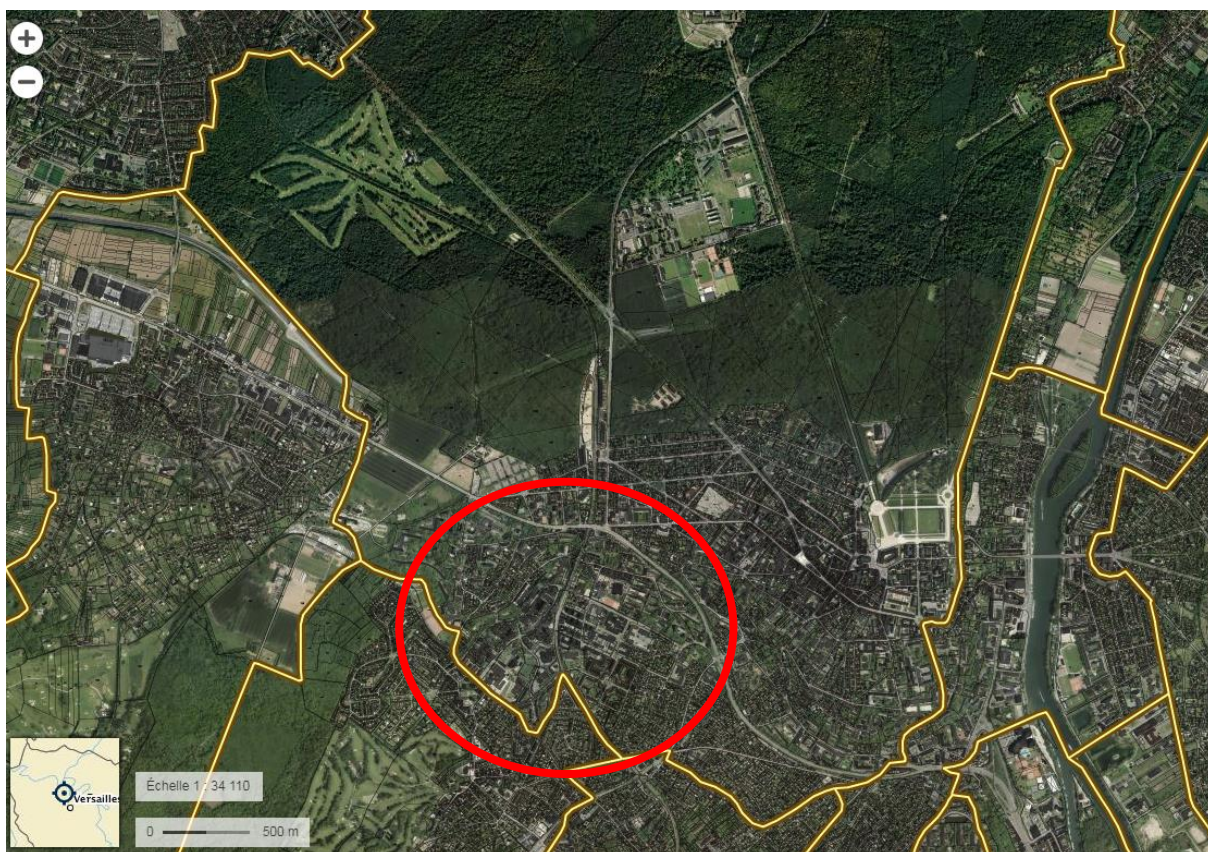
La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.



Ville de Saint-Germain-en-Laye

Rapport de présentation

Portant suppression des ZAC I ET II
des Coteaux du Bel Air



En vertu de l'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme, la proposition de suppression d'une zone d'aménagement concertée comprend un rapport de présentation qui en expose les motifs.

Ce rapport de présentation a ainsi pour objet d'accompagner les délibérations portant suppression des ZAC 1 et 2 des Coteaux du Bel Air et d'informer le Conseil Municipal sur les motifs de cette suppression.

1- CONTEXTE

Suite à la demande de La Commune de Saint-Germain-en-Laye, une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) a été créée par arrêté ministériel en date du 6 décembre 1965, couvrant une centaine d'hectares de vergers, potagers et friches sur les coteaux du Bel Air.

L'objectif de la création de cette ZUP était de répondre aux demandes de logements des saint-germanoises en lien avec la rénovation et la restauration du centre de Saint-Germain-en-Laye.

Une première tranche de cette zone a été réalisée entre 1970 et 1976. Elle comprend 1 500 logements collectifs, les équipements d'accompagnement de ces logements (écoles maternelles et primaires, équipements sportifs), des équipements d'intérêt communal et intercommunal : lycée technique et CET industriel, CES, résidence des personnes âgées...

Par délibération en date du 16 juillet 1980, la Ville a décidé de ne pas poursuivre la réalisation du programme d'aménagement initialement prévu, et de substituer à celui-ci un nouveau programme nécessitant la création d'une zone d'aménagement concertée dont le périmètre incorpore une fraction du territoire déclaré en zone à urbaniser par priorité en 1965. Ainsi, le Conseil municipal de Saint-Germain-en-Laye a validé le bilan de clôture de la ZUP du Plateau du Bel Air et par arrêté préfectoral la ZUP est déclarée achevée le 1 septembre 1980.

C'est dans ce contexte que les zones d'aménagement concertées (ZAC) des Coteaux du Bel Air (ZAC 1 et ZAC 2) ont été créées.

2- DATES CLÉS

- Par deux arrêtés préfectoraux du 1^{er} septembre 1980 :
 - Il a été définitivement acté l'achèvement de la ZUP ;
 - Il a été prononcé la création des zones d'aménagement concertées (ZAC) 1 et 2 des Coteaux du Bel Air ;
 - Ont également été approuvés le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), son règlement et le programme des équipements publics.
- Par délibération du 05 juillet 1980, le Conseil Municipal a autorisé la signature des traités des concessions des opérations d'aménagement à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Saint-Germain (SEMAGER), lesquels ont été signés le 16 octobre 1980 pour une durée initiale de 6 ans.

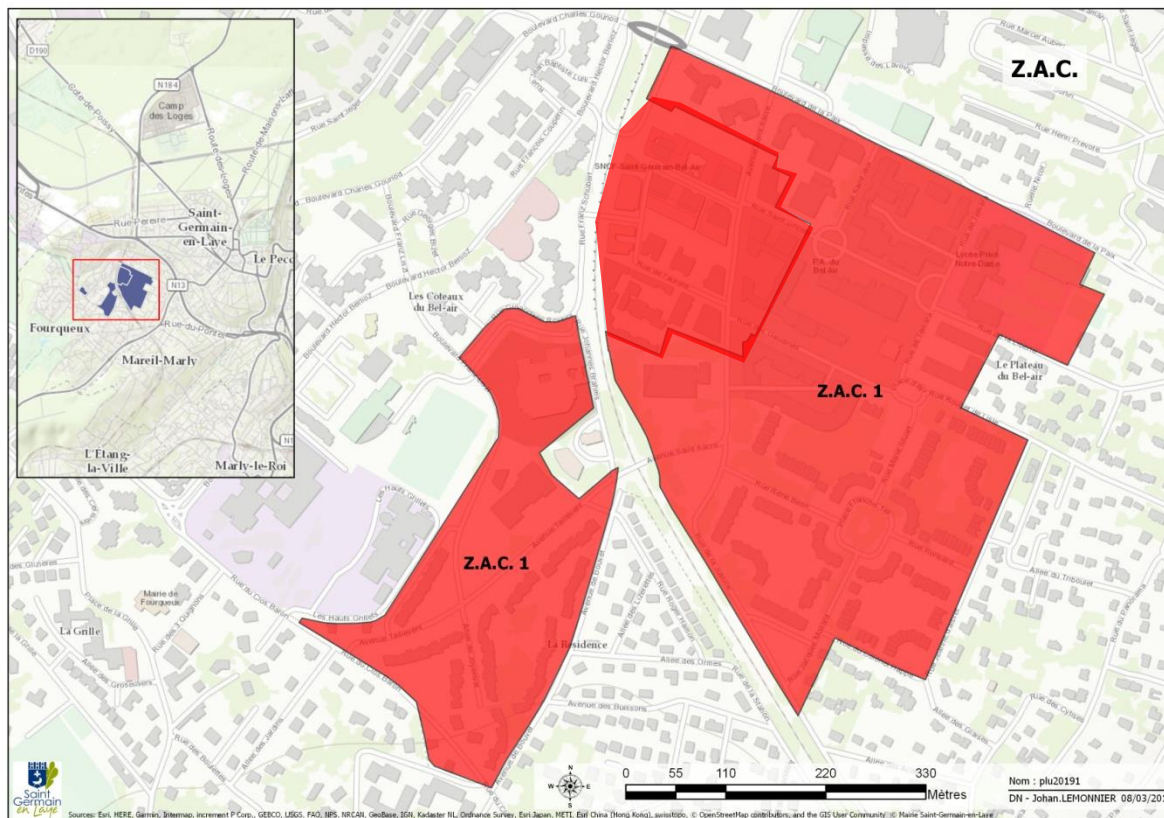
Les ZAC des Coteaux du Bel Air à Saint-Germain-en-Laye avaient vocation d'achever l'urbanisation de ce secteur dont seulement un tiers environ du programme initial avait été réalisé dans le cadre de l'ancienne ZUP.

3- LA ZAC 1 DES COTEAUX DU BEL-AIR

a) Situation

La ZAC 1 des coteaux du Bel-Air se situe dans la partie Sud-Ouest de la Ville de Saint-Germain-en-Laye. Elle se déploie, pour sa majeure partie, autour du Centre Urbain du Bel Air ; et couvre les espaces qui n'avaient pas été aménagés dans le cadre de l'ancienne ZUP.

C'est une ZAC multi-sites composée de deux périmètres. Elle s'étend sur une surface de 33 hectares.



b) Programme

Le programme de la ZAC 1 prévoyait la création en priorité des équipements nécessaires à l'ensemble de la ville.

Son aménagement devait permettre la construction de 260 logements environ, la réalisation d'une zone d'activités de 3 hectares, d'une zone mixte de 4 hectares.

Plusieurs bâtiments publics devaient aussi être construits notamment : un centre de transit des télécommunications, un hôtel des postes, un centre d'information téléphonique, un centre de paiement de la sécurité sociale, une blanchisserie inter-hospitalière et un centre de secours et d'incendie.

Le programme comprenait également des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et installations diverses, nécessaires à la vie des habitants.

c) Bilan du programme réalisé

Le programme de la ZAC 1 des Coteaux du Bel-Air est aujourd'hui achevé et a été réalisé suivant les affectations suivantes :

- Commerces, bureaux, services, activités industrielles, artisanales et diverses ;
- Logements individuels ;
- Edifices publics dont l'hôtel de la Poste, le centre de secours incendie, la blanchisserie inter-hospitalière, le centre de transit des télécommunications ;
- Travaux de voirie, réseaux et stationnements longitudinaux nécessaires à la desserte des nouveaux îlots, aménagement d'espaces libres et installations diverses nécessaires à la vie des habitants (ouvrage d'art pour passage piétons sous la ligne SNCF, aménagements du pont de Bouvet franchissant la même ligne de chemin de fer etc.)

Toutefois, il convient de noter que certains équipements initialement prévus n'ont pas été réalisés notamment : le centre téléphonique, le projet de piste cyclable sur l'avenue Taillevent et le carrefour envisagé près du pont de Bouvet.

Il a également été préféré, pour plus de commodité, de ne pas construire le centre de sécurité sociale dans le périmètre de la ZAC, contrairement à ce qui avait été envisagé.

A contrario, d'autres travaux non initialement envisagés ont été effectués tels que : la viabilisation de 3 rues (la rue Jeanne d'Albert, la rue Ronsard et l'avenue de Bouvet), la rue Rouget de l'Isle a également été prolongée ainsi qu'un passage piétonnier sous la voie SNCF pour faciliter l'accès au centre commercial.

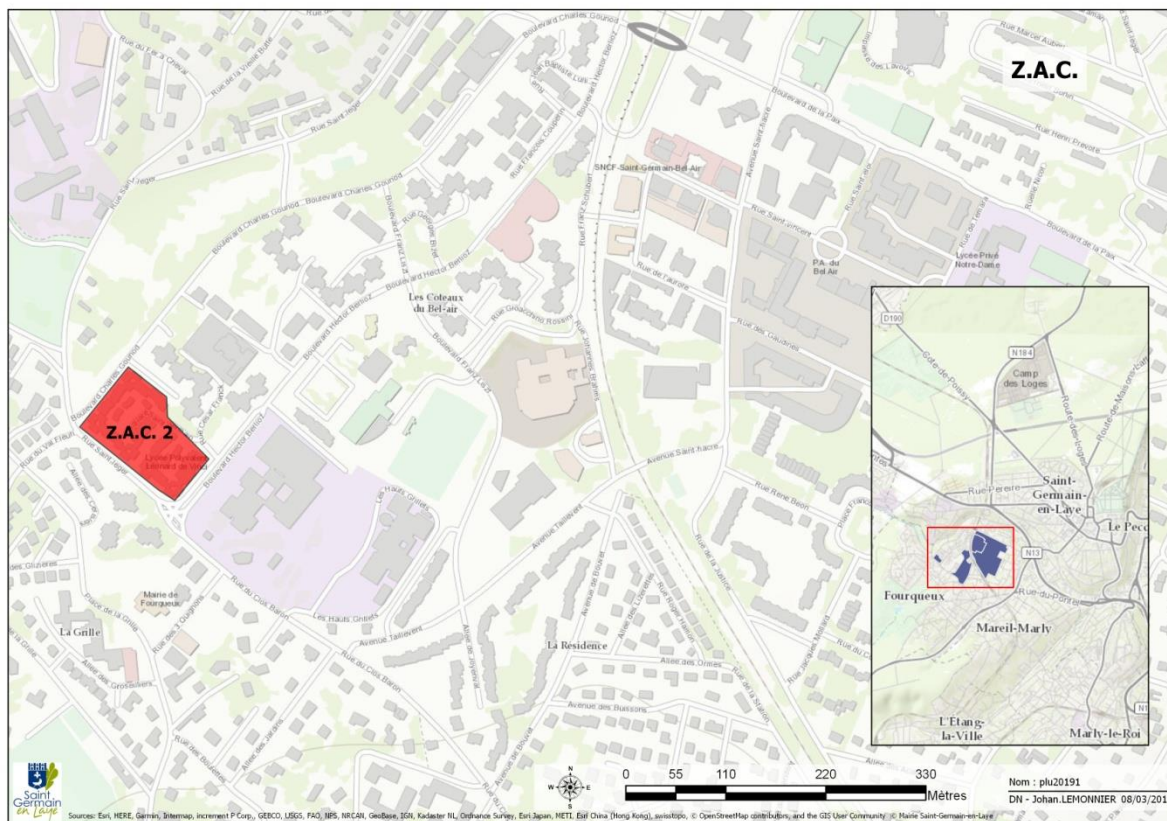
Par ailleurs, certaines modifications et changements d'affectation ont été apportés au projet initial :

- D'abord, les deux squares d'une superficie de 2 200 m² et 1 200 m² initialement prévus à l'extrémité de la ZAC 1 ont été jugés trop excentrés et il été décidé de les compenser par les squares de Bouvet (3 400m²), François 1^{er} (1 900 m²) et celui de la Justice (1 300 m²).
- De même, le PAZ a été modifié à 4 reprises afin de permettre la réalisation de la ZAC :
 - o 1987 : changement d'affectation en UG d'une zone UD 11 et de deux espaces verts ;
 - o 1989 : légère extension du périmètre de cette zone UG ;
- 1994 : suppression partielle d'une superficie d'environ 42 000 m² prévus dans la ZAC 1 au bénéfice de la nouvelle ZAC du Centre Urbain du Bel Air, dite CUBA.
- Enfin en 1998, la Municipalité a jugé opportun de simplifier le PAZ en le calquant sur la réalité du site avant son incorporation au POS.

4- ZAC 2 DES COTEAUX DU BEL-AIR

a) Situation

La ZAC 2 couvre une seule unité foncière, d'une superficie de 1 hectare et est située dans la partie sud du secteur urbanisé de l'ancienne ZUP.



b) Programme

Contrairement à la ZAC 1, la ZAC 2 avait vocation à permettre la construction d'au moins 100 logements individuels et de petits collectifs voire semi-collectifs. Cet aménagement devait inclure les travaux de voirie, de réseaux, des espaces libres et installations diverses, nécessaires à la vie des habitants.

c) Bilan du programme réalisé

Le programme de la ZAC 2 des Coteaux du Bel-Air est aujourd'hui achevé et a permis la réalisation de logements individuels et les travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et installations diverses, nécessaires à la vie des habitants.

RÔLE DE LA SEMAGER

La mission de la SEMAGER consistait à :

- acquérir les terrains et immeubles bâtis compris dans le périmètre de la zone soit à l'amiable soit par voie d'expropriation ;
- réaliser les équipements d'infrastructures primaires, secondaires et tertiaires, qui avaient vocation à devenir la propriété du concédant,
- promouvoir la vente des terrains, les céder ou les louer ;
- assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération,

Le concédant (Commune de Saint-Germain en Laye) devait pour sa part :

- réaliser ou faire réaliser les équipements primaires, publics de superstructure,
- prendre en charge ou confier à un organisme habilité les tâches d'accueil des habitants et d'animation de la zone.

5- FIN DES DEUX CONCESSIONS

Conclu pour une durée initiale de 6 ans, le traité de concession d'aménagement signé avec la SEMAGER a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2007, date d'achèvement des aménagements des ZAC 1 et 2.

Les aménagements de la ZAC 2 furent achevés en 1986 et ceux de la ZAC 1 en 1995. Toutefois, la régularisation foncière, par rétrocessions de la SEMAGER à la Commune, rendue nécessaire en raison des délaissés résiduels résultant de la création des voies publiques d'espaces verts et d'élargissement des voiries internes de la ZAC 1, s'est poursuivie jusqu'en décembre 2007, permettant alors la clôture des ZAC 1 et 2.

Le 21 mai 2015 le Conseil Municipal approuve le bilan de clôture comptable. Le document est annexé au présent rapport.

6- MOTIFS DE LA SUPPRESSION DES ZAC

La réalisation du programme des équipements publics, la commercialisation des terrains, la rétrocession des voiries, la remise des ouvrages ainsi que la fin de la concession d'aménagement conduisent à :

- constater l'achèvement des ZAC 1 et ZAC 2 des Coteaux du Bel Air
- constater la fin de l'opérationnalité de la ZAC, celle-ci n'ayant plus d'aménageur,
- et donc par suite à supprimer la ZAC devenue sans objet.