

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
du Centre Urbain du Bel
Air (CUBA)**

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 TRINQUETTE

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-13c-DE
Date de télétransmission : 24/05/2019
Date de réception préfecture : 24/05/2019

N° DE DOSSIER : 19 E 13c

OBJET : SUPPRESSION DE LA ZAC DU CENTRE URBAIN DU BEL AIR (CUBA)

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 12 juillet 1994 approuvant la création de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) du Centre Urbain du Bel Air (CUBA),

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 Décembre 1995 adoptant le dossier de réalisation de la Z.A.C,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 mai 1996 approuvant le plan d'aménagement de la zone et le programme des équipements publics,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 1996 approuvant le traité de concession pour l'aménagement de la ZAC CUBA et fixant les droits et obligations de la Ville et de la SABA (société d'aménagement du Bel Air),

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 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 CUBA est achevé depuis 2005 et qu'il convient d'en prendre acte,

Considérant que le bilan de clôture de la ZAC Bel Air 1 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2015 a intégré celui de la ZAC CUBA,

Considérant que la Société d'Aménagement du Bel Air (SABA) a été mise en liquidation judiciaire le 17 février 2015 et clôturée le 27 janvier 2016 pour insuffisance d'actifs,

Considérant le rapport de présentation portant suppression de la ZAC CUBA 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 Centre Urbain du Bel Air (CUBA)
- 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 qu'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 Centre Urbain du Bel Air (CUBA),

INFORME que la présente délibération sera transmise au représentant de l'État 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 qu'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,

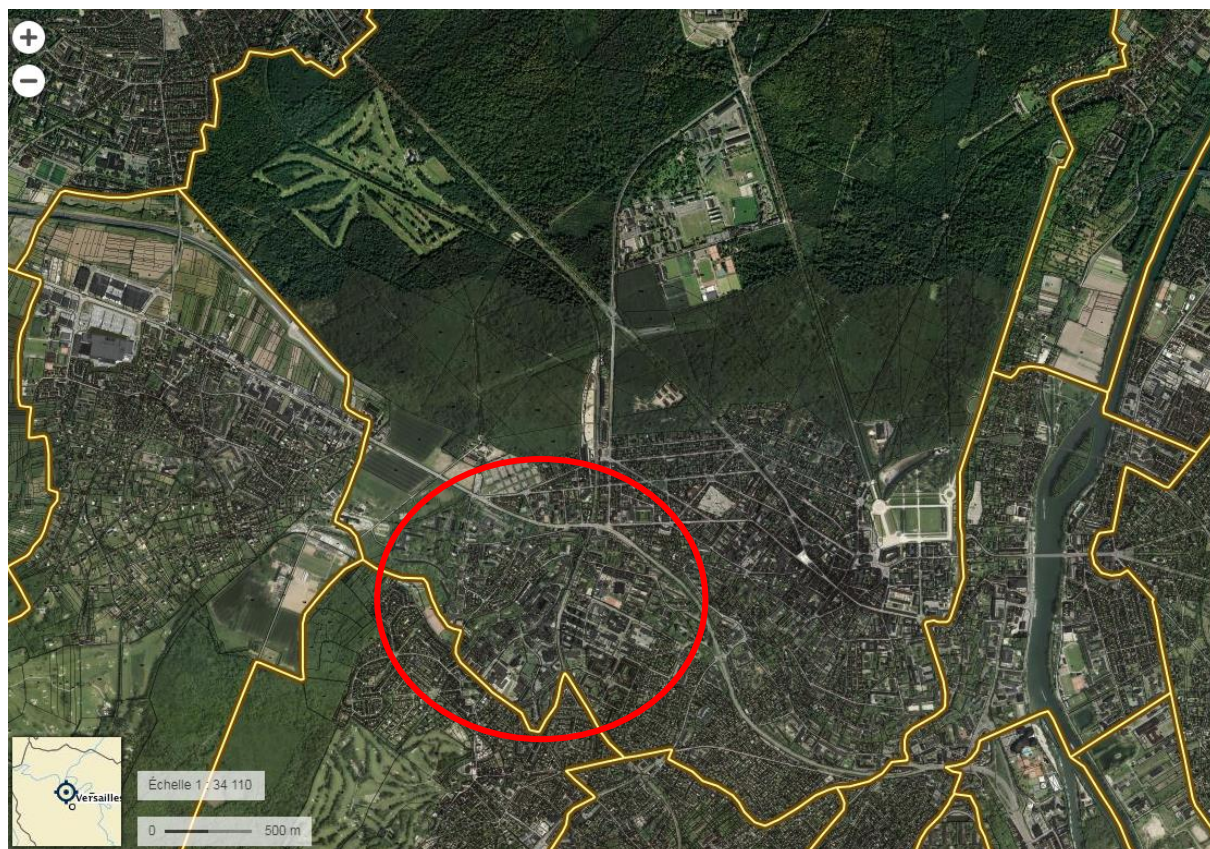

Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye



Ville de Saint-Germain-en-Laye

Rapport de présentation

Portant suppression de la ZAC du Centre Urbain
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 la Délibération qui supprime la ZAC du centre urbain du Bel Air (CUBA) et d'informer le Conseil Municipal sur les motifs de cette suppression

CONTEXTE

Parallèlement aux opérations d'aménagements des deux ZAC des Coteaux du Bel Air créées en 1980, il a été créée, en 1994, la ZAC du Centre Urbain du Bel Air.

En effet¹, quatre hectares et demi environ de la ZAC 1, appartenant en presque totalité à la SEMAGER et à la commune de Saint-Germain en Laye, devaient faire l'objet d'un aménagement spécifique. Le Plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC 1 donnait à ces terrains, s'étendant sur une superficie de 42 000 m², une destination mixte d'activités, de services, d'habitat et d'équipements publics. La Municipalité a décidé de supprimer partiellement la ZAC 1 des Coteaux du Bel Air pour affecter ces terrains à la création d'un centre urbain et d'affaires dans le cadre d'une ZAC conventionnée².

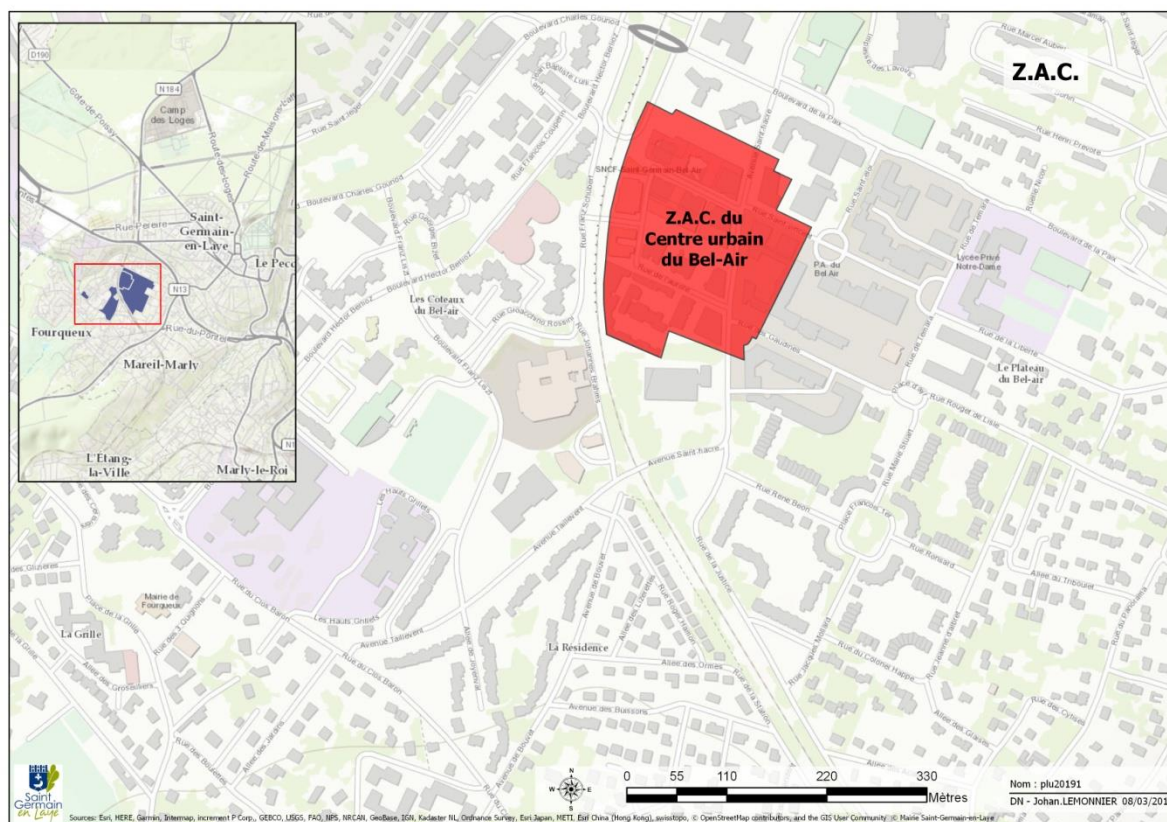
Cette décision politique avait été notamment motivée par la réouverture de la ligne ferroviaire de la Grande Ceinture, actée au Contrat de Plan Etat Région, et de la réalisation de la gare du Bel Air, rendant accessible directement ce futur nouveau quartier au site de la Défense et à Paris Saint-Lazare. A moyen terme, cette ligne était également prévue comme un des éléments du réseau rapide Eole.

SITUATION

La ZAC CUBA est située au Sud-Ouest de Saint-Germain en Laye. Elle occupe une place excentrée à l'égard de l'ensemble de la commune mais se développe au pied de la voie ferrée de la Grande Ceinture ré-ouverte au trafic voyageur en 2004.

¹ Selon la Convention signée du 30 octobre 1996, *Commune de Saint-Germain en Laye, Zone d'Aménagement Concertée du Centre Urbain du Bel Air*, 1996.

²A la différence des ZAC des Coteaux du Bel Air pilotées par l'aménageur public SEMAGER, la ZAC conventionnée/privée du centre urbain du Bel Air, était pilotée par une société de droit privé, la Société d'Aménagement du Bel Air.



DATES CLÉS

La ZAC CUBA a été créée selon la procédure suivante :

- 1991 : la Ville a organisé un concours d'urbanisme et d'architecture pour sélectionner l'aménageur devant réaliser les opérations d'aménagements de la ZAC CUBA et au terme cette procédure, le projet présenté par une équipe d'architectes a été retenu ;
- Par délibération en date du 12 juillet 1994, le Conseil municipal a décidé de la création de la ZAC CUBA ;
- Par convention signée le 4 octobre 1996, la Ville confie à la Société d'Aménagement du Bel Air (SABA)³ la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement, l'équipement et la réalisation des équipements publics de la ZAC CUBA ;
- Par délibération du 30 mai 1996, le Conseil Municipal a approuvé le Plan d'aménagement de zone et le Programme des Équipements Publics de la ZAC CUBA.

³ La Société d'Aménagement du Bel Air (SABA) est créée en juillet 1996 par l'équipe de constructeurs désignée à l'issue du concours organisé par la Ville.

PROGRAMME

La ZAC CUBA devait répondre à plusieurs objectifs tels que :

- Renforcer la qualité de vie au Bel Air par un surcroît d'équipements de services et de commerces, justifié par la création de logements ;
- Fédérer le quartier des Coteaux du Bel Air autour d'un centre à vocations multiples ;
- Renforcer l'identité du quartier par son désenclavement, la favorisation des liaisons de part et d'autre de la voie ferrée, la recomposition de la desserte à partir de la nouvelle gare, et la réduction réduisant les difficultés et problèmes de stationnement induites par l'ouverture de la gare ;
- Compléter la ZAC 1 de 1980 qui, ayant atteint en 1994 un seuil de développement, a engendré des besoins en services et commerces non satisfaits.

En outre, pour assurer l'équilibre d'un point de vue urbain et économique de la ZAC CUBA, il avait été prévu la construction de logements collectifs, d'infrastructures (rues, espaces verts...), de commerces, d'équipements publics (groupe scolaire avec centres de loisirs associés, crèche, halte-garderie), de parkings privés et publics, d'activités tertiaires et hôtelières et de deux ouvrages sous les voies ferrées réalisés en 1998 pour permettre l'accès aux quais de la nouvelle gare.

BILAN

Le programme de la ZAC CUBA est aujourd'hui achevé et a été réalisé suivant les affectations suivantes :

- Réalisation de locaux d'activités et hôteliers : implantation de commerces et de services sur la rue de l'Aurore, nouveau centre commercial du quartier du Bel Air ; hôtel ;
- Construction d'un groupe scolaire, d'une crèche, halte-garderie, de logements collectifs, d'une résidence médicalisée, d'une résidence étudiante, de parkings publics et clientèle ; Construction (ajoutée au programme initial) d'une passerelle viaduc, d'une bibliothèque, d'une résidence-services en 2005, et d'une salle polyvalente ;
- Réalisation d'un parking de stationnement ;
- Réalisation de pistes cyclables ;
- Réalisation de deux ouvrages sous les voies ferrées afin de relier la gare au quartier existant : un passage souterrain pour piétons de 6,5 m d'ouverture en remplacement du passage de 3 m, un pont rails de 17 m pour la réalisation de la gare routière et qui supportera les quais de la gare ferroviaire.

MOTIFS DE LA SUPPRESSION DES ZAC

L'aménagement de la ZAC CUBA a été achevé en 2005. La remise totale des ouvrages, le classement des voiries et des équipements communs et la rétrocession foncière des emprises publiques a été effectuée en décembre 2008.

Le bilan de clôture de la ZAC CUBA a été intégré au bilan de clôture des ZAC Bel Air 1 et 2 dont la délibération du conseil municipal a été approuvée le 21 mai 2015.

Par ailleurs, la Société d'Aménagement du Bel Air (SABA) a été mise en liquidation judiciaire le 17 février 2015 et clôturée le 27 janvier 2016 pour insuffisance d'actifs.

Il convient donc de supprimer cette ZAC.