

Compte rendu de la Réunion du Comité de Réflexion du 14 octobre 2005

Monsieur Daniel EYRE présente un point sur l'avancement du projet d'aménagement du centre-ville.

Le 6 mai 2004 : lancement de la concertation officielle

Le 29 juin 2005 : Clôture et bilan de la concertation

Création de la Z.A.C. du Centre-Ville

Déclaration d'Utilité Publique (saisie du préfet)

Convention Publique d'Aménagement (choix de la procédure).

Depuis cet été, la Ville a lancé la procédure du choix de l'aménageur en vue de la passation de la Convention Publique d'Aménagement dans le respect du Code des marchés publics.

Compte tenu des délais imposés par la loi, l'aménageur ne sera officiellement missionné qu'après le Conseil municipal du 14 décembre 2005.

Le comité de réflexion se réunira à nouveau mais selon une méthodologie différente. Les membres seront invités à participer à des réunions basées sur des thèmes de réflexion en relation avec l'actualité de la ZAC du Centre-Ville.

Sur la base de ces thèmes, 3 Groupes de travail se réuniront pour faire des propositions :

Groupe de travail n°1 : Equipements d'intérêt public.

Groupe de travail n°2 : Dynamique économique et commerciale.

Groupe de travail n°3 : Environnement et développement durable.

Comme cela avait été le cas précédemment, chacun des membres du Comité choisira par ordre de préférence sa participation à l'un de ces Groupes de travail sur une fiche à retourner à Monsieur le Maire.

La mise en place d'une ZAC est complexe et demande la constitution de différents dossiers.

La première étape qui repose sur le dossier de création est achevée. La seconde étape consiste à préparer un dossier dit de réalisation par l'aménageur qui sera prochainement retenu par la CAO de la Ville.

LE DOSSIER DE REALISATION

Intervention de Monsieur Patrick BERNARD

I ETABLISSEMENT ET CONTENU DU DOSSIER

4 pièces obligatoires :

- A. Un projet de programme des équipements publics.
- B. Un projet de programme des constructions.
- C. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps.
- D. L'étude d'impact complétée (par des éléments nouveaux qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création).

A) Le projet de programme des équipements publics

Le projet de programme comporte une liste qui définit avec précision, des équipements publics à réaliser dans la ZAC.

Il faut distinguer :

- 1) les travaux d'équipements publics d'infrastructure générés par la ZAC – VRD, réseaux, perspective, mail, places, jardins - qui sont des dépenses payées en contrepartie par des recettes provenant de la vente des terrains aux propriétaires privés et publics,
- 2) les autres équipements d'intérêt général nécessaire à la commune MJC, marché et écoles qui ne sont pas générés par l'existence de la ZAC
Ils seront mis en œuvre selon les procédures habituelles (ex : appels d'offre, concours, permis de construire, réalisation par la Ville, etc...)

B) Le projet de programme global des constructions

C'est une nouveauté créée par la loi SRU mais qui ne dit rien sur sa constitution et composition. (Remplace sous certains aspects l'ancien PAZ.)

Ce programme est relativement simple à constituer. On y indique la nature des constructions qui seront admises dans la ZAC, leur destination et leurs surfaces SHON. La liste reste indéfinie :

- Entrepôts et bâtiments à usage d'exploitation commerciale, artisanale,
- Locaux à usage de bureaux ou industriel,
- Garages et aires de stationnement couverts,
- Locaux d'habitations et annexes,

- Locaux d'habitations individuel ou collectifs locatifs ou non,
- Bâtiments hôteliers ou d'hébergement autres,
- Constructions ou reconstructions, extensions de locaux à usage administratif, commercial, professionnel, technique, d'enseignement,
- Constructions destinées à recevoir une affectation d'assistance, bienfaisance, culturelle, sportive, etc....

C) Les modalités prévisionnelles de financement

Quoi : C'est le plan de financement de l'opération. Il doit faire apparaître de manière échelonnée dans le temps, les dépenses (ex : acquisitions immobilières, travaux, équipements, frais financiers,...) et les recettes (ex : ventes de terrains équipés).

Pourquoi : Toutes ces modalités permettent à la commune d'apprécier le risque financier.

Forme : Bilan prévisionnel qui est généralement accompagné d'un détail et de commentaires. Y apparaissent les charges respectives de la commune et celles de l'aménageur.

D) Le complément au contenu de l'étude d'impact

Des ajouts sont indispensables pour compléter l'étude d'impact qui est établie au niveau du projet.

Ce projet évolue après la création de la ZAC au cours de la préparation du dossier de réalisation.

Elle se doit d'évoluer en fonction de ces modifications sous forme d'une note ou d'un dossier de mise en conformité ou de compléments plus techniques.

II LA PROCEDURE D'APPROBATION

Une fois le dossier finalisé, le conseil municipal délibère :

- pour approuver le programme des équipements publics (art. 311-8 du Code de l'Urbanisme)
- et pour approuver le dossier de réalisation.

MISE AU POINT SUR LE MARCHÉ, LA MJC ET L'ÉCOLE

Monsieur le Maire fait un point sur le séminaire des élus où le thème du centre-ville a été évoqué.

Lors du séminaire des élus, ces trois points ont été abordés afin de trouver des solutions satisfaisantes pour que le projet du centre-ville conserve son dynamisme et sa convivialité.

1) Pour le marché

On ne retiendra pas l'emplacement au bas de la perspective du fait que ce site n'est pas favorable à la « commercialité ». Il faut préférer une localisation près de l'ancien bâtiment de l'école Paul Bert et en liaison avec la grande place.

Ce marché couvert se positionnera à l'angle des rues de Stalingrad, Anatole France et de l'avenue Rager Salengro et au niveau de la cour actuelle de l'école pour accueillir les marchands « volants ». La visibilité du marché y serait ainsi assurée par une structure adaptée visible autant de l'avenue Roger Salengro que de la rue de Stalingrad.

La future halle devrait pouvoir accueillir les marchands sédentaires sur une surface de 300 à 400 m² maximum en respectant les nouvelles normes techniques et sanitaires.

2) En ce qui concerne la MJC

Monsieur le Maire précise que l'idée de transférer la MJC à l'Atrium correspondait à une pré étude technique qui a été demandée aux deux directeurs, en qualité de professionnels, et non pas une proposition à mettre en œuvre.

De plus et contrairement à ce qui a pu être dit, le 29 juin 2005 le conseil municipal a acté qu'elle serait bien située dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Ville.

Les élus ont pris en compte qu'il était indispensable que la rue de Stalingrad soit réaménagée et élargie pour qu'elle soit plus conviviale. Or, compte tenu que la MJC pourrait en partie occuper en partie l'emprise du futur tracé de la voie, il était nécessaire de la déplacer sur un autre site. De plus, dans le projet, il était aussi envisagé de devoir « relooker » ce bâtiment.

En conséquence, sur la base d'un positionnement du marché sur le site dit « Paul Bert », la MJC s'installera en contrebas de la perspective à l'alignement de la rue de Stalingrad et en face de l'école. Cette localisation conduira ainsi à créer une synergie culturelle.

Son déplacement, n'étant pas programmé dans le temps, elle fonctionnera pendant les travaux. Nous aurons donc le temps de réfléchir à la configuration de cette nouvelle MJC.

3) Quant à l'école

Son implantation a été envisagée sur un terrain situé à droite de la perspective et de façon à s'adapter à la configuration du terrain.

Comme cela est prévu au dossier de création de la ZAC et sur directive de l'inspection académique, la carte scolaire va être modifiée, ce qui réduirait le nombre de classe à 20. L'académie est en effet très favorable à la création de groupes scolaires regroupés pas trop importants car ils sont plus faciles à gérer, ce qui tend aussi à renforcer la qualité de l'enseignement.

Chaque unité aura son entrée distincte et les deux entités scolaires seront séparées physiquement.

Dans le phasage, l'école représente le premier chantier à mettre en œuvre. C'est pour cela que des études vont être prochainement lancées. Un programmiste sera chargé d'étudier les capacités du site à accueillir un tel équipement public en relation avec l'académie de Versailles, les parents d'élèves, les enseignants et la Ville.

Un concours d'architecte sera ensuite organisé sur la base du cahier des charges préalablement établi. Ce dernier pourra contenir différentes options dont certaines seront retenues en fonction de ce qui sera le mieux.

Dans la même logique, Monsieur le Maire a évoqué les difficultés rencontrées sur l'aménagement du secteur du Puit Sans Vin, carrefour et côté rue Anatole France.

En effet, il convient de porter une attention particulière à la restructuration de ce secteur compte tenu de l'architecture à déterminer, des dispositions contraignantes du POS et des surfaces disponibles.