

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

7.3 Annexes informatives

6. DPU et DPUR

**Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par
délibération du Conseil de Territoire en date du 28 mai 2019**



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

BAGNOLET



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

VILLE DE BAGNOLET

Maintien du Droit de
*Préemption Urbain *

LE CONSEIL,

VU les dispositions relatives au droit
de préemption urbain (D.P.U.) parues dans la loi n° 85.729
du 18 JUILLET 1985.

VU la loi complémentaire n°87557 du
17 JUILLET 1987.

D E L I B E R E

REÇU EN PRÉFECTURE
DE SEINE-SAINT-DENIS
LE 18.DEC.1987

DECIDE de maintenir le Droit de
Préemption Urbain non renforcé sur l'ensemble du territoire
de BAGNOLET à l'exclusion des périmètres des Zones
d'Aménagement Différé dénommées "CENTRE VILLE" "GALLIENI" et
"RASPAIL GRANDS CHAMPS" figurés sur plan, ci-joint.

VILLE DE BAGNOLET

LE 7 NOVEMBRE 1991

*Extension du Droit de Pré- *
*emption Urbain sur l'ensemble *
*du territoire de BAGNOLET à *
*l'exclusion du périmètre de *
*la ZAD GALLIENI. *

N° 19 /

LE CONSEIL,

VU le Code de l'Urbanisme et
plus particulièrement les articles L 211-1, L 211-4 et
R 211- 1 à 211-5 ;

VU la délibération du 10
DECEMBRE 1987 instituant le Droit de Préemption Urbain sur
BAGNOLET à l'exclusion des périmètres des Zones d'Aménagement
Différé alors en vigueur ;

CONSIDERANT la nécessité de
maîtriser les biens concernés par les alinéas a-b-c de
l'article L 211-4 et notamment dans le cadre de la procédure
de l'OPAH et des périmètres d'études d'aménagement ;

CONSIDERANT que la connais-
sance précise des mutations sur l'ensemble de la Commune est
devenue une donnée indispensable à la conduite de la politique
d'aménagement et de développement ;

DELIBERE

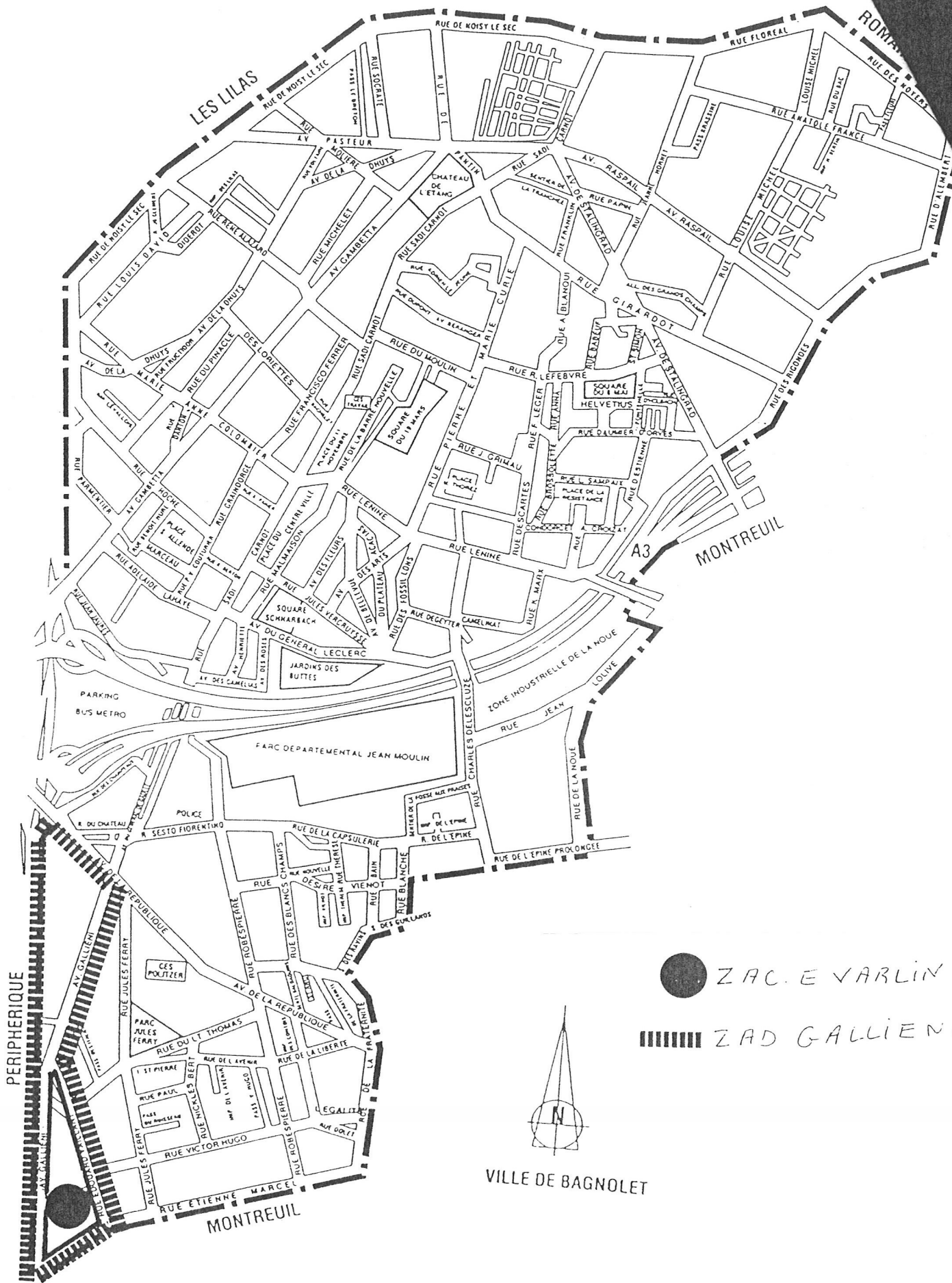
DECIDE d'instituer le Droit de
Préemption Urbain étendu aux aliénations et cessions
mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme sur
l'ensemble du territoire de BAGNOLET à l'exclusion du
périmètre de la ZAD Galliéni figuré sur le plan joint.

DEPOSE EN

PREFECTURE LE :

4 DEC. 1991

PUBLIE LE :



LES LILAS

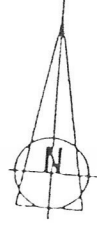
RONVAULT

MONTREUIL

PERIPHERIQUE

● ZAC E VARLIN

▨ ZAD GALLIENI



VILLE DE BAGNOLET

MONTREUIL

CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 31 JANVIER 2001

N°

EXTINCTION DE LA ZAD «GALLIENI» ET INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE DANS CE PERIMETRE

Le Conseil,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment ses articles L 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 211-1, L 211-4, L 300-4 et R 211-1 à R.211-5 et R. 212-2.

VU les délibérations du 10 décembre 1987 et 7 novembre 1991 instituant le droit de préemption urbain étendu aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire à l'exclusion de la ZAD "Galliéni", alors en vigueur créée par arrêté préfectoral du 17 mars 1987;

VU la délibération du 15 janvier 1997, autorisant la SIDEDEC, organisme aménageur de la ZAC "E. Varlin", comprise dans la ZAD "Galliéni" à exercer le droit de préemption au titre de la ZAD, dans le périmètre de la ZAC "E.Varlin";

CONSIDERANT que la ZAD "Galliéni" arrive à terme;

CONSIDERANT que la connaissance précise des mutations sur l'ensemble de la Commune est une donnée indispensable à la conduite de la politique d'aménagement et de développement, notamment dans le cadre de périmètre d'étude;

CONSIDERANT que la SIDEDEC est appelée à poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC " E.Varlin", en application du traité de concession.

DELIBERE

ARTICLE 1 : Décide d'étendre le Droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la ZAD "Galliéni", selon les termes de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, dès son extinction.

COMMUNE DE BAGNOLET (Seine St-Denis)

ARTICLE 2 : Autorise la SIDEC dont le siège social est à Bobigny 34-36, av L. Aragon à se substituer à la Ville de BAGNOLET, pour exercer le droit de préemption conformément à l'article L 213-3 du code de l'urbanisme, dans le périmètre de la ZAC E.Varlin, suivant plan joint.

Certifie que la présente délibération
est exécutoire à compter du :
Pour le Maire et par Délégation
Le Directeur Général des Services

20 FEV. 2001

Jean-Charles DIONISI

Pour extrait conforme

Pour le Maire et Par délégation
Le Directeur Général des Services



Jean-Charles DIONISI

Publié le : - 5 FEV. 2001
Transmis en Préfecture le :

20 FEV. 2001



B.P. 35 - 93171 Bagnolet Cedex
Téléphone 01 49 93 60 00

Urbanisme de l'Habitat et
Développement Economique

Déposé en Préfecture le : 28 MAI 2001

CERTIFICAT EN RECTIFICATION D'ERREUR MATERIELLE

Je soussigné Marc EVERBECQ, Maire,

A l'effet de mettre en conformité les ampliations de la délibération n° 16/01/2001, du Conseil Municipal du 31 janvier 2001, relative l'extinction de la ZAD Galliéni, et instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé dans ce périmètre.

Vu le registre des délibérations du Conseil Municipal et le compte rendu de la séance du 31 janvier 2001.

Considérant qu'à la suite d'une erreur matérielle, les ampliations de la délibération susvisée font apparaître un plan joint, dont le périmètre de la « ZAD Galliéni », devant être recouvert par le D.P.U est erroné.

Considérant qu'un état de cause, le compte rendu intégral des délibérations de la séance du Conseil Municipal du 31 janvier 2001 atteste sans équivoque que l'extension du droit de préemption urbain renforcé s'applique à l'intégralité du périmètre de la ZAD Galliéni créée par arrêté préfectoral du 17 mars 1987, dès son extinction.

Certifie

Qu'il peut être valablement porté rectification d'erreur matérielle comme il suit, du dispositif de la délibération n° 16/01/2001 du 31 janvier 2001, relative à l'extinction de la ZAD Galliéni et à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé dans ce périmètre.

Délibéré

Décide d'étendre le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la ZAD Galliéni selon les termes de l'article L-211-4 du code de l'urbanisme dès son extinction, selon plan joint.

Cette copie certifiée

conforme à l'original

est présentée, le :

16

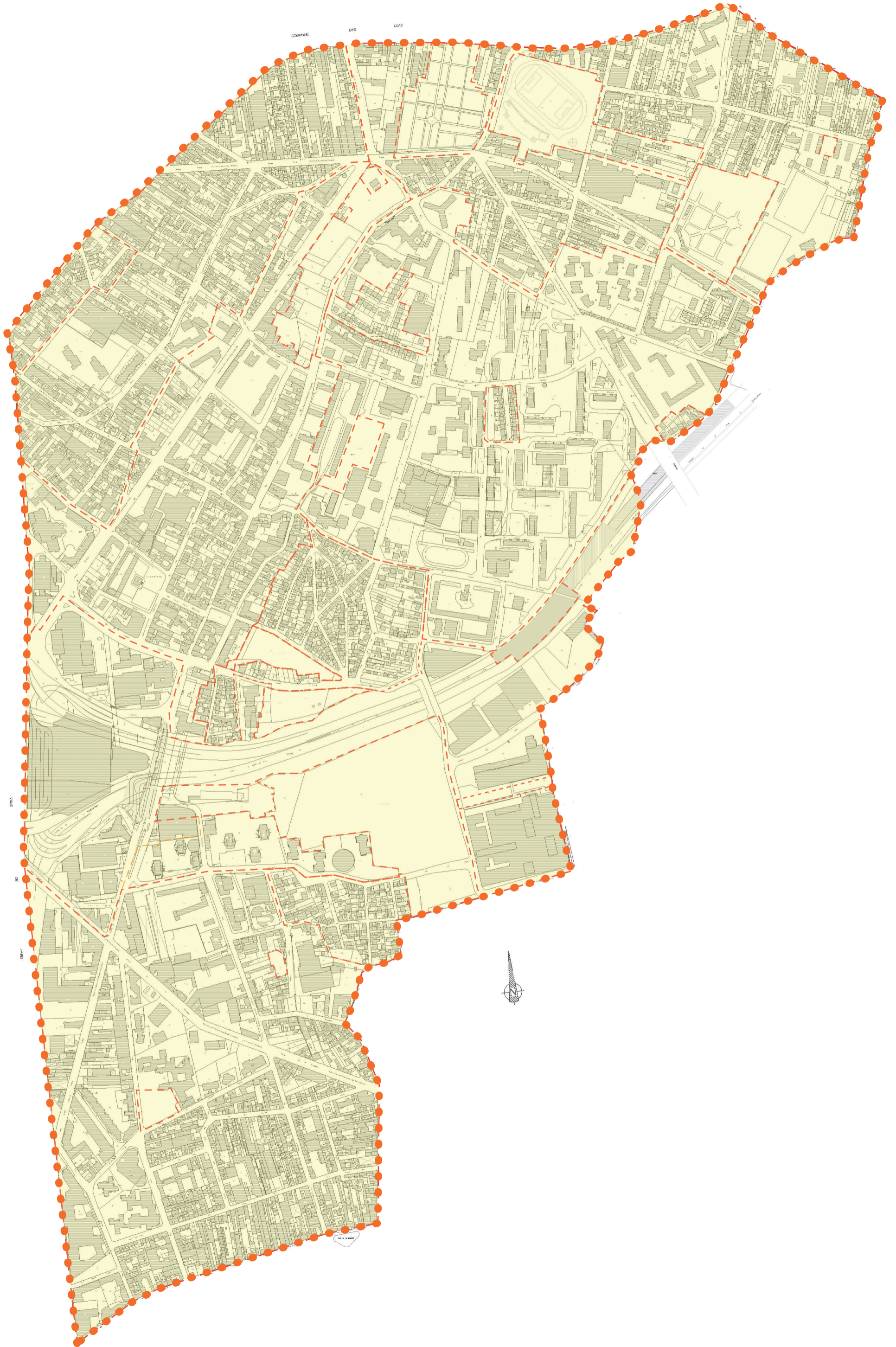


Marc EVERBECQ

Maire de Bagnolet

Adresser la correspondance à Monsieur le Maire

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ -
PÉRIMÈTRE



LE PRÉ SAINT-GERVAIS



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

URBANISME / PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE DE PROXIMITÉ : DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE ET INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL – 2012/094

Séance du 18 décembre 2012 à 20h06

Le Conseil Municipal de la commune du Pré Saint-Gervais légalement convoqué le 12/12/2012, s'est assemblé dans le préau de l'école Jean Jaurès, situé au 34 avenue Jean Jaurès sous la Présidence de Monsieur Gérard COSME, Maire.

Le nombre des Conseillers municipaux en exercice est de 33.

Etaient présents :

M. Gérard COSME, Maire, Mme Martine LEGRAND, M. Jean-Luc DECOBERT (à partir de 20h25), Mme Anna ANGELI, M. Saïd SADAOUI, M. Mathias OTT (à partir de 20h28), M. Denis BAILLON, Adjoints au Maire.

M. Edgard ABERLE, M. Charles AMARA, Conseillers Municipaux Délégués.

Mme Laetitia DEKNUDT, Mme Corinne ATZORI, Mlle Marlène DOINE, M. Walter PINNA, Mme Monique GROS, Mme Elena ESTEVE, M. Jean-Marc ROBINET, Mme Marlène HERELLE, M. Didier HEROUARD, Mme Christine FRELAND, M. Raphaël SCIALOM, Mme Mariama LESCURE, M. Serge VOLKOFF, Mme Catherine SIRE-SABADO, Conseillers Municipaux.

Etaient absents et représentés :

M. Julien RENAULT, Adjoint au Maire, représenté par Mme Corinne ATZORI, Conseillère Municipale.

Mme Joëlle-Dunia MUTABESHA, Adjointe au Maire, représentée par M. Denis BAILLON, Adjoint au Maire.

M. Mathias OTT, Adjoint au Maire, représenté par M. Gérard COSME, Maire (de 20h06 à 20h28).

M. Georges INCERTI-FORMENTINI, Conseiller Municipal Délégué, représenté par M. Jean-Marc ROBINET, Conseiller Municipal.

Mme Gisèle BORSELLINO, Conseillère Municipale Déléguée, représentée par M. Saïd SADAOUI, Adjoint au Maire.

M. Ali MOULAY, Conseiller Municipal, représenté par Mlle Marlène DOINE, Conseillère Municipale.

M. Arold JANDIA, Conseiller Municipal, représenté par Mme Anna ANGELI, Adjointe au Maire.

Mme Martine BAUDAERT, Conseillère Municipale, représentée par M. Charles AMARA, Conseiller Municipal Délégué.

M. Michel PARMENTIER, Conseiller Municipal, représenté par Mme Martine LEGRAND, Adjointe au Maire.

Etaient absents :

M. Jean-Luc DECOBERT, Adjoint au Maire (de 20h06 à 20h25).

Mme Nicole REGNIER, Adjointe au Maire.

Mme Martine GANEM-COHEN, Conseillère Municipale.

Secrétaire de Séance : Mme Laetitia DEKNUDT, Conseillère Municipale.

Formant la majorité des membres en exercice.



Le Conseil municipal ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.214-1 et L.214-2 du Code de l'Urbanisme permettant au Conseil Municipal de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de fonds de commerce ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.211-2, et R.214-1 à R.214-16 ;

Vu la loi n° 2005-882 en date du 2 août 2005 et notamment l'article 58, donnant la possibilité aux communes d'exercer le droit de préemption lors de la cession des fonds artisanaux, commerciaux ou baux commerciaux ;

Vu le décret n° 2007-1827 en date du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

Vu le rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat au Pré Saint-Gervais ;

Vu le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le territoire de la Commune du Pré Saint-Gervais joint en annexe ;

Vu l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 2 octobre 2012 ;

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris en date du 8 novembre 2012 ;

Vu la réunion de la Commission Aménagement urbain et Cadre de vie en date du 13 décembre 2012 ;

Considérant que la commune du Pré Saint-Gervais souhaite poursuivre ses efforts en faveur du maintien d'un tissu commercial et artisanal dynamique et empêcher sa mutation vers une fonction résidentielle ;

Considérant la volonté de la Commune de garantir la diversité des types de commerces en empêchant une concentration vers certains secteurs d'activités au détriment de l'animation et du dynamisme commercial qui contribue à la qualité de vie des habitants ;

Considérant qu'à cette fin la Commune souhaite se doter d'outils opérationnels tel que le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;

Considérant que l'instauration d'un tel périmètre permet de mettre en œuvre un droit de préemption des unités commerciales et artisanales dont la cession est envisagée ;

Considérant que pour justifier de l'instauration de ce périmètre, un rapport d'analyse de la situation du commerce et de l'artisanat a été établi ;

Après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITÉ, après un vote à main levée,

Décide :

- De délimiter le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans les zones identifiées dans le plan joint en annexe.
- D'instituer le droit de préemption des fonds commerciaux et artisanaux, des baux commerciaux et des terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement commercial dans le périmètre de sauvegarde délimité.
- D'autoriser Monsieur le Maire à exercer ledit droit de préemption et à signer tout document afférent.

Précise :

- La présente délibération fera l'objet des mesures de publicités prévues à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - Affichage de la présente délibération en mairie pendant un mois.
 - Mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS

POUR EXTRAIT CONFORME

Certifiée exécutoire par le Maire
du Pré Saint-Gervais, compte tenu
de la réception en Préfecture, le **27 DEC. 2012**

Par Délégation,
Le Directeur Général des Services
Hervé AFRINE

Gérard COSME
Maire du Pré Saint-Gervais



Périmètre du droit de préemption commercial

- 43-55 rue Charles Nodier
- 1-37 rue Stalingrad
- 2-54 rue Stalingrad
- 10-54 rue Estienne d'Orves
- 29 rue Estienne d'Orves
- 16, rue Deltéral
- 10, rue Paul de Kock
- 1-5 rue Paul de Kock
- 2-12 rue du 14 Juillet
- 2-90, rue Joineau
- 1-89, rue Joineau
- 1-37, rue Gabriel Péri
- 2-34, rue Gabriel Péri
- Place du Général Leclerc
- 11 passage de la Mairie,
- 1-13, rue du Capitaine Soyer
- 2-50, rue Danton
- 1-39, rue Danton
- 45-47 rue Danton
- 13 ter-39, avenue Jean Jaurès
- 2-12 place Séverine
- 6-8 rue Edouard Vaillant
- 2-60, rue du Belvédère





DÉPARTEMENT
DE LA SEINE SAINT-DENIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

COMMUNE DU PRÉ SAINT-GERVAIS

EXTRAIT DU REGISTRE
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 juin 2011
à 19h35

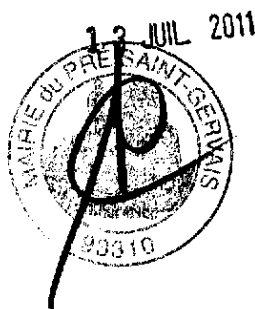
Délibération n°55/2011

Le nombre de
Conseillers Municipaux
en exercice est de 33

OBJET :

URBANISME / Confirmation
du Droit de Prémption
Urbain et mise à jour du Droit
de Prémption Urbain
Renforcé (DPUR)

Certifié exécutoire par le
Maire du Pré Saint-
Gervais, compte tenu de
la réception en Préfecture,
le :



Le Conseil Municipal de la Commune du Pré Saint-Gervais légalement convoqué le 21 juin 2011 s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la Présidence de Monsieur Gérard COSME, Maire.

Etaient présents :

M. Gérard COSME, Maire (de 19h35 à 19h54 et de 19h55 à 21h15), Mme Martine LEGRAND, M. Jean-Luc DECOBERT, Mme Anna ANGELI (à partir de 19h40), Mme Nicole REGNIER, M. Saïd SADAOUI, Mme Joëlle-Dunia MUTABESHA, M. Mathias OTT, M. Denis BAILLON, Adjoints au Maire.
M. Edgard ABERLE, M. Georges INCERTI-FORMENTINI, Conseillers Municipaux Délégués.
Mme Laetitia DEKNUDT, Mme Corinne ATZORI, Mme Elena ESTEVE, M. Arold JANDIA, Mme Martine BAUDAERT, M. Jean-Marc ROBINET, Mme Karin ROLLA (de 19h35 à 21h et de 21h05 à 21h15), M. Didier HEROUARD (jusqu'à 21h10), M. Raphaël SCIALOM, M. Serge VOLKOFF, Mme Catherine SIRE-SABADO, Conseillers Municipaux.

Etaient absents et représentés :

M. Julien RENAULT, Adjoint au Maire, représenté par M. Jean-Marc ROBINET, Conseiller municipal.
M. Charles AMARA, Conseiller Municipal Délégué, représenté par M. Gérard COSME, Maire.
Mme Gisèle BORSELLINO, Conseillère Municipale Déléguée, représentée par M. Saïd SADAOUI, Adjoint au Maire.
Mlle Marlène DOINE, Conseillère Municipale, représentée par Arold JANDIA, Conseiller municipal.
M. Walter PINNA, Conseiller Municipal, représenté par Elena ESTEVE, Conseillère Municipale.
Mme Monique GROS, Conseillère Municipale, représentée par M. Edgard ABERLE, Conseiller Municipal Délégué.
Monsieur Ali MOULAY, Conseiller Municipal, représenté par Jean-Luc DECOBERT, Adjoint au Maire.
Mme Martine GANEM-COHEN, Conseillère municipale, représentée par Mme Laetitia DEKNUDT, Conseillère Municipale.
M. Michel PARMENTIER, Conseiller Municipal, représenté par Mme Martine LEGRAND, Adjointe au Maire.
Mme Mariama LESCURE, Conseillère Municipale, représentée par Mme Catherine SIRE-SABADO, Conseillère municipale.

Etaient absents :

M. Gérard COSME, Maire (de 19h54 à 19h55).
Mme Anna ANGELLI, Adjointe au Maire (de 19h35 à 19h40).
Mme Christine FRELAND, Conseillère municipale.
M. Didier HEROUARD, Conseiller municipal (à partir de 21h10).
Mme Karine ROLLA, Conseillère municipale (de 21h à 21h05).

Formant la majorité des membres en exercice.

Le Conseil municipal ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L210-1, L 211-1 et suivants, L213-1 et suivants, R211-1 et suivants, et l'article L 300-1 ;

Vu la loi n°85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 juillet 1987 portant création du droit de préemption urbain (DPU) ;

Vu la délibération 72/2006 du Conseil municipal en date du 9 octobre 2006 instaurant un périmètre d'études sur le secteur Centre-ville ;

Vu la délibération n°17/2008 du Conseil municipal en date du 16 mars 2008 portant délégation au Maire pour toute la durée du mandat, l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°43/2010 du Conseil municipal en date du 25 mai 2010 portant approbation du plan local d'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville du Pré Saint-Gervais ;

Vu la réunion de la Commission Urbanisme, Aménagement et Cadre de vie en date du 22 juin 2011;
Considérant l'intérêt que revêt pour la commune d'affirmer les motifs présidant à la confirmation du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur l'ensemble de son territoire, pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement et d'urbanisme, ainsi que pour le maintien de la mixité sociale ;

Considérant que :

- La commune du Pré Saint-Gervais est composée de 93% d'immeubles collectifs, et d'environ 30 % de logements construits avant 1948 qui concentrent souvent des poches d'insalubrité. La mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain ambitieuse s'avère donc primordiale ;
- Le maintien de la mixité sociale au sein du territoire est également une priorité et nécessite la réalisation d'une offre de logements « aidés » adaptés à la demande de la population ;
- L'institution du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) prévu au premier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, permet la préemption des lots de copropriété dans les immeubles anciens, favorisant ainsi la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement portée par la commune, et permet des opérations de renouvellement urbain, intégrant la production de logements sociaux ;
- L'institution du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) prévu au premier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, permet la préemption d'immeubles achevés depuis moins de dix ans et s'avère être nécessaire pour la commune afin d'assurer la prise en compte de l'ensemble du tissu urbain dans la conception de ses projets d'aménagement ;
- L'institution du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) prévu au premier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, permet la préemption des parts ou actions dans les sociétés prévues aux deuxième et quatrième alinéas de l'article précité, alors même qu'il s'agit de titres qui recouvrent le plus souvent la propriété immobilière et qu'elles sont donc un élément essentiel à la mise en œuvre des projets d'aménagements urbains de la commune ;

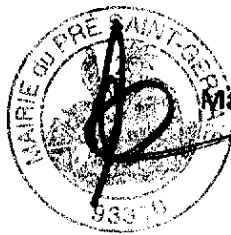
Après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE, après un vote à main levée,

Décide :

- De confirmer l'institution du droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune telles que définies au PLU en vigueur.
- De confirmer sur la base des motifs susvisés l'institution d'un droit de préemption renforcé (DPUR) au sens du dernier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune telles que définies au PLU en vigueur.
- Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :
 - affichage en mairie de la délibération pendant un mois ;
 - mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.
- Dit que cette délibération fera, en outre, l'objet des mesures d'information prévues aux articles R. 211-3 et R.211-4 dudit code et que copie de cette délibération sera adressée à au Préfet de Seine-Saint-Denis, au Directeur départemental des services fiscaux de Seine-Saint-Denis, au Président du Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires de Seine-Saint-Denis, au Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance de Bobigny et au greffe dudit Tribunal.

ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS POUR EXTRAIT CONFORME



Gérard COSME

Maire du Pré Saint Gervais

177
 DEPARTEMENT
 DE LA SEINE-SAINT-DENIS

ARRONDISSEMENT
 DE SAINT-DENIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

COMMUNE DES LILAS

EXTRAIT DU REGISTRE
 DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 28 NOVEMBRE 1990

Le nombre de Conseillers
 municipaux
 en exercice est de

L'an mil neuf cent quatre vingt dix , le vingt huit NOVEMBRE

à 20 heures 45

Le Conseil municipal de la Commune des Lilas légalement convoqué,

le 21 NOVEMBRE 1990 s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la

Présidence de M. SALLES, Maire

OBJET :

Extension du Droit
 de Prémption
 Renforcé.

PRÉSENTS: MM. SALLES, PHARAMOND, DUPONT, KELLER, Melle MADAR,
 M. POIRIER, Mmes PARIS, SYLVAIN, PENIN, MM. BIGOT, DUSSES, Mme ALEXANDRE
 MM. PIRON, BZDIKIAN, Melle SABELLICO, MM. MANDON, VADENNE,
 Mme ASSADOURIAN, MM. DAVID, COSTANTINI, Melle TACHENE, MM. POTELOIN,
 LAGRANGE, FRANCOIS, GUIRAUD, DE MIN.

formant la majorité des Membres en exercice.

ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS : MM. M. BERTONI p/M. KELLER,
 M. MOREAU p/M. POIRIER, M. VILLEPREUX p/M. DAVID, M. KOUBI
 p/M. SALLES, M. BREUIL p/Melle TACHENE, Mme BERGERON p/M. FRANCOIS
 M. BARTOLONE p/M. LAGRANGE
 ABSENTS EXCUSÉS ET NON REPRÉSENTÉS : MM. ERMOGENI, ROMANO.

ABSENTS: MM.

SECRÉTAIRE: M. PIRON

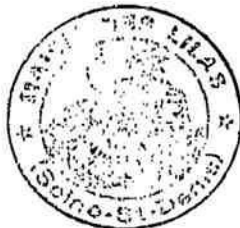
LE CONSEIL,

- VU le Code de l'Urbanisme,
- VU la loi n° 85.729 du 18 Juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement,
- VU la loi n° 86.841 du 17 Juillet 1986 modifiant la durée ou la date d'application de certaines règles concernant le Code de l'Urbanisme,
- VU la loi n° 86.1290 du 23 Décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,
- VU le décret n° 86.455 du 14 Mars 1986,
- VU le décret n° 86.516 du 14 Mars 1986 modifié par le décret n° 86.748 du 27 Mai 1986,
- VU le décret n° 87.284 du 22 Avril 1987 modifiant le décret n° 86.516 du 14 Mars 1986 relatif au Droit de Préemption Urbain, aux zones d'aménagement Différé, aux Espaces Naturels sensibles des départements et au contrôle de certaines divisions foncières,
- VU la délibération du Conseil Municipal du 26 Juin 1987 instituant un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines du Plan d'Occupation des Sols de la commune des Lilas,
- VU la Délibération du Conseil Municipal en date du 6 Mars 1990 instituant le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre sur lequel portent les études pour l'aménagement du Centre Ville,
- CONSIDERANT que pour améliorer les conditions de maîtrise foncière il est nécessaire d'étendre le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les immeubles de moins de 10 ans et sur les locaux en copropriété depuis plus de 10 ans sur un périmètre plus large que celui fixé par les délibérations des 26 Juin 1987 et 6 Mars 1990,



D E L I B E R E

- INSTAURE un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les immeubles de moins de 10 ans et sur les locaux en copropriété depuis plus de 10 ans à l'intérieur d'un périmètre défini au plan annexé à la présente délibération,
- DIT que ce droit de Préemption Renforcé est instauré pour améliorer les conditions de maîtrise foncière,
- DIT que la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois,
- DIT qu'il sera fait mention de cette délibération dans deux journaux diffusés dans le Département.

Et ont signé au Registre les Membres présents,
Pour copie conforme,
Le Maire,



Légende

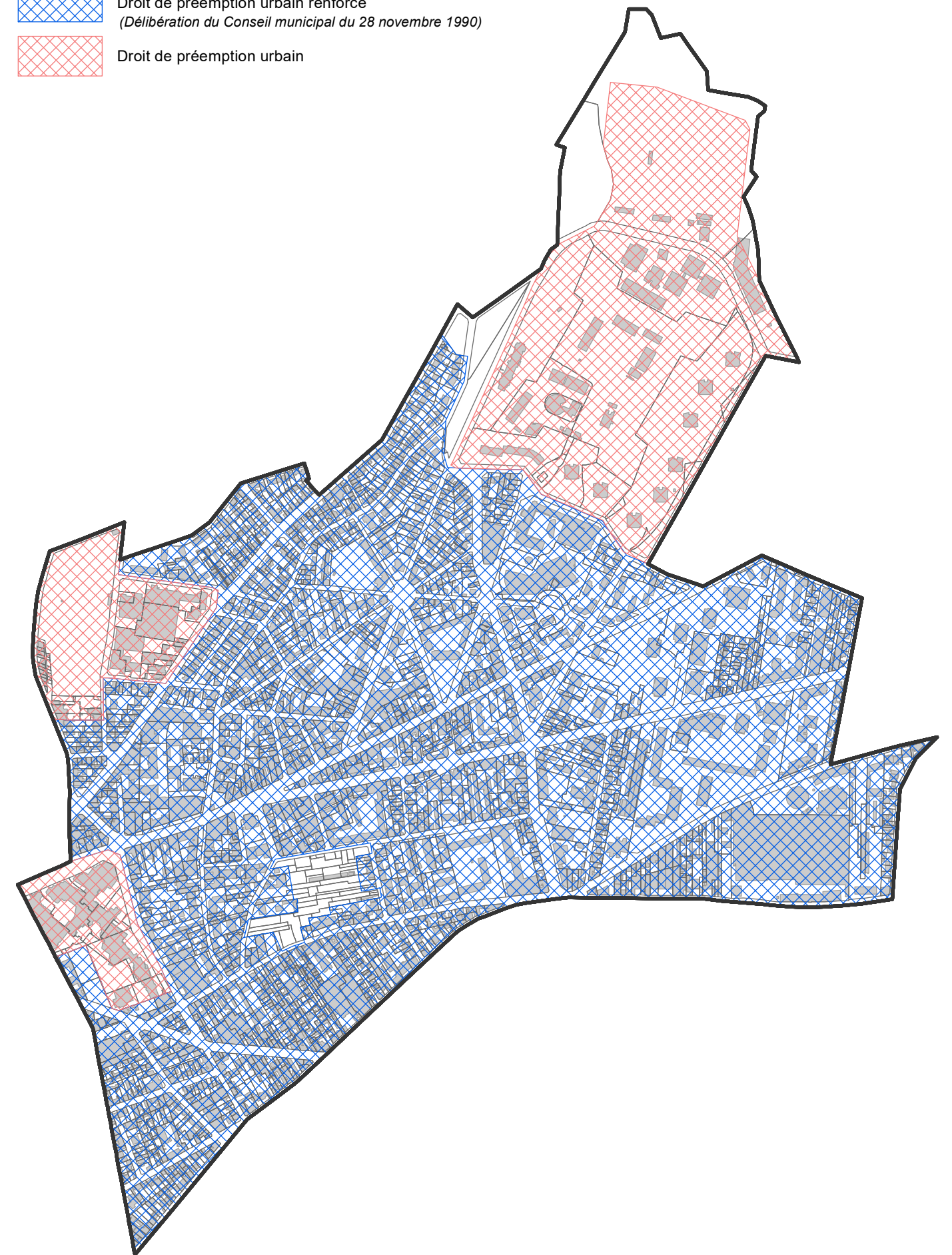
-  Droit de préemption urbain renforcé
(Délibération du Conseil municipal du 28 novembre 1990)
-  Droit de préemption urbain



7.3.c PLAN ANNEXE

Droit de Préemption Urbain

PROJET DE PLU RÉVISÉ ARRÊTÉ



Transfert du DPUR à Est Ensemble Grand Paris pour
la réalisation d'opération de résorption d'habitat
insalubre



CONSEIL MUNICIPAL Séance du 6 avril 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEL20160406_39 : Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne : transfert du droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble pour la réalisation d'opérations de résorption d'habitat insalubre multi-sites

Nombre de membres composant le Conseil: 55

Présents : 52

Absent(s) : 0

Pouvoir(s) : 3

L'an 2016, le mercredi 6 avril, à 19h00, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 31 mars 2016

Sont présents : M. BESSAC, M. DUFRICHE-SOILIH, Mme KEITA, M. LAMARCHE, Mme LORCA, M. LE CHEQUER, Mme ATTIA, M. MOLOSSI, Mme PILON, M. BEDREDDINE, Mme GHERCHANOC, M. VIGNERON, M. ROBEL, Mme YONIS, M. REZNIK, Mme ASSOULINE, M. ABRAHAMS, Mme HEUGAS, M. RABHI, Mme CASALASPRO, M. REZIG, Mme MENOUDJ, M. MARIELLE, Mme LHERMET, Mme BONNEAU, Mme CREACHCADEC, M. BELTRAN, M. ZRIOUI, Mme ALPHONSE, Mme BOURDAIS, Mme LESCURE, M. BOISSIER, Mme COMPAIN, M. BARRY, Mme LARZILLIERE, Mme VILLEMAUX, M. STERN, Mme FANTUZZI, Mme KEISER, M. MAMADOU, Mme GUERFI, Mme BERNHARDT, M. VILLENEUVE, M. RAHMANI, M. HOUICHI, Mme MAZE, Mme LAPORTE, M. BEN GHANEM, Mme TRAORE, M. HOUZARD, Mme VIPREY, M. TUAILLON.

Absent(s) donnant pouvoir : M. Jean-Charles NEGRE à Mme Djeneba KEITA, Mme Olga RUIZ à M. Nordine RAHMANI, M. Axel NORBELY à Mme Sophie BERNHARDT.

Absent(s) :

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du Code général des collectivités territoriales.

L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à la désignation d'un secrétaire de séance au sein du Conseil municipal.

À la majorité des voix, Mme Tania ASSOULINE a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les acceptées.

Ces formalités remplies, la séance est ouverte à 19h00 .

DEL20160406_39 : Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne : transfert du droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble pour la réalisation d'opérations de résorption d'habitat insalubre multi-sites

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et suivants, L.2122-18 et suivants, L.2241-1 et suivants et L.5219-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 210-1 et L 211-2 alinéa 1^{er} ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 16 décembre 1999, 5 avril 2001 et 3 février 2016 relative au droit de préemption urbain renforcé ;

Vu la délibération n° 2011_12_13_25 du 13 décembre 2011 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Est Ensemble portant déclaration d'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 20120913_2 du 13 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, sa modification simplifiée, ses révisions simplifiées et sa modification n°1 ultérieures ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20140417_1 du 17 avril 2014 concernant les délégations d'attributions du conseil municipal au Maire ;

Vu la convention de mandat d'études signée le 2 septembre 2014 entre la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA) et la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et l'étude ayant conclu à la nécessité d'intervention sur les parcelles sises 102 rue de Romainville /49 rue des Hanots, 22 rue de l'Ermitage et 5 rue Rapatel à Montreuil ;

Vu les rapports de janvier et mai 2015, émis par la SOREQA, prescrivant la démolition et reconstruction pour réalisation de logements sociaux sur l'ensemble de ces parcelles ;

Vu le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble dont le siège est à Romainville ;

Vu la délibération n° 2015_12_15_24 du 15 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble a déclaré d'intérêt communautaire l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » au titre de la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération n° 2015_12_15_25 du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015 approuvant le traité de concession d'aménagement support du Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement et Développement durable du 4 avril 2016 ;

Considérant que la Ville de Montreuil est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération Est Ensemble a approuvé la concession d'aménagement portant sur l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » et désigné la SOREQA en tant que concessionnaire ;

Considérant que le Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne porte sur les adresses sises 102 rue de Romainville /49 rue des Hanots, 22 rue de l'Ermitage et 5 rue Rapatel à Montreuil ;

Considérant que la réalisation de l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » nécessite que le concessionnaire procède aux acquisitions immobilières notamment par voie de préemption ;

Considérant qu'en l'espèce l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » a été déclarée d'intérêt communautaire au titre de la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat par la délibération n° 2015_12_15_24 du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015 ;

Considérant que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble exerce sur l'ensemble de son territoire les compétences qui étaient, au 31 décembre 2015, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants, conformément à l'article L.5219-5 V du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que la Ville de Montreuil accepte que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble soit titulaire du droit de préemption urbain et du droit de préemption renforcé au titre de l'article

L.211-2 du Code de l'Urbanisme dans le périmètre des adresses décrites en annexe et fixé en cohérence avec le périmètre de l'opération « Dispositif Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne » ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par
44 voix pour

11 abstention(s): Christine FANTUZZI, Olga RUIZ, Christel KEISER, Cheikh MAMADOU, Leila GUERFI , Sophie BERNHARDT, Grégory VILLENEUVE, Axel NORBELY, Nordine RAHMANI, Yacine HOUICHI, Murielle MAZE

DÉCIDE

Article 1 : Dit que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble est compétent pour la mise en œuvre de la politique d'équilibre social de l'habitat et donc la réalisation des opérations de RHI sises 102 rue de Romainville /49 rue des Hanots, 22 rue de l'Ermitage et 5 rue Rapatel à Montreuil.

Article 2 : Décide de transférer, au titre de l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme, à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble le droit de préemption urbain renforcé pour les adresses ci-après mentionnées et décrites en annexe :

- 102 rue de Romainville /49 rue des Hanots, section O n°88, 212 m²,
- 22 rue de l'Ermitage, section T n°9, 367 m²,
- 5 rue Rapatel, section BT n° 167, 104 m².

Article 3 : Constate que l'article 15° de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 2014 donnant délégation à Monsieur le Maire pour régler les affaires énumérées à l'article L. 2122-22 et l'autorisant à exercer le droit de préemption dans les conditions qu'il définit, ne s'applique pas aux parcelles visées en annexe.

La délégation du Conseil Municipal à Monsieur le Maire demeure inchangée sur les autres secteurs.

Article 4 : Dit que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble devra approuver par délibération concordante ce transfert du droit de préemption urbain renforcé, à défaut, la présente délibération ne sera pas rendue exécutoire.

Article 5 : Précise qu'en application de l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et affichée un mois au siège de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et en Mairie de la Ville de Montreuil.

Mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

En application de l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera également adressée :

- au directeur départemental des services fiscaux,

- au Conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- au greffe des mêmes tribunaux.

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Mandat d'étude – Est-Ensemble Diffus Janvier 2015

Réalisation de 3 logements sociaux - 5, rue Rapatel – Montreuil-sous-Bois 93100

1- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 Situation et contexte urbain
- 1.2 Etat foncier / procédures / occupation et relogement
- 1.3 Etat de l'existant / diagnostic technique
- 1.4 Repérage photographique

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT

- 2.1 Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales
- 2.2 Type d'intervention
- 2.3 Faisabilité / pièces graphiques
- 2.4 Calendrier prévisionnel
- 2.5 Tableau de répartition

3 TABLEAU RÉCAPITULATIF



1- PRESENTATION DE L'OPERATION

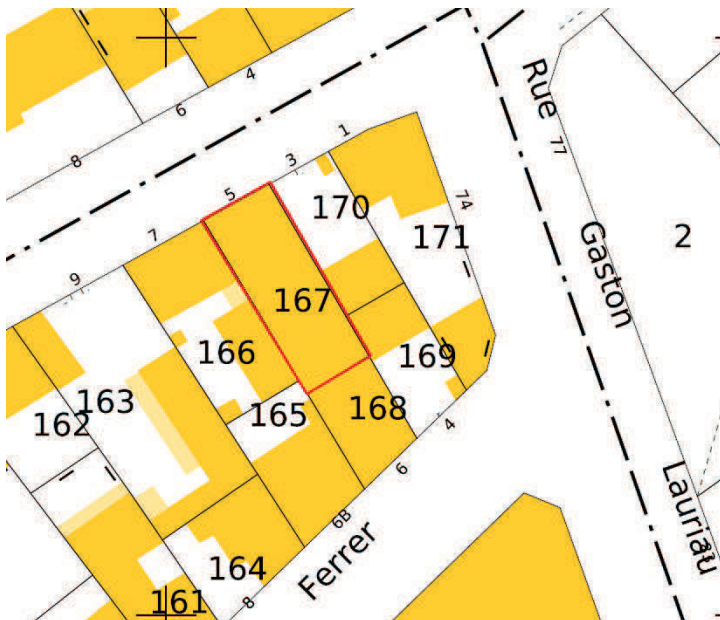
1.1 – Situation et contexte urbain

La SOREQA a été missionnée par la communauté d'agglomération Est-Ensemble pour réaliser une étude pré-opérationnelle dans l'optique de la mise en place d'un dispositif de traitement de l'habitat dégradé. Cette étude concerne un ensemble d'adresses sur la quasi-totalité des communes de la communauté d'agglomération.

La parcelle est située au Sud de la ville de Montreuil à proximité du parc des Beaumonts dans le secteur Jean Moulin-Beaumonts. Il s'agit d'un quartier d'habitation mixte entre pavillons et logements collectifs aux gabarits entre R+1 et R+4.



► Plan de situation



► Plan cadastral
 Référence cadastrale: 000 BT 167
 Surface parcelle : 110m²



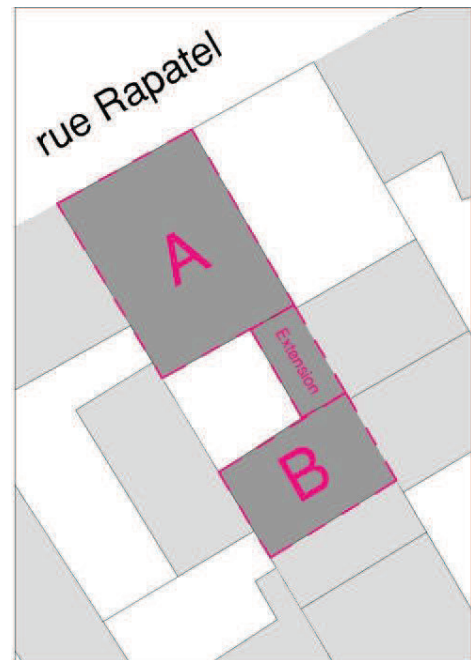
► Vue aérienne

1.2 – Etat foncier / procédures / occupation et relogement

Etat foncier

La parcelle se compose d'un bâtiment (A) sur rue en R+2, d'une extension sur cour et d'un bâtiment (B) en fond de parcelle. L'année de construction remonte à 1910. On compte 13 logements au total (8 sur rue, 1 appentis et 4 sur cour).

L'ensemble de la parcelle est une monopropriété. Suite décès de Mme COLIN , ses deux filles Mme COLIN et Mme LE GRATIET sont héritières.



Procédures administratives

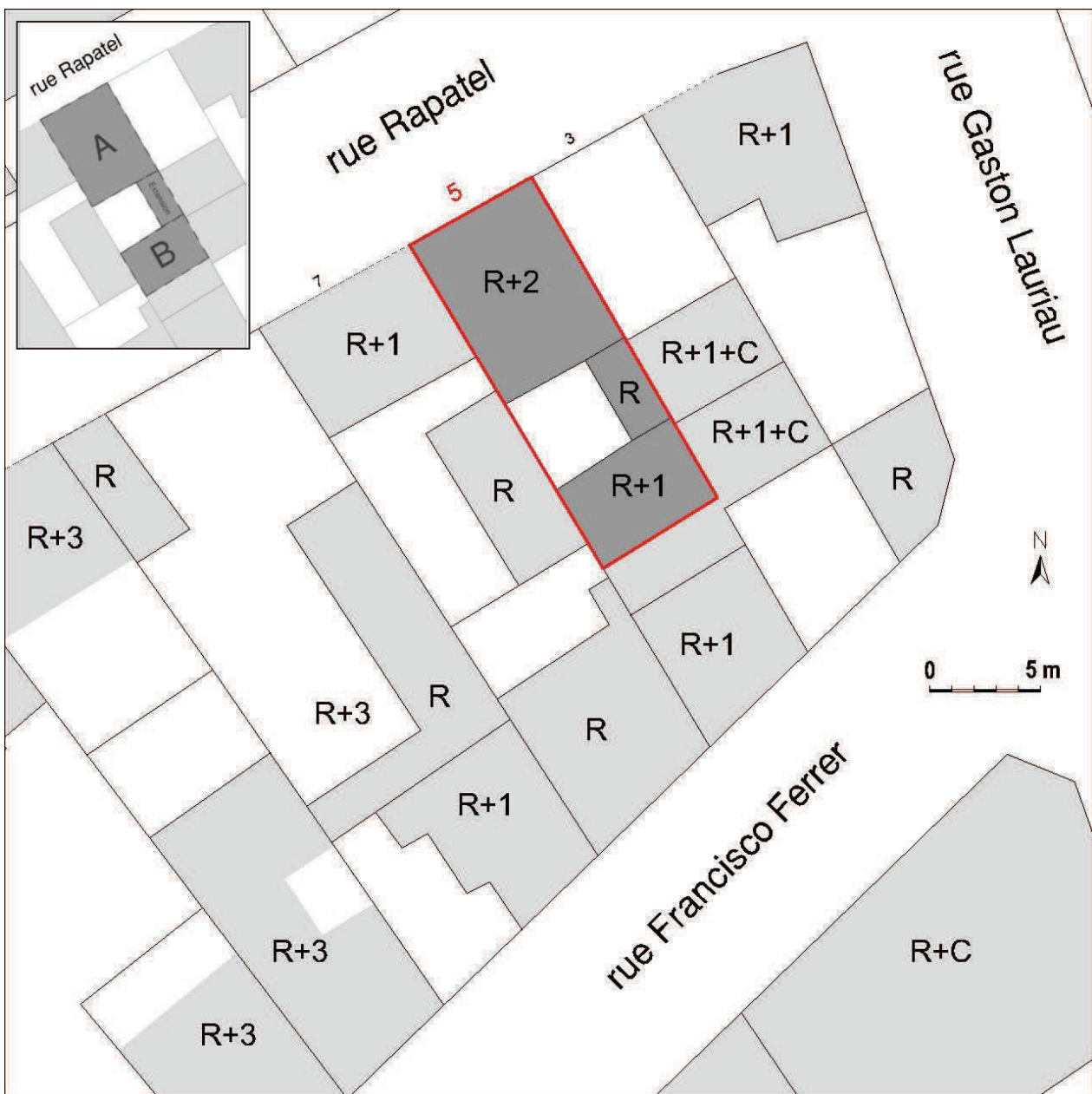
- Arrêté d'insalubrité d'urgence (10/06/06) : mise en sécurité des installations électriques des logements. Travaux effectués d'office par la DRIHL.
- Travaux de suppression d'accessibilité au plomb réalisés d'office dans les parties communes et privatives en 2008
- Arrêté d'insalubrité d'urgence (15/10/09) : mise en sécurité des parties communes. Travaux effectués d'office par la DRIHL.
- Arrêté d'insalubrité réparable (02/03/10) : mise aux normes des parties communes et des logements.
- Arrêtés L1331-22 - locaux impropres à l'habitation (28/07/09) : 4 chambres.
- Arrêté de péril imminent (20/09/11) : purge façade rue et réparation fuite chaudière. Travaux d'office de remplacement de la chaudière effectués par le SCHS.
- Arrêté insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter définitive du 26/06/2013

Occupation et relogement

Les bâtiments sont actuellement vides et murés. Le relogement d'une majorité des occupants est intervenu courant 2012.

1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique

ETAT ACTUEL (estimatif)	Bâtiment A	Extension	Bâtiment B	TOTAL
Hauteur des bâtiments	R+2	R	R+1	-
Surface parcelle	-	-	-	105
Emprise bâtie	52	12	25	89
Surface non bâtie (m ²)	-	-	-	16
SHON existante (m ²)	140	9	45 m ²	194
SP existante (m ²)	126	8	40	174
SU existante (m ²)	120	7.5	36	163.5



► Plan cadastral

1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique

Bâtiments A et B (selon rapport de la ville de Montreuil et visite de la Soreqa)

Le 5, rue Rapatel est composé de deux bâtiments extrêmement dégradés aussi bien d'un point de vue structurel que de l'étanchéité.

Stabilité et structure:

Des désordres ont été constatés dans les caves, notamment des traces d'écoulement ainsi que des tirants métalliques rouillés. A noter la présence de plusieurs fissures horizontales sur les murs de façades ainsi que verticales sur les murs pignons visibles depuis la rue. Des chutes d'éléments de maçonnerie ont également contraint à une condamnation du passage en pied de bâtiment. Les planchers sont fragilisés notamment en raison d'infiltrations.

Clos-couvert / étanchéité :

La défaillance de la couverture et de l'étanchéité des logements détériore la structure des bâtiments. L'origine de ces désordres pour le bâtiment B vient notamment des infiltrations permanentes depuis la douche commune située dans la cour, et du déboîtement de la descente d'eaux pluviales sous le moignon de la gouttière. Le risque est l'effondrement du mur de façade. Les menuiseries en vitrage simple bois sont très anciennes.

Réseaux:

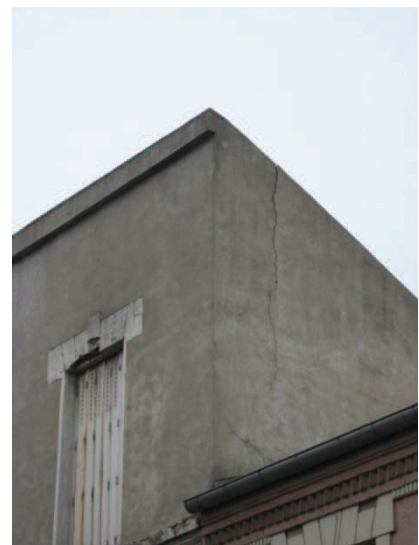
L'électricité n'est pas aux normes. Des câbles sont disposés de manière anarchique le long des façades. Les réseaux EU/EP/EV sont extrêmement dégradés et semblent être une des raisons de l'état inquiétant du bâtiment (insalubrité et structures fragilisées).

Sécurité incendie:

La dégradation généralisée des bâtiments liée à la vétusté des lieux renforce le risque incendie et sa propagation.

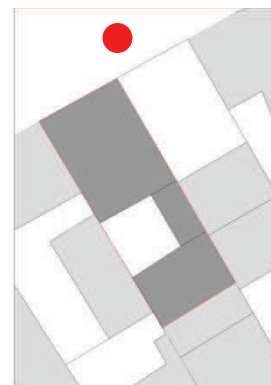


Toiture dégradé du bâtiment A depuis le 3 rue Rapatel.

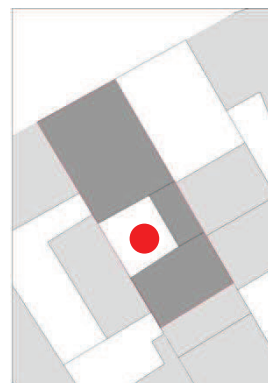


Fissure sur le mur pignon du bâtiment A depuis la rue Rapatel.

1.4 – Repérage photographique

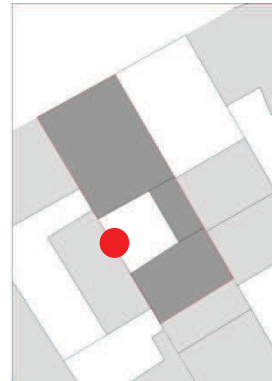


► Façade et pignon bâtiment A.

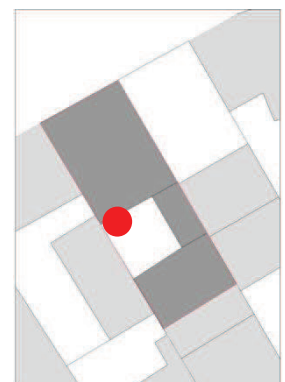


► Façade bâtiment A coté cour.

1.4 – Repérage photographique



► Façade bâtiment B coté cour



► Toiture bâtiment B coté cour

1.4 – Repérage photographique



Divers réseaux désorganisés – extension sur cour.



Dégradation des EP et faïence – WC communs sur cour.



Tirants métalliques rouillés et traces d'humidité – cave bâtiment A.



Traces d'humidité sur plafond dans un logement – 1^{er} étage bâtiment A.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 – Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales

Plan Local d'urbanisme - Zone UM (secteurs mixtes)

Observations et prescriptions particulières

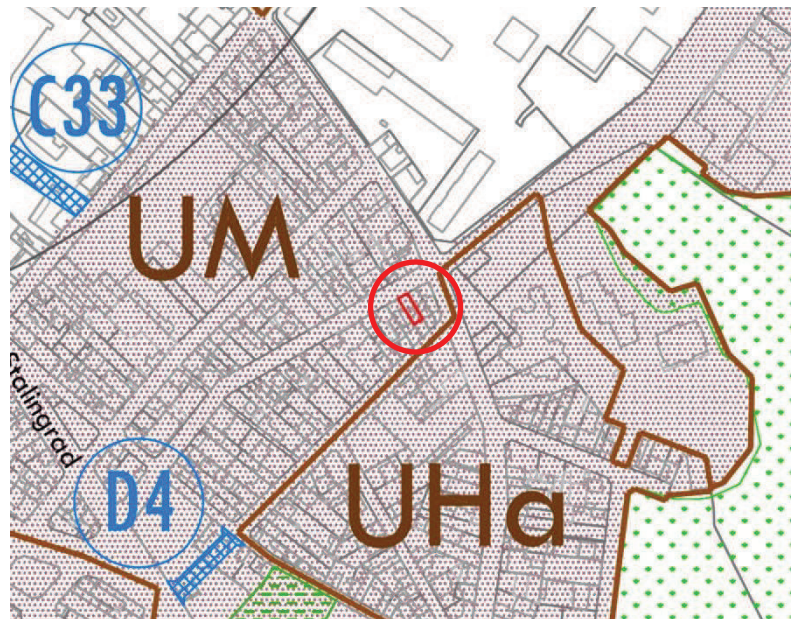
- Risque potentiel de mouvement de terrains (anciennes carrières souterraines, dissolution du gypse ou retrait-gonflement sols argileux)

Servitudes diverses

- Servitude aéronautique

Zonage

- Zone de déficit en logement social



<p> Périmétres en attente d'un projet d'aménagement global Au sein de ces périmètres, sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition : - que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone dans laquelle ils sont situés, - et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus 15 m² de Surface Hors Œuvre Nette sur chaque terrain.</p> <p>Indices</p> <p> "i" : indice correspondant aux périmètres situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs existants ou projetés</p> <p> "p" : indice correspondant aux périmètres dans lesquels aucune obligation de réalisation d'aire de stationnement n'est imposée au titre du présent PLU</p>	<p>PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, VEGETAL ET ENVIRONNEMENTAL</p> <p> EBC: Espaces Boisés Classés</p> <p> EPP: Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme</p> <p> EPPc: Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme (Les Castors)</p> <p> EPP mare: Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme</p> <p> JP: Jardins Partagés protégés au titre de l'article L 123-1 9° du code de l'urbanisme</p> <p> "LLS" : Périmètres au sein desquels tout projet créant un minimum de 2500 m² la Surface Hors Œuvre Nette destinés au logement, doit affecter au moins 25% de sa Surface Hors Œuvre Nette destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme)</p>
--	--

Zone UM

Surface parcelle	104 m ² .
Implantation voirie	A l'alignement ou en retrait de 2 m.
Implantation limite séparative	limite séparative ou en retrait H/2 et minimum 3 m.
Distance constructions non-contigües	H/2 et minimum 8 m.
Emprise au sol	65% maximum.
Distance (D) limite opposée sur rue	9,5 m.
Hauteur maximale	(D) Limite opposée + 3 m et 16 m maximum
Stationnement	13.5 m ² / 100 m ² SP si total < 300 m ² SP
Espaces verts	15% pleine terre + 10 % équivalent pleine terre
Locaux commerciaux	Sans objet

2.2 – Hypothèse de programmation - Type d'intervention

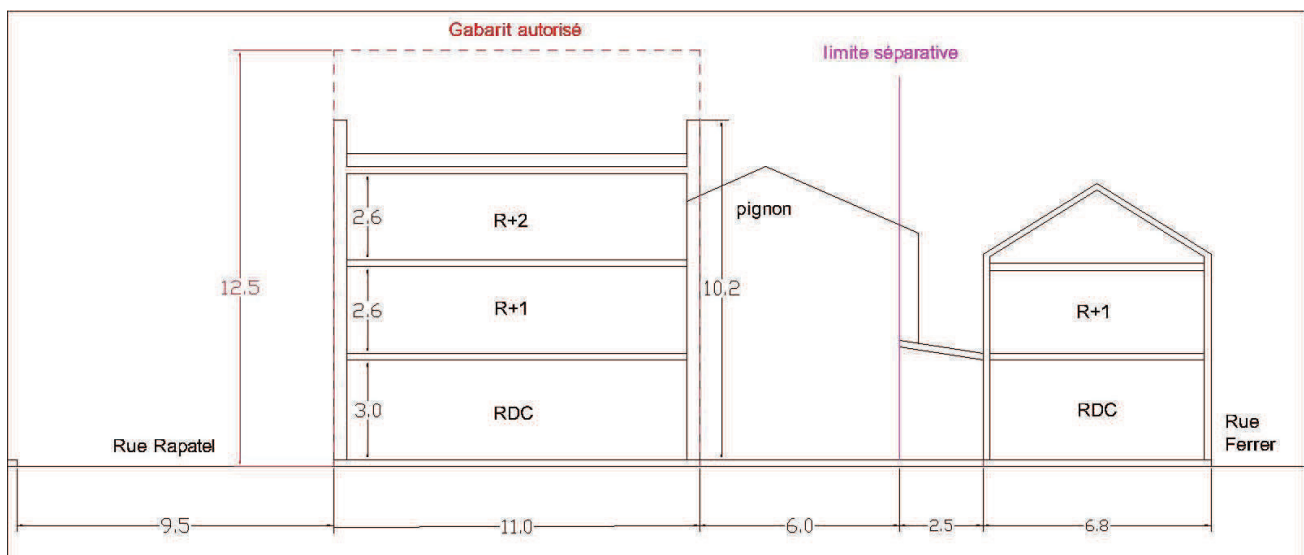
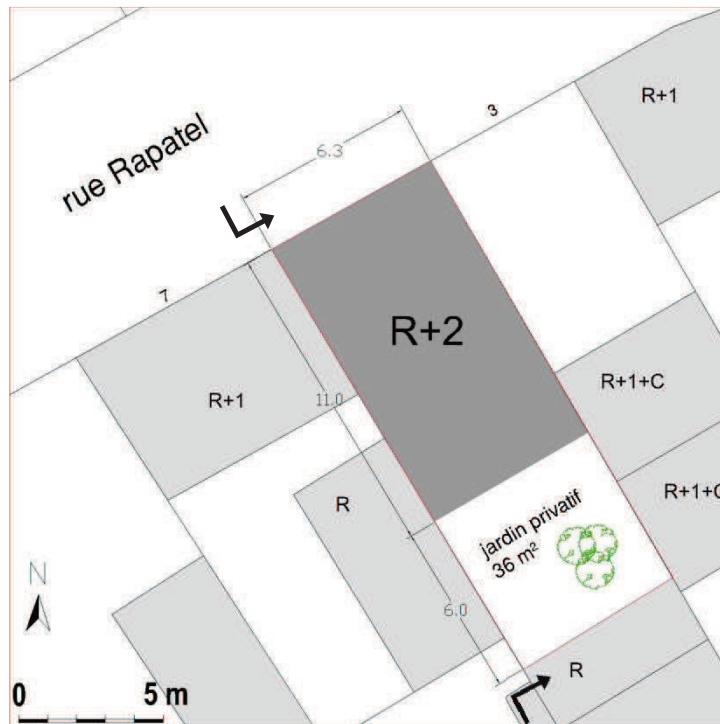
Les deux bâtiments ne présentent pas d'intérêt pour une réhabilitation du point de vue architectural et de leur habitabilité. De plus, l'état structurel indique des désordres difficilement traitables, la typologie et répartition des surfaces est assez désorganisée ce qui amène à une hypothèse de démolition-reconstruction selon le règlement d'urbanisme en vigueur dans cette zone.

En l'état, la parcelle ne permet de réaliser qu'une petite opération de type « pavillonnaire ou de petits logements. Le stationnement est impossible à mettre en œuvre.

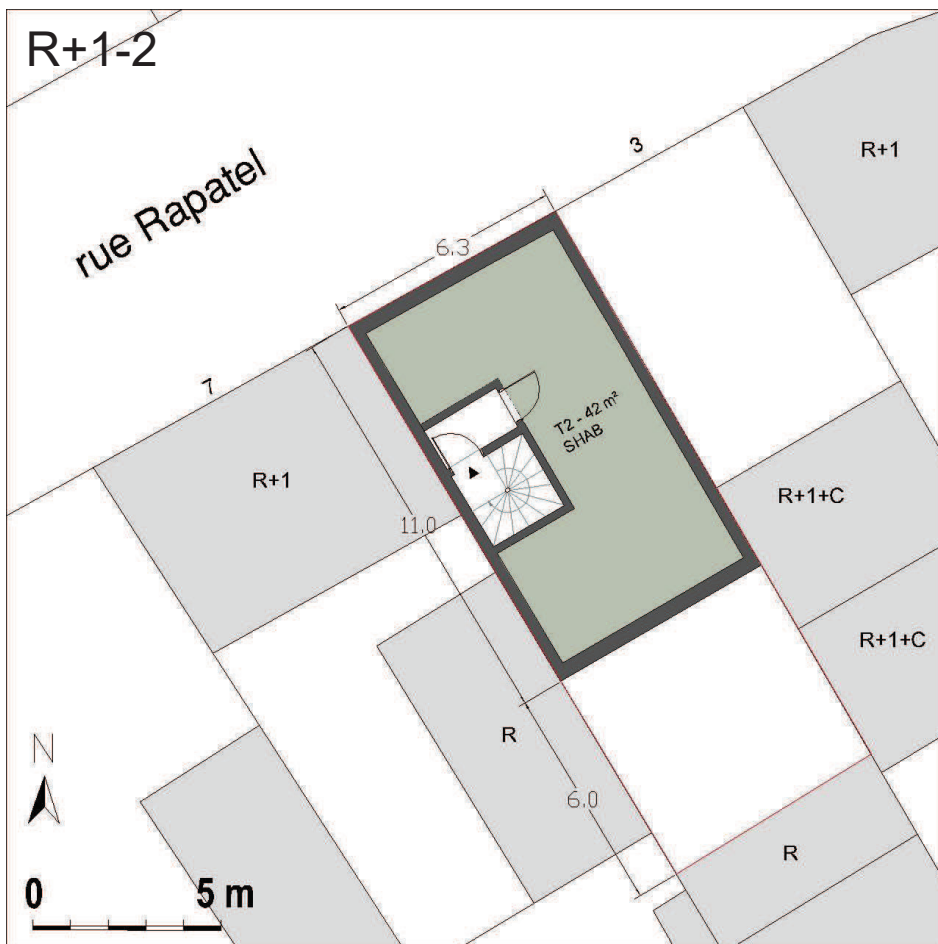
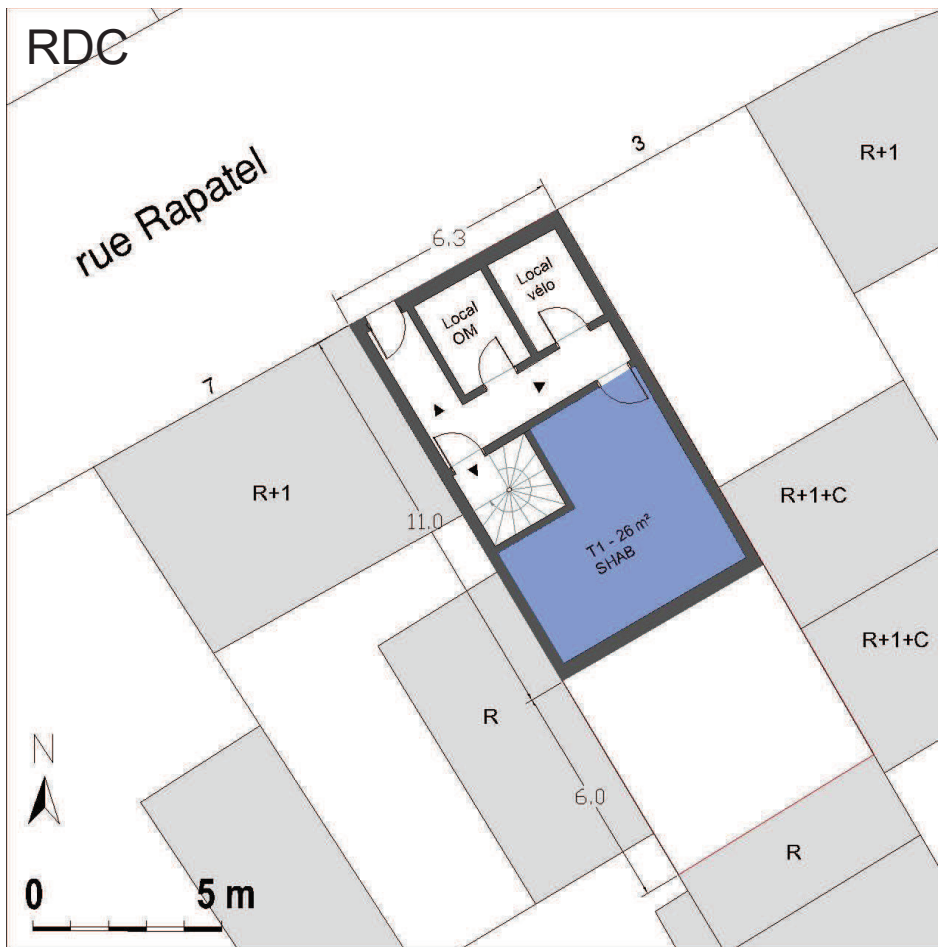
2.3 – Faisabilité / pièces graphiques

Opération de 3 logements collectifs

- Démolition de l'ensemble des bâtiments de la parcelle.
- Construction d'un bâtiment en R+2 à l'alignement sur la rue Rapatel, **emprise: 68 m²**.
- Création d'un **espace vert** en fond de parcelle d'une surface de **36m²**.



2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



-  T1
-  T2
-  T3
-  T4
-  T5

2.4 Calendrier prévisionnel

Compléments d'information à venir – service foncier

Ordonnance DUP	juin 2016
Ordonnance d'expropriation	
Fin prévisionnelle des relogements	
Prise de possession	
Travaux de démolition	
Travaux de construction	

2.5 – Tableau de répartitions

5, rue Rapatel - Montreuil-sous-Bois / CONSTRUCTION NEUVE											
Niveaux	Typologies	Nb	SHON réelle	SHON* adm	SU**	SURFACE PLANCHER					
RDC	Commerces	0	0			0					
	Hall	1									
	Locaux vélos	1									
	Locaux OM	1									
	T1 OU T1 BIS	1									
	T2	0									
	T3	0									
	T4	0									
Total lgts RDC		1	58			37					
R+1	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	1									
	T3	0									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		1	63			47					
R+2	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	1									
	T3	0									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		1	63			47					
			SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	
Surface commerces			0	0	0	0	0	0	0	0	
Surface logements			3	184	160	147	131	0	0	0	
Surface totale			184	160	147	131	0	0	0	0	
SYNTHESE			Nb lgts	CONSTRUCTION NEUVE							
Répartition	T1	1	3	Total opération				SHON réelle	SHON adm	SU	SP
	T2	2	dont :								
	T3	0	1 logement	Surface totale commerces				0	0	0	0
	T4	0	PMR et	Surface totale logements				184	159,9	147	131
	T5	0	0% de grands logements	Surface totale opération				184	160	147	131
	Total	3									
* SHON adm = SHON réelle x 0,95 – 5 m² par lgts hand. ** SU = SHON réelle x 0,80 (neuf) ou ** SU = SHON réelle x 0,72 (réhabilitation)											

3 – TABLEAU RECAPITULATIF**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE**
Faisabilité - 5, rue Rapatel - MONTREUIL-SOUS-BOIS 93100

	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	27 080
Acquisitions foncières et évictions commerciales	105 000
Travaux	49 959
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	45 000
Conduite de projet	22 704
TOTAL DEPENSES	251 743
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	58 950
Logements libres	
Logements sociaux (450 €/m ² SP)	58 950
Subventions	146 708
ANAH RHI	146 708
RECETTES AVANT PARTICIPATION	205 658
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	46 085

Avis de la Soreqa:

La parcelle se prête plus à une opération de type pavillonnaire au regard du règlement d'urbanisme. Un projet de logements collectifs aussi peu rentable est à remettre en cause. D'autres orientations doivent être envisagées comme par exemple du logement individuel en accession sociale. L'acquisition du bien en loi Vivien permettrait une valorisation du foncier en logements libres.

Mandat d'étude – Est-Ensemble Diffus Mai 2015

22, rue de l'Ermitage – Montreuil-sous-Bois (93100)

Opération de 7 logements sociaux

1- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 Situation et contexte urbain
- 1.2 Etat foncier / procédures / occupation et relogement
- 1.3 Etat de l'existant / repérage photographique / diagnostic technique

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT

- 2.1 Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales
- 2.2 Type d'intervention
- 2.3 Faisabilité / pièces graphiques
- 2.4 Calendrier prévisionnel
- 2.5 Tableau de répartition

3- TABLEAU RÉCAPITULATIF



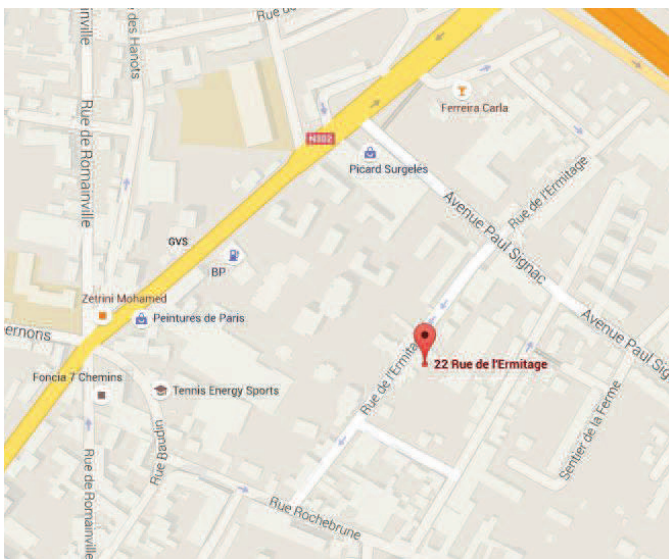
1- PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 – Situation et contexte urbain

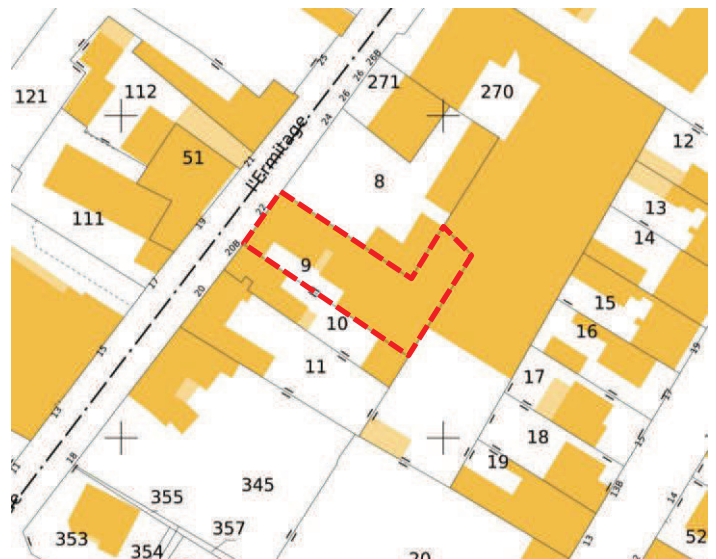
La SOREQA a été missionnée par la communauté d'agglomération Est-Ensemble pour réaliser une étude pré-opérationnelle dans l'optique de la mise en place d'un dispositif de traitement de l'habitat dégradé. Cette étude concerne un ensemble d'adresses sur la quasi-totalité des communes de la communauté d'agglomération.

Le foncier se situe au Nord de Montreuil à proximité de l'autoroute A-186 et de la commune de Romainville. Il s'agit d'un quartier d'habitation pavillonnaire et peu dense avec des constructions allant de R+1 à R+3.

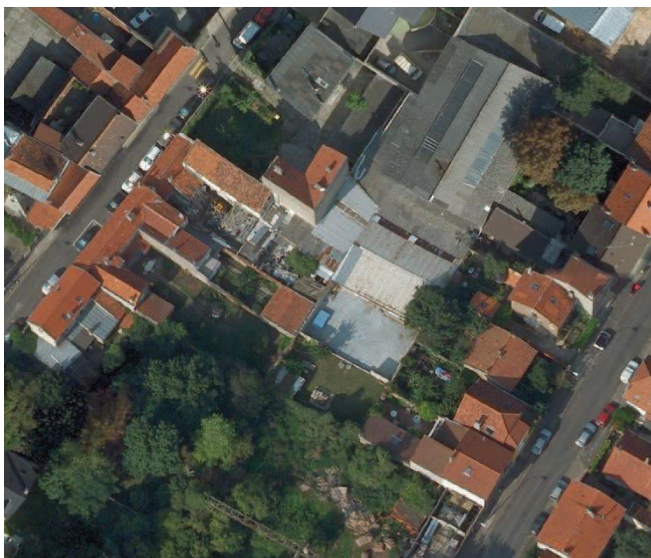
La parcelle est composée de deux bâtiments d'habitation construits aux environs de 1950 et d'annexes en fond de parcelle en structure légère.



► Plan de Situation



► Plan cadastral (réf. 000 T 9)



► Vue aérienne d'ensemble



► Vue aérienne

1.2 – Etat foncier / procédures / occupation et relogement

Etat foncier :

Il s'agit d'une monopropriété située sur la parcelle T 9, acquise par Monsieur LAKHMECHE le 8 avril 1974 au prix de 70.000Fr.

La parcelle totalisant 367m², accueille une maison à R+1+C bâtie sur terre-plein. A l'arrière se trouve une cour avec plusieurs annexes à R.



► Photographies du bâti

Procédures administratives :

Il n'y a pas de procédure globale sur l'immeuble. 4 logements sur cour sont interdits à l'habitation suivant arrêtés pris en 1985 et 1997. Un constat de vacance a été dressé en juillet 2013 par le service hygiène de la ville.

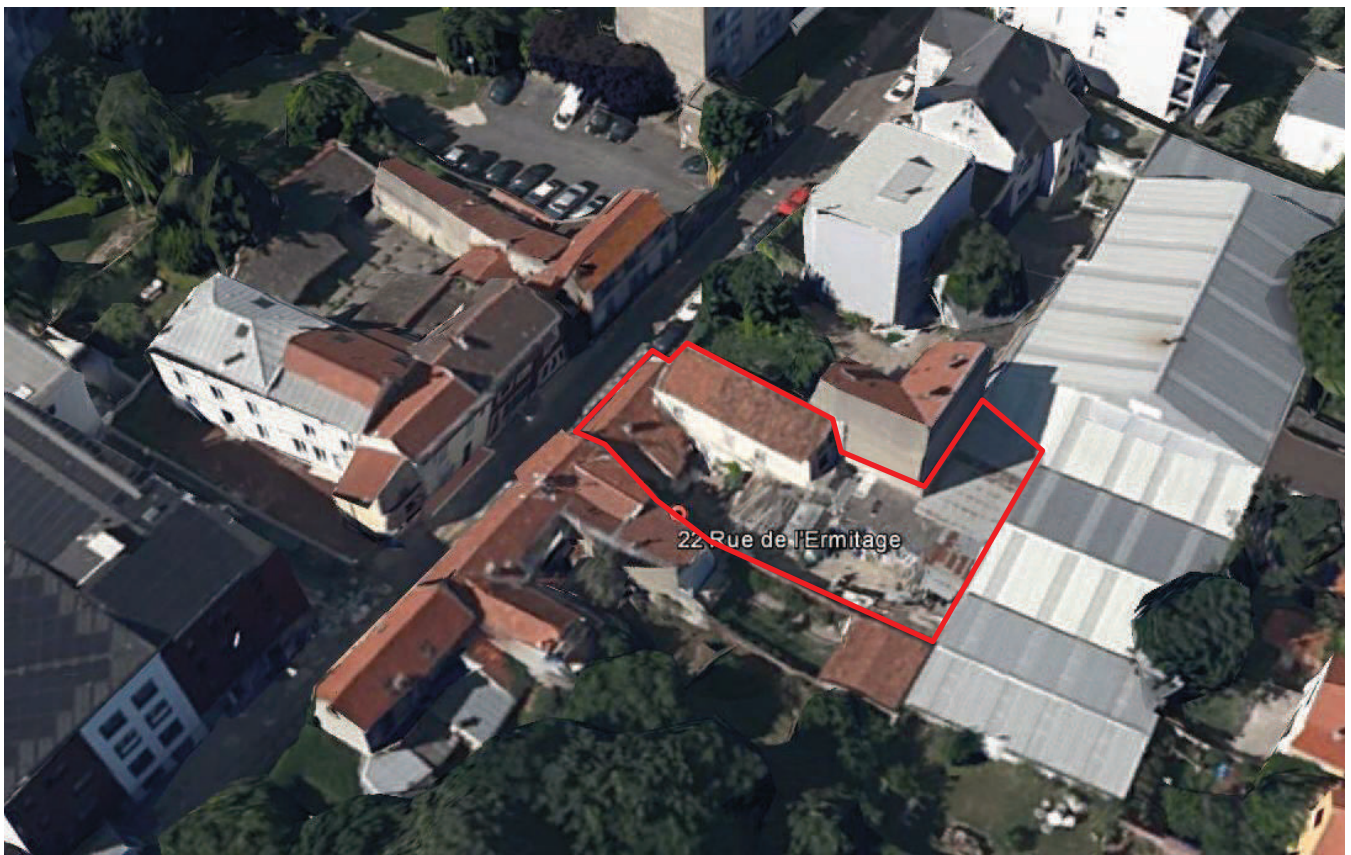
Occupation et relogement :

L'immeuble est aujourd'hui vacant.

Les informations transmises ne permettent pas de vérifier si cette vacance fait suite à des relogements effectués par la Ville de Montreuil.

A défaut de confirmation sur ce point, une demande de subvention Anah n'est pas donc pas possible pour ces raisons.

1.3 – Etat de l'existant / repérage photographique



1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique

Description des bâtiments existants.

L'immeuble a fait l'objet de plusieurs arrêtés d'insalubrité depuis 1985. L'acquisition de ce bien date de 1974 et depuis il semble qu'aucune dynamique d'entretien ou de pérennisation des logements n'ait été mise en œuvre. Les dégradations sont telles que le bâtiment ne semble plus récupérable techniquement. Il n'y a aujourd'hui plus aucune occupation et l'ensemble des baies est muré.

Le diagnostic technique qui suit a été réalisé visuellement lors de la visite de la Soreqa en janvier 2015 et fait référence au rapport du SCHS de la ville de Montreuil et deux arrêtés de péril respectivement pris en 1985 et 1997.

•Stabilité et structure:

Aucune étanchéité n'est présente sur aucun des éléments du bâti. Les façades sont infiltrantes avec de nombreuses chutes d'enduit ou de maçonnerie. Les ouvertures de baies non murées sont soit sans menuiserie soit avec des menuiseries cassées.

Les couvertures sont en très mauvais état avec des tôles ondulées en fibrociment probablement amiantées et de nombreuses tuiles sont manquantes.

Certaines souches de cheminées ou éléments de souches (mitrons, enduit, maçonnerie...) menacent de tomber dans la cour

•Clos-couvert / étanchéité :

Aucune étanchéité n'est présente sur aucun des éléments. Les couvertures sont en très mauvais état avec des tôles ondulées en fibrociment probablement amiantées. Les façades sont infiltrantes en de nombreux points et les ouvertures de baies non murées sont soit sans menuiserie soit avec des menuiseries obsolètes.

•Réseaux:

L'encombrement et l'inhabitabilité ne permettent pas une vérification précise des réseaux. Cependant, on peut constater que l'alimentation en eau est obsolète. De plus, l'électricité

Les évacuations des eaux vannes en façade cour ont une pente trop faible ne pouvant permettre une bonne évacuation. De plus, certaines sections sont fuyardes.

•Sécurité incendie et hygiène:

Il y a clairement un manque d'hygiène. Le site est une décharge qui porte un risque très important lié à la prolifération d'animaux nuisibles et à la sécurité incendie, aussi bien pour le bâtiment lui-même que les constructions voisines.

Quatre logements ont été rendus impropres à l'habitat suite à l'arrêté d'octobre 1985. Aucun travaux n'a été entrepris depuis.

Note de dégradation des parties communes	0,66
Coefficient d'insalubrité des parties communes	0,62

1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique



► Façade rue, en mauvais état avec le RDC muré.



► Chute d'enduit et de maçonnerie. Au niveau de point sensible de la structure



► Une partie de la couverture s'est effondrée.



► Organisation des couverture anarchique avec de la tôle ondulée amiantée.



► Pente trop faible des évacuations d'eau vanne avec des points fuyards.

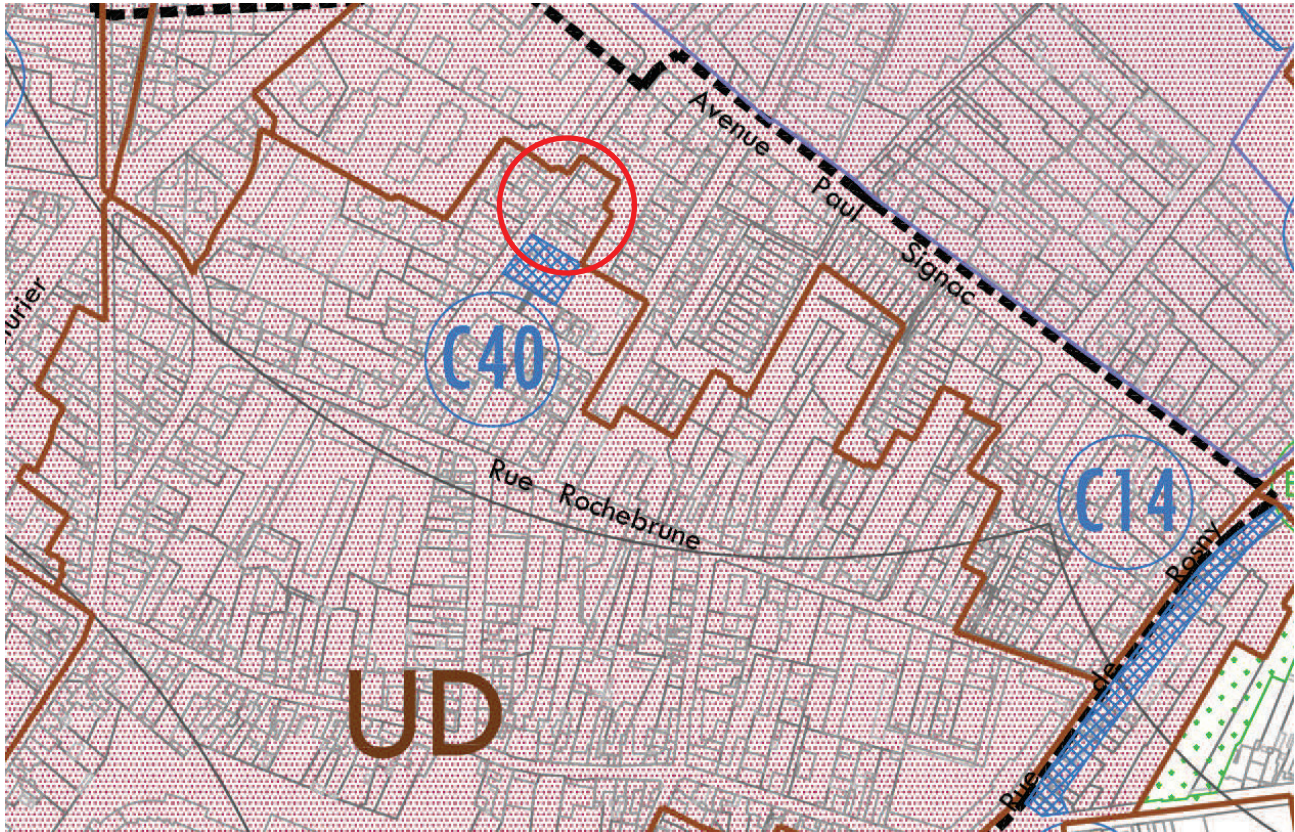


► Evacuation pluviale manquante, toiture affaissée et cour encombrée.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 – Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales

Plan Local d'Urbanisme (Montreuil-sous-Bois – Zone UDt)



Zone UDt

Surface parcelle	367 m ²
Implantation voirie	Entre 0 – 8 mètres
Implantation limite séparative	Alignement ou 5 mètres minimum
Distance constructions non-contigües	H/3 et 5 mètres minimum
Emprise au sol	60% => 220 m ²
Hauteur maximale	(H max) = (D) + 3 < 13 mètres
Hauteur RDC	Sans objet
Stationnement	21 m ² / 100 m ² SHON créés. 2 m ² / 100 m ² SHON créés pour les cycles.
Espaces verts	30% pleine terre => 111 m ²
Locaux commerciaux	Sans objet

2.2 – Hypothèse de programmation – Type d'intervention

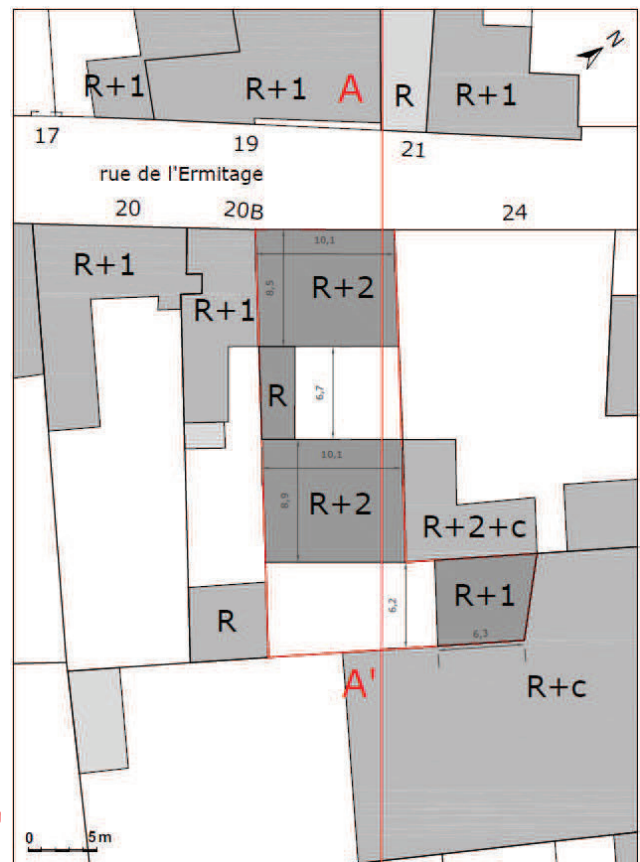
La parcelle se compose de plusieurs bâtiments qui présentent un état de dégradation général: fissures multiples dans la maçonnerie, couverture incomplète, menuiseries obsolètes. La perspective de résorber l'ensemble des désordres semble impossible économiquement. De plus, cet immeuble ne présente pas d'intérêt pour une réhabilitation.

Il semble cohérent de suggérer une **démolition-reconstruction** afin de pouvoir proposer une opération de logements collectifs conformément au Plan Local de l'Urbanisme en s'insérant dans le tissu urbain et les constructions avoisinantes de type pavillonnaire de R+1 à R+2+c.

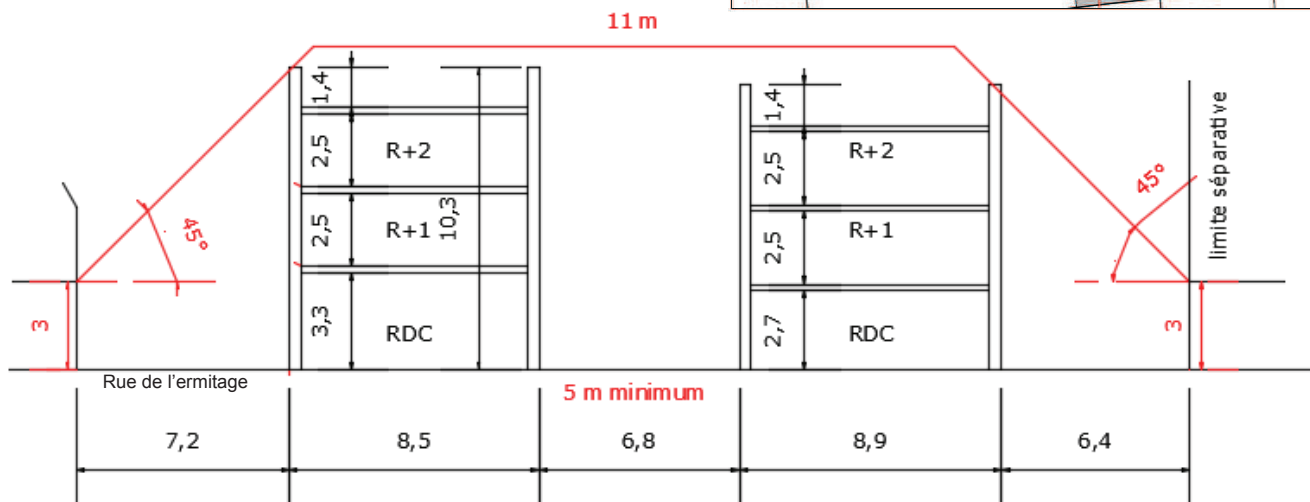
2.3 – Faisabilité / pièces graphiques

Opération de 7 logements collectifs.

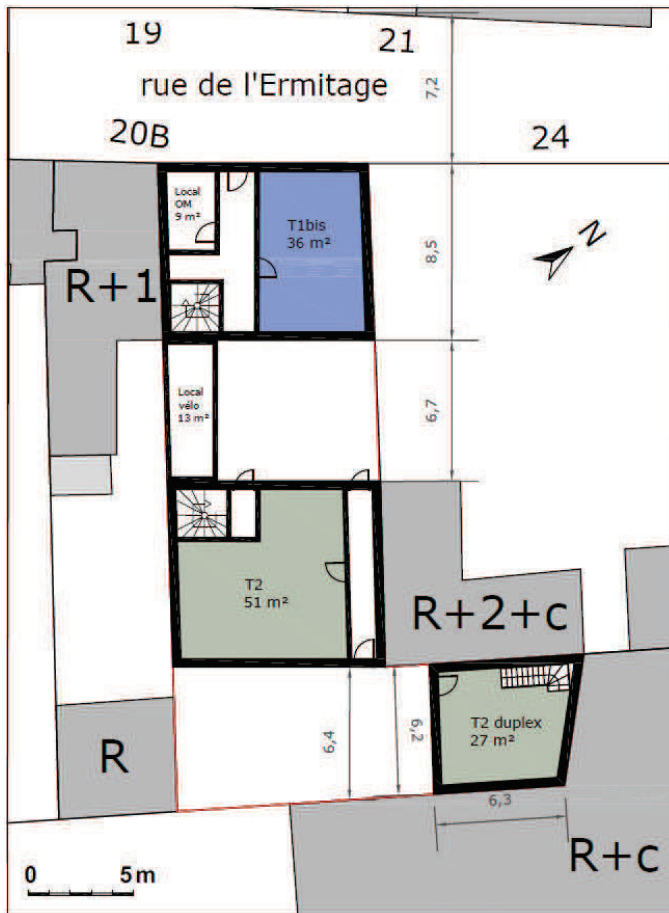
- Le projet prévoit un bâtiment rue ainsi qu'un bâtiment cour en R+2.
- Une annexe sera placée dans la cour afin de libérer l'espace dans le rez-de-chaussée sur rue.
- Un troisième bâtiment type maison de ville en R+1 sera positionné en fond parcelle.
- **Emprise au sol: 236 m² (64%).**
- Un **espace vert** d'environ **100 m².**
- La mise en œuvre de stationnements dans cette opération n'est pas envisageable compte tenu de la faible largeur de la parcelle.



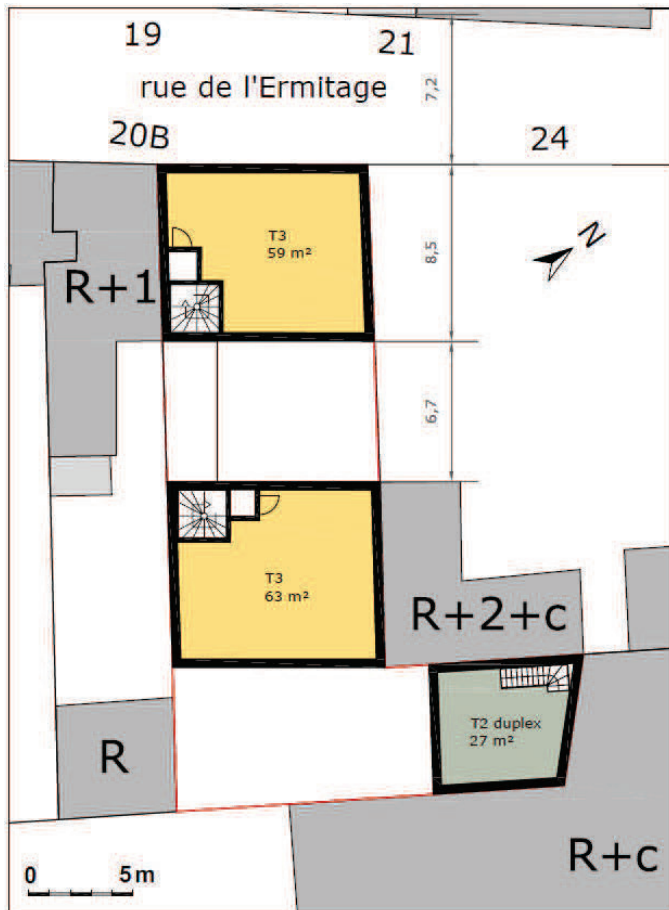
COUPE AA'



2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



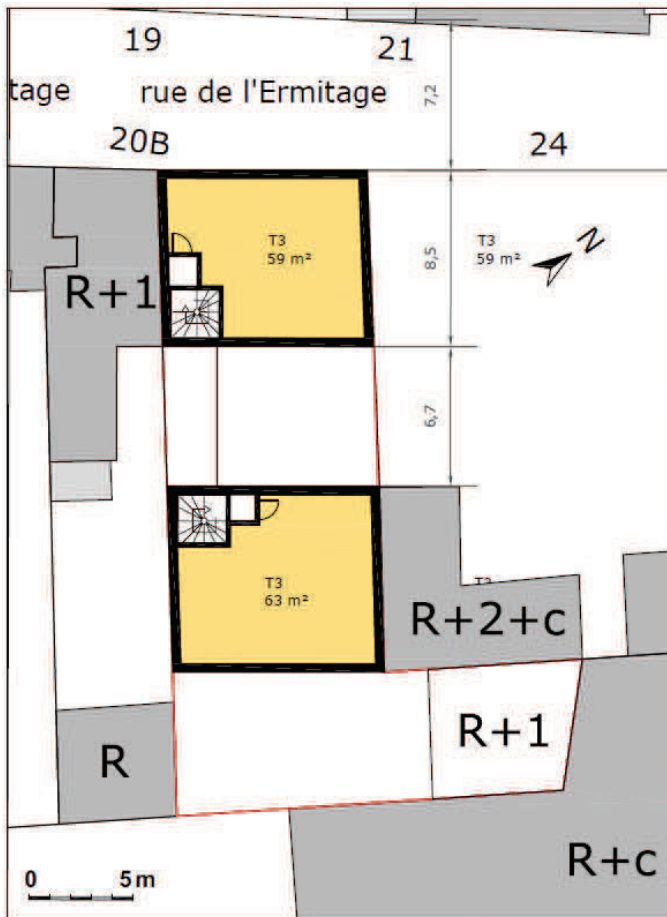
► RDC



► R+1

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5

2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



► R+2

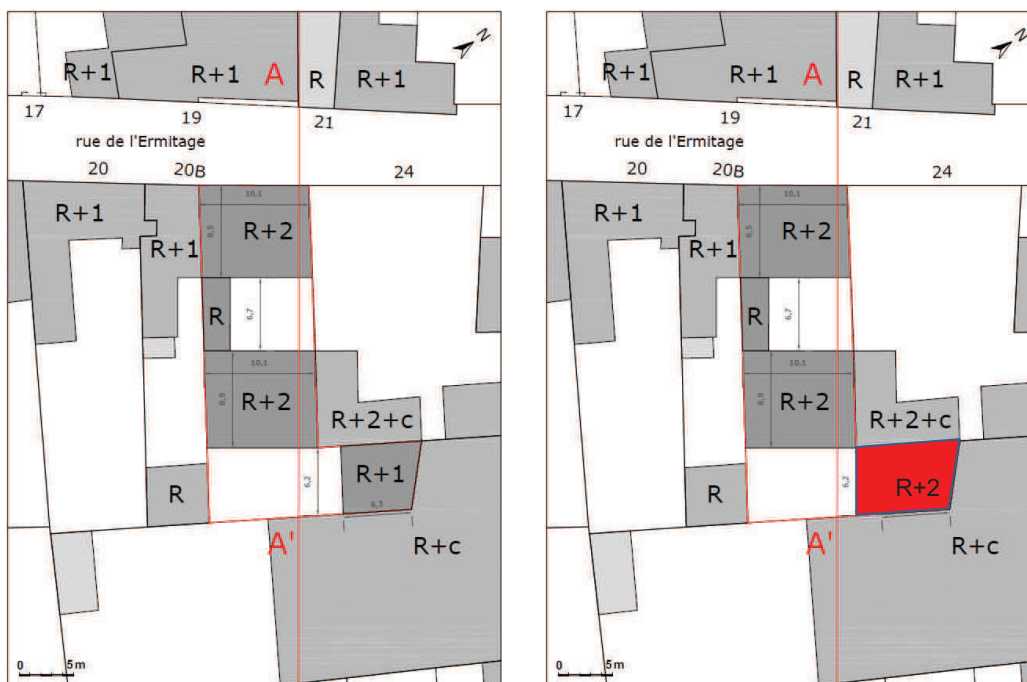
-  T1
-  T2
-  T3
-  T4
-  T5

2.3 – Faisabilité – variante avec application du 28 juin 2001

Par délibération du conseil municipal du 28 juin 2001 n°2001/165, il a été autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, une majoration de 20% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur et à l'emprise au sol dans les secteurs où aucun coefficient du sol n'est applicable.

Le projet initial prévoit 427m² de surface plancher. Une majoration de 20% équivaut à 512,40m² de surface plancher soit **85.40m² SP** de plus.

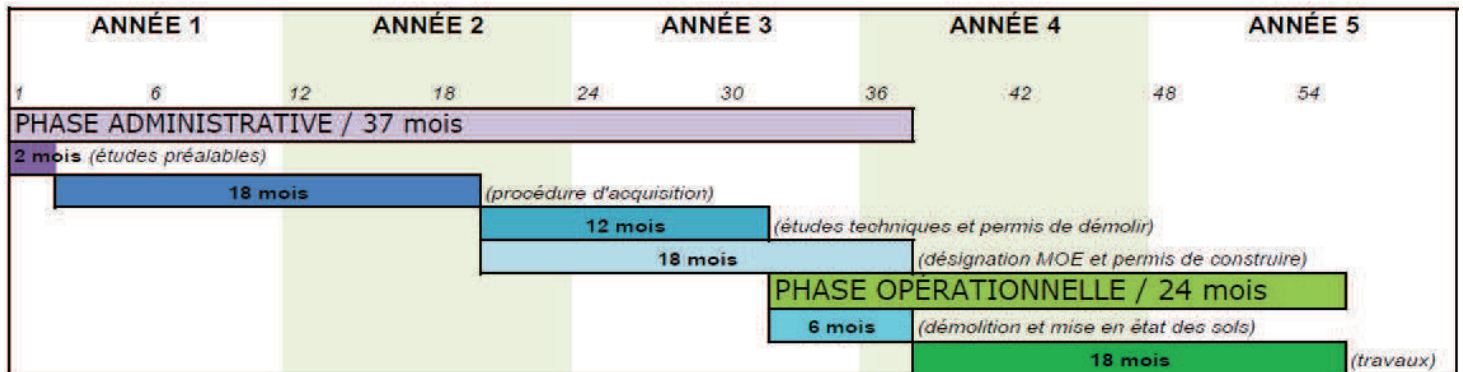
Au vu des avoisinants à R+1, augmenter la volumétrie des bâtiments à R+2 ne permettrait pas une bonne insertion. Augmenter légèrement l'emprise au sol ainsi que la volumétrie du bâtiment en fond de parcelle semble la meilleure option.



2.4 – Calendrier prévisionnel

Planning prévisionnel de l'opération après signature du traité de concession.

Démolition - reconstruction (sans relogements)



2.5 – Tableau de répartitions

22, rue de l'Ermitage - Montreuil-sous-Bois / CONSTRUCTION NEUVE											
Niveaux	Typologies	Nb	SHON réelle	SHON* adm	SU**	SURFACE PLANCHER					
RDC	Commerces	0	0			0					
	Hall	1									
	Locaux vélos	1									
	Locaux OM	1									
	T1 OU T1 BIS	1									
	T2	2									
	T3	0									
	T4	0									
T5	0										
Total lgts RDC		3	211			155					
R+1	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	0									
	T3	2									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		2	205			149					
R+2	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	0									
	T3	2									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		2	166			123					
			SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	
Surface commerces			0	0	0	0	0	0	0	0	
Surface logements			7	581	542	465	427	0	0	0	
Surface totale			581	542	465	427	0	0	0	0	
SYNTHESE			Nb lgts	CONSTRUCTION NEUVE							
Répartition	T1	1	7	Total opération				SHON réelle	SHON adm	SU	SP
	T2	2	dont :								
	T3	4	2 logement	Surface totale commerces				0	0	0	0
	T4	0	PMR et	Surface totale logements				581	542,4	465	427
	T5	0	0% de grands logements	Surface totale opération				581	542	465	427
	Total	7									
* SHON adm = SHON réelle x 0,95 – 5 m ² par lgts hand. ** SU = SHON réelle x 0,80 (neuf) ou ** SU = SHON réelle x 0,72 (réhabilitation)											

3 - TABLEAU RECAPITULATIF**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE**
Faisabilité - 22, rue de l'Ermitage - Montreuil-sous-Bois 93100

	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	22 340
Acquisitions foncières et évictions commerciales	472 500
Travaux	90 263
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	45 000
Communication	
Conduite de projet	
TOTAL DEPENSES	630 103
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	332 800
Accession sociale (650 €/m ² SP)	332 800
Subventions	0
ANAH THIR - NON ELIGIBLE IMMEUBLE VACANT (SANS RELOGEMENTS)	0
RECETTES AVANT PARTICIPATION	332 800
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	297 303

Avis de la Soreqa:

Une opération de démolition-reconstruction se justifie pleinement par l'état de dégradation général des bâtiments. Le règlement d'urbanisme en vigueur permet la création de 7 logements tout en respectant les hauteurs avoisinantes. La perspective d'obtenir une récupération foncière suite à la prise d'un arrêté pourrait encore améliorer le bilan financier de l'opération.



Mandat d'étude – Est-Ensemble Diffus Mai 2015

102 rue de Romainville / 49, rue des Hanots – Montreuil-sous-Bois (93100)

Opération de 4 logements sociaux

1- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 Situation et contexte urbain
- 1.2 Etat foncier / procédures / occupation et relogement
- 1.3 Etat de l'existant / repérage photographique / diagnostic technique

2- PROJET D'AMÉNAGEMENT

- 2.1 Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales
- 2.2 Type d'intervention
- 2.3 Faisabilité / pièces graphiques
- 2.4 Calendrier prévisionnel
- 2.5 Tableau de répartition

3- TABLEAU RÉCAPITULATIF



1- PRESENTATION DE L'OPERATION

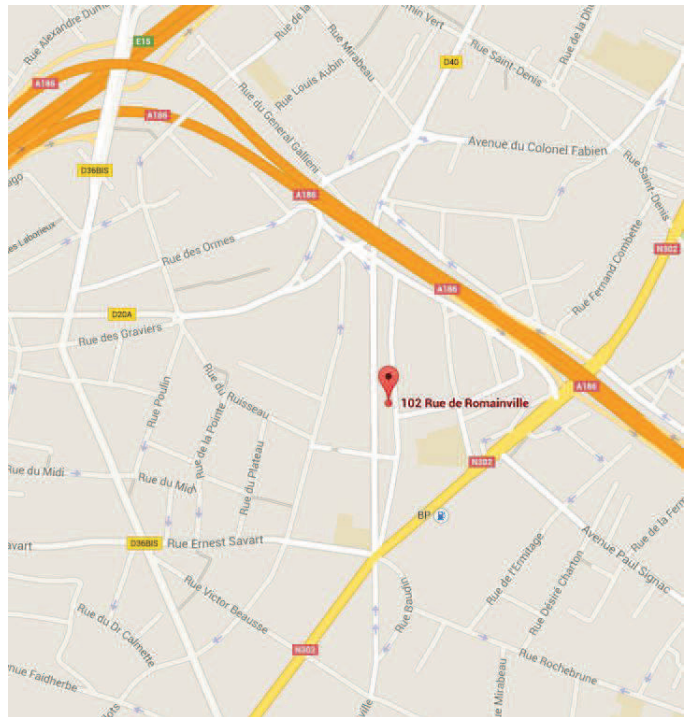
1.1 – Situation et contexte urbain

La SOREQA a été missionnée par la communauté d'agglomération Est-Ensemble pour réaliser une étude pré-opérationnelle dans l'optique de la mise en place d'un dispositif de traitement de l'habitat dégradé.

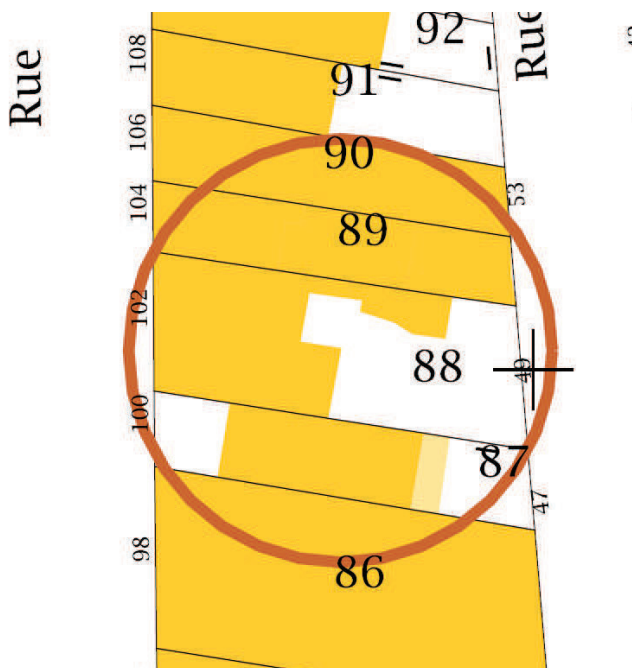
Cette étude concerne un ensemble d'adresses sur la quasi-totalité des communes de la communauté d'agglomération.

La parcelle se situe au Nord de Montreuil à proximité de l'A-186 et de la commune de Romainville. Il s'agit d'un quartier d'habitation pavillonnaire et peu dense avec des constructions allant de R+1 à R+3 aux constructions anciennes et plus récentes.

La construction date d'environ 1890 et est composée de deux bâtiments respectivement en R+3 et R+2.



► Plan de Situation



► Plan cadastral (réf. 000 O 88)



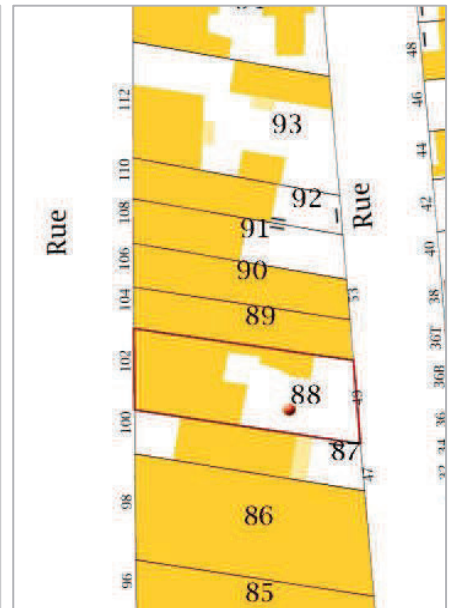
► Vue aérienne

1.2 – Etat foncier / procédures / occupation et relogement

Etat foncier :

Il s'agit d'une monopropriété, acquise par la SCI BOUSSAND (indivision M'CIBAH) le 11 novembre 1999 au prix de 820.000Fr.

C'est une propriété comprenant une maison élevée sur caves, avec un rez-de-chaussée et 3 étages avec combles. Un jardin est rattaché à cette maison, pour une emprise au sol de 212m² au total.



► Représentation du bâti

► Plan cadastral (Ref : O 88)

Procédures administratives :

L'immeuble est frappé d'un arrêté de péril imminent en date du 5/10/2010, portant sur différents éléments (volet roulant, effondrement couverture, trémie escalier).

Un logement situé au 1er étage porte gauche fait également l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable en date du 7 décembre 2012.

Occupation et relogement :

D'après les enquêtes sociales réalisées par les services d'Est Ensemble, l'immeuble compte 5 logements. Aucun des occupants ne possède de titre d'occupation, ni n'a fait état de bail verbal. Les droits au relogement ne s'applique donc pas. Aucun hébergement provisoire n'est également envisagé dans la mesure où les ménages enquêtés ne comptent pas d'enfants.

1.3 – Etat de l'existant

ETAT ACTUEL (estimatif)	Bât (A)	Bât (B)	Annexe	TOTAL
Hauteur des bâtiments	R+2	R+3	R	-
Surface parcelle (m ²)	-	-	-	213
Emprise bâtie (m ²)	54	43	17	114
Surface non bâtie (m ²)	-	-	-	99
SHON existante (m ²)	138	147	15	300
SP existante 0.9 (m ²)	125	132	14	271
SU existante 0.95	-	-	-	-



► Plan cadastral de l'existant.

1.3 – Etat de l'existant / Repérage photographique



► Rue de Romainville.



► Rue des Hanots.



1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique

Description des bâtiments existants.

L'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en 2012 sur un logement situé au 1^{er} étage, porte gauche et d'un d'arrêté de péril imminent en 2010 sur « la trémie de l'escalier » extérieur et le plancher bas de l'immeuble.

Ce présent diagnostic a été réalisé visuellement et fait référence aux arrêté dont à fait l'objet ce bâtiment ainsi que les rapport de la ville.

• Stabilité et structure:

Les problèmes de structure repérés concernent le plancher des caves semi-enterrées, qui présente quelques déformations ainsi qu'une corrosion des fers et une chute du remplissage, ainsi que l'escalier extérieur menant du jardin arrière au 1^{er} étage. Ce dernier est en mauvais état et peut, à terme, présenter un danger pour les utilisateurs.

Enfin, quelques fers de linteaux de fenêtre dans les étages sont apparents suite à la chute d'enduit et commencent donc à rouiller, ce qui accélère leur dégradation.

Le reste de la structure du bâtiment paraît stable.

•Clos-couvert / étanchéité :

Sur les façades, plusieurs chutes d'enduit sont visibles ainsi que la présence localisées de mousse ce qui témoigne d'une humidité importante dans la maçonnerie. Ce problème d'humidité est accentué par le revêtement en enduit ciment, inadapté pour ce type de bâti.

La couverture n'a pas pu être inspectée. Cependant elle semble en mauvais état. Des débris sont visibles depuis la rue. De plus, les souches de cheminée sont en très mauvais état et doivent être fuyardes.

Enfin, plusieurs menuiseries sont vétustes et ne doivent plus assurer une bonne étanchéité à l'air et à l'eau.

•Réseaux:

Les réseaux d'évacuation sont séparatifs mais les évacuations des eaux pluviales sont en grande majorité dégradées avec certains tronçons manquant. De plus, certaines sections sont fuyardes accélérant la prolifération de la mousse en façade et aggravant les problèmes d'humidité dans la maçonnerie.

Les évacuations des eaux usées et des eaux vannes n'ont pas pu être inspectées car elles sont situées dans les logements. Cependant, le rapport du SCHS de 2010 fait référence à des problème de fuite d'eau au niveau des alimentations.

Les réseaux gaz sont en plomb et en très mauvais état.

L'alimentation en eau est dans un état correct en partie commune.

•Sécurité incendie et hygiène:

Aucune protection incendie n'est présente dans l'immeuble.

De plus, un risque d'intoxication au plomb est important avec une cage d'escalier aux revêtements très dégradés et une suspicion importante de présence de plomb dans les peintures.

Enfin, les logements, qui ont fait l'objet d'une visite du SCHS présentent un problème important de ventilation

Note de dégradation des parties communes	0,52
Coefficient d'insalubrité des parties communes	0,41



Façade rue de Romainville, en enduit ciment, en mauvais état.



Vue du bâtiment rue depuis la cour - Zone de structure faible (escalier et plancher)

1.3 – Etat de l'existant / diagnostic technique



► Rives de toiture et souches de cheminée dégradées



► Plancher des caves en mauvais état.



► Réseau gaz en plomb obsolète.



► Menuiseries des parties communes hors service



► Rives de toiture et souches de cheminée fuyards

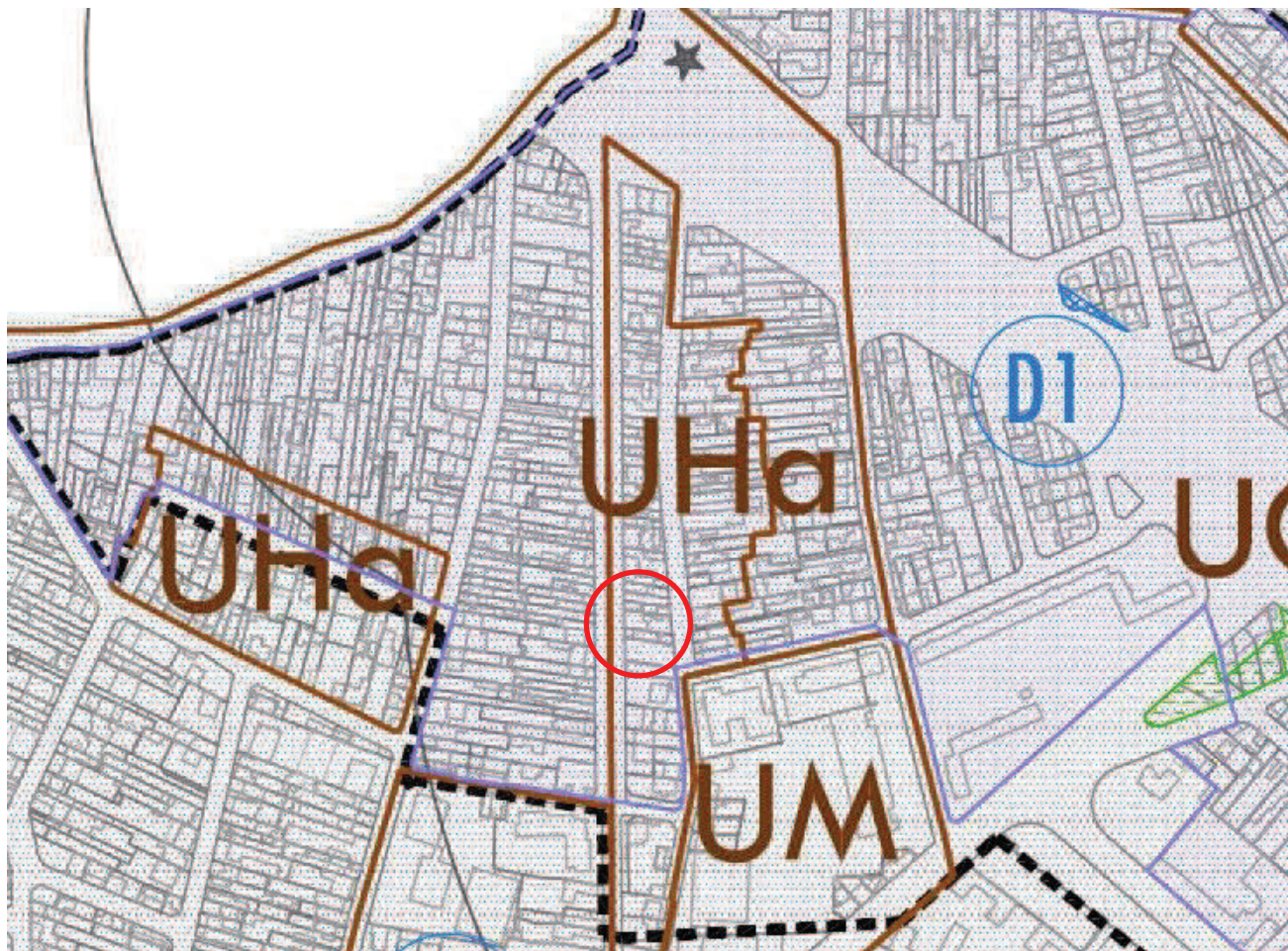


► Fort taux d'humidité dans les circulations.

2 - PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 – Règlement d'urbanisme, prescriptions urbaines et architecturales

Plan Local d'Urbanisme (Montreuil-sous-Bois – UHa)



Zone UHa

Surface parcelle	213 m ²
Implantation voirie	Alignement ou retrait de 2 mètres
Implantation limite séparative	Limite ou H/2 et 3 mètres
Distance constructions non-contigües	H-3 et 6 mètres
Emprise au sol	65%
Hauteur maximale	(H)= (D) et 7 mètres
Hauteur RDC	Sans objet
Stationnement	13,5 m ² / 100 m ² SP si SP totale < 300 m ² Dérogation : pas de stationnement
Espaces verts	15% de pleine terre
Locaux commerciaux	Sans objet.

2.2 – Hypothèse de programmation – Type d'intervention

Dans le cadre d'un traitement de ce foncier en acquisition publique, une opération de **démolition-reconstruction** serait à privilégier. Une réhabilitation ne paraît pas envisageable compte-tenu des dégradations constatées ainsi que de la morphologie du bâtiment.

Néanmoins le PLU actuellement en vigueur pour la Zone UHa restreint les perspectives de constructions à des opérations de type pavillonnaire avec notamment une hauteur limitée à 7 mètres ainsi qu'une emprise fixée à 65% de la parcelle. Dans ce cadre, la parcelle pourrait accueillir deux pavillons en R+1 alignés chacun sur la rue des Hanots et la rue de Romainville.

Afin de pouvoir proposer un projet plus ambitieux, une **reconstruction à l'identique** du bâtiment existant rue de Romainville avec une construction supplémentaire rue des Hanots en accession à la propriété.

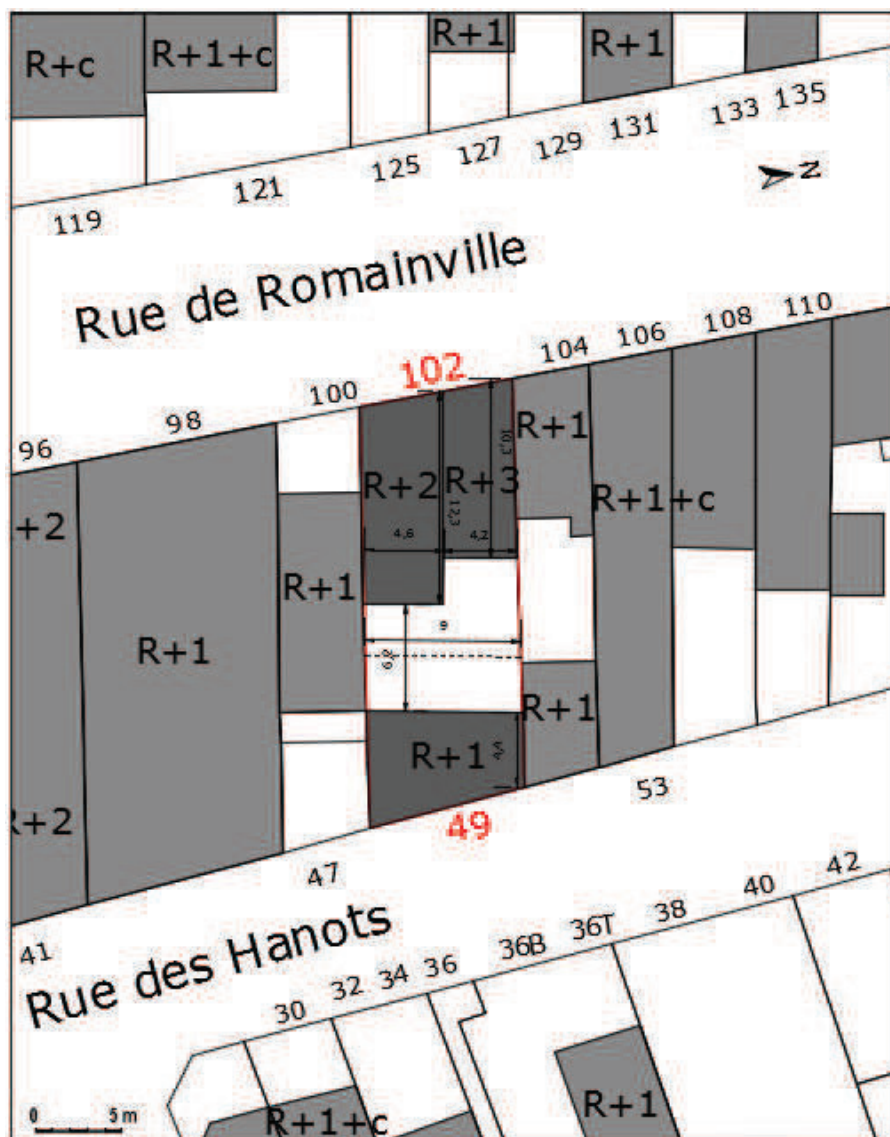
2.3 – Faisabilité / pièces graphiques

Scénario 1: Opération de 4 logements collectifs.

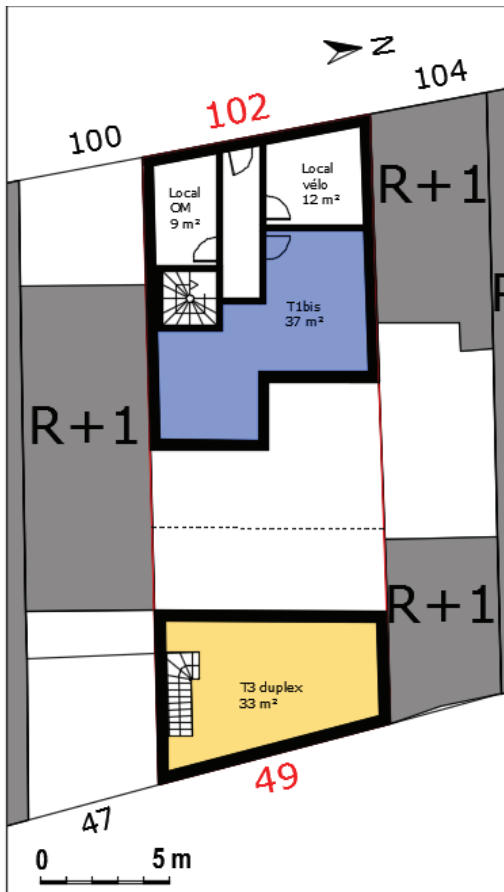
Reconstruction selon la volumétrie existante du bâtiment rue de Romainville en R+3 et R+2 aligné sur la chaussée comme l'ensemble des constructions sur ce côté de la rue.

Maison de ville en R+1 coté rue des Hanots afin de redonner un linéaire bâti sur la rue par rapport à laquelle certaines constructions sont en retrait.

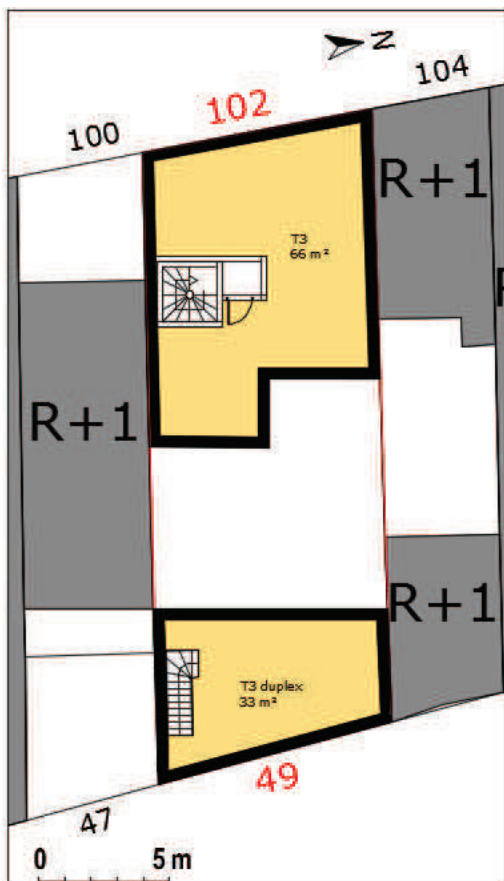
- Emprise au sol: 68%
- Espace vert d'environ 60 m²
- Pas de stationnements vu l'impossibilité technique et la largeur de la parcelle.



2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



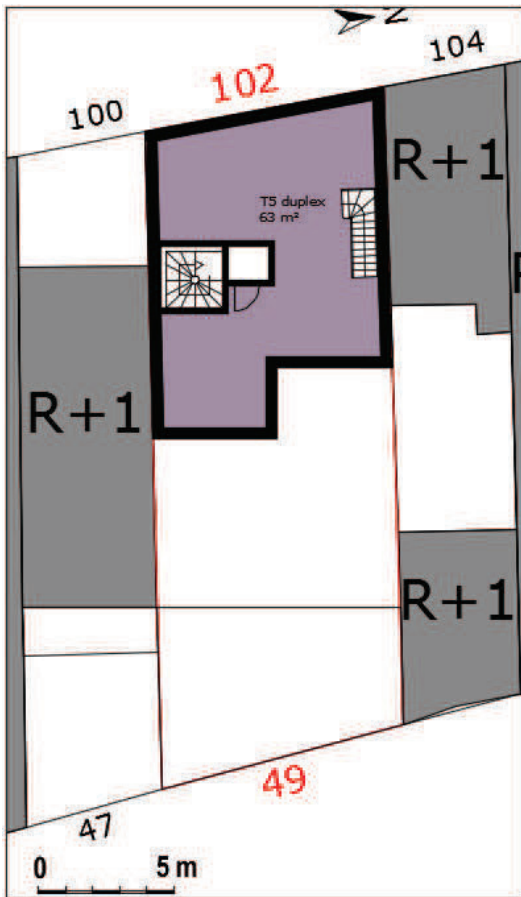
► RDC



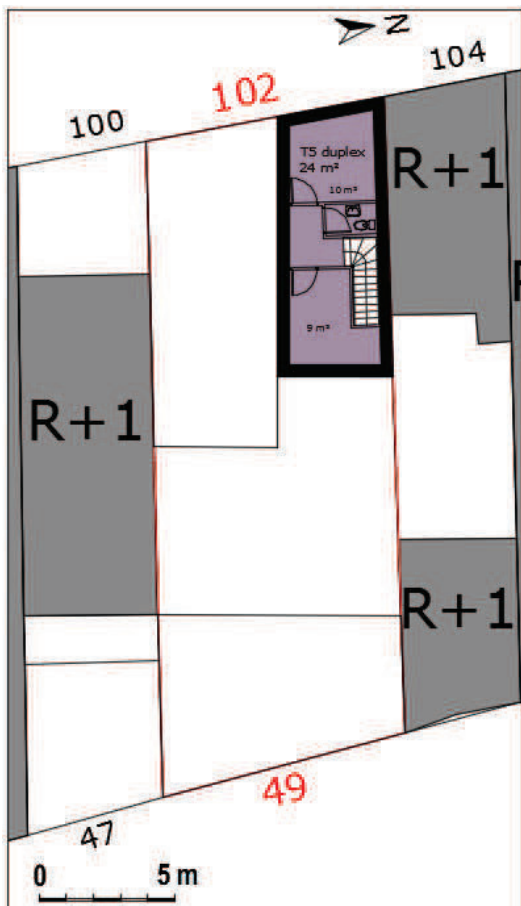
► R+1

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5

2.3 – Faisabilité / pièces graphiques



► R+2



► R+3

-  T1
-  T2
-  T3
-  T4
-  T5

2.5 – Tableau de répartitions

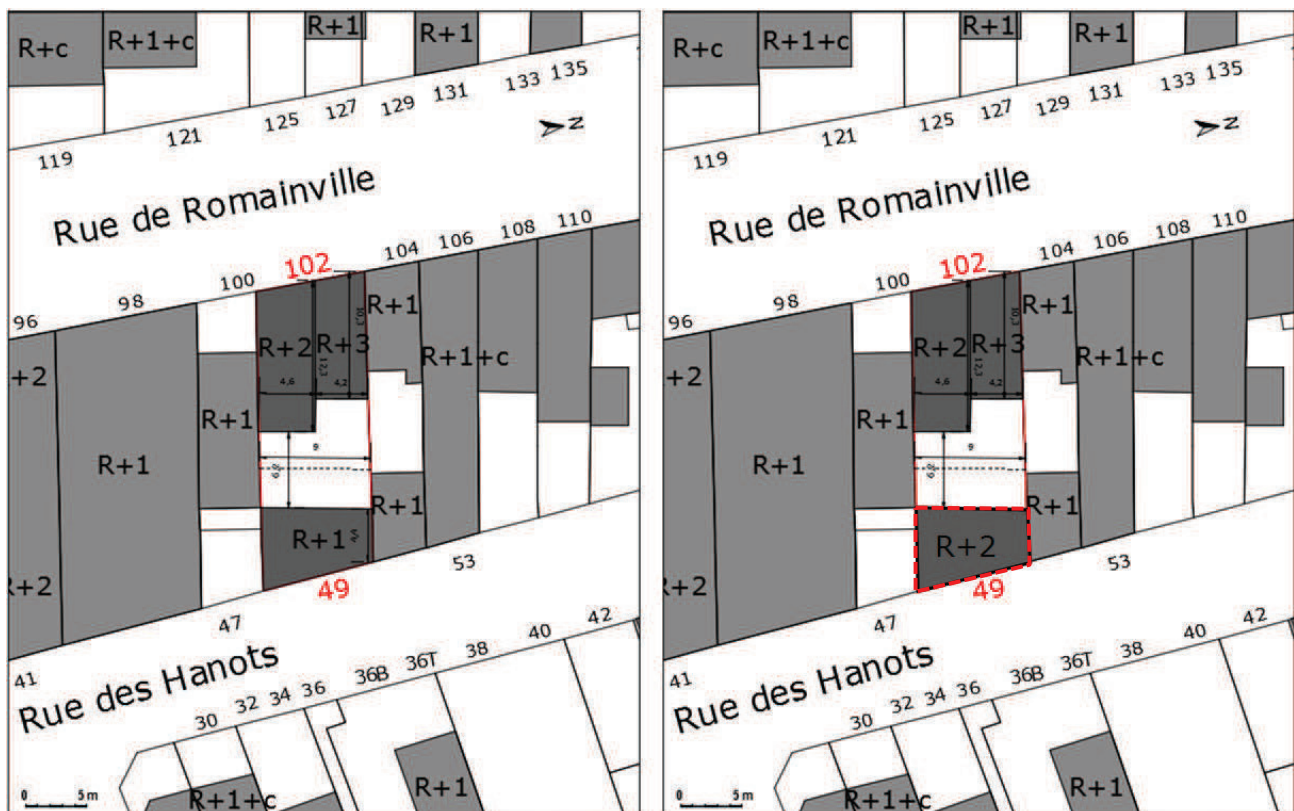
102, rue de Romainville/ 49, rue des Hanots - Montreuil-sous-Bois / CONSTRUCTION NEUVE											
Niveaux	Typologies	Nb	SHON réelle	SHON* adm	SU**	SURFACE PLANCHER					
RDC	Commerces	0	0			0					
	Hall	1									
	Locaux vélos	1									
	Locaux OM	1									
	T1 OU T1 BIS	1									
	T2	0									
	T3	1									
	T4	0									
T5	0										
Total lgts RDC		2	134			87					
R+1	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	0									
	T3	1									
	T4	0									
	T5	0									
Total lgts		1	138			103					
R+2-3	T1 OU T1 BIS	0									
	T2	0									
	T3	0									
	T4	0									
	T5	1									
Total lgts		1	129			94					
			SHON réelle	SHON adm	SU**	SP		SHON réelle	SHON adm	SU**	SP
Surface commerces			0	0	0	0		0	0	0	0
Surface logements			4	400	370	320	284	0	0	0	0
Surface totale				400	370	320	284		0	0	0
SYNTHESE			Nb lgts		CONSTRUCTION NEUVE						
Répartition	T1	1	4	Total opération			SHON réelle	SHON adm	SU	SP	
	T2	0	dont :								
	T3	2	1 logement	Surface totale commerces			0	0	0	0	
	T4	0	PMR et	Surface totale logements			400	369,7	320	284	
	T5	1	25% de	Surface totale opération			400	370	320	284	
	Total	4	grands logements								
* SHON adm = SHON réelle x 0,95 – 5 m² par lgts hand. ** SU = SHON réelle x 0,80 (neuf) ou ** SU = SHON réelle x 0,72 (réhabilitation)											

2.3 – Faisabilité – variante avec application du 28 juin 2001

Par délibération du conseil municipal du 28 juin 2001 n°2001/165, il a été autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, une majoration de 20% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur et à l'emprise au cal dans les secteurs où aucun coefficient du sol n'est applicable.

Au vu du bâtiment rue de Romainville reconstruit à l'identique, un gain de surface de plancher paraît plus approprié du côté de la rue des Hanots où le bâtiment en R+1 pourrait gagner un niveau et passer à R+2.

Le projet initial prévoit 284m² de surface plancher. Une majoration de 20% équivaut donc à **56.8m² SP** de plus. Un niveau supplémentaire équivaut à **33m² SP** de plus.

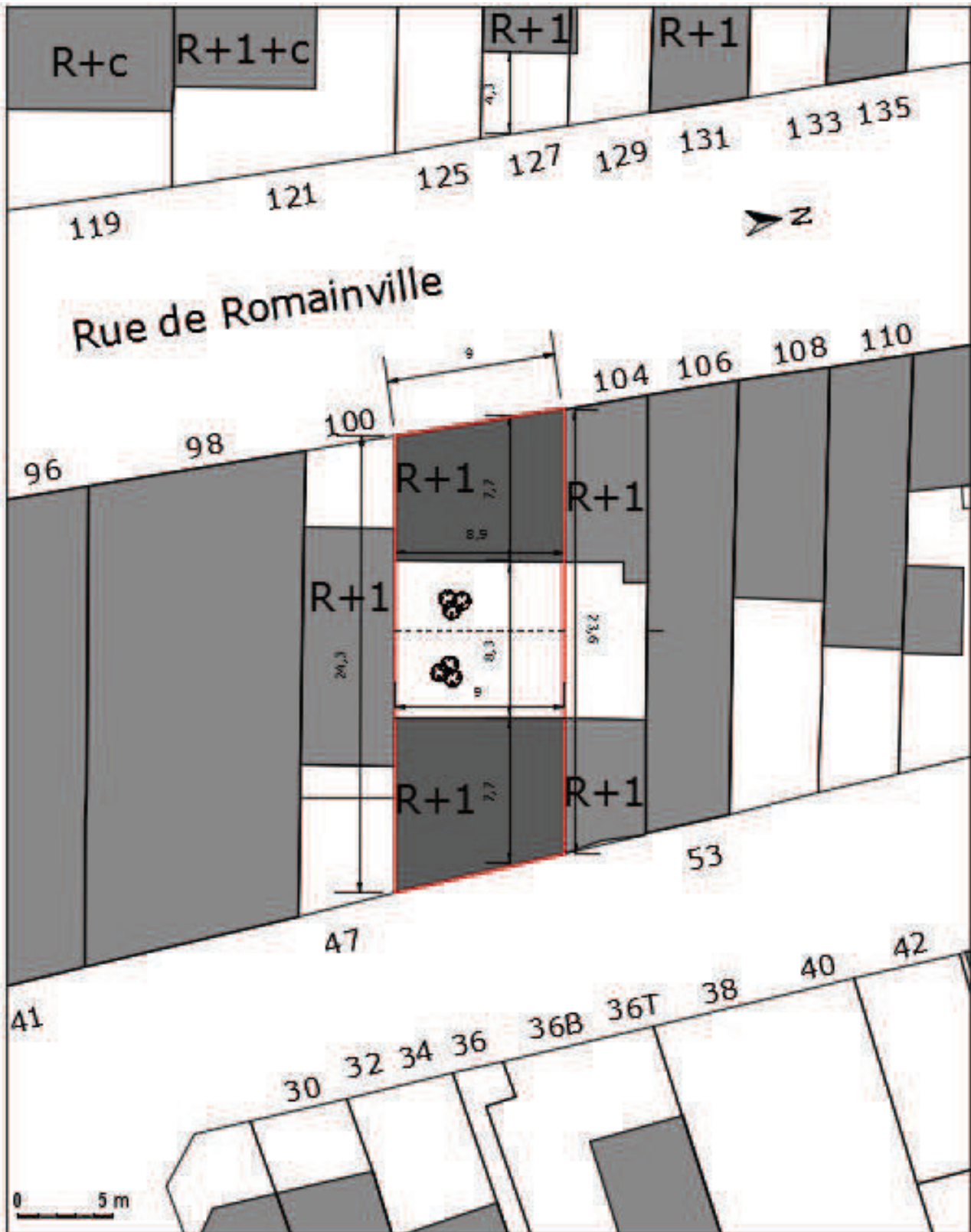


2.3 – Scénario 2 - Faisabilité / pièces graphiques

Opération de 2 logements individuels.

Deux maisons de ville en R+1 en accession à la propriété coté rue des Hanots et rue de Romainville conformément aux règles d’emprise , de hauteurs et de prospect imposées par le PLU.

- Emprise au sol: 65%
- Espace vert d’environ deux jardins pour environ 75 m²
- Pas de stationnements vu l’impossibilité technique et la largeur de la parcelle.



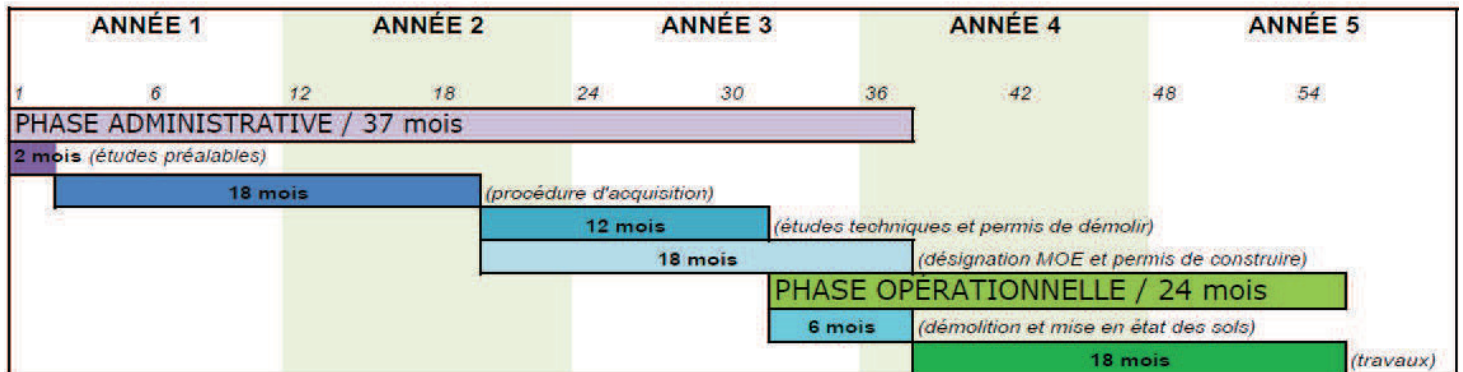
2.5 – Tableau de répartitions

102, rue de Romainville/ 49, rue des Hanots - Montreuil-sous-Bois / CONSTRUCTION NEUVE										
Niveaux	Typologies	Nb	SHON réelle	SHON* adm	SU**	SURFACE PLANCHER				
RDC	Commerces	0	0			0				
	Hall	0								
	Locaux vélos	0								
	Locaux OM	0								
	T1 OU T1 BIS	0								
	T2	0								
	T3	0								
	T4	0								
T5	1									
Total lgts RDC		1	139			114				
R+1	T1 OU T1 BIS	0								
	T2	0								
	T3	0								
	T4	0								
	T5	1								
Total lgts		1	132			107				
			SHON réelle	SHON adm	SU**	SP	SHON réelle	SHON adm	SU**	SP
Surface commerces			0	0	0	0	0	0	0	0
Surface logements			2	272	258	217	220	0	0	0
Surface totale			272	258	217	220	0	0	0	0
SYNTHESE			Nb lgts	CONSTRUCTION NEUVE						
Répartition	T1	0	2	Total opération			SHON réelle	SHON adm	SU	SP
	T2	0	dont :							
	T3	0	0 logement	Surface totale commerces			0	0	0	0
	T4	0	PMR et	Surface totale logements			272	258,1	217	220
	T5	2	100% de grands logements	Surface totale opération			272	258	217	220
	Total	2								
* SHON adm = SHON réelle x 0,95 – 5 m² par lgts hand. ** SU = SHON réelle x 0,80 (neuf) ou ** SU = SHON réelle x 0,72 (réhabilitation)										

2.4 – Calendrier prévisionnel

Planning prévisionnel de l'opération après signature du traité de concession.

Démolition - reconstruction (sans relogements)



3 - TABLEAU RECAPITULATIF – Scénario 1**CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE****Faisabilité - 102, rue de Romainville 49, rue des Hanots - Montreuil-sous-Bois 93100**

VOLUME EXISTANT + Maison de ville	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	31 760
Acquisitions foncières et évictions commerciales	808 500
Travaux	83 702
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	100 000
Communication	
Conduite de projet	
TOTAL DEPENSES	1 023 962
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	184 600
Accession sociale neuf (650 €/m ² SP)	184 600
Subventions	354 535
ANAH THIR - SI ARRETE (AI ou APO) PRIS SUR L'IMMEUBLE	354 535
RECETTES AVANT PARTICIPATION	539 135
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	484 827

Avis de la Soreqa:

Compte-tenu de la morphologie du bâtiment et de son occupation une opération de démolition-reconstruction paraît plus cohérente qu'une réhabilitation dans le cadre d'une intervention publique. Néanmoins, le PLU en vigueur pour ce zonage restreint considérablement la constructibilité à deux maisons deux villes (en accession sociale) ce qui amène à proposer la « reconstruction à l'identique » qui n'est pas contre-indiquée dans le PLU afin de pouvoir améliorer le bilan financier de cette opération.

3 - TABLEAU RECAPITULATIF – Scénario 1 +33m²

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE
Faisabilité - 102, rue de Romainville 49, rue des Hanots - Montreuil-
sous-Bois 93100

VOLUME EXISTANT + Maison de ville	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	31 760
Acquisitions foncières et évictions commerciales	808 500
Travaux	83 702
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	100 000
Communication	
Conduite de projet	
TOTAL DEPENSES	1 023 962
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	206 050
Accession sociale neuf (650 €/m ² SP)	206 050
Subventions	345 955
ANAH THIR - SI ARRETE (AI ou APO) PRIS SUR L'IMMEUBLE	345 955
RECETTES AVANT PARTICIPATION	552 005
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	471 957

3 - TABLEAU RECAPITULATIF – Scénario 2

CONVENTION DE MANDAT D'ETUDE - EST-ENSEMBLE
Faisabilité - 102, rue de Romainville 49, rue des Hanots - Montreuil-
sous-Bois 93100

CONFORME PLU	Dépenses HT
DEPENSES	
Etudes préalables	31 760
Acquisitions foncières et évictions commerciales	808 500
Travaux	83 702
Relogement / Eviction	0
Frais de maîtrise d'ouvrage	100 000
Communication	
Conduite de projet	
TOTAL DEPENSES	1 023 962
	Recettes HT
RECETTES	
Ventes charges foncières	143 000
Accession sociale neuf (650€/m²SP)	143 000
Subventions	371 175
ANAH THIR - SI ARRETE (AI ou APO) PRIS SUR L'IMMEUBLE	371 175
RECETTES AVANT PARTICIPATION	514 175
DEFICIT AVANT PARTICIPATION	509 787

Avis de la Soreqa:

Une opération en accession à la propriété pour deux pavillons présente un bilan avec un déficit proche de l'opération du scénario 1 en étant conforme au PLU.

Délégation DPUR ZAC Boissière Acacia à l'EPT Est
Ensemble Grand Paris



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 avril 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEL20160406_38 : ZAC Boissière Acacia - Délégation du Droit de Prémption Urbain Renforcé à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble

Nombre de membres composant le Conseil: 55

Présents : 52

Absent(s) : 0

Pouvoir(s) : 3

L'an 2016, le mercredi 6 avril, à 19h00, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 31 mars 2016

Sont présents : M. BESSAC, M. DUFRICHE-SOILIH, Mme KEITA, M. LAMARCHE, Mme LORCA, M. LE CHEQUER, Mme ATTIA, M. MOLOSSI, Mme PILON, M. BEDREDDINE, Mme GHERCHANOC, M. VIGNERON, M. ROBEL, Mme YONIS, M. REZNIK, Mme ASSOULINE, M. ABRAHAMS, Mme HEUGAS, M. RABHI, Mme CASALASPRO, M. REZIG, Mme MENHOUDJ, M. MARIELLE, Mme LHERMET, Mme BONNEAU, Mme CREACHCADEC, M. BELTRAN, M. ZRIOUI, Mme ALPHONSE, Mme BOURDAIS, Mme LESCURE, M. BOISSIER, Mme COMPAIN, M. BARRY, Mme LARZILLIERE, Mme VILLEMAUX, M. STERN, Mme FANTUZZI, Mme KEISER, M. MAMADOU, Mme GUERFI, Mme BERNHARDT, M. VILLENEUVE, M. RAHMANI, M. HOUICHI, Mme MAZE, Mme LAPORTE, M. BEN GHANEM, Mme TRAORE, M. HOUZARD, Mme VIPREY, M. TUAILLON.

Absent(s) donnant pouvoir : M. Jean-Charles NEGRE à Mme Djeneba KEITA, Mme Olga RUIZ à M. Nordine RAHMANI, M. Axel NORBELY à Mme Sophie BERNHARDT.

Absent(s) :

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du Code général des collectivités territoriales.

L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à la désignation d'un secrétaire de séance au sein du Conseil municipal.

À la majorité des voix, Mme Tania ASSOULINE a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les acceptées.

Ces formalités remplies, la séance est ouverte à 19h00 .

DEL20160406_38 : ZAC Boissière Acacia - Délégation du Droit de Prémption Urbain Renforcé à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5219-2 et L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment son article L 213-3 ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 16 décembre 1999, 5 avril 2001 et 3 février 2016 relative au droit de prémption urbain renforcé ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Montreuil n°2010_321 du 16 décembre 2010 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement concerté Boissière-Acacia ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Montreuil n°2010_322 du 16 décembre 2010 approuvant le choix de la procédure d'attribution de la concession d'aménagement en vue de la réalisation de la ZAC Boissière-Acacia ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Est Ensemble n°2011_12_13_24 du 13 décembre 2011 déclarant d'intérêt communautaire la réalisation de la ZAC Boissière-Acacia de Montreuil ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Montreuil n°2011_351 du 15 décembre 2011 désignant la SAS Acacia Aménagement en qualité de concessionnaire et approuvant le traité de concession ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Est Ensemble n°2012_02_14_8 du 14 février 2012 désignant la SAS Acacia Aménagement en qualité de concessionnaire, approuvant le traité de concession, autorisant son Président à signer ledit traité et décidant que la Communauté d'Agglomération Est Ensemble ne verserait pas de participation au coût de l'équipement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Montreuil n°20120625_4 du 25 juin 2012 émettant un avis sur le dossier de réalisation de la ZAC Boissière-Acacia ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Est Ensemble n°2012_06_26_15 du 26 juin 2012 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Boissière-Acacia ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Est Ensemble n°2012_06_26_16 du 26 juin 2012 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Boissière-Acacia ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Montreuil n°20120625_5 du 25 juin 2012 donnant son accord sur le principe de réalisation des équipements publics de compétence communale de la ZAC Boissière-Acacia, sur les modalités de participation de la Ville au coût de ces équipements et sur les modalités d'incorporation de ces derniers dans le patrimoine communal ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 20120913_2 du 13 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, sa modification simplifiée, ses révisions simplifiées et sa modification n°1 ultérieures;

Vu la délibération du Conseil Communautaire d'Est Ensemble du 28 mai 2013 demandant à la Préfecture une déclaration d'utilité publique pour les immeubles compris dans le périmètre de la ZAC Boissière - Acacia ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 20131214_43 du 14 décembre 2013 déléguant le droit de prémption urbain renforcé à la communauté d'agglomération Est Ensemble au sein de la ZAC Boissière-Acacia ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20140417_1 du 17 avril 2014 concernant les délégations d'attributions du conseil municipal au Maire ;

Vu le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble dont le siège est à Romainville ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-1758 du 3 juillet 2015 concernant le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique pris pour l'aménagement de la ZAC Boissière-Acacia et son modificatif, l'arrêté préfectoral n°2016-0358 du 8 février 2016 ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement et Développement Durable du 4 avril 2016 ;

Considérant que la ZAC Boissière-Acacia propose un aménagement écologiquement exemplaire, prévoyant la création d'environ 1 200 logements, parmi lesquels 40% de logements sociaux, de commerces, d'activités, d'un groupe scolaire, d'une crèche et d'un terrain de sport ;

Considérant que cette ZAC va participer à la réorganisation du tissu urbain du Haut Montreuil et à la réduction de la fracture entre le Bas et le Haut Montreuil ;
Considérant que la maîtrise foncière des terrains compris dans le périmètre de la ZAC Boissière-Acacia est nécessaire pour permettre la réalisation de celle-ci ;
Considérant que la ZAC Boissière-Acacia a été déclarée d'intérêt communautaire et que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble est désormais chargé de cette opération d'aménagement ;
Considérant que l'Établissement Public Territorial Est Ensemble a désormais vocation à réaliser l'ensemble des acquisitions sur le périmètre désigné sans intervention de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par
45 voix pour

10 voix contre : Christine FANTUZZI, Olga RUIZ, Christel KEISER, Cheikh MAMADOU, Leila GUERFI , Sophie BERNHARDT, Grégory VILLENEUVE, Axel NORBELLY, Nordine RAHMANI, Yacine HOUICHI

DÉCIDE

Article 1 : La présente délibération annule et remplace la délibération du Conseil Municipal n°DEL20131214_43 du 14 décembre 2013 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à la communauté d'agglomération Est Ensemble au sein de la ZAC Boissière Acacia.

Article 2 : Délègue le droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement Public Territorial Est Ensemble (EPTÉE) sur les parcelles visées en annexe au sein du périmètre de la ZAC Boissière Acacia.

Article 3 : Constate que l'article 15° de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 2014 donnant délégation à Monsieur le Maire pour régler les affaires énumérées à l'article L. 2122-22 et l'autorisant à exercer le droit de préemption dans les conditions qu'il définit, ne s'applique pas aux parcelles visées en annexe.

La délégation du Conseil Municipal à Monsieur le Maire demeure inchangée sur les autres secteurs.

Article 4 : Précise qu'en application de l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et affichée un mois en mairie de la Ville de Montreuil.

Mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

En application de l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera également adressée :

- au directeur départemental des services fiscaux,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- au greffe des mêmes tribunaux.

Article 5 : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant habilité, à signer tout acte à intervenir dès que la présente délibération sera exécutoire.

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

ZAC BOISSIERE ACACIA

Parcelles faisant l'objet d'une délégation du droit de préemption urbain renforcé
à l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble

CONSEIL MUNICIPAL DU 06/04/16

E 102
E 2
E 206
E 210
E 214
E 325
E 332
E 80
E 60
E 98
E 343
E 333
E 335
E 218
E 283
E 73
E 100
E 22
E 83
E 97
E 76
E 84
E 58
E 326
E 79
E 5
E 92
E 99
E 331
E 222
E 340
E 330
E 61
E 293
E 221
E 23
E 327
E 87
E 334
E 295
E 339
E 77
E 328
E 59
E 67
E 94
E 93
E 88
E 342
E 89
E 81
E 66
E 20
E 91
E 341
E 337

Envoyé en préfecture le 13/04/2016

Reçu en préfecture le 13/04/2016

Affiché le



ID : 093-219300480-20160406-DEL20160406_38-DE

E 338
E 21
E 65
E 208
E 86
E 27
E 95
E 75
E 82
E 207
E 345
E 78
E 324
E 336
E 344
E 96
E 55
E 85
F 49
F 66
F 21
F 19
F 14
F 71
F 59
F 10
F 69
F 1
F 70
F 16
F 22
F 37
F 64
F 11
F 15
F 13
F 17
F 9
F 48
F 67
F 24
F 63
F 20
F 52
F 2
F 56
F 58
F 12
F 68
F 18
F 53
G 201
G 200
G 184
G 191
G 192
H 215
CK 150
CK 149
CK 158
CK 156
CK 163
CK 210
CK 151
CK 152

Envoyé en préfecture le 13/04/2016

Reçu en préfecture le 13/04/2016

Affiché le



ID : 093-219300480-20160406-DEL20160406_38-DE

CK 153
CK 212
CK 207
CK 8
CK 7
CK 6
CK 5
CK 159
CK 160
CK 161
CK 164

E 310 P
E 329 P
E 292 P
E 291 P
E 307 P
E 28 P
E 308
E 261
E 217
E 281
E 62
E 213

Délégation DPU ZAC Fraternité à SOREQA

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE
LE NOMBRE DE CONSEILLERS TERRITORIAUX EN EXERCICE EST DE 80**

Séance du 28 mars 2017

Le Conseil de territoire, légalement convoqué le 22 mars 2017, s'est réuni à l'Hôtel de l'établissement public territorial Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville (93230) sous la présidence de Monsieur Gérard COSME, président.

La séance est ouverte à 19h20.

Etaient présents :

Gérard COSME, Nathalie BERLU, Jean-Charles NEGRE (jusqu'à 19h40), Karamoko SISSOKO (à partir de 19h55), Ali ZAHI (jusqu'à 22h25), Christian LAGRANGE, Philippe GUGLIELMI, Danièle SENEZ, Christian BARTHOLME, Sylvie BADOUX, Mireille ALPHONSE, Dref MENDACI, François BIRBES, Martine LEGRAND, Jacques CHAMPION, Claude ERMOGENI, Alain PERIES, Bruno MARIELLE, Gilles ROBEL, Patrice BESSAC (jusqu'à 21h30), Tony DI MARTINO (jusqu'à 21h49), Daniel GUIRAUD (à partir de 20h02), Laurent RIVOIRE, Stéphane DE PAOLI (jusqu'à 22h41), Sylvine THOMASSIN, Corinne VALLS, Saliha AÏCHOUNE (jusqu'à 20h48), Hassina AMBOLET, Samir AMZIANE (à partir de 21h14), Sophie BERNHARDT (ép. SOGLO), Geoffrey CARVALHINHO (jusqu'à 19h50), Sofia DAUVERGNE, Jean-Luc DECOBERT, Olivier DELEU (jusqu'à 22h29), Ibrahim DUFRICHE-SOILHI (jusqu'à 21h42), Camille FALQUE (à partir de 19h55), Leïla GUERFI (jusqu'à 20h58), Stephen HERVE, Yveline JEN, Véronique LACOMBE-MAURIES (jusqu'à 21h38), Manon LAPORTE (jusqu'à 20h58), Magalie LE FRANC, Agathe LESCURE (à partir de 19h25), Hervé LEUCI (jusqu'à 22h40), Alexie LORCA (à partir de 19h30 et jusqu'à 22h36), Dalila MAAZAOUI-ACHI, Cheikh MAMADOU (jusqu'à 21h09), Mathieu MONOT, Charline NICOLAS, Nabil RABHI, Nordine RAHMANI (jusqu'à 19h50), Abdel SADI (jusqu'à 21h07), Pierre SARDOU, Olivier SARRABEYROUSE, Emilie TRIGO (jusqu'à 21h49), Michel VIOIX, Stéphane WEISSELBERG.

Formant la majorité des membres en exercice,

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Jean-Charles NEGRE à Alexie LORCA (à partir de 19h40), Karamoko SISSOKO à Ali ZAHI (jusqu'à 19h55), Faysa BOUTERFASS à Dref MENDACI, Marie-Rose HARENGER à Laurent RIVOIRE, Djeneba KEITA à Olivier SARRABEYROUSE, Patrice BESSAC à Samir AMZIANE (à partir de 21h30), Bertrand KERN à Mathieu MONOT, David AMSTERDAMER à Alain PERIES, Madigata BARADJI à Sylvie BADOUX, Stephan BELTRAN à Sofia DAUVERGNE, Véronique BOURDAIS à Mireille ALPHONSE, Geoffrey CARVALHINHO à Olivier DELEU (à partir de 19h50 et jusqu'à 22h29), Claire CAUCHEMEZ à Stéphane WEISSELBERG, Aline CHARRON à Abdel SADI (jusqu'à 21h07), Laurence CORDEAU à Yveline JEN, Laurent JAMET à Claude ERMOGENI, Françoise KERN à Charline NICOLAS, Véronique LACOMBE-MAURIES à Stephen HERVE (à partir de 21h38), Manon LAPORTE à Magalie LE FRANC (à partir de 20h58), Fatima MARIE-SAINTE à Christian BARTHOLME, Brigitte PLISSON à Nathalie BERLU, Nordine RAHMANI à Sophie BERNHARDT (ép. SOGLO) (à partir de 19h50), Mouna VIPREY à Jacques CHAMPION, Choukri YONIS à Bruno MARIELLE.

Absents excusés :

Jean-Charles NEGRE (à partir de 19h40), Karamoko SISSOKO (jusqu'à 19h55), Ali ZAHI (à partir de 22h25), Patrick SOLLIER, Tony DI MARTINO (à partir de 21h49), Daniel GUIRAUD (jusqu'à 20h02), Stéphane DE PAOLI (à partir de 22h41), Salîha AÏCHOUNE (à partir de 20h48), Kahina AIROUCHE, Samir AMZIANE (jusqu'à 21h14), Olivier DELEU (à partir de 22h29), Anne DEO, Ibrahim DUFRICHE-SOILIH I (à partir de 21h42), Camille FALQUE (jusqu'à 19h55), Riva GHERCHANOC, Leïla GUERFI (à partir de 20h58), Agathe LESCURE (jusqu'à 19h25), Hervé LEUCI (à partir de 22h40), Alexie LORCA (jusqu'à 19h30 et à partir de 22h36), Cheikh MAMADOU (à partir de 21h09), Abdel SADI (à partir de 21h07), Olivier STERN, Emilie TRIGO (à partir de 21h49), Youssef ZAOUI.

Secrétaire de séance : Sylvie BADOUX

CT2017-03-28-24

Objet : Zone d'aménagement concerté de la Fraternité à Montreuil - délégation du droit de préemption urbain à l'aménageur SOREQA.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5219-2 et L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L211-1 à L211-7, et L327-1 ;

VU le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Romainville ;

VU les statuts de la Communauté d'agglomération Est Ensemble, et notamment l'article 4.2 qui lui reconnaissait la compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire au 31 décembre 2015 ;

VU les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Montreuil des 16 décembre 1999, 5 avril 2001 et 14 décembre 2013 relatives au droit de préemption urbain renforcé selon les termes de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme dernier alinéa ;

VU la délibération n°2011-12-13-25 du 13 décembre 2011 portant déclaration d'intérêt communautaire en matière d'aménagement ;

VU la délibération n°2012-04-13-19 du Conseil communautaire du 13 avril 2012 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Fraternité ;

VU la délibération n°2012-04-13-20 du Conseil communautaire du 13 avril 2012 approuvant la création de la ZAC de la Fraternité ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2012_05_22_1 du 22 mai 2012 approuvant l'entrée d'Est Ensemble au capital social de la SOREQA ;

VU la convention pluriannuelle de mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés de Montreuil-Bagnolet, signée le 5 février 2013 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2014-02-11-32 du 11 février 2014 approuvant le traité de concession de la ZAC de la Fraternité à Montreuil et le choix du concessionnaire ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2014-02-11-32 du 11 février 2014 approuvant la convention tripartite entre Soreqa, la Ville de Montreuil et Est Ensemble ;

VU le traité de concession d'aménagement signé le 31 mars 2014 entre Est Ensemble et la SOREQA ;

VU les délibérations du Conseil Territorial n°2016-02-16-13 et n°2016-02-16-14 du 11 février 2014 approuvant respectivement le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ;

CONSIDERANT le projet de la ZAC de la Fraternité à Montreuil ;

CONSIDERANT que la société publique locale d'aménagement Société de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (SOREQA), concessionnaire et aménageur de la ZAC, doit avoir les moyens juridiques de mener à bien son action foncière à travers la délégation du droit de préemption urbain

APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,

APPROUVE la délégation du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé à la Société de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (SOREQA) en sa qualité de concessionnaire de la ZAC Fraternité à Montreuil sur les parcelles visées en annexe.

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant habilité, à signer tous les actes nécessaires à sa mise en œuvre.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Certifié exécutoire
Transmis et reçu en Préfecture de la
Seine Saint-Denis le... 20/04/2017
Publié le... 20/04/2017

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Gérard COSME

Droit de Préemption Urbain Renforcé



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 février 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEL20160203_21 : Mise en conformité du Droit de Prémption Urbain Renforcé suite au jugement du Tribunal Administratif de Montreuil du 5 juin 2014 relatif au Plan Local d'Urbanisme

Nombre de membres composant le Conseil: 55

Présents : 42

Absent(s) : 5

Pouvoir(s) : 8

L'an 2016, le mercredi 3 février, à 19h00, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 28 janvier 2016

Sont présents : M. BESSAC, M. DUFRICHE-SOILIHI, Mme KEITA, M. LAMARCHE, Mme LORCA, M. LE CHEQUER, Mme ATTIA, M. MOLOSSI, Mme PILON, M. BEDREDDINE, M. VIGNERON, Mme YONIS, M. ROBEL, M. REZNIK, Mme ASSOULINE, M. ABRAHAMS, Mme CASALASPRO, M. REZIG, Mme MENOUDJ, M. MARIELLE, Mme LHERMET, Mme BONNEAU, Mme CREACHCADEC, M. BELTRAN, M. ZRIOUI, Mme BOURDAIS, Mme LESCURE, M. BOISSIER, Mme COMPAIN, M. BARRY, Mme VILLEMAUX, M. STERN, Mme FANTUZZI, Mme RUIZ, Mme KEISER, Mme GUERFI, Mme BERNHARDT, M. VILLENEUVE, M. RAHMANI, Mme MAZE, Mme LAPORTE, Mme VIPREY.

Absent(s) donnant pouvoir : Mme Riva GHERCHANOC à M. Laurent ABRAHAMS, Mme Anne-Marie HEUGAS à M. Claude REZNIK, M. Nabil RABHI à M. Ibrahim DUFRICHE-SOILIHI, M. Jean-Charles NEGRE à M. Philippe LAMARCHE, Mme Mireille ALPHONSE à M. Rachid ZRIOUI, Mme Capucine LARZILLIERE à M. Stéphan BELTRAN, M. Axel NORBELY à Mme Sophie BERNHARDT, M. Alexandre TUAILLON à Mme Mouna VIPREY.

Absent(s) : M. MAMADOU, M. HOUICHI, M. BEN GHANEM, Mme TRAORE, M. HOUZARD.

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du Code général des collectivités territoriales.

L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à la désignation d'un secrétaire de séance au sein du Conseil municipal.

À la majorité des voix, Madame Sophie BERNHARDT a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les acceptées.

Ces formalités remplies, la séance est ouverte à 19h00 .

DEL20160203_21 : Mise en conformité du Droit de Prémption Urbain Renforcé suite au jugement du Tribunal Administratif de Montreuil du 5 juin 2014 relatif au Plan Local d'Urbanisme

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-1, L. 211-4 et L.600-12 ;
Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 1999 relative au droit de préemption urbain renforcé ;
Vu la délibération du conseil municipal du 5 avril 2001 étendant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé aux territoires couverts par des ZAD venues à expiration ;
Vu la délibération n°DEL20120913 en date du 13 septembre 2012 approuvant le Plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération n° 20131214_42 en date du 14 décembre 2013 relative à la mise en conformité du droit de préemption urbain renforcé suite à la révision simplifiée n°3 ;
Vu le jugement du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 5 juin 2014, notifié le 11 juin 2014 annulant le règlement au sein de la zone naturelle des Murs à Pêches, devenu définitif depuis le 13 août 2014 ;
Vu, par conséquent, le plan d'occupation des sols en son état du 25 juin 2009 immédiatement antérieur à l'approbation du PLU par la délibération susvisée du 13 septembre 2012 ;
Vu la délibération n°20120927_36 du 27 septembre 2012 déléguant au syndicat des Eaux d'Île-de-France le droit de préemption urbain renforcé concernant l'emplacement réservé syndicat S1 en vue d'un futur réservoir ;
Vu la délibération n°20131214_43 du 14 décembre 2013 déléguant à Est Ensemble le droit de préemption urbain renforcé au sein de la ZAC Boissière Acacia ;
Vu la délibération n°20140710_16 du 10 juillet 2014 déléguant à la SOREQA le droit de préemption urbain renforcé au sein de la ZAC de la Fraternité ;
Vu la délibération n°20141002_20 du 2 octobre 2014 transférant à Est Ensemble le droit de préemption pour le 54 rue Raymond Lefebvre, opération RHI ;
Vu l'avis de la Commission Aménagement et Développement Durable du 1^{er} février 2016 ;
Considérant que le jugement intervenu opère une annulation du zonage réglementaire du PLU dans une partie du secteur des Murs à Pêches ;
Considérant qu'une partie de ce territoire redevient constructible ou, au contraire, devient naturel ou agricole ;
Considérant que l'article L. 211-1 du code de l'Urbanisme prévoit que « les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan » ;
Considérant, qu'à contrario, l'ensemble des zones identifiées comme naturelles ou agricoles sont automatiquement exclues du périmètre du droit de préemption urbain renforcé et que les zones désormais constructibles doivent être réintégrées en zone de droit de préemption urbain renforcé ;
Considérant qu'il est nécessaire de maintenir ce droit de préemption urbain sur ces zones afin de poursuivre la politique d'aménagement de ce secteur des Murs à Pêches et d'accompagner le développement de ce territoire qui a fait ou fait l'objet de nombreux projets tels que le nouveau collège Cesaria Evora, la piscine écologique et encore l'arrivée du Tramway 1 ;
Considérant qu'il y a lieu d'appliquer un DPU dit « renforcé » sur ces espaces puisqu'un droit de préemption simple n'est pas suffisant pour satisfaire à ces objectifs notamment en excluant les immeubles en copropriété. Or, il est précisé, à titre indicatif, que 50 % des biens immobiliers dénombrés sur Montreuil sont en copropriété. Cette exclusion reviendrait donc à vider le droit de préemption ainsi institué de tout sens, notamment face aux copropriétés dégradées du secteur et les copropriétés de sol ;
Considérant qu'il y a lieu d'appliquer un DPU dit « renforcé » à la cession de parts ou d'actions de sociétés, ce cas de figure de cession de parts de SCI se généralisant, une telle exclusion empêcherait la Ville de répondre à ses objectifs d'aménagement et de maîtrise de sa politique foncière ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par
42 voix pour

6 voix contre : Olga RUIZ, Leila GUERFI , Sophie BERNHARDT, Grégory VILLENEUVE, Axel NORBELLY, Nordine RAHMANI

2 abstention(s): Christine FANTUZZI, Christel KEISER

DÉCIDE

Article 1 : Décide le maintien et l'actualisation du droit de préemption urbain sur le périmètre tel qu'il figure aux plans annexés à la présente .

Article 2 : Annule la délibération du Conseil Municipal n° 20131214_42 en date du 14 décembre 2013 relative à la mise en conformité du droit de préemption urbain renforcé suite à la révision simplifiée n°3.

Article 3 : Décide que le droit de préemption sera « renforcé » et s'applique donc sur les immeubles visés à l'article L. 211-4 du code de l'Urbanisme à savoir :

- À l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- À la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- À l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Article 4 : Renouvelle l'ensemble des délégations du droit de préemption urbain renforcé notamment au profit du Syndicat des Eaux d'Île-de-France, d'Est Ensemble et de la SOREQA, l'ensemble de ces délégations étant hors secteur modifié par la présente délibération et faisant l'objet d'aménagement toujours en cours ;

Article 5 : Constate que l'article 15° de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 2014 donnant délégation à Monsieur le Maire pour régler les affaires énumérées à l'article L. 2122-22 et l'autorisant à exercer le droit de préemption dans les conditions qu'il définit, s'applique aux parcelles visées par la présente délibération ;

Article 6 : Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'Urbanisme, la présente modification du droit de préemption urbain sera annexée au Plan local d'urbanisme ;

Article 7 : Précise qu'en application de l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et affichée un mois en mairie de la Commune de Montreuil.

Mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

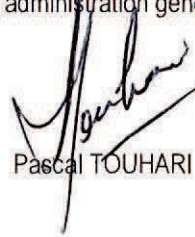
En application de l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera également adressée :

- au directeur départemental des services fiscaux,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- au greffe des mêmes tribunaux.

Le Maire,

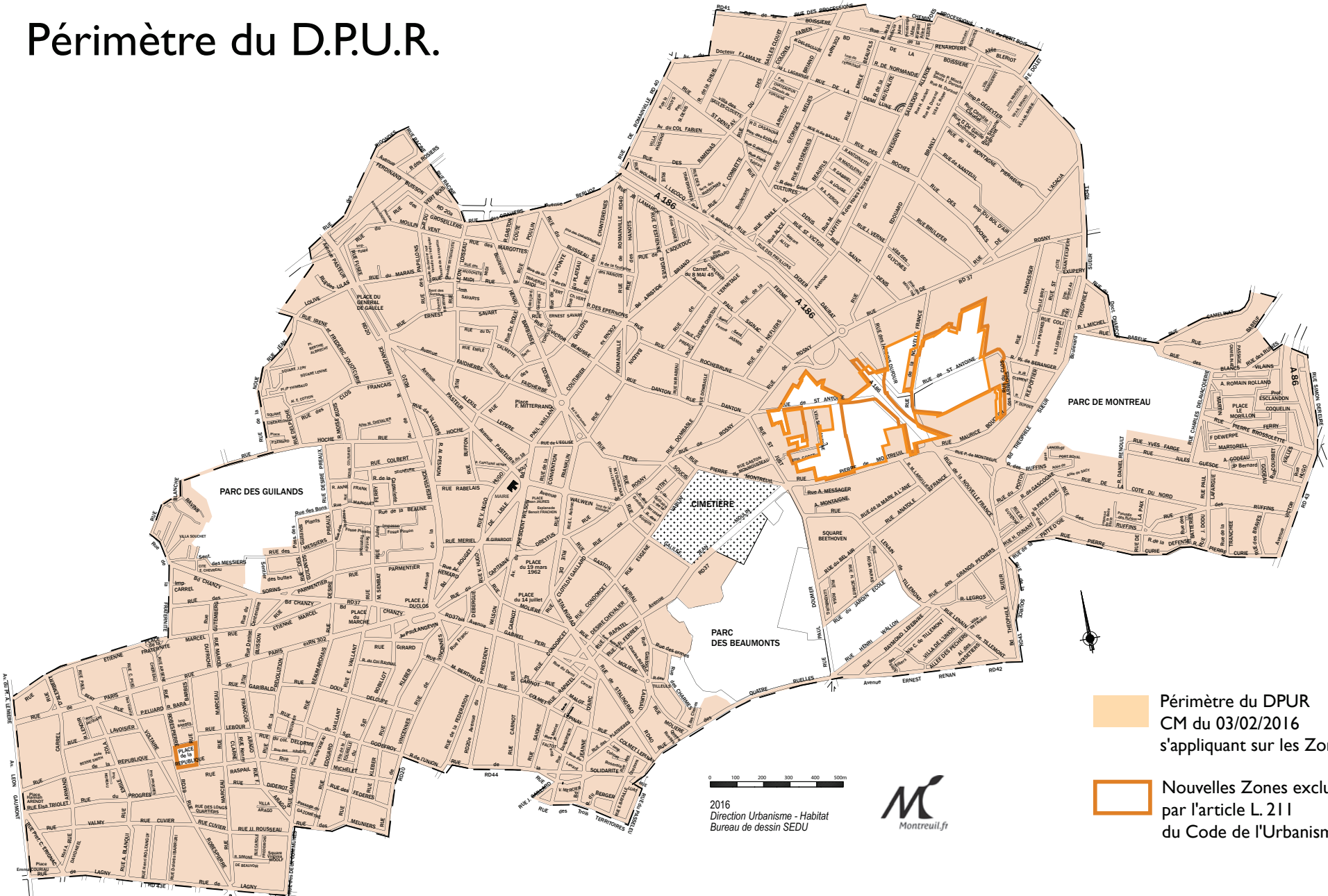
- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits
et ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre,
Le Maire, pour le Maire et par délégation
Le directeur de l'administration générale



Pascal TOUHARI

Périmètre du D.P.U.R.



- Périmètre du DPUR
CM du 03/02/2016
s'appliquant sur les Zones Urbaines
- Nouvelles Zones exclues de droit
par l'article L. 211
du Code de l'Urbanisme

2016
Direction Urbanisme - Habitat
Bureau de dessin SEDU



Envoyé en préfecture le 10/02/2016
Reçu en préfecture le 10/02/2016
Affiché le 10/02/2016
ID : 093-21930048-01606-3-DEL20160203_21-DE
SLO

Parcellaire du périmètre du D.P.U.R. dans le secteur des Murs à Pêches



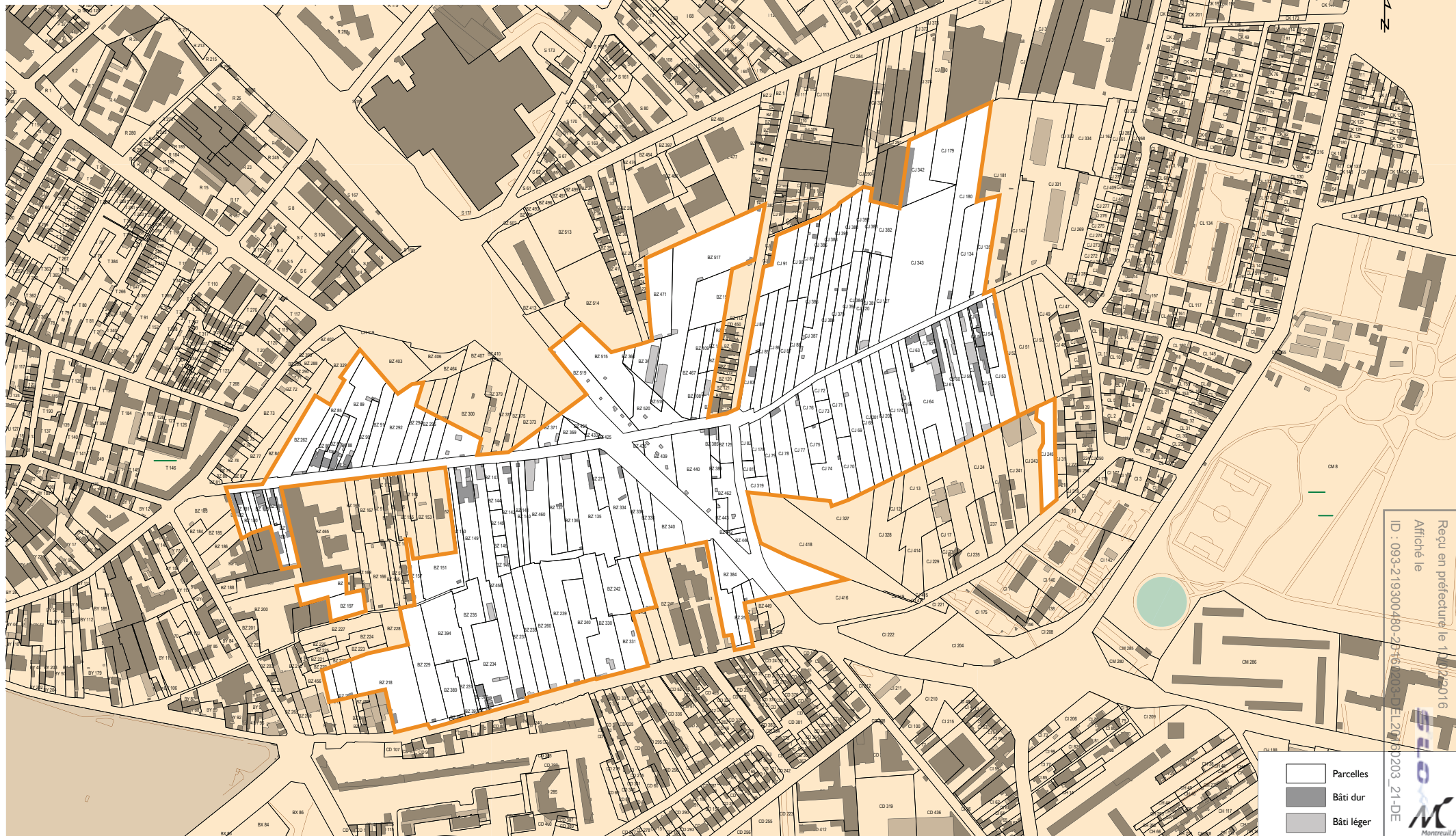
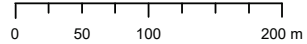
Nouvelles Zones exclues de droit par l'article L.211 du Code de l'Urbanisme



Périmètre du DPUR - CM du 03/02/2016 s'appliquant sur les Zones Urbaines

Fond de plan issu du PCI 2014

2016 - Ville de Montreuil Direction Urbanisme Habitat - SEDU



- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger

Envoyé en préfecture le 10/02/2016
Reçu en préfecture le 11/02/2016
Affiché le 11/02/2016
ID : 093-2-19300480-2016-0003-01-2016-00203_21-DE

Montreuil.fr

NOISY-LE-SEC



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

6.3.3 Droit de Prémption Urbain



VILLE DE NOISY-LE-SEC

EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Nombre de membres composant le
Conseil Municipal 39

N° 01.13

En exercice 39

Présents 38

OBJET : AMENAGEMENT/PLANIFICATION - INSTITUTION DU DROIT DE
PREEMPTION URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE NOISY
LE SEC.

*L'an deux mille un, le Jeudi 13 Décembre, le conseil municipal régulièrement convoqué le
Mercredi 5 Décembre 2001, s'est réuni salle des mariages en Mairie, sous la présidence de
Monsieur Jean-Louis MONS, Maire.*

***Assistaient à la séance** -- Mmes & MM. MONS, PAVOT, LEFEBVRE, DEO, LABBE, LECOEUR,
GARNIER, LONGEARD, GAGNEPAIN, PEREIRA-LEMAITRE, COULBAUT, BONNET, ROGER,
DELOULE, CHAULET, DELAUNAY, COPPIN-ROGINSKY, CAGNIN, PELLETIER, DE VISSCHER, ,
MENDACI, JOUBERT, BEZIER, CARON, THOMAS C., THOMAS G., MONTON, FARRE, LERENARD,
DEVALOIS, RIVOIRE, LANGLET, PONTIC, DJIRE.*

Lesquels forment la majorité du conseil municipal en exercice.

Absents ayant donné mandat :

Mme LASCOUX-FAURIE à M. ROGER
M. RAMDANE à M. MONS
Melle MEIGNANT à Mme RIVOIRE
M. PLANARD à Mme DEVALOIS

Absent excusé Melle SOLIGNY

Absent non excusé

Secrétaire M. LONGEARD

6.3.3 Droit de Prémption Urbain

01.13 AMENAGEMENT / PLANIFICATION – INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE NOISY LE SEC.

Le conseil,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1, L.211-4, L. 213-1 et suivants et R. 211-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de NOISY LE SEC approuvé par le conseil municipal en date du 15 novembre 2001,

Considérant qu'il est nécessaire que la commune de NOISY LE SEC puisse poursuivre, en vertu de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ses actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine et la mixité sociale,

Considérant que dans les zones d'activités ou mixtes, les secteurs urbains anciens ou contigus à de grands projets intercommunaux notamment, les transactions portent souvent sur des biens exclus du droit de préemption urbain simple alors qu'il s'agit de zones particulièrement sensibles et dans lesquelles la Ville entend mener des actions ou opérations d'aménagement visées au considérant précédent,

Considérant que le droit de préemption constitue notamment pour la Commune un moyen d'information préalable à la mise en œuvre de sa politique d'aménagement lui permettant de suivre, voire intervenir pour aider à la réhabilitation,

Considérant que, en vertu de l'article L. 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, la Commune de NOISY LE SEC peut décider d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à cet article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit,

DELIBERE

Article 1 :

Décide d'instituer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble du territoire municipal à l'exception des zones ND, ainsi qu'un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines, telles que délimitées au plan joint en annexe.

Article 2 :

Cette délibération remplace les délibérations antérieures instituant, maintenant ou modifiant le droit de préemption urbain simple ou renforcé.

6.3.3 Droit de Prémption Urbain

Article 3 :

Dit que la présente délibération sera soumise à l'ensemble des formalités de publicité prévues par les articles R. 211-2 et R. 211-3 du Code de l'urbanisme.

POUR 30 ABSTENTION 8

Suivent les signatures
pour copie conforme
le Maire,



6.3.3 Droit de Prémption Urbain

Département
de la Seine Saint-Denis



Le Conseil Municipal. ...39
En exercice..... ...39
Présents..... ... 27

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

VILLE DE NOISY LE SEC

EXTRAIT du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

N° ...2008/02.1 - 021.

**OBJET : DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT / MODIFICATION
DU PERIMETRE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCEE**

L'AN DEUX MIL HUIT, LE JEUDI 28 FEVRIER A 18 H 30, LE CONSEIL MUNICIPAL REGULIEREMENT CONVOQUE LE VENDREDI 22 FEVRIER 2008, S'EST REUNI SALLE DES MARIAGES, EN MAIRIE, SOUS LA PRESIDENCE DE MADAME NICOLE RIVOIRE, MAIRE.

Assistaient à la séance : Mmes, Mlles et MM. Nicole RIVOIRE, Olivier DELEU, Pierre LERENARD, Jean THARY, Léone LANGLET, Ibrahima DJIRE, Agnès MEIGNANT, Karim HAMRANI, Bernard GIRAULT, Laurence CORDEAU, Simone RIVES, Josette DEVALOIS-ADJITCH, Henri PIGNOL, Michel SALZARD, Michèle DI VOZZO, Josette STOUVENAKER (de 18h30 à 19h30 et de 20h25 à 23h35), Françoise KERHERVE, Marie-Rose HARENGER, Georges SIAVELLIS (jusqu'à 20h25), Maria ARAUJO, Caroline ANSELMO, Jean-Claude ROGER, Daniel LONGEARD, Roland PAVOT, Patricia GAGNEPAIN, Brigitte BEZIER, Jean-Paul LEFEBVRE, Anne DEO.

Absents ayant donné mandat :

Nathalie CARBONELL	à	Olivier DELEU
Jean-Claude PAVOT	à	Pierre LERENARD
Alice LEFEBVRE	à	Bernard GIRAULT
Maria-Luisa FAURA	à	Henri PIGNOL
Yveline JEN	à	Léone LANGLET
Didier LEBASTARD	à	Françoise KERHERVE
Paulette SPECKART	à	Simone RIVES
André JAOUEN	à	Agnès MEIGNANT
Jean-Louis MONS	à	Roland PAVOT
Anna LECOEUR	à	Daniel LONGEARD

Absents : Josette STOUVENAKER (de 19h30 à 20h25), Georges SIAVELLIS (à partir de 20h25), Franck TOURNIER

Secrétaire : Caroline ANSELMO

6.3.3 Droit de Prémption Urbain

2008/02.1-021. DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT / MODIFICATION DU PERIMETRE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCEE

Le Conseil,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants, L.211-4, R.211-2, R.211-3 et R.211-4,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la Ville, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2001,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2001 instaurant le Droit de Prémption Urbain sur le territoire communal et définissant les périmètres de DPU « simple » et de DPU « renforcé »,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2007 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concertée « Ourcq »,

Considérant qu'il est nécessaire à la bonne mise en œuvre de la ZAC de l'Ourcq que la Ville ou son éventuel délégataire du Droit de Prémption Urbain puisse intervenir sur l'ensemble des aliénations susceptibles d'intervenir sur le territoire de la ZAC,

Considérant à ce titre qu'il est nécessaire d'instaurer sur l'ensemble du territoire de la ZAC de l'Ourcq un Droit de Prémption Urbain Renforcé au sens de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme,

DELIBERE

Article 1

Le périmètre du Droit de Prémption Urbain renforcé au sens de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme est modifié selon les limites du plan annexé à la présente délibération.

Article 2

En application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, ampliation de la présente délibération sera adressée :

- Au Directeur Départemental des Services Fiscaux
- Au Conseil Supérieur du Notariat
- A la Chambre Départementale des Notaires
- Aux barreaux constitués près les tribunaux de Grande Instance dans le ressort desquels est institué le Droit de Prémption Urbain et au greffe des mêmes tribunaux

6.3.3 Droit de Prémption Urbain

Article 3

En application des dispositions de l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et sera publiée dans deux journaux diffusés dans le département.

POUR	33	Majorité municipale – Groupe PS/VERTS
ABSTENTION	04	Groupe PC

LA DELIBERATION EST ADOPTEE

Reçu en préfecture le06 MARS 2008

Publié le07 MARS 2008

Le Maire certifie que le présent acte est exécutoire.

Le07 MARS 2008



Le Maire

Pour le Maire
et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint des Services

Christine CHASSARD



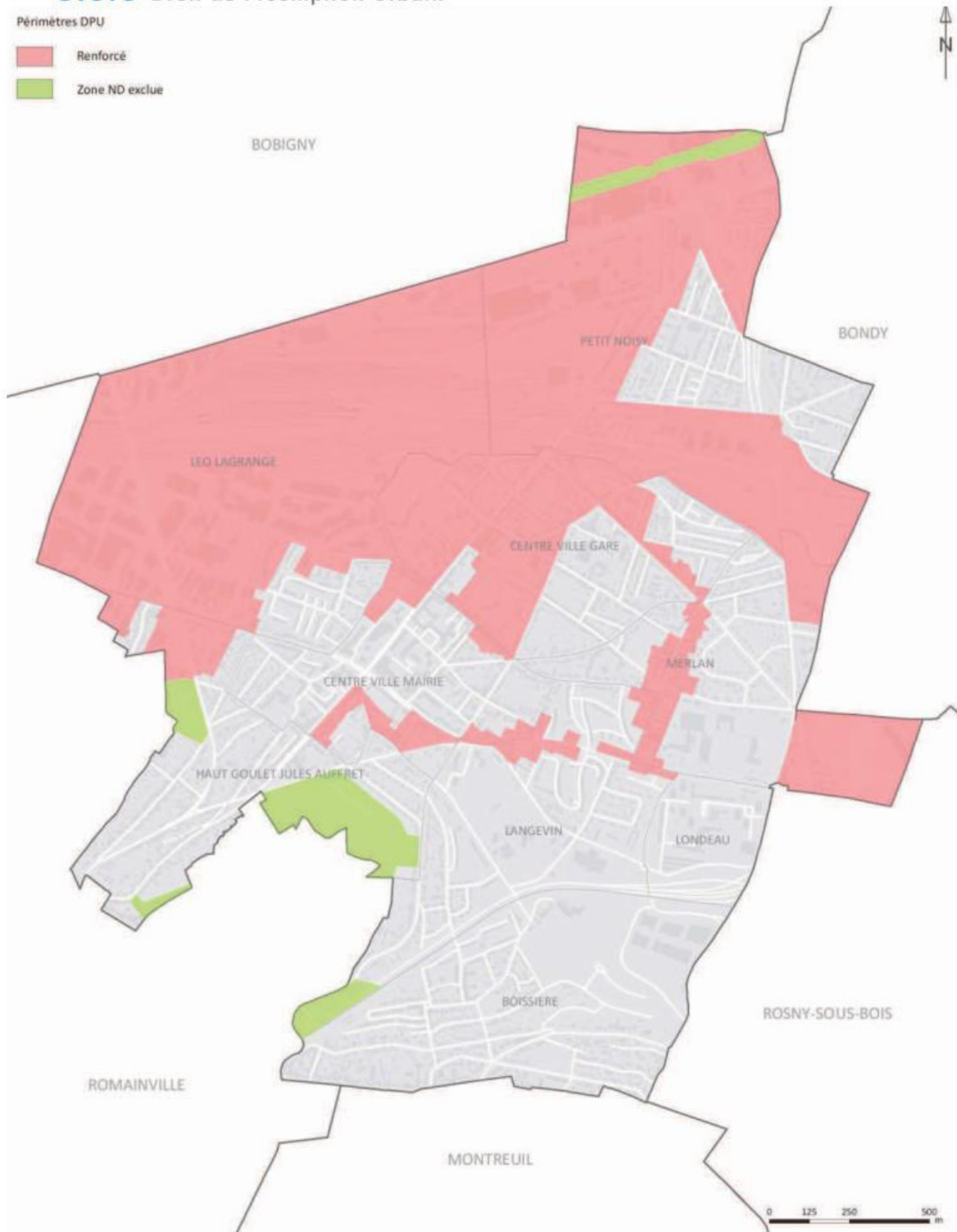
Madame le Maire

Nicole RIVOIRE

6.3.3 Droit de Préemption Urbain

Périmètres DPU

- Renforcé
- Zone ND exclue



6.3.3 Droit de Prémption Urbain



Envoyé en préfecture le 03/05/2013
Révisé en préfecture le 03/05/2013
Affiché le
ID : 093-219300530-20130523-2013_05_07-DE

EXTRAIT du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

N° ... 2013/05-07

Le Conseil Municipal ... 39
En exercice 39
Présents 33

L'an deux mille treize le jeudi 23 mai à 19 h 30, le conseil municipal régulièrement convoqué le vendredi 17 mai 2013, sous la présidence de Monsieur Laurent RIVOIRE, Maire.

Assistaient à la séance : Mmes, Mlles et MM, Laurent RIVOIRE, Jean THARY, Elisabeth LEFEUVRE, Karim HAMRANI, Laurence CORDEAU, Dref MENDACI, Pierre LERENARD Nicole RIVOIRE, Marie-Rose HARENGER, Alexandre BENHAIM, Stéphanie SANNIER, Thomas FRANCESCHINI, Yveline JEN, Clément CRESSIOT, Bernard GIRAULT, Saïd YAHIA CHÉRIF, Marie-Christine JACQUEMAIN, Patricia BLACHAND, Agnès MEIGNANT, Olivier DELEU, Virginie GRAND, Christophe DELPORTE FONTAINE, Samira BUYTENDORP, Nathalie RAVEL, Axelle ASIK, Jennifer JOBARD, Jean-Paul LEFEBVRE, Jean-Paul BUROT (jusqu'à 23h48), Anne DEO (jusqu'à 23h50 et à partir de 00h10), Patrick LASCoux, Alda PEREIRA LEMAITRE, Pascale LABBE, Corinne BORD (à partir de 20h06)

Absents ayant donné mandat :

Ahmed MAZOUZ	à	Pierre LERENARD
Christine LEBASTARD	à	Laurence CORDEAU
Ibrahim DIARRA	à	Nicole RIVOIRE
Brahim CHIKHI	à	Dref MENDACI
Gilles GARNIER	à	Pascale LABBE
Mohammed MECHMACHE	à	Anne DEO
Jean-Paul BUROT	à	Patrick LASCoux (à partir de 23h48)

Secrétaire de séance : Madame Marie-Christine JACQUEMAIN

Le Quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

6.3.3 Droit de Préhension Urbain

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

Envoyé en préfecture le 03/06/2013
Reçu en préfecture le 03/06/2013
Affiché le 03/06/2013
D : 03-21300530-20130623-2013_05_07-DE

2013/05-07 DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ

Rapporteur : Madame Nicole RIVOIRE

Le schéma de principe du prolongement de la ligne 11 a été validé par le STIF à l'unanimité le 13 février 2013. La ligne reliera la station Mairie des Lilas au pôle intermodal de Rosny-sous-Bois en desservant le sud de Noisy-le-Sec via 4 arrêts implantés à proximité des quartiers du Haut-Goulet et de la Boissière.

Il s'agit d'un important vecteur de développement et d'attractivité pour le territoire Noiséen, que la Municipalité a pris en compte lors de l'élaboration de son PLU approuvé le 15 novembre 2012.

Ce projet structurant participera à la mise en place des orientations d'aménagement de la Ville inscrites dans son PADD, dont les grands axes sont les suivants :

- répondre au besoin en logement, avec pour objectif la production de 250 logements par an sur l'ensemble du territoire communal,
- anticiper les mutations prévisibles sur des secteurs à forts potentiels de transformation,
- requalifier l'habitat privé,
- requalifier les espaces publics,
- favoriser une mixité fonctionnelle,
- favoriser la diversité urbaine et architecturale, et assurer un développement urbain mesuré.

De la Place Carnot à la ZAC des Guillaumes : des territoires aux enjeux différents

Le secteur aux abords de la station Carnot est un secteur déjà bien desservi par les transports en commun (bus). Ce quartier est d'ores et déjà très attractif du fait de sa situation géographique. Il se situe dans le prolongement de la rue Jean Jaurès, axe commercial structurant et à proximité d'un équipement culturel d'intérêt intercommunal, le Trianon.

Le quartier pavillonnaire de la Boissière est quant à lui davantage enclavé, coupé du reste de la Ville par l'Autoroute A3, et peu desservi par les transports en commun. Par ailleurs, l'émergence d'habitats de plus en plus dégradés et de friches est depuis quelques temps constatée.

Ce territoire complexe, du fait notamment de sa configuration topographique et parcellaire (territoire morcelé), nécessite d'importantes opérations de remembrement foncier et rendent difficile les opérations d'aménagement ou de construction. Pour exemple, la seule opération d'envergure sur le secteur est la ZAC des Guillaumes, opération d'aménagement initiée par la Ville sous le POS, avec une faible densité.

Le contexte réglementaire : un document d'urbanisme anticipant l'arrivée d'un nouveau mode de transport

La ligne 11 va considérablement bouleverser la dynamique foncière du quartier. Aussi, il convient d'intégrer et d'anticiper les impacts de l'arrivée de ce nouveau mode de transport. La Ville a ainsi pu intégrer le prolongement de la ligne pour définir son règlement d'urbanisme et le nouveau zonage en considérant les caractéristiques propres aux territoires traversés.

6.3.3 Droit de Prémption Urbain

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

Envoyé en préfecture le 03/08/2013
Reçu en préfecture le 03/08/2013
Affiché le 03/08/2013
03-08-2013-00000000-2013-06_07-DE

Des secteurs de projet « UA » ont été définis aux abords de la station Carnot (le long de la rue Anatole France), et le long du boulevard Gabriel Péri. Les règles d'urbanisme favorisent donc une intensification urbaine via des possibilités de hauteur montant à R+6 et 22 mètres, des possibilités d'emprises au sol élargies et des conditions favorables à l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. L'objectif est bien de contribuer à l'effort de construction de logements sur le territoire.

Néanmoins, considérant les éléments de contexte rappelés ci-dessus, il a été décidé de limiter la densification sur le quartier du Haut Goulet, en établissant également un zonage UC, beaucoup plus contraignant en termes de réalisation d'espaces verts, et en délimitant des espaces paysagers à protéger en cœur d'îlots.

Quant au quartier de la Boissière, il a été décidé de profiter de cette impulsion pour envisager une urbanisation plus intense mais maîtrisée (zonages UA et UB).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a également été définie sur le secteur Sud Gabriel Péri dont les objectifs sont les suivants :

- intensifier le renouvellement du tissu en favorisant le remembrement des parcelles,
- combiner la densification et la préservation des vues en tenant compte de la topographie,
- veiller à une urbanisation maîtrisée,
- requalifier le boulevard Gabriel Péri et les espaces publics.

Des mutations foncières à anticiper et « organiser » : conjuguer mutation et protection

L'arrivée prochaine d'une ligne de métro, couplée aux règles d'urbanisme plus permissives en terme de constructibilité, rend le territoire plus attractif. A ce titre, la ville est dès à présent approchée par les opérateurs intéressés par le potentiel du secteur.

D'une part, la Ville souhaite suivre l'impulsion générée par l'arrivée du métro tout en anticipant l'augmentation de la pression foncière sur le territoire, pression déjà importante sur le secteur Carnot notamment. En effet, celle-ci s'accompagnera sûrement de risques d'augmentation du coût du foncier important dans un temps limité.

La Ville ne souhaite pas pour autant bloquer l'évolution du territoire. Il s'agit de développer un « urbanisme négocié ». Du fait notamment de l'ampleur du territoire concerné et de sa configuration, une intervention publique semble complexe (durée, coût...). La Ville souhaite donc se doter des moyens lui permettant d'anticiper les mutations et de négocier avec des opérateurs privés.

La définition de cette nouvelle stratégie foncière vient en appui à la démarche initiée par les Villes concernées par le tracé du prolongement, dans le cadre de la mise en œuvre de la « Charte pour un territoire durable autour du prolongement de la ligne de métro n°11 ».

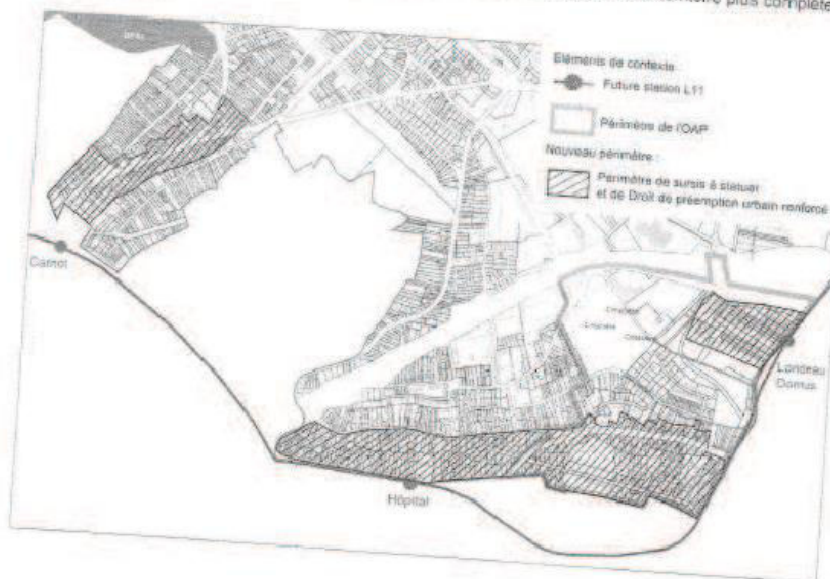
En effet, le dossier d'enquête publique et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme délimite des secteurs sur lesquels des sursis à statuer pourront être opposés à des autorisations d'urbanisme, et ce afin de ne pas ralentir la réalisation du prolongement de la ligne 11.

6.3.3 Droit de Prémption Urbain

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL

Envoyé en préfecture le 03/06/2013
Reçu en préfecture le 03/06/2013
Affiché le 03/06/2013
ID: 14923-2013_06_07-DE

Il convient donc d'organiser la future mutation du territoire et de permettre à la Ville de mieux appréhender les futurs projets de construction, en proposant au Conseil Municipal d'approuver d'une part, un **périmètre de sursis à statuer**, et ainsi d'autoriser Monsieur le Maire à surseoir à statuer en application de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, à toute demande de construction pour une durée de 2 années, prorogeable dans la limite de 3 années, et d'autre part, une extension du **Droit de Prémption Urbain Renforcé** à ce périmètre, permettant une connaissance du territoire plus complète et mieux maîtrisée.



DELIBERATION

Le Conseil,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 211-1 et suivants, et R. 211-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Noisy-le-Sec approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2012,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2001 instaurant le Droit de Prémption Urbain sur le territoire communal et définissant les périmètres de DPU « simple » et de DPU « renforcé »,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2008 modifiant le périmètre du DPU « renforcé »,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2013 instaurant un périmètre d'étude aux abords du futur prolongement de la ligne de métro n° 11,

Considérant le projet de prolongement de la ligne de métro n° 11, dont le schéma de principe a été validé

6.3.3 Droit de Prémption Urbain

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 03/08/2013
Date de préfecture le 03/08/2013
Affiché le 03/08/2013
ID : 093-218300330-20130621-2013_05_07-DE

par le STIF le 13 février 2013.

Considérant les impacts pour le territoire noiséen en terme d'attractivité et de développement, mais également en terme de pression foncière.

Considérant qu'à l'occasion de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la Ville a anticipé l'arrivée de ce nouveau mode de transport en commun,

Considérant les orientations de la Ville définies dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et notamment de contribuer à l'effort de construction tout en assurant un développement urbain mesuré.

Considérant les caractéristiques des territoires concernés par le prolongement de la ligne 11, nécessitant entre autre des opérations complexes de remembrement foncier.

Considérant que la Ville a souhaité à cet effet instituer un périmètre d'étude aux abords du projet de tracé du prolongement de la ligne de métro n° 11,

Considérant qu'il convient d'une part, de permettre à la Ville de disposer de moyens d'informations préalables, et d'autre part de lui permettre d'intervenir et d'accompagner les mutations sur le périmètre d'étude, et ce en vue de favoriser le renouvellement urbain du territoire au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, tout en menant à bien le projet de la Ville,

Considérant à ce titre qu'il est nécessaire d'instaurer sur l'ensemble du périmètre d'étude un Droit de Prémption Urbain Renforcé au sens de l'article L. 211-4 du Code l'Urbanisme.

DELIBERE

Article 1

Le périmètre du Droit de Prémption Renforcé au sens de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, est modifié et élargi selon les limites du plan annexé à la présente délibération.

Article 2

En application de l'article R. 211-3 ampliation de la présente délibération sera adressée :

- Au Directeur Départemental des Services Fiscaux
- Au Conseil Supérieur du Notariat
- A la Chambre Départementale des Notaires
- Aux barreaux constitués près les tribunaux de Grande Instance dans le ressort duquel est institué le Droit de Prémption Urbain et aux greffes des mêmes tribunaux

Article 3

En application de l'article R. 211-2 la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois, et mention de cette affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Article final

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

POUR 33 MAJORITE MUNICIPALE, Mme Corinne BORD, M. Jean-Paul LEFEBVRE, Mme Alda PEREIRA LEMAITRE

CONTRE 6 GROUPE ROUGE ET VERTE LAGAUCHÉ ENSEMBLE,

**LA DELIBERATION EST ADOPTEE
Laurent RIVOIRE**

**Maire de Noisy-le-sec
Vice-président de la Communauté d'agglomération
Est Ensemble**

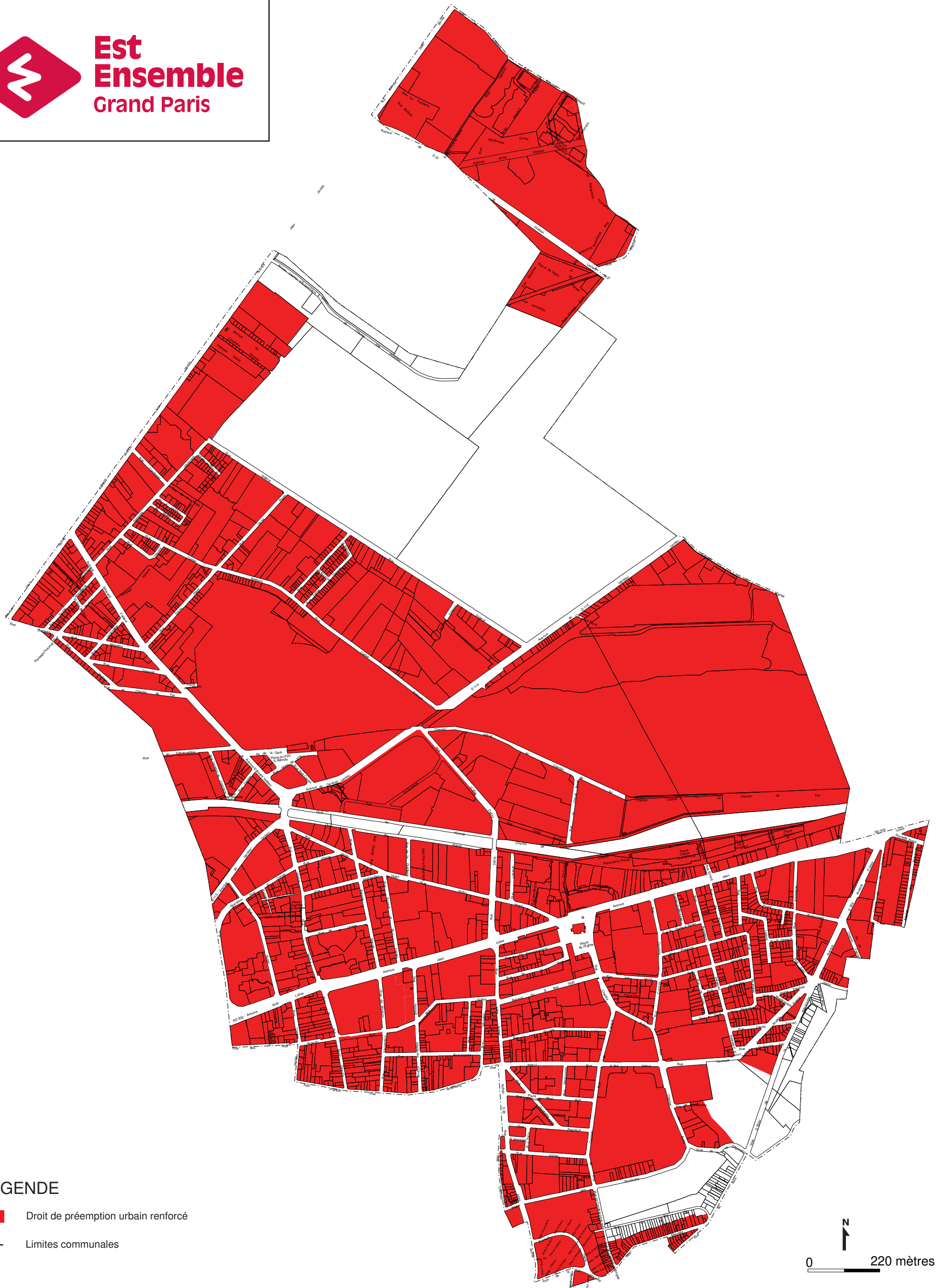
PANTIN





Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



**Est
Ensemble**
Grand Paris



LÉGENDE

-  Droit de préemption urbain renforcé
-  Limites communales

