

5.2.6. Secteurs de programme d'aménagement d'ensemble

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire
du 11 décembre 2024 approuvant le projet de PLUi

PAE Colline Rodin



DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES

Secrétariat Général

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU JEUDI 23 MARS 2006

L'an deux mille six, le vingt-trois mars à 19 h 00,
le Conseil Municipal de Meudon, légalement convoqué, s'est rassemblé dans la salle du Conseil de
l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Hervé MARSEILLE, Maire.

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 43

OBJET DE LA DELIBERATION : Création d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) rue du Dr
Arnaudet et sentier des Mauduits

NUMERO DE LA DELIBERATION : 35/2006

SERVICE : direction de l'aménagement urbain et des affaires juridiques / urbanisme

DATE DE DEPOT DE LA PRESENTE DELIBERATION EN SOUS - PREFECTURE 29 MARS 2006

**DATE D'ACCUSE DE RECEPTION DE LA PRESENTE DELIBERATION
PAR LA SOUS - PREFECTURE :**

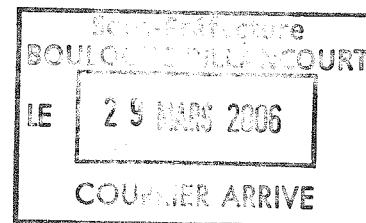
29 MARS 2006

DATE DE PUBLICATION DE LA PRESENTE DELIBERATION :

30 MARS 2006

DATE D'EXECUTION DE LA PRESENTE DELIBERATION :

30 MARS 2006



MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL PRESENTS AU DEBUT DE LA SEANCE :

Hervé MARSEILLE, Claude ALLAND, Jean-François AKAR, Antoine DUPIN, Bertrand SABOT, Catherine GARDIN, Isabelle MAURE, Georges KOCH, Christian CIAPPARA, Huguette TOUBOUL, Elisabeth FRANÇAIS, Annie LE RESTE, Jacques MOLIERE, Georges GERFAULT, Bernard GENISSEL, Léon HOVNANIAN, Michèle COUTURIER, Jean-Michel JUILLIARD, Mary-Jeanne WIBOUT, Isabelle GAUTHIER, Jean-François BREVER, Christophe SCHEUER, Florence de PAMPELONNE, Jean-Christophe DUCAUZE, Julien CLOUZEAU, Janine FORESTIER, Jean-Louis BORSENBARGER, Françoise ROURE-HULLO, Stéphane BERANGER, Solange MARLE-GUNST, Jean-Yves BARRERE, Marie-Pierre ZUBER

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Alain SERDJANIAN a donné procuration à Jean-François AKAR

Michel FIOL a donné procuration à Antoine DUPIN

Sophie DURAND a donné procuration à Bertrand SABOT

Liliane TAIEB a donné procuration à Georges KOCH

Eric COPPENS a donné procuration à Christian CIAPPARA

Nadia DELPECH a donné procuration à Stéphane BERANGER

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL ARRIVES EN COURS DE SEANCE :

Isabelle JACONO (19h25, pendant l'examen de la question orale)

Sophie COSTEDOAT (19h35, pendant l'examen de la question orale, avait donné procuration à Catherine GARDIN)

Elizabeth CHEYNIER (20h10, pendant l'examen de la délibération 2, avait donné procuration à Isabelle MAURE)

Sandrine GRAFF (19h40, pendant l'examen de la question orale, avait donné procuration à Huguette TOUBOUL)

MEMBRE DU CONSEIL MUNICIPAL ABSENT :

Michel FLEURY

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :

Julien CLOUZEAU

VILLE DE MEUDON

**CREATION D'UN PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) RUE DU
DR ARNAUDET / SENTIER DES MAUDUITS**

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MARS 2006 N° 35 /2006

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L332-9 et suivants et R332-25,

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29 novembre 1995, mis à jour par arrêtés municipaux du 20 mai 1998 du 17 septembre 2001 et du 23 juillet 2004, modifié par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2001, du 29 janvier 2003 et du 16 janvier 2006.

VU le dossier de Plan d'Aménagement d'Ensemble joint à la présente délibération et composé des pièces suivantes :

- plan de situation,
- plan du périmètre du PAE
- plan de localisation des équipements publics financés,

VU la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération :

La mutation de certains terrains situés sur la colline Rodin au lieu-dit les Brillants étant envisageable, une étude de faisabilité a été faite suivant le règlement de la zone UAe du plan d'occupation des sols. Elle peut permettre la réalisation d'une opération pouvant comprendre des logements, des activités, des commerces ou des bureaux.

La mise en œuvre d'une telle opération nécessite par ailleurs la réalisation des équipements publics nécessaires aux futurs habitants et usagers de la zone.

Conformément aux dispositions de l'article L332-9 du code de l'urbanisme, le coût des équipements rendus nécessaires par l'aménagement du secteur restant peut être mis à la charge des constructeurs qui interviendront dans ce périmètre dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble, objet de la présente délibération.

Il est donc proposé au conseil municipal de créer un PAE sur ce secteur, adapté au nouveau contexte urbain et démographique actuel et aux enjeux de développement aujourd'hui précisés.

Le périmètre :

Il est proposé au Conseil Municipal d'établir un PAE sur une partie de la zone UAe située au sud de la voie ferrée Paris Invalides RER C, au sud du Chemin de Saint-Cloud, et au nord du sentier des Mauduits tel que figurant au plan de périmètre joint.

La constructibilité potentielle :

Compte tenu des règles fixées au Plan d'Occupation des Sols et de la mutabilité des parcelles, il apparaît qu'à terme, la constructibilité envisageable sur l'ensemble du site est de 24 700 m² SHON se répartissant en 20 700 m² SHON de logements, dont 2 600m² de logements sociaux et 4 000 m² de bureaux-activités-commerces environ.

Les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur :

L'arrivée de nouveaux habitants va entraîner des besoins supplémentaires en équipements scolaires pour les enfants. La constructibilité estimée en logements dans le périmètre défini par le présent P.A.E. correspond à la construction de 2 classes supplémentaires incluses dans le projet de restructuration du groupe scolaire du Val avenue Jean Jaurès.

Le coût pour ces deux classes est de 932 000 € HT.

Le POS modifié du 29 janvier 2003 prévoit également l'aménagement d'un équipement sportif de proximité rue du Docteur Arnaudet (emplacement réservé n°23). Il s'agit d'un city stade, dont le coût d'aménagement est estimé à 168 000€ HT. Il est proposé d'en faire financer 50% au titre du PAE, soit 69 000 € HT, déduction faite des subventions pouvant être obtenues.

Le secteur situé au nord de la voie ferrée Paris-Rambouillet-Versailles manque d'équipement sportif. C'est pourquoi un gymnase sera construit dans le secteur de Meudon-sur-Seine. Ce futur équipement aura un rayonnement qui dépassera son quartier de construction et bénéficiera en partie aux futurs habitants et usagers du périmètre du présent PAE. Aussi est-il proposé de le faire financer à hauteur de 10% dans le cadre de ce PAE, soit pour un montant de 236 000 €.

Par ailleurs, des aménagements de voirie et de carrefour sont nécessaires pour faciliter la circulation des véhicules, des piétons et autres modes, générée par cette urbanisation.

Un mini-giratoire comprenant une nouvelle signalisation tricolore doit être aménagé carrefour de la Fourche de manière à mieux maîtriser les flux de circulation et à assurer une meilleure sécurité des usagers.

Il est enfin prévu un carrefour giratoire rue du docteur Arnaudet afin d'obliger les automobilistes se dirigeant vers la rue de la Belgique à limiter leur vitesse, et à assurer une meilleure desserte du secteur des Brillants.

Compte tenu du fait que ces aménagements profiteront non seulement aux futurs usagers de la zone, mais également à l'ensemble des usagers habituels de ces voies, il est proposé de faire financer les aménagements par les constructeurs du périmètre sur la base de 30% pour le carrefour de la Fourche, soit 60 000 € et 50% pour la rue du docteur Arnaudet, soit 50 000 €.

Enfin, l'aménagement de la zone délimitée dans le présent PAE nécessite le prolongement des canalisations eau existantes. La mise en place de ces nouvelles canalisations alimenterait principalement toutes les nouvelles constructions sur ce secteur. Aussi, il est proposé de faire financer les aménagements par les constructeurs du périmètre sur la base de 100% soit 200 000€.

Soit un coût global des équipements à imputer au titre du PAE estimé à 1 547 000 euros (un million cinq cent quarante sept mille euros).

Tableau récapitulatif des équipements à financer :

Equipement	Coût total H.T.	Critère d'imputation	Coût retenu déduction faite des subventions
ECOLE DU VAL	5 380 000€	2 classes	932 000€
CITY STADE	168 000€	50 %	69 000€
GYMNASE	2 560 000€	10 %	236 000€
CARREFOUR FOURCHE (1300 m²)	242 000€	30 %	60 000€
CARREFOUR ARNAUDET (700 m²)	123 000€	50 %	50 000€
CANALISATIONS EAU	200 000€	100%	200 000€
TOTAL			1 547 000€

Répartition de la participation entre les constructeurs :

Les constructeurs verseront une participation proportionnelle au nombre de mètres carrés SHON qu'ils réaliseront. Son montant total sera fixé dans les arrêtés de permis de construire.

Il est proposé de répartir les participations entre constructeurs selon la nature de leur opération, et l'affectation des locaux, les surfaces à usage d'activité économiques générant des besoins moindre en équipement que les logements.

Par ailleurs, la charge foncière des bailleurs sociaux sera limitée.

Il est ainsi proposé que :

- la participation due pour 1 m² de logement libre soit 2 fois celle due pour 1 m² de logement social (comptabilisé suivant la loi SRU),
- la participation due pour 1 m² de bureaux, activités, commerces, services... soit 1,5 fois celle due pour 1 m² de logement social.

Sur ces bases, les participations sont les suivantes :

Soit P la participation d'1 m² de logement social (comptabilisé suivant la loi SRU) :

- participation totale des logements sociaux	= 2600 m ² X P
- participation totale des logements	= 18 100 m ² X 2P
- participation totale des activités	= 4 000 m ² X 1,5P
TOTAL	= 44 800 P

Le montant dû est donc fixé :

- pour les surfaces de logements sociaux à $1\,547\,000\text{ €} / 44\,800 = 34,53\text{ €} / \text{m}^2$ SHON de logements sociaux,
- pour les surfaces des activités économiques, commerces, bureaux... à $1,5 \times 34,53 = 51,80\text{ €} / \text{m}^2$ SHON d'activités économiques, commerces, bureaux,
- pour les surfaces de logements libres à $2 \times 34,53 = 69,06\text{ €} / \text{m}^2$ SHON de logements libres,

Ces participations financières des constructeurs seront réévaluées chaque année fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

Délai de réalisation des équipements publics :

Le programme des équipements publics sera réalisé dans un délai de 8 ans à partir de la date à laquelle la présente délibération sera exécutoire.

CONSIDERANT que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée, a été adressée aux membres du conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L 2121-12 du code général des collectivités territoriales,

VU l'avis de la Municipalité,

Après en avoir délibéré,

Par 34 voix pour, 2 voix contre et 6 abstentions

APPROUVE le Programme d'Aménagement d'Ensemble rue du Docteur Arnaudet-Sentier des Mauduits dont le périmètre est défini au plan joint à la présente délibération.

INDIQUE que la surface hors œuvre nette de plancher susceptible d'être autorisée dans ce périmètre est évaluée à 20 700 m² SHON de logements, dont 2 600m² de logements sociaux, et 4 000 m² d'activités économiques, de bureaux, ou de commerces.

APPROUVE en conséquence le programme des équipements publics à réaliser dans le cadre du PAE, à savoir :

- 2 classes faisant partie du Groupe Scolaire du Val restructuré,
- 30 % du réaménagement du carrefour de la Fourche,

- 50 % du réaménagement du carrefour rue du Docteur Arnaudet,
- 50 % du city stade rue du docteur Arnaudet,
- 10 % du gymnase de Meudon-sur-Seine,
- 100% des nouvelles canalisations eau sur le périmètre.

PRECISE que les aménagements prévus de voirie et d'équipements sportifs ne seront financés qu'en partie par les constructeurs dans le périmètre du PAE, ces aménagements n'étant pas seulement destinés aux futurs habitants et usagers du périmètre défini.

FIXE un délai d'achèvement de ces équipements publics à 8 ans à partir de la date à laquelle la présente délibération sera exécutoire.

DETERMINE que le coût pour la réalisation de ces équipements est estimé à 1 547 000 euros (un million cinq cent quarante sept mille euros).

DECIDE que le coût de ces équipements publics sera pris en charge par les constructeurs au prorata des surfaces hors œuvre nettes autorisées dans le périmètre du PAE.

DECIDE de limiter la charge foncière des futurs bailleurs sociaux éventuels prévoyant de construire dans le secteur du PAE en fixant la participation des constructeurs des logements libres par mètre carré à deux fois celle des constructeurs de logements sociaux (comptabilisés selon la loi SRU).

DECIDE d'encourager l'implantation de surfaces à usage d'activité économiques sur le secteur, en fixant la participation correspondante à 1,5 fois celle des logements sociaux, et ce, d'autant plus que ces constructions génèrent des besoins supplémentaires en équipement moindre que les logements.

FIXE en conséquence le montant de la participation par m² de SHON logements sociaux (comptabilisés selon la loi SRU) à 34,53 € / m² SHON, le montant de la participation par m² de SHON logements libres à 69,06 € / m² SHON, et la participation par m² de SHON d'activités économiques, commerces, bureaux... à 51,80 € / m² SHON.

DECIDE que les participations financières des constructeurs seront réévaluées chaque année fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

INDIQUE que les sommes dues au titre de cette participation seront perçues dans le délai fixé par l'autorité qui délivrera l'autorisation de construire, ce délai ne pouvant être décompté qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

RAPPELLE que, conformément à l'article L332-9 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre du PAE sont exclues du champ d'application de la part communale de la Taxe Locale d'Equipement (TLE).

PRECISE qu'en application de l'article L332-9 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera annexée à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

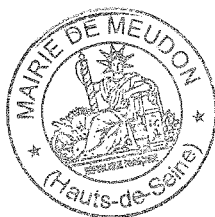
DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, conformément à l'article R332-25 du code de l'urbanisme.

DIT en outre, que conformément à l'article R123-13 du code de l'urbanisme, le périmètre du PAE sera reporté au POS de Meudon.

DIT que les mouvements financiers correspondants seront imputés au budget communal, à la nature 1343 (fonds affecté à l'équipement non transférables - PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble).

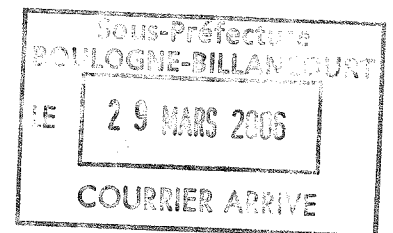
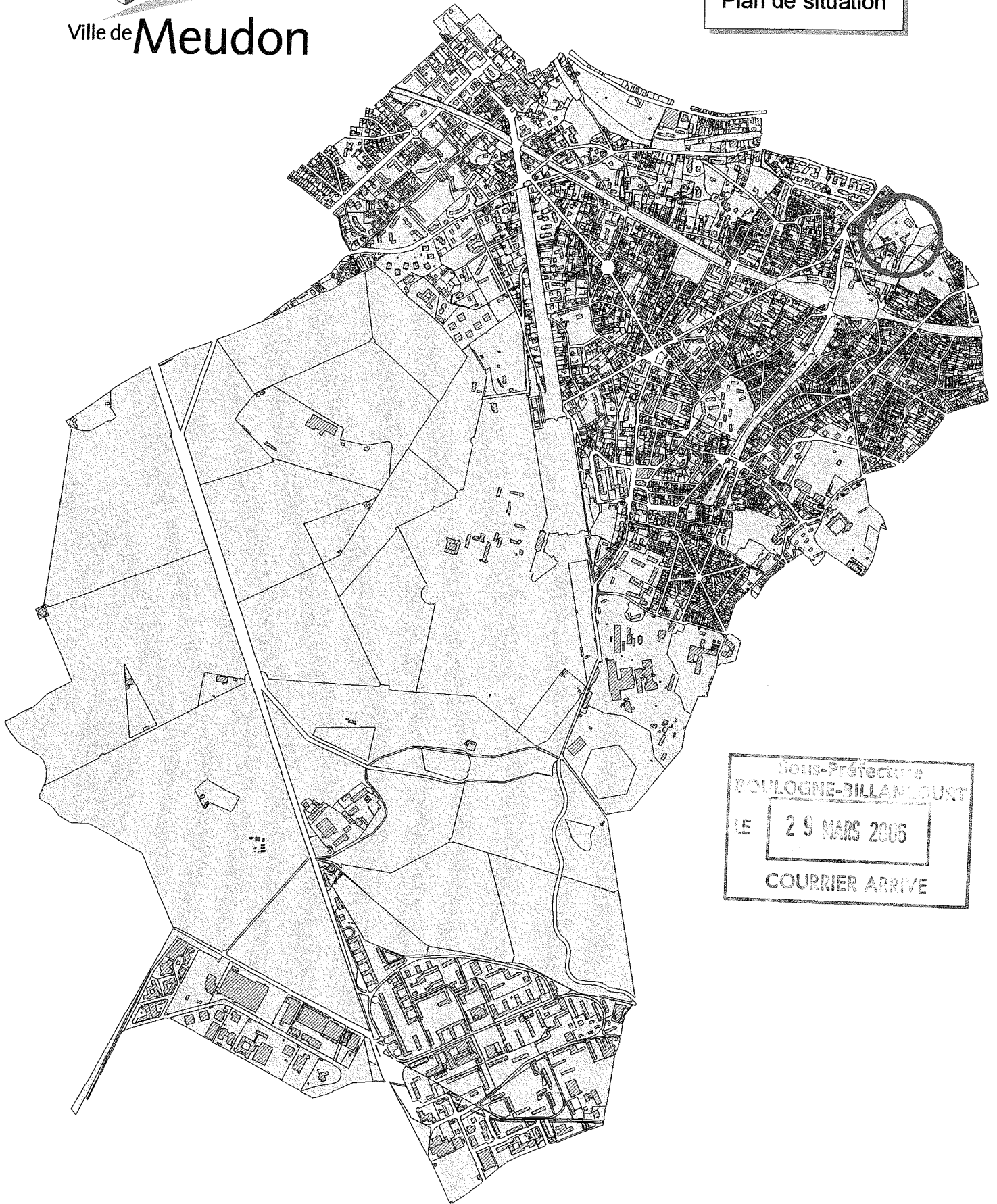
Pour extrait certifié conforme à l'original,

Le Maire de Meudon,
Vice-Président du Conseil Général
des Hauts-de-Seine,



H. Marseille
Hervé MARSEILLE





PAE Meudon-sur-Seine

République Française
Hauts-de-Seine

Direction générale des services
Service secrétariat général

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-cinq juin à 19h00, le Conseil Municipal de Meudon, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Denis LARGHERO, Maire de Meudon, Vice-Président du Conseil départemental.

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 43

OBJET DE LA DELIBERATION :

MODIFICATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE MEUDON-SUR-SEINE

Numéro : **69**/2019

Service : direction de l'aménagement urbain et des affaires juridiques

Nomenclature « Actes » : 2 - 1

Date de publication de la présente délibération : **02.07.2019**

Date de télétransmission de la présente délibération en préfecture : **27.06.2019**

PRESENTS AU DEBUT DE LA SEANCE :

Denis LARGHERO, Georges KOCH, Virginie LANLO, Michel BORGAT, Christophe SCHEUER, Florence de PAMPELONNE, Léon HOVNANIAN, Francine LUCCHINI, Bahija ATITA, Fabrice BILLARD, Saïda BELAÏD, Roland PACHOT, Marc FLAVIER, Dominique GAYRAUD, Patrick de la MARQUE, Patricia VIELLE, Frédérique GUERARD-FRASSATI, Elizabeth CHEYNIER, Sylvie GUILLEN, Pierre GENTILHOMME, Christel CARDOSO, Murielle ANDRE-PINARD, Nadia OUREDJAL, Philippe CAMELLE, Denis MARECHAL, Romain CHETAILLE, Loïc LE NAOUR

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Patrice FERLICOT a donné procuration à M. Borgat
Alain SERDJANIAN a donné procuration à M. Scheuer
Hervé MARSEILLE a donné procuration à Mme Lucchini
Sophie COSTEDOAT a donné procuration à Mme Atita
Jean-Christophe DUCAUZE a donné procuration à Mme Bélaïd
Olivier DECOBERT a donné procuration à G. Koch
Marie del POZO a donné procuration à M. de la Marque
Arnaud LE CLERE a donné procuration à Mme Vielle
Bouchra TOUBA a donné procuration à M. Maréchal

ARRIVES EN COURS DE SEANCE :

Elizabeth FRANÇAIS, 19h35, examen du vœu, avait donné procuration à Mme Lanlo
Antoine DUPIN, 19h30, examen des décisions, avait donné procuration à M. Hovnanian
Serge SMADJA, 19h20, examen des décisions, avait donné procuration à M. Billard
Sylvie VUCIC, 19h40, examen du vœu, avait donné procuration à M. Flavie
Damien PAWELEC, 19h50, examen du vœu, avait donné procuration à Mme Guerard-Frassati

ABSENTS

Marc MOSSE
Julie HUGUENIN TILMANT

DEPART EN COURS DE SEANCE :

Romain CHETAILLE, 21h50, examen de la délibération 16

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité (41 voix pour)

DESIGNE Pierre GENTILHOMME comme secrétaire de séance.

1 bis

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi de finance n°2010-1658 du 29 décembre 2010,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses anciens articles L332-9 et suivants, dont l'article L.332-11, et R332-25 demeurant applicables dans les secteurs des communes où un programme d'aménagement d'ensemble a été institué antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi susvisée, et ce jusqu'à ce que le Conseil municipal décide de clore le programme d'aménagement d'ensemble,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 avril 2010 ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 20 décembre 2010, des modifications n°1 du 24 octobre 2013, n°2 et n°3 du 2 juillet 2015, n°4 du 17 décembre 2015, n°5 du 5 octobre 2017, mis à jour le 18 avril 2017, d'une mise en compatibilité le 13 novembre 2017,

VU les délibérations du Conseil municipal du 22 mars 2000 approuvant le Programme d'Aménagement d'Ensemble pour Meudon-sur-Seine, du 30 mars 2004, du 19 octobre 2006, du 3 juillet 2012 modifiant ce Programme d'Aménagement d'Ensemble,

VU LA NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE CI-DESSOUS, AFFECTÉE À LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION :

Le Conseil municipal a institué par délibération du 22 mars 2000, sur un secteur qu'il avait délimité, un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) afin de permettre lors de la délivrance des permis de construire, le financement des équipements publics générés par les opérations de construction privées situées dans une partie du quartier de Meudon-sur-Seine. Cette participation d'urbanisme figurant à l'ancien article L. 332-9 du code de l'urbanisme prévoit que, dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Ce programme a fait l'objet de plusieurs modifications. La plus récente, celle du 3 juillet 2012, reposait sur trois motifs :

- la modification du programme des équipements publics,
- le délai de réalisation,
- et le remplacement, à compter du 1^{er} mars 2012, de la surface hors œuvre nette (shon) servant au calcul des taxes et participations d'urbanisme par la surface de plancher (sdp).

La loi de finance n°2010-1658 du 29 décembre 2010 a profondément réformé les taxes et participations d'urbanisme en remplaçant la taxe locale d'équipement par la taxe d'aménagement.

La loi a également eu pour effet de supprimer le PAE prévu par l'ancien article L332-9 du code de l'urbanisme et lui a substitué une taxe d'aménagement qui peut être fixée à un taux supérieur à 5%.

Elle a cependant maintenu les PAE existants en précisant à l'article 50 que : « *Les articles L. 332-9 à L. 332-11 du même code demeurent applicables dans les secteurs des communes où un programme d'aménagement d'ensemble a été institué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, et ce jusqu'à ce que le conseil municipal décide de clore le programme d'aménagement d'ensemble.* »

Dans ce contexte législatif particulier, la présente délibération a pour objet de modifier la date d'achèvement des équipements publics prévus dans le cadre du PAE de Meudon-sur-Seine, tel que modifiée par délibération du 3 juillet 2012. En effet la durée fixée pour la réalisation de ces équipements publics a été fixée à 7 ans à compter du caractère exécutoire de cette délibération, soit le 10 juillet 2012.

Depuis cette délibération, une grande partie des opérations de construction prévues ont été réalisées ainsi que les équipements publics qu'elles ont pu générer. Au regard du cout total des équipements à financer figurant dans le tableau récapitulatif de la délibération du conseil municipal du 3 juillet 2012, des critères d'imputation et du cout retenu déduction faite des subventions, le programme a été réalisé à ce jour à plus de 90 % (2 classes dans l'école du Val, 2 classes dans l'école Brossolette, complexe des bords de Seine, parc de stationnement, aménagement de la voie nouvelle, aménagement de la sente piétonne le long du bâtiment OPDHLM, aménagement du jardin sur dalle, réaménagement du parking public attenant à la gare ancienne). Pour autant, il reste à réaliser pour les superstructures la crèche parentale et pour les infrastructures la place des commerces ainsi qu'une venelle piétonne la reliant à la rue de la verrerie. Ces équipements ne pourront être réalisés avant le 10 juillet 2019, pour des raisons qui ne sont pas imputables à la commune de Meudon.

Outre les changements substantiels ayant nécessité les diverses modifications du PAE, ce retard est en grande partie imputable aux divers recours exercés à l'encontre du traité de concession et d'autorisations d'urbanisme, ce qui a eu pour effet de décaler dans le temps la mise en œuvre de certaines opérations, et par voie de conséquence, la réalisation de certains équipements publics. Ainsi certains équipements publics liés à l'opération complexe Vogue, 43/43 bis route de Vaugirard (logements, bureaux, commerces, voiries nouvelles et équipements publics) n'ont pu être réceptionnés qu'au dernier trimestre 2018.

A titre d'exemple, la délibération autorisant la signature le traité de concession de l'opération d'aménagement signé en décembre 2007, a fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir. L'arrêt de la Cour administrative d'appel de Versailles du 18 octobre 2012 n'est devenu définitif qu'au premier trimestre 2013, entretenant pendant plus de cinq ans une incertitude sur la mise en œuvre du programme confié à l'aménageur sur une partie du périmètre du PAE.

Plusieurs permis de construire, générant le PAE à partir de la mise en œuvre du chantier, ont fait l'objet de recours : 5/11 route de Vaugirard ; 37/39 route de Vaugirard, 15/17 route de Vaugirard.

Cette dernière opération qui inclut la réalisation d'une crèche parentale (n°4 des équipements publics de superstructure identifiés au PAE) a fait l'objet d'un recours en annulation en avril 2017. Il a été rejeté par jugement du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise du 29 mai 2018. Le Conseil d'Etat a pris une décision de non admission du pourvoi en cassation le 5 avril 2019. Le permis étant devenu définitif, les travaux vont pouvoir être engagés prochainement, mais avec plusieurs années de retard de retard.

Enfin, l'explosion suivie d'un incendie, survenus le 15 décembre 2015, ont ravagé la construction sise 31 route de Vaugirard et ont impacté les immeubles voisins sis 29 et 33 route de Vaugirard. Ces trois immeubles sont situés sur la future place des commerces et ses abords. Afin de déterminer les causes du sinistre, une expertise judiciaire a été sollicitée auprès du TGI de Paris. L'expert a été désigné le 16 mars 2016. Le maintien des lieux en l'état était préférable pour permettre à l'expert de déterminer l'origine du sinistre. Ce dernier a remis son rapport à la Ville le 3 juillet 2018. Cet évènement imprévisible justifie le retard pris dans l'aménagement de la future place des commerces.

Dans ce contexte d'incertitude juridique, la création de la place des commerces a également pris du retard. Elle nécessite que l'Etablissement Public Territorial GPSO mène à bien une procédure de déclaration d'utilité publique. Ces deux opérations s'échelonneront sur plusieurs années.

C'est pourquoi, je vous propose de modifier le délai de réalisation des équipements publics en le portant à cinq ans suivant le caractère exécutoire de la présente délibération.

Considérant que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée, a été adressée aux membres du conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L 2121-12 du code général des collectivités territoriales,

VU l'avis de la Municipalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité (41 voix pour)

DECIDE que le délai d'achèvement des équipements publics du Programme d'aménagement d'Ensemble de Meudon sur Seine fixé par délibération du 3 juillet 2012 est modifié et porté à 5 ans à partir de la date à laquelle la présente délibération est exécutoire.

PRECISE que les autres dispositions du Programme d'Aménagement d'Ensemble de Meudon-sur-Seine modifié le 3 juillet 2012, demeurent applicables.

RAPPELLE que les mouvements financiers correspondants seront imputés au budget communal, à la nature 1343 (fonds affectés à l'équipement non transférables - PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble)).

DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Pour extrait certifié conforme à l'original,



Denis LARGHERO

**Maire de Meudon
Vice-Président du Conseil départemental**



Hauts-de-Seine

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES

Secrétariat Général



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 3 JUILLET 2012

L'an deux mille douze, le trois juillet à 19 h 00,
le Conseil Municipal de Meudon, légalement convoqué, s'est rassemblé dans la salle du Conseil de
l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Hervé MARSEILLE, Sénateur - Maire.

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 43

OBJET DE LA DELIBERATION : Modification du programme d'aménagement d'ensemble de Meudon-sur-Seine.

NUMERO DE LA DELIBERATION : 65 /2012

SERVICE : Direction de l'aménagement urbain et des Affaires Juridiques.

DATE DE DEPOT DE LA PRESENTE DELIBERATION EN PREFECTURE : 10 JUL. 2012

**DATE D'ACCUSE DE RECEPTION DE LA PRESENTE
DELIBERATION PAR LA PREFECTURE :** 10 JUL. 2012

DATE DE PUBLICATION DE LA PRESENTE DELIBERATION : 10 JUL. 2012

DATE D'EXECUTION DE LA PRESENTE DELIBERATION : 10 JUL. 2012

PRESENTS AU DEBUT DE LA SEANCE :

MARSEILLE Hervé, KOCH Georges, AKAR Jean-François, FRANÇAIS Elisabeth, BORGAT Michel, LE RESTE Annie, de PAMPELONNE Florence, HOVNANIAN Léon, COUTURIER Michèle, GARDIN Catherine, JUILLIARD Jean-Michel, WIBOUT Mary-Jeanne, FERLICOT Patrice, de la MARQUE Patrick, DECLERCK Emmanuelle, DURAND Sophie, CHEYNIER Elizabeth, DUCAUZE Jean-Christophe, OUREDHAL Nadia, CLOUZEAU Julien, JASSERAND Bernard, CAMELLE Philippe, ROURE Françoise, ZUBER Marie-Pierre, DUPIN Antoine

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

CIAPPARA Christian, a donné procuration à FRANÇAIS Elisabeth
ARIGON Patrick, a donné procuration à BORGAT Michel
GUERARD-FRASSATI Frédérique, a donné procuration à COUTURIER Michèle
SMADJA Serge, a donné procuration à FERLICOT Patrice
COPPENS Eric, a donné procuration à DURAND Sophie
ATITA Bahija, a donné procuration à JUILLIARD Jean-Michel
LE NAOUR Loïc, a donné procuration à ZUBER Marie-Pierre
MOSSE Marc, a donné procuration à JASSERAND Bernard

ARRIVES EN COURS DE SEANCE :

LARGHERO Denis, 19h10, pendant l'appel nominal, avait donné procuration à KOCH Georges
LANLO Virginie, 20h30, pendant l'examen de la délibération n°10, avait donné procuration à AKAR Jean-François
SERDJANIAN Alain, 20h45, pendant l'examen de la délibération n°12, avait donné procuration à LE RESTE Annie
SCHEUER Christophe, 19h38, pendant l'examen de la délibération n°5, avait donné procuration à de PAMPELONNE Florence
COSTEDOAT Sophie, 19h35, pendant l'examen de la délibération n°5, avait donné procuration à HOVNANIAN Léon
DEL POZO Marie, 20h03, pendant l'examen de la délibération n°8, avait donné procuration à GARDIN Catherine
MARLE Solange, 19h15, pendant l'examen de la délibération n°1
MOREAU Frédéric, 19h20, pendant l'examen de la délibération n°1, avait donné procuration à WIBOUT Mary-Jeanne

ABSENTES :

JACONO Isabelle,
MORDELET-CARRIERE Nadia,

DEPARTS EN COURS DE SEANCE :

DUCAUZE Jean-Christophe, 19h57, pendant l'examen de la délibération n°8, donne procuration à SCHEUER Christophe
DUPIN Antoine, 19h26, pendant l'examen de la délibération n°4

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité (40 voix pour)

DESIGNE CLOUZEAU Julien comme secrétaire de séance.

VILLE DE MEUDON

**MODIFICATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE
DE MEUDON-SUR-SEINE**

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 JUILLET 2012 - N° 65 /2012

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la loi de finance n°2010-1658 du 29 décembre 2010,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses anciens articles L332-9 et suivants et R332-25 demeurant applicables dans les secteurs des communes où un programme d'aménagement d'ensemble a été institué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, et ce jusqu'à ce que le conseil municipal décide de clore le programme d'aménagement d'ensemble,

VU l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 avril 2010 par délibération du conseil municipal

VU la délibération du conseil municipal du 22 mars 2000 approuvant le Programme d'Aménagement d'Ensemble pour Meudon-sur-Seine,

VU les délibérations du conseil municipal du 30 mars 2004 et du 19 octobre 2006 modifiant le Programme d'Aménagement d'Ensemble pour Meudon-sur-Seine,

VU le dossier de Plan d'Aménagement d'Ensemble joint à la présente délibération et composé des pièces suivantes :

- plan de situation,
- plan du périmètre du PAE,
- plan de localisation des équipements publics financés,

VU la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération

Le conseil municipal a institué par délibération du 22 mars 2000, sur un secteur qu'il avait délimité, un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) afin de permettre le financement des équipements publics générés par les opérations de construction privées situées dans une partie du quartier de Meudon-sur-Seine. Ce programme a été modifié à deux reprises, la plus récente le 19 octobre 2006, pour tenir compte des réflexions et études portant notamment sur la démographie et la requalification urbaine du secteur.

Je vous rappelle que l'ancien article L. 332-9 du code de l'urbanisme prévoit que, dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Cependant, la loi de finance n°2010-1658 du 29 décembre 2010 a profondément réformé la fiscalité de l'urbanisme en remplaçant la taxe locale d'équipement par la taxe d'aménagement. A cet effet, vous avez, par délibération du 6 octobre 2011, voté le taux et les exonérations applicables aux demandes de permis et déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} mars 2012.

La loi a également eu pour effet de supprimer le PAE prévu par l'ancien article L332-9 du code de l'urbanisme et lui a substitué une taxe d'aménagement qui peut être fixée à un taux supérieur à 5%.

Elle a également maintenu les PAE existants en précisant que : « *Les articles L. 332-9 à L. 332-11 du même code demeurent applicables dans les secteurs des communes où un programme d'aménagement d'ensemble a été institué antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, et ce jusqu'à ce que le conseil municipal décide de clore le programme d'aménagement d'ensemble.* »

La présente délibération a pour objet de modifier de manière substantielle le PAE de Meudon-sur-Seine approuvé le 19 octobre 2006, qui n'est pas encore achevé, pour trois motifs qui vont vous être exposés ci-après.

En premier lieu, le délai d'achèvement des équipements publics était fixé à 10 ans, à compter de la date à laquelle la délibération du 19 octobre 2006 était exécutoire, à savoir le 26 octobre 2006. Ce délai n'apparaît plus suffisant, compte tenu de plusieurs recours gracieux et/ou contentieux exercés à l'encontre du traité de concession ainsi que de permis accordés dans le périmètre du PAE.

Ces actions ont eu pour effet de retarder de plusieurs années la mise en œuvre de l'opération de Meudon sur Seine.

Malgré des désistements intervenus en 2011 sur certaines des actions intentées ou des décisions de justice favorables, ces recours ont retardé considérablement la réalisation de certains équipements publics programmés, notamment au 43 et 43 bis route de Vaugirard. Ils ont eu aussi pour effet de différer d'autant la perception de la contribution d'urbanisme, liée au commencement des travaux.

Il convient en conséquence de modifier la durée du programme d'aménagement d'ensemble, afin de porter le délai d'achèvement des équipements publics à 7 ans suivant le caractère exécutoire de la présente délibération.

Une deuxième raison justifie la modification du PAE. Elle résulte du calcul, dans les délibérations passées, du montant du PAE, en fonction de la surface hors œuvre nette estimée (SHON) des constructions à édifier.

Or, la SHON a été supprimée en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011. La SHON et la surface hors œuvre brute (SHOB) ont été en effet remplacées, à compter du 1^{er} mars 2012, par une surface de plancher unique. Elle est définie de la manière suivante par l'article L.112-1 du code de l'urbanisme : « *la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.* »

Toutes les demandes de permis de construire et déclarations déposées à compter du 1^{er} mars 2012 sont soumises à cette nouvelle surface de plancher de référence.

En conséquence, l'application du PAE poserait des difficultés puisque la SHON n'existe plus et n'a plus à figurer dans le formulaire concerné.

Il convient également de tenir compte des déductions précisées à l'article R.112-2 (notamment le calcul au nu intérieur...) qui réduisent, pour certains projets, la surface de plancher créée par rapport à l'ancienne SHON.

Une dernière raison justifiant la modification du PAE est liée à l'évolution du programme des équipements publics, afin de tenir compte des besoins des habitants et usagers ainsi que de certaines circonstances développées ci-après.

A titre d'exemple, l'équipement sportif prévu à l'origine ne trouve plus son utilité puisqu'un gymnase appartenant au Conseil Général des Hauts de Seine, va être prochainement acquis par la commune, dans le quartier de Bellevue.

A la suite d'une étude de pré-programmation, il convenait alors de trouver une vocation sports/loisirs adaptée aux attentes de la population et des emplois présents sur le site.

Enfin, certains équipements ne seront pas réalisés comme la passerelle piétonne ou la crèche collective publique dans l'ancienne gare du tramway.

Afin de tenir compte de ces modifications substantielles, il convient donc de procéder à la révision du régime de cette participation, qui ne sera bien évidemment opposable qu'aux autorisations à venir et accordées postérieurement au caractère exécutoire de la présente délibération.

Le périmètre :

Le périmètre tel qu'il est annexé à la présente délibération demeure inchangé par rapport à la modification du programme d'aménagement d'ensemble du 26 octobre 2006.

Le programme de construction :

Compte tenu des règles fixées au Plan Local d'Urbanisme et de la mutabilité des parcelles, il apparaît qu'à terme, la constructibilité envisageable sur ce périmètre est de 41 379 m² de surface de plancher au titre des articles L 112-1 et R 112-2 du code de l'urbanisme .

Afin de tenir compte de la surface de plancher, qui remplace la SHON à partir du 1^{er} mars 2012, il convient de recalculer la constructibilité envisageable au regard du nouveau mode de calcul. Il semble que le ratio entre les deux surfaces (environ 0.9), induise que la surface de plancher corresponde à une surface diminuée de 9 % par rapport à la SHON logement. Concernant les autres destinations, il convient de ne déduire que la surface affectée à l'isolation de murs (-5 %) pour obtenir la surface de plancher.

Cette surface de plancher se répartit comme suit :

Ainsi, la constructibilité envisageable sur ce périmètre est de 41 379 m² de la surface de plancher qui se répartie comme suit :

- 32 290 m² de surface de plancher de logements,
 - dont 23 182 m² de logements libres,
 - dont 7161 m² de logements sociaux, de type PLS,
 - dont 1947 m² de logements à coût maîtrisé
- 9089 m² d'activités, de commerces et de services.

Les équipements publics générés par l'urbanisation du secteur :

Le coût des équipements publics, la part financée par les constructeurs ainsi que le montant des subventions publiques ont été actualisés afin de tenir compte de l'évolution des équipements publics induits par l'opération d'aménagement et de l'évolution du coût de la construction. Il convient d'approuver ce programme des équipements publics modifié comme suit:

I) Les équipements de superstructure

L'émergence de ce nouveau quartier entraîne des besoins supplémentaires en équipements scolaires. La constructibilité estimée en logements dans le périmètre défini par le présent P.A.E. a impliqué la construction de 4 classes supplémentaires correspondant à :

- la restructuration de deux classes au sein du groupe scolaire du Val avenue Jean Jaurès (dont le coût est estimé à 996 000 euros HT, déduction faite des subventions attendues)
- l'extension du groupe scolaire Perrault-Brossolette, dans la ZAC des Montalets (dont le coût est estimé à 465 000 euros HT, déduction faite des subventions attendues).

L'arrivée de nouvelles familles générera des besoins en équipement pour la petite enfance :

- une crèche parentale de 160 m² devrait être aménagée en rez-de-chaussée de la construction future située au 15 route de Vaugirard. Son emplacement était initialement prévu au 4 ter route des Gardes mais n'a pu être réalisé dans le cadre de l'opération de construction en raison des recours Son coût est de 444 200 € HT. Il est proposé de faire financer les aménagements par les constructeurs du périmètre sur la base de 50 %, soit 222 100€ HT, déduction faite des subventions attendues.
- La crèche collective d'une surface de prévue initialement au 15, route de Vaugirard a été remplacée par une crèche privée de 45 berceaux dans laquelle la ville disposera de 36 places.
- L'ancienne gare sera aménagée en crèche privée au lieu d'un équipement public avec une vocation polyvalente.
- Un ensemble emblématique et structurant sera construit sur le site Gaupillat. Certains équipements seront principalement destinés aux habitants du quartier, d'autres auront un rayonnement allant au-delà du secteur concerné.

Le gymnase était prévu à l'origine dans cet équipement public ne trouve plus son utilité puisqu'un équipement existant appartenant au Conseil Général des Hauts de Seine, va être prochainement acquis par la commune, dans le quartier de Bellevue.

Sera aménagé sous le programme d'habitation du 43 route de Vaugirard, où se situe la maison des bords de Seine et le club Senior de l'Amitié, un nouvel équipement public, à vocation mixte, dans le secteur de Meudon sur Seine. Ce complexe « des bords de Seine » comprendra des espaces culturels, socio-éducatifs et des espaces sportifs et de détente. La maison des bords de Seine et le club senior de l'Amitié y seront intégrés. Seront donc prévus :

- des locaux intégrant la « Maison de quartier » et le « Club senior » sous forme d'espaces polyvalents, modulables et ouverts à tout type de public ainsi que des locaux destinés à des multiples usages comme des cours collectifs, l'accueil de spectacles ponctuels,...
- des locaux à destination sportive (salle de combat et de danse, salle de musculation, salle de danse, fitness, ...)

Son coût s'élève à 5 096 400 € HT, financé à hauteur de 55% par les constructeurs soit 2 803 000 € HT, déduction faite des subventions attendues.

Enfin, toujours au sein de cet ensemble, sera créé un parc de stationnement public de 80 places. Son coût s'élève à 2 587 700 € HT, financé à hauteur de 10 % par les constructeurs, soit 258 000 € HT, déduction faite des subventions attendues.

II) Les équipements d'infrastructure

Des aménagements de voirie sont toujours indispensables pour faciliter la circulation, désenclaver le secteur, créer des sentes piétonnes.

- La Voie Nouvelle (parallèle à la route de Vaugirard et desservant le complexe des bords de Seine et l'arrière des bâtiments) : Cette voie mesurera 130 mètres de long, sa largeur variera entre 10 mètres et 20 mètres (environ 2120 m²). Les 2/3 de sa superficie environ seront traités en voie piétonne (accessible aux engins de pompier) avec un revêtement de sol de qualité et bordé par un aménagement paysager. Son coût est de 970 400 € HT. Cet aménagement sera financé par les constructeurs à hauteur de 55%, soit 534 000 € HT, déduction faite des subventions attendues.

- Une venelle piétonne viendra prolonger la voie nouvelle : elles sera traitée en continuité de la voie nouvelle (environ 260 m²). Son coût est de 165 500 € HT. Elle sera financé par les constructeurs sur la base de 55 %, soit 91 000 € HT, déduction faite des subventions attendues.

- La sente située le long du bâtiment de l'OPDHLM : cette sente sera traitée de la même manière que la venelle piétonne. Son coût est de 121 800 € HT. Il est proposé de faire financer les aménagements par les constructeurs du périmètre sur la base de 55 %, soit 67 000 € HT, déduction faite des subventions attendues.

- La Place des Commerces : Cette place, à vocation commerçante, située à l'entrée du quartier en limite de la route de Vaugirard, se prolongera par la rue Hélène Loiret vers l'ensemble du quartier.

Elle aura une surface de 800 m² environ. Outre la chaussée principale, du type de celle de la rue Hélène Loiret, elle sera constituée de places de parking « en bayonnette », de plantations d'arbres et de larges trottoirs bordant la place qui desserviront des commerces à rez-de-chaussée. Son coût est de 222 000 € HT. Il est proposé de faire financer les aménagements par les constructeurs du périmètre sur la base de 55 % soit 122 000 € HT, déduction faite des subventions attendues.

- Le cheminement et la passerelle piéton : Cet aménagement, permettant de rejoindre la route des Gardes depuis la rue Hélène Loiret en traversant en surplomb la voie du Tramway T2 et en longeant le talus supportant les voies, est supprimé.

III) Les espaces verts publics.

Enfin, des jardins publics seront aménagés dans la zone d'aménagement :

- accessible depuis la rue Hélène Loiret et implantée au-dessus du complexe des bords de Seine, un jardin sur dalle situé en pied d'immeubles d'habitation sera ouvert au public en journée. D'une superficie de 1 200 m², le coût de cet équipement est de 628 000 € HT. Il est proposé de faire financer les aménagements par les constructeurs du périmètre sur la base de 85%, soit 534 000 € HT, déduction faite des subventions attendues.

- attenant à l'ancienne gare, le jardin public sera réaménagé. Le coût est de 408 000 € HT. Il est proposé de faire financer les aménagements par les constructeurs du périmètre sur la base de 85%, soit 346 600 € HT, déduction faite des subventions attendues.

Au total, nous obtenons un coût global des équipements à imputer au titre du PAE estimé à 6 438 700 € HT, déduction faite de subventions attendues.

Tableau récapitulatif des équipements à financer :

Equipements	Coût total H.T.	Critère d'imputation	Coût retenu déduction faite des subventions
Ecole du Val	4 260 400	2 classes	996 000
Ecole Brossolette	488 500	2 classes	465 000
Crèche parentale	444 200	50%	222 100
Le complexe des bords de Seine (Maison des bords de Seine, Club Senior, équipement sportif et socio- culturel)	5 096 400	55 %	2 803 000
Parc de stationnement	2 587 700	10%	258 000
Aménagement de la voie nouvelle	970 400	55%	534 000
Aménagement de la venelle piétonne	165 000	55%	91 000
Aménagement de la sente piétonne le long du bâtiment OPDHLM.	121 800	55%	67 000
Aménagement de la place des Commerces.	222 000	55%	122 000
Aménagement d'un jardin sur dalle.	628 000	85 %	534 000
Réaménagement du jardin public attenant a l'ancienne gare.	408 000	85%	346 600
Total			6 438 700

Répartition de la participation entre les constructeurs :

Les constructeurs paieront une participation proportionnelle à surface de plancher qu'ils réaliseront. Son montant total sera fixé dans les arrêtés de permis de construire.

Il est proposé de répartir les participations entre constructeurs selon la nature de leur opération.

La nature des projets ayant évolué, il n'est plus envisagé d'accession sociale et de logements intermédiaires, mais un programme d'accession maîtrisée qu'il convient de favoriser par rapport à l'accession libre.

De même, les surfaces à usage d'activité économiques génèrent des besoins supplémentaires en équipement moindres que les logements, et il est nécessaire d'encourager leur implantation. D'autre part, la charge foncière des bailleurs sociaux doit être limitée.

Il est ainsi proposé que :

- la participation due pour 1 m² de logement libre corresponde à 2 fois celle due pour 1 m² de logement social (comptabilisé selon la loi SRU),

- la participation due pour 1 m² de logement à coût maîtrisé correspondre à 1,4 fois celle due pour 1 m² de logement social (comptabilisé selon la loi SRU),
- et la participation due pour 1 m² d'activités, commerces, services... corresponde à 1,75 fois celle due pour 1 m² de logement social (comptabilisé selon la loi SRU).

Sur ces bases, les participations sont les suivantes :

Soit P la participation d'1 m² de logement social (comptabilisé selon la loi SRU) :

- participation totale des logements sociaux	= 7 161 m ² X 1 P
- participation totale des logements libres	= 23 182 m ² X 2 P
- participation totale des logements à coût maîtrisé	= 1 947 m ² X 1.4 P
- participation totale des activités économiques	= 9 089 m ² X 1,75
TOTAL	= 72 156 P

Le montant dû est donc fixé :

- pour les surfaces de logements sociaux à 6 438 700 € / 72 156 m² = 89 € / m² Surface De Plancher (SDP) de logements sociaux,
- pour les surfaces des logements libres à 2 X 89 € / m² = 178 € / m² Surface De Plancher (SDP) de logements libres.
- pour les surfaces de logements à coût maîtrisé à 1,4 X 89 € / m² = 125 € / m² Surface De Plancher (SDP) de logements en accession sociale,
- pour les surfaces des activités, commerces, services à 1,75 X 89 € / m² = 156 € / m² Surface De Plancher (SDP) d'activités, commerces, services...

Ces participations financières des constructeurs seront réévaluées chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

Sur l'opposabilité de la présente délibération :

Conformément aux dispositions des articles L.332-9 et L.332-11 du code de l'urbanisme, les modifications du périmètre et du programme du présent PAE ne seront opposables qu'aux autorisations d'urbanisme délivrées postérieurement à son entrée en vigueur.

Délai de réalisation des équipements publics :

Le programme des équipements publics, tel que résultant de la présente délibération, sera réalisé dans un délai de 7 ans à partir de la date à laquelle la présente délibération est exécutoire.

Afin de prendre en compte les modifications du PAE ci-dessus exposées il est demandé à l'assemblée délibérative de modifier en conséquence ses délibérations du 30 mars 2004 et du 19 octobre 2006.

CONSIDERANT que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée, a été adressée aux membres du conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L 2121-12 du code général des collectivités territoriales,

VU l'avis de la Municipalité,

Après en avoir délibéré,

Par 34 voix pour et 6 abstentions,

MODIFIE de manière substantielle le programme d'aménagement d'ensemble de Meudon-sur-Seine dans sa rédaction approuvée le 26 octobre 2006, et dont le périmètre inchangé est défini au plan joint à la présente délibération .

DECIDE pour les autorisations à venir, de réviser le régime de la participation dans les conditions définies ci-après.

INDIQUE que la surface de plancher susceptible d'être autorisée dans ce périmètre est évaluée à 7 161 m² de surface de plancher de logements sociaux, 23 182 m² de surface de plancher de logements libres, 1 947 m² de surface de plancher de logement à coût maîtrisé et 9 089 m² de surface de plancher d'activités, commerces et services.

APPROUVE en conséquence le programme modifié des équipements publics à réaliser dans le cadre du PAE, à savoir :

- 2 classes faisant partie du Groupe Scolaire du Val restructuré,
- 2 classes du groupe scolaire Brossolette,
- 50 % de la future crèche parentale,
- 55 % du complexe des bords de Seine,
- 10% du parc de stationnement public,
- 55 % des aménagements de voirie de la voie nouvelle à créer, la future venelle piétonne, la sente située le long des bâtiments de l'OPDHLM, la place des Commerces,
- 85 % de l'aménagement d'un jardin sur dalle,
- 85 % de l'aménagement du jardin public de l'ancienne gare.

PRECISE que les aménagements prévus de voirie et d'équipements ne seront financés qu'en partie par les constructeurs dans le périmètre du PAE, ces aménagements n'étant pas seulement destinés aux futurs habitants et usagers du périmètre défini.

DECIDE que le délai d'achèvement de ces équipements publics, tel que résultant de la présente délibération, est fixé à 7 ans à partir de la date à laquelle la présente délibération est exécutoire

DETERMINE que le coût pour la réalisation de ces équipements à imputer au titre du PAE est estimé à 6 438 700 euros.

DECIDE que le coût de ces équipements publics sera pris en charge par les constructeurs au prorata des surfaces de plancher autorisées dans le périmètre du PAE.

DECIDE de limiter la charge foncière des futurs bailleurs sociaux éventuels prévoyant de construire dans le secteur du PAE en fixant la participation des constructeurs des logements libres par mètre carré à 2 fois celle des constructeurs de logements sociaux (comptabilisés selon la loi SRU).

DECIDE de limiter la charge foncière des éventuels programmes en accession maîtrisée prévoyant de construire dans le secteur du PAE en fixant la participation des constructeurs des logements dits intermédiaires par mètre carré à 1,4 fois celle des constructeurs de logements sociaux (comptabilisés selon la loi SRU).

DECIDE d'encourager l'implantation de surfaces à usage d'activité, de commerces et de services sur le secteur, en fixant la participation correspondante à 1,75 fois celle des logements sociaux, et ce, d'autant plus que ces constructions génèrent des besoins supplémentaires en équipement moindres que les logements.

FIXE en conséquence le montant de la participation par m² de surface de plancher (SDP) des logements sociaux (comptabilisés selon la loi SRU) à 89 € / m² SDP, la participation par m² de SDP de logements libres à 178 € / m² SDP, la participation par m² de SDP de logement dit à coût maîtrisé à 125 € / m² SDP et la participation par m² de SDP d'activités, de commerces et de services à 156 € / m² SDP.

ANNEXE à la présente délibération le plan de situation, le périmètre, ainsi que le plan modifié de la localisation des équipements publics du PAE.

DECIDE que les participations financières des constructeurs seront réévaluées chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

RAPPELLE que, conformément aux dispositions des anciens articles L. 332-9 à L. 332-11 demeurant applicables au présent PAE, la présente délibération ne sera opposable qu'aux autorisations d'urbanisme délivrées postérieurement à son entrée en vigueur.

INDIQUE que les sommes dues au titre de cette participation seront perçues dans le délai fixé par l'autorité qui délivrera l'autorisation de construire, ce délai ne pouvant être décompté qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

RAPPELLE que, conformément à l'ancien article L. 332-9 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre du PAE sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement

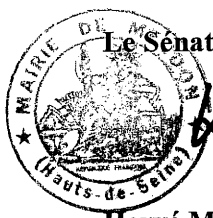
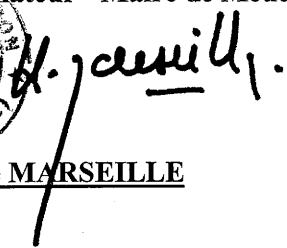
PRECISE qu'en application de l'ancien article L. 332-9 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera annexée à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, conformément à l'ancien article R. 332-25 du code de l'urbanisme.

DIT en outre, que conformément à l'article R. 123-13 12° du code de l'urbanisme, le périmètre du PAE modifié figurera dans les annexes informatives au Plan Local d'Urbanisme de Meudon.

RAPPELLE que les mouvements financiers correspondants seront imputés au budget communal, à la nature 1343 (fonds affectés à l'équipement non transférables - PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble).

Pour extrait certifié conforme à l'original,


Le Sénateur - Maire de Meudon,

Hervé MARSEILLE



DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES

Secrétariat Général

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**



SEANCE DU MARDI 30 MARS 2004

L'an deux mille quatre, le trente mars à 19 h 00,
le Conseil Municipal de Meudon, légalement convoqué, s'est rassemblé dans la salle du conseil de
l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Hervé MARSEILLE, Maire.

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 43.

OBJET DE LA DELIBERATION : Modification du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de
Meudon-sur-Seine

NUMERO DE LA DELIBERATION : 33/2004

SERVICE : Direction de l'aménagement urbain et des affaires juridiques / Service Urbanisme

DATE DE DEPOT DE LA PRESENTE DELIBERATION EN SOUS - PREFECTURE : 01 AVR. 2004

**DATE D'ACCUSE DE RECEPTION DE LA PRESENTE DELIBERATION
PAR LA SOUS - PREFECTURE** 01 AVR. 2004

DATE DE PUBLICATION DE LA PRESENTE DELIBERATION 05 AVR. 2004

DATE D'EXECUTION DE LA PRESENTE DELIBERATION 05 AVR. 2004

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL PRESENTS AU DEBUT DE LA SEANCE :

Hervé MARSEILLE, Jean-François AKAR, Antoine DUPIN, Bertrand SABOT, Catherine GARDIN, Isabelle MAURE, Georges KOCH, Christian CIAPPARA, Elisabeth FRANÇAIS, Annie LE RESTE, Jacques MOLIERE, Georges GERFAULT, Jean-Michel JUILLIARD, Mary-Jeanne WIBOUT, Michel FIOL, Jean-François BREVER, Christophe SCHEUER, Sophie COSTEDOAT, Jean-Christophe DUCAUZE, Eric COPPENS, Sandrine GRAFF, Janine FORESTIER, Jean-Louis BORSENBARGER, Françoise ROURE-HULLO, Nadia DELPECH, Stéphane BERANGER, Solange MARLE-GUNST, Jean-Yves BARRERE, Marie-Pierre ZUBER

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Claude ALLAND a donné procuration à Jean-François AKAR

Bernard GENISSEL a donné procuration à Bertrand SABOT

Léon HOVNANIAN a donné procuration à Catherine GARDIN

Alain SERDJANIAN a donné procuration à Georges KOCH

Isabelle JACONO a donné procuration à Christian CIAPPARA

Isabelle GAUTHIER a donné procuration à Elisabeth FRANCAIS

Christine COLNOT-PERRAUDIN a donné procuration à Sandrine GRAFF

Christine DUPE-DURAND a donné procuration à Jacques MOLIERE

Florence de PAMPELONNE a donné procuration à Georges GERFAULT

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL ARRIVES EN COURS DE SEANCE :

Huguette TOUBOUL (19h10, après l'appel nominal, avait donné procuration à Antoine DUPIN)

Michèle COUTURIER (21h30, pendant l'examen de la délibération n°16, avait donné procuration à Isabelle MAURE)

Sophie DURAND (22h00, pendant l'examen de la délibération n°24, avait donné procuration à Annie LE RESTE)

Liliane TAIEB (19h20, pendant l'examen des décisions municipales, avait donné procuration à Jean-Christophe DUCAUZE)

MEMBRE DU CONSEIL MUNICIPAL PARTI EN COURS DE SEANCE :

Sophie COSTEDOAT (20h20, après le vote de la délibération n°9, donne procuration à Mary-Jeanne WIBOUT)

MEMBRE DU CONSEIL MUNICIPAL ABSENT :

Michel FLEURY

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :

Sandrine GRAFF

VILLE DE MEUDON

MODIFICATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE MEUDON-SUR-SEINE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 MARS 2004 N°33/2004

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L332-9 et suivants et R332-25,

VU le Plan d'Occupation des Sols de Meudon,

VU sa délibération du 22 mars 2000 approuvant le Programme d'Aménagement d'Ensemble pour Meudon-sur-Seine,

VU le dossier de Plan d'Aménagement d'Ensemble joint à la présente délibération et composé des pièces suivantes :

- plan de situation,
- plan du périmètre du PAE,
- plan de localisation des équipements publics financés,

VU la note explicative de synthèse ci-dessous, afférente à la présente délibération :

Conformément aux dispositions de l'article L332-9 du code de l'urbanisme, le coût des équipements rendus nécessaires par l'aménagement d'un secteur peut être mis à la charge des constructeurs qui interviendront dans ce périmètre dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Considérant la programmation des aménagements prévus sur les terrains Renault et les potentialités de construction du quartier existant de Meudon-sur-Seine, le conseil municipal avait institué par délibération du 22 mars 2000 un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le quartier de Meudon-sur-Seine. Ainsi, une partie des équipements rendus nécessaires par l'arrivée de cette nouvelle population, à savoir : un gymnase et un groupe scolaire sur le terrain dit Gaupillat du 43 bis route de Vaugirard, ainsi qu'une voirie d'accès aux équipements publics devaient être financés par les futurs constructeurs.

Mais les études plus approfondies menées depuis lors par la ville, en matière de démographie et de requalification urbaine du quartier, ont démontré la nécessité de modifier ce PAE quant au besoin et à la localisation de l'équipement scolaire futur, ainsi qu'en ce qui concerne les potentialités de construction (estimées alors à 5000 m² de SHON sur la totalité du quartier existant de Meudon-sur-Seine).

Il est donc proposé au conseil municipal de modifier le PAE existant sur ce secteur, afin de mieux l'adapter au contexte urbain et démographique actuel et aux enjeux de développement aujourd'hui précisés.

Le périmètre :

Afin de ne tenir compte que des projets de construction clairement identifiables à l'achèvement des équipements prévus par le présent PAE, soit 2007, il est proposé au Conseil Municipal de réduire le périmètre d'origine à la zone UAg du POS de Meudon (correspondant à l'assiette du projet de logements sur les terrains Renault), et aux terrains sis 43 bis route de Vaugirard (terrain Gaupillat), 43 route de Vaugirard (terrain OPHLM) et 5, 7, 9, 10, 11, 12, rue Hélène Loiret (bâtiments dits des Rivières) (*voir plan de périmètre joint*).

Le programme de construction :

Compte tenu des règles fixées au Plan d'Occupation des Sols et de la mutabilité des parcelles, il apparaît qu'à terme, la constructibilité envisageable sur ce périmètre ainsi réduit est de 27 400 m² SHON se répartissant en 21 600 m² SHON de logements, dont 10 000 m² de logements sociaux, et 5800 m² d'activités économiques et sociales.

Les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur :

L'arrivée de nouveaux habitants entraînant des besoins supplémentaires en équipements scolaires pour leurs enfants, le PAE approuvé le 22 mars 2000 prévoyait la construction d'un groupe scolaire sur le terrain dit Gaupillat sis 43 bis route de Vaugirard.

Comme cela a été expliqué au Conseil Municipal, compte tenu de la présence de matières polluées sur ce terrain, mais également des évolutions démographiques projetées, il s'avère plus opportun de réfléchir à l'adaptation de groupes scolaires existants plutôt qu'à la construction d'un nouveau groupe scolaire d'autant plus que les besoins scolaires devraient fléchir à l'horizon 2007.

Une extension de deux classes supplémentaires d'environ 130 m² sera réalisée au sein du groupe scolaire Perrault-Brossolette, dans la ZAC des Montalets. Le coût de cette extension est estimé à 399 500 euros, déduction faite des subventions attendues.

Deux autres classes seront construites à l'école primaire du Val avenue Jean Jaurès dans le cadre de sa restructuration. Leur coût est estimé à 855 300 euros, déduction faite des subventions attendues.

La construction d'un gymnase n'est par contre pas remise en cause par le PAE modifié. D'un coût estimé à 2 439 000 € H.T., son rayonnement devrait dépasser largement son quartier de construction. Il est donc prévu de ne le faire financer, comme dans le PAE initialement approuvé, qu'à hauteur de 10% par les constructeurs de ce secteur, soit, après déduction des subventions attendues, pour 223 400 € HT.

Il est par contre programmé l'aménagement d'un équipement de proximité. L'étude de requalification ayant démontré notamment la nécessité de trouver des locaux plus adaptés à la maison des bords de Seine, cet équipement comprendra une nouvelle maison de quartier, des locaux associatifs ainsi qu'un espace polyvalent petite enfance (accueil d'assistantes maternelles, relais auxiliaires parentales). Une partie des activités de cet équipement de proximité serait logée dans l'ancienne gare de Meudon-sur-Seine que la ville achèterait et réaménagerait, permettant par là même de mettre en valeur ce patrimoine architectural. Une autre partie serait située dans de nouveaux locaux à construire sur le terrain Gaupillat. Le coût total estimé pour cette acquisition et ces aménagements sont estimés à 1 320 000 € H.T. Les futurs constructeurs financeraient ces travaux à hauteur de 50% ; ces équipements devant également bénéficier aux habitants de l'ensemble du quartier.

Des aménagements de voirie sont toujours indispensables pour faciliter la circulation des véhicules, des piétons et autres modes de transport, générée par cette urbanisation. Compte tenu de l'étude de requalification menée sur le secteur, ils sont complétés par rapport au PAE approuvé le 22 mars 2000. Outre l'aménagement du prolongement de la rue Hélène Loiret déjà intégré, sont ainsi prévus en supplément :

- la réfection de la rue Hélène Loiret entre la gare de Meudon-sur-Seine et l'église Notre-Dame de l'Annonciation,
- la création d'une nouvelle voie depuis la route de Vaugirard permettant d'accéder au futur gymnase,
- le réaménagement de la ruelle aux bœufs.

Le coût de l'ensemble de ces aménagements de voirie est estimé à 1 170 000 € H.T. Ces travaux ne sont imputés qu'à hauteur de 50% de leur coût total aux futurs constructeurs de la zone, comme dans le PAE initial, car ils sont amenés à profiter à l'ensemble des usagers du quartier.

L'étude de requalification prévoit par ailleurs de profiter du dénivelé existant afin d'aménager un jardin sur dalle de 2000 m² environ sur la toiture du futur gymnase à construire sur le terrain Gaupillat. Cet espace, ouvert au public serait directement accessible depuis la rue Hélène Loiret. Le coût global de son aménagement est estimé à 400 000 € H.T. Il sera imputé aux futurs constructeurs à hauteur de 80%.

Soit un coût global des équipements à imputer au titre du PAE estimé à 2 913 000 euros.

Tableau récapitulatif des équipements à financer :

Equipement	Coût total H.T.	Critère d'imputation	Coût retenu déduction faite des subventions
ECOLE DU VAL	4 939 000	2 classes / 8	855 300
ECOLE BROSSOLETTE	654 028	2 classes	399 500
GYMNASE	2 439 000	10 %	223 400
EQUIPEMENT DE PROXIMITE	1 320 000	50 %	610 000
AMENAGEMENTS DE VOIRIE	1 170 000	50 %	581 300
AMENAGEMENT D'UN JARDIN SUR DALLE	400 000	80 %	243 500
TOTAL			2 913 000

Répartition de la participation entre les constructeurs :

Les constructeurs paieront une participation proportionnelle au nombre de mètres carrés SHON qu'ils réaliseront. Son montant total sera fixé dans les arrêtés de permis de construire.

Il est proposé de répartir les participations entre constructeurs selon la nature de leur opération.

D'une part, les surfaces à usage d'activité économiques génèrent des besoins supplémentaires en équipement moindre que les logements, et il est nécessaire d'encourager leur implantation. D'autre part, la charge foncière des bailleurs sociaux doit être limitée.

Il est ainsi proposé que :

- la participation due pour 1 m² de logement libre soit 2 fois celle due pour 1 m² de logement social (comptabilisé selon la loi SRU),
- et la participation due pour 1 m² de bureaux, activités, commerces, services... soit 1,75 fois celle due pour 1 m² de logement social.

Sur ces bases, les participations sont les suivantes :

Soit P la participation d'1 m² de logement social (comptabilisé selon la loi SRU) :

- participation totale des logements sociaux = 10 000 m² X 1 P
- participation totale des autres logements = 11 600 m² X 2 P
- participation totale des activités économiques = 5 800 m² X 1,75 P
- TOTAL** = 43 350 P

Le montant du est donc fixé :

- pour les surfaces de logements sociaux à $2\,913\,000 \text{ €} / 43\,350 = 67,20 \text{ €} / \text{m}^2$ SHON de logements sociaux,
- pour les surfaces des logements libres à $2 \times 67,20 = 134,40 \text{ €} / \text{m}^2$ SHON de logements libres.
- pour les surfaces des activités économiques, commerces, bureaux... à $1,75 \times 67,20 = 117,60 \text{ €} / \text{m}^2$ SHON d'activités économiques, commerces, bureaux,

Délai de réalisation des équipements publics :

Le délai fixé dans la délibération du 22 mars 2000 n'est pas modifié. Le programme des équipements publics sera réalisé dans un délai de 7 ans à partir de la date à laquelle la délibération du 22 mars 2000 est exécutoire.

CONSIDERANT que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée, a été adressée aux membres du conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L 2121-12 du code général des collectivités territoriales,

VU l'avis de la Municipalité,

Après en avoir délibéré,

Par 34 voix pour et 8 abstentions

APPROUVE le Programme d'Aménagement d'Ensemble modifié de Meudon-sur-Seine dont le périmètre modifié est défini au plan joint à la présente délibération.

INDIQUE que la surface hors œuvre nette de plancher susceptible d'être autorisée dans ce périmètre est évaluée à 10 000 m² SHON de logements sociaux, 11 600 m² SHON de logements libres et 5800 m² d'activités économiques- bureaux...

APPROUVE en conséquence le programme des équipements publics à réaliser dans le cadre du PAE, à savoir :

- 2 classes faisant partie du Groupe Scolaire du Val restructuré,
- 2 classes du groupe scolaire Brossolette,
- 10 % du gymnase de Meudon-sur-Seine.
- 50 % de l'équipement de proximité,
- 50 % des aménagements de voirie de la rue Hélène Loiret , de la nouvelle voie à créer depuis la route de Vaugirard et de la ruelle aux bœufs,
- 80 % de l'aménagement d'un jardin sur dalle.

PRECISE que les aménagements prévus de voirie et d'équipements ne seront financés qu'en partie par les constructeurs dans le périmètre du PAE, ces aménagements n'étant pas seulement destinés aux futurs habitants et usagers du périmètre défini.

RAPPELLE le délai d'achèvement de ces équipements publics fixé dans la délibération du conseil municipal du 22 mars 2000 à 7 ans à partir de la date à laquelle ladite délibération est exécutoire.

DETERMINE que le coût pour la réalisation de ces équipements à imputer au titre du PAE est estimé à 2 913 000 euros.

DECIDE que le coût de ces équipements publics sera pris en charge par les constructeurs au prorata des surfaces hors œuvre nettes autorisées dans le périmètre du PAE.

DECIDE de limiter la charge foncière des futurs bailleurs sociaux éventuels prévoyant de construire dans le secteur du PAE en fixant la participation des constructeurs des logements libres par mètre carré à deux fois celle des constructeurs de logements sociaux (comptabilisés selon la loi SRU).

DECIDE d'encourager l'implantation de surfaces à usage d'activité économiques sur le secteur, en fixant la participation correspondante à 1,75 fois celle des logements sociaux, et ce, d'autant plus que ces constructions génèrent des besoins supplémentaires en équipement moindre que les logements.

FIXE en conséquence le montant de la participation par m² de SHON logements sociaux (comptabilisés selon la loi SRU) à 67,20 € / m² SHON, la participation par m² de SHON de logement libre à 134,40 € / m² SHON, et la participation par m² de SHON d'activités économiques, commerces, bureaux... à 117,60 € / m² SHON.

INDIQUE que les sommes dues au titre de cette participation seront perçues dans le délai fixé par l'autorité qui délivrera l'autorisation de construire, ce délai ne pouvant être décompté qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

RAPPELLE que, conformément à l'article L332-9 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre du PAE sont exclues du champ d'application de la part communale de la Taxe Locale d'Equipement (TLE).

PRECISE qu'en application de l'article L332-9 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera annexée à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, conformément à l'article R332-25 du code de l'urbanisme.

DIT en outre, que conformément à l'article R123-13 du code de l'urbanisme, le périmètre du PAE modifié sera reporté au POS de Meudon.

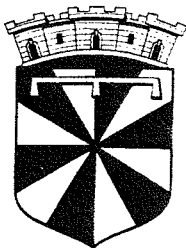
DIT que les mouvements financiers correspondants seront imputés au budget communal, à la nature 1343 (fonds affecté à l'équipement non transférables - PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble).

Pour extrait certifié conforme à l'original,

**Le Maire de Meudon,
Conseiller Général des Hauts-de-Seine,**



H. Marseille
Hervé MARSEILLE



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE-EGALITE-FRATERNITE
Département des Hauts-de-Seine
COMMUNE DE MEUDON



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

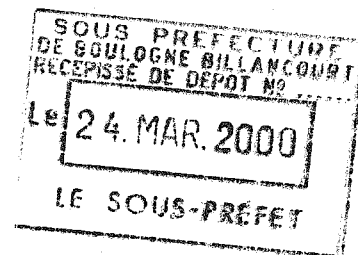
SEANCE DU MERCREDI 22 MARS 2000



L'an deux mille, le vingt deux mars à 19 h 00,
le Conseil Municipal de la commune de Meudon, légalement convoqué,
s'est assemblé dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, sous
la présidence de Monsieur Hervé MARSEILLE, Maire.

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 43.

DELIBERATION



Objet : Programme d'Aménagement d'Ensemble pour Meudon-sur-Seine.

Numéro : 54/2000

Direction : Secrétaire Général Adjoint/aménagement urbain et affaires juridiques

Service : /

Date de dépôt de la délibération en Sous-Préfecture : 24 MARS 2000

Date d'accusé de réception de la Sous-Préfecture : 24 MARS 2000

Date de publication : 24 MARS 2000

Date d'exécution : 24 MARS 2000

PRESENTS AU DEBUT DE LA SEANCE

Hervé MARSEILLE, Claude ALLAND, Jean-François AKAR, Bertrand SABOT, Catherine GARDIN, Georges KOCH, Christian CIAPPARA, Marie-France LAFFARGUE, Isabelle MAURE, Antoine DUPIN, Henry WOLF, Roland ATTIA, Léon HOVNANIAN, Jean-Michel JUILLIARD, Annick GIOVANSILI, Annie LE RESTE, Isabelle GAUTHIER, Michel FIOL, Christine COLNOT-PERRAUDIN, Jean-François BREVER, Liliane TAIEB, Stéphane AUDRU, Eric COPPENS, Sandrine GRAFF, Jacques LADSOUS, Jean-Yves BARRERE, Michèle GAMBACHE, Bernard JASSERAND, Stéphane BERANGER, Patrice GUIDON

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION

Huguette TOUBOUL a donné procuration à **Claude ALLAND**

Bernard GENISSEL a donné procuration à **Jean-François AKAR**

Jean ESNAULT a donné procuration à **Bertrand SABOT**

Jacques VISSE a donné procuration à **Catherine GARDIN**

Sophie DURAND a donné procuration à **Georges KOCH**

Henri GREGO a donné procuration à **Christian CIAPPARA**

Valérie REDON a donné procuration à **Marie-France LAFFARGUE**

pour voter en leur nom, conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du code général des collectivités territoriales.

ABSENTS

Jean-Marie HAMELIN

Denis LE BRUMANT

Sylvain MORICHON

ARRIVEES EN COURS DE SEANCE

Isabelle JACONO (19h30, pendant la lecture du rapport sur le budget primitif 2000 – délibération n°2)

Emmanuelle DUPUY (19h15, pendant l'examen de la délibération n°1)

Janine FORESTIER (19h25, pendant la lecture du rapport sur le budget primitif 2000 – délibération n°2)

DEPART EN COURS DE SEANCE

Henry WOLF (22h10, avant le vote de la délibération n°18, a donné procuration à Antoine DUPIN)

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Sandrine GRAFF

VILLE DE MEUDON

CREATION D'UN PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

MEUDON SUR SEINE

NOTE EXPLICATIVE DU 16 MARS 2000

Lorsque les pouvoirs publics autorisèrent la fermeture définitive des usines Renault sur l'île Seguin et le Bas-Meudon, ils ne mesuraient certainement pas les répercussions qu'impliquait cette décision sur la vie de tout un quartier de notre Ville.

En effet, l'animation économique et commerciale de ce secteur s'articulait principalement autour des milliers d'emplois concentrés sur le site de Billancourt.

En outre, sur le plan financier, les pertes en taxe professionnelle s'élèvent à plusieurs millions de francs pour la Ville.

De ce fait, il devenait impérieux d'engager une vaste réflexion sur le devenir des terrains Renault.

Regroupées au sein d'un Syndicat Mixte, les collectivités territoriales ont alors élaboré une stratégie de développement pour reconquérir les 60 hectares libérés par l'entreprise.

Le schéma directeur d'aménagement approuvé par le Syndicat Mixte du Val de Seine en décembre 1995 définit des objectifs, notamment en matière de construction de logements, d'activités économiques et d'équipements.

Sur les terrains Renault de Boulogne Billancourt et Meudon, une constructibilité totale de 1.025.000 m² a été autorisée par les pouvoirs publics.

Tenant compte de l'absolue nécessité pour Meudon de dynamiser son potentiel économique et eu égard à l'importance de notre parc de logements sociaux, le Préfet des Hauts de Seine a autorisé la réalisation du programme suivant :

- 40.000 m² de bureaux,
- 15.000 m² de logements dont 1/3 de logements sociaux,
- 10.000 m² de locaux d'autres activités et d'équipements.

Lorsque Renault a manifesté son intention d'organiser une consultation d'aménageurs pour vendre ses terrains, à Meudon mais également à Boulogne Billancourt, nous avons décidé de mettre en place un dispositif réglementaire facilitant l'implantation de sièges sociaux sur notre commune tout en contrôlant l'aménagement des terrains.

Pour ce faire, des dispositions réglementaires, élaborées conjointement par l'Etat et la Ville, imposent au propriétaire une double contrainte :

- Le respect strict du programme susvisé,
- L'application de règles d'urbanisme imposées par le Plan d'Occupation des Sols soumis à votre approbation lors du Conseil Municipal de ce jour.

Outre ce dispositif, les constructeurs de logements devront participer au financement des équipements publics qu'ils génèrent -groupe scolaire, centre de loisirs et gymnase-.

A ce titre, un Programme d'Aménagement d'Ensemble est mis en place sur les terrains Renault.

Par ailleurs, le renouveau de ce quartier entraîne sur le reste du secteur une potentialité de nouvelles constructions pour le logement de l'ordre de 5000 m² SHON.

- Périmètre couvert par le P.A.E.

Il est délimité par la rue de Vaugirard à l'est, la route de Vaugirard (R.D. 7) au nord, la voie S.N.C.F. au sud et comprend la partie des terrains Renault inscrits en zone Ufb au P.O.S. .

- Programme de construction

Compte tenu des règles fixées au P.O.S. et de la mutabilité des parcelles il apparaît qu'à terme la constructibilité sur le site identifié est de 20 000 m² S.H.O.N. environ.

- Equipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur

Le secteur qui vient d'être délimité est déjà desservi par des voies communales existantes mais il est totalement dépourvu d'équipements scolaires et sportifs.

Ainsi est-il nécessaire de réaliser un groupe scolaire incluant un centre de loisirs et un gymnase.

D'une capacité de 2 950 m² environ de SHON utile, le groupe scolaire comprendra 8 classes (5 classes primaires et 3 classes maternelles incluant le centre de loisirs), ainsi que deux cours de récréation. Il disposera également d'une aire de stationnement d'au moins 10 places.

Le gymnase (40 / 70 m.), comprenant une salle de sports et ses annexes, nécessite, hors circulation, une surface de 1 600 m² environ.

Ce double équipement sera réalisé sur un terrain, acheté par la ville, et sur lequel étaient implantées les usines Gaupillat situées 43 bis route de Vaugirard.

L'accès principal se faisant sur le haut du terrain dans le prolongement de la rue Hélène Loiret, il y a lieu d'y réaliser un espace public d'environ 900 m².

C'est pourquoi les services municipaux et la société G3A ont étudié la création sur le secteur défini ci-dessus d'un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) dont le régime juridique est défini par l'article L 332-9 du code de l'Urbanisme qui précise :

« Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. »

La capacité de ces équipements ci-dessus définis excédant les besoins des habitants dans les constructions à réaliser dans le secteur, seule une partie du coût total est mis à leur charge selon les modalités déterminées ci-après.

Coût total des équipements y compris terrains et honoraires

Le groupe scolaire et le gymnase étant implantés sur la même parcelle, le coût du foncier sera réparti entre deux équipements en fonction de la surface utile de chacun

- groupe scolaire (centre de loisirs intégré) : 26,90 M.F. / H.T.

- gymnase : 16,08 M.F./H.T.

- accès : 2,07 M.F./H.T.

soit : 45,05 M.F./H.T.

Part du coût des équipements publics mise à la charge du constructeur

Il a été décidé de faire financer ces équipements par les constructeurs des nouveaux logements sur la base suivante :

- groupe scolaire (considérant que 20 000m² de logements nécessitent la création de 4 classes)
 $4/8 \times 26,90 = 13,45$ M.F./H.T.

- gymnase (10%) : $0,10 \times 16,08 = 1,61$ M.F./H.T.

- voirie d'accès aux équipements publics (0,50%) : $0,50 \times 2,07 = 1,035$ M.F./H.T.

soit : 16,095 M.F./H.T.

ramené au m² S.H.O.N. logement autorisé : 16,095 M.F. divisé par 20 000 m² = 804 F HT/m²

Les constructeurs paieront une participation proportionnelle au nombre de m² S.H.O.N. logement qu'ils réaliseront.

Cette valeur sera indexée sur le dernier indice du coût de la construction paru à la date de délivrance des permis de construire, l'indice de base étant celui en vigueur en mars 2000.

Le montant de la participation due sera fixée dans les arrêtés de permis de construire.

Pour les programmes de construction qui seront réalisés dans le cadre d'un lotissement, la commune aura la possibilité de mettre à la charge du lotisseur la participation forfaitaire représentative de la participation résultant du P.A.E. (article L 332-9 du code de l'Urbanisme) conformément à l'article L 332-12 alinéa 2d du code de l'Urbanisme.

**Vu et annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 22 mars 2000,**

**Le Maire de Meudon,
Conseiller régional d'Ile-de-France,
Chevalier dans l'Ordre National du Mérite,**



Hervé Marseille
Hervé MARSEILLE

CREATION D'UN PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

MEUDON SUR SEINE

DELIBERATION DU 22 MARS 2000 n° 54/2000

Le Conseil Municipal,

VU le code général des collectivités territoriales en sa partie législative,

VU le code des communes en sa partie réglementaire,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 332-9 et L 332-12

VU la loi "aménagement" du 18 juillet 1985,

VU la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique du 12 juillet 1985,

VU le Plan d'Occupation des Sols révisé de Meudon,

VU les décisions des administrations centrales chargées de l'aménagement du territoire transmises par lettre du préfet du 4 septembre 1999 autorisant la construction de 15 000 m² S.H.O.N. logement sur les terrains Renault.

VU l'exposé ci-après, contenu dans la note explicative du 16 mars 2000 annexée à la présente délibération :

Lorsque les pouvoirs publics autorisèrent la fermeture définitive des usines Renault sur l'île Seguin et le Bas-Meudon, ils ne mesuraient certainement pas les répercussions qu'impliquait cette décision sur la vie de tout un quartier de notre Ville.

En effet, l'animation économique et commerciale de ce secteur s'articulait principalement autour des milliers d'emplois concentrés sur le site de Billancourt.

En outre, sur le plan financier, les pertes en taxe professionnelle s'élèvent à plusieurs millions de francs pour la Ville.

De ce fait, il devenait impérieux d'engager une vaste réflexion sur le devenir des terrains Renault.

Regroupées au sein d'un Syndicat Mixte, les collectivités territoriales ont alors élaboré une stratégie de développement pour reconquérir les 60 hectares libérés par l'entreprise.

Le schéma directeur d'aménagement approuvé par le Syndicat Mixte du Val de Seine en décembre 1995 définit des objectifs, notamment en matière de construction de logements, d'activités économiques et d'équipements.

Sur les terrains Renault de Boulogne Billancourt et Meudon, une constructibilité totale de 1.025.000 m² a été autorisée par les pouvoirs publics.

Tenant compte de l'absolue nécessité pour Meudon de dynamiser son potentiel économique et eu égard à l'importance de notre parc de logements sociaux, le Préfet des Hauts de Seine a autorisé la réalisation du programme suivant :

- 40.000 m² de bureaux,
- 15.000 m² de logements dont 1/3 de logements sociaux,
- 10.000 m² de locaux d'autres activités et d'équipements.

Lorsque Renault a manifesté son intention d'organiser une consultation d'aménageurs pour vendre ses terrains, à Meudon mais également à Boulogne Billancourt, nous avons décidé de mettre en place un dispositif réglementaire facilitant l'implantation de sièges sociaux sur notre commune tout en contrôlant l'aménagement des terrains.

Pour ce faire, des dispositions réglementaires, élaborées conjointement par l'Etat et la Ville, imposent au propriétaire une double contrainte :

- Le respect strict du programme susvisé,
- L'application de règles d'urbanisme imposées par le Plan d'Occupation des Sols soumis à votre approbation lors du Conseil Municipal de ce jour.

Outre ce dispositif, les constructeurs de logements devront participer au financement des équipements publics qu'ils génèrent –groupe scolaire, centre de loisirs et gymnase-.

A ce titre, un Programme d'Aménagement d'Ensemble est mis en place sur les terrains Renault.

Par ailleurs, le renouveau de ce quartier entraîne sur le reste du secteur une potentialité de nouvelles constructions pour le logement de l'ordre de 5000 m² SHON.

- Périmètre couvert par le P.A.E.

Il est délimité par la rue de Vaugirard à l'est, la route de Vaugirard (R.D. 7) au nord, la voie S.N.C.F. au sud et comprend la partie des terrains Renault inscrits en zone Ufb au P.O.S. .

- Programme de construction

Compte tenu des règles fixées au P.O.S. et de la mutabilité des parcelles il apparaît qu'à terme la constructibilité sur le site identifié est de 20 000 m² S.H.O.N. environ.

- Equipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur

Le secteur qui vient d'être délimité est déjà desservi par des voies communales existantes mais il est totalement dépourvu d'équipements scolaires et sportifs.

Ainsi est-il nécessaire de réaliser un groupe scolaire incluant un centre de loisirs et un gymnase.

D'une capacité de 2 950 m2 environ de SHON utile, le groupe scolaire comprendra 8 classes (5 classes primaires et 3 classes maternelles incluant le centre de loisirs), ainsi que deux cours de récréation. Il disposera également d'une aire de stationnement d'au moins 10 places.

Le gymnase (40 / 70 m.), comprenant une salle de sports et ses annexes, nécessite, hors circulation, une surface de 1 600 m² environ.

Ce double équipement sera réalisé sur un terrain, acheté par la ville, et sur lequel étaient implantées les usines Gaupillat situées 43 bis route de Vaugirard.

L'accès principal se faisant sur le haut du terrain dans le prolongement de la rue Hélène Loiret, il y a lieu d'y réaliser un espace public d'environ 900 m².

C'est pourquoi les services municipaux et la société G3A ont étudié la création sur le secteur défini ci-dessus d'un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) dont le régime juridique est défini par l'article L 332-9 du code de l'Urbanisme qui précise :

«Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.»

La capacité de ces équipements ci-dessus définis excédant les besoins des habitants dans les constructions à réaliser dans le secteur, seule une partie du coût total est mis à leur charge selon les modalités déterminées ci-après.

Coût total des équipements y compris terrains et honoraires

Le groupe scolaire et le gymnase étant implantés sur la même parcelle, le coût du foncier sera réparti entre deux équipements en fonction de la surface utile de chacun

- groupe scolaire (centre de loisirs intégré) : 26,90 M.F. / H.T.

- gymnase : 16,08 M.F./H.T.

- accès : 2,07 M.F./H.T.

soit : 45,05 M.F./H.T.

Part du coût des équipements publics mise à la charge du constructeur

Il a été décidé de faire financer ces équipements par les constructeurs des nouveaux logements sur la base suivante :

- groupe scolaire (considérant que 20 000m² de logements nécessitent la création de 4 classes)
 $4/8 \times 26,90 = 13,45$ M.F./H.T.

- gymnase (10%) : $0,10 \times 16,08 = 1,61$ M.F./H.T.

- voirie d'accès aux équipements publics (0,50%) : $0,50 \times 2,07 = 1,035$ M.F./H.T.

soit : 16,095 M.F./H.T.

ramené au m² S.H.O.N. logement autorisé : $16,095$ M.F. divisé par $20\,000$ m² = 804 F HT/m²

Les constructeurs paieront une participation proportionnelle au nombre de m² S.H.O.N. logement qu'ils réaliseront.

Cette valeur sera indexée sur le dernier indice du coût de la construction paru à la date de délivrance des permis de construire, l'indice de base étant celui en vigueur en février 2000.

Le montant de la participation due sera fixée dans les arrêtés de permis de construire.

Pour les programmes de construction qui seront réalisés dans le cadre du lotissement, la commune aura la possibilité de mettre à la charge du lotisseur la participation forfaitaire représentative de la participation résultant du P.A.E. (article L 332-9 du code de l'Urbanisme) conformément à l'article L 332-12 alinéa 2d du code de l'Urbanisme.

VU le dossier de Plan d'Aménagement d'Ensemble joint à la présente délibération et composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation,
- plan de situation,
- plan du périmètre du P.A.E. et de la localisation des équipements publics,

VU l'avis de la municipalité,

Après en avoir délibéré,

Par 32 voix pour et 8 abstentions,

APPROUVE le Programme d'Aménagement d'Ensemble dont le périmètre est défini au plan joint à la présente délibération.

APPROUVE le programme des équipements publics à réaliser dans le cadre du P.A.E., à savoir :

- le groupe scolaire incluant un centre de loisirs,
- le gymnase et ses annexes,
- l'aménagement de l'accès à l'équipement public.

DETERMINE que le coût des équipements publics à réaliser est estimé à 45 050 00 F. H.T.

INDIQUE que la surface hors oeuvre nette de logement susceptible d'être autorisée dans le périmètre du P.A.E. est évaluée 20 000 m² S.H.O.N. (hors équipements publics).

PRECISE que le coût des équipements publics mis à la charge des constructeur proportionnel aux besoins engendrés par les nouvelles constructions est estimé à 16 095 000 F. H.T.

FIXE, en conséquence le montant de la participation par m² de S.H.O.N. logements (hors équipements publics) à 804 F. H.T. / m² S.H.O.N., valeur que sera actualisée en fonction de l'indice du coût de la construction (l'indice de base étant celui de mars 2000).

INDIQUE que les sommes dues au titre de cette participation seront perçues dans le délai fixé par l'autorité qui délivrera l'autorisation de construire, ce délai ne pouvant être décompté qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

PRECISE que pour les programmes des constructions qui seront réalisées dans le cadre d'un lotissement il sera mis à la charge du lotisseur la participation forfaitaire représentative du P.A.E. conformément à l'article L 332-12 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

RAPPELLE que, conformément à l'article L 332-9 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre du P.A.E. sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (T.L.E.) (part communale).

FIXE un délai d'achèvement des équipements publics à 7 ans à partir de la date à laquelle la présente délibération sera exécutoire.

PRECISE qu'en application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera annexée à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, conformément à l'article R 332-25 du code de l'urbanisme.

DIT, en outre, que conformément à l'article R 123-19 du code de l'urbanisme, le périmètre du P.A.E. sera reporté au P.O.S..

DIT que les mouvements financiers correspondants seront imputés au budget communal, à la nature 1343 (fonds affectés à l'équipement non transférables – P.A.E. (Programme d'Aménagement d'Ensemble)).

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Le Maire de Meudon,
Conseiller Régional d'Ile-de-France,
Chevalier dans l'Ordre National du Mérite,



H. Marseille
Hervé MARSEILLE

