

Nombre de Conseillers
Municipaux
en exercice : 53

Certifié exécutoire
compte tenu de la
publication
le 22 mai 2008
et du dépôt en
Sous-Préfecture
le 14 mai 2008.

L'an deux mil huit, le quinze mai à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur SEGURA, Maire.

PRESENTS : MM. SEGURA - BENJANA (sorti lors du vote de la délibération N° 56) - Mmes BENHAMOU - QUERUEL - MM. LAOUEDI - AMEDRO - Mme BOVAIS-LIEGEOIS (sortie lors du vote de la délibération N° 47) - M. GALLOSI - Mmes DEXHEIMER - FRECHILLA - M. MUKENDI - Mmes DEMONCEAUX - SIINO - M. HERNANDEZ (sorti lors du vote des délibérations N° 59 - 60 - 61 - 62 et 63) - Mme DIENG - M. SIEBECKE - Mme PELLIER - MM. MONTFORT - GENTE (sorti lors du vote des délibérations N° 41 et 45) - Mme MICHEL - MM. MERCIER - BOULANGER (sorti lors du vote des délibérations N° 33 - 55 - 56 - 58 à 75 - 77 et de la présentation de la délibération N° 58) - Mme CASSIUS - M. MOREL - Mmes MOREL-BAILLEUL - VERGÉ - MM. BLOCH - GUILLEMIN (sorti lors du vote de la délibération N° 56) - Mme BLAZA - M. DEFAIT - Mmes PISTONE - AIT-KHEDACHE (sortie lors du vote de la délibération N° 55) - FOUGERAY (sortie lors du vote de la délibération N° 25) - M. DE OLIVEIRA - Mmes LELOUP - KEBLI - MM. GUENDOUZ - ALLOUCH (sorti lors du vote de la délibération N° 25) - Mmes GENET (sortie lors de la présentation N° 58) - RENAULT - DELMONT-KOROPOULIS - M. GAUDRON - Mme DAVID - MM. EL KOURADI - RAMADIER - Mme BOITEL - M. CANNARÓZZO (sorti lors du vote des délibérations N° 59 - 60 et 61) - Mme MAROUN (sortie lors du vote des délibérations N° 13 - 32).

ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :

<i>MANDANT</i>	<i>MANDATAIRE</i>
M. ANNONI	M. MOREL
M. TOULGOAT	M. GALLOSI
Melle TRINH	Mme BENHAMOU
M. CHAUSSAT	M. GAUDRON
M. JACOB	Mme MAROUN

Le Maire



Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Mme BENHAMOU a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Délibération N° 47

Conseil Municipal du 15 mai 2008

objet : **INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE ET RENFORCE DANS LE CADRE DE L'APPROBATION DU PLU SUR LA COMMUNE D'AULNAY-SOUS-BOIS.**

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le Droit de Préemption Urbain a été mis en place sur le territoire de la commune d'Aulnay-sous-Bois par délibération du 17/09/1987 dans le cadre du POS. Par la suite le Conseil Municipal en a optimisé l'efficience en instituant le 28/09/2001, conformément à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, un DPU renforcé, sur certains secteurs de la commune couverts par l'ancien Grand Projet de Ville (GPV), en l'espèce les quartiers Cité de l'Europe, Rose des vents, Aquilon, Merisier, Etangs, Petits Ormes, Perrières, Blanc Village, Gros Saule, Savigny, Ambourget, Chanteloup, puis son extension sur les secteurs de centralité par une délibération motivée en date du 15/03/2007.

Aujourd'hui l'approbation du PLU par le conseil municipal en date du 24/01/2008 nécessite de délibérer sur le Droit de Préemption Urbain simple et

renforcé attendu qu'il s'agit d'une mesure d'application du règlement d'urbanisme en vigueur.

L'un des objectifs majeurs de la commune d'Aulnay-sous-Bois est de favoriser la construction de logements afin de garantir une dynamique démographique et afin de préserver la mixité sociale de sa population, malgré le coût élevé du foncier.

La réalisation de cet objectif nécessite de facto une politique foncière volontariste pour favoriser les programmes immobiliers.

En effet, pour maintenir la population à son niveau actuel, le rythme de construction de logements qui s'est élevé en moyenne à 150 logements environ par an ces dernières années doit plus que doubler, en intégrant toutefois les reconstructions prévues dans le Programme de Rénovation Urbaine (P.R.U.).

L'enjeu est aussi pour la commune de satisfaire au delà des besoins en logements de sa population afin de faciliter les parcours résidentiels, l'accueil de nouveaux habitants à partir de programmes immobiliers diversifiés.

La ville se doit en effet de jouer pleinement un rôle d'initiateur, voire de facilitateur, pour développer des opérations sur certains secteurs et permettre la mixité sociale. En effet la mise en œuvre de cette mixité sociale et urbaine doit prendre en compte le contexte démographique, la participation des acteurs et les contraintes foncières qui ont évolué.

Par ailleurs, la commune souhaite également développer un habitat axé sur la haute qualité environnementale avec des projets d'aménagement d'écoquartier (constructions HQE, protections patrimoniales, exigences environnementales, traitement paysager des espaces publics ...)

Pour ce faire, les secteurs de centralité et les principaux axes urbains ont été désignés par le PLU comme des secteurs porteurs de développement urbain, avec des potentialités foncières permettant de construire des logements collectifs, des bureaux, des commerces en lieu et place d'occupation du sol de caractère moins centrales, voire même inadéquates ou présentant des signes de fragilité (sur-occupation, dégradation du bâti, vacances ...).

L'institution du DPU Renforcé sur les centralités et sur les axes structurants tels que par exemple Boulevard de Strasbourg, route de Bondy, avenue Anatole France, rue de Mitry, rue Jean Charcot, permet de saisir certaines opportunités foncières en optimisant l'efficacité de cet outil qui vise l'ensemble des mutations en ce compris celles mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en l'espèce de saisir les opportunités d'acquisitions au sein d'un habitat ancien en copropriété constitué de parcelles étroites, bâties en continu le long du Bd de Strasbourg et de la rue Anatole France, occupées par des constructions de bourg (maisons de ville, petits collectifs ne dépassant pas le R+2 se trouvant entre des bâtiments hauts) et présentant ainsi de fréquentes ruptures de volumétries (pignons découverts), ou de maisons individuelles non mitoyennes qui relèvent de la thématique de la fragilisation et de la dégradation du parc de logements privés ou de commerces en déshérence.

Aussi les études préalables au PLU et les diagnostics du bâti ont permis d'envisager les possibilités de mutation à court, moyen ou long terme de ce parcellaire en vue de renforcer la centralité existante et créer une

continuité urbaine en bâti dense, depuis la place de du Général Leclerc jusqu'au Vieux Pays.

Pour ce type de parcelles, l'évolution et la mutation vers du logement collectif ne pourront s'effectuer que par le biais de remembrement de tenements fonciers et d'opérations de démolition - reconstruction comme par exemple sur la rue Anatole France dans le respect du patrimoine bâti protégé.

A fortiori, les analyses infra-communales réalisées à partir de l'exploitation des données urbaines révèlent des phénomènes de suroccupation lourde, nettement présents dans le parc locatif privé localisé autour du centre-ville et au Vieux Pays, avec une domanialité relevant de sociétés civiles immobilières.

De même, la classification des logements en catégorie 7 et 8 établie par la DGI révèle une sur-représentation en centralité, confortée également par la proportion élevée de logements répertoriés en parc privé potentiellement indigne (PPI). Il s'agit en l'espèce d'un phénomène de mutation du tissu pavillonnaire par le biais de la division en copropriété des logements et de la transformation des annexes en habitation, par suite de l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou mixte, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local soumis au régime de la copropriété, soit par exemple à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution.

Ces pratiques, difficiles à contrôler sans un DPU Renforcé, se traduisent par une offre immobilière parallèle, non structurée, qui dénature les quartiers de centralité et pourrait conduire parfois à les déprécier localement.

Le DPU renforcé permet également d'approfondir l'analyse et le croisement des données foncières et d'habitat propices à la mise en place d'un observatoire des données urbaines sur ces secteurs d'enjeux.

Le Maire propose donc à l'Assemblée le maintien du DPU Renforcé sur les secteurs de centralité et les axes structurants par les motifs évoqués ci-dessus, sur les quartiers Nord en vue d'aider plus spécifiquement à sa réalisation et d'accompagner le Programme de Renouvellement Urbain et les Plans de Sauvegarde des copropriétés en difficulté, à savoir les quartiers Cité de l'Europe, Rose des vents, Aquilon, Merisiers, Etangs, Petits Ormes, Perrières, Blanc Village, Gros Saule, Savigny, Ambourget, Chanteloup et le maintien du DPU simple sur le reste du territoire classé en zone urbaine dans le Plan Local d'Urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU les explications de son Président et sur sa proposition,

VU l'approbation du PLU,

DECIDE le maintien du DPU renforcé sur les secteurs de centralité et les axes structurants cadastrés sections AC, AD, AE, AF, AG, AH, AL, AM, AN, AU, AV, AX, BE, BF, BG, BH, BI, BM, BN, BO, BP, Y, Z, ainsi que sur les quartiers nord de la commune, à savoir Cité de l'Europe, Rose des Vents, Aquilon, Merisier, Etangs, Petits Ormes, Perrières, Blanc Village, Gros Saule,

Savigny, Amboingt, Chanteloup et le maintien du DPU simple sur l'ensemble
des zones urbaines de la commune dans le Plan Local d'Urbanisme,
PROCÈDE aux mesures de publicité visées aux articles R 211-2, R 211-3, R
211-4 du Code de l'Urbanisme.

ADOpte A L'UNANIMITE



Pour extrait conforme

Gérard SEGURA
Maire
Conseiller Général