



NOTE D'INFORMATION RELATIVE AU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES

I. Le périmètre d'étude

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, et permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Ce périmètre d'étude se traduit par une délibération motivée de l'autorité à l'initiative du projet, qui doit prendre en considération le projet d'aménagement et délimiter précisément les terrains concernés.

Cette délibération produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités d'affichage :

- un mois d'affichage en mairie,
- et la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Elle cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le périmètre d'étude approuvé doit également être reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

II. Les conditions de mise en œuvre du sursis à statuer

Le sursis à statuer est une décision prononcée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Elle peut intervenir par exemple dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, et ne peut être prononcée qu'à l'issue des formalités de publications de la délibération instaurant un périmètre d'étude.

Il faut néanmoins que les travaux aient un impact réel sur le futur projet. A défaut, le sursis ne saurait être valablement motivé.

Le sursis à statuer ne peut excéder 2 ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés successivement ne peut en aucun cas excéder 3 ans.

La décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande. En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé lorsque :

- ➔ Le demandeur d'une autorisation d'urbanisme fait valoir un certificat d'Urbanisme délivré dans les 18 mois avant à l'instauration du périmètre d'étude.
- ➔ Le demandeur fait valoir une déclaration préalable de lotissement délivrée dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.
- ➔ Le demandeur fait valoir l'achèvement d'un Permis d'Aménager dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.

III. Le droit de délaissement des propriétaires

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire peuvent mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain.

La commune doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

- ➔ En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
- ➔ A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.

Les biens sont estimés à la date de la délibération instaurant le périmètre.

La personne publique qui s'est rendu acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion « raisonnablement ». Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

IV. Application à l'espèce

En l'espèce, le périmètre d'étude proposé comprend la zone UA du Plan Local d'Urbanisme correspondant au cœur du quartier de Chennevières et aux axes majeurs d'entrée de ville, à savoir :

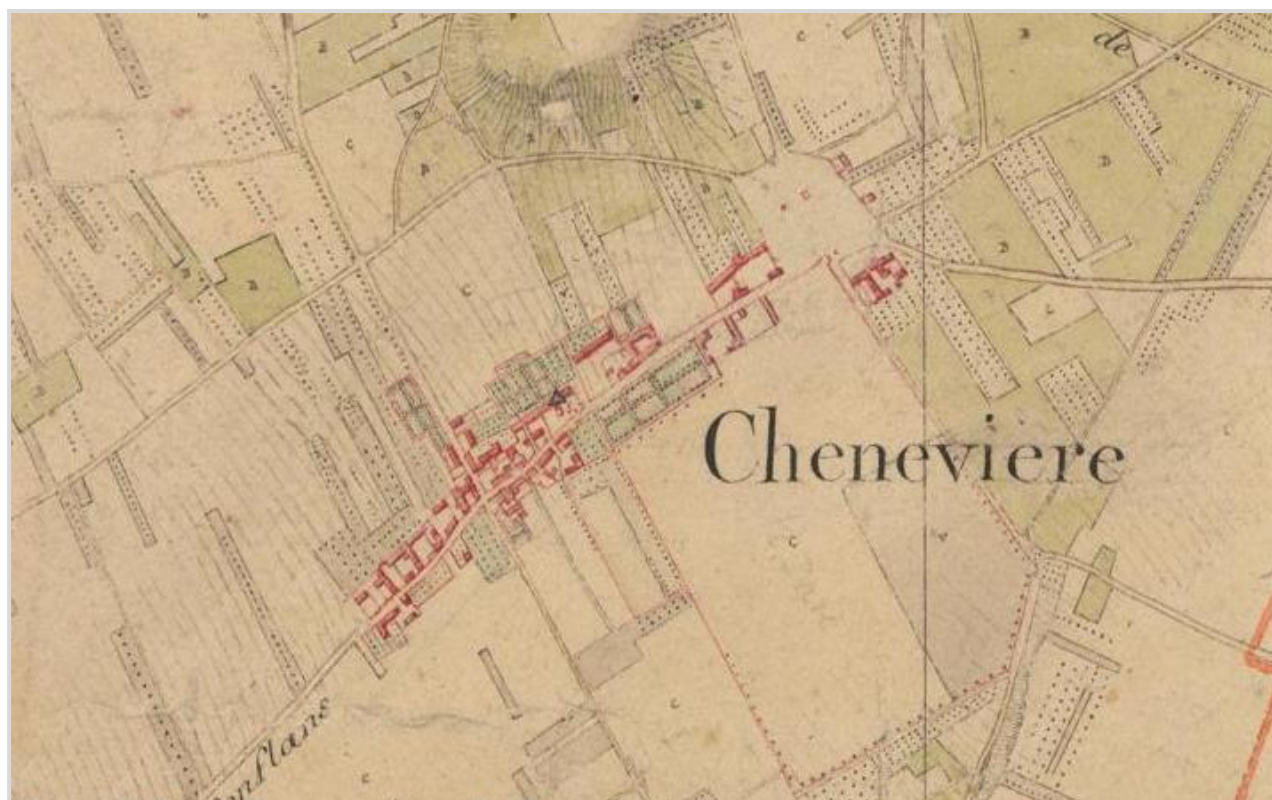
- l'ancien noyau villageois de la rue Désiré Clément,
- une partie de la rue d'Herblay, de la rue de l'Ambassadeur et de l'avenue du Maréchal Foch,
- ainsi que la rue Pierre Le Guen.

Le périmètre intègre également la frange Nord du quartier délimitée par le boulevard du Général de Gaulle, qui correspond plus particulièrement au groupe scolaire Chennevières, à un secteur de renouvellement identifié en zone UB du Plan Local d'Urbanisme, et à quelques parcelles pavillonnaires situées le long de cet axe majeur.

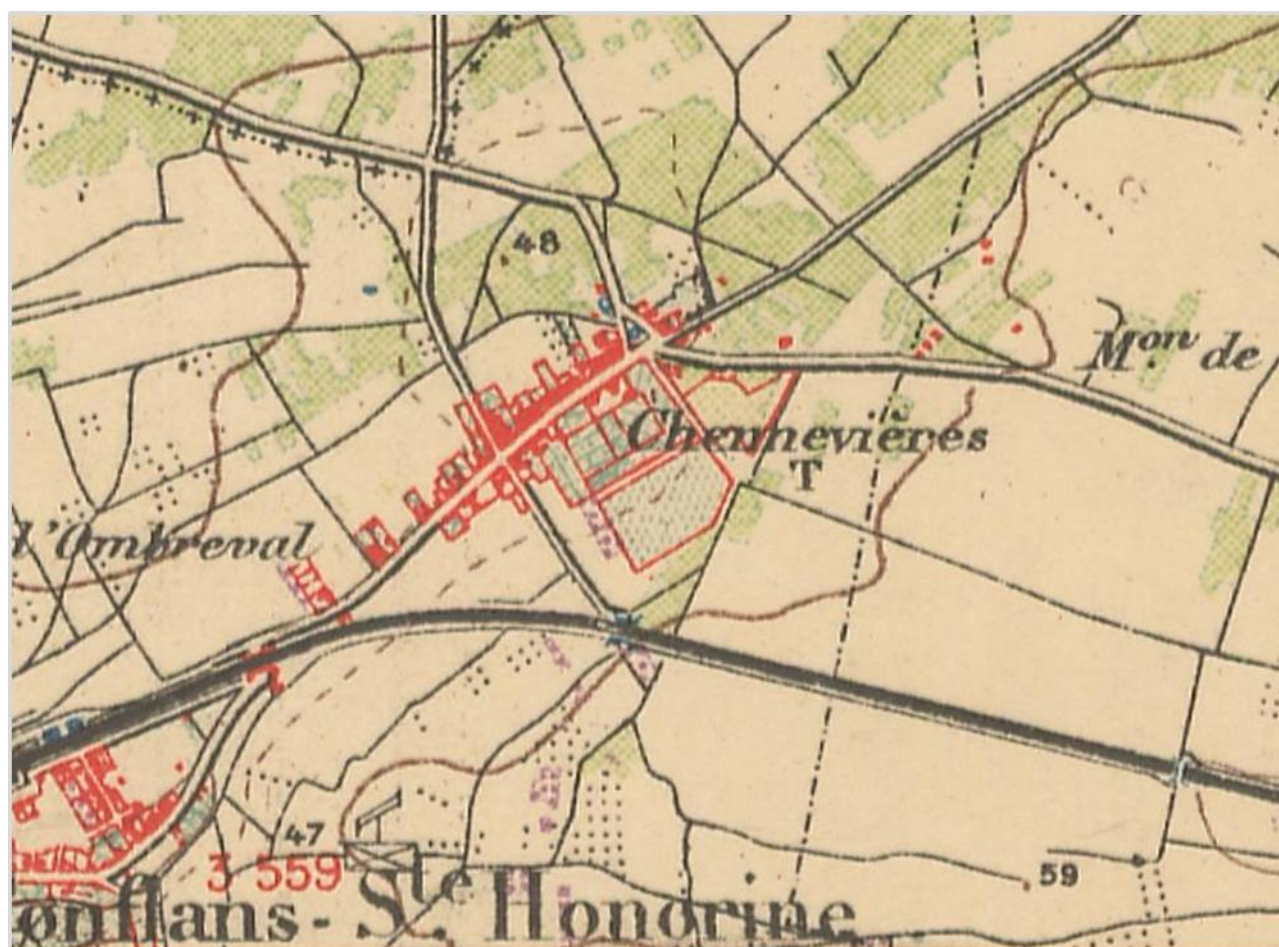
L'instauration de ce périmètre d'étude permettra à la commune, le cas échéant, d'opposer un sursis à statuer d'une durée maximale de deux ans, aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir instituer un périmètre d'études suivant le plan ci-après, délimitant les terrains concernés par la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme et de décider que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur du périmètre.

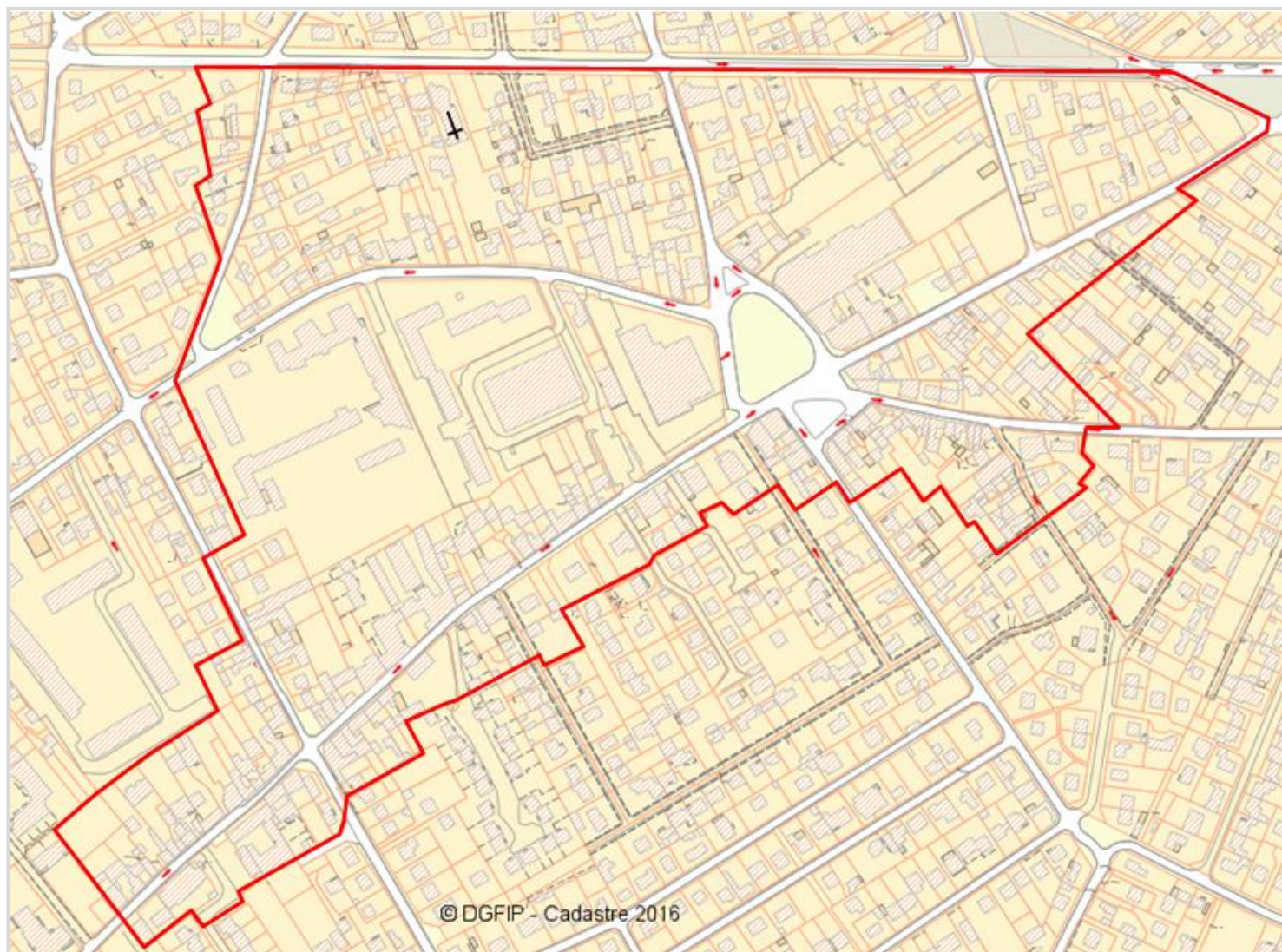
ANNEXE 1 – CARTES HISTORIQUES



Carte de l'état-major (1818-1824)



ANNEXE 2 – PERIMETRE D’ETUDE





EXTRAIT DU REGISTRE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le nombre de Conseillers municipaux en exercice est de 39

N°10

L'an deux mil dix-huit, le vingt-huit mai à vingt et une heures, Salle des Fêtes,

Transmission au
contrôle de
légalité le:

31 MAI 2018

Affiché le :

31 MAI 2018

Le Conseil municipal de la Commune de Conflans-Sainte-Honorine, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur le Maire, Laurent BROSSE,

Présents : L. BROSSE, J. SIMON, J. DEVOS, L. MOUTENOT, S. de PORTES, A. TOURET, C. PRÉLOT, M-C. REBREYEND, P. PAPINET, B. LAKEHAL, J-J. HUSSON, M. MUYLLE, L. LAROQUE, M. BOUTARIC, C. TCHATAT-TCHOUADEP, A. CHARRIER, J. MICHALON, C. DURAND, S. SIMONIN, D. SPINELLI, A. BUNOUT, F. HATIK, R. CAREL, S. MAGNOUX, J-P. LACOMBE, G. CALLONNEC, M. LATRÈCHE, K. GAUDIN,

Absents représentés par un pouvoir : J-M. CECCONI à J. SIMON, D. MAILLAUT à J. DEVOS, É. DAMIENS à C. PRÉLOT, F. RUOTTE à J-J. HUSSON, J-G. DOUMBÈ à C. TCHATAT-TCHOUADEP, É. LAINÉ à M-C. REBREYEND, B. LECLERCQ à B. LAKEHAL, J. LETULLE à M. BOUTARIC, D. SAUTOT à F. HATIK, J. LEMAIRE-VINOUE à S. MAGNOUX, D. GUERCHE à K. GAUDIN.

10. INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DANS LE QUARTIER CHENNEVIÈRES À CONFLANS-SAINTE-HONORINE.

Le quartier de Chennevières est façonné par son histoire. L'implantation originelle du hameau au cœur d'un plateau agricole de la rue Désiré-Clément, ancienne propriété du comte Florimond de Mercy-Argenteau, dessine encore aujourd'hui la structure des principales voies de circulation et du cadre bâti. Le hameau a connu plusieurs vagues d'urbanisation successives :

- lotissement de l'ancienne propriété du comte de Mercy-Argenteau et des terres agricoles à partir des années 1920 ;
- construction de grands ensembles fin des années 1960 : Résidence des Grès et Résidence des Maréchaux ;
- construction de résidences en 1er ou 2e front de la rue Désiré-Clément ou de l'avenue du Maréchal Foch à partir des années 1990.

La rue Désiré Clément reste aujourd'hui la principale artère reliant le hameau originel au centre-ville, et Conflans-Sainte-Honorine aux communes voisines (Eragny-sur-Oise, Herblay, Pierrelaye). Elle est bordée par des bâtiments de hauteurs variables, parfois vétustes, représentatifs pour certains du hameau agricole d'origine, formant un front bâti continu dont la fonction résidentielle s'estompe au profit de rez-de-chaussée commerciaux à mesure que l'on s'approche de la place de la Liberté.

La place de la Liberté présente un tissu très hétérogène en raison des grands ensembles collectifs des années 1960-1970, d'une part importante d'espaces publics consacrée au stationnement aérien, et d'une

alternance de gabarits de construction témoignant d'une juxtaposition d'opérations immobilières sans réelle identité structurante.

La place dispose d'une bonne densité de commerces et de services toutefois fragilisés par un manque de visibilité, une concurrence de plus en plus marquée des nouveaux pôles commerciaux environnants, ainsi qu'une faible qualité de l'offre et des espaces publics qui ne parviennent pas à offrir un cadre attractif.

Quelques potentialités foncières sont néanmoins présentes et susceptibles d'être valorisées dans le cadre d'opérations cohérentes et en lien avec l'environnement.

La trame viaire souffre aussi d'un manque de fonctionnalité en raison d'une répartition peu lisible de l'offre de stationnements, d'un schéma de circulation complexe et de circulations piétonnes très contraintes.

Une attention particulière doit également être portée sur les axes structurants, à l'image de l'avenue du Maréchal Foch, de la rue Désiré-Clément, de la rue Pierre Le Guen ou même d'une partie de la rue de l'Ambassadeur qui subissent de fortes pressions foncières en vue de la réalisation d'opérations immobilières sans cohérence d'ensemble. Ces nouveaux projets sont en effet de nature à compromettre la valorisation du secteur, à savoir : la structuration et la cohérence du cadre bâti, le dimensionnement de la trame viaire, ainsi que la valorisation de l'image et des usages de l'espace public, notamment pour les modes actifs de déplacement.

Le zonage de centralité existant (UA-UB) appliqué à un parcellaire non bâti encore prépondérant renforce la pression foncière sur ces secteurs, nécessitant ainsi la définition d'un schéma d'organisation urbaine en amont mené en cohérence avec le tissu urbain environnant, le réseau viaire existant et les capacités des équipements publics du secteur, afin d'accompagner ce processus de renouvellement urbain dans un souci constant de qualité et de bien vivre ensemble. A ce titre, l'étude réalisée courant novembre 2015 par Madame Sylviane SAGET (architecte) met particulièrement en évidence la nécessité de mener une réflexion plus approfondie sur l'occupation des rez-de-chaussée et la gestion du retrait des constructions par rapport à l'alignement des voies et des espaces publics, sur la rue Pierre Le Guen et l'avenue du Maréchal Foch.

Enfin, les autres franges du quartier se composent majoritairement d'un tissu pavillonnaire hétérogène, éloigné du tissu commercial, sur lequel des évolutions urbaines doivent être encadrées dans le respect des orientations politiques souhaitées sur ces secteurs résidentiels.

Compte tenu de la complexité des enjeux identifiés et du potentiel existant en termes de renouvellement urbain et commercial de ce secteur de centralité, la municipalité a décidé de lancer une étude pré-opérationnelle visant à :

- définir une stratégie de requalification, de développement et d'animation de l'environnement urbain ;
- définir les conditions d'un aménagement d'un cœur de vie attractif et accessible ;
- définir sa programmation urbaine (activités, commerces -dont le marché-, habitat) ;
- et définir ses cadres fonctionnels : réorganisation du stationnement, gestion des déplacements dans la perspective de la requalification de la place de la Liberté.

A ce titre, le concours financier du Conseil départemental des Yvelines sera sollicité dans le cadre de la mobilisation du dispositif de subvention "Ingénierie du Développement".

Afin de ne pas compromettre la faisabilité du projet d'aménagement, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, il est proposé d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble du secteur concerné :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations [...] lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

[...] La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. [...] A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation"

Au vu des éléments énoncés, le périmètre d'étude proposé comprend la zone UA du Plan Local d'Urbanisme correspondant au cœur du quartier de Chennevières et aux axes majeurs d'entrée de ville, à savoir :

- l'ancien noyau villageois de la rue Désiré Clément,
- une partie de la rue d'Herblay, de la rue de l'Ambassadeur et de l'avenue du Maréchal Foch,
- ainsi que la rue Pierre Le Guen.

Le périmètre intègre également la frange Nord du quartier délimitée par le boulevard du Général de Gaulle, qui correspond plus particulièrement au groupe scolaire Chennevières, à un secteur de renouvellement identifié en zone UB du Plan Local d'Urbanisme, et à quelques parcelles pavillonnaires situées le long de cet axe majeur.

L'instauration de ce périmètre d'étude permettra à la commune, le cas échéant, d'opposer un sursis à statuer d'une durée maximale de deux ans, aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L424-1 et R424-24,

Considérant que l'instauration d'un périmètre d'étude est nécessaire pour sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité,**

DÉCIDE d'instituer un périmètre d'étude suivant le plan joint en annexe de la présente délibération, délimitant les terrains concernés par la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme,

DÉCIDE que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre,

INDIQUE qu'en vertu de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant mois et la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

**Le Maire,
Conseiller départemental des Yvelines,**



Laurent BROSSE

Délibération rendue exécutoire le : **31 MAI 2018**