

Rapport de présentation de la suppression de la ZAC de la Plaine du Levant

*En application des dispositions de l'article R*311- 12 du Code de l'urbanisme*



Rapport de présentation – suppression ZAC de la Plaine du Levant

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

076-217606409-20230511-2023-05-25-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2023

Affichage : 15/05/2023

Préambule

La suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Plaine du Levant, aussi dénommée ZAC du Levant, est proposée au vote du Conseil municipal de Saint-Pierre-lès-Elbeuf le jeudi 11 mai 2023.

L'article R*311-12 du Code de l'urbanisme indique : « *la suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.*

La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5. »

Ce présent rapport de présentation est donc joint au projet de délibération soumis au vote dudit conseil.

1. Contexte et programme originel de la ZAC du Levant

La Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf s'est engagée dans une procédure de ZAC dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 20 décembre 2011, à l'issue d'une phase de concertation préalable.

La ZAC de la Plaine du Levant initialement créée se trouve au centre de la ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf, entre une zone urbanisée (à l'ouest) et des plaines agricoles, sur un total de 28 hectares en zones AU et Ub du PLU de l'époque.

Sur ces 28 hectares, 18 devaient être dédiés à un nouveau quartier à usage d'habitat :

- avec environ 600 logements projetés, dont 30 % de logements locatifs sociaux ;
- pour une surface de plancher totale de 61 000 m² ;
- répartis entre logements collectifs, logements intermédiaires, maisons groupées et maisons individuelles ;
- urbanisables en différentes phases ;
- avec une diversité de programmes et de formes urbaines ;
- prévoyant l'accueil d'équipements et/ou de services d'accompagnement des logements ;
- maillé par un réseau viaire et notamment jusqu'à la voie départementale à l'est marquant, à terme, la limite d'urbanisation ;
- comprenant des espaces publics et des espaces paysagers ;
- créant deux salles de classes supplémentaires, en agrandissement de l'école existante.

Le groupement SHEMA-FONCIM avait été retenu pour mener à bien cette opération (acquisition des terrains, études opérationnelles, dépollution, aménagements, vente des biens réalisés, ...), via une concession d'aménagement.

Le périmètre de l'opération initiale était le suivant :



2. Première modification de la ZAC et de la concession d'aménagement

Lors de l'approfondissement du projet par le groupement SHEMA-FONCIM, il est apparu que les problématiques liées :

- à la préservation des espaces agricoles ;
- à la gestion économe de l'espace ;
- aux capacités des réseaux ;

ne permettaient pas d'aménagement sur le périmètre initial de 28 hectares.

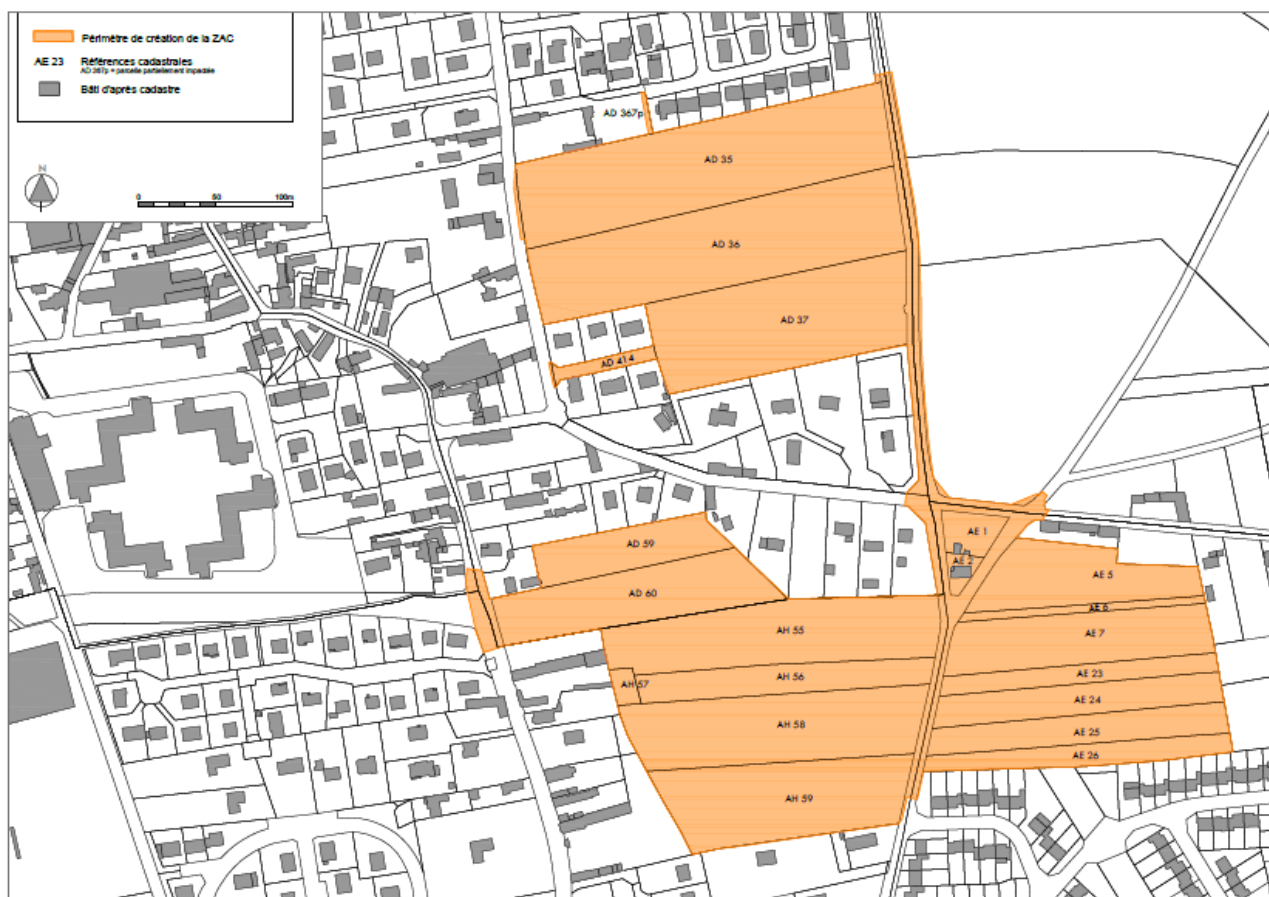
Dans ce cadre, et par délibération du 24 juin 2015, le Conseil municipal a décidé de lancer une concertation préalable portant sur un dossier de ZAC modificatif. Ce dernier a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 7 avril 2016, portant l'opération à un périmètre réduit de 10,6 hectares et la construction d'environ 283 logements.

Des investigations supplémentaires d'études de sol et de pollution ont ensuite été menées sur la parcelle AD 37, permettant de déceler des contraintes géotechniques (nombreux remblais) et une présence importante de déchets sur 75 % de la surface de ladite parcelle.

Du fait du coût élevé de la dépollution, il a été décidé l'abandon de l'aménagement de la parcelle AD 37 ; ceci grévant considérablement le bilan de la ZAC. La recherche de la part de l'équipe de maître d'œuvre de sources d'économies pour améliorer le bilan de l'opération, plus viable en l'état, n'a pas abouti, et une autre solution a été recherchée.

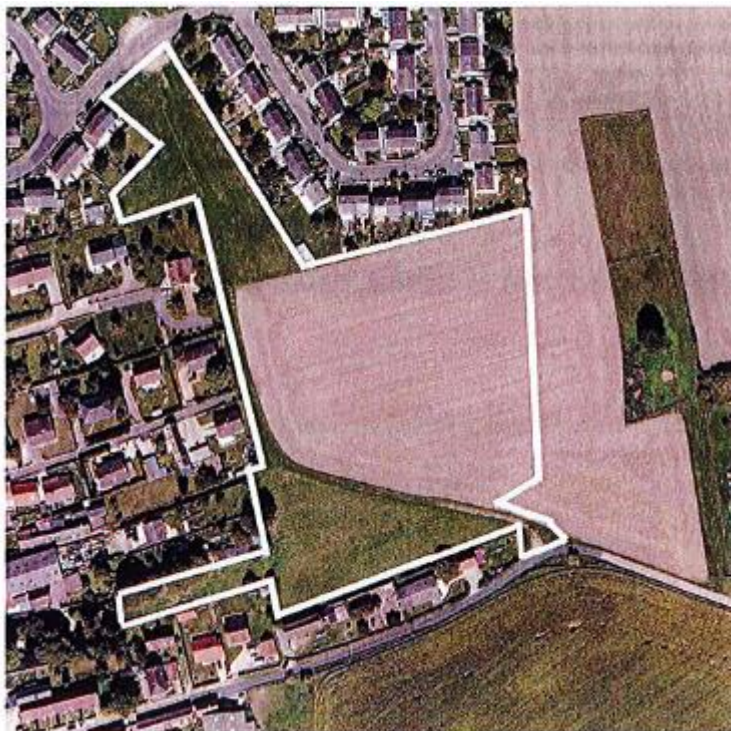
Dans ce cadre, la Ville a proposé l'aménagement de terrains communaux sur une superficie de 2 hectares, sur le secteur Sud Mayère. Ce secteur a été exclu du périmètre de la ZAC par la délibération du 24 juin 2015 suscitée, mais maintenu dans le traité de concession, pour être aménagé via un permis d'aménager.

Suite à cette évolution, le périmètre de la ZAC (inclus dans le traité de concession avec le groupement SHEMA-FONCIM, depuis devenu SAS de la Plaine du Levant, dont un avenant a été signé en décembre 2017) est alors le suivant :



La partie sud-est est sortie du périmètre de la ZAC

Dans la concession d'aménagement est maintenu le lotissement Sud Mayère, mais il est désormais situé en-dehors du périmètre de la ZAC :



3. Deuxième modification de la concession d'aménagement

A l'été 2018, l'aménageur est informé qu'un axe de ruissellement a été recensé sur le périmètre de la ZAC dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cet axe impacte fortement le projet d'aménagement.

Dans ce contexte, des études sur les possibilités d'aménagement et d'impacts sur le bilan de l'opération ont été réalisées entre septembre 2018 et mai 2019. Malgré une recherche de différentes solutions pour prendre en compte cet axe de ruissellement et minimiser son impact sur les surfaces cessibles, le bilan d'aménagement accuse un déficit important.

La concession étant conclue aux risques de l'aménageur qui se rémunère sur les seuls résultats de l'opération d'aménagement, et cet aléa constituant une circonstance imprévisible, la concession a été remodifiée par un avenant n°2 convenant que les interventions de l'aménageur seront limitées au seul secteur Sud Mayère, pour environ 35 logements.

A l'occasion de cet avenant à la concession d'aménagement, la SAS de la Plaine du Levant nouvellement et spécialement créée se substitue au groupement SHEMA-FONCIM.

L'aménagement de la Sud Mayère est, en mai 2023, sur le point de se terminer : constructions réalisées ou en cours pour les dernières, uniquement un lot restant à céder, voiries créées, réseaux réalisés, ...

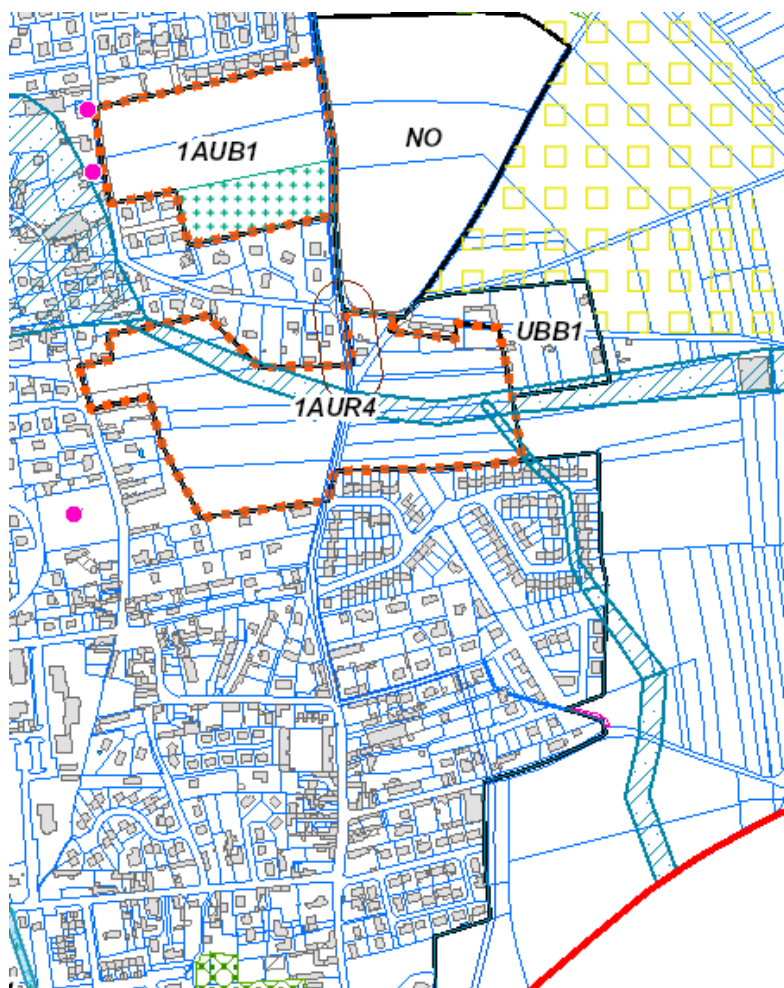
Le projet de délibération n'a aucun impact sur la concession d'aménagement avec la SAS de la Plaine du Levant : celle-ci continuera d'être valable, et ce jusqu'à la fin de l'aménagement du lotissement.

4. Motivations et conséquences de la suppression de la ZAC

Face à ces contraintes, études et coûts, l'aménagement de la ZAC, même réduite, n'est plus tenable. Une ZAC étant un outil d'aménagement particulièrement lourd et complexe, il paraît opportun de la clôturer.

Les éléments d'urbanisme réglementaires restent applicables sur le potentiel ex-périmètre réduit de la ZAC. Ils paraissent nécessaires et suffisants, notamment le zonage du PLUi :

- 1AUB1 sur la partie nord ;
- 1AUR4 pour la partie sud ;
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Levant (dite OAP 640A) qui vient se superposer aux règlement suscités.



Le zonage 1AUR4 correspondant à des secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLUi, la Métropole Rouen Normandie devra être sollicitée pour une mise en adéquation réglementaire, via une procédure évolution, si le projet de délibération est voté.

Qui plus est, ces zonages sont plus souples que la ZAC et permettent notamment l'agriculture urbaine :

- permettant une meilleure protection des espaces naturels et agricoles ;
- participant à l'objectif de limitation de l'artificialisation des sols ;
- correspondant aux engagements historiques de la Ville et un axe fort de sa politique qui lui a permis d'obtenir la labellisation air-climat-énergie 2 étoiles du programme territoire engagé transition écologique.

Par ailleurs, en supprimant la ZAC, la fiscalité de l'urbanisme reviendra à son régime général (rétablissement de la taxe d'aménagement).

5. Dates-clefs

| | |
|-------------------|--|
| 2008 | Lancement du projet de ZAC |
| 20 décembre 2011 | Bilan de la concertation et approbation du dossier de création par le Conseil municipal |
| 17 avril 2012 | Décision du Conseil municipal de réaliser l'opération par la biais d'une concession d'aménagement, et lancement de la consultation |
| 17 septembre 2013 | Désignation par le Conseil Municipal du groupement SHEMA-FONCIM comme concessionnaire de la ZAC, et approuvant le contrat de concession d'aménagement |
| 18 décembre 2014 | Autorisation par le Conseil municipal de signer un contrat de concession avec le groupement SHEMA-FONCIM |
| 8 janvier 2015 | Signature du traité de concession d'aménagement |
| 26 janvier 2015 | Le traité de concession est rendu exécutoire par la Préfecture |
| 24 juin 2015 | Décision par délibération du Conseil municipal de lancer une consultation pour un dossier de ZAC modificatif, en raison des contraintes d'aménagement |
| 7 avril 2016 | Approbation de la concertation préalable au dossier de ZAC modificatif par le Conseil municipal et réduction du périmètre à 10,6 hectares et 283 logements |
| 21 décembre 2017 | Approbation du CRAC de l'année 2016 par le Conseil municipal et autorisation de signature de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement |
| 12 décembre 2018 | Signature de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement |
| 21 septembre 2018 | Délibération du Conseil municipal pour désaffecter au public l'impasse Victor Huet et de son intégration au domaine privé de la Ville pour cession à l'opérateur |
| 25 avril 2019 | Délibération du Conseil municipal autorisant la vente des terrains du lotissement Sud Mayère à l'aménageur (rectifiée par délibération du Conseil municipal du 21 novembre 2019) |
| 21 novembre 2019 | Délibération du Conseil municipal autorisant l'acquisition par la Ville de terrains de la ZAC (effectivement réalisée par acte notarié du 21 janvier 2020) |
| 27 janvier 2020 | Validation du CRAC de l'année 2019 par le Conseil municipal et autorisation de signer l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement |
| 25 février 2020 | Signature de l'avenant n°2 au traité de concession et sortie de la ZAC par le titulaire de la concession d'aménagement |
| 22 avril 2021 | Approbation du CRAC de l'année 2020 par le Conseil municipal (rectifié par délibération du 12 juillet 2021) |
| 12 septembre 2022 | Confirmation de l'aménageur de son désengagement de la ZAC |
| 17 novembre 2022 | Approbation du CRAC de l'année 2021 par le Conseil municipal |