

DÉPARTEMENT
DE LA SEINE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROUEN

CANTON DE
CAUDEBEC-LES-ELBEUF

VILLE DE
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

OBJET

Urbanismes 2-1 Document
d'urbanisme

Suppression de la ZAC de la
Plaine du Levant

DATE DE CONVOCATION
5 mai 2023

Nombre de Conseillers
en exercice : 29

Nombre de présents : 17

Nombre de votants : 28

La Maire,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou modification.

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2023-05-25

L'an deux mil vingt trois
le onze mai deux mil vingt-trois à dix huit heures trente

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Nadia MEZRAR, Maire.

Etaient présents :

Mme MEZRAR – Mme ESCLASSE – M. GESLIN Francis – Mme VANDEL – Mme DUDOUEU – M. SACHOT – Mme QUOD-MAUGER – M. ROGERET – Mme SEMIEM – Mme MALINGE – Mme BARRIERE – M. Frédéric GESLIN – Mme CREVON – M. BULARD – M. BIGOT- Mme BOSQUIER – Mme DESANGLOIS

Excusés ayant donné pouvoir

M. GOMIS à Mme ESCLASSE
Mme DELOBEL à M. Francis GESLIN
M. FRESSEL à M ROGERET
M. BRUNET à Mme BARRIERE
M MIZABI à Mme VANDEL
Mme DUCHEMIN à Mme QUOD-MAUGER
M. PETIT à M. SACHOT
M. LEMAIRE à Mme DUDOUEU
M JEANJEAN à Mme SEMIEM
M. LE NOE à Mme DESANGLOIS
Mme FRIBOULET à M. BULARD

Excusée

Mme DUVAL

Mme VANDEL est nommée secrétaire de séance.

Rapporteur : Madame Laurence ESCLASSE, adjointe à l'urbanisme, aux travaux, au développement économique, aux commerces et services.

La Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf s'est engagée dans une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont le dossier de création a été approuvé par délibération en date du 20 décembre 2011. Cette ZAC La Plaine du Levant, aussi dénommée ZAC du Levant, était projetée, initialement, sur 28 hectares, dont 18 dédiés à l'urbanisation en différentes phases successives, pour un total d'environ 600 logements.

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

Le Conseil municipal a décidé le 17 avril 2012 de mettre en œuvre cette opération par le biais d'une concession d'aménagement. Après la procédure de consultation d'aménageurs, le Conseil Municipal a autorisé par délibération du 18 décembre 2014 la signature du traité de concession de la ZAC de la Plaine du Levant avec le groupement SHEMA-FONCIM (devenu depuis SAS Plaine du Levant). Le traité de concession a été notifié au titulaire selon un arrêté municipal du 9 janvier 2015, rendu exécutoire par la Préfecture le 26 janvier 2015.

Des études approfondies ont mis en lumière des problématiques de préservation des espaces agricoles, de gestion économe de l'espace et de capacité de réseaux trop faibles, rendant irréalisable l'intégralité de l'aménagement des 28 hectares initialement prévus. En conséquence, par délibération en date du 24 juin 2015, le Conseil municipal a décidé de lancer une concertation préalable portant sur un dossier de ZAC modificatif, qui a été approuvé le 7 avril 2016. L'opération est ainsi réduite à 10,6 hectares et 283 logements, sur les parcelles cadastrées AD 35, AD 36, AD 37, AD 367p, AD 414, AD 59, AD 60, AH 55, AH 56, AH 57, AH 58, AH 59, AE 1, AE 2, AE 269 pour partie, AE 270 pour partie, AE 271 pour partie, AE 272, AE 6, AE 7, AE 23, AE 24, AE 25 et AE 26.

Des investigations supplémentaires menées sur la parcelle AD 37 ont décelé des contraintes géologiques (nombreux remblais) et une présence de pollution importante. Le coût de dépollution a amené à abandonner l'aménagement de la parcelle AD 37. Combiné avec la présence d'un axe de ruissellement, le bilan de la ZAC s'en trouvait considérablement grévé.

L'aménageur et la Ville se sont donc entendus pour réduire le périmètre du traité de concession au seul quartier dit Sud Mayère, situé en-dehors de la ZAC, d'une superficie de 2 hectares, via un permis d'aménager pour environ 35 logements. Cet avenant a été signé le 25 février 2020. La présente délibération est donc sans incidence sur le traité de concession avec la SAS de la Plaine du Levant

Par courrier en date du 12 septembre 2022, l'aménageur confirme son désengagement de la ZAC initialement prévue, et le seul aménagement de l'opération Sud Mayère.

Dans cette situation, l'existence de la ZAC n'est plus opportune. Le secteur est couvert par un règlement d'urbanisme en conséquence (notamment les zones 1AUB1 et 1AUR4 du PLUi, ainsi que l'Orientation d'Aménagement et Programmation du Levant, l'OAP 640A), permettant, outre l'urbanisation, d'ouvrir à d'autres destinations les terrains (l'agriculture urbaine par exemple).

Cette clôture permet donc de limiter l'artificialisation nette des sols en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles. C'est un engagement 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.

Un rapport de présentation, reprenant plus en détails l'exposé de la présente délibération, est joint en annexe, conformément à l'article R311-12 du Code de l'urbanisme.

Il est donc demandé au Conseil municipal d'approuver la suppression de la ZAC de la Plaine du Levant, dont le secteur sera désormais couvert par les dispositions de droit commun, d'autoriser Madame la Maire à signer tous les éventuels actes contractuels qui s'imposeront, et de demander à la Métropole Rouen Normandie, dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, la retranscription graphique et réglementaire de la présente délibération.

VU

Le Code général des collectivités territoriales ;

Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants, L.311.1 et suivants et R.311-12 ;

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

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par le Conseil Métropolitain le 13/02/2020, et exécutoire le 13/03/2020, et notamment le règlement et le plan de zonage des zones 1AUB1 et 1AUR4 et de l'OAP 640A ;

La délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2011 dressant le bilan de la concertation et créant la ZAC de la Plaine du Levant sur un périmètre de 28 ha situé en zone AU et Ub et un programme prévisionnel de construction d'environ 600 logements ;

La délibération du Conseil municipal en date du 17 avril 2012 autorisant le lancement d'une consultation relative aux concessions d'aménagement soumises aux articles R.300-4 à R.300-11 du Code de l'urbanisme, et chargeant Monsieur le Maire de choisir l'aménageur et d'élaborer un projet de contrat pour l'opération de la ZAC de la Plaine du Levant ;

La délibération du Conseil municipal du 17 septembre 2013 désignant le groupement SHEMA – FONCIM, concessionnaire de la ZAC de la Plaine du Levant, approuvant le contrat de concession d'aménagement de la ZAC et autorisant Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement ;

La délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2014 confirmant le choix du groupement SHEMA – FONCIM, concessionnaire de la ZAC de la Plaine du Levant, approuvant le contrat de concession d'aménagement de la ZAC et autorisant Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement modifié prenant en compte les objectifs de densité du SCOT et les contraintes de capacité des réseaux quant à l'alimentation en eau potable de la zone ;

Le traité de concession d'aménagement signé le 8 janvier 2015 et exécutoire le 26 janvier 2015 ;

La délibération du Conseil municipal du 24 juin 2015 lançant une concertation préalable en vue de réduire le périmètre de la ZAC de la Plaine du Levant au regard de la nécessité de préserver les espaces agricoles et des capacités des réseaux insuffisants en eau potable ;

La délibération du Conseil municipal du 7 avril 2016 approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC de la Plaine du Levant, comprenant une réduction de son périmètre à 10,6 ha ainsi qu'une réduction de son programme prévisionnel de constructions à 283 logements ;

La délibération du Conseil municipal n°2017-12-137 du 21 décembre 2017 validant le CRAC de l'année 2016 et autorisant la signature de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement conclu avec le Groupement SHEMA-FONCIM ;

L'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement de la ZAC signé le 12 décembre 2018 et le bilan financier prévisionnel actualisé ;

La délibération du Conseil municipal n° 2020-01-06 du 27 janvier 2020 validant le CRAC de l'année 2019 et approuvant l'avenant n°2 au traité de la concession d'aménagement ;

L'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement de la ZAC signé le 25 février 2020 intégrant le périmètre du lotissement la Mayère et le bilan financier et le plan de trésorerie prévisionnel ;

CONSIDÉRANT

Que l'existence de la ZAC n'est plus jugée opportune ;

Que les règlements en vigueur permettent une mixité de destinations pour ce secteur.

Le **conseil municipal**, décide par :

Voix pour : 28

voix contre 0

Abstention 0

Article 1 : d'approuver la suppression de la ZAC de la Plaine du Levant, dont le secteur sera désormais couvert par les dispositions de droit commun.

Article 2 : d'autoriser Madame la Maire à signer tous les éventuels actes contractuels qui s'imposeront, et de demander à la Métropole Rouen Normandie, dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, la retranscription graphique et réglementaire de la présente délibération.

Article 3 : de charger Madame la Maire de l'exécution de la présente délibération.

Fait à Saint-Pierre-lès-Elbeuf, les jour, mois et an susdits

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