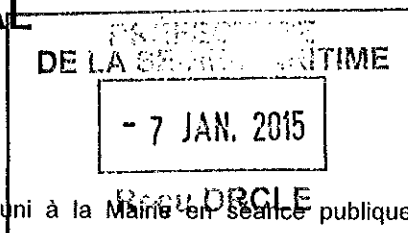


EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



DATE DE CONVOCATION	
12 DECEMBRE 2014	
DATE D'AFFICHAGE	
12 DECEMBRE 2014	
NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	29
PRESENTS	21
VOTANTS	29

L'an deux mille quatorze

Le dix-huit décembre à vingt heures trente

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Philippe LEROY

Etaient présents : Mme Maryse BETOUS – MM. Jean-Michel LEJEUNE - Thierry MARETTE - Mmes Hélène BROHY - Laurence AMOUROUX - MM. Hubert BELLET - Pascal BEAUDOUIN – Adjoints.
M. Cyrille DEVOS - Mmes Isabelle LOUVET - Virginie VAN DE WYNCKELE - M. Sylvain DELVALLEE - Mme Françoise VANDERCOILDEN - M. Michaël DE POLLI – Mmes Joëlle DESNEUX – Annette SAINT-AUBIN - M. Xavier FOUCHER – Mme Monique BELLIARD - MM. Eric DUPERRON - François CLERGEAT - Jean-Baptiste MAITIA.

Pouvoirs : M. Philippe MERLEVEDE à Mme Laurence AMOUROUX
Mme Victoria PACHECO à M. Thierry MARETTE
Mme Gaëlle LEBLANC-TRIGUER à Mme Hélène BROHY
Mme Dominique PARA à M. Pascal BEAUDOUIN
M. Antonin ROUET à M. Jean-Michel LEJEUNE
M. Jules TIOBANG TANKEU à Mme Françoise VANDERCOILDEN
Mme Pauline LEBOITEUX à Mme Virginie VAN DE WYNCKELE
Mme Marie-Christine DELATTRE à Mme Maryse BETOUS

Secrétaire de séance : M. Sylvain DELVALLEE

OBJET :
CREATION
DE LA ZONE
D'AMENAGEMENT
CONCERTE
« LE VAL
AUX DAIMS »

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants, et ses articles R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2007 portant création de la Zone d'Aménagement Différé sur les parcelles objets des études engagées pour l'aménagement du secteur du Val aux Daims.

Vu la délibération du 11 septembre 2014 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le périmètre d'étude de l'opération, ouvert la concertation préalable et en a défini les modalités de mise en œuvre.

Vu le bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact, approuvé par le Conseil municipal en date du 18 décembre 2014.

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale, signé le 9 décembre 2014, publié sur son site internet le 10 décembre 2014, et reçu par courrier en Mairie le 12 décembre 2014.

Vu le dossier joint de création de la Zone d'Aménagement Concerté Le Val aux Daims,

Vu le plan de situation et le plan de délimitation de la ZAC, annexés à la présente délibération.

Rappel des objectifs poursuivis :

- Révéler et tirer parti des éléments paysagers existants, afin de garantir la bonne intégration du futur quartier dans son environnement immédiat et lointain, d'offrir un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants et de maintenir les continuités écologiques.
- Intégrer les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales au projet paysager, et privilégier leur gestion raisonnée afin qu'ils contribuent au rétablissement d'une riche biodiversité ordinaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Rouen, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication.

- Assurer l'intégration fonctionnelle du futur quartier, en permettant la réflexion sur la requalification de l'entrée de ville et en prenant en compte de manière efficace les franges avec les habitations voisines et la route départementale.
- Proposer un réseau viaire hiérarchisé et un maillage de cheminements doux efficaces offrant une alternative aux déplacements automobiles.
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace (objectifs de densité) exprimées par le PLH et le SCOT.

Considérant que la procédure de Zone d'Aménagement Concerté est la plus appropriée pour atteindre les objectifs communaux et supra communaux : maîtrise qualitative et fonctionnelle du projet, phasage opérationnel de l'opération, maîtrise foncière.

Considérant que la compatibilité entre le projet de ZAC et l'expression des avis exprimés lors de la concertation autorise la Collectivité à poursuivre la procédure.

Justifications du périmètre de l'opération :

Considérant que les études préalables ont permis de préciser, au sein du périmètre d'étude initial étendu de 22,8 ha, le périmètre retenu pour la ZAC d'une surface de 16,1 hectares. La définition de ses contours se justifiant par :

- Le périmètre objet de la ZAD créée le 28 décembre 2007 ;
- Depuis l'Est, la continuité de l'urbanisation dans le prolongement du bourg existant ;
- A l'Ouest, l'intérêt de l'intégration du bassin d'eaux pluviales et de la branche en attente du giratoire de la RD 138 de sorte que ce secteur fasse ainsi l'objet d'une requalification au titre de l'aménagement de l'entrée de ville ;
- Au sein du site, la volonté de le préserver et de le mettre en valeur nécessitant d'intégrer le boisement de près d'un hectare ;
- Rue du Val aux Daims, incluse une propriété bâtie cadastrée AX24 sur un terrain de 267 m² pour en assurer l'intégration fonctionnelle et urbaine ;
- Au Nord, le chemin n°14 et la rue du Val aux Daims qui constituent des emprises publiques sur lesquelles vient buter le parcellaire agricole. Ces lignes de calage permettent la cohérence foncière du périmètre ;
- Au sud, le périmètre qui intègre la rue Pierre Corneille sise au droit de l'opération ainsi que son carrefour avec la RD 138.

Le périmètre de la ZAC, à l'issue des études préalables, a été réduit à 16,1 ha et est plus réduit que celui de la Zone d'Aménagement Différé.

Éléments programmatiques et Principes généraux :

Les études préalables ont permis de valider la procédure pressentie et d'établir le programme prévisionnel de l'opération répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA), adopté le 25 juin 2012, et du projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Rouen Normandie (anciennement CREA), arrêté le 13 octobre 2014.

Aussi le programme comporte :

- Des actions d'aménagement pour la mise en valeur des paysages et du territoire :
 - La préservation du boisement central d'environ 9500 m² ;
 - La requalification paysagère du bassin de gestion des eaux pluviales dit « Champ Cornu » d'environ 5800 m² ;
 - La réalisation d'une frange paysagère de protection en bordure de route départementale (renforcement des haies boisées existantes) sur environ 6300 m² ;
 - Le réaménagement fonctionnel et sécuritaire du carrefour de la rue Pierre Corneille et de la RD 138.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Rouen, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication.

- Un programme prévisionnel de constructions relatif à une surface cessible de l'opération dédiée principalement à l'habitat et estimée à environ 9 hectares. Il est prévu la réalisation d'un programme d'environ 400 logements, représentant une surface de plancher d'environ 50 000 m², et répartis selon :
 - Environ 30 % à destination de l'habitat locatif social (habitats collectifs et maisons individuelles groupées sur des parcelles d'environ 200 m²),
 - Environ 25 % en accession abordable (maisons en bande sur des parcelles d'environ 200 m², maisons individuelles groupées sur des parcelles d'environ 250 m² et petits terrains à bâtir à prix maîtrisés d'environ 300 m²),
 - Environ 45 % en accession libre (logements collectifs et terrains à bâtir de 450 à 600 m² en moyenne).

En outre, les études préalables ont permis de valider un schéma d'aménagement répondant aux objectifs suivants et permettant de répondre aux problématiques soulevées par la population dans le cadre de la concertation préalable et de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact :

- La maîtrise et la cohérence du développement urbain futur par l'élaboration d'un schéma et d'une programmation d'ensemble.
- La nécessité d'engager une opération d'aménagement à vocation d'habitat, dans le prolongement de la ZAC Espace Galilée, pour maintenir le rythme de construction de logements dans la commune au regard notamment des obligations d'accroissement du parc locatif social.
- L'aménagement qualitatif de l'entrée de ville, notamment aux abords de la route départementale 138 et de son carrefour avec la Rue Pierre Corneille.
- La préservation et la mise en valeur des entités paysagères existantes, pour une meilleure intégration du futur quartier dans son environnement, proche et lointain.
- L'intégration fonctionnelle du futur quartier par la prise en compte et le traitement des différents points de connexion viaires.
- L'incitation aux modes de déplacement doux, par la mise en place d'un réseau de liaisons douces dense et efficace, venant se greffer sur le maillage existant.
- L'amélioration de la diversité sociale de la commune en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée.

Suite à l'analyse des « dents creuses » et des potentialités foncières menée lors des études préalables, il est apparu que le secteur du Val aux Daims était le plus opportun pour répondre aux besoins en logements de la commune, au regard des évolutions de sa population, en termes de superficie et de localisation.

En l'état des éléments pouvant être connus à ce jour, l'Etude d'impact est suffisante, notamment au regard de l'état initial, de l'appréciation des impacts et des mesures compensatoires à mettre en œuvre pour la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, de la biodiversité, du trafic routier, et des surfaces agricoles.

Le dossier de création de ZAC est constitué des pièces suivantes :

- 1- Plan de situation,
- 2- Plan de délimitation,
- 3- Rapport de présentation,
- 4- Dossier d'Etude d'impact, dont l'avis de l'Autorité environnementale
- 5- Programme global prévisionnel des constructions,
- 6- Régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

En outre, il est proposé que l'aménagement de ce secteur soit réalisé selon le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Rouen, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication.

Ce mode, en référence à l'article L300-4 du Code de l'urbanisme, permet à la collectivité de concéder la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption, la vente, la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Régime fiscal de l'opération :

Conformément aux dispositions des articles L.331-7, R.311-2 et R.311-6 du Code de l'urbanisme, l'acte qui crée la Zone d'Aménagement Concerté mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement.

Par conséquent, les constructions et aménagements édifiés dans le périmètre de la ZAC peuvent être exclus du champ d'application de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

Vu l'exposé ci-dessus, après en avoir délibéré le Conseil Municipal :

- approuve le dossier de création de la ZAC Le Val aux Daims, annexé à la présente délibération.
- décide, en conséquence, la création d'une zone d'aménagement concerté, ayant pour objet l'aménagement d'une zone à vocation principale d'habitat.
- délimite le périmètre de la ZAC conformément au plan figurant dans le dossier de création et annexé à la présente délibération.
- décide que la zone ainsi créée est désormais dénommée « Zone d'Aménagement Concerté Le Val aux Daims ».
- indique que le programme prévisionnel de constructions porte sur environ 40 000 m² de surface de plancher, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 400, et approuve ainsi le programme prévisionnel de constructions tel que défini dans le dossier de création de ZAC annexé à la présente délibération.
- mentionne que le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la Taxe d'Aménagement.
- décide, en application de l'article R. 123-13 du Code de l'urbanisme, que le plan du périmètre de la ZAC sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- décide que la ZAC sera réalisée selon le mode de la concession d'aménagement.
- autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités se rapportant à ce projet.

à la Majorité
Pour copie conforme au registre
Le 19 décembre 2014

Le Maire,



[Signature]
Philippe LEROY

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Rouen, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de sa publication.

Conformément à l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie de Franqueville-Saint-Pierre, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera, en outre, publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.