

L'an deux mille sept, le 23 mars à 20 heures 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Espace Culturel André Bourvil, en séance publique, sous la présidence de M. Noël CARU, Maire.

La convocation du Conseil Municipal
a été faite le 16 mars 2007

Etaient présents : M. CARU, Maire, M. YVON, M. STOCK, M. LEVITRE, Mme PENVEN, M. DORIVAL, M. MAILLE, Mme PIGNAUD, Mle DORIVAL, Mme DILARD, M. TREUILLARD, M. PHILIPPE, M. ROUSSEL, Mme EMRICH, Mme DENGEL, Mme BONNET, Mme SAUNIER, Mme BERNARD, Mme COTTEN, Mme COUSIN, Mme FOLIOT, M. MOREL, M. LEBRET, Mme LEBLED.

Nombre de Conseillers
en exercice : 27

Etaient absents excusés :
Mme PATRY
M. BERTRAND
M. DUVALLET

Nombre de présents : 24

Procurations :
Mme PATRY à M. CARU
M. BERTRAND à M. YVON

Secrétaire de séance : Mme BONNET

Objet : Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le site des Cavées Est et Délégation du Droit de Préemption à l'Etablissement Public Foncier de Normandie

Pièce jointe : Notice Explicative

Monsieur le Maire donne lecture du rapport suivant :

Il a été décidé de créer sur le territoire de la commune, un nouvel ensemble urbain de près de 29 ha, nommé éco-quartier, dont l'empreinte majeure s'inscrira dans une démarche de développement durable. Cette opération vise à :

- Assurer la cohésion territoriale et sociale
- Améliorer la qualité du cadre de vie
- Permettre la croissance et le développement de la Ville

Les caractéristiques principales de la zone sont les suivantes :

- Environ 29 ha, situés au sud-est de la ville, en zone NA du POS
- Prédominance des propriétaires privés sur le site actuel ; le reste appartient soit à l'EPF de Normandie soit à la commune
- Concordance du projet avec les orientations des documents supra communaux (voir notice) : DTA, SRADT, SCoT

En vu de ce projet, la commune a entamé une politique d'acquisition de terrains. A ce jour, elle est ainsi propriétaire d'environ 4 ha sur ce secteur (Cf. ci-après tableau). Cette zone présente un intérêt évident pour la ville puisqu'elle constitue la dernière zone urbanisable de Caudebec-lès-Elbeuf, d'où une pression foncière qui est de plus en plus prégnante (vente de terrain, démarchage d'aménageur).

C'est pourquoi, il est apparu indispensable de continuer et de renforcer cette politique de réalisation de réserve foncière en dotant la commune d'un outil foncier lui permettant d'intervenir sur l'ensemble de la zone. La création d'une ZAD permettrait d'affirmer notre volonté de maîtrise de ce secteur et de réaliser à terme le projet d'éco-quartier.

Les Cavées Est : parcelles appartenant à la mairie de Caudebec les Elbeuf

Zone cadastrale	N° de Parcelle	Superficie en m ²
AS	0073	7 242
	0067	1 528
	0066	2 227
	0116	576
	0125	670
	0088	2 145
	0051	17 135
	0052	4 168
	0206	1 937
	0661	1 599
	0662	488
Total superficie appartenant à la mairie (en m²)		39 715
Superficie totale des Cavées Est (en m²)		286 197
Pourcentage appartenant à la mairie		13,88%

Votre accord est sollicité pour demander à Monsieur le Préfet la création d'une ZAD sur le périmètre de 29 ha, comme indiqué sur la carte ci-jointe et y incluant les parcelles stipulées.

Cette ZAD serait créée en vue de constituer une réserve foncière afin de réaliser à terme une Zone d'Aménagement Concertée à dominante habitat et permettre ainsi à la commune d'atteindre les objectifs fixés par la loi et répondre aux besoins en termes de logements tels que déterminés par le Programme Local de l'Habitat.

Par ailleurs, votre accord est demandé pour que le titulaire du Droit de Préemption à l'intérieur du périmètre de cette ZAD puisse être l'EPF de Normandie pour le compte de l'agglomération d'Elbeuf dans le cadre du Programme d'Action Foncière intercommunal.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 212.1 et suivants et R 212-1 et suivants,

Considérant l'exemplarité et l'importance du projet éco-quartier,

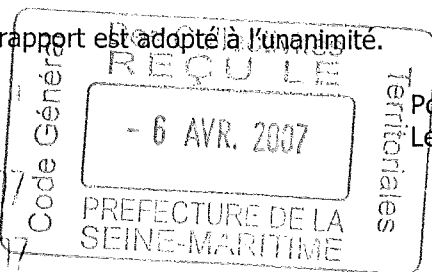
Il vous est demandé de bien vouloir :

1. Approuver le principe de création d'une ZAD sur la zone des Cavées Est de la commune de Caudebec-lès-Elbeuf, d'une superficie de 29 ha et dont le périmètre est déterminé au dossier de création ci-annexé.
2. Solliciter de Monsieur le Préfet de Seine Maritime la création de cette ZAD.
3. Préciser que le titulaire du Droit de Préemption sera l'EPF de Normandie.
4. Autoriser Monsieur le Maire à signer tout document concourant au bon aboutissement de cette opération.

Après délibération, le précédent rapport est adopté à l'unanimité.

Publié, le : 06 AVR. 2007

Transmis, le : 06 AVR. 2007



Pour extrait certifié conforme
Le Maire



Notice explicative

La Ville a comme projet de créer sur le site des Cavées Est (Sud-est de la commune) un éco-quartier, c'est-à-dire un nouvel ensemble urbain de quasiment 29 ha dont l'empreinte majeure s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Il vise notamment à intégrer une cohésion territoriale et sociale, à garantir la qualité du cadre de vie, à assurer la croissance et le développement et d'une manière générale à conjuguer l'aménagement et l'environnement.

Cette démarche est certes à l'initiative de la commune, mais elle intègre un travail collectif essentiel avec nos partenaires et s'inscrit entièrement dans la politique communautaire :

Le projet coïncide avec les politiques d'accompagnement de la DTA de l'Estuaire de la Seine :

- o Renforcer la coopération entre collectivités territoriales dans la mise en œuvre d'actions d'aménagement et de développement durable
- o Organiser l'urbanisation : réalisation de programmes de logements notamment sociaux, etc.
- o Conduire une politique foncière

Le projet d'éco-quartier répond entièrement aux préoccupations du SRADT :

Axe 3 – priorité 2 : L'affirmation de la filière-bois

Axe 4 : Une gestion performante et durable des déplacements et des énergies

Axe 5 : Une cohésion territoriale : insertion, solidarité, accompagnement, éducation et mixité

Axe 8 : Un environnement et un espace de qualité

Les orientations du SCOT sont prises en compte :

- o Assurer la croissance et le développement :
 - L'attractivité résidentielle, facteur de réussite
- o Mener une politique de l'habitat au service des équilibres sociaux et spatiaux :
 - Des logements diversifiés et de qualité
 - Favoriser l'équilibre et la mixité
- o Garantir la qualité du cadre de vie :
 - Mettre en place une gestion globale du cycle de l'eau
- o Conjuguer aménagement et environnement

L'éco-quartier permettra d'atteindre les objectifs du PLH (en cours de finalisation), c'est à dire :

Axe 1 : Accroître l'offre globale de logements par l'augmentation de la construction neuve dans le respect des principes du développement durable, soit 61 logements neufs (dont 30 sociaux) par an durant 6 années

Axe 3 : Promouvoir la mixité et la diversité de l'offre de logements

Axe 4 : Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques de logements sur l'agglomération

En vu de ce projet, la commune a donc entamé une politique d'acquisition de terrains. A ce jour, elle est ainsi propriétaire d'environ 4 ha sur ce secteur.

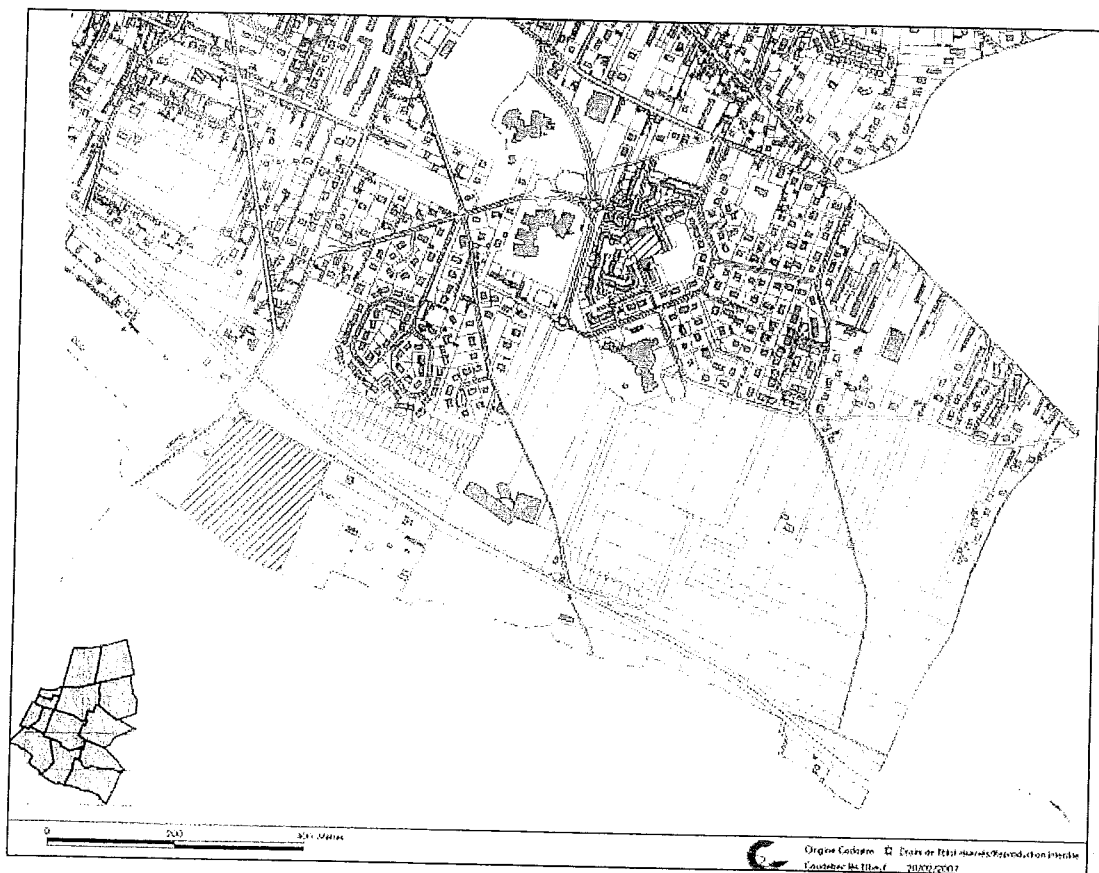
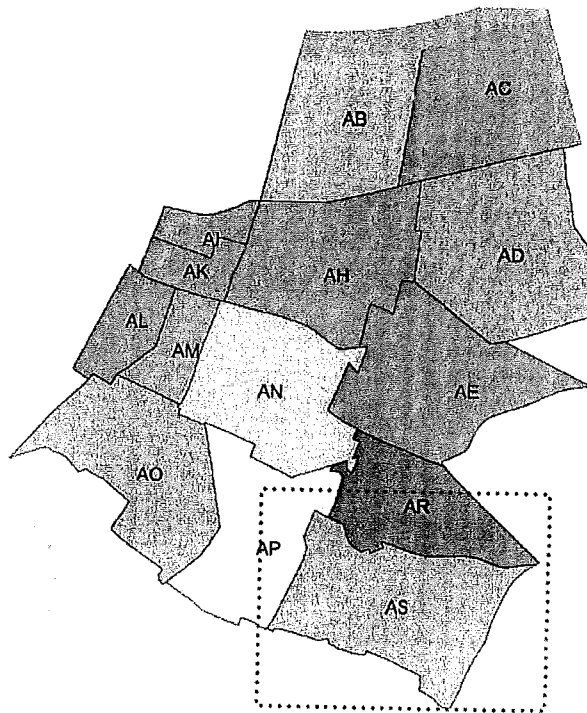
Cette zone présente un intérêt évident pour la ville puisqu'elle constitue la dernière zone urbanisable de Caudebec-lès-Elbeuf.

Le Droit de Préemption Urbain y est aujourd'hui applicable, cependant il y a une nécessité de protéger la zone avant même que les premiers plans masse ou phases opérationnelles ne se mettent en place. Cette pression foncière se traduit déjà aujourd'hui par une croissance des ventes de terrains sur le territoire de la commune : 104 en 2004, 159 en 2005 et 173 en 2006. Dans cette situation, le DPU classique ferait en effet courir un risque juridique et foncier majeur à la poursuite du projet. Par ailleurs il est nécessaire de lutter contre la spéculation foncière qui pourrait compromettre financièrement la faisabilité de ce projet novateur dans la région.

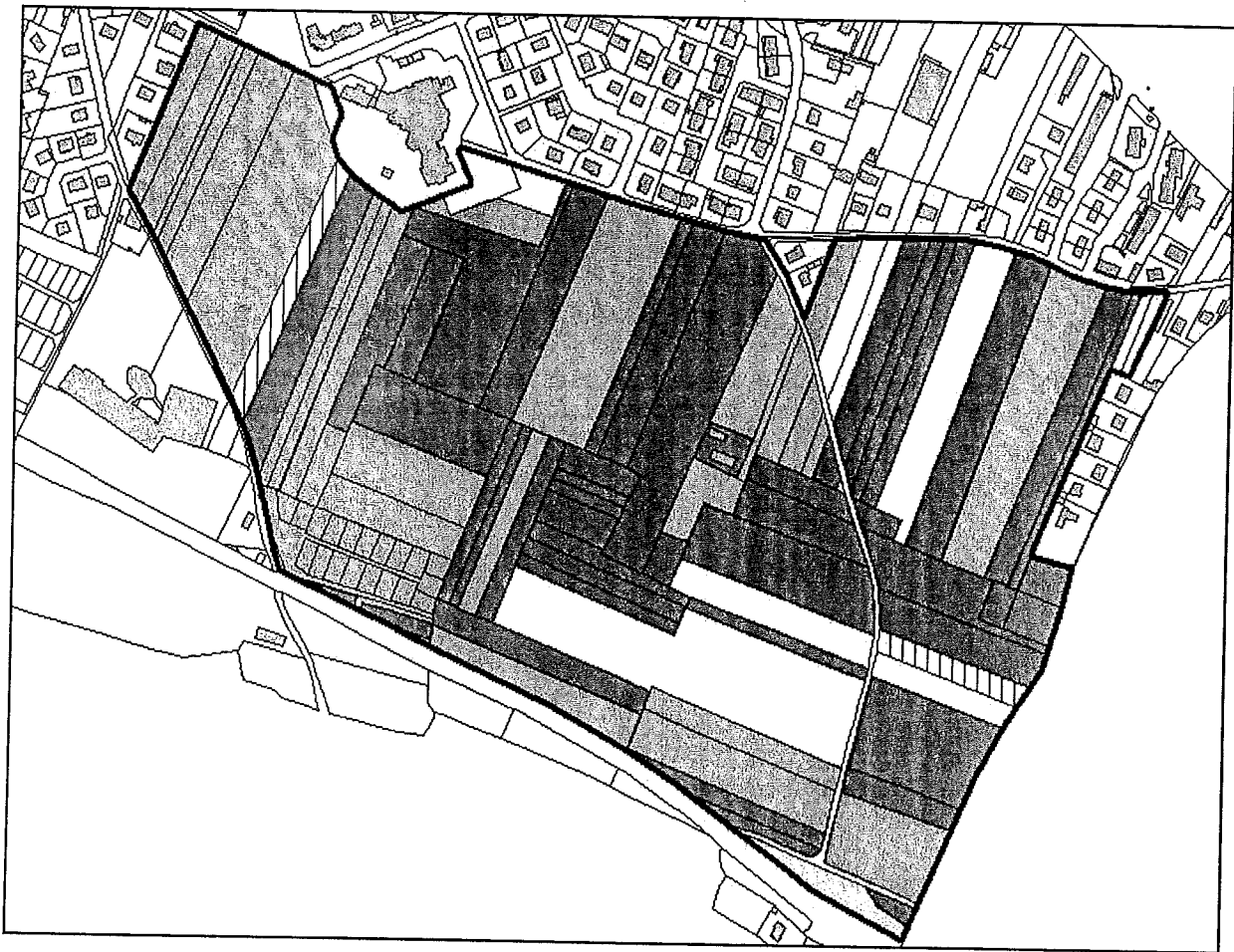
Conformément à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'aménagement : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat (...), de permettre le renouvellement urbain », il est indispensable de continuer et de renforcer cette politique de réalisation de réserve foncière en dotant la commune d'un outil foncier lui permettant d'intervenir sur l'ensemble de la zone. La création d'une ZAD permettrait d'affirmer notre volonté de maîtrise de ce secteur et de réaliser à terme notre projet d'éco-quartier.

Dans ce but, la Commune a décidé de demander à Monsieur le Préfet de créer une ZAD, dont le périmètre d'environ 29 ha est délimité au présent dossier, conformément aux articles L.212-1 et suivants et R.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.






Localisation du site



Le site des Cavées Est



Légende :

-  Limites du projet de ZAD
-  Parcelles appartenant à la commune à ce jour
-  Parcelles privées
-  Dont Société Unimarceau
-  Parcelles appartenant à l'EPF de Normandie

Les Cavées Est : parcelles entrant dans le périmètre de ZAD

Zone cadastrale	N° de Parcelle	Superficie en m ²
AS	0073	7 242
	0067	1 528
	0066	2 227
	0116	576
	0125	670
	0088	2 145
	0051	17 135
	0052	4 168
	0206	1 937
AR	0661	1 599
AS	0662	488
	0124	1 736
	0076	5 080
	0075	9 842
	0074	7 538
	0071	2 992
	0070	2 150
	0069	2 094
	0068	3 559
	0065	1 765
	0072	627
	0138	4 082
	0140	647
	0123	1 039
	0139	1 224
	0086	3 960
	0087	2 092
	0089	7 354
	0090	1 809
	0091	5 075
	0137	448
	0136	2 219
	0047	838
	0048	1 974
	0049	5 590
	0050	2 989
	0106	1 521
	0055	7 144
	0056	3 011
	0057	1 681
	0058	41
	0059	495
	0060	483
	0061	1 212
	0062	1 789
	0147	791
	0146	3 658
	0036	11 919
	0035	5 063
	0034	2 088
	0033	11 484
	0022	5 320
0023	8 926	
0165	1 727	
0176	3 079	
0172	2 230	

0168	2 179
0155	5 921
0153	3 054
0151	12 590
0013	5 640
0012	2 090
0011	884
0010	2 714
0009	2 242
0226	1 896
0225	292
0180	290
0224	300
0184	300
0185	300
0186	300
0187	307
0188	320
0189	335
0190	283
0199	233
0198	301
0197	300
0196	300
0195	306
0194	320
0193	334
0192	283
0202	350
0113	248
0114	606
0115	104
0046	3 692
0045	3 620
0201	3 262
0027	4 892
0026	5 393
0030	1 468
0031	1 240
0032	2 136
0044	2 197
0037	1 302
0038	488
0039	569
0040	1 549
0041	1 588
0042	1 866
0043	1 472
0053	870
0148	2 046
0149	1 170
0182	1 122
0025	3 684
0024	2 549
Total superficie (en m²)	286 197