

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DES YVELINES
ARRONDISSEMENT DE SAINT GERMAIN EN LAYE

VILLE DE VERNEUIL SUR SEINE - 78480

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2021 –106 Séance du conseil municipal du 12 octobre 2021

URBANISME

Objet : Instauration d'un périmètre d'études sur les secteurs dit de « La Pointe de Verneuil » et du « Rouillard »

Le **mardi 12 octobre** à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de Verneuil-Sur-Seine, légalement convoqué **le 6 octobre 2021**, s'est réuni au gymnase **François Pons**, sous la présidence de Monsieur **Fabien AUFRECHTER**, Maire ;

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de : **33** Quorum : **17**

Étaient présents : Mesdames et Messieurs, Olivier MELSENS, Ida GONTHIER, Paul MALLERET, Louise FEDIERE, Michel DEBJAY, Eugène DALLE, Carole GODARD, Olivier LUJIC adjoints ; Mesdames et Messieurs, Socrate GABRIELIDES, Philippe LENFANT, Abderrahim CHAHBOUN, Caroline PISICA, Catherine CAYET CHARUEL, Georges-Edouard BACLE, Anthony HERRY, Sophie GARREC, Maria DA SILVA PARAUTA, Ania REDJDAL-ORTELLI, Cyril AUFRECHTER, Pascale DESHAYES, Julien FREJABUE, Philippe LUSSEAU, Fabienne HUARD, Fabien LEMOINE, Blaise FRANCOIS-DAINVILLE, Jean-Marie MOREAU, Myriam LE BLAY, Christian LELIEVRE, Thierry HURET conseillers municipaux.

Absents représentés :

Marie-Claude BOURDON-BENHAMOU représentée par Ida GONTHIER

Rania SLIM représentée par Fabien AUFRECHTER

Nadia BEN ALLA représentée par Cyril AUFRECHTER

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de conseillers effectivement présents : 30

Nombre de votants : 33

Secrétaire de séance : Ida GONTHIER

EXPOSE

Suite à l'abandon du projet urbain de la Marina sur le site dit de « La Pointe de Verneuil », la commune a décidé de réfléchir au devenir de ces espaces. Si il a d'emblée été décidé de revenir aux limites de zonage de l'ancien PLU communal avec la reconstitution de la zone naturelle (en lien avec la ZNIEFF) en partie nord, la partie située en zone AU (à urbaniser) nécessite une réflexion plus globale.

En effet ce terrain seul est déconnecté du reste de la ville par la présence des voies ferrées et son unique accès au centre-ville qu'est le Pont du Rouillard. Avec une approche plus globale et en prenant en compte l'arrivée très prochaine du RER E sur la ville, il convient de se pencher sur l'avenir des terrains situés autour des deux futurs pôles Eole. La proximité avec les étangs de la base de loisirs vient aussi poser la question du lien avec la Seine et de la relation que notre ville a, avec le fleuve, relation presque inexistante à l'heure actuelle.

Ainsi on se rend compte que les terrains situés sur le lieu-dit « Le Rouillard » (ou zone du Parc des 3 étangs) sont sous exploités avec la proximité de la gare des Clairières, dans la mesure où cette gare sera accessible du côté nord des voies sous peu avec la réalisation d'une passerelle.

La redéfinition du secteur de la Pointe et la prise en compte du secteur du Rouillard amènent donc à engager une réflexion sur l'évolution que la commune entend donner à ces secteurs dans des objectifs de préservation des espaces naturels, de connexion et d'ouvertures vers le fleuve et la base de loisirs, de développement urbain et d'activités et de développement des liaisons douces et des transports.

Cette réflexion pourra être menée dans le cadre d'une étude urbaine qui permettra :

- De réfléchir au devenir des terrains dit de « La Pointe de Verneuil »,
- De protéger les espaces Nord de la Pointe situés en ZNIEFF en lien avec les espaces de la base de loisirs,
- De réfléchir à une meilleure interaction entre la ville et la base de loisirs, tout en développant cette dernière,
- D'entamer une réflexion sur le devenir du secteur dit « du Rouillard » en lien avec le futur pôle Eole des Clairières,
- Intégrer une réflexion sur le transfert d'une partie de la gare routière pôle Verneuil-Vernouillet au nord des voies ferrées,
- Définir des outils de maîtrise foncière et de maîtrise de programmation.

En conséquence, et afin de ne pas compromettre la faisabilité future des réflexions engagées sur cette zone, d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, il s'avère nécessaire d'instaurer un périmètre d'étude au sens de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

L'instauration d'un tel périmètre 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 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 (affichage en Mairie et mention dans un journal à diffusion départementale).

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 Intercommunal dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

En l'espèce, le périmètre d'étude proposé est délimité par la Seine au Nord, les voies ferrées au sud, la RD 59 à l'Ouest et la limite avec Vernouillet à l'Est. Il comprend les espaces suivants (voir plans) :

- La zone dite « du Rouillard » (zone UEe du PLUI)
- La gare de triage (zone NEe,) et la partie située derrière la gare Verneuil-Vernouillet (zone 1 AUDd)
- La zone dite de « La Pointe de Verneuil »
- Le secteur autour de la gare des Clairières (compris parking des 3 Chênes et parking de la place de la Résistance)
- L'étang du Gallardon et les espaces limitrophes,
- L'étang de la Grosse Pierre et les espaces limitrophes (BNO, centre équestre, camping)
- La zone dite du « Bout du Rouillard » (zone entre l'aérodrome, la RD 59 et le chemin du Rouillard).

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.

En parallèle la commune mènera une étude foncière approfondie avec l'Établissement Public Foncier d'Île de France afin de définir un périmètre d'action foncière cohérent. Un travail en collaboration avec la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise sera effectué concernant l'évolution du zonage du PLUi dans ce secteur, la création d'une orientation d'aménagement, la mutation de la zone d'activité et l'intégration des pôles Eole au futur projet.

Le conseil municipal doit décider d'instituer un périmètre d'études sur les zones dites de « La Pointe de Verneuil » et du « Rouillard », telle que définies dans les plans annexés, 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 ou installation à l'intérieur du périmètre.

PROPOSITION :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 424-1 et R. 424-24
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 16 janvier 2020,

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 la majorité (6 votes contre : Pascale DESHAYES, Julien FREJABUE, Blaise FRANÇOIS-DAINVILLE, Jean-Marie MOREAU, Myriam LE BLAY, Christian LELIEVRE)

DECIDE d'instaurer un périmètre d'étude suivant les plans 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,

DECIDE 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,

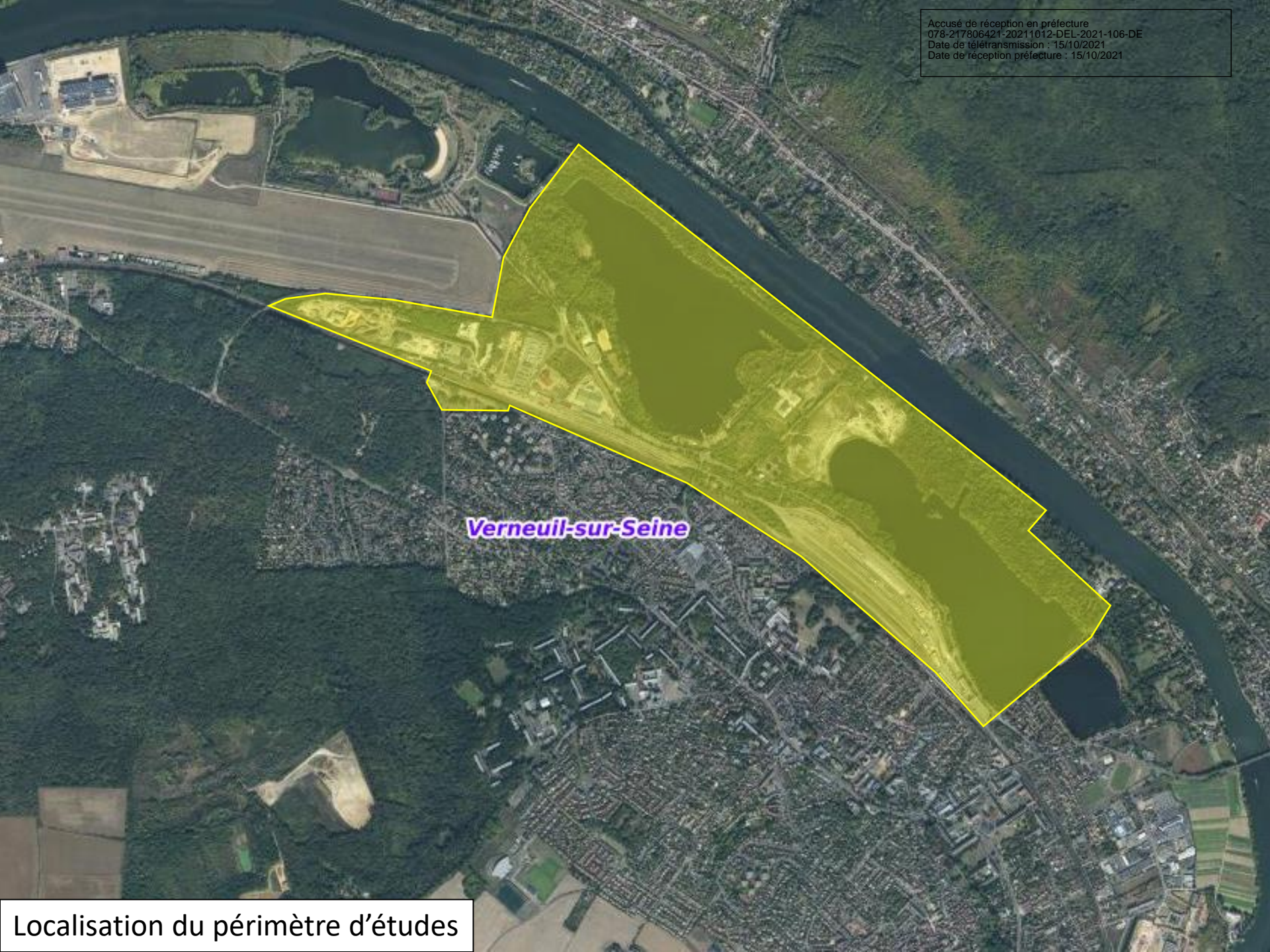
INDIQUE qu'en vertu de l'article R. 424-24 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant 1 mois et la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toute disposition et à accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Fait à Verneuil sur Seine, le 12 octobre 2021

Le Maire,

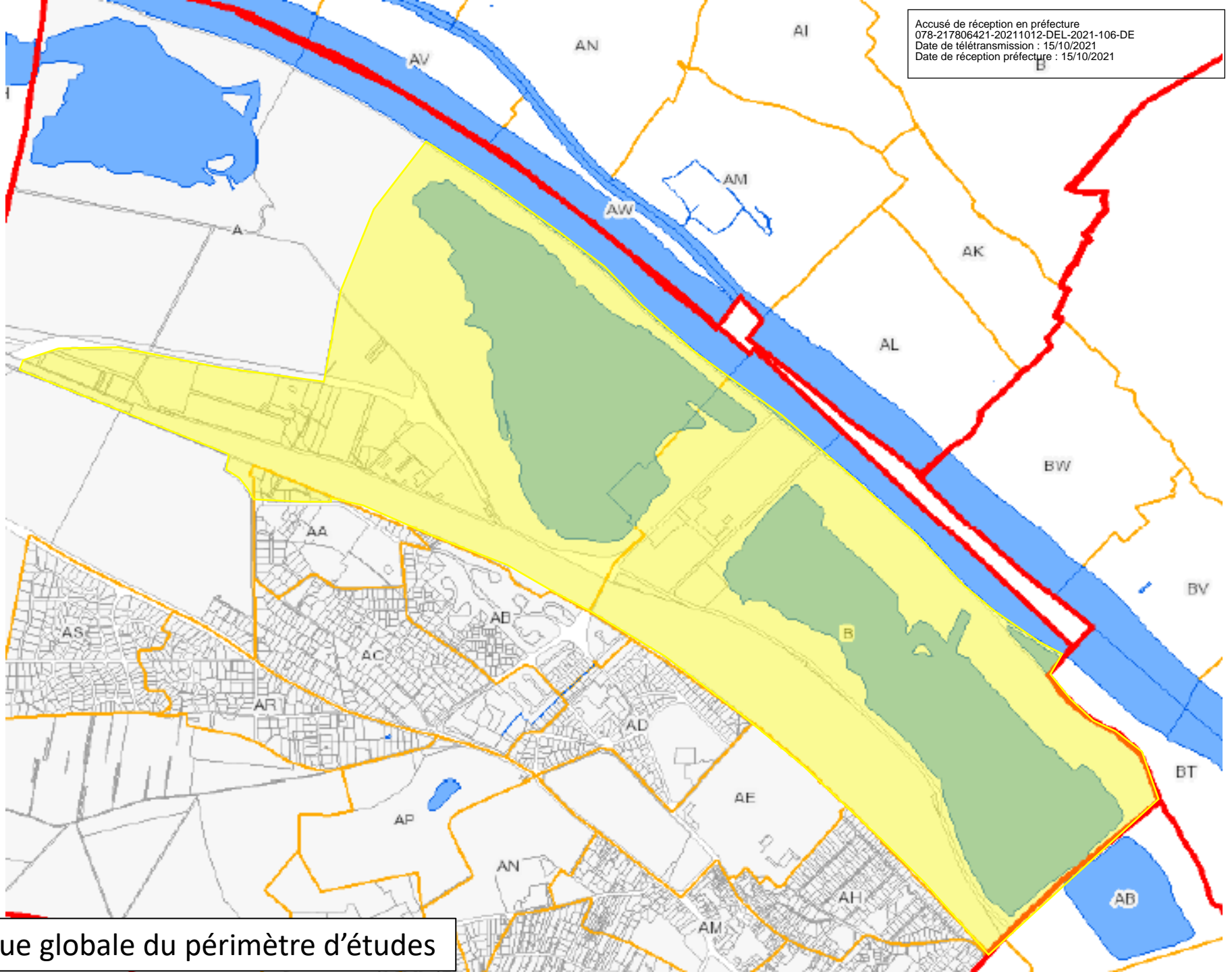
Fabien AUFRECHTER



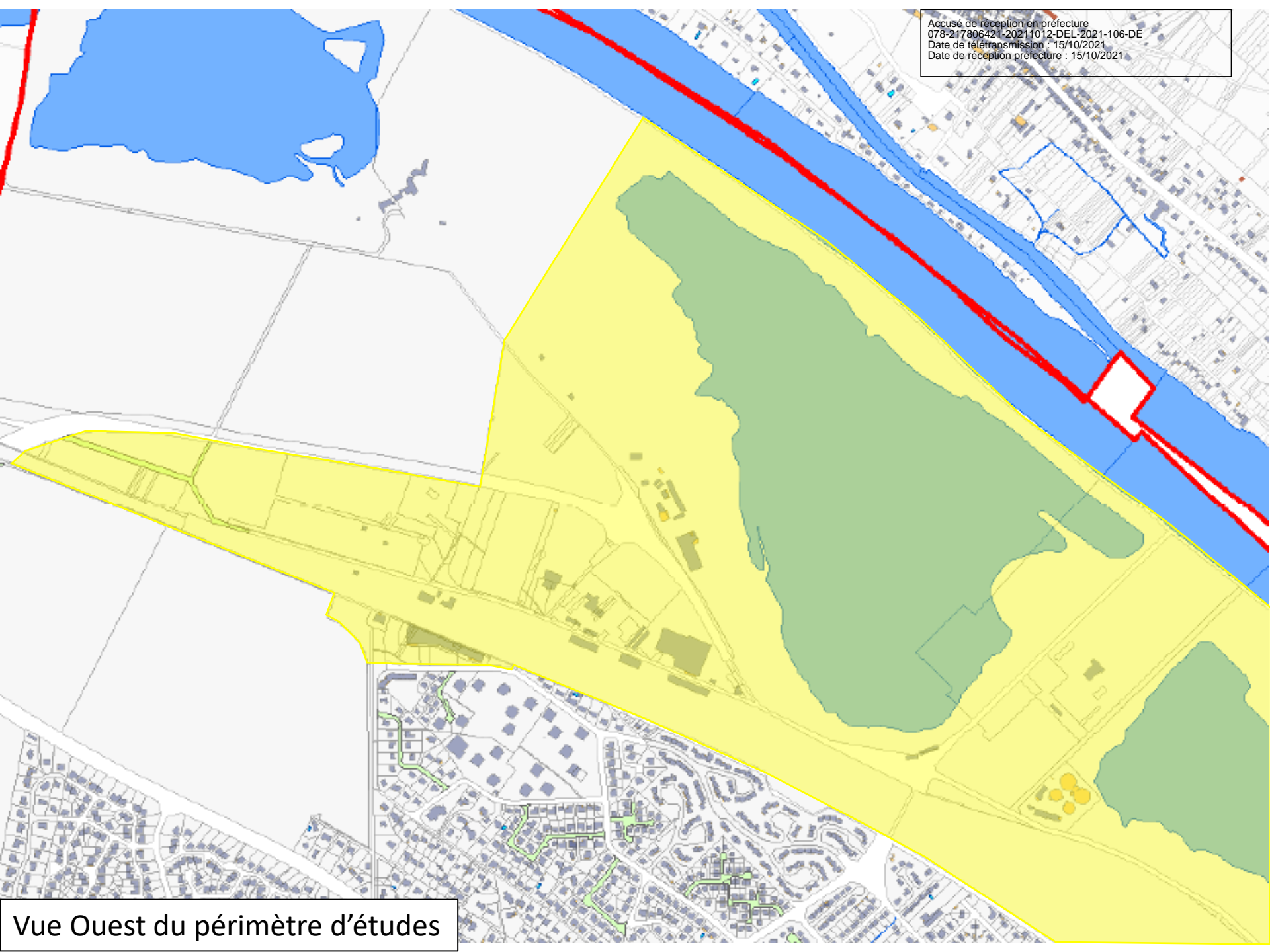
Verneuil-sur-Seine

Localisation du périmètre d'études

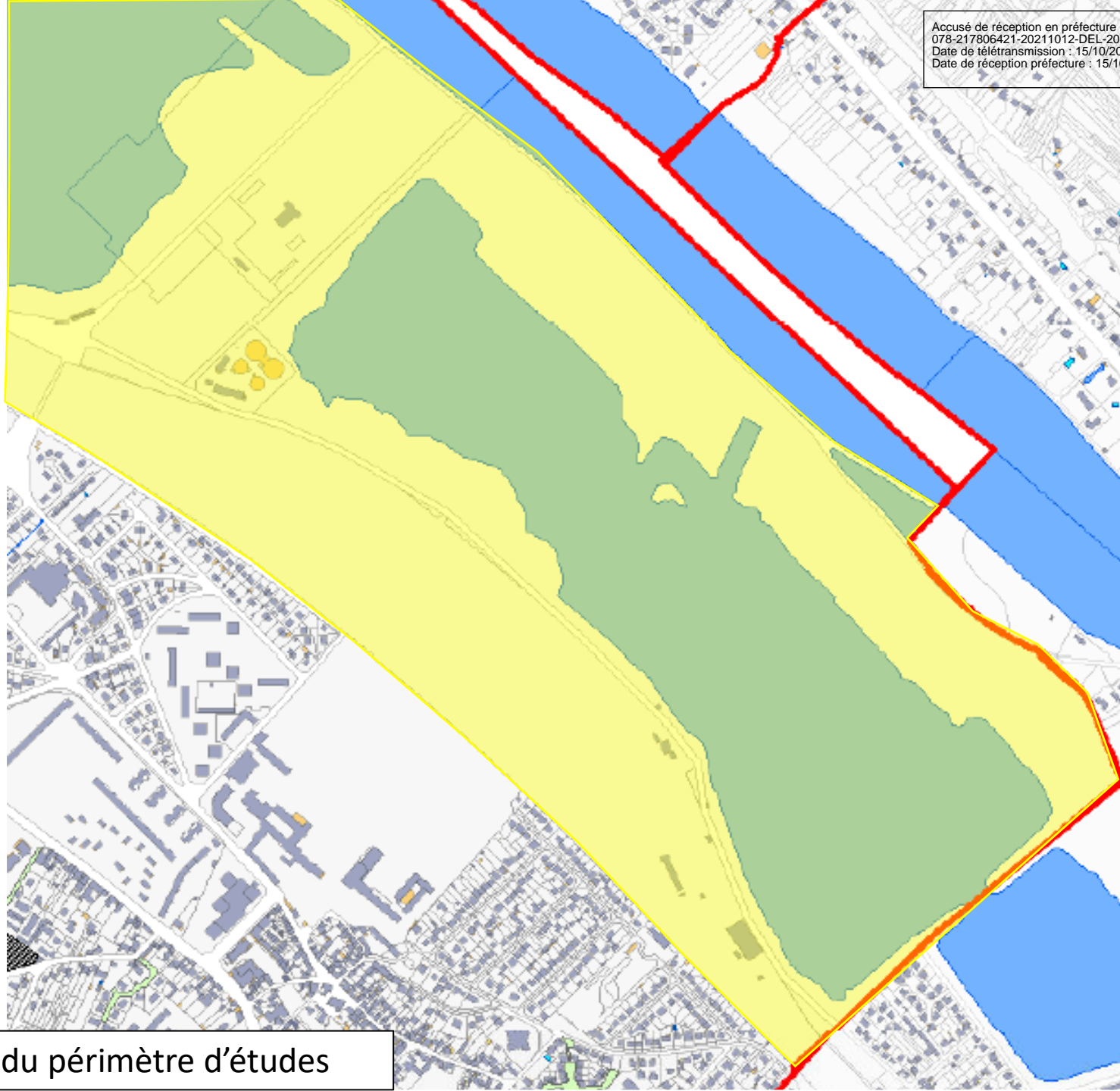
Accusé de réception en préfecture
078-217806421-20211012-DEL-2021-106-DE
Date de télétransmission : 15/10/2021
Date de réception préfecture : 15/10/2021



Vue globale du périmètre d'études



Vue Ouest du périmètre d'études



Vue Est du périmètre d'études