

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Conseil Communautaire

Date : 15/04/2021

**Objet : PROJET DE REQUALIFICATION DU SECTEUR « GROSSE PIERRE » A VERNOUILLET :
INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE**

Rapporteur : Evelyne PLACET

EXPOSÉ

Le périmètre d'intérêt communautaire de Vernouillet-Verneuil est situé le long de la Seine et comprend deux gares EOLE. Au sein de ce périmètre, le quartier « grosse pierre » à Vernouillet est un secteur d'activités déqualifié en bords de Seine composé :

- d'une zone commerciale vieillissante comprenant notamment le centre commercial Val de Seine ;
- d'un tissu de pavillons, de petites activités, de parcelles vacantes et de bâtiments abandonnés ;
- de grandes friches industrielles polluées : MATRAX (1,3 hectare) et ETERNIT sur un terrain de plus de 20 hectares au Sud de la zone et situé en partie à Triel-sur-Seine.

La requalification de la zone est nécessaire pour apporter une plus grande valeur ajoutée aux activités sur le site et recréer une qualité urbaine et paysagère sur les bords de Seine en lien avec l'arrivée prochaine du RER E sur le territoire.

Dans ce secteur, la friche industrielle polluée dite « ETERNIT », d'une surface de plus de 20 hectares, est l'une des dernières grandes réserves foncières de la Communauté urbaine pouvant permettre le développement à court terme d'une offre dédiée aux activités économiques. Le recyclage urbain de cette friche doit cependant être inclus dans le périmètre plus large de requalification du quartier « grosse pierre », en incluant le périmètre autour de la rue de la grosse pierre.

L'aménagement futur du secteur est conditionné par la prise en compte de contraintes importantes : la pollution des sols et le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Ces contraintes nécessitent de planifier un développement à l'échelle du quartier dans son ensemble, afin d'aboutir à un projet de requalification qualitatif et économiquement viable.

Cet objectif de requalification est conforme aux ambitions du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et des orientations d'aménagement particulières métropolitaines « les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et de Triel », lesquels prévoient l'intensification urbaine du secteur mixte, habitat et activités économiques du secteur « grosse pierre », ainsi que la requalification d'ETERNIT dans une perspective d'accueil de nouvelles activités économiques.

Des études préliminaires ont été réalisées sur le secteur « grosse pierre » ces dernières années. Il convient aujourd'hui de lancer une étude pré-opérationnelle permettant de préciser la programmation, de déterminer les coûts d'opération et de décider des suites à donner. La Communauté urbaine souhaite engager cette étude cette année.

En parallèle, une nouvelle convention d'intervention foncière sera signée avec l'Etablissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et la commune.

Un périmètre d'étude, au sens de l'article de L. 424-1 du code de l'urbanisme, a été instauré par arrêté préfectoral en 2015. Dans ce périmètre, l'autorité compétente peut surseoir à statuer, lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement. Il est proposé d'instaurer un périmètre d'étude complémentaire correspondant au périmètre du projet global. Le plan dudit périmètre est annexé à la présente délibération.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- de prendre en considération le projet de requalification du secteur « grosse pierre » à Vernouillet dont le périmètre, joint en annexe à la présente délibération, est inclus dans le périmètre d'intérêt communautaire, conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme,
- d'approuver le périmètre d'étude défini à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme permettant de surseoir à statuer sur toute demande d'occupation des sols intéressant le secteur considéré pour une durée de dix ans,
- d'indiquer qu'en vertu de l'article R. 424-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée au siège de la Communauté urbaine pendant un mois ainsi que dans la commune concernée, et que la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'autoriser le Président à prendre toutes décisions utiles à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les actes et documents relatifs à cette fin.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 424-1 et R. 424-24,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU l'arrêté préfectoral n°2015 218-0002 prenant en considération la mise à l'étude du projet de restructuration urbaine du secteur « de la grosse pierre » à Vernouillet et Triel-sur-Seine dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Seine-Aval,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2016_05_12_15 du 12 mai 2016 approuvant les premiers périmètres d'enjeu communautaire dont celui à Verneuil-sur-Seine, Vernouillet et Triel-sur-Seine, le secteur de la gare, mais également le quartier limitrophe du parc, le secteur « de la grosse pierre » et le secteur de bord de Seine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_17_09_28_13 du 28 septembre 2017 déclarant d'intérêt communautaire les opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dans le périmètre du quartier de gare de Verneuil-Vernouillet,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC _20_01_16 010 du 16 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté urbaine,

VU le plan ci-annexé,

VU l'avis favorable émis par la commission n°3 « Aménagement du Territoire » consultée le 7 avril 2021,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : DECIDE de prendre en considération le projet de requalification du secteur « grosse pierre » à Vernouillet dont le périmètre est joint en annexe à la présente délibération.

ARTICLE 2 : APPROUVE le périmètre d'étude défini à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme permettant de surseoir à statuer sur toute demande d'occupation de sols intéressant le secteur considéré pour une durée de dix ans.

ARTICLE 3 : INDIQUE qu'en vertu de l'article R. 424-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée au siège de la Communauté urbaine pendant un mois, ainsi que dans la commune concernée, et que la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 4 : AUTORISE le Président à prendre toutes décisions utiles à l'exécution de la présente délibération et à signer tous les actes et documents relatifs à cette fin.