



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<i>Nombre de conseillers</i>	
En exercice :	27
Présents :	15
Votants :	19

L'an **DEUX MIL VINGT QUATRE**, le : **22 octobre à 19h00**,

Le Conseil Municipal de la Commune de **SAINT-MARCEL**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Hervé PODRAZA, Maire**.

Date de convocation du Conseil Municipal : 16 octobre 2024.

PRÉSENTS : M. Hervé PODRAZA, M. Jean-Luc MAUBLANC, M. Franck DUVAL, Mme Christelle COUDREAU, M. Raymond DESHERAUD, Mme Florence GUILLERME, M. Jean-Gabriel HERNANDO, Mme Hedvig GERVAIS, M. Rémy ANDRE, M. Youssef GHZALALE, M. Rémi FERREIRA, M. Benjamin LEGEARD, Mme Emilie LAHILLONNE, Mme Murielle DELISLE, M. Arnaud VALLÉE

POUVOIRS : Mme Pieterrella COLOMBE donne pouvoir à M. Hervé PODRAZA
Mme Béatrice MOREAU donne pouvoir à Mme Christelle COUDREAU
M. Vincent LAPERT donne pouvoir à M. Benjamin LEGEARD
Mme Caroline CHAPPELLIER donne pouvoir à M. Rémy ANDRÉ

ABSENTS : Mme Marine VINCENT, Mme Yvette ZOZZI, M. Saïd BARKA, M. Agostinho RIBEIRO, Mme Clémence LAPLANCHE, Mme Marie GOMIS, M. Michaël BARTON, Mme Florence FIGUEREDO,

Mme Christelle COUDREAU est élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint.

Approbation du procès-verbal de la séance du 25 septembre 2024

Le procès-verbal de la séance du 25 septembre 2024 n'appelle aucune remarque.

SYNTHESE DES DÉLIBÉRATIONS

Développement aménagement urbain

n°62-221024 : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Rapporteur : Hervé PODRAZA

Par délibération n° 71-091122 en date du 9 novembre 2022, le Conseil municipal de Saint-Marcel a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

S'appuyant sur les conclusions du diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables est un document stratégique qui fixe et sert de référence à la politique d'aménagement de la commune en fixant les grands axes qui seront traduits dans le règlement du plan local d'urbanisme. Ce document fournit un cadre et développe les ambitions et idées qui animeront le PLU.

Ces orientations générales sont regroupées sous 3 axes :

Axe 1 Saint-Marcel une ville à taille humaine, solidaire

- Encadrer le développement urbain dans le respect des grands équilibres territoriaux
- Inverser la tendance démographique pour permettre à Saint-Marcel d'accueillir de nouveaux habitants à hauteur de son potentiel
- Garantir la production d'une offre de logement attractive pour toutes les générations
- Poursuivre la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux et paysagers constitutifs de l'identité Saint-Marcelloise.

Axe 2 Saint-Marcel, une polarité de vie et économique

- Conforter, sur le plan économique, la place de Saint-Marcel au sein de la polarité économique formée avec Vernon
- Conforter la polarité commerciale saint-marcelloise et encadrer son développement
- Sauvegarder et pérenniser la vocation agricole de Saint-Marcel
- Maintenir le niveau d'équipement communal
- Développer un tourisme multi-échelle, basé sur les ressources naturelles saint-marcelloises.
- Favoriser le vivre ensemble et la convivialité à Saint-Marcel.

Axe 3 Saint-Marcel, une commune engagée pour la préservation des ressources naturelles et du cadre de vie

- Promouvoir le respect des milieux naturels, la nature en ville, de la biodiversité et de la ressource en eau.
- Garantir une urbanisation intégrant les risques et nuisances du territoire
- Promouvoir un mode de développement intégrant les enjeux de la transition écologique
- Apaiser les mobilités sur le territoire en favorisant la multimodalité au quotidien.

Il est précisé qu'en application de l'article L.153.12 du Code de l'Urbanisme un débat du conseil municipal doit avoir lieu sur ces orientations générales.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles, L.101-1 et suivants, L.121-1 et suivants, L.151-5 et suivants, L.153-1 et suivants ; L. 424-1 et suivants ;
Vu la délibération n° 71-091122 Prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcel ;
Vu la réunion publique de présentation du diagnostic territorial qui s'est déroulée le mercredi 22 mai 2024 ;
Vu la présentation du diagnostic et du projet de plan d'aménagement et de développement durable aux personnes associées à la procédure de révision du document d'urbanisme qui s'est tenue le mercredi 11 septembre 2024 ;
Vu la réunion publique de présentation du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) qui s'est déroulée le mercredi 11 septembre 2024 ;
Vu les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Marcel telles que présentées dans le document annexé à la présente délibération ;

Considérant qu'en application de l'article L.153.12 du Code de l'Urbanisme les orientations générales du projet de PADD doivent être débattues en conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet du PLU ;

Considérant que l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme dispose que l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

Monsieur FERREIRA indique qu'il est d'accord sur le fait qu'il faudra à terme envisager la suppression de COSEC. Il se demande cependant si toutes les associations pourraient être accueillies sans problème au complexe Léo Lagrange. Monsieur Le Maire confirme qu'il s'agit d'un dossier de moyen terme, à mettre en œuvre quand nous aurons les garanties d'accueil de toutes les associations, dont certaines pourraient se reporter en partie sur Vernon. Monsieur FERREIRA demande si nous avons une idée du coût d'une rénovation du COSEC. Monsieur Le Maire répond que l'on s'attend à un coût élevé, au moins égal à la rénovation du complexe Léo Lagrange et pouvant aller jusqu'à 3 000 000 €. Monsieur HERNANDO précise qu'un bâtiment jumeau du COSEC situé sur le plateau de l'espace a été rénové à grands frais et avec des difficultés techniques.

Monsieur ANDRE demande quelle zone des maraîchers pourraient bénéficier de droits à construire. Monsieur Le Maire indique sous réserve des discussions à venir qu'il s'agirait en priorité de la zone connexe à la salle de jeu des écoles, entre la rue des maraîchers et la rue Jules Ferry. Monsieur GHZALALE demande quel dispositif est envisagé pour attirer les jeunes ménages. Monsieur Le Maire dit qu'il s'agit surtout de travailler les typologies de logement, plutôt collectifs, maisons jumelées que de grands pavillons. Monsieur DESHERAUD souligne que les petites typologies de logements sont aussi bien adaptées aux primo-accédants qu'aux anciens. Madame LAHILLONNE se demande si la création de logements ne pourrait pas être envisagée sur le site Branthomme plutôt que sur les Maraîchers. Monsieur Le Maire répond qu'à ce stade le site Branthomme a plutôt vocation à accueillir une ou des activités pourvoyeuses d'emplois, industrielles ou tertiaires. Monsieur GHZALALE demande quelles sont les pistes pour la valorisation de la friche Bata. Monsieur Le Maire imagine un développement économique en lien avec le transport fluvial, ou tout autre développement économique compatible avec les prescriptions du PPRI. Messieurs FERREIRA et ANDRE se demandent comment l'équipe municipale compte encourager le développement de la rénovation de l'habitat dans le cadre du PLU. Monsieur Le Maire et Monsieur MAUBLANC indiquent qu'il s'agit surtout, par le règlement, de ne pas nuire à des projets individuels (isolation thermique par l'extérieur, pose de pompes à chaleur, etc.). Monsieur Le Maire indique par ailleurs que le PLU n'a pas vocation à interdire la voiture ou les poids-lourds à Saint-Marcel. L'intérêt est de trouver un équilibre entre les voies douces et les voies motorisées. Monsieur ANDRE demande à Monsieur Le Maire s'il n'est pas utopique de réfléchir à une continuité piétonne et cyclable au-delà de la RD 6015. Monsieur Le Maire indique que c'est possible, mais cher. Une passerelle au-dessus du pont ballon coûterait à minima 1 000 000 €.

Oui l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal :

- Prend acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme;

- Les dossiers de permis d'aménager, de permis de construire ou déclaration préalable de travaux ou de lotissements, ainsi que les certificats d'urbanisme opérationnel ayant un impact sur la réalisation des objectifs du PADD ou portant sur les projets de construction situés dans des secteurs à enjeux feront l'objet de sursis à statuer en attendant de définir les attentes et les aspects réglementaires à travailler dans le cadre de ladite révision du Plan Local d'Urbanisme
- La présente délibération sera transmise aux services de l'Etat ainsi qu'à toutes les personnes publiques associées à la présente procédure.

n°63-221024 : Exercice du droit de préférence de la commune – Acquisition de la parcelle boisée AT 211

Rapporteur : Hervé PODRAZA

Par courrier daté du 26 septembre 2024, l'étude Bras de Seine Notaires a informé la commune d'un projet de cession de la parcelle boisée AT 211 d'une contenance d'1a33ca par Madame Solange PICHOU et Monsieur Eric PICHOU au profit de la société Towercast, pour un montant de 15 000 €, dans le cadre d'un projet d'édification d'une antenne de télécommunication. Cette parcelle est issue de la division de l'ancienne parcelle boisée AT 138 d'une contenance totale de 22a40ca.

Aux termes de l'article L331-24 du code forestier, la commune dispose d'un droit de préférence lui permettant de se substituer à l'acheteur dans le cadre de toute cession de parcelles cadastrées en nature de bois et forêts d'une superficie totale inférieure à quatre hectares. L'exercice du droit de préférence est réalisé aux prix et conditions indiquées ; il implique l'incorporation de la parcelle concernée au régime forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'acquisition.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) porté au débat du Conseil municipal ce jour identifie un objectif de maintien et de mise en valeur des perspectives s'ouvrant depuis et vers les coteaux, en y limitant la hauteur de toute construction, infrastructure ou bâtiment.

Le rapport d'orientations budgétaires pour 2024 érigé le 16 février 2024 en priorité d'investissement la préservation des espaces naturels des coteaux de Saint-Marcel par une politique d'acquisition volontariste, traduite par l'inscription d'une dépense de 110 000 € au titre de l'action foncière au sein du budget primitif adopté le 10 avril 2024.

Ainsi, la commune s'est dotée cette année d'outils juridiques et budgétaires lui permettant d'agir concrètement pour la préservation des coteaux par des acquisitions foncières ciblées. L'exercice du droit de préférence par la commune pour l'acquisition de la parcelle AT 211 contribuerait à l'atteinte des objectifs définis par le rapport d'orientations budgétaires et par le PADD, dans un secteur revêtant un intérêt communal particulier en ce qu'il est situé au droit d'une des entrées de ville de Saint-Marcel.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code forestier, notamment son article L331-24 ;

Vu le rapport d'orientations budgétaires pour l'année 2024 débattu en Conseil municipal le 16 février 2024 ;

Vu le courrier du 26 septembre 2024 par lequel l'étude Bras de Seine Notaires a informé la commune d'un projet de cession de la parcelle boisée AT 211 d'une contenance d'1a33ca par Madame Solange PICHOU et Monsieur Eric PICHOU au profit de la société Towercast, pour un montant de 15 000 € ;

Vu les conditions de la vente ;

Considérant que la commune dispose d'un droit de préférence lui permettant de se substituer à l'acheteur dans le cadre de toute cession de parcelles cadastrées en nature de bois et forêts d'une superficie totale inférieure à quatre hectares ;

Considérant que l'exercice du droit de préférence est réalisé aux prix et conditions indiquées, et qu'il implique l'incorporation de la parcelle concernée au régime forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'acquisition ;

Considérant l'intérêt communal attaché à cette acquisition, celle-ci ayant pour effet de préserver les paysages des coteaux de la Seine et l'environnement de la rue de la Croix de Normandie, l'une des entrées de ville de la commune de Saint-Marcel située à proximité immédiate du projet ;

Considérant que le rapport d'orientations budgétaires pour 2024 érigé en priorité d'investissement la préservation des espaces naturels des coteaux de Saint-Marcel par une politique d'acquisition

volontariste, traduite par l'inscription d'une dépense de 110 000 € au titre de l'action foncière au sein du budget primitif adopté le 10 avril 2024 ;
Considérant que l'avis des Domaines n'est pas requis en l'espèce ;
Considérant que la vente devra être conclue dans un délai de deux mois suivant l'exercice du droit de préférence de la commune ;

Monsieur FERREIRA demande s'il est certain que le projet d'édification d'une antenne sera mis en échec par l'acquisition de ce terrain. Monsieur le Maire répond que cette acquisition est un outil qui devrait permettre d'éviter le projet, mais que nous ne pouvons pas en être certains à ce stade. Monsieur ANDRE rebondit sur les propos de Monsieur le Maire en indiquant qu'il sera loisible à Towercast de demeurer locataire du site.

Oui l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide

Article 1 : D'exercer le droit de préférence de la commune en acquérant la parcelle boisée AT 211 d'une contenance d'1a33ca auprès de Madame Solange PICHOU et Monsieur Eric PICHOU pour un montant de quinze mille euros (15 000 €) ;

Cette acquisition s'effectuera aux conditions indiquées :

- L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique ;
- L'acquéreur supportera les servitudes pouvant grever ces bois ;
- Il acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, tous impôts auxquels les bois vendus sont ou pourront être assujettis ;
- Il acquittera tous les frais de la vente. Ces frais d'acte peuvent être évalués à deux mille cinq cents euros (2 500 €), à parfaire ou à diminuer ;

Cette acquisition devra être conclue dans un délai de deux mois suivant l'exercice du droit de préférence de la commune, et impliquera l'incorporation de la parcelle concernée au régime forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'acquisition ;

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire à notifier aux consorts Pichou ainsi qu'à l'étude Bras de Seine Notaires l'exercice du droit de préférence exercé par la Commune dans les conditions ci-avant énoncées, conformément aux dispositions de l'article L. 331-24 du code forestier ;

Article 3 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes notariés ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'application de la présente délibération du Conseil municipal ;

Article 4 : La présente délibération sera affichée en Mairie le lendemain de son entrée en vigueur et sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation dans les deux mois suivant son affichage en Mairie devant le Tribunal administratif de Rouen, situé au 53, avenue Gustave Flaubert à Rouen (76 000).

Ce recours peut également être assorti d'une demande de suspension en application des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative.

Autres informations :

Prochain conseil dont la date sera à définir.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 20h12.

La secrétaire de séance,

Le Maire,

Christelle COUDREAU

Hervé PODRAZA.