

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
VILLE DE CLEON**

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 DECEMBRE 2010

DIRECTION GENERALE DES SERVICES - N° 02.08.2010.120

Objet : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Date de la convocation : 7 décembre 2010

Présidence : Monsieur OVIDE Alain

Nombre de conseillers en exercice : 28

Nombre de présents : 20

Nombre de votants : 26

PRESENTS :

MM. Alain OVIDE, Jany BECASSE, Mmes Chantal NION, Fabienne TELLIEZ, Christine SAE, MM. Jean-Marie DELAFOSSE, Guillaume BACHELAY, Jean Alain VIVIEN, Mme Salima ABDELOUAHAD, MM. Joël LERICHE, Djillali BENIDRISS, Mme Muguette JAUME, M. Antonio DE ALMEIDA, Mme Sylviane BRISELET, MM. Daniel LACOINTE, Marc PETRETTI, Eric LEVASSEUR, Mme Caroline LEREFFAIT, M. Mohamed JAMAL, Mme Ouleï DIOP

POUVOIRS :

Mme Eliane GUERY a donné pouvoir à M. Joël LERICHE
Mme Martine CURÉ a donné pouvoir à M. Alain OVIDE
Mme Claire PEREZ a donné pouvoir à Mme Sylviane BRISELET
M. Roland BARDET a donné pouvoir à Mme Caroline LEREFFAIT
M. Frédéric MARCHE a donné pouvoir à M. Jany BECASSE
Mme Florence GAILLARD a donné pouvoir à Mme Chantal NION

ABSENTS :

M. Emmanuel TRITZ, Mme Amélie DUHAMEL

SECRETAIRE DE SEANCE : Guillaume BACHELAY

RAPPORTEUR : Alain OVIDE

Monsieur le Maire rappelle que :

Considérant :

- que la commune de Cléon est aujourd'hui partagée en trois zones quasiment d'égales valeurs :
 - Une zone urbanisée à vocation " habitat " (centre ville, bords de Seine, et partie Sud-Ouest)
 - Une zone urbanisée à vocation économique (parties Est et Sud-Est)
 - Une zone naturelle longeant la Seine (partie Nord) ;

- qu'il convient de confirmer et de renforcer ces trois zones dans leurs vocations respectives afin de constituer un territoire de vie équilibré offrant en même temps emplois, logements et cadre de vie, et que pour ce faire, il faut classer en zone AUz l'actuelle zone N située au Sud-Est de la commune ;
- que le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf, approuvé le 2 février 2001 a lui aussi, par sa modification adoptée le 21 mai 2007, confirmé ces orientations en inscrivant cette même zone en zone à urbaniser à vocation économique (« grande zone économique à dominante industrielle ») ;
- que les opportunités foncières destinées à accueillir des activités économiques sont déficitaires pour répondre au besoin du développement endogène et exogène à l'échelle du secteur d'Elbeuf ;
- que la Communauté d'Agglomération d'Elbeuf Boucle de Seine avait, en conséquence, jugé de la pertinence et de l'intérêt de ces choix en inscrivant cette zone dans son Contrat d'Agglomération adopté le 20 décembre 2007 et son Plan d'Action Foncière adopté le 3 décembre 2009 comme une zone à devenir économique ;
- que la situation de l'emploi sur notre bassin de vie est tendue, avec un taux de chômage très supérieur à la moyenne nationale ;
- que l'usine Renault, employeur principal, perd régulièrement des emplois et qu'il faut conforter son activité par la constitution d'un véritable pôle industriel dans une démarche de synergie et de développement d'industries innovantes,

Le Conseil Municipal, par délibération en date du 26 octobre 2007, a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce cadre :

1) Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une concertation publique qui s'est déroulée de la manière suivante :

- ✓ Présentation du dossier sous forme d'article dans le bulletin municipal du 6 juillet 2009 avant débat municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, débat qui s'est tenu le 28 septembre 2009 ;
- ✓ Organisation d'une réunion publique le 15 septembre 2009 précédée d'une publication sous forme de lettre d'information spécialement éditée et distribuée à toute la population, pour la présentation de la révision du PLU le 31 août 2009 ;
- ✓ Mise à disposition du public d'un registre en mairie où toutes les observations pouvaient être consignées ;
- ✓ Exposition en mairie, annoncée par voie du bulletin municipal du 06 juillet 2009 et de la lettre d'information du 31 août 2009 du projet de PLU composé des éléments de diagnostic du projet d'aménagement de développement durable, des documents graphiques.

Au cours de cette concertation, les remarques suivantes ont été développées:

- Sur la ZAC des Berges de l'Etang :
 - la bonne répartition des programmes de constructions entre promoteurs et particuliers ;
 - l'extension de la zone Uc pour les terrains des riverains de la ZAC
 - la prise en compte de l'apparition des algues sur l'étang
 - l'inondabilité potentielle des terrains de la ZAC ;

- La densification des emprises au sol pour certaines zones et les possibilités de construire en limite séparative ;
- Le devenir du Bois des Princes et du Bois de la Garenne, entre l'usine Renault et le quartier Lacroix ;
- Sur la zone de la Garenne :
 - le classement de la zone naturelle (zone N) en face de l'usine Renault en zone 3AUz
 - la suppression des espaces naturels
 - le souhait de pouvoir ouvrir une carrière sur la zone à vocation économique (zone 3AUz) ;
- La crainte de la disparition de l'activité automobile sur le territoire cléonnais en raison du contexte de crise ;
- La nécessité de préserver les intérêts économiques et écologiques tout en accueillant des logements, des services publics et des activités et ceci dans une optique durable pour l'avenir de Cléon ;
- Le devenir de la Cité des Sternes.

2) La délibération arrêtant le projet de PLU en date du 30 mars 2010, accompagnée du projet de PLU a été communiquée aux Personnes Publiques Associées visées à l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme.

Sur la base des avis recueillis auprès des Personnes Publiques Associées les réponses suivantes sont apportées :

✓ **Le Département de Seine Maritime**

- Une concertation entre la Ville, la CREA et le Département sera engagée dans le cadre de l'étude du réaménagement de la RD7 ;
- Le rapport de présentation du PLU a été complété suite à la demande du Département, relative à l'absence de l'indication de la ZNIEFF " La Saulaie du Clos Brûlé " de deuxième génération.

✓ **La CREA**

- Le rapport de présentation a été complété en indiquant que :
 - le seuil de 20 % de logements sociaux est effectivement atteint dans la commune de Caudebec-lès-Elbeuf, grâce aux logements conventionnés privés ;
 - le rythme de constructions a augmenté depuis les bases de données démographiques de 2003, de façon significative (12 logements par an) ;
 - la Ville se fixe pour objectif d'atteindre les 50 logements par an sur les dix ans à venir, ce qui correspond au scénario 3 du PLH (le plus ambitieux). Cet objectif est compatible avec le projet de la ZAC des Berges de l'Etang, qui à lui seul devrait produire plus de 260 logements.
- La cartographie de la page 28 du rapport de présentation a été substituée par celle mise à jour par la CREA sur les zones de développement économique (les CREA PARC) ;
- A la demande de la CREA d'intégrer la zone 3AUe (à vocation de bureaux, commerces, artisanat et petites entreprises non nuisantes) à la zone 3AUz (industrie), la Ville de Cléon réaffirme sa volonté d'interrompre le zonage industriel au niveau de la rue du Bois du Prince, afin de marquer l'entrée de ville. Le zonage tel qu'il a été arrêté est donc maintenu en l'état.
- La partie Nord Est de la future zone 3AUz est d'ores et déjà occupée par des entreprises. Il convient donc d'intégrer ce secteur en zone Uz (zone urbaine à vocation industrielle) ;

- La dénomination de la zone dite du Moulin a été modifiée afin de s'harmoniser avec la terminologie de la CREA pour l'ensemble des zones industrielles. Elle est donc évoquée comme la " ZA Moulin IV " ;
- La règle de recul vis-à-vis des limites séparatives en zone 3AUy est passée à 5 mètres ou en limite. A l'intérieur de cette même zone, un EBC (Emplacement Boisé Classé), indiqué par erreur sur le PLU actuel est supprimé.
- ✓ **La Préfecture** a émis un avis favorable
 - A la demande des services de la Préfecture de geler toutes nouvelles constructions et reprise d'activités sur la zone du Moulin (secteur Uzr), la Ville réaffirme, en continuité des études portées en concertation avec l'Etat par la Communauté d'Agglomération, que sur ce secteur toutes les activités existantes pourront se maintenir. Par ailleurs toutes extensions ou constructions nouvelles pourront être étudiées dans le cadre de la mise en œuvre d'un Plan de Gestion de Zone ;
 - Le rapport de présentation a été complété comme suit :
 - Afin d'affirmer la volonté communale en faveur de la biodiversité et du développement durable, il est précisé que l'instruction ultérieure des dossiers afférents aux nouvelles zones d'urbanisation, fera l'objet d'une vérification de la mise en œuvre de mesures appropriées en rapport avec la biodiversité et le paysage. Il sera également mentionné que les projets sur la zone boisée en 3AUz, devront faire l'objet d'une autorisation de défrichement conformément aux dispositions du code forestier ;
 - Sur la question des déplacements a été intégrée la variante Est du projet Tram Train prévoyant deux localisations potentielles de haltes (l'une sur Freneuse mais proche des zones d'habitat de Cléon, l'autre au niveau de l'usine Renault) ;
 - Il est rappelé l'article 20 de la loi LAURE, qui impose de développer les modes de déplacement doux dans le cadre de rénovations ou de réalisations neuves de voiries ;
 - Le rapport de présentation est complété d'un tableau récapitulatif des surfaces par zone avant et après la révision du PLU.
- ✓ **Les communes de SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF et OISSEL, l'Architecte des Bâtiments de France et la Chambre d'Agriculture de Seine Maritime ont émis un avis favorable ;**
- ✓ **Le Centre régional de la Propriété Forestière de Normandie**, après avoir répondu favorablement dans le cadre de la procédure de modification du Schéma Directeur d'agglomération Rouen Elbeuf au titre des consultations particulières, a émis un avis défavorable au changement d'affectation de la zone N en zone AUz dans la partie Sud Est de la commune ; le rapport de présentation a été complété comme suit : « dans le cadre des études préalables d'aménagement engagées par la CREA, une attention particulière sera portée à la qualité environnementale et à la présence d'espaces boisés au sein du site. Le schéma d'aménagement veillera à promouvoir un traitement qualitatif environnemental de la future ZAE »
- ✓ **la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat de Seine Maritime, la Région de Haute Normandie ainsi que les communes de FRENEUSE et ORIVAL** n'ont pas répondu à la consultation des Personnes Publiques Associées.

3) Lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 20 septembre au 25 octobre 2010, un registre d'enquête a été mis à la disposition du public. Aux remarques et questions inscrites à ce registre la ville souhaite apporter les réponses suivantes :

- ✓ **1^{ère} observation :** Il est demandé que soit revue la réglementation sur l'agrandissement des constructions à usage d'habitation dans le cas d'une maison en mitoyenneté. En réponse la Ville précise que le règlement a été modifié dans le cadre de la révision afin de tenir compte de cette demande.
- ✓ **2^{ème} observation :** Il est demandé le déclassement EBC des terrains cadastrés section AD 758, 580 et 582 afin de les rendre constructibles. En réponse la ville réaffirme leur classement actuel en EBC en regard de leur intérêt dans une zone urbaine dense qui trouve son prolongement boisé dans l'aménagement de la ZAC des Berges de l'Etang. En revanche, la zone EBC de la rue des Oliviers située sur la parcelle cadastrée section AH 67, représentant une superficie de 1.027m² et qui ne trouve aucune continuité boisée sera déclassée.
- ✓ **3^{ème} observation :** La remarque concerne le déclassement de terrain en zone inondable. En réponse la Ville précise que le zonage du PPRI est rigoureusement respecté. Par ailleurs il est rappelé que le PPRI ne relève pas de la compétence de la commune mais de celle de M. le Préfet ;
- ✓ **4^{ème} observation :** Il est demandé que le règlement de la zone 3AUz autorise l'exploitation de carrière. En réponse la Ville rappelle que « ...dans les grandes zones d'activités à dominantes industrielles, les prescriptions associées au Schéma Directeur prévoient que l'exploitation de carrière y est autorisée... » (cf. rapport de présentation du Schéma Directeur) ;
- ✓ **5^{ème} observation :** Cette observation porte de façon générale sur la conservation des forêts et espaces verts. En réponse la Ville précise que dans tous ses aménagements elle reste et restera soucieuse de l'empreinte écologique et environnementale.
- ✓ **6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} observations :** Ces observations portent sur le projet de la ZAC des Berges de l'Etang. En réponse la Ville indique que ces questions relèvent d'une confusion entre l'enquête publique portant sur le PLU et celles à intervenir sur la ZAC des Berges de l'Etang ; toutefois la limite de la zone UC, au droit des parcelles cadastrées section AB 277, 276, 507, 268, 314, 260, 257 et 506, est portée à 25m en fond des parcelles cadastrées (du côté du plan d'eau).
- ✓ **9^{ème} observation :** La personne s'interroge sur l'extension de la zone industrielle 3AUz au Sud-Est de la commune. La Ville rappelle que la situation de l'emploi sur notre bassin de vie est tendue. Avec un taux de chômage très supérieur à la moyenne nationale, il nous faut conforter les activités par la constitution d'un véritable pôle industriel dans une démarche de synergie et de développement d'industries innovantes. Ce sont les raisons qui ont amené le Schéma Directeur à ouvrir la zone N actuelle en zone AUz.. Le rapport de présentation a été complété comme suit : « ...Le CEDRE, comité d'expansion économique de la région d'Elbeuf, établit le diagnostic de la santé économique du secteur d'Elbeuf. Le besoin foncier pour l'agglomération est estimé à 15 hectares par an pour répondre à la demande. Au regard des disponibilités foncières actuelles et des projets de ZA à l'échelle du secteur d'Elbeuf, ce besoin ne peut être satisfait. A l'échelle de temps d'un PLU, l'enjeu est donc de mobiliser les terrains potentiellement urbanisables à des fins économiques même s'ils ne peuvent être mis sur le marché immédiatement (acquisitions foncières, projet d'aménagement, viabilisation, commercialisation...). Cela permet de préparer l'avenir et de pouvoir répondre aux besoins futurs... ».

- ✓ **10^{ème} et 11^{ème} observations :** Ces remarques relèvent d'une confusion entre l'enquête publique portant sur le PLU et celle à intervenir sur la ZAC des Berges de l'Etang.
- ✓ **12^{ème} observation :** La personne s'interroge sur la limite précise de la zone Ua au niveau des rues Sortemboc et de la Pierre aux Pages. La Ville en réponse indique que la limite entre les zones Ua et N suivra les limites cadastrales existantes.
- ✓ **13^{ème} et 14^{ème} observations :** Les 2 observations reviennent sur l'extension de la zone industrielle en indiquant qu'aucune compensation n'a été prévue au déboisement de cette zone et que cette modification n'a pas été concertée avec les communes voisines. Ils demandent à ce que cette zone boisée reste un espace naturel. En réponse la Ville rappelle que, dans le cadre de la concertation avec les Personnes Publiques Associées, la Direction de l'Agriculture a émis un avis favorable et les communes riveraines de Freneuse, Oissel et Orival n'ont pas formulé d'avis sur ce déclassement. D'autre part, ce déclassement n'induit pas automatiquement le déboisement. Dans le cadre des études préalables d'aménagement de la zone lancées par la CAEBS et reprises par la CREA, la Ville de Cléon a fait connaître sa volonté de conserver pour partie ce bois. En tout état de cause, la partie déboisée sera compensée conformément aux prescriptions en vigueur. Le rapport de présentation sera complété comme suit : « ...Dans le cadre des études préalables d'aménagement engagées par la CREA, une attention particulière sera portée à la qualité environnementale et à la présence d'espaces boisés au sein du site. Le schéma d'aménagement veillera à promouvoir un traitement qualitatif environnemental de la future ZAE... »
- ✓ **15^{ème} observation :** Plusieurs remarques sont portées :
 - La viabilisation aux abords de la RD7, alors qu'une zone d'inconstructibilité de 70 m de part et d'autre de l'axe doit être respecté.
 - Le positionnement de la zone Nv (aire d'accueil des gens du voyage au milieu de la zone AUz).
 - Le développement de la zone 3 AUz entraînera la construction de plusieurs ponts pour enjamber la voie ferrée.
 - Différence entre le tracé de la 3AUy et la voie du moulin.

En réponse la Ville précise que la zone d'inconstructibilité autour de la RD 7 sera respectée ou aménagée en fonction de l'une étude d'impact qui sera réalisée.

Concernant la zone Nv, celle-ci sera prise en considération dans l'aménagement de la future zone d'activités pour assurer son maintien. Toutefois située en plein cœur de la future zone d'activités, sa localisation devra être abordée afin d'identifier l'emplacement le plus pertinent au regard des contraintes réglementaires, de l'aménagement de la zone, de son traitement environnementale et paysager.

Des aménagements seront réalisés en tenant compte du projet global de la zone et des projets d'aménagement de la voie proposés par RFF (Réseau Ferré de France) en cohérence avec le futur projet de la CREA.

En conclusion de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a émis "un avis favorable au projet de révision du PLU de Cléon à la condition suivante : que l'extension de la future zone d'activité projetée en partie Sud-Est de la commune soit ajournée pour prise en compte des orientations et prescriptions du SCOT bientôt disponibles et, qu'en l'attente, la zone N soit restituée au plan de zonage ".

Néanmoins, compte tenu du fait :

- que le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen Elbeuf valant SCOT, actuellement en vigueur, prévoit sur le secteur d'Elbeuf de conforter le développement économique en renforçant le secteur tertiaire d'Elbeuf, notamment par l'extension de la grande zone de développement économique située au sud de l'usine Renault à Cléon (extrait du rapport du Schéma Directeur de l'agglomération Rouen Elbeuf modifié le 21 mai 2007) ;
- que le secteur d'Elbeuf doit répondre au besoin du développement endogène et exogène des entreprises en offrant de nouveaux espaces fonciers destinés à recevoir des activités économiques ;
- que la situation de l'emploi décrite dans le rapport de présentation continue de se dégrader ;
- qu'attendre la fin de la procédure d'approbation d'un SCOT, à fin 2013, n'apparaît pas pertinent face à la situation de l'emploi

il convient de conserver le projet de PLU.

Ainsi, en application de l'article L123-12 alinéa 3 du code de l'environnement applicable (repris en termes similaires par l'article L 123-16 du code de l'environnement dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, qui sera applicable aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement), il convient que le conseil municipal réaffirme sa décision de maintenir cette modification dans le projet du PLU ainsi arrêté dans le cas de la présente délibération.

Ceci exposé,

Le Conseil Municipal,

Vu :

- ✓ le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13 et suivants et R 123-19 et suivants ;
- ✓ la délibération en date du 26 octobre 2007 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertation ;
- ✓ la délibération en date du 30 mars 2010 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé ;
- ✓ les remarques émises par les services consultés suite à l'arrêt du projet de PLU et les réponses apportées par la présente délibération ;
- ✓ l'arrêté municipal DT 2010-44 en date du 23 juillet 2010 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU ;
- ✓ les publicités réalisées par voie de presse de l'arrêté précité dans le Journal d'Elbeuf des 7 et 21 septembre 2010 et le Paris Normandie des 2, 23 et 24 septembre 2010 ;
- ✓ le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur, qui donne un avis favorable au projet de révision du PLU de Cléon à la condition suivante : que l'extension de la future zone d'activité projetée en partie Sud-Est de la commune soit ajournée pour prise en compte des orientations et prescriptions du SCOT bientôt disponible et, qu'en attente, la zone N soit restituée au plan de zonage.

Compte tenu des arguments rappelés dans l'exposé du Maire qui précède et du débat qui s'est tenu,

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

**Après en avoir délibéré
et à l'unanimité des membres présents,**

▪ **DECIDE :**

- de maintenir le classement en zone 3AUz des parcelles concernées par l'extension de la future zone d'activité projetée en partie Sud-Est de la commune
- d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

▪ **DIT :**

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123 -24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme :
 - d'un affichage en mairie durant un mois ;
 - d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - et de sa publication au recueil des actes administratifs.
- que conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Cléon et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
- que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Pour copie conforme,
CLEON, le 9 décembre 2010
Le Maire,

A. OVIDE

