COMMUNE DE CLEON

Modification Simplifiée du

Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

PLU révisé et approuvé le 9 décembre 2010

PLU modifié le 29 mars 2012

MEC approuvée le 15 décembre 2015

SOMMAIRE

1. Choix de la procédure 3

2. Présentation du projet de modification du PLU 4

3. Les modifications proposées au document d'urbanisme 9

3.1. Les compléments apportées au rapport de présentation 9

3.2. Les modifications apportées au règlement écrit 9

3.3. Les modifications apportées au règlement graphique 10

CONCLUSION 10

1. Choix de la procédure

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant-lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux Communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Par courrier en date du 3 juillet 2017, la Ville de CLEON a sollicité la Métropole pour engager une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, avec mise à disposition du public, afin d'adapter son règlement graphique pour accompagner un projet de lotissement permettant à la commune de disposer d'une nouvelle offre de logements.

Selon l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant d'être mise à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition doivent être quant à elles définies par le Conseil Métropolitain, en lien avec la Commune, et portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de grave risques de nuisance,
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ne diminue pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la modification simplifiée dans un arrêté en date du 2 août 2017 (N°PPVS-ML-17.131).

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée ont été définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 23 Mars 2016 de la façon suivante :

- l'affichage d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet affichage est réalisé au siège de la Métropole Rouen Normandie ainsi qu'en Mairie des communes concernées. Cet affichage est réalisé huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.
- Dans ce même délai, cet avis est également publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie ainsi que sur le site des communes concernées si celles-ci disposent d'un site internet.

Pour consulter le dossier de modification :

- la mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, pendant un mois, au siège de la Métropole Rouen Normandie (immeuble Norwich, 14 bis avenue pasteur, CS 589-76006 Rouen cedex) et aux sièges des communes concernées par le projet de modification,

- La mise en ligne du projet et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et des communes concernées si celles-ci disposent d'un site internet pendant la durée de la mise à disposition.

Pour s'exprimer sur le projet :

- La mise en place d'un registre où le public peut formuler ses observations au siège de la Métropole Rouen Normandie et aux sièges des communes concernées par le projet de modification et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.
- Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'intention de Monsieur le

Président de la Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de cette procédure, un bilan de la mise à disposition sera présenté devant le Conseil Métropolitain, qui délibèrera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public.

La délibération d'approbation fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole Rouen Normandie et en Mairie de CLEON pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal local.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée sera annexée et transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

2. Présentation du projet de modification du PLU

La commune de Cléon souhaite permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sur son territoire. Ce projet, correspondant à 30 lots de terrains à bâtir en accession à la propriété, pourrait se développer sur des parcelles situées entre la rue du Chemin Fourché et la rue des Martyrs.

Appartenant au domaine privé communal, les terrains cadastrés AC165, AC396, AC163, AC70, AC71 et AC166 pour parties, correspondent à une superficie de 20686m2.

Dans le P.L.U actuel, ces parcelles sont classées en zone UC dont le règlement de zone autorise ce type d'opération mais une partie de ces parcelles est couverte par un vaste emplacement réservé (AC165, AC70, AC71 et AC166 partielles). Cet emplacement réservé comprend également des boisements protégés au titre des espaces boisés classés et une partie de l'hippodrome des Brulins.

Au moment de l'approbation du PLU, en 2006, cet emplacement réservé, crée au bénéfice de la ville, était pour partie destiné à la valorisation de l'hippodrome. Aujourd'hui, cet équipement a été acquis par la Métropole Rouen Normandie qui a engagé des études relatives à un projet de valorisation.

Le présent dossier de modification du PLU prend en compte le devenir de l'hippodrome et ne compromet pas la préservation des Espaces Boisés Classés existants à proximité des terrains support du futur lotissement.

- **Un projet en continuité du tissu urbain**

Positionnée à l'extrémité de la vaste zone urbaine de Cléon, les parcelles concernées par le projet jouxtent les quartiers d'habitats individuels et marquent à l'ouest, coté hippodrome, la limite de la tache urbaine.

Dans l'environnement proche du projet, les quartiers pavillonnaires se sont développés soit, sous forme de lotissements, le plus souvent desservis par une voie se terminant en impasse, soit sous forme d'un semis de constructions individuelles réalisées au coup par coup sans véritable conception urbaine. Ce tissu urbain, qualifié dans le rapport de présentation du P.L.U de « labyrinthe » bénéficie cependant d'un cadre de vie agréable grâce à la présence d'espaces boisés.

Compte tenu de la proximité de ces boisements, le porteur de projet a demandé une expertise forestière afin d'évaluer leur qualité intrinsèque.
Ce rapport, réalisé par monsieur Laurent, expert forestier indépendant, a permis de mettre en évidence les points suivants :

- les parcelles sont classées en zone U, elles se situent donc hors cadre de la réglementation forestière
- Les parcelles ne sont pas incluses dans un quelconque périmètre concerné par des règlementations de protection de la nature (natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle…),
- le boisement ne présente aucune valeur économique de par sa faible dimension et la modeste qualité des bois,
- les parcelles, bien que perçues par les riverains comme des éléments importants du quartier dans un contexte de lotissements banalisés, ne présentent qu'un mince intérêt paysager,
- le boisement est issu d'une colonisation naturelle liée à l'absence d'action humaine pour entretenir le site,
- l'état sanitaire des arbres est jugé inquiétant y compris pour les jeunes plants.

Dans ce contexte et au vu des besoins de la commune en matière de développement résidentiel, le projet de par sa situation vient « terminer » la tache urbaine. Il bénéficie d'un positionnement en limite d'un site naturel formé par l'hippodrome et des taches boisées en « timbres postes » qui manquent d'entretien et que le projet ne pourra que valoriser.

En effet, avec ce projet, la ville souhaite impulser un développement sur la base d'une organisation plus structurée, avec une recherche de densité compatible avec les obligations du SCOT, tout en préservant le caractère champêtre du site par une gestion du paysagement de l'opération et le traitement des eaux pluviales en modes doux.

- **Un projet au cœur des espaces en mutation de la commune**

Ce terrain se positionne entre deux sites emblématiques de la commune:

- **<u>L'hippodrome des Brulins,</u>** représente la partie la plus importante de l'emplacement réservé n°1 (AC58 : 83607m2). La Métropole a fait l'acquisition de ce site en 2014 et travaille actuellement à un projet de valorisation permettant de tirer parti de cet espace naturel en confortant les activités de sports présentes et en développant des activités de loisirs complémentaires (parcours de santé, aire de jeux, agriculture biologique…).

Le dossier de modification du P.L.U ne porte pas atteinte à ce projet de valorisation de l'hippodrome.

- **<u>La ZAC des Berges de l'Etang</u>** qui est désignée dans le P.L.U comme l'espace majeur de développement résidentiel de la commune, est aujourd'hui en cours d'étude. Conformément à une OAP du PLU, la ZAC devra être réalisée en tirant parti de la qualité paysagère du site et en affirmant les liaisons avec l'espace existant.

Le futur projet est desservi au nord par une voie publique existante (rue du Chemin Fourché), il prévoie de poursuivre cette voie et de l'accompagner de cheminements piétonniers permettant la liaison douce à la fois avec le centre de Cléon et vers l'hippodrome.

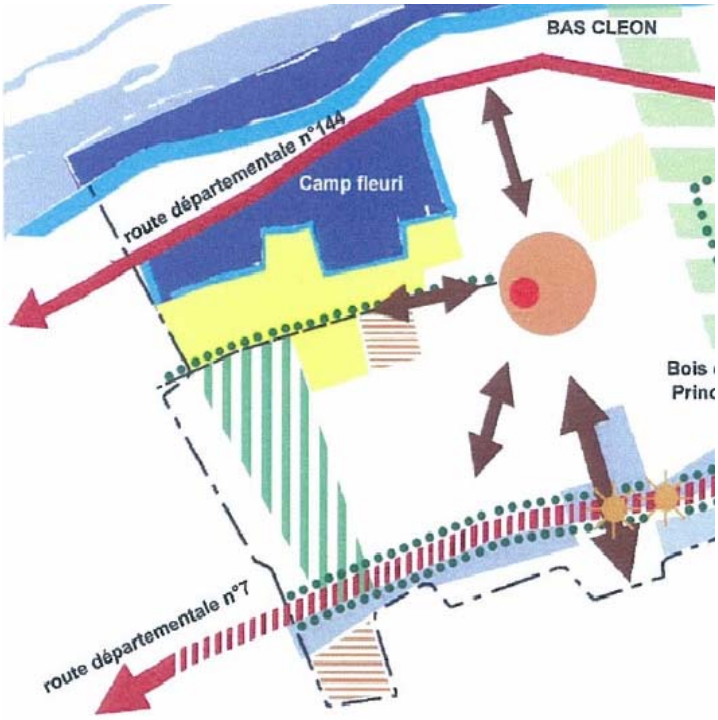
Ainsi le projet de lotissement se développe à proximité du futur secteur résidentiel de Cléon et pourra tirer parti des aménagements de liaisons douces reliant l'hippodrome et le futur quartier.

- **Un projet cohérent avec les orientations du PADD :**

Antérieurement affectée dans le P.L.U à la réalisation d'un équipement de sports et de loisirs en lien avec l'hippodrome des Brulins, ces parcelles sont intégrées dans un vaste emplacement réservé couvrant une superficie de 11,5 hectares.

La protection de la limite de l'urbanisation est affirmée par la création dans le P.L.U d'un espace boisé classé sur une partie de la parcelle AC 166.

Dans le P.A.D.D du P.L.U de CLEON, ces espaces correspondent à un axe vert nord-sud traversant la commune.

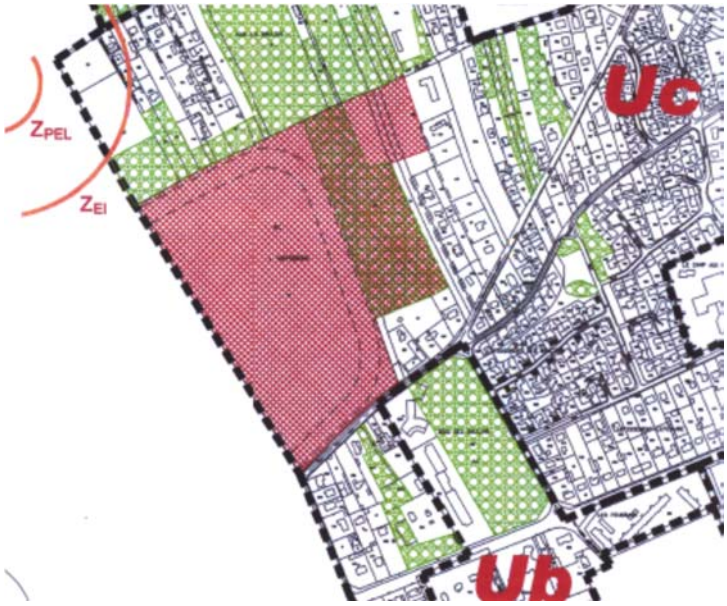


Le projet préserve l'espace boisé classé et intégrera l'obligation formulée dans le SCOT métropolitain, d'un recul de 30 mètres minimum par rapport aux lisières boisées.
A terme, ces espaces devraient être valorisés, dans le cadre du projet de valorisation de l'hippodrome des Brulins, pour permettre une traversée de Cléon en mode doux.

Le dossier de modification simplifiée ne porte pas atteinte à cette orientation du PADD puisque l'emplacement réservé dans sa plus grande superficie est maintenu, tout comme l'espace boisé classé. Ainsi, l'axe vert reliant la Seine à la RD7, élèment fort de l'aménagement du territoire de Cléon, pourra etre preservé et valorisé.

- **Un projet respectueux du règlement du P.L.U**

La parcelle est classée en zone UC du P.L.U : zone à caractère résidentiel de densité moyenne.



La qualification de la zone précise que ces espaces sont « réservés principalement à la construction d'habitation ». Le règlement autorise, outre les habitations et équipements, « les constructions à usage de commerce et artisanat, les établissements industriels, les constructions à usage hôtelier, les constructions de bureaux et de services sous conditions qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel ils s'inscrivent. ».

Le projet justifiant le dossier de modification simplifiée est cohérent avec la vocation urbaine de la zone UC du P.L.U.

- **Un projet répondant aux attentes des documents supra-communaux : SCOT et P.L.H**

Compatibilité avec le SCOT : Cléon est une commune identifiée dans la trame urbaine en tant « qu'Espace Urbain » dont l'objectif de densification est porté à 50 logements/ha, soit 1 logement/200m².

Ce ratio appliqué à l'ensemble des parcelles concernées, d'une superficie totale d'environ deux hectares, avec un scénario réservant 30% à 40% de l'espace à la voirie, devrait permettre de créer environ 60 à 70 logements.

Cependant, bien que le recul de 30 mètres par rapport à la lisière boisée imposée par le SCOT ne s'applique qu'aux réservoirs boisés et massifs de production, le projet jouxtant un corridor boisé a cherché à respecter un recul suffisant pour le confort et l'ensoleillement des futures constructions.

De ce fait, ce recul ainsi que le caractère résidentiel, peu dense de l'environnement immédiat du projet, justifient une pondération de l'objectif en terme de nombre de logements.
Ainsi, le projet proposant la création de 30 lots peut être considéré comme compatible avec le SCOT.

Par rapport au maintien de la biodiversité par la trame naturelle, ce projet de modification réduit l'emplacement réservé (-8000m2) mais maintient les espaces boisés classés correspondant au corridor de la trame boisée.

Compatibilité avec le P.L.H : Depuis les années 90, la population de Cléon stagne et diminue. La commune a perdu 500 habitants entre 1990 (5870 habitants) et 2013 (5677 habitants). Cette tendance se poursuit et le rythme de création de logements neufs reste inférieur à celui de l'agglomération.
La commune de Cléon se caractérise par un niveau important de logements locatifs sociaux (68.5%) et, avec seulement 40% de propriétaires occupants, une représentation inférieure à celle relevée sur le secteur Elbeuvien. (46%)

Entre 2012 et 2014, la commune n'a enregistré que 20 logements créés, dont 13 sociaux, alors que les objectifs du P.L.H définissent une offre de constructions neuves de l'ordre de 151 à 185 logements pour la période 2012/2017.
Sur cet objectif global, l'accession libre devrait représenter 40% de l'offre neuve soit entre 60 à 74 logements afin de diversifier les programmes et de créer de la mixité.

Faute d'une offre attractive, la commune ne parvient pas a attirer une population susceptible d'acceder a la propriété.
Dans ce contexte, la ville et la Métropole encouragent tout projet permettant d'accueillir de nouvelles populations et de développer de la mixité, conformément aux objectifs sur PLH.

3. Les modifications proposées au document d'urbanisme

3.1. Les compléments apportées au rapport de présentation

Bien que la vocation de l'E.R ne soit pas modifiée, il est proposé de rajouter une précision concernant sa nouvelle superficie après modification n°1 :

Le rapport de présentation est modifié page 106, paragraphe 5.3.2 : Les emplacements réservés

« La modification n°1 a entrainé une diminution de l'E.R de l'hippodrome du fait de la suppression de la parcelle AC165 et d'une partie des parcelles AC70, AC71 et AC 166. Cet emplacement réservé destiné à un équipement de sport et de loisir passe d'une superficie de 11,5hectares à 10,7hectares. »

3.2. Les modifications apportées au règlement écrit

Le dossier de modification simplifiée ne nécessite pas d'adaptation du règlement écrit au niveau du caractère de la zone UC.

Seules quelques petites modifications à la marge sont à prévoir. Elles concernent les articles UC6 et UC13.

- **Article UC6.2** : le règlement approuvé prévoie que « *Les autres constructions seront implantées, en limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respecter un retrait de 5m maximum ».*
  Dans une logique d'économies d'énergies et afin que les constructions puissent tirer un meilleur parti de l'ensoleillement par une orientation des bâtiments et des espaces extérieurs préférentiellement au sud et sud-est, il est proposé de permettre que les constructions soient implantées *en limite de l'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou respectent un retrait de 5m* ***minimum*** *».*

- **Article UC13** *:* afin de prendre en considération le caractère champêtre du site et la proximité de l'espace boisé, l'article UC13 est complété en s'appuyant sur les conclusions du rapport technique forestier de monsieur Laurent sur la qualité du boisement jouxtant le périmètre du projet. Ainsi comme précisé dans ce rapport, il n'existe aucun enjeu environnemental majeur sur la parcelle boisée étudiée qui correspond à une colonisation en cours du fait de l'absence d'intervention humaine. Cependant, la dimension paysagère subjective perçue par les riverains impose de rechercher une prise en compte de la végétation forestière existante.

Pour cela il est proposé de maintenir au maximum les arbres de franc pied en bon état sanitaire, en particulier les charmes et chênes, et d'imposer un remplacement des plantations qui auraient pu présenter un intérêt paysager notable.

Compte tenu de la densité du projet et toujours dans une logique d'utilisation maximale de la lumière et de l'ensoleillement, il est proposé d'introduire une dérogation à cette règle de maintien des plantations existantes.

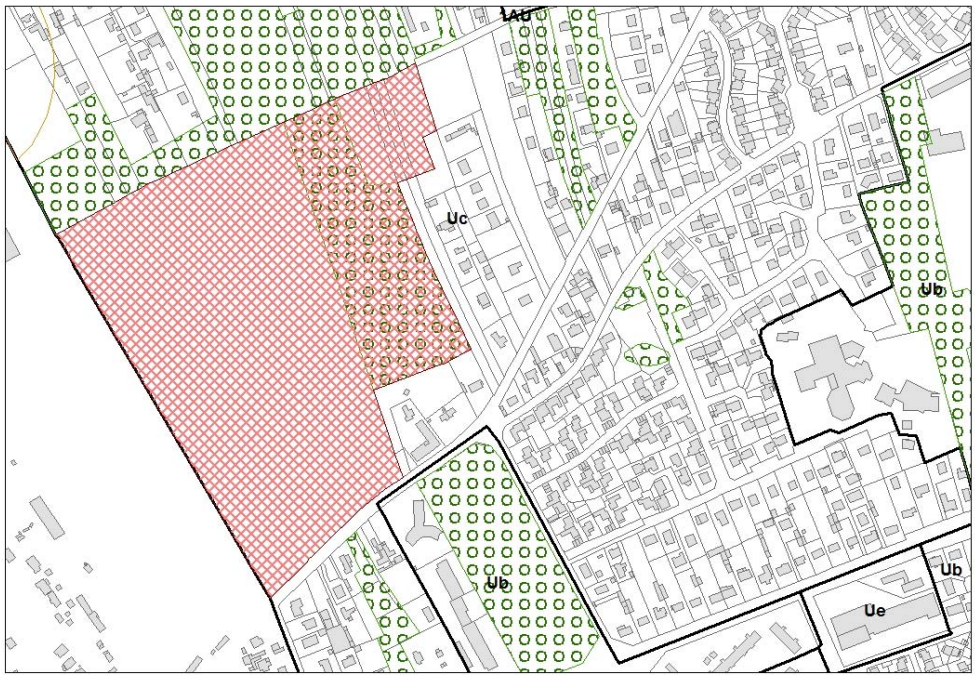
L'article UC3 sera donc complété par les paragraphes suivants : « *Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbres de haute tige) doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes sauf lorsque le sujet a été abattu pour des raisons phytosanitaire ou de sécurité.*

L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il résulte de cette règle une atteinte grave à l'éclairement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins. »

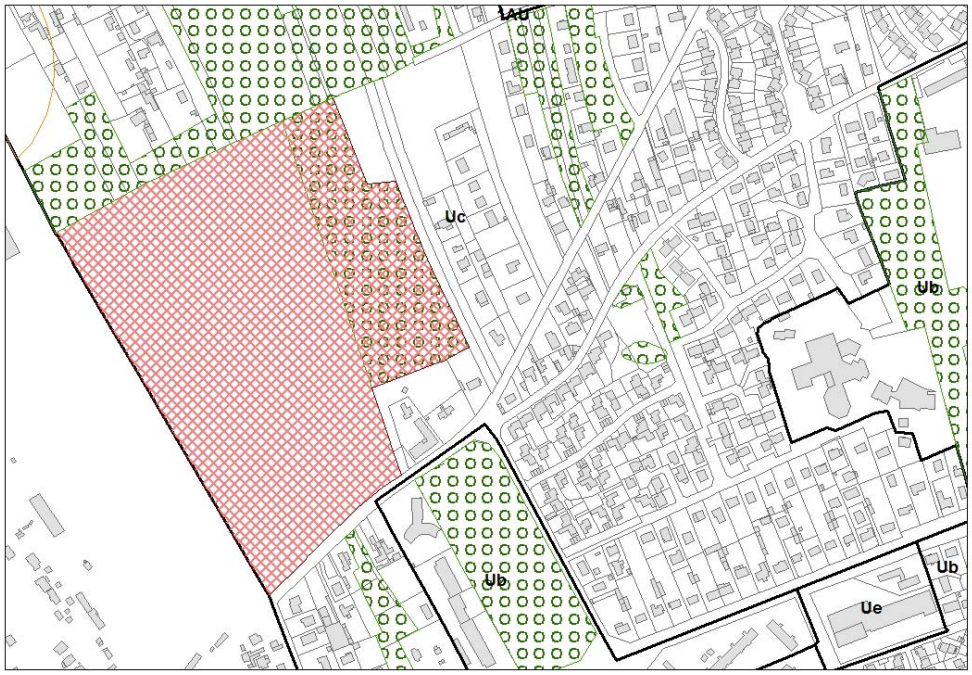
3.3. Les modifications apportées au règlement graphique

Dans le P.L.U approuvé, l'emplacement réservé couvre une superficie de 11,5 hectares, le document graphique est donc adapté pour réduire cet emplacement réservé et le délimiter sur les parcelles AC58 et AC 166 restants concernées.

Emplacement réservé n°1 avant modification : superficie : 11,5Hectares



Emplacement réservé n°1 après modification : superficie : 10,7Hectares



CONCLUSION

Cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur un projet important pour la commune de Cléon dans la mesure où, en permettant l'arrivée de nouvelles familles souhaitant accéder à la propriété, il viendra conforter l'évolution démographique et la mixité sociale.

Cette modification reste mineure et en cohérence avec les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces adaptations participent d'une évolution normale du document approuvé.
Il est proposé que le dossier tel qu'il est présenté soit mis à disposition du Public.