



PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE CLEON

Mise en compatibilité du PLU selon une Déclaration de projet



Maitrise d'ouvrage : Métropole Rouen Normandie

1. Notice de présentation
2. Extrait Règlement original
3. Extrait Règlement modifié
4. Complément aux orientations d'aménagement
5. Extraits du rapport de présentation original
6. Extraits du rapport de présentation modifié
7. Etude L111.1.4 > A Annexer au rapport de présentation du PLU



Révision du PLU :

Prescrite le : 26.10.2007

Arrêtée le : 30.03.2010

Approuvée le : 09.12.2010

Modification simplifiée du PLU

Approuvée le :

Mise en compatibilité du PLU selon une Déclaration de projet

Prescrite le : 27 juin 2013

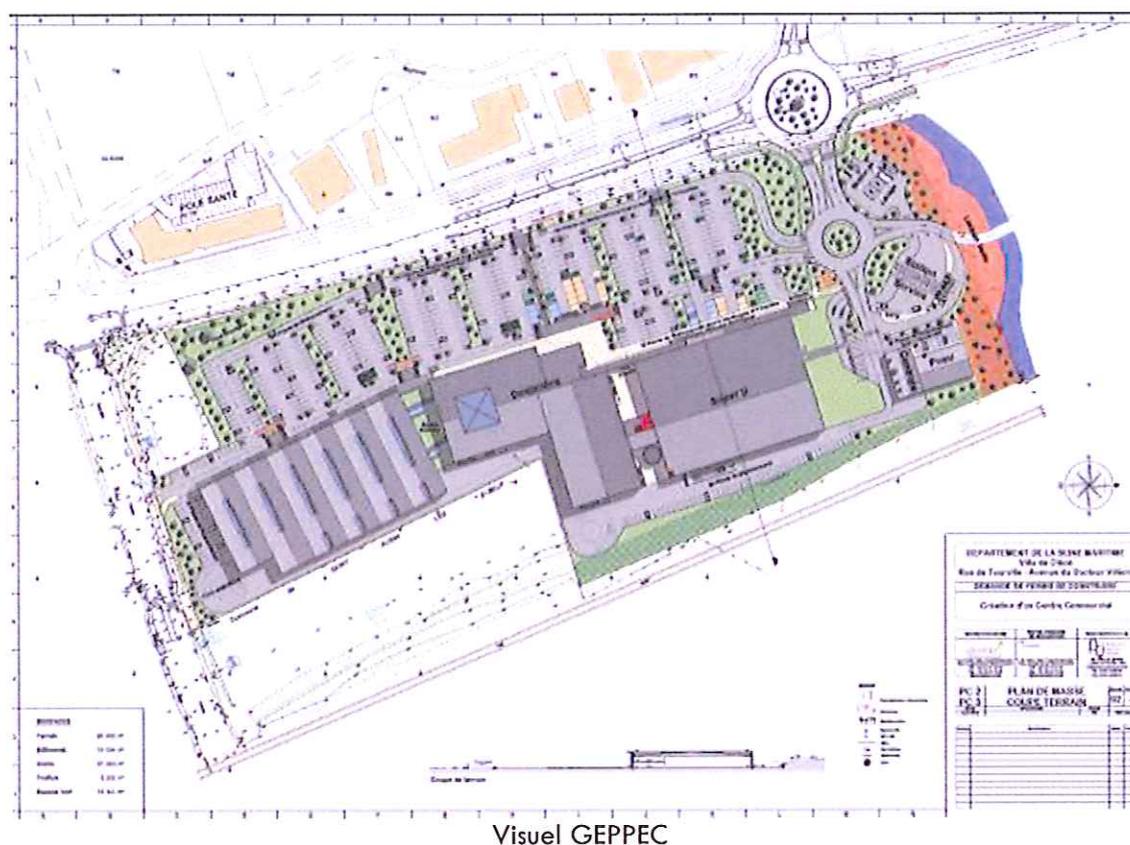
Approuvée le :

2. Description du projet d'aménagement

L'opération, portée par la maîtrise d'ouvrage GEPPEC, concerne la réalisation d'un centre commercial. Elle comprendra :

- une surface alimentaire d'environ 2650m² accompagnée d'une galerie marchande de 450 m² environ (5 boutiques), d'un DRIVE de 6 pistes de 758 m²
- une jardinerie d'environ 13800²
- un parking de 586 places
- un espace dédié à l'automobile dont une boutique de vente et de montage de pneus de 18m² de surface de vente, une station de carburants et de lavage et un centre de contrôle technique automobile

Le projet prévoit une desserte routière, piétonne et cycliste.



Le projet prévoit une centaine d'emplois directs dès l'ouverture des magasins (50 emplois environ par enseigne Super U et Desjardins)

Concernant son insertion dans son environnement local, l'étude en vue de la CDAC menée par GEPPEEC précise « qu'elle a été l'une des priorités ». Pour cela, la société CONSEILIS, spécialisée dans la maîtrise d'œuvre a été missionnée, « et elle aussi implantée à CLEON, afin qu'elle réfléchisse avec le cabinet d'architecture ATI à la meilleure façon d'intégrer ce projet sur le site. Elle a dû prendre également en compte la politique environnementale des deux principales enseignes et le respect de la Réglementation Thermique RT 2012.

Le projet est réalisé dans une démarche qualitative, visant à assurer une parfaite insertion des bâtiments dans l'environnement proche, tout en respectant le concept commercial des enseignes.

Il s'adapte également, dans son traitement architectural de manière cohérente avec le paysage, de par les matériaux choisis :

- Bardeaux de terre cuite horizontaux en deux tons, champagne pour les bureaux et la jardinerie, ébène pour les sas ;
- Verre transparent pour les sas, opaque pour les serres, translucides pour les mezzanines de la jardinerie.

PERSPECTIVE 3D



GROUPEMENT D'ETUDES POUR LA PROMOTION ET LA CONSTRUCTION

Visuels GEPPEC

La quasi-totalité du terrain sera plantée aux abords des accès et sur l'aire de stationnement. Les espaces verts représenteront environ 23% de la surface du site. 193 arbres et environ 600 buissons seront plantés sur l'ensemble de l'assiette foncière ». Il sera apporté « une végétalisation quasi-absente à ce jour, si ce n'est sur le talus longeant la RD 7. Des noues paysagères seront également installées sur l'aire de stationnement, afin de favoriser la perméabilisation des sols pour l'infiltration des eaux de ruissellement. Un bassin de rétention sera construit à côté du site. Il recueillera les eaux du projet après traitement par des séparateurs d'hydrocarbure. »



INSERTION DU PLAN MASSE SUR UNE VUE AERIENNE



Source : fond de carte Google Earth et traitement CONSEILS Maîtrise d'Œuvre.

« Concernant l'accessibilité du site, elle sera optimale pour les véhicules de la clientèle et les camions de livraison, car un carrefour giratoire sera construit sur la RD 7, puis un second à l'intérieur du site.

Celui-ci permettra de différencier les flux selon les activités (station-service, station de lavage auront un accès spécifique, ainsi que l'accès à l'aire de stationnement, au Drive et aux réserves). Les piétons pourront accéder au site en toute sécurité, car les trottoirs existent déjà.

Le futur rond-point prend en compte la sécurité des piétons et des deux-roues (la RD 7 est longée par une piste cyclable). Un accès exclusivement piéton sera également réalisé depuis la RD 7. Sur le site, il sera créé deux cheminements spécifiques, un pour les piétons et un pour les vélos. Ils permettront d'atteindre la zone piétonne longeant les façades principales et l'abri deux roues (qui aura une capacité de 40 places).

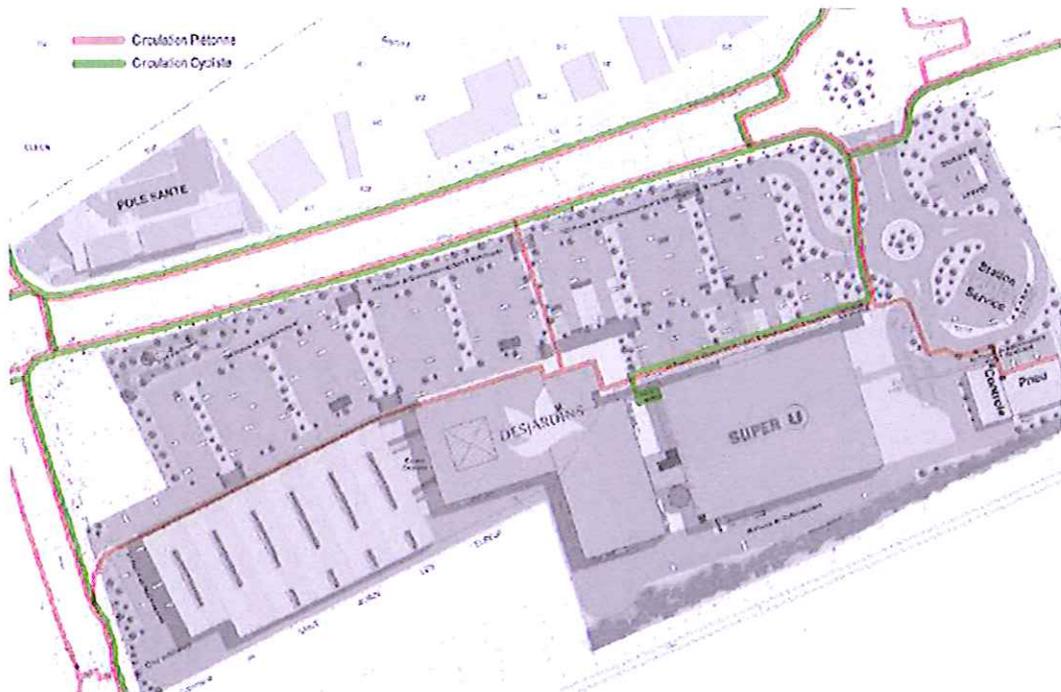
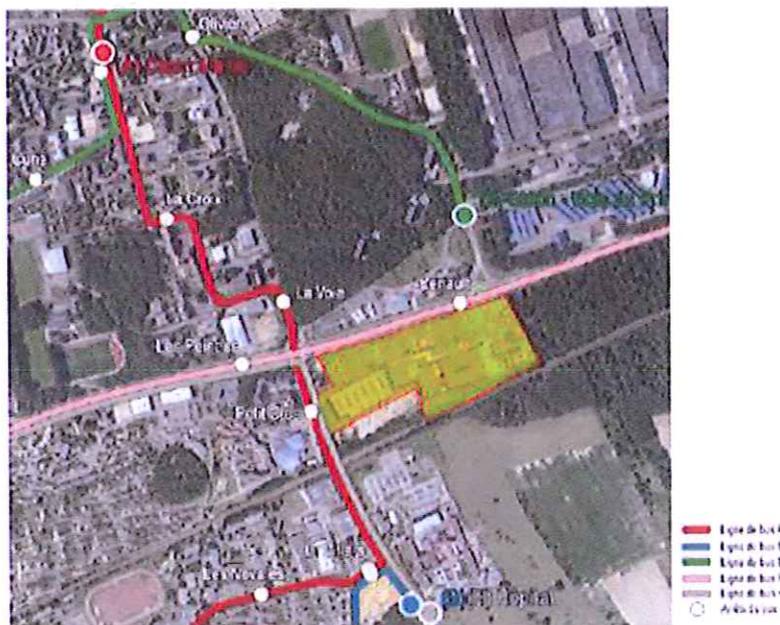


Schéma GEPPEC

Pour les transports en commun, le site du projet est bordé par plusieurs arrêts de bus, comme par exemple les arrêts « Renault » et « Petit Clos ».



Schémas d'organisation des dessertes Euclid/Eurotop

Concernant la participation à la vie locale de l'ensemble commercial, les deux enseignes choisies travaillent déjà avec des fournisseurs locaux.

Concernant le magasin super U, il disposera d'une surface de vente s'insérant parfaitement dans le concept actuel des magasins de cette enseigne.

Le futur magasin sera sous le concept « super U ». Il proposera une offre essentiellement alimentaire.

Ceux-ci bénéficient depuis plus d'une dizaine d'années, de la meilleure image et d'une forte attractivité auprès de la clientèle. Ce sont des magasins généralistes, devant répondre au mieux aux principaux besoins, tant alimentaires et non alimentaires de leurs clients.

Il sera également exploité par un commerçant indépendant, parfaitement intégré et impliqué dans la vie locale (associative, commerciale et sportive).

Concernant l'enseigne « Desjardins », il est à noter que la jardinerie Desjardins de Trouville-Alliquerville a été élue par les consommateurs, meilleure jardinerie indépendante de France pour la deuxième fois consécutive. Celle-ci travaille avec plus d'une centaine de fournisseurs locaux (produits horticoles, produits du terroir et autres). Le projet de CLEON renforcera ce partenariat. »

« Concernant la prise en compte des économies d'énergie dans le fonctionnement des bâtiments, les deux grandes surfaces alimentaires seront équipées :

- D'une Gestion Technique du Bâtiment, gérant les systèmes de ventilation, de chauffage, de rafraîchissement et l'éclairage ;
- D'une détection de mouvement au niveau des locaux sociaux, dégagements sanitaires ;
- Pour la jardinerie, d'une cuve de récupération d'une partie des eaux pluviales de toiture, qui après être récupérée et filtrée. Elle servira ainsi pour l'arrosage manuel des plantes (pas d'arrosage automatique).
- Un éclairage favorisant l'usage des LED. Pour la jardinerie, l'éclairage sera exclusivement en LED.
- Pour l'hypermarché : la récupération de la totalité de l'énergie produite au niveau de la condensation, pour alimenter, d'une part, le hors gel des réserves, et d'autre part, la préparation de l'eau chaude sanitaire ;
- Diverses presses correspondant aux divers déchets intégrées à une zone de tri des déchets. »

Avis des différents organismes sur le projet :

Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) en date du 28 Aout 2014.

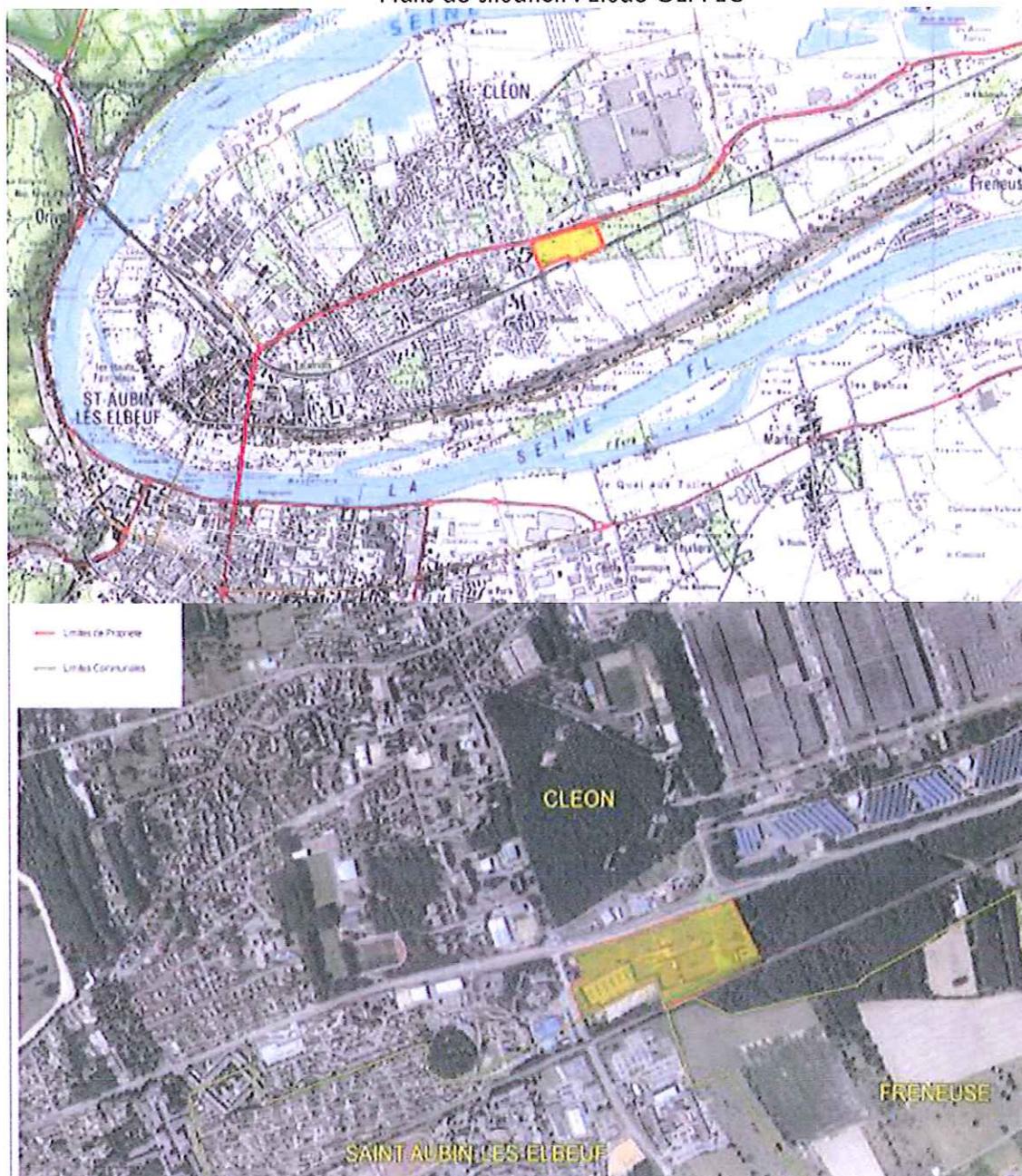
Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission de La CREA réunie en date du 15/12/2014 au titre de l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme.

La CREA a décidé « d'autoriser la demande d'exploitation commerciale sur les terrains concernés de la commune de Cléon, sous réserve de prise en compte par anticipation des dispositions de la loi ALUR pour le stationnement, et d'améliorer les cheminements piétons et cyclables vers les arrêts de bus, les quartiers d'habitation et les équipements publics situés à proximité de la zone. »

3. LOCALISATION DU PROJET

Le secteur de projet se situe le long du RD7, voie classée à grande circulation, en limite d'un secteur de développement économique et de la commune de Saint Aubin Les Elbeuf

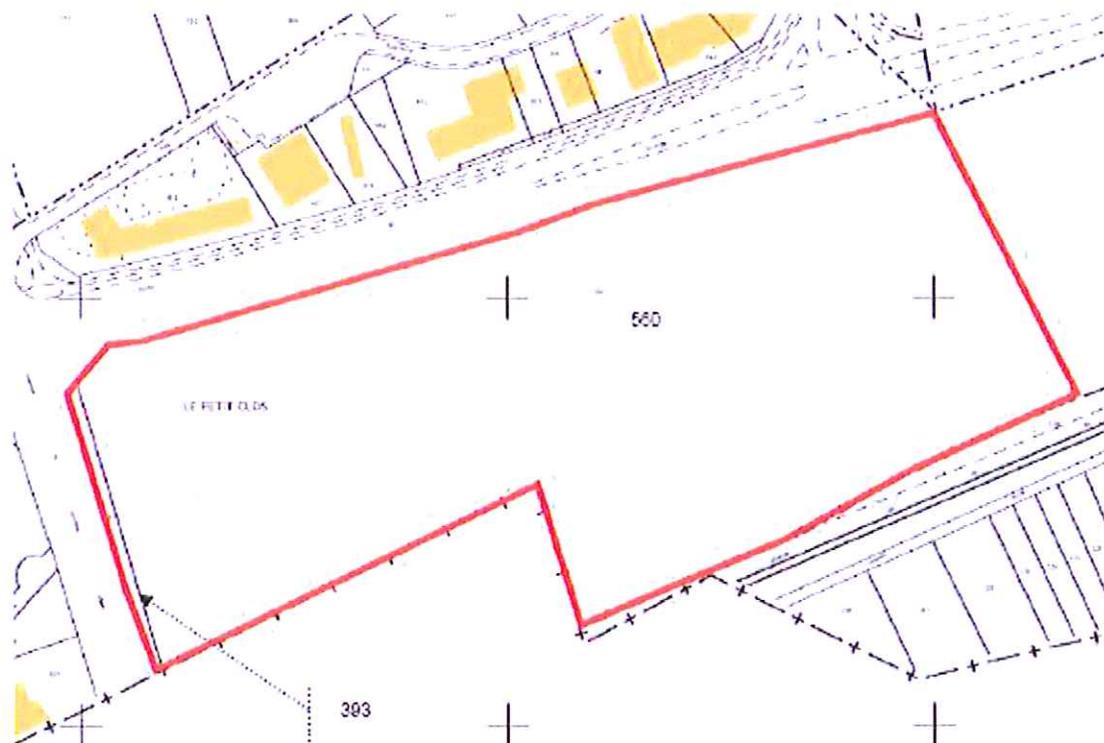
Plans de situation : Etude GEPPEC



Références cadastrales du projet : section : AH parcelles n°393 et 560

SECTION	PARCELLE	ADRESSE	CONTENANCE (m ²)
AH	393	Le Petit Clos	780 m ²
AH	560	Le Petit Clos	66 795 m ²
		TOTAL	67 575 M ²

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL :



Visuel : études menées par GEPPEC

Le projet occupera une surface de 65 480 m² sur les 67 575 m² du terrain.
Une partie du terrain actuel servira à la réalisation du bassin de rétention dont la réalisation sera publique.



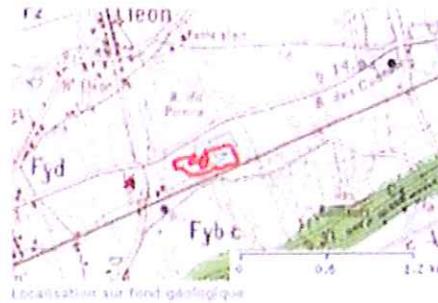
La future zone commerciale, s'inscrit au cœur d'une « métazone » d'activités économiques et de loisirs, et se trouve à proximité immédiate:

- De l'usine Renault (4.000 emplois)
- Des Parcs des Moulins I, II, III et IV (plusieurs centaines d'emplois) et Souday
- Du centre Hospitalier Intercommunal d'Elbeuf-Louviers-Val-de-Reuil (1.500 emplois et 210.000 visiteurs transitant principalement par la RD7)
- De la future Zone d'Aménagement Economique des coutures (périmètre d'étude de près de 80 hectares dont un aménagement dans une phase 1 de 12 hectares pouvant offrir 8 hectares de surfaces cessibles et environ 500 emplois et une réflexion sur un aménagement à long terme pouvant offrir jusqu'à 1000 emplois complémentaires) - Projet de la Métropole
- Du complexe Piscine - Patinoire de la Métropole
- Situé à proximité des principales zones d'habitats de la commune, le projet de centre commercial doit apporter une réponse adaptée aux besoins des Cléonnais, aux usagers des services publics et aux employés des entreprises.



Localisation du secteur de projet (Source Eurotop)

Le projet se développe sur un site exploité en carrière dans les années 50 puis abandonné avant d'être remblayé ces douze dernières années dans le cadre d'une convention signée par la ville avec une entreprise de Travaux Publics, convention validée par la DREAL.
Le site ne constitue pas un site exploité par l'activité agricole



Localisation de la carrière à ciel ouvert selon le BRGM (identifiant d'exploitation 15060).

Dans le cadre des études réalisées par le porteur du projet, des études techniques ont été menées au niveau de la carrière et il est prévu la réalisation d'une dalle porteuse sur une série de micro pieux.

Protections naturelles et incidence du projet sur Natura 2000

Le site de projet n'est pas localisé dans le périmètre d'une protection naturelle de type Natura 2000, site classé ou ZNIEFF.

Néanmoins, un secteur Natura 2000 touche le territoire communal (FR2302006 - Iles et berges de la Seine en Seine-Maritime Directive Habitat). Il concerne également les communes de Belbeuf, Freneuse, Gouy, Oissel, Orival, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Étienne-du-Rouvray, Saint-Pierre-lès-Elbeuf, Tourville-la-Rivière. Plusieurs îles protégées Natura 2000 sont situées au niveau de la Seine mais à plus de 1 km du site d'implantation de la zone économique.

Description du site

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	39%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	21%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	19%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	13%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	8%

Concernant la vulnérabilité du site, il est indiqué dans la fiche Natura 2000 « Etant donné la très forte pression anthropique existant sur la Seine - aménagements pour la navigation, urbanisation, industrialisation, agriculture intensive,...- les habitats d'intérêt communautaire possèdent dans cette partie du fleuve un caractère relictuel. Ils constituent les ultimes éléments de l'hydrosystème "Seine", dont la survie dépend des derniers espaces de "liberté" que possède le fleuve. La plus grande vulnérabilité vient des risques d'aggravation de l'artificialisation, avec de nouveaux aménagements, des nouveaux calibrages, une stabilisation encore plus grande des niveaux d'eau; ceci afin d'améliorer la navigabilité du fleuve. Par ailleurs, la qualité de l'eau peut encore constituer un facteur limitant pour les formations végétales, notamment aquatiques. Enfin, les annexes et secteurs à facies lentique sont menacés par le développement d'espèces invasives comme la jussie, déjà présente sur le site. »

Incidence du projet par rapport à Natura 2000

La directive européenne du 27 juin 2001, qui a été transposée dans le droit français par l'ordonnance du 3 juin 2004, impose le principe selon lequel certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets d'aménagement soumis à étude d'impact, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 précise que les PLU qui permettent des travaux ou aménagements dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000 sont soumis à l'obligation d'une évaluation environnementale telle qu'évoquée dans les articles L 121-10 à L 121-15 et R 123-2-1 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité avec déclaration de projet est dispensée d'évaluation environnementale si elle:

- n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000;
- ne change pas les orientations définies par le PADD;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, il est donc nécessaire d'apporter la preuve d'une absence d'incidences notables de sa mise en œuvre sur le site Natura 2000.

- Le projet de mise en compatibilité avec Déclaration de Projet concerne une activité non nuisante vis-à-vis des milieux et espèces concernées par la zone Natura 2000 (il ne s'agit pas d'une activité industrielle). En outre, les sites Natura 2000 sont localisés en dehors et à distance des espaces urbanisés et du site de projet.
Pour information, le porteur du projet GEPPEC a par ailleurs questionné l'autorité environnementale par la procédure dite de cas par cas pour la dispense d'étude d'impact. Celle-ci a répondu en date du 2 avril 2015 qu'à la lecture des éléments fournis « le terrain d'assiette ne présente pas de sensibilité environnementale particulière et qu'il est éloigné des sites Natura 2000 (...) et que les impacts de ce projet sur le milieu et la santé publique ne devraient pas être notables ». Aussi ; le projet d'aménagement d'une zone commerciale - zone d'activité du Petit Clos n'a pas été soumis à étude d'impact.

Localisation des sites Natura 2000 par rapport au site étudié



En outre, le projet de mise en compatibilité du PLU :



Zone Natura 2000 îles et berges de la Seine



Zone Natura 2000 FR2312003-Terrasses alluviales de la Seine (localisée sur Criquebeuf sur Seine et St Pierre les Ellbeuf)

- ne change pas les orientations définies par le PADD;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

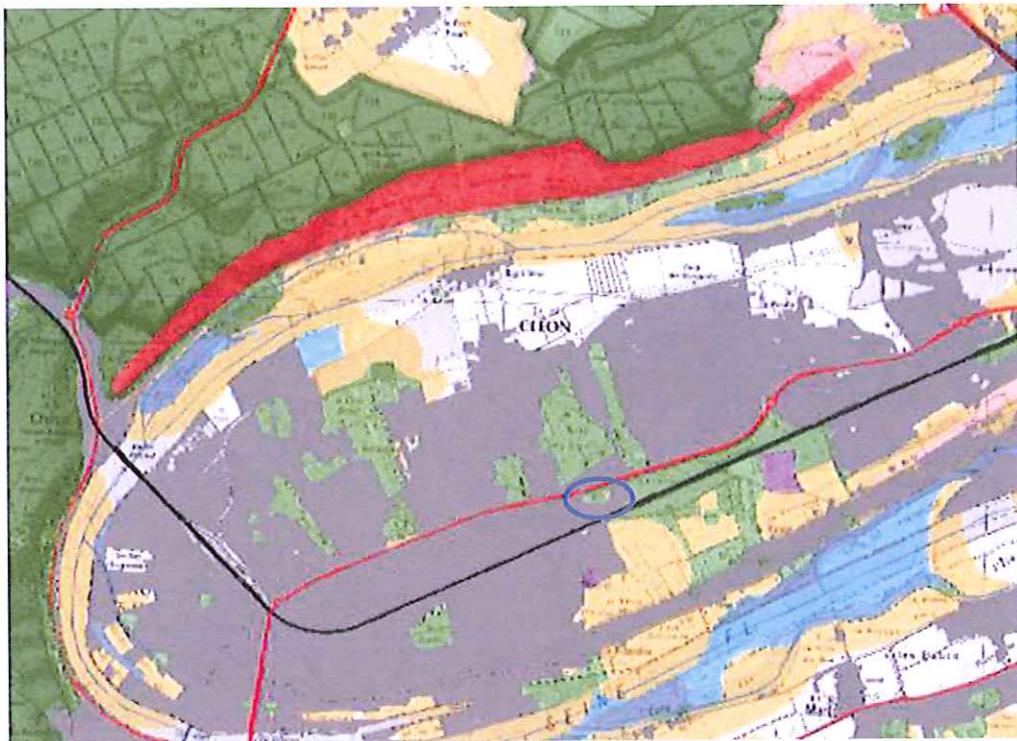
> Sur ce dernier point, le projet est prévu sur une zone de carrière ne présentant pas d'intérêt paysager. Le projet de mise en compatibilité permettra même par le parti paysager envisagé de renfoncer et compléter la trame verte. Des mesures ont par ailleurs été définies à la suite de l'étude L111-1-4 pour affirmer le parti architectural et urbanistique et prendre toutes les mesures vis-à-vis de la sécurité routière. Le règlement de la zone 3AUe a ainsi été modifié en conséquence et des orientations d'aménagement et de programmation ont été inscrites dans le PLU afin que le projet permette un aménagement de cette entrée de ville.

En conclusion, le projet n'a aucun rapport avec le milieu fluvial (site protégé en partie par Natura 2000). En outre, le projet, par la nature de ses activités commerciales et la distance aux îles protégées, n'affecte pas de manière significative la zone Natura 2000. Enfin, il ne modifie pas le PADD, les zones A et N, et les espaces boisés classés, l'évaluation environnementale ne s'avère donc pas nécessaire.

Caractéristiques naturelles du site dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute Normandie

Le SRCE adopté par arrêté préfectoral du 18/11/2014 identifie sur le site d'étude :

- Un Corridor sylvo-arboré pour espèces à faible déplacement : il est indiqué dans le SRCE que « tous les milieux boisés, (...) constituent des éléments supports aux déplacements et à l'accueil des espèces de cette trame. (...) Le maintien d'un maximum de haies existantes et encore plus lorsqu'elles forment un réseau est nécessaire au maintien de la continuité au sein de la sous-trame sylvo-arborée. Aujourd'hui, étant donné la situation actuelle de la Haute Normandie en terme de fragmentation des milieux, lorsqu'une destruction de haie est nécessaire pour des raisons diverses, la question de sa fonctionnalité et de son remplacement doit être abordée, en particulier dans les corridors identifiés. La restauration passe par la plantation de nouvelles haies, bosquets ou autres alignements d'arbres. (...) »



Site de projet

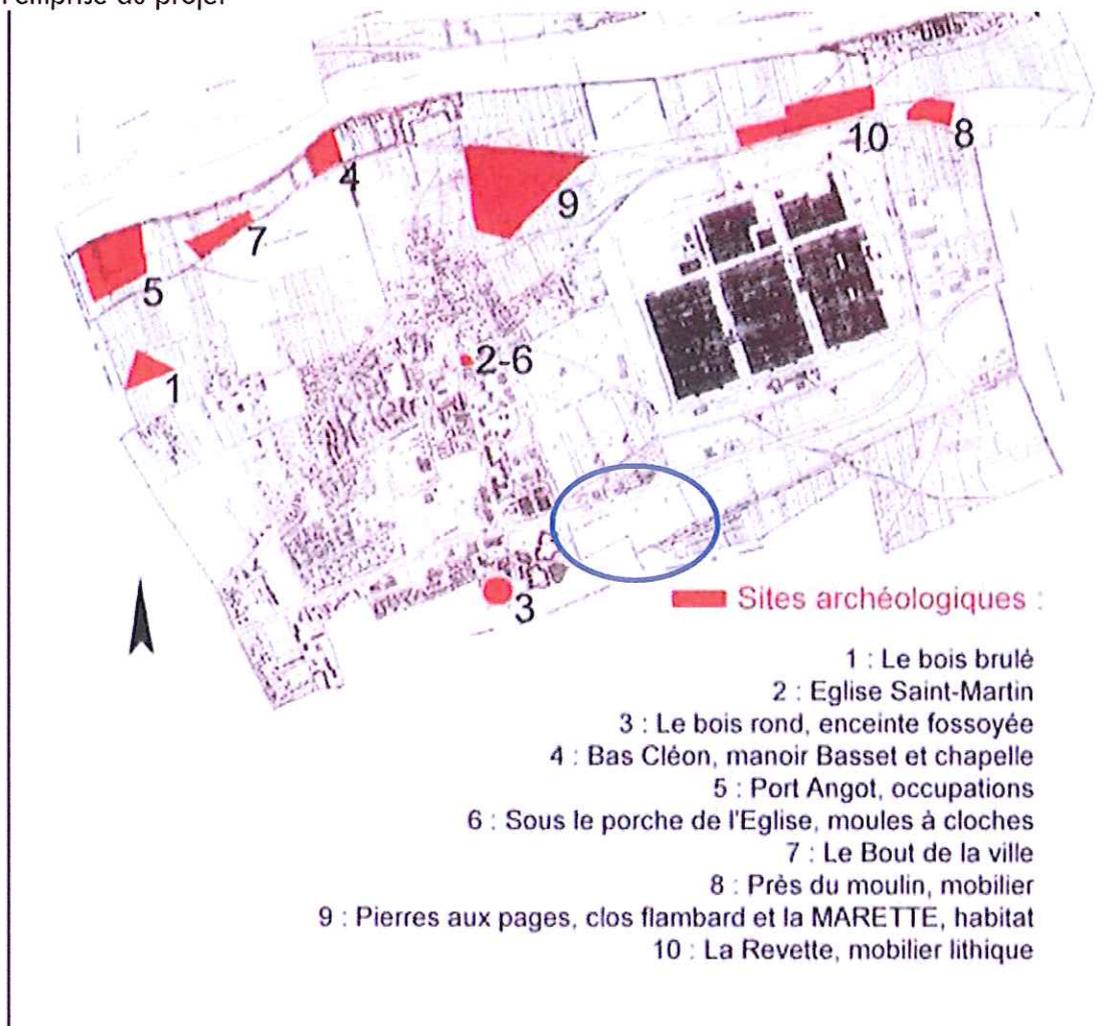
- Même si le SRCE identifie une trame arborée sur le site, il est important de signaler que le site est constitué d'anciennes carrières, vierges de tout boisement. Seuls les pourtours du secteur s'avèrent boisés.



Visuel GEPPEC

- Si le projet prévoit une suppression d'une partie de la trame arborée, il conviendra donc de recréer un réseau de plantation d'arbustes ou arbres autour et à l'intérieur de la zone.
- Des ruptures de corridors écologiques constituées des zones déjà urbanisées, de la RD7 au nord de la zone et la voie ferrée au sud de la zone

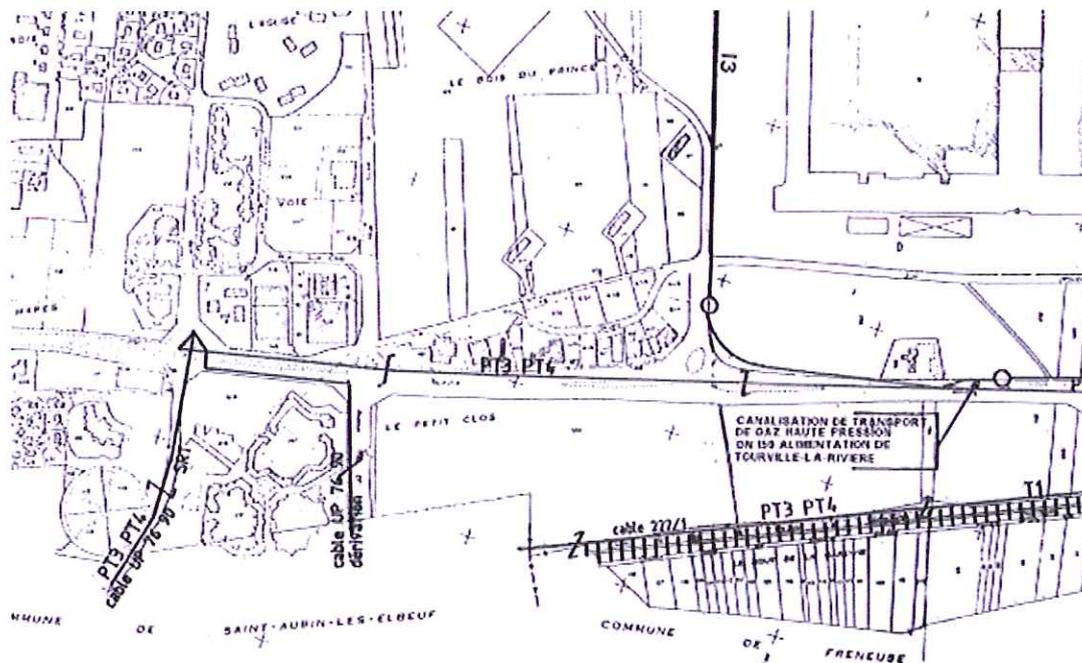
Archéologie : le rapport de présentation du PLU n'identifie pas de site archéologique sur l'emprise du projet



Sources PLU de Cléon



Servitudes



LEGENDE SERVITUDES	
 Halage Marchepied	EL3 Servitudes de halage et de marchepied Conservation du domaine public fluvial
	I3 Servitudes relatives à rétablissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
	I4 Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques
	PT3 PT4 Servitudes relatives aux réseaux et aux lignes de télécommunication
	T1 Servitudes relatives aux voies ferrées

Le secteur est bordé par :

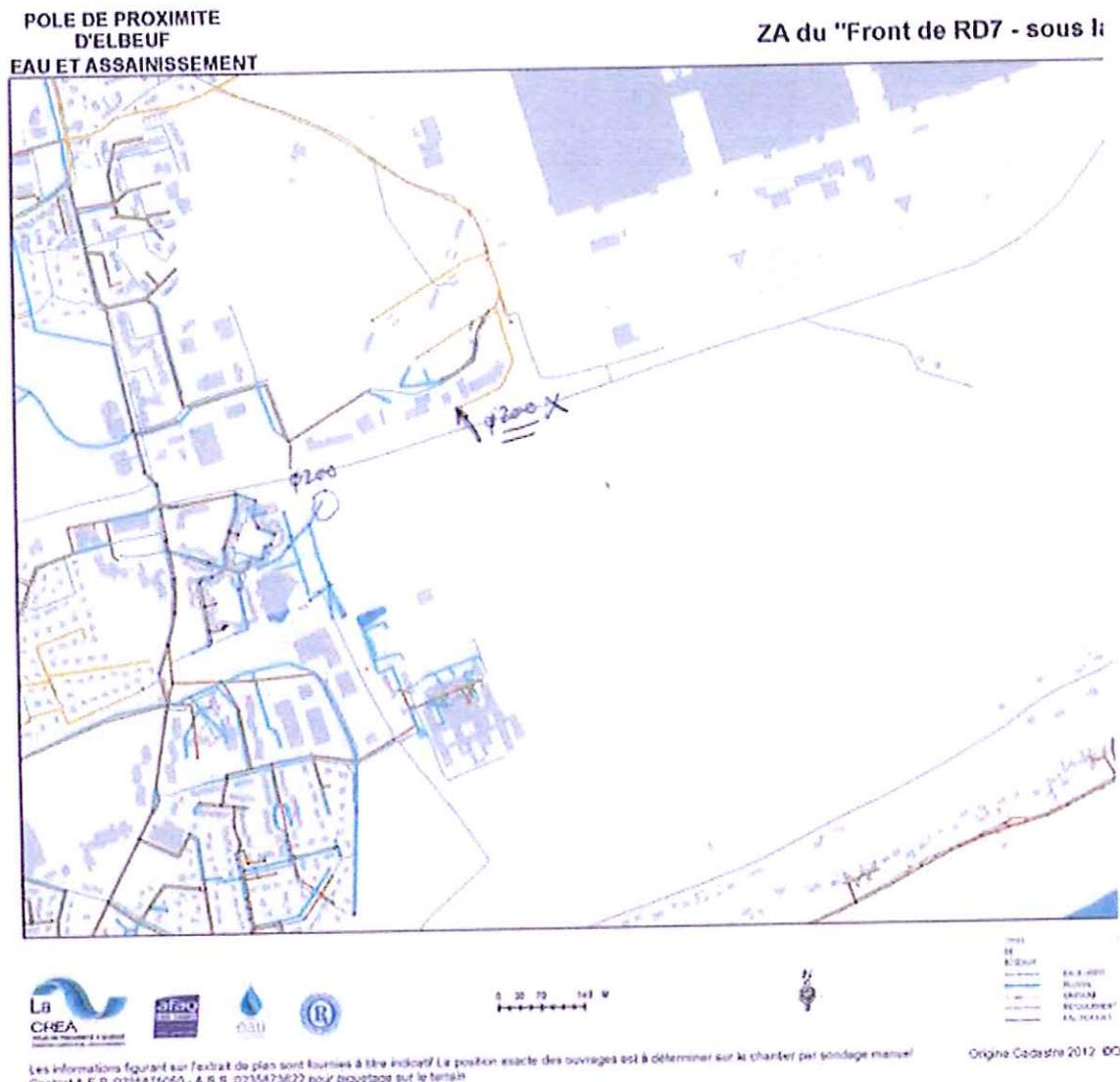
- une servitude PT3- PT4 au nord, le long du RD7
- une servitude PT3-PT4 en limite Sud du secteur de Projet;
- un câble de dérivation à l'ouest

Desserte en réseaux de l'opération

Gestion des eaux pluviales de l'opération : il n'existe pas de réseau eau pluviale au droit de l'opération. La gestion des eaux devra donc être réalisée à la parcelle sous forme de drainage sous chaussée, en stockage/infiltration et hydraulique douce.

Eau Usée : la Métropole, interrogée à ce sujet a indiqué que le secteur peut être raccordé au réseau et que ce dernier est en capacité suffisante pour desservir la zone.

Eau potable : la Métropole, interrogée à ce sujet a indiqué que le secteur peut être raccordé au réseau et que ce dernier est en capacité suffisante pour desservir la zone.



Marron foncé : eau usée
Bleu : eau pluviale
Jaune/orangé : réseau unitaire

Etude Au Titre de l'Article L111-1-4 pour le traitement des entrées de ville

Le site d'implantation du projet est localisé le long d'un axe classé voie à grande circulation : le RD7. Une étude L111-1-4 a donc été réalisée par le BE Euclid/Eurotop.

Cet article stipule : qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».

Une telle étude a été réalisée et permet de réduire le recul par rapport au RD7. Cette étude est annexée au dossier de mise en compatibilité.

- **Prise en compte de la sécurité :** L'accès principal sera créé par un carrefour à giratoire à l'intersection de la RD7 et de la rue du Bois du Prince (permettant de garantir l'écoulement du trafic : 23116 véhicules jours en 2006) et de desservir les entreprises et les futurs projets d'activités portés par La Métropole. L'aménagement de la RD7 projeté par La Métropole est de transformer l'axe à grande circulation en axe urbain. Un accès secondaire à la zone sera réalisé à l'ouest. De manière à améliorer la sécurité et d'éviter de couper la voie, il servira principalement de sortie

- **Prise en compte des nuisances :**
A ce jour, les parcelles ne sont pas concernées par un risque de pollution ou technologique recensé dans le PLU ou sur le portail CARMEN de La DREAL.
Deux installations classées sont néanmoins localisées à proximité du secteur d'étude et correspondent au site Renault au nord Est et à l'Hôpital des Feugrais au Sud de la zone.



Site de projet

En termes d'activité future, les activités industrielles sont interdites sur la zone. Il ne sera donc pas généré de risque industriel ou de nuisances fortes vis-à-vis de la population riveraine.

Les prescriptions liées au bruit

La commune de Cléon est concernée par le classement de voies bruyantes.

Elles sont classées en catégorie 3 pour la RD7 et la voie ferrée Serquigny-Oissel, soit une largeur affectée par le bruit de 100 mètres.

L'article 3 de l'arrêté préfectoral rappelle que les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et n° 95-21 du 9 janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

L'étude L111-1-4 mentionne que l'aménagement d'un giratoire à proximité de l'entrée du bourg permettra d'inciter les conducteurs à ralentir et donc à diminuer les nuisances sonores qu'ils engendrent

Eaux pluviales : elles feront l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur L'Eau dans le cadre du permis de construire. Les eaux pluviales seront traitées sur le site au travers de divers dispositifs techniques.

➤ Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du Paysage

La zone d'activité constitue une entrée de ville, pour la commune de Cléon mais également pour la zone agglomérée d'Elbeuf.

Un des axes principaux de la réflexion a été porté sur la maîtrise de l'impact de l'urbanisation afin de requalifier la RD7 en véritable voie urbaine d'entrée de ville. Le

traitement général de l'ensemble de la zone devra permettre d'assurer son insertion dans l'environnement paysager à caractère urbain.

Afin d'assurer un accompagnement paysager qualitatif, contribuant à l'efficacité commerciale par la qualité du cadre de vie, l'aménagement de la zone devrait prévoir :

- des reculs des constructions de 50 m et 20 m minimum par rapport à la limite de la RD7
- un alignement d'arbres haute-tige et un réseau continu de haies basses/muret est imposé le long de la RD7 et sur la partie de la limite séparative Nord. Ces plantations serviront également à assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à "fermer" la zone sur elle-même ;
- des parcs de stationnement donnant sur le Nord seront traités de façon paysagère afin de diminuer leur impact. Il est prévu de les mutualiser autant que se peut. Au-delà de 60 places, ils seront séparés par des espaces paysagers gérant les eaux pluviales (nouveau paysagère par exemple) ;
- la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 15% de la surface non bâtie de la propriété;
- les dispositions minimales de plantation sur les parcs de stationnement sont : au moins 1 arbre à haute tige pour 5 places de stationnement et au moins 1 arbuste pour 2 places de stationnement;
- les talus boisés présents le long de la voie de chemin de fer, sur la partie Sud, peuvent être conservés.

Il faut noter également que de nombreuses prescriptions du règlement de la zone 3AUe influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages de l'opération d'aménagement. Dans le PLU, il est mentionné les éléments suivants :

- les constructions devront être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres ;
- l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la parcelle (art. 3AUe-9) ;
- la hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions, ne doit pas excéder 12 m maximum (art. 3AUe-10) ;
- les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment (art. 3AUe-11) ;
- pour l'aspect extérieur : interdictions des enduits imitant des matériaux; les bardages métalliques seront à ondes horizontales et de faible amplitude ; les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant (art. 3AUe-11) ;
- aires de stationnement pour les commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente des commerces, non comprises les surfaces de stationnement des poids-lourds (art. 3AUe-12);
- composition des espaces verts : 1 arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espaces verts et 1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts (art. 3AUe-12).

5. INTERET GENERAL DE L'OPERATION

5.1 Répondre aux besoins de la population environnante

L'offre commerciale sur le territoire communal de Cléon est limitée.

Elle se compose principalement d'un magasin alimentaire de type discount, et de commerces de proximité : un dépôt de pain, 2 salons de coiffures, 2 pharmacies, un bar tabac et petite restauration, 2 restaurants intégrés dans 2 chaînes hôtelières, un magasin de vêtement.

Les élus ont précisé dans le cadre de la mise en compatibilité que la demande exprimée par la population pour un élargissement de l'offre commerciale sur la commune est forte. Aussi, le projet permet de développer une polarité commerciale de type supermarché sur la commune qui dispose aujourd'hui seulement de commerces isolés. La volonté de la commune étant également de renforcer son commerce de centre-ville, ce projet devra s'inscrire en complémentarité

En outre, le projet permettra de renforcer l'emploi sur la commune : la zone générera une centaine d'emplois directs (50 pour le supermarché et 50 pour la jardinerie) et permettra donc d'offrir une diversité dans l'accueil d'activité économique.

L'offre de commerce sur la commune de Cléon est limitée et ne permet pas de répondre à tous les besoins de sa population (5 300 habitants en 2012) et des populations riveraines (Saint Aubin Les Elbeufs : 8100 habitants en 2012 ; Freneuse : 929 habitants...) mais également de répondre aux besoins des actifs travaillant à Cléon (6466 emplois en 2011 dont plus de la moitié travaillent sur le site Renault Cléon localisé en limite nord du site de projet).

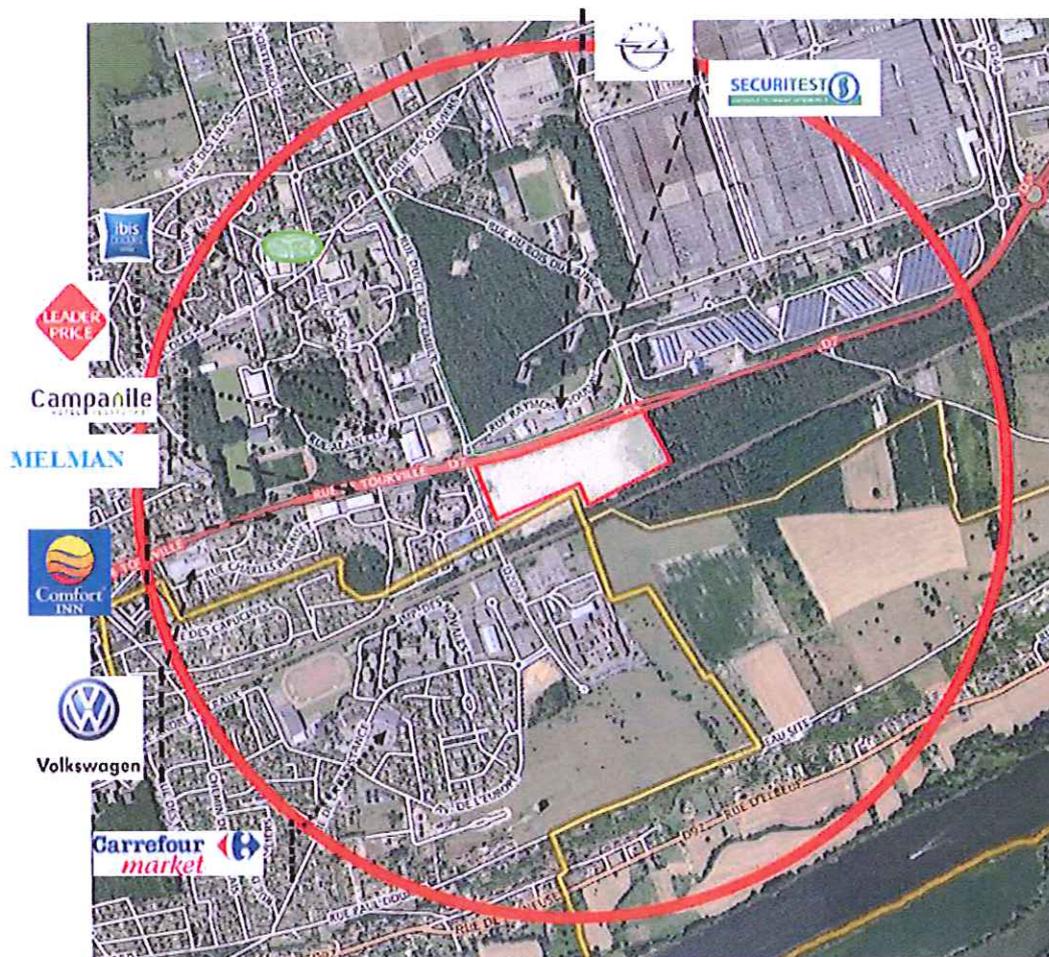
L'offre commerciale sur ce secteur de la boucle de Seine est limitée et ce projet permet de regrouper sur un même site des activités dédiées à l'alimentaire, la jardinerie et l'automobile. Ce projet participera à la revitalisation de l'axe de la RD7, axe de développement le long duquel de nombreux projet sont portés par la commune et la Métropole. Pour la jardinerie et l'automobile, l'aire de chalandise est même bien plus importante que pour l'alimentaire et s'effectue au niveau de la boucle de Seine

Pour leurs courses hebdomadaires, les habitants ou personnes travaillant à Cléon sont fortement dépendants des commerces localisés sur les communes limitrophes :

- à l'Est, la ville de TOURVILLE-LA-RIVIERE (5,5 Km), qui accueille un hypermarché CARREFOUR de 10263 m² et la zone commerciale du Clos des Antes et ses diverses enseignes dans l'habillement, la décoration, etc;
- à l'ouest, la ville de St Aubin les Elbeuf qui accueille un Carrefour Market (à environ 3 km) et la ville d'ELBEUF, qui accueille un supermarché CARREFOUR MARKET de 2 250 m² , une jardinerie GAMM VERT de 953 m² (environ 4,5 Km)
- Au Sud, la ville de SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF (7,5 Km), qui accueille un hypermarché E. LECLERC de 9 199 m² et une jardinerie E.LECLERC de 5 250 m²

Pour la jardinerie, ce type d'offre se limite en effet à deux équipements localisés de l'autre côté de la Seine : Elbeuf (dans un îlot qui doit se densifier dans le cadre de la réalisation de la ZAC Marignan) et Saint Pierre les Elbeuf.

Localisation des activités commerciales situées dans un rayon de 1 KM par rapport au site de projet (sources : Etude CDAC Geppec)

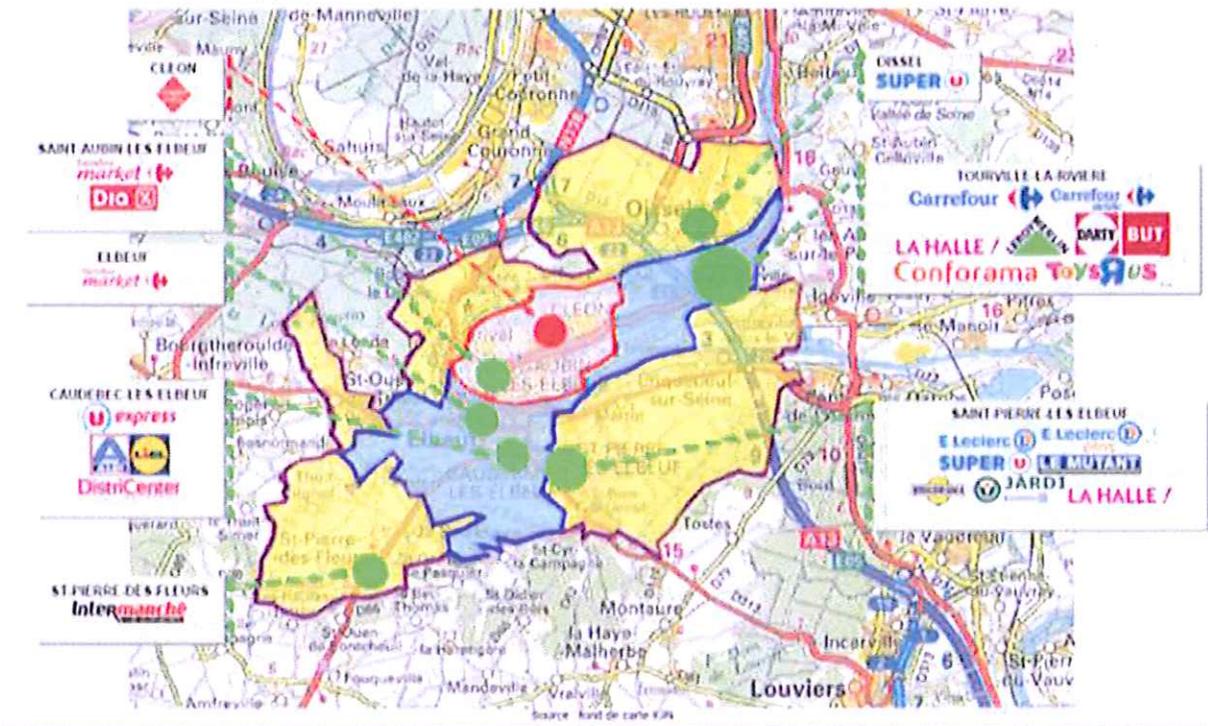


Source : Geoportail.fr



Secteur de concentration de commerces de proximité et de services

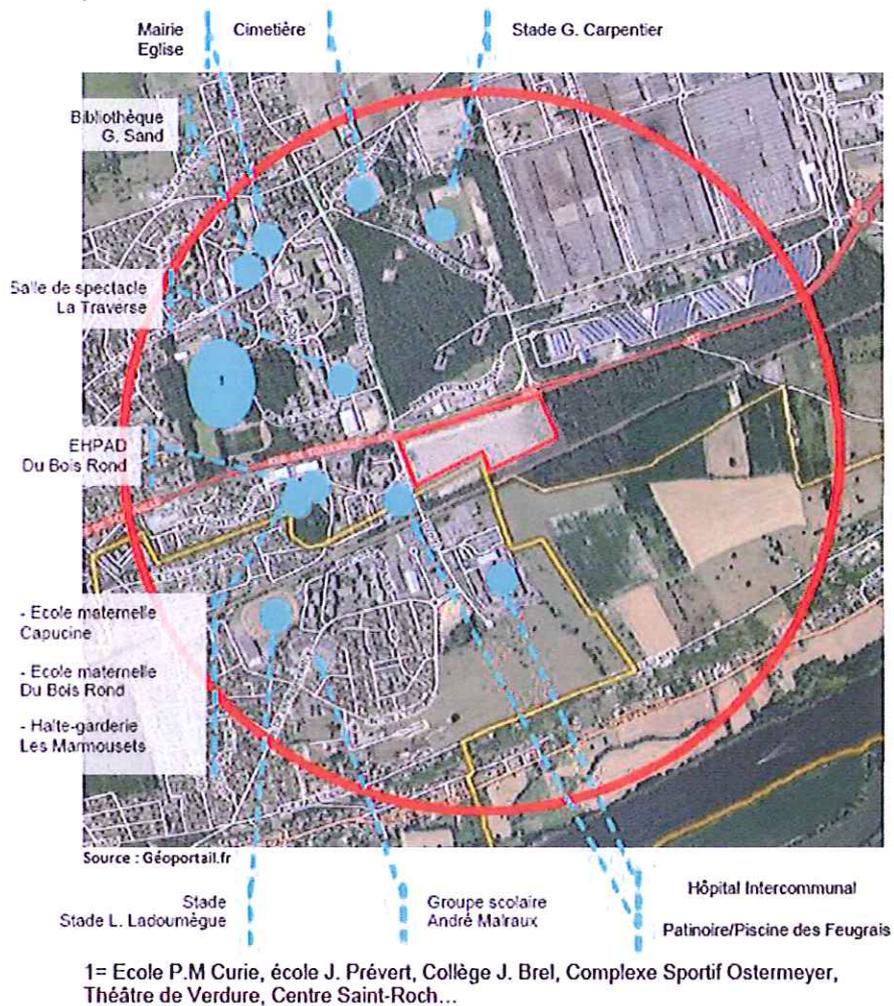
Carte de localisation des principaux pôles commerciaux présents sur la zone de chalandise



Visuel GEPPEC

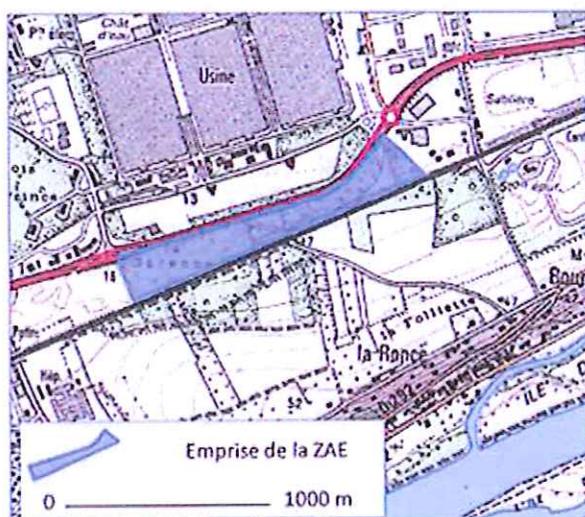
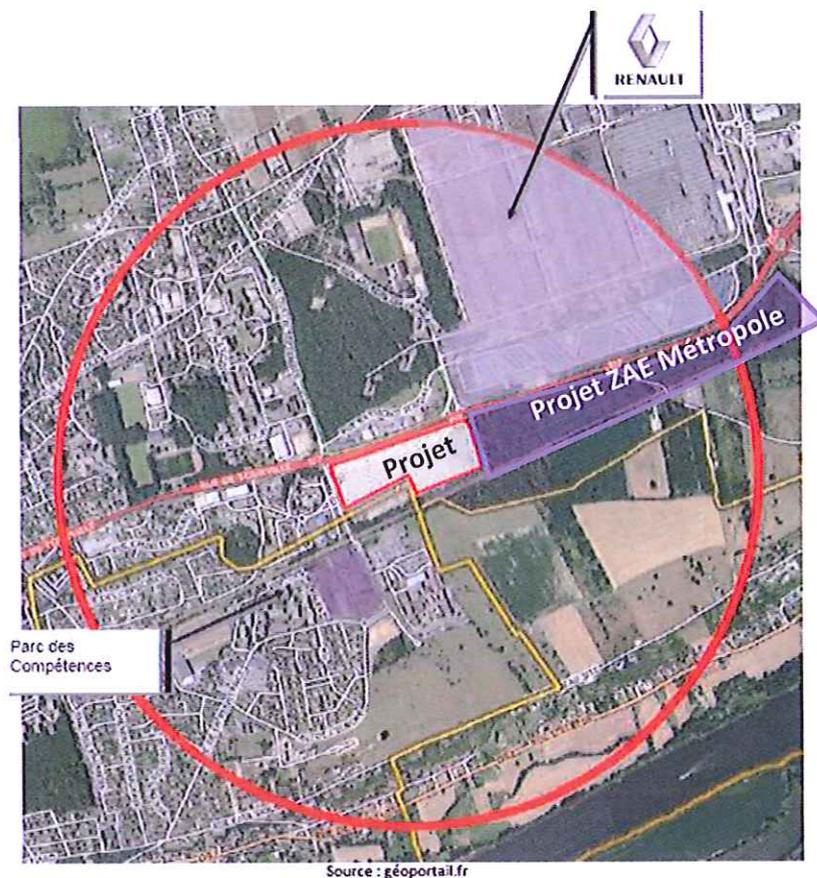
Intérêt Général de l'opération vis-à-vis de sa position à proximité des lieux de services et d'habitat de Cléon

Le secteur du projet est intégré à la tache urbaine, il se situe à proximité des pôles de vie de la commune de Cléon et des environs. La Mairie de Cléon et les équipements centraux, l'Hôpital des Feugrais (210 000 visiteurs par an/1500 emplois), la patinoire/piscine, sont situés à moins de 500m du site de projet. Les utilisateurs de ces différents services pourront utiliser cette surface commerciale.



Visuel GEPPEC

Au niveau des activités, l'Usine Renault (4000 emplois), le Parc des Compétences, le projet de zone d'activités économique porté par la Métropole le long du RD7 (au stade de l'avant-projet, il était prévu 1560 emplois sur les 43 ha de l'opération), jouxtent également le secteur de projet. Ces secteurs d'emplois représentent également un potentiel de clientèle pour les différentes enseignes du secteur de projet.



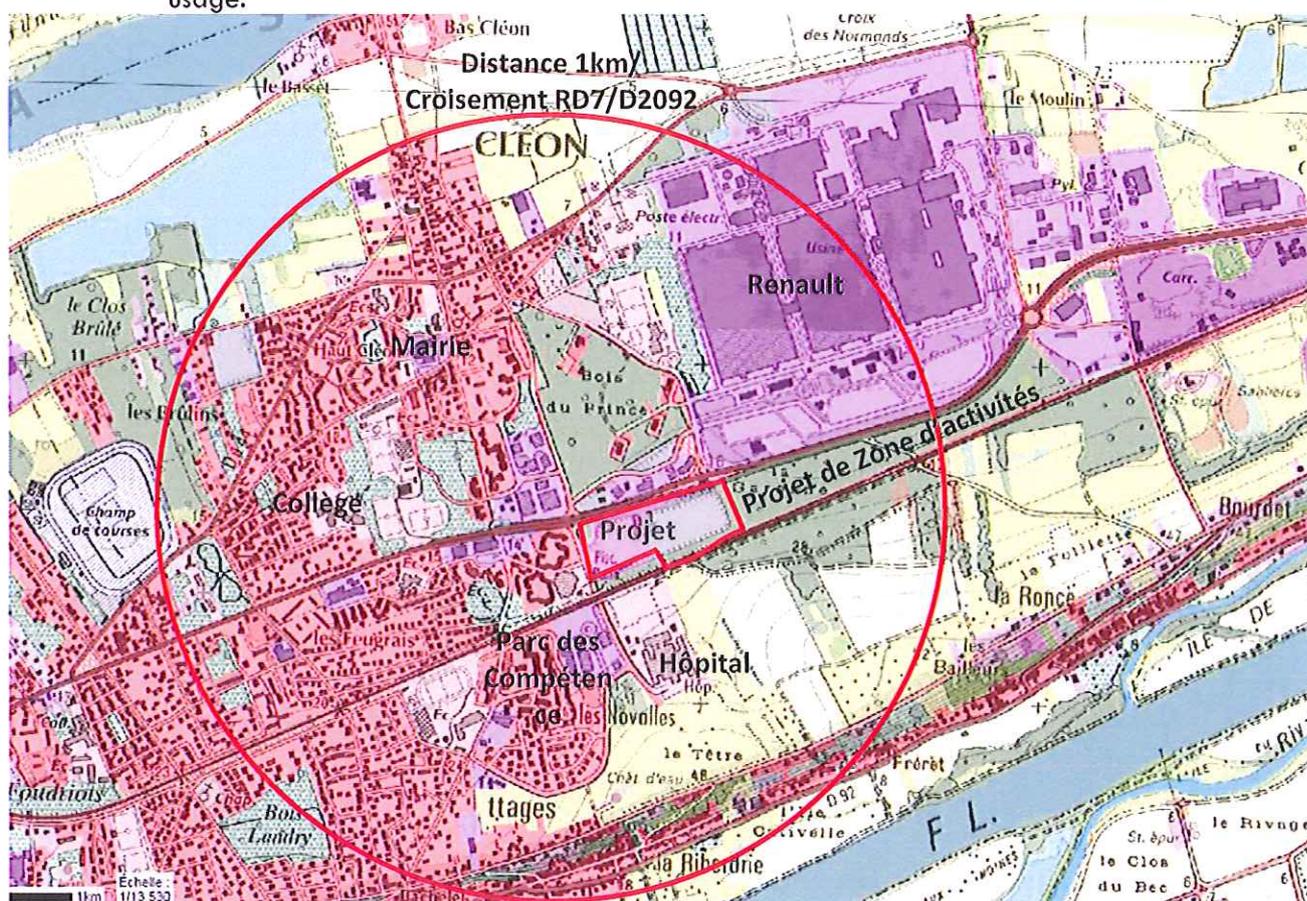
Emprise du projet de la ZAE porté par la Métropole (visuel Métropole)

Le secteur est également situé à proximité de nombreux quartiers d'habitat représentés en rouge sur la carte ci-dessous :

- Habitat collectif en limite ouest du projet (rue du Petit Clos)
- Quartier résidentiel du centre bourg de Cléon
- Quartier des Feugrais localisé à moins d'un kilomètre
- Quartier des Novalles sur la commune de Saint Aubin Les Elbeuf

Les trois quarts de la population de la commune de Cléon résident ainsi à moins d'un kilomètre du futur projet commercial. Le projet s'inscrit donc dans un tissu urbain dense ce qui permet d'envisager une fréquentation du site par des ménages installés à proximité et de réduire ainsi les déplacements automobiles.

Notons que les autres secteurs de projet d'accueil d'activités économiques prévus le long du RD7 (ZAE des Coutures, et du Moulin 1 à 4) ne disposent pas d'une telle proximité des zones d'habitat. D'ailleurs, ces différents secteurs de projets ne sont pas dédiés à l'implantation commerciale puisque que le règlement applicable y interdit cet usage.



Tous les quartiers d'habitats se situent à moins d'un kilomètre du secteur du projet. Les habitants pourront donc rejoindre aisément le secteur de projet commercial à pied ou en vélo (voir P6 les possibilités de desserte de la zone notamment en vélo) d'autant plus que le projet prévoit la réalisation d'une quarantaine d'emplacements vélos et de pistes cyclables à l'intérieur de la zone. Pour les piétons, ils pourront utiliser les nombreux trottoirs le long des voies pour se rendre sur la zone commerciale (toutes les rues de Cléon étant pourvues de tels dispositifs), utiliser les accès piétons et à l'intérieur de la zone, ils pourront utiliser les cheminements qu'ils leur sont dédiés.

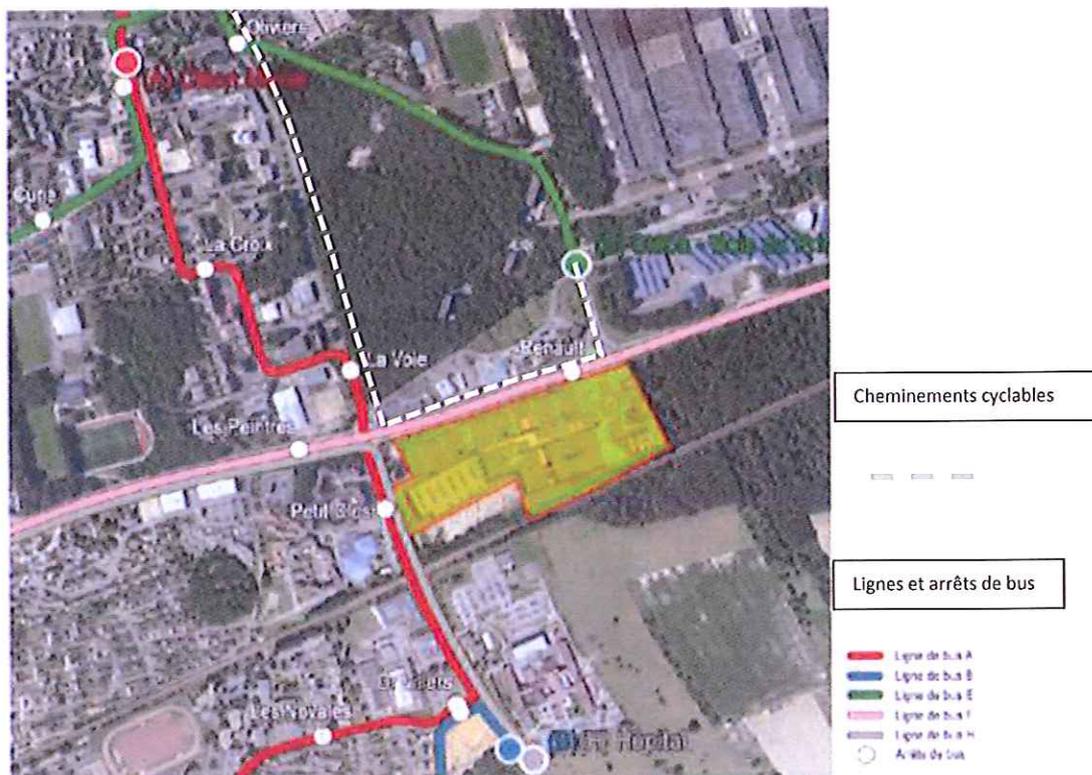


Extraits de plan Masse montrant le principe de répartition des modes, GEPPEC



Justification au regard des grands principes Législatifs

D'une manière générale, le confortement du commerce sur la commune de Cléon, doit permettre de réduire les déplacements motorisés en direction des commerces situés hors communes et donc de réduire les gaz à effet de serre. Les distances entre les lieux de résidents ou salariés de Cléon et les nouveaux commerces seront donc moins importantes qu'auparavant et ils auront également la possibilité de s'y rendre en mode doux (vélo/piéton), en transports en communs. D'autant plus que la zone est longée par deux lignes de bus et un cheminement cyclable desservant le secteur.



Ce projet s'inscrit donc dans le cadre réglementaire issu du Grenelle portant sur le développement durable, sur la préservation de l'environnement et en particulier sur la maîtrise des émissions de Gaz A effet de Serre.

Justification au regard de la politique communautaire de la Métropole Rouen Normandie

Le DOO du SCOT de la Métropole Rouen Normandie arrêté en octobre 2014, mentionne « Les commerces dans les cœurs d'agglomération sont d'importants vecteurs d'attractivité qui sont préservés et confortés, notamment au regard des grands pôles commerciaux périphériques. (...). Le centre-ville d'Elbeuf, aujourd'hui fragilisé, est à revitaliser. »

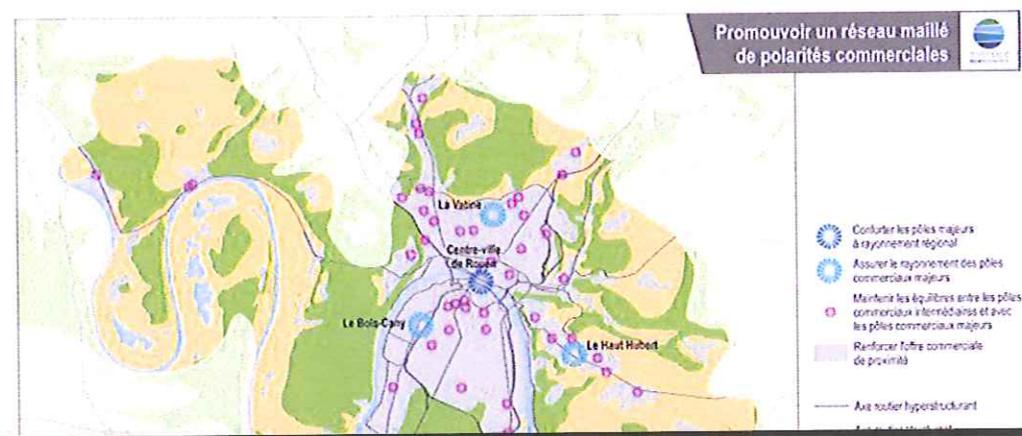
Dans le SCOT, Cléon fait partie des secteurs où l'offre commerciale de proximité doit être renforcée.

Le projet commercial de Cléon correspond à une création d'un nouveau pôle de rang intermédiaire, défini par la présence d'un magasin généraliste complété d'enseignes spécialisées, d'une galerie marchande ou de commerces de proximité, et jouant un rôle important dans le maillage commercial de l'agglomération.

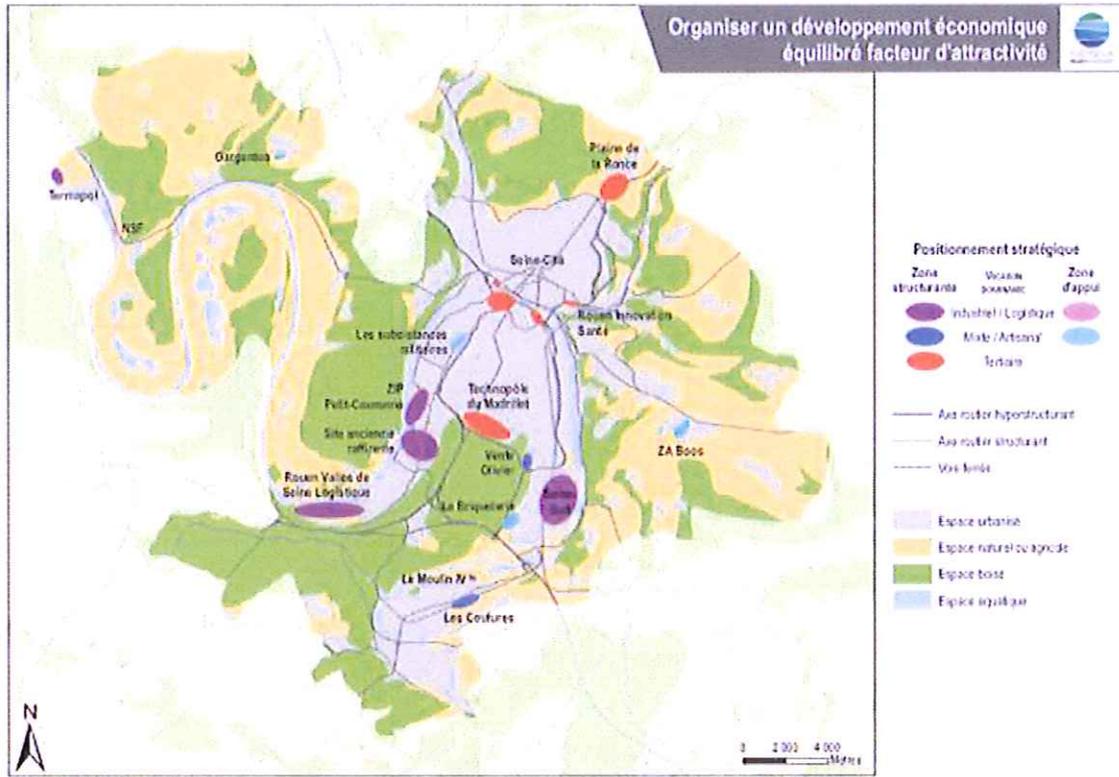
Le SCOT indique que la création de pôles commerciaux intermédiaires n'est possible qu'en l'absence d'un pôle commercial existant dans la commune concernée et sous réserve d'une desserte par une ligne de transport en commun régulière (p.82 du projet de DOO), ce qui est le cas à Cléon : il n'y a actuellement aucune polarité commerciale existante sur la commune et le site du projet est desservi par 2 lignes de bus régulières.

De plus, le projet s'inscrit dans la continuité du tissu urbain comme le préconise le SCOT.

Ainsi, le projet ne va pas à l'encontre des orientations du SCOT, celui-ci laissant la possibilité de créer des pôles intermédiaires sous certaines conditions auxquelles répond le projet de Cléon.



EXTRAIT : DOO du SCOT



EXTRAIT : DOO du SCOT

Le site de projet se situe en continuité du projet de ZAE de La Métropole intitulé les coutures sur la carte ce dessus extraite du DOO du SCOT Rouen Normandie

4.2 Répondre aux besoins des communes limitrophes

Le projet de création de surface alimentaire mais surtout de surfaces dédiées à l'automobile et à la jardinerie s'inscrit également dans un territoire plus vaste que celui de la commune et doit permettre de répondre aux besoins des communes limitrophes. Les études de chalandise menées par la société GEPPEC précisent que ce projet s'inscrit dans une zone de chalandise comprenant lors du recensement de 2011, 74 590 habitants répartis sur 17 communes dont:

- 10 communes du département de la SEINE-MARITIME (soit 65 173 habitants) ;
- 7 communes du département de l'EURE (soit 9 417 habitants).

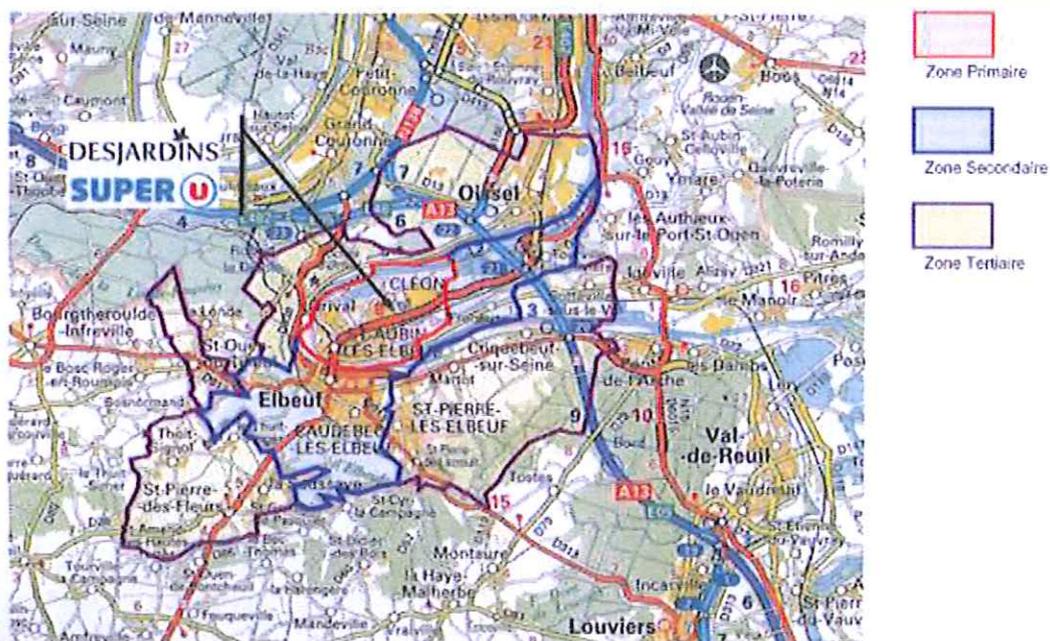
La zone de chalandise du projet a été découpée en 3 sous-zones:

- 2 communes en Zone Primaire : 13 583 habitants (2011), soit 18,21% de la population de la zone de chalandise;
- 4 communes en Zone Secondaire : soit 30 099 habitants (2011), soit 40,35% de la population de la zone de chalandise;
- 11 communes en Zone Tertiaire et 30 908 habitants (2011), soit 41,44% de la population de la zone de chalandise.

DPT	VILLES DE DEPART	SITE DU PROJET	MN	KM
ZONE PRIMAIRE				
76	Saint-Aubin-lès-Elbeuf	76410 CLEON	4	3
ZONE SECONDAIRE				
76	Freneuse	le petit clos rue de Tourville 76410 CLEON	5	3,5
76	Tourville-la-Rivière		5	5,5
76	Elbeuf		7	4,5
76	Caudebec-lès-Elbeuf		9	5
ZONE TERTIAIRE				
76	Oissel	le petit clos rue de Tourville 76410 CLEON	8	7,5
76	Sotteville-sous-le-Val		9	8
27	Criquebeuf-sur-Seine		9	10
27	Martot		11	12
76	Orival		13	7
76	Saint-Pierre-lès-Elbeuf		14	7,5
27	Le Thuit-Anger		14	7,5
27	Saint-Ouen-du-Tilleul		15	9
27	La Saussaye		16	9
27	Saint-Pierre-des-Fleurs		16	10
27	Le Thuit-Signol		18	10

Source : Viamichelin, Octobre 2014.

CARTE DE LA ZONE DE CHALANDISE



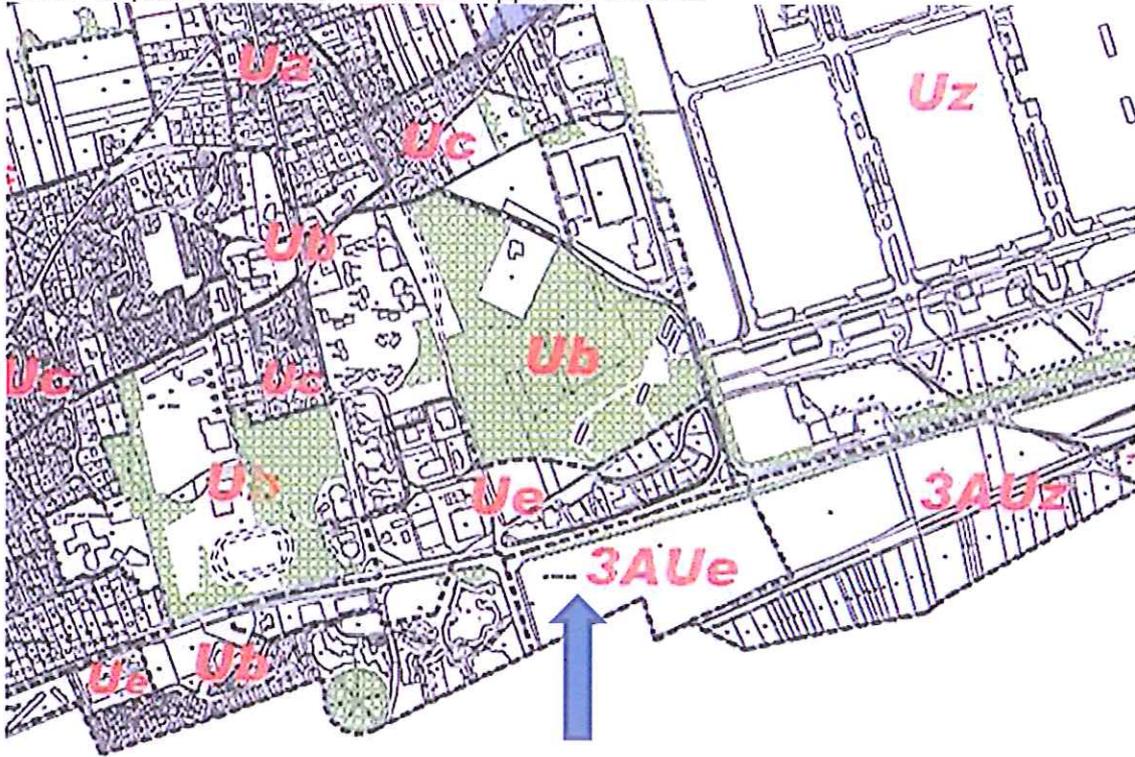
GROUPEMENT D'ETUDES POUR LA PROMOTION ET LA CONSTRUCTION
RUE DU BOIS ROND - LE PARC DES COMPETENCES
76410 CLEON

55

6. CLASSEMENT DU SECTEUR DANS LE PLU

Le secteur de projet est situé en zone 3AUe du Plan Local d'Urbanisme, zone dédiée aux activités tertiaires et commerciales,

Extrait du plan de délimitation en zone approuvé en 2010



Le règlement applicable à ce secteur 3AUe nécessite un aménagement de ses articles.

Il s'agit :

- De préciser le type de déchets interdits sur la zone (article 1)
- De remplacer le terme « SHON » en termes « surface de plancher » dans l'article 2 concernant les extensions de constructions autorisées et l'article 12 concernant le stationnement
- De réduire la zone inconstructible le long du RD7 (le long de cette voie l'article L111-1-4 s'applique et induit une modification de l'article 6 du règlement)
- De modifier le pourcentage minimum d'espaces verts et le nombre minimal de plantation à réaliser en fonction du nombre de places de stationnement (article 13)

En outre, une orientation d'aménagement et de programmation sera intégrée au dossier de PLU.

POINT1 : préciser le type de déchets interdits sur la zone (article 1)

Dans l'article 1 du règlement de la zone 3AUe, il est précisé le type de déchets interdits afin d'éviter tout déchets non liés aux activités autorisées dans la zone.

En effet, l'activité d'une telle zone commerciale produira des déchets mais ils seront liés à l'activité autorisée dans la zone.

En outre, dans le cadre du projet, la société Super U a mis en place un label pour la gestion de ses déchets. La société s'engage au traitement des déchets d'emballages, déchets alimentaires, déchets administratifs,... Certains déchets spécifiques font l'objet d'un ramassage direct par une société spécialisée.

Les cartons et les plastiques souples, après passage en presse, seront expédiés vers les professionnels du recyclage. Les magasins sont équipés de box de récupération, et de presses ou de compacteurs à carton et plastique. Les déchets profitent du retour des camions de livraison vides vers la centrale la plus proche du magasin. Les magasins sont équipés de presses à papiers.

Pour la société Desjardins tous les déchets verts sont compostés. Les animaux morts sont congelés et partent à l'équarrissage, et tous les autres déchets sont triés

POINT2 : remplacer le terme « SHON » en termes « surface de plancher » dans l'article 2 concernant les occupations des sols autorisées et l'article 12 concernant le stationnement

La réforme du permis de construire ayant supprimé la notion de « SHON », elle est remplacée par le terme surface de plancher dans les articles 2 et 12 du règlement de la zone 3AUe.

POINT3 : réduire la zone inconstructible le long du RD7 (le long de cette voie l'article L111-1-4 s'applique et induit une modification de l'article 6 du règlement)

Le règlement du PLU pour ce secteur 3AUe stipule « qu'en l'absence d'une étude d'impact, l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme doit s'appliquer le long de la RD7, soit un recul de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie. »

En effet, compte tenu de la localisation du projet le long de la RD7 (voie classée à grande circulation) et de la nécessité de revoir les marges de recul le long de cette voie dans le règlement du PLU, une étude au titre de l'article L111-1-4 a été réalisée par le Cabinet de Geomètre Eurotop en janvier 2013 et complétée en février 2015.

Cette étude prend en compte la sécurité, les nuisances, la qualité architecturale, paysagère et urbanistique du projet pour une intégration au territoire communal.

Cette étude L111-1-4 est intégrée au dossier de PLU.

Cette étude vise notamment à maîtriser l'impact de l'urbanisation.

Le parti d'aménagement vise à un traitement général de l'ensemble de la zone permettant d'assurer son insertion dans l'environnement paysager à caractère urbain.

Afin d'assurer un accompagnement paysager qualitatif, contribuant à l'efficacité commerciale par la qualité du cadre de vie, l'aménagement de la zone prévoit :

- des reculs des constructions de 50 ou 20m par rapport à la limite de la RD7 (cf. schéma des orientations d'aménagement)
- Des reculs des aires de stationnement, de circulation de 5m/ la limite de la RD7
- Des reculs par rapport à la rue Louis Villers et à l'emprise SNCF

En outre, un alignement d'arbres haute-tige et un réseau continu de haies basses/muret est imposé le long de la RD7 et sur la partie de la limite séparative Nord. Ces plantations serviront également à assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments, sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à "fermer" la zone sur elle-même ; (...) *Pour les autres dispositifs envisagés, il convient de se reporter à l'étude L111-1-4 en annexe de ce document.*

La nouvelle rédaction de l'article 6 est la suivante :

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale des limites d'emprise des voies publiques ou privées :

- RD n° 7 : 50 mètres pour la partie centrale et Ouest et à 20 mètres pour la partie Est conformément au schéma des orientations d'aménagement ; *(Le schéma d'orientations est joint au dossier de PLU dans le cadre de cette mise en compatibilité : cf : point 6 ci-après)*
- Avenue du Docteur Villers : 20 mètres
- Emprise SNCF : 10 mètres

6.2. Pour les aménagements, de type aire de stationnement, de circulation, de retournement. Cette distance de recul est portée à :

- 5 mètres de la RD n° 7 et de l'Avenue du Docteur Villers ;
- 5 mètres de l'emprise de la voie SNCF.

POINT 4 : modifier le pourcentage minimum d'espaces verts et le nombre minimal de plantation à réaliser en fonction du nombre de places de stationnement (article 13)

Le pourcentage minimum d'espaces verts dans la zone 3AUe est de 20% dans le PLU en vigueur.

- La municipalité a souhaité en coordination avec le porteur du projet porter ce minimum à 15%. Cette diminution du pourcentage d'espace vert est compensée par la création d'alignements boisés et de haies basses discontinues le long du RD7

Le PLU en vigueur impose un nombre minimum de plantations à réaliser au niveau des places de stationnement. Il spécifie :

- Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes : plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement et plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement
- Cet article doit également être modifié dans le cadre de la présente mise en compatibilité car une telle réglementation conduirait pour un projet tel que celui du Super U et de la Jardinerie à planter de manière démesurée. En effet, de manière générale, ce n'est pas la quantité de plantation qui est importante sur la zone

économique mais la qualité de l'aménagement. Il convient de porter une attention toute particulière au parti d'aménagement et au traitement de la trame verte décrit à la fin de ce chapitre (utilisation d'essences locales, palette végétale de qualité, composition des espaces)

L'article sera donc modifié de la façon suivante : Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes : plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 5 places de stationnement et plantation d'au moins 1 arbuste pour 2 places de stationnement (Le présent article est modifié dans le cadre de la mise en compatibilité)

Enfin, concernant la composition paysagère de la zone, le règlement du PLU modifié prévoit également les dispositions suivantes permettant de s'assurer de la qualité de l'aménagement :

Composition des espaces verts :

- Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes
- La plantation d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts,
- La plantation d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 50 m² d'espaces verts

Le projet présente les caractéristiques paysagères répondant à la réglementation du PLU :
Les espaces verts représenteront une surface de 15 341 m² soit prêt de 20% de l'emprise de la zone.

Il sera planté :

- 193 arbres sur le site, dont 90 - 100 sur l'aire de stationnement ; 80 – 90 aux abords.
- Environ 600 buissons.
 - Les essences choisies dans la palette végétale sont :
 - *Fagus sylvatica* (hêtre commun) ;
 - *Malus perpetua* Everest (pommier à fleurs).
- Une haie taillée le long de la rue du Docteur Villiers et de la RD 7 constituée de charmes, fusains et troènes ;
- Des massifs d'arbustes sur l'aire de stationnement ;
- Une noue paysagère. Elle sera à proximité du futur bassin de rétention. Elle accueillera des plans de type vivaces amphibies, telles que *Iris Pseudacurus* (l'Iris des marais), *Juncus Effusus* (le Jonc).



Sources GEPPEC

POINT 5 : intégrer une orientation d'aménagement et de programmation dans le dossier de PLU

Le PLU de Cléon contient actuellement des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de la ZAC des Berges de l'Etang et sur les espaces de centralités.

Dans le cadre de cette mise en compatibilité, il a été décidé d'intégrer les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur 3AUe.

Le projet d'aménagement de ce secteur en entrée de ville doit permettre d'anticiper et d'accompagner le développement des activités économiques en incluant la dimension paysagère.

Le schéma a consisté à prendre en compte la sécurité, les nuisances, la qualité architecturale, paysagère et urbanistique.

Le texte suivant accompagnera le schéma graphique

Les déplacements :

- l'accès principal à la zone est imposé à partir d'un aménagement à l'Est de la zone sur le RD7,
- un accès secondaire à la zone est envisagé à partir de l'avenue du Docteur Louis Villers,
- afin de garantir la sécurité, il est interdit de créer d'autres accès routiers à la zone à partir du RD7 et de l'avenue du Docteur Villers,
- en revanche, afin de permettre une bonne accessibilité piétonne à la zone, les accès piétons sur le RD7 sont autorisés
- A l'intérieur de la zone, un maillage de cheminements piétons et cyclable devra permettre de rejoindre les unités de commerces en toute sécurité. Ce réseau devra être relié aux axes piétons et cyclistes longeant la RD7 et la rue Louis Villers.

Le traitement du paysage

- Le long du RD7 ; un alignement d'arbres de hautes tiges devra être planté et accompagné d'un réseau discontinu de haies basses. Le long de la voie, une bande de 5m ne pourra pas être occupée par des zones de stationnement ou des constructions. Cette bande devra être engazonnée.
- En limite sud, le talus boisé sera à conserver
- A l'Est, une emprise non urbanisée devra être créée. Cette limite jouxtant la future ZAE de la Métropole fera l'objet d'un aménagement paysager renforcé. Cette zone permettra également le recueil des eaux pluviales, participant à ménager la présence faune et flore.
-

Intégration des constructions

- Les constructions seront implantées parallèlement aux voies conformément au schéma. Le long de la RD7, elles ne pourront pas être implantées à moins de 50m de la limite d'emprise public à l'ouest et à moins de 20m à l'Est.

3.4 Schéma d'aménagement de la zone

Le Schéma d'aménagement traduit graphiquement les modalités d'aménagement prescrites précédemment. Il sert de base obligatoire à l'aménagement de la zone.

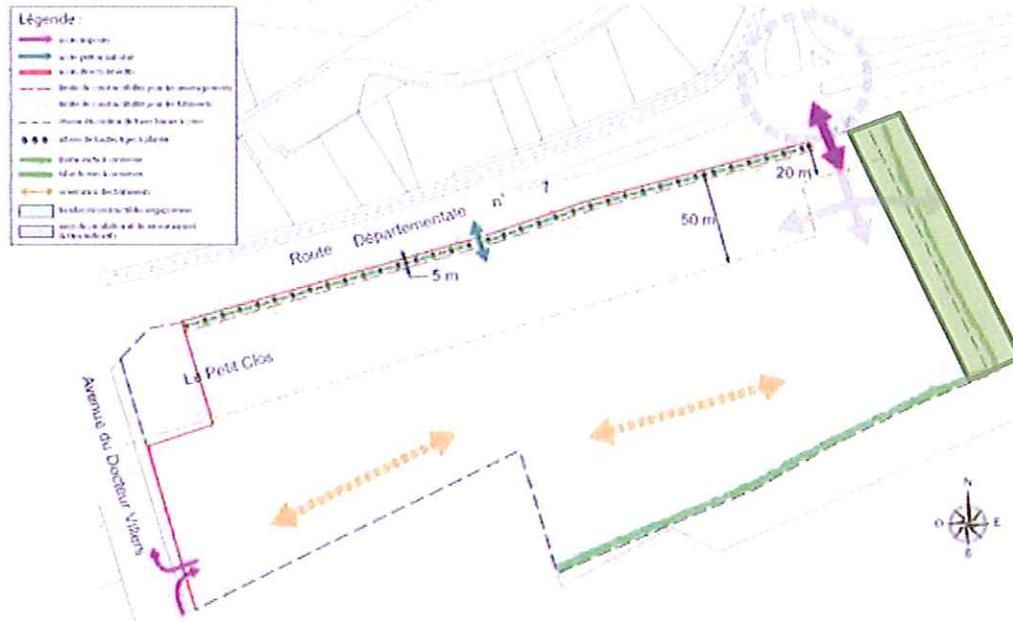


Schéma réalisé par Euclid/Eurotop



7. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES

- une notice explicative afin d'exposer les motifs des évolutions du PLU
- le règlement modifié de la zone 3AUe
- Intégration du schéma d'intention dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (schéma figurant dans l'étude L111-1-4 p19) et réalisation d'un explicatif d'après les éléments figurant dans cette étude.
- le rapport de présentation modifié (intégration d'un chapitre établissant une synthèse de l'étude L111-1-4, modification des justifications des règles, compléments aux justifications des orientations d'aménagement