

DELIBERATION

Réunion du Conseil

du

15 décembre 2015

Urbanisme et planification

Urbanisme commercial

Commune de Cléon

Déclaration du projet du pôle commercial du Petit Clos emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cléon : approbation

Par délibération du 27 juin 2013, la Commune de Cléon a décidé d'initier une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de création d'un pôle commercial dénommé "Pôle du Petit Clos".

Positionné le long de la RD7, il se développe sur un terrain cadastré AH 393 et AH 560, d'une superficie de 6,7 hectares.

L'opération, portée par une maîtrise d'ouvrage privée, doit regrouper :

- une jardinerie de 13 800 m²,
- une grande surface alimentaire de 2 650 m² accompagnée d'une galerie marchande de 450 m² (5 boutiques) et d'un drive de 750 m²,
- un ensemble de services automobiles (pneus, carburants, contrôle technique),
- les voies de circulation et emplacements de stationnements correspondants.

Le projet prévoit une desserte routière, piétonne et cycliste et devrait permettre à terme la création d'une centaine d'emplois.

Objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec déclaration de travaux

Approuvé le 9 décembre 2010, le PLU de Cléon prévoit, au long de la RD7, une zone à urbaniser référencée 3AUe "à vocations tertiaire, commerciale, artisanale et de petites entreprises non nuisantes. Seules les constructions à usage d'activités ou liées à l'activités y sont autorisées. Elle sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble".

Cette zone se situe en limite ouest des zones d'activité d'intérêt communautaire dites "Front de RD7" d'une superficie initiale de 85 hectares.

Le projet du Pôle du Petit Clos est compatible avec le PADD du PLU de Cléon dont les orientations prévoient de favoriser et de sécuriser les échanges entre le centre-ville et les différents quartiers de la commune (1.3 du PADD), de traiter les entrées de Ville et de rendre à la RD7 son caractère urbain (4.1 et 4.3 du PADD). Ces orientations du PADD expliquent le classement du secteur du futur pôle commercial en zone 3AUe destinée aux activités à vocation économique.

L'objet du présent dossier a pour unique objectif de déroger à l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose un recul de 75 m le long de route classées "à grande circulation".

Conformément à l'article L 111.1.4., le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues au présent article sous réserves de réaliser une étude justifiant 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.

La réalisation du projet requiert l'adaptation de certaines règles de la zone 3 AUe du PLU afin qu'elles permettent la dérogation à l'article L 111.1.4. et soient mises en compatibilité avec ledit projet.

Dans le cadre de la compétence urbanisme transférée le 1^{er} janvier 2015, la Commune de Cléon a sollicité la Métropole pour la finalisation de ce dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Constitution du dossier et examen conjoint des personnes publiques associées

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

1 - Une notice de présentation du projet. Elle développe les caractéristiques physiques du site et le contenu de l'opération et précise également les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet au regard :

- des besoins de la population de Cléon: l'offre de commerces 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) ou des actifs travaillant à Cléon (6 466 emplois en 2011 dont plus de la moitié travaillent sur le site Renault Cléon localisé en limite nord du site du projet). 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).

- Des besoins de renforcer le secteur urbain et de services le long de la RD7 : la volonté communale exprimée dans le PADD du PLU est de revitaliser l'axe de la RD7 et d'affirmer son caractère de secteur urbain de développement afin d'en minimiser l'impact de voie de transit et de rupture urbaine. Le projet, intégré dans une tache urbaine dense constituée de quartiers d'habitat collectifs (1/3 de la population de Cléon) et d'équipements et d'activités majeurs (hôpital, patinoire / piscine, Renault) vient confirmer le parti urbain de la commune.

- De la politique communautaire en conformité avec le futur SCOT : le projet commercial du Petit Clos correspond à la création d'un nouveau pôle de rang intermédiaire défini dans le SCOT, lequel précise que la création de centres commerciaux intermédiaires n'est envisagée qu'en l'absence de pôle commercial dans la commune concernée et sous réserve d'une desserte par ligne régulière de transports en commun (DOO - Document d'Orientation et d'Objectifs, page 81).

2 – Un extrait du rapport de présentation applicable.

3 - Un extrait du rapport de présentation du PLU ajusté en vue de la mise en compatibilité des dispositions relatives à la zone 3AUe.

4 - Un complément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) initiales, développant notamment les principes retenus pour les accès au site (rond-point tous modes sur la RD7, accès secondaires sur la rue du Docteur Villers), les déplacements, le traitement du paysage et les conditions d'implantation des constructions.

5 - Le Règlement de la zone 3AUe tel qu'approuvé le 9 décembre 2010.

6 - Le projet de Règlement modifié de la zone 3Aue.

7 - L'étude réalisée au titre de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme fonde l'ajustement des règles d'implantation des bâtiments par rapport à une voie classée "à grande circulation" sur deux éléments principaux :

- un diagnostic du site en termes de composantes paysagères, de perception visuelle et d'analyse des typologies bâties et des reculs,

- le rappel des orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) de 2010.

Le procès-verbal de l'Examen conjoint :

En application des dispositions de l'article L 123-16-b du Code de l'Urbanisme, les collectivités et organismes associés ont été amenés à examiner conjointement le dossier de mise en compatibilité du PLU de Cléon présenté par la Métropole et la Ville au cours d'une réunion le 23 avril 2015.

Les différents participants ont pu y exprimer leur position sur le positionnement de ce projet dans le territoire de Cléon et alentours de l'agglomération elbeuvienne dans son ensemble.

Sur ce point en particulier suite aux informations présentées et quelques adaptations mineures du dossier, susceptibles d'être modifiées lors de la finalisation du projet, le dossier de mise en compatibilité du PLU a été validé et les participants ont décidé qu'il pouvait être soumis, en l'état, à l'enquête publique.

Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée conjointement à la Mairie de Cléon et au siège de la Métropole (Norwich) entre le 15 juin et le 15 juillet 2015.

Monsieur le Commissaire Enquêteur a effectué 3 permanences d'une demi-journée en Mairie de Cléon les jeudis 18 juin 3 juillet et 15 juillet.

Au cours de ces permanences, 27 personnes se sont déplacées en Mairie de Cléon pour le rencontrer. A noter que le registre déposé au siège de la Métropole est resté vierge de toutes remarques ou interrogations.

Pour l'essentiel, les observations individuelles ou groupées (2 groupes de 8 et 13 personnes se sont rendus à la Mairie les 3 et 15 juillet), s'interrogent sur l'opportunité de la création d'un pôle commercial sur ce site, sans référence à l'objet même de l'enquête qui est la mise en compatibilité du PLU.

Au terme de cette présente enquête publique et compte-tenu,

- 1) de la cohérence des caractéristiques du pôle commercial intermédiaire faisant l'objet de la déclaration de projet avec les orientations du SCOT (inexistence avérée de pôle commercial sur la commune de Cléon, et qualité de la desserte du site en transports en commun), du caractère d'intérêt général tel qu'il a été souligné à l'échelle de cette partie de l'agglomération et des quartiers d'habitat environnants
- 2) du respect de l'esprit et de la lettre du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Cléon
- 3) du contenu de l'Etude L 111-1-4 jointe au dossier
- 4) de la convergence des avis des collectivités et organismes associés à l'élaboration du projet
- 5) de la nature des réponses apportées le 22 juillet 2015 par les services de la Métropole aux deux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse du 16 juillet, le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cléon en invitant les partenaires locaux à un suivi et à un accompagnement adéquats des activités et services de proximité concernés dans le cadre de la seconde tranche du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU2).

Les adaptations du Plan Local d'Urbanisme

Les modifications apportées au PLU se limitent strictement à la mise en oeuvre du projet et à la traduction de la dérogation relative à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

- Le rapport de présentation est complété pages 103 et 109 par un alinéa 5.4.3 identifiant le "secteur commercial d'entrée de ville",
- Les articles du règlement de la zone 3AUe sont modifiés :

Article 1 : introduit un alinéa à l'article 3AUe-al 5, interdisant les seuls dépôts et déchets "non liés aux activités autorisées dans la zone".

Article 2 : met à jour la rédaction de l'article 3AUe-2 "occupation et utilisation du sol." - en remplaçant, à l'alinéa 2-2, les concepts de Surfaces Hors-Ouvres Brutes et Nettes (SHOB/SHON) par celui de surface de plancher.

Article 6 : relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » sur la base de l'étude réalisée au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, ramenant notamment à 20 et 50 mètres la marge de recul par rapport à l'emprise de la RD7, à 20 mètres par rapport à la rue du Docteur Villers, à 10 mètres par rapport à l'emprise SNCF et à 5 mètres pour les aménagements internes de voirie.

Article 12 : relatif aux aires de stationnement en introduisant la notion de surface plancher.

Article 13 : relatif aux espaces libres et plantations, un nouveau ratio pour les places de stationnement est proposé :

- 1 arbre de haute tiges pour 5 places,
- 1 arbuste pour 2 places.

L'étude réalisée au titre de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme est annexée au rapport de présentation.

Elle définit la bande susceptible d'être ouverte à l'urbanisation mais aussi, avec le souci d'assurer la cohérence du site, fait des propositions relatives :

- à la sécurité des accès, par la création d'un carrefour giratoire et l'identification d'accès réservés aux piétons et deux-roues,
- à la maîtrise des éventuelles nuisances liées aux activités attendues sur le site et au traitement in situ des eaux pluviales,
- à la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

Sur la base de ce dossier et de l'avis favorable émis par le Commissaire Enquêteur, il est proposé d'approuver la déclaration de projet du pôle du Petit Clos emportant mise en compatibilité du PLU de Cléon.

Le Quorum constaté,

Le Conseil métropolitain,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-16 et R 123-23-2,

Vu les articles L 123-1 et R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs au déroulement de l'enquête publique,

Vu les statuts de la Métropole,

Vu l'arrêté préfectoral n° F02315P1008 du 2 avril 2015 par lequel l'autorité environnementale a émis une décision de non soumission à l'étude d'impact,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole Rouen Normandie arrêté le 5 mai 2008,

Vu la délibération du 27 juin 2013 de la Commune de Cléon initiant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour le projet de création de pôle commercial le long de la RD7 dit "Le Petit Clos",

Vu la délibération du Conseil du 15 décembre 2014 autorisant l'exploitation commerciale sur les terrains dit du "Petit Clos" cadastrés AH393 et AH 560,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du 20 avril 2015 relative aux reprises de procédures des documents d'urbanisme par la Métropole Rouen Normandie,

Vu l'arrêté métropolitain n° PPVS-48.15 du 26 mai 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour le projet,

Vu le procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées qui s'est déroulée le 23 avril 2015 en Mairie de Cléon,

Vu l'enquête publique menée du 15 juin au 15 juillet 2015 inclus et le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur du 30 juillet 2015,

Vu le dossier de mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet, modifié suite à la réunion de l'examen conjoint et à l'enquête publique,

Ayant entendu l'exposé de Madame Françoise GUILLOTIN, Vice-Présidente,

Après en avoir délibéré,

Considérant :

- le transfert de la compétence urbanisme à la Métropole Rouen Normandie à compter du 1^{er} janvier 2015,
- les orientations du PADD du PLU de Cléon et en particulier la volonté communale de renforcer le caractère urbain de la RD7,
- l'avis favorable de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles que le projet a obtenu le 28 août 2014,
- la décision de l'Autorité Environnementale du 2 avril 2015 établissant que le projet est dispensé d'étude d'impact,
- le caractère d'intérêt général que le projet commercial du Petit Clos présente au regard des besoins de la population de Cléon et des actifs travaillant à Cléon et les orientations du futur SCOT approuvé le 12 octobre 2015,

Décide (abstention : 58 voix – contre : 10 voix) :

- d'approuver la déclaration de projet du pôle commercial du Petit Clos, emportant mise en compatibilité du PLU de Cléon.

Fait à ROUEN les jour, mois et an susdits.

SUIVENT LES SIGNATURES
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRÉSIDENT

Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services
Frédéric ALTHABE

