

## Introduction

Le Code de l'urbanisme prévoit, à l'article L153-19 que le projet de Plan Local d'Urbanisme « arrêté » est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou le Maire.

La présente enquête publique est donc régie par le Code de l'environnement.

Ainsi, pour être en conformité avec ses dispositions, et notamment son article R. 123-8 relatif à la composition du dossier d'enquête publique, la présente « notice de présentation » vient compléter le dossier soumis à enquête.

Il est donc ici fait application des alinéas 2° à 5° de l'article R.123-8, (voir plus bas).

### **1. Le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Par délibération en date du 30/03/2009, le conseil municipal de la commune de Clères a décidé la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Elle a ainsi fixé les objectifs attendus et les moyens à mettre en œuvre pour la concertation.

Par délibération du 05/11/2015 le conseil municipal a ainsi tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de PLU.

Le dossier a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et a reçu un avis défavorable des services de l'Etat en date du 02/02/2016. Vous trouverez ci-dessous les principales remarques effectuées.

Extraits de l'avis du préfet :

Par délibération en date du 05 novembre 2015, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Clères. Vous m'avez transmis, le 9 novembre dernier, la délibération et les dossiers aux fins de consultation de l'État, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme.

Se basant sur un scénario d'accentuation de la croissance démographique, conformément au schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays entre Seine et Bray, dont l'objectif est un développement axé sur les polarités urbaines, la commune de Clères vise un accroissement annuel de 1,25 % par an, conduisant à une population de 1 625 habitants en 2025.

Pour atteindre les objectifs fixés par le SCOT à l'horizon 2034, la commune a choisi de réaliser la moitié des logements (soit 140), dans la prochaine décennie, laissant à un prochain PLU la réalisation des logements restants.

Il est prévu, dans ce présent PLU :

- le développement de deux zones à urbaniser (AU) à proximité de la gare, des commerces et des services du centre-bourg,
- l'exploitation, par l'initiative privée, du potentiel existant dans la trame urbaine du bourg et des hameaux,
- le développement, en étalement urbain, d'une zone AU de 3,7 ha, éloignée du centre et non desservie par l'assainissement collectif, au hameau du Grand Cordelleville.

Ce projet de développement du hameau, de part sa localisation, sa taille et sa faible densité prévue (7 logements par hectare au lieu des 15 logements par hectare demandés par le SCOT) apparaît en contradiction avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels et de diminution des obligations de déplacements motorisés.

Le projet de développement urbain de la commune doit donc être revu en prévoyant une meilleure exploitation des potentialités foncières du bourg et, par voie de conséquence, une limitation de l'extension des hameaux.

Par ailleurs, le PLU ne prend aucune mesure concrète pour satisfaire l'objectif de diversification des typologies de logements et de mixité sociale.

Enfin, tel qu'il est prévu, le projet de création d'une zone d'accueil d'hébergements de loisirs révèle un impact sur l'environnement, et doit être reconsidéré au regard du maintien de la fonctionnalité écologique des lisières de forêt et coteaux boisés, et de l'augmentation des déplacements motorisés induits.

Pour conclure, les insuffisances du PLU au regard de l'atteinte des objectifs de gestion économe de l'espace, de limitation des déplacements motorisés, de mixité sociale et de préservation des écosystèmes, tels qu'ils sont exprimés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, m'amènent à émettre un **avis défavorable** sur le projet de PLU de la commune que vous me soumettez.

La reprise du document d'urbanisme permettra de revoir en profondeur ces points, développés dans l'annexe ci-jointe, ainsi que d'autres, tels que le zonage du parc zoologique de Clères et différents éléments de complétude.

La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) se tient à votre disposition si besoin pour expliquer ces points ou pour tout complément d'information, tant sur les remarques formulées, que sur les aspects de procédure.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour faire suite à cet avis la commune a repris son projet de territoire et répondu aux principales remarques effectuées par les différents services.

Par délibération du 22/06/2016 le conseil municipal a ainsi tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de PLU.

En application de l'article R153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorable.

Dans le cas de Clères, le préfet n'ayant pas remis d'avis dans le délai imparti, l'avis est donc réputé favorable.

Notons que diverses réunions antérieures à ce deuxième arrêt avaient permis aux différents services de s'assurer de la prise en compte des différentes remarques.

Notons également que la chambre d'agriculture, la CCI ont remis des avis favorables sur le projet sous réserves de prise en compte de quelques remarques.

La présente enquête publique programmée du 24 octobre 2016 au 23 novembre 2016 a fait l'objet :

- d'un arrêté en date du 2 août 2016
- de publications dans la presse :
  - le mercredi 5 octobre dans le Paris Normandie
  - le vendredi 7 octobre dans le Courrier Cauchois.

## **2. Le projet de Plan Local d'Urbanisme**

**Les orientations suivantes du projet ont été retenues**

### **1. PRESERVER LES COMPOSANTES IDENTITAIRES ET PAYSAGERES**

- ⇒ **Valoriser le Patrimoine environnemental (ZNIEFF, coteaux boisés, fond de vallées protégés par des classements en zone N, Espaces boisés classés, et diverses protections du paysage)**
- ⇒ **Préserver le patrimoine architectural et urbain (recensement du patrimoine bâti remarquable)**
- ⇒ **Maintenir l'activité agricole existante en limitant le mitage de ces espaces**

### **2 POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DURABLE**

Le projet de développement prévoit la réalisation d'une centaine de logements à l'horizon 2025 sur le territoire communal. Les zones de renouvellement urbain et zones à urbaniser identifiées permettent d'atteindre cet objectif. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est échéancée en tenant compte de la capacité des réseaux.

- ⇒ **Renforcer le cœur de bourg par des projets de renouvellement urbain**

Plusieurs secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés (secteur cœur de bourg) afin d'améliorer les conditions d'habitat et de gérer de façon économe l'espace. Ces secteurs pourront se débloquent dès que les travaux sur la station d'épuration auront été réalisés.

#### **OBJECTIF MODERATION CONSOMMATION DE L'ESPACE**

Après la réalisation de logements collectifs sur les dernières années, les terrains du centre bourg représentant 5,42 ha et 75 logements soit plus de 50% de l'objectif de construction et une densité moyenne de 14 logements à l'hectare permettront de diversifier l'offre en logements sur la commune.

- ⇒ **Prévoir une consommation raisonnée de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

Le centre bourg ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins en logements, les élus ont souhaité autoriser un développement encadré des hameaux déjà constitués tels que celui du Grand Cordelleville

Sur les hameaux, les potentiels de divisions parcellaires sont d'une quarantaine de logements principalement sur le hameau de Grand Cordelleville (principal hameau desservi par un arrêt de bus). Compte tenu de ces capacités de desserte en transport en commun et de la capacité des réseaux notamment d'eau potables une extension est envisagée pour une vingtaine de logements sur 2.22 ha environ (zone AUH)

Le projet vise à cesser le développement de l'habitat diffus notamment en fond de vallée.

### **3. CONFORTER LA POSITION DE CLERES AU SEIN DU PAYS ENTRE SEINE ET BRAY**

- ⇒ **Maintenir et conforter l'offre commerciale**
- ⇒ **Valoriser et renforcer le potentiel touristique**
- ⇒ **Pérenniser l'activité agricole**

### **3. Compatibilité du projet avec les normes et documents d'urbanisme de valeur supérieure et études parallèles**

Au-delà du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec à un certain nombre de documents dits « supra communaux » et notamment :

- Schéma de Cohérence Territoriale : Le PLU est compatible avec les orientations du Scot entre Seine et Bray approuvé le 24/11/2014. « La commune de Clères doit accueillir en priorité le développement tout comme les autres pôles majeurs du territoire « entre Seine et Bray ».
- Le schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des bassins du Cailly, de l'Aubette et du Robec (SAGE)

**Par ailleurs : Le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale**

**Enfin, des études ont été menées en parallèle et intégrées au dossier de PLU :**

- Schéma de Gestion des Eaux pluviales (définition des axes de ruissellement, des zones inondables...)
- Etude de présomption de cavités souterraines