



PROCES VERBAL DE SEANCE

Conseil Municipal du 25 août 2015

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Cléon

Rue de l'Eglise – 76410 Cléon

Tél : 02 32 96 25 40 – Fax : 02 35 77 65 64

www.ville-cleon.fr

Le Conseil Municipal de CLEON (76410), dûment convoqué le dix-sept août deux mille quinze, s'est réuni en mairie le vingt-cinq août deux mille quinze à dix-huit heures sous la présidence de Monsieur Frédéric MARCHE, Maire.

Le maire procède à l'appel nominal des membres du conseil municipal.

Nombre de conseillers en exercice : 29

Sont présents :

MM.MARCHE Frédéric, DELAFOSSE Jean-Marie, Mmes BUREL Michèle, NION Chantal, M. VIVIEN Jean-Alain, Mmes COLOMBOTTI Monique, PALMENTIER Corine, MM. OVIDE Alain, REMOND André, LERICHE Joël, Mme GUERY Eliane, MM. BENIDRIS Djilali, VENAT Patrick, Mme GRAHOVAC Marie-Line, M. BRISELET Dominique, Mmes LEVASSEUR Catherine, M. SARR Yaya, Mmes NAFTEL Mathilde, BOIMARE Rachel, VERGETAS Carole, M. HINQUE Patrick, Mme BANKO Isabelle, MM. LEFEBVRE Stéphane, DIZY Martial, Mme BELLEGUEULLE Laëtitia, M. PREVOST Philippe, Mme MENDY Olivia

A donné pouvoir :

M. DE ALMEIDA Antonio a donné pouvoir à Mme GRAHOVAC Marie-Line

Absente :

GAILLARD Florence

Secrétaire de séance : Monsieur Djilali BENIDRIS

Avant d'ouvrir la séance, Monsieur le Maire souhaite rendre hommage à Monsieur Pierre AMBROISE décédé ce week-end. Personnalité cléonnaise, il a marqué les générations de Cléonnais par son investissement dans ses actions notamment au sein de l'association RELAIS PLUS.

L'ordre du jour unique est ensuite abordé :

01.06.2015.62 CESSION DES TERRAINS PROVENANT DES PARCELLES CADASTREES SECTION AH n° 393 et n° 560 AU PROFIT DE LA SOCIETE GEPPEC

RAPPORTEUR : Frédéric MARCHE

Le Maire expose que la commune de Cléon est propriétaire des parcelles cadastrées section AH n° 393 et AH n° 560 d'une contenance cadastrale respective de 780 m² et 66.595 m², faisant partie du domaine privé communal.

Ces parcelles formant un grand terrain vague, ancienne carrière remblayée, font l'objet du développement d'une zone commerciale portée par la société GEPPEC qui comprendrait :

- Une surface alimentaire incluant un Drive et une station essence et lavage pour 5.568 m² de surface totale de plancher ;
- une jardinerie d'environ 17.071 m² avec serres ;
- Un espace dédié à l'automobile comprenant un « contrôle auto » pour environ 350 m² et un vendeur – installateur pneumatique pour 825 m² de plancher

Ce projet s'inscrit dans un schéma global d'aménagement des zones 3Aue et 3Auz du Plan Local d'Urbanisme de la ville, cette dernière étant portée par la Métropole afin de créer une zone économique le long de la RD7.

Des études pré-opérationnelles menées par le Département de la Seine-Maritime, la Métropole Rouen Normandie, en relation avec la ville, ont permis de définir des accès communs aux deux zones, facilitant ainsi leurs accès respectifs pour les automobiles, les transports en commun et les modes de déplacements doux.

La présence d'un bassin pluvial géré par la Métropole sur les terrains précités ont nécessité l'établissement d'une division parcellaire.

La surface nécessaire pour le bassin pluvial sera conservée par la commune.

En conséquence la cession à intervenir portera sur une parcelle de 65.570 m², le solde restant propriété communale.

Vu :

- La division parcellaire à intervenir des parcelles cadastrées section AH n° 393 et n° 560, le découpage précis étant établi par géomètre ;
- L'avis n° 15/178V1536 de la Direction Générale des Finances Publiques – Division France Domaine en date du 10 août 2015 qui précise la valeur vénale des deux parcelles (soit une superficie de 67.375 m²) : 674.000 € avec une marge de + ou - 10% ;
- Que cette cession à intervenir n'obère pas le développement de la zone économique de la Métropole ;

Considérant :

- L'avis favorable de la société GEPPEC en date du 14 août 2015 pour se porter acquéreur de la parcelle de 65.570 m² pour un montant de 656.000 € HT sous réserve de la réalisation des procédures juridiques et administratives permettant de finaliser cette opération et en particulier l'obtention du permis de construire purgé de tout recours autorisant l'exploitant du centre commercial ;

Le Conseil Municipal, après délibération, et à la majorité des membres présents et représentés :

19 voix POUR : MM. MARCHE Frédéric, DELAFOSSE Jean-Marie, Mmes BUREL Michèle, NION Chantal, MM. VIVIEN Jean-Alain, DE ALMEIDA Antonio (pouvoir à Mme GRAHOVAC Marie-Line), Mmes COLOMBOTTI Monique, PALMENTIER Corine, MM. OVIDE Alain, REMOND André, LERICHE Joël, Mme GUERY Eliane, M. BENIDRIS Djilali, Mme GRAHOVAC Marie-Line, M. BRISELET Dominique, Mme LEVASSEUR Catherine, M. SARR Yaya, Mmes NAFTEL Mathilde, BOIMARE Rachel

3 voix CONTRE : MM. HINQUE Patrick, PREVOST Philippe, Mme MENDY Olivia

6 ABSENCES : M. VENAT Patrick, Mmes VERGETAS Carole, BANKO Isabelle, MM. LEFEBVRE Stéphane, DIZY Martial, Mme BELLEGUEULLE Laëtitia

APPROUVE la cession de la parcelle d'une superficie de 65.570 m² provenant de la division parcellaire des parcelles cadastrées section AH n° 393 et AH n° 560 au profit de la société GEPPEC pour un montant de 656.000 € (six cent cinquante-six mille euros) Hors Taxe et Hors frais d'acte sous réserve de la réalisation des procédures juridiques et administratives permettant de finaliser cette opération et en particulier l'obtention du permis de construire purgé de tout recours autorisant l'exploitant du centre commercial ;

PRECISE que la commune déclarera l'existence de cette cession assujettie à la TVA au Service des Impôts des Entreprises (SIE) d'Elbeuf

AUTORISE le Maire à signer les actes et toutes pièces constitutives de la cession à intervenir.

COMMENTAIRES

DECLARATION DE MME LAETITIA BELLEGUEULLE, GROUPE « UN NOUVEL ELAN POUR CLEON » :

« Le fait de vendre le terrain ne pose pas problème en soi car nous sommes bien conscients qu'il s'agit d'une rentrée d'argent non négligeable pour la commune (674 000 euros HT avec une marge de + ou - 10%) + plus les impôts fonciers et les différentes taxes qui entreront dans le budget de la commune une fois la zone en activité.

D'ailleurs, nous souhaiterions avoir des précisions sur le devenir des 41 756m² restant. Le GEPPEC ne va pas engager une somme aussi importante sans avoir de projets pour la totalité de la surface à céder.

Nous sommes bien conscients que cette zone sera créatrice d'emplois. Nous souhaitons nous assurer que ces emplois seront pourvus principalement par des cléonnais (puisque le taux de chômage est assez élevé sur la commune) ainsi que par nos jeunes qui seront en recherche de stage pour leurs études puisque les lycées professionnels d'Elbeuf proposent des formations en vente et commerce.

Par compte, nous pensons qu'une partie de ces emplois seront un maintien d'emploi sur notre bassin étant donné que le groupe Coop a annoncé le 1er juillet en CCE Extraordinaire que : « Certains magasins vont connaître des changements : Caudebec les Elbeuf et Rouen Europe vont être vendus. Saint Pierre les Elbeuf : le Super U devient un Leader Price et le Leader Price existant ZAC de l'Oison fermera définitivement. ». De plus, la crainte que nous avons concerne la viabilité d'un Super U sur la commune sachant que celui de Saint Pierre n'a pas survécu avec un revenu par habitant supérieur à celui de notre commune.

Néanmoins, cette position ne vaut pas adhésion à la totalité du projet car nous craignons très fortement que soient hypothéquées les chances de réimplantation du commerce de proximité de première nécessité au sein du centre-ville, qui pour nous est et sera toujours un axe majeur et vital pour notre commune et l'ensemble de sa population.

Pour conclure, nous ne sommes pas contre les différentes rentrées d'argent pour la commune, nous ne sommes pas contre la création d'emplois mais au vu de toutes ces interrogations et analyses nous préférons nous abstenir. »

Le débat qui s'ensuit porte sur divers points :

Répondant à M. HINQUE, M. MARCHE précise qu'il ne faut pas s'attendre à des rentrées d'argent immédiates eu égard aux diverses opérations réglementaires que l'opérateur se doit d'engager qui s'étaleront dans le temps.

Concernant la surface de 41.756 m² évoquée par Mme BELLEGUEULLE, M. OVIDE précise que toutes les surfaces des parcelles sont concernées par le projet qui prend en compte non seulement les surfaces commerciales mais également les voiries, les parkings, et même les déplacements doux conçus pour les personnes qui n'auraient pas de véhicule pour se déplacer, répondant ainsi aux règles d'urbanisme du PLU de Cléon.

M. MARCHE note par ailleurs que l'agglomération et cette zone sont bien pourvues en transports en commun. Le projet permettra de valoriser notre entrée de ville.

Concernant l'emploi, M. OVIDE rappelle que ce projet sera créateur de 80 à 100 emplois pour partie non qualifiés. Ceux-ci pourraient concerner les personnes des quartiers définis par l'ANRU. La ville s'efforcera de mobiliser toutes les structures administratives et les investisseurs pour que les candidatures cléonnaises soient examinées avec la plus haute attention tant sur les périodes de chantier, à travers les clauses d'insertions sociales dans les marchés de travaux, que pour le fonctionnement des magasins.

Concernant le Super U, M. MARCHE indique que la loi du marché fait que les personnes seront libres d'aller faire leurs courses là où elles le souhaitent, à Cléon, à Saint-Aubin-lès-Elbeuf comme à Tourville-La-Rivière.

M. OVIDE souhaite rappeler que les élus cléonnais ont pour première responsabilité de répondre aux attentes des Cléonnais. Ce projet est une réponse à leurs besoins.

La question du commerce de proximité à développer à Cléon reste la priorité de la ville. Lors de la prochaine commission Coopération métropolitaine et développement économique et numérique, seront examinés les résultats du sondage « commerce » effectué auprès des Cléonnais à ce sujet.

Quant aux changements d'enseignes commerciales en cours sur le bassin d'Elbeuf et aux alentours, M. MARCHE ne se montre pas inquiet sur les investissements des marques qui s'implanteront sur la zone commerciale car, dans le domaine de la concurrence, les enseignes savent bien comment conserver des parts de marché.

M. MARCHE tient à souligner l'intérêt de la jardinerie qui occupera une surface trois fois plus importante que le Super U, dont on ne trouve pas l'équivalent dans un rayon de 70 km. Elle créera une véritable synergie commerciale et rendra attractive la ville de Cléon.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a pris fin à 18 h 30.

Fait à Cléon, le

le 27.08.2015

Le Secrétaire de séance,

Djilali BENIDRIS

