

Bouillons Terres d'Avenir

chez Colette Gluck
4 parc de la Touques, Appt 35
76 130 Mont Saint Aignan

Préfecture de la Seine Maritime

7 place de la Madeleine
76 036 Rouen Cedex

Lettre recommandée avec A.R

Mont Saint Aignan le 30 juillet 2020

Objet : Irrégularités au Bois des Brûlins à Cléon : promesse de vente / défrichement

-

Monsieur le Préfet ,

Une opération de défrichement partiel a eu lieu, de manière impromptue, le 8 janvier 2020 sur un espace boisé de 2 hectares environ, contigu au bois des brûlins, situé entre la rue des Martyrs et le chemin fourché sur la commune de Cléon, en vue de la réalisation d'un lotissement de 30 maisons (cf p.j. : 8a, 8b et 9) .

Ces travaux de défrichement ont repris le lundi 20 juillet 2020 à 7h30 . Des riverains et membres de l'association « mieux vivre à Cléon », créée en 2016, se sont alors interposés pour empêcher les travaux de broyage des grumes puis ensuite leur évacuation par 3 semi-remorques bâchés présents sur place (cf p.j : 21) . Un seul camion a pu être chargé, les 2 autres et la déchiqueteuse étant obligés par les riverains de cesser toute activité (cf p.j. : 10 et 11) Aucune autorisation d'effectuer ces enlèvements de biens communaux n'a pu être produite ni par l'entreprise (sans panneau sur ses engins) ni par une responsable des services techniques arrivée sur place : les engins de chantier sont repartis .

A ce jour, les travaux n'ont pas repris et le site est à l'abandon .(cf p.j. : 12 et 13)

Après recherches, nous venons de trouver un **arrêté préfectoral du 19 juillet 2019** (cf p.j.) signé pour le Préfet de la Seine Maritime et par subdélégation par Mr Herment, responsable du Service Ressources Milieux et Territoires portant autorisation pour un défrichement de 13 456 m² sur 5 parcelles pour une surface totale de celles-ci de 18 644 m² et correspondant à cet espace boisé.

Nous nous permettons Monsieur le Préfet d'attirer votre attention sur plusieurs irrégularités constatées dans ce dossier , à savoir :

1/ Absence de la totalité des pièces obligatoires pour instruire la demande de défrichement.

Parmi les pièces réglementaires obligatoires il est indiqué, au sujet des collectivités :

« l'habilitation du signataire à déposer la demande : **délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande** »

(cf pièce jointe 20 : extrait CERFA 13632*07 pour la demande d'autorisation de défrichement ,
ligne N°13 , page 3/3)

Aucune délibération du conseil municipal n'a mandaté l'acquéreur éventuel, la société Terres A Maisons, à déposer au nom de la commune une demande d'autorisation de défrichement des biens communaux !

Dans le dossier de demande de défrichement déposé par l'aménageur TAM ce dernier a fourni des copies de délibérations de conseils municipaux anciens relatifs à l'accord de la commune pour une promesse de vente des 5 parcelles , mais dans lesquels aucun accord pour déposer une demande de défrichement au nom de la commune n'est indiqué .

Quant au courrier du maire, en date du 12 avril 2019,(cf p.j :24) il donne pouvoir à l'aménageur Terre A Maisons pour : « déposer une demande de défrichement , **sur une partie de la dite parcelle** »

Ce pouvoir ne peut remplacer une délibération du conseil municipal et de plus, il ne précise pas quelle est la parcelle concernée en partie et alors que la demande qui sera faite ensuite par TAM sera pour 5 parcelles !

D'autre part, les projets de promesse de vente des 5 parcelles rédigées par Maître Vide Olivier, non communiquée aux élus lors des conseils municipaux des 8 décembre 2016 (cf p.j. : 1a à 1e) et 27 septembre 2018 (p.j. 4) ne peuvent pas remplacer cette délibération exigée par la réglementation au cas où une clause y autoriserait le bénéficiaire, Terres A maisons Nie, à exécuter la demande défrichement.

Et en lisant la promesse de vente signée le 16 novembre 2018, au sujet des « autorisations et pouvoirs donnés au bénéficiaire » (cf p.j. 23e et 23f) il est indiqué des autorisations au sujet d'études, sondage pour le permis d'aménager, affichage, défrichement, remblais, de pré commercialisation, de géomètres, etc. Il n'est écrit à aucun endroit que la demande d'autorisation de défrichement sera effectuée par le bénéficiaire de cette promesse de vente .

La demande de défrichement déposée par Terres A Maisons ne contient pas toutes les pièces réglementaires. L'absence de délibération du conseil municipal a empêché les élus et la population de s'exprimer sur ce sujet et d'exercer d'éventuels recours juridiques* .

2/ Absence de l'affichage légal de défrichement sur le site

L' article L312-6 du code forestier indique :

« L'autorisation de défrichement fait l'objet, par les soins du bénéficiaire, d'un affichage sur le terrain de manière visible de l'extérieur ainsi qu'à la mairie de situation du terrain. **L'affichage a lieu quinze jours au moins avant le début des opérations de défrichement** Il est maintenu à la mairie pendant deux mois **et sur le terrain pendant la durée des opérations de défrichement.** Le demandeur dépose à la mairie de situation du terrain le plan cadastral des parcelles à défricher, qui peut être consulté pendant la durée des opérations de défrichement. **Mention en est faite sur les affiches apposées en mairie et sur le terrain.** »

Votre arrêté préfectoral, en son article 3 , reprend ces dispositions mais nombre de riverains peuvent témoigner qu'**aucun affichage permanent n'a eu lieu 15 jours avant le début des travaux et qu'à l'heure actuelle, aucun affichage n'est présent sur les lieux.** Il est courant que le bénéficiaire de ce genre d'autorisation puisse produire plusieurs constats d'huissier, à différents étapes des travaux afin de prouver son respect de la loi, ce qui ne pourra pas être le cas. Lors de la réunion en mairie de ce lundi 27 juillet, l'aménageur TAM nous a indiqué avoir en sa possession seulement un seul certificat d'huissier.

Nous nous questionnons pour savoir quelle est la date de ce seul constat et combien de temps il est resté en place . Pourquoi TAM n'a t'il fait qu'un seul constat d'huissier pour prouver son respect de la loi et pour éviter toute contestation ultérieure sachant que l'association et les riverains

contestaient ce projet depuis 2016 ? A l'heure actuelle, la réglementation n'est toujours pas respectée, aucun panneau n'étant affiché sur les 2 cotés des parcelles mitoyennes avec la voie publique, soit la rue des Martyrs d'un côté et l'impasse de la rue du chemin fourché de l'autre. (cf p.j. : N° 14, 15, 16, 17)

De ce fait , les recours juridiques possibles des tiers sont bafoués et n'ont pas pu être engagés

3/ Respect de l'article 2 de l'arrête préfectoral du 19 juillet 2019

L'article 2 de votre arrêté préfectoral stipule « A titre de compensation, le pétitionnaire s'engage à verser la somme de 23 400 € dans un délai d'un an à compter de la date de la présente autorisation, au Fond stratégique de la forêt et du bois »

Le délai pour régler étant écoulé, pouvez vous nous indiquer si votre arrêté préfectoral a été respecté ?

4/ Promesse de vente de biens communaux à prix « préférentiel » des 5 parcelles constructibles

Lors du conseil municipal du **8 décembre 2016**, une délibération (cf p.j. : N° 1a à 1e, N° 2 et N° 3) a autorisé le maire à signer un compromis de vente avec la société Ker-Mald pour la cession de 5 parcelles boisées pour un montant de **335 000 € H.T.** Il y est également indiqué que « ces terrains ont été estimés , en date du 9 juin 2016, par les Domaines à 25 € H.T du mètre carré, soit pour le projet Ker Mald à la somme de **465 000 € H.T.** »

Soit une remise de 130 000€ et un prix au mètre carré de 17,96 € , correspondant à une baisse de 28 % , alors que la négociation mentionnée par les Domaines est, comme toujours, de + ou - 10 %. Il est aussi indiqué dans cette délibération :

« l'offre de la société Ker-Mald valorisant les parcelles pour un montant de 335 000 € permettant ainsi de proposer un prix de sortie moyen des parcelles de 350 m² aux environs de 42 000 € T.T.C et de 69 000 € pour les parcelles de 510 M2, correspondant aux prix localement pratiqués »

Par délibération du conseil municipal du **27 septembre 2018** (cf p.j . : N° 4) une substitution a été actée de la société Ker Mald en faveur de la société Terres A Maisons Normandie, afin que celle ci soit bénéficiaire du compromis de vente « pour mener le projet envisagé, à savoir la réalisation d'un lotissement » . Le prix de cession reste donc fixé à 335 000 € **et un prix au mètre carré de 17,96 €**

Il est étonnant de remarquer que le même jour , le **27 septembre 2018** , une autre délibération (cf p.j : 5a, 5 b et 6) pour un 2ème compromis de vente en faveur de l'aménageur Terres A Maisons Normandie pour une autre partie d'une parcelle communale boisée (AC N° 166) située aussi en continuité du Bois des Brûlins a été votée .Il y est écrit « Le prix de cession arrêté à la somme de 45 000 € les 2 000 M2 (**soit 22,50 € du m²**) complété des frais notariés. »

Pourquoi la commune a t 'elle retenu le prix des Domaines 22,5 € (25 € abaissé de 10 % , soit 22,5 € comme autorisée) pour ce 2ème compromis de 2 000 m² et un prix de 17,96 € pour les 18 644 m² du 1^{er} compromis votés tous les 2 le même jour (27 septembre 2018) en faveur du même aménageur et pour le même projet d'aménagement ?

Pourquoi dans la délibération votée pour le 2ème compromis il est écrit « ce terrain a été

estimé par les Domaines à 25 € HT du m² avec une marge de + ou – 10 % . » alors que pour le 1^{er} compromis de vente il est seulement écrit « ces terrains , d'une superficie globale d'environ 18 644 m² ont été estimés, en date du 9 juin 2016 , par les Domaines à 25 € HT du m² , soit 335 000 € » ? L'indication de la marge proposée par les Domaines de seulement + ou - 10 % a donc été 'omise' sur la 1^{ère} délibération .

Serait ce pour dissimuler aux conseillers municipaux le prix sous évalué de 17,96 € / m², soit une baisse de 28 %, très inférieure aux 10 % de baisse autorisée ?

D'autre part, nous constatons à ce jour, en parcourant le site internet de la société Terres A Maisons, que celle-ci ne respecte pas les engagements de prix de sortie des parcelles pris par la mairie lors du vote pour justifier cette baisse importante du prix . Ainsi en consultant son site proposant une pré-vente pour les 30 parcelles (cf p.j .: 18a, 18b, 19a, 19b, 19c) il est indiqué par exemple :

- la parcelle N° 17 de 352 M2 est mise en vente à 65 961 € (hors taxe d'aménagement et hors PFAC, raccordement à l'égout) au lieu d'un engagement de 42 000 € , soit déjà une **hausse de 57 %**
- la parcelle N° 25 de 332 M2 est mise en vente à 63 651 € (hors taxe d'aménagement et hors PFAC, raccordement à l'égout) au lieu d'un engagement de 42 000 € , soit déjà une **hausse de 51 %**
- la parcelle N° 8 de 516 M2 est mise en vente à 82 351 € (hors taxe d'aménagement et hors PFAC, raccordement à l'égout) au lieu d'un engagement de 69 000 € , soit déjà une **hausse de 19 %**

Nous nous questionnons donc sur la régularité de cette baisse de 28 % pratiqué sur la vente de ce bien communal d'autant plus que nous découvrons maintenant que les conditions fixées dans la délibération communale pour justifier ce prix de vente minorée , à savoir un faible prix de vente des parcelles, est loin d'être respecté par l'aménageur.

5/ Vente de coupe de bois communaux sur pied sans délibération ni publicité

L'abattage de bois de qualité diverses sur les 5 parcelles de cet espace boisé, toujours propriété de la commune de Cléon, a eu lieu 8 janvier 2020 . Le broyage en plaquettes de bois et l'évacuation partielle ont repris le 20 juillet 2020 . Au bout de 2 heures, les engins de chantier d'une entreprise inconnue ont été obligé de repartir suite à l'intervention des riverains et de l'association locale. Suite à la réunion avec le Maire de ce lundi 27 juillet 2020*, nous avons également eu confirmation qu'**aucune délibération municipale n'avait été prise au sujet de la vente sur pied de ce bois communal** sur les 5 parcelles . Les 2 seules délibérations municipales concernant ces 5 parcelles (8 décembre 2016 et 27 septembre 2018) n'indiquent aucune disposition en faveur de l'éventuel futur aménageur au sujet d'une vente ou d'une mise à disposition de ce bois sur pied appartenant à la commune avant une vente future éventuelle des 5 parcelles.

Les citoyens et nous-mêmes sommes amenés à nous demander quelle sorte d'arrangement a été conclu, le Maire semblant accepter cet état de fait et n'ayant pas déclaré avoir porté plainte pour cette soustraction aux finances de la commune du bénéfice de la vente de ces bois communaux sur pied ?

Quelles conséquences également pour le non reversement de la TVA due sur les ventes de bois qui risque de ne pas être effectué par les bénéficiaires de ce déboisement et de sa transformation en bois déchiqueté car apparemment non mandatés officiellement par la commune ?

Conclusion

Comme vous le savez, Bouillons Terres d'Avenir défend les terres naturelles agricoles et forestières menacées dans l'agglomération rouennaise par des projets d'urbanisation d'un autre temps alors que d'autres alternatives existent (densification de l'existant, utilisation des 'dents creuses' vides, petit habitat collectif participatif, aides à la réhabilitation de logements vacants, réutilisation des friches, etc....)

La destruction de cet espace boisé, malgré son classement au PLUI en zone urbanisable ne peut pas se justifier : il est situé à moins de 50 mètres d'une 'dent creuse' d'environ 3 hectares urbanisable, classée dans le PLUI en Z1AU R2 (zone à urbaniser mixte à dominante habitat en secteur ZAC , OAP 178 D), donc urbanisable à court terme située à côté du garage du lac, entre la rue de la liberté et la rue du chemin fourché (cf p.j : 7)

Le maire de Cléon connaît bien cette possibilité puisqu'il fait parti des élus qui ont voté ce nouveau PLUI le 13 février 2019 et que cette parcelle en nature de friche et à urbaniser depuis de nombreuses années.

Il est aussi à remarquer que le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) engagé sur Cléon, présenté aux cléonnais en 2019, a prévu une destruction importante de logements collectifs (446) et la création de 160 habitats concernant surtout les logements individuels . Ce nouveau projet privé ne risque t'il pas de compliquer cette volonté impulsée par l'Etat pour favoriser la mixité sociale ?

De plus, il est à noter que cette opération de lotissement a été rendu possible il y a peu par une modification simplifiée du PLU (août 2017) sans enquête publique et sans en avoir averti les riverains qui s'opposent à une urbanisation de l'espace boisé depuis 2016 (date de la création de leur association) Cette modification avait pour objectif la diminution d'un espace réservé pour le loisir prévu à cet endroit et attendu des riverains depuis plusieurs années , en remplacement de l'ancien centre de loisirs, au cœur des bois et qui avait brûlé il y a nombre d'années.

Cet espace boisé fait partie attenante au bois des Brûlins fortement protégé par son classement au PLUI en EBC ,« espace boisé classé » et également propriété communale. Cet importante coupure verte est répertoriée comme corridor écologique et précisément le terrain concerné se situe **«au sein d' un corridor à espèces à fort déplacement et en partie d'un corridor sylvo-arboré pour espèces à faible déplacement identifié au schéma régional de cohérence écologique de Haute Normandie »** (cf p.j. :24, page 2). Cet espace boisé classé, corridor écologique reconnu, risque d'être fragilisé en n'ayant plus qu'une largeur de 45 mètres environ au lieu de plus de 90 mètres avant déboisement au niveau de sa partie centrale.

Cet espace tampon protège également des rejets atmosphériques régulièrement dégagés, principalement de nuit , par les installations dangereuses et polluantes situées aux environs (10 ICPE dont 2 classées Seveso aux alentours)

Il est aisé aussi de constater que ce bois est fréquenté quotidiennement par de nombreux habitants de tous âges habitant Cléon et Saint Aubin les Elbeuf et qu'il a été fortement utilisé lors du confinement récent.

Nous vous demandons donc, Monsieur le Préfet, de bien vouloir examiner la régularité des différents actes effectués par le Maire de Cléon, au nom de la commune , en particulier au sujet du prix de 335 000 € retenu pour la vente envisagée et de la « disparition » des bois sur pied sans transparence sur le processus d'attribution ni sur la vente.

Nous nous interrogeons sur la légalité de certains des actes évoqués ci dessus qui pourraient être entachés de favoritisme et de détournement de fonds publics .

Nous regrettons également l'absence de l'ensemble des pièces nécessaires pour l'attribution de l'arrêté préfectoral de défrichement ainsi que son non affichage continu qui ont empêché les élus, les tiers et notre association de pouvoir formuler à ce jour des recours juridiques dans les délais. Une constatation par vos services du non respect de l'affichage réglementaire sur le terrain concerné nous permettrait de pouvoir enclencher rapidement des recours juridiques auprès du Tribunal Administratif de Rouen et que les droits des personnes physiques ou morales s'estimant lésées de pouvoir enfin s'exercer.

L'heureux moratoire annoncé la semaine dernière par le Président de la Métropole rouennaise au sujet du défrichement prévu des 62 ha de la forêt du Madrillet fait suite à une importante prise de conscience des citoyens et des élus sur l'urgence climatique et l'obligation de la préservation de notre biodiversité.

De même, ce projet de destruction d'un espace boisé sur Cléon et proche de Saint Aubin les Elbeuf, alors qu'une solution alternative existe, ne peut plus être accepté par les citoyens. Le dossier de présentation du PLU de 2017 le reconnaissait aussi en indiquant que « 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. (cf page 5 du dossier) Notre association soutient le combat de l'association « mieux vivre à Cléon » et des habitants de ces quartiers pour sauver ce bois au bénéfice de tous les habitants .

Dans votre courrier du 1^{er} avril 2020 adressé à notre association Bouillons Terres d'Avenir, vous nous écriviez Monsieur le Préfet, au sujet de l'instruction du Gouvernement aux Préfets de région et Préfets de Départements en date du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace , fixant entre autres « **de rendre applicable l'objectif de zéro artificialisation nette du territoire** » que vous exerceriez votre contrôle de légalité des autorisations d'urbanisme .

Nous nous félicitons que vous ayez exercé récemment cette faculté au sujet de 2 permis de construire sur la commune de Bois Guillaume pour un centre multisport de plus de 23 000 m² prévu sur 7,55 ha de terres agricoles .

La nouvelle municipalité ayant répondu favorablement à votre demande d'annulation de ces permis de construire, le maintien des terres en terres agricoles est ainsi pérennisé .

Nous vous demandons donc Monsieur le Préfet de bien vouloir examiner l'ensemble des éléments pouvant poser problème dans ce dossier de risque de disparition d'un espace boisé sur Cléon dans des conditions particulières, d'en avertir les autorités judiciaires si nécessaire afin de faire respecter la légalité et ainsi permettre d'aboutir à terme à une issue favorable pour les riverains et à la planète .

Vous en remerciant d'avance, et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, veuillez agréer Monsieur le Préfet, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le bureau de Bouillons Terres d'Avenir
Philippe Vue
(06/8388/8168)

Pièces jointes :

- **Arrêté préfectoral de défrichement du 19 juillet 2019 (3 pages)**
- **1a à 1e** / délibération 2016-105 du 8 décembre 2016 (1^{er} compromis vente pour Ker-Mald)
- **2/** Plan 1^{er} compromis 2016
- **3/** Plan du 1^{er} projet de lotissement de 30 pavillons
- **4/** délibération 2018-64 du 27 septembre 2018 (substitution Ker Mald à Terres A Maison Nie)
- **5a et 5b** / délibération 2018-65 du 27 septembre 2018 (2^{ème} compromis Terres A Maisons Nie)

- **6/** Plan 2ème compromis 2018
- **7/** PLUI avec situation de l'espace boisé (à 50 m une 'dent creuse' de 30 000 m2 constructibles)
- **8a et 8 b/** Vues aériennes de l'espace boisé avant le défrichement
- **9/** Défrichement 8 01 2020
- **10/** Déchiquetage 20 07 2020
- **11 /** arbres menacés
- **12 et 13 /** 2 photos de l'espace boisé à ce jour
- **14 et 15 /** 2 photos prises le 31 juillet 2020 depuis la rue des Martyrs (1^{er} accès aux parcelles)
- **16 et 17/** 2 photos prises le 31 juillet 2020 depuis l'impasse de la rue du chemin fourché (2ème accès aux parcelles)
- **18a et 18b/** Plans lotissement TAM
- **19a, 19b et 19 c /** Prix de pré vente des 30 parcelles (extrait site TAM au 30/07/2020)
- **20/** Extrait formulaire de défrichement CERFA 13632*07 (page : 3)
- **21/** extrait Paris Normandie du 21 07 2020
- **22/** extrait Paris Normandie du 29 07 2020
- **23a, 23b, 23c, 23d, 23e,23f /** Promesse de vente 16 11 2020
- **24/** Pouvoir maire à TAM

** Lors de la réunion en mairie afin de discuter des conditions de la continuation du défrichement qui a eu lieu ce lundi 27 juillet 2020 en présence du Maire, monsieur Marche Frédéric, et de représentants de l'aménageur Terres A Maison, avec entre autres, des riverains et des associations, ce dernier a reconnu publiquement qu'aucune délibération municipale n'avait été votée à ce jour sur ce sujet .(cf p.j. 22)*

Il est à noter que le Maire actuel est aussi celui qui suit ce dossier depuis juillet 2015 et qui était à ce poste lors des votes en 2016 et 2018.