

Mémoire

en

réponse

7 p.

Affaire suivie par
Julie VALLOIS
☎ 02.35.23.13.37
@ julie.vallois@intercauxvexin.fr

Monsieur Serge CRAMOISAN
Commissaire Enquêteur
8 rue de Lorraine
76 240, LE MESNIL-ESNARD

COPIE

À Martainville-Epreville, le 27 novembre 2017

Objet : Mémoire en réponse au Procès-Verbal d'enquête publique / révision du POS en PLU de la commune de Saint-Georges-sur-Fontaine

Copie : Monsieur le Maire de Saint-Georges-sur-Fontaine

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En date du 13 novembre 2017, vous m'avez fait parvenir le procès-verbal afférent à l'enquête publique sur la révision du POS en PLU de Saint-Georges-sur-Fontaine. Voici les réponses formulées à chacun des points abordés :

Réponses apportées aux Observations du public

Observation n°1 :

Les parcelles 798 et 797 sont déjà bâties et correspondent à deux maisons individuelles situées dans la continuité de l'urbanisation communale. Le classement en zone A correspond à une erreur transmise dans les documents de travail.

Nous sommes favorables à la correction de cette erreur et la requalification en zone U de ces deux parcelles

Correspondance

- Siège - Pôle de Buchy : 252 Route de Rouen, 76750 Buchy 02 35 34 73 74
- Pôle de Martainville Epreville : 190 Route du Château, 76116 Martainville-Epreville 02 35 23 13 37
- Pôle de Montville : Maison de l'intercommunalité, BP 25, 76710 Montville 02.32.93.91.13

72/8c

La parcelle 762 est de petite dimension et se situe dans la continuité de l'urbanisation existante.

Nous sommes favorables à la requalification en zone U de cette parcelle.

La parcelle 799 est de grande dimension et partiellement plantée d'un verger.

Nous sommes favorables à une requalification en zone U uniquement de la partie se trouvant dans la continuité de la zone U située de part et d'autre.

Observation n°2 :

La parcelle concernée est située en zone U du projet de PLU. Elle peut être divisée en vue d'une densification de l'urbanisation sous réserve du respect du règlement d'urbanisme de cette zone.

Observation n°3 :

Il n'appartient pas à la commune de donner des informations sur les propriétés mises en vente par des particuliers.

Observation n°4 :

L'indice de cavité souterraine n°22 correspond à un indice dont la présence est signalée par le BRGM. La localisation de l'indice qui correspond à une bétouille est incertaine et la société Alise Environnement préconise de ne pas attribuer de périmètre de sécurité et de ne pas faire d'investigation.

Une délibération sera prise pour lever l'indice en accord avec la DDTM.

Observation n°5 :

Les parcelles B 599 et B 596 apparaissent dans le projet de PLU en zone A.

Il existe pour ces parcelles une Déclaration Préalable de non opposition pour la création d'un lot à bâtir établie avant l'arrêt du PADD dont la validité est en cours. Les terrains viennent d'être vendus et un permis de construire va être déposé. La validité de la DP l'emporte sur la révision du document d'urbanisme et les terrains vont être urbanisés. Ces terrains ne font pas l'objet d'une exploitation agricole aujourd'hui.

Les parcelles allant être bâties à usage individuel, il nous semble logique de les requalifier en zone U afin de se prémunir d'un recours ultérieur.

Observation n°6 et n°18 :

La parcelle 763 se situe dans la continuité de l'urbanisation existante. L'urbanisation de la parcelle n'a pas d'impact sur les perspectives, les propriétés concernées étant entourées de haies élevées coupant déjà la perspective.

La qualification en zone U est souhaitable.

Observation n°7 :

Les zones indiquées correspondent à un zonage A du futur PLU.
Elles sont parcourues par un thalweg signalé dans le schéma d'écoulement des eaux pluviales de la Commune.
Cet axe de ruissellement et les parcelles sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Seine-Aval.

Observation n°8 :

La parcelle 680 est de grande dimension et incluse géographiquement dans une zone U.
Lors de l'élaboration de la révision du document d'urbanisme, nous avons rencontré les propriétaires qui ont validé le classement A permettant le maintien et la protection de l'activité agricole.
L'arrêt d'activité récent survenu entre l'arrêt du PADD et l'enquête publique ne permet de remettre en question le zonage. La superficie de la parcelle (plus de 12 700 m²) autoriserait une urbanisation importante modifiant de façon substantielle les choix d'urbanisation de la Commune et nécessitant des orientations d'aménagement spécifiques.
La question d'une modification de ce zonage pourrait être étudiée au cours d'une future révision du PLU.

Observation n°9 :

Sans objet

Observation n°10 :

La Commune a fait le choix dans son PADD de ne pas ouvrir de nouvelle zone d'urbanisation sur les hameaux afin de ne pas être confronté à des problématiques de renforcement de réseaux.
Par ailleurs, le détachement d'un lot de 3000m² laisserai un accès étroit et difficile du fait de la pente à l'agriculteur qui exploite la parcelle de 40 000 m² située derrière. Cette parcelle agricole n'est pas accessible simplement sans établir une nouvelle servitude.
Nous ne sommes pas favorables au détachement d'une parcelle de 3000 m² au sein de la parcelle 876 en vue de son urbanisation et souhaitons que la parcelle reste en zone A.

Observation n° 11 :

Plusieurs points sont relevés dans le mémoire produit par Me Enard-Bazire :

1.) Le projet d'urbanisation de la parcelle n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD dont le point 1 mentionne :

« Favoriser la densification des parcelles déjà urbanisées (...) en particulier dans la partie centrale de la commune »

« Favoriser la mixité de l'habitat. Il s'agit de prévoir dans la mesure du possible, une offre de petits logements adaptés aux primo accédants et aux personnes âgées »

Le projet d'urbanisation de la parcelle proposé dans le cadre du PLU répond à ces deux objectifs et a été présenté à deux reprises aux propriétaires du terrain lors de réunions proposées à l'initiative de la Mairie.

2) Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées préalablement à la révision du POS en PLU et sont toujours en cours de validité (CU opérationnel référencé CUB07658014P0001 déposé le 10 novembre 2014, arrêté du maire en date du 8 janvier 2015 ET DP07658014P0006 déposée le 10 novembre 2014, arrêté de non opposition en date du 12 décembre 2014). Il convient de les intégrer dans le zonage :

- Trois parcelles ont été détachées afin d'être urbanisées (mentionnées Lot A, Lot B et Lot C). Elles apparaîtront donc en zone U

- Le quatrième lot (Lot D) de grande dimension (15 965 m²) était considéré comme un surplus conservé sans projet d'aménagement spécifique (CU en date du 8 janvier 2015). Nous considérons que le dimensionnement de cette parcelle et sa localisation nécessitent des orientations d'aménagement spécifiques et proposons de le classer en zone AU. Les orientations d'aménagement seront bien entendues redimensionnées en intégrant le détachement des lots précédents.

- Le périmètre de réciprocité induit par la présence de l'exploitation agricole sera pris en compte (ce qui était déjà prévu).

3) Le code couleur des espaces bâtis protégés est peu visible lorsque nous réduisons le format du plan de zonage. Il sera corrigé.

Observation n°12 :

Le syndicat de bassins versants a entrepris des démarches afin d'acquérir des bandes de terrain autour de l'axe d'écoulement des eaux pluviales. Des travaux devraient être entrepris pour améliorer l'écoulement des eaux de pluie.

Nous souhaitons que ces travaux permettent dans le cadre du PPRI de mieux caractériser le risque localement.

Nous sommes favorables au classement des arbres constituant le fossé-talus dont la présence protège les habitations des ruissellements d'eaux pluviales.

Observation n°13 :

Nous ne disposons pas de précisions sur la nature de cet indice de cavité souterraine.

Il est proposé aux propriétaires qui souhaitent vendre leur bien de réaliser une levée partielle de l'indice.

Observation n°14 :

La demande de Mme Larcheveque rejoint l'observation n°1. Les terrains sont déjà construits et dans la continuité de l'urbanisation existante. Le zonage A correspond à une erreur qui s'est glissée dans les documents de travail.

Nous souhaitons la requalification du zonage en U

Observation n° 15 :

Actuellement, la zone correspond à une exploitation agricole en activité.

Il n'est pas possible de classer en zone U une partie de la parcelle en anticipant la cessation de l'activité

Par ailleurs, les propriétaires souhaitent faire classer plus de 10 000 m² en zone U. L'importance de la zone constructible nécessiterait des orientations d'aménagement spécifiques et modifieraient le PADD de la Commune.

Nous souhaitons le maintien en zone A de cette parcelle. En cas de cessation de l'activité agricole, une modification de zonage pourrait faire l'objet d'une étude dans le cadre d'une révision future du document d'urbanisme.

Observation n°16 :

La parcelle 379 est de très grande dimension et mesure plus de 31 000 m².

Le propriétaire souhaite détacher un lot constructible.

La commune n'est pas opposée à cette demande à condition que ce lot se situe dans la continuité des propriétés existantes avant le garage automobile ce qui correspond à une surface d'environ 1000 m²

Observation n°17 :

La parcelle A 648 est insérée dans la zone U du village. Une extension de la zone U sur l'ensemble de la parcelle nécessiterait des orientations d'aménagement spécifiques et modifierait le PADD de la commune.

Il nous semble cependant possible d'étendre la zone U sur une partie de la parcelle en regard d'un bâtiment agricole existant.

Observation n°18 :

La réponse à cette observation a été faite en même temps que la réponse n°6, la parcelle étant la même.

Observation n°19 :

La parcelle A42 mesure dans sa totalité plus de 33 000 m². La division d'une zone constructible sur cette parcelle dans la continuité de l'urbanisation existante représenterait une surface de plus de 10 000 m².

Il n'est pas possible d'urbaniser une parcelle de cette dimension sans orientations d'aménagement spécifiques. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de cette ampleur excentrée serait en contradiction avec les orientations du PADD.
Nous souhaitons le maintien en zone A de l'intégralité de cette parcelle.

Observation n° 20 :

La commune avait prévu un emplacement réservé permettant de paysager l'entrée de la Commune.

Le détachement d'un lot venant dans la continuité de l'urbanisation existante est compatible avec notre projet.

Nous proposons d'autoriser le détachement d'un lot en zone U dans la continuité de l'urbanisation existante.

Observation n°21 :

La parcelle drapeau (461) se situe en retrait de la zone urbanisée existante et n'a pas vocation à être urbanisée.

Nous souhaitons le maintien du zonage en A

Observation n° 22 :

La propriété se situe en zone U du PLU. Les constructions seront possibles si elles tiennent compte du règlement d'urbanisme.

Observation n°23 :

Il ne s'agit pas d'un collecteur d'eaux pluviales mais d'une structure de défense incendie.

Nous prendrons en compte les évolutions législatives survenant durant la procédure de révision du PLU.

Observation n°24 :

Pas de réponse à formuler.

Observation n°25 :

La parcelle concernée est située à l'extrémité de la commune. Le PADD ne prévoit pas d'ouverture d'urbanisation de cette zone. Par ailleurs, l'accès à la route départementale de cette parcelle dans un virage en épingle à cheveux semble particulièrement dangereux.

Observation n°26 :

Les axes de ruissellement d'eaux de pluie et les indices de cavités souterraines ont été recensés et apparaissent sur le plan de zonage.

Observation n°27 :

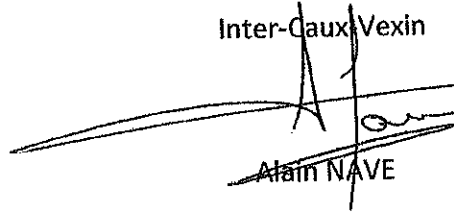
La demande concerne la parcelle 763. Une réponse a déjà été apportée en 1 et 18.

Les observations des Personnes Publiques Associées seront étudiées par la Communauté de Communes Inter Caux Vexin avec les conclusions de votre rapport préalablement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'espoir d'avoir répondu à vos attentes, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes plus cordiales salutations.

Le Vice-Président en charge de l'urbanisme

Inter-Caux Vexin


Alain NAVE



78/sc