

Département de SEINE MARITIME

Communauté de communes INTER-CAUX-VEXIN
Commune de SAINT JEAN DU CARDONNAY

ENQUETE PUBLIQUE

(du 19 octobre au 20 novembre 2017)

Décision du Tribunal Administratif du 17 août 2017

Réf : E17000112/76

Conclusions motivées et avis

Révision du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Commissaire Enquêteur : M. Jean-Pierre BOUCHINET

LE PROJET

La commune de Saint Jean du Cardonnay a décidé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 4 septembre 2014, complétée par délibération du 27 avril 2015, afin de gérer de façon économe son territoire tout en préservant certains éléments patrimoniaux et naturels. L'essentiel de l'urbanisation participera à conforter le rôle central du bourg en s'appuyant sur une densification du tissu existant. Mis à part la ZA du SIDERO située en périphérie, la commune est essentiellement résidentielle.

Ce projet a pour objectif de porter dans les dix prochaines années la population à environ 1460 habitants (soit une augmentation de 10 habitants par an) avec un objectif de construction raisonnable. L'atteinte de cet objectif permettrait à la commune de pérenniser ses services tout en préservant les activités agricoles, respectant l'environnement avec la protection de certains éléments patrimoniaux bâtis et naturels tels que certaines demeures, les boisements, les alignements d'arbres et les mares. Le souhait des élus est de pérenniser l'offre de services en accueillant de nouveaux habitants tout en restant un village.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectifs de :

- Promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité
- Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune
- Conforter l'offre en équipements et services publics
- Encourager le développement des transports collectifs
- Encadrer l'évolution des réseaux viaires actuels
- Compléter le réseau de cheminements doux
- Pérenniser l'activité agricole
- Maintenir et développer les activités de proximité
- Préserver, conforter l'identité rurale et cauchoise de la commune
- Ménager la qualité paysagère et les éléments identitaires du paysage
- Préserver et valoriser les ressources
- Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

CONCLUSIONS MOTIVEES

LA PROCEDURE

Après avoir :

- Rencontré Monsieur le Maire de la commune de Saint Jean du Cardonnay et la responsable du service urbanisme de la communauté de communes Inter-Caux Vexin,
- Etudié le dossier,
- Procédé, avec Monsieur le Maire de la commune de Saint Jean du Cardonnay, à une visite de la commune et en particulier des quatre sites en zone AUa,
- Etudié les avis des Personnes Publiques Associées ainsi que la réponse de l'Autorité Organisatrice aux propositions faites,
- Tenu en mairie de Saint Jean du Cardonnay les quatre permanences,

- Vérifié la mise à disposition du public des pièces du dossier sur les deux sites de Saint Jean du Cardonnay et de Montville,
- Clos les registres le 20 novembre 2017
- Analysé les observations du public,
- Communiqué, le 24 novembre 2017, les observations et requêtes du public à Monsieur le Maire, représentant la communauté de communes Inter-Caux-Vexin
- Reçu par courriel, le 7 décembre 2017, la réponse de Monsieur le Président de la communauté de communes Inter-Caux Vexin, aux observations et requêtes retranscrites dans le procès-verbal de synthèse et par voie postale le 9 décembre 2017.

J'ai constaté que :

- La législation et la réglementation en vigueur ont été respectées en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage sur les lieux habituels de l'affichage administratif. Ce dernier a été maintenu tout au long de l'enquête et est justifié par les certificats d'affichage,
- La publication dans deux journaux locaux des dates de l'enquête et sur le site internet de la commune ont concouru à une large diffusion de l'information auprès des habitants. La mairie a également informé les propriétaires fonciers résidant à l'extérieur du département de Seine Maritime. En complément, le dossier était consultable sur internet,
- Le contenu du dossier relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est conforme aux textes en vigueur,
- Le dossier complet créé par GeoDev, le Havre, est clair, dense et la lecture aisée,
- Les services de l'Etat ont été associés tout au long de l'élaboration du projet,
- Dans le cadre de la concertation, deux réunions publiques ont été organisées (2 décembre 2015 et 29 juin 2016) et ont fait l'objet d'un compte-rendu. Cent-soixante-dix personnes ont participé à ces deux réunions. Les observations du public ont essentiellement porté sur la constructibilité de certains terrains, la pertinence de la création d'un city-stade au quartier Les Vatis, sur la création d'une piste cyclable le long de la route des mélèzes, ainsi que sur les conséquences du classement du patrimoine bâti.
- Les permanences d'enquête se sont déroulées dans la salle de réunion de la mairie et ont bien été tenues en conformité avec l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes Inter-Caux Vexin,
- L'enquête n'a pas suscité beaucoup d'intérêt : pendant les quatre permanences, j'ai reçu treize personnes ; huit observations ont été déposées sur le registre. Certaines personnes sont d'abord venues se renseigner et ont déposé un courrier à la permanence suivante. Une observation a été

déposée par voie dématérialisée, un courrier a été envoyé à l'adresse de la mairie et plusieurs documents remis en mains propres (pièces jointes au présent rapport),

- Toutes les observations ont reçu une réponse de Monsieur le Président de la communauté de communes et un commentaire du commissaire enquêteur,

LE PROJET

- Le développement de la commune de Saint Jean du Cardonnay est relativement contraint par les importants axes routiers qui la traversent,
- Je constate l'effort de la commune pour réduire la consommation d'espaces agricoles qui est parvenue à une surface en zone AUa de 4 hectares,
- La zone AUa est localisée au sein des espaces urbains du centre-bourg, au plus près des équipements. Elle répond aux objectifs des lois « Grenelle 2 » et ALLUR en appliquant le principe général d'économie des espaces naturels et agricoles.
- On ne peut que saluer la volonté de la commune de développer et de conforter les cheminements doux avec de nombreux emplacements réservés à cet effet (ER1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13). A terme, un réseau piétons sécurisé couvrira une grande partie du territoire,
- Afin de préserver le patrimoine bâti remarquable, la commune a identifié les bâtiments présentant, pour la commune un enjeu au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le nombre de bâtiments recensés (27 + 2 parcs) est important et sept d'entre eux sont situés dans le parc du Château. Ce recensement, pris en compte dans le règlement écrit, devra concourir au maintien voir à la rénovation de certains bâtis.
- Parmi les orientations d'aménagement et de programmation, figure la création du zone AUa2 – site 2- extension de la résidence du Houlay. La parcelle concernée (1003) est traversée en son centre par un axe de ruissellement. Les zones d'expansion et de vigilance couvrent près de la moitié de la surface de la parcelle. Par ailleurs des noues et un talus ont été creusés notamment le long de la parcelle agricole 131 pour contenir et dévier les ruissellements. Ces ouvrages ne sont pas identifiés dans le présent PLU et je n'ai pas d'informations sur leur dimensionnement et leur capacité à limiter le risque. La vérification préalable de l'efficacité de ces ouvrages constitue une **recommandation (1)** à la mise en œuvre de cette partie du PLU.
- L'opération d'aménagement prévue en zone AUa4 – site 4 chemin des carrières et la réservation d'un terrain pour l'extension du cimetière (ER3) auront pour conséquence de contraindre les engins agricoles desservant les parcelles 221 et 222 de traverser le futur lotissement. Cette situation risque de générer des nuisances et donc des conflits entre et l'exploitants et les

futurs résidents. La création d'un chemin d'accès à ces parcelles agricoles entre la forêt et le futur cimetière pourrait être envisagée. Ceci constitue une **recommandation (2)**.

- Le rapport contient des inexactitudes concernant les habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif. Ces erreurs mériteraient d'être corrigées avant l'adoption du projet. Ceci constitue une **recommandation (3)**.
- La mise en application de ce projet procurera à la commune de Saint Jean du Cardonnay :
 - ✚ La maîtrise de son urbanisation tout en accueillant de façon raisonnable de nouveaux habitants,
 - ✚ La limitation du mitage,
 - ✚ Le renforcement des voies pour un cheminement doux,
 - ✚ La préservation des éléments patrimoniaux et naturels du territoire communal,
 - ✚ La préservation des espaces agricoles.
- L'ensemble des choix communaux s'inscrit dans une démarche de Développement Durable avec des objectifs de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de protection de l'environnement naturel et patrimonial.
- L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes Inter-Caux-Vexin, et dans de bonnes conditions. Monsieur NIEL, maire de la commune de Saint Jean du Cardonnay, le personnel de la commune et Madame VALLOIS, chef du service urbanisme de la communauté de communes Inter-Caux-Vexin, ont concouru à son bon déroulement.
- La publicité faite autour de cette enquête a été suffisante et les habitants ont pu exprimer leurs observations et requêtes sur le registre, par courrier ou par voie dématérialisée.

AVIS

Pour ces motifs, après avoir étudié le dossier et les avis des Personnes Publiques Associées, analysé les observations du public et tenu compte des éléments précités, j'émet un :

AVIS FAVORABLE assorti de 3 recommandations

à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jean du Cardonnay.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes Inter-Caux-Vexin, je lui transmets mon rapport d'enquête publique et mes conclusions ainsi qu'une copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen et à Monsieur le maire de Saint Jean du Cardonnay.

Le 15 décembre 2017,

Le commissaire enquêteur,

Jean-Pierre BOUCHINET.

AVIS

Pour ces motifs, après avoir étudié le dossier et les avis des Personnes Publiques Associées, analysé les observations du public et tenu compte des éléments précités, j'émet un :

AVIS FAVORABLE assorti de 3 recommandations

**à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan
Local d'Urbanisme de la commune de Saint Jean du Cardonnay.**

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes Inter-Caux-Vexin, je lui transmets mon rapport d'enquête publique et mes conclusions ainsi qu'une copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen et à Monsieur le maire de Saint Jean du Cardonnay.

Le 15 décembre 2017,

Le commissaire enquêteur,

Jean-Pierre BOUCHINET.

