

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 FÉVRIER 2012 A 20 H 30

Convocations & affichage le 21 février 2012

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme PIGNAT Danielle, maire ; M. CASTRES Jacques, 1^{er} adjoint ; M. THILL Jean-Jacques, 2^{ème} adjoint ; M. LECASSE Yves, 5^{ème} adjoint.

Membres : Mmes VIGER Nathalie, BLOUIN-YGOU Diane, MM. CINGAL Jacky, TERREUX Bertrand, Mme LE ROUX Béatrice, M. VOTTIER Didier, Mme MORVAN Marie-Françoise, M. HEBERT Reynald.

ABSENTS EXCUSÉS : MM. SOWA Marc, TONINI Dino, QUESSE Bernard, GERBER Alain.

ABSENT : Mme CHAUVET Sylvie.

REPRÉSENTÉS : M. SOWA par M. THILL, M. TONINI par Mme MORVAN, M. GERBER par Mme VIGER.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Madame MORVAN Marie-Françoise.

DÉLIBÉRATION PORTANT APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée le 2 juillet 2003, a instauré un renouveau des documents d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui se substituera au Plan d'Occupation des Sols (POS), sera un outil au service d'un projet local d'aménagement, qui affirmera la volonté de la commune d'un développement durable permettant de concilier les objectifs de développement avec la préservation de la qualité du territoire.

Le nouveau document d'urbanisme permettra de mettre en œuvre les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvées par le conseil municipal du 4 mai 2010 :

- organiser le développement urbain autour des équipements et du centre bourg dans un souci de développement durable ;
- permettre l'évolution démographique et l'accroissement de la population dans un souci de développement durable ;
- structurer le maillage viaire en redonnant de la place aux équipements publics ;
- cadre de vie, paysage, environnement et patrimoine : valoriser et pérenniser ;
- assurer le développement économique selon une approche durable.

I – ELABORATION DU PLU

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2005 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD en date du 4 mai 2010 ;

Vu la délibération en date du 30 juin 2011 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal en date du 20 décembre 2011 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme ;

II – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'arrêté de madame le Maire de Saint-Jacques-sur-Darnétal, en date du 20 décembre 2011, le projet de PLU arrêté a été soumis à l'enquête publique du 3 janvier 2012 au 4 février 2012 inclus.

Quatre permanences ont été tenues durant lesquelles 42 personnes ont demandé des renseignements ou formulé des observations au registre d'enquête publique et 10 lettres d'observations ont été remises ou adressées au commissaire enquêteur.

L'avis émis par le commissaire enquêteur, en date du 8 février 2012, est favorable. Il est accompagné d'une réserve suspensive et de deux réserves.

Ces réserves font l'objet d'une réponse ci-après.

III – PRISE EN COMPTE DES AVIS ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LE PLU

Il est précisé que les ajustements apportés au projet de PLU, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des requêtes formulées lors de l'enquête publique, s'inscrivent dans les objectifs du PLU arrêté. Ils visent principalement à améliorer la lisibilité des documents.

Le PLU soumis à approbation prend en compte des observations faites par les personnes publiques associées et celles résultant de l'enquête publique

1/ LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

1 – La Chambre d'Agriculture émet un avis réservé sur la base des remarques suivantes :

- Faible densité d'urbanisme en centre bourg

Les densités appliquées aux secteurs en renouvellement ou en extension urbaine restent certes mesurées mais sont tout de même « poussées » par rapport à l'existant : la densité moyenne est actuellement de 9 logements par hectare. La densité projetée par le projet propose donc une hausse par rapport à la densité actuelle. Cependant, deux problématiques majeures sont à prendre en compte :

D'une part, un des points principaux du PLU a été de prendre en compte le risque naturel majeur qui existe d'inondations et de ruissellements. Saint-Jacques-sur-Darnétal fait en effet partie des 60 communes répertoriées sur la carte des inondations établie par la Préfecture. Les risques sont d'autant plus forts qu'il n'existe pas de réseau collectif de récupération des eaux pluviales. La volonté est donc de permettre un maximum d'infiltration naturelle sur les terrains, d'où le nombre de logements à l'hectare réduit. Les eaux de ruissellements seront traitées sur la parcelle et font l'objet d'une note de calcul précise définissant la superficie nécessaire (minimum de 600 m² par parcelle). Les contraintes écologiques sont donc fortes sur ces terrains et une sur-intensification risquerait d'aggraver les problèmes.

D'autre part, l'enjeu paysager est particulièrement fort dans le centre-bourg. Une des volontés est donc de rester en adéquation avec le cadre paysager de Saint-Jacques-sur-Darnétal, dont le PADD a développé le nécessaire maintien.

Ces enjeux expliquent la densité choisie pour le renouvellement urbain du centre-bourg ainsi que des extensions perçus. Les densités prévues sont comprises entre 13 et 20 logements par hectare voire jusqu'à 50 log/ha, qui, au regard des nombreuses contraintes du territoire, montre bien une volonté d'organisation économe de l'espace et de préservation du foncier, notamment au regard de l'existant. (Argumentaire dans le Rapport de présentation P 251)

- Zone A. Autoriser à l'article A2-4 l'aménagement de chambres d'hôtes ou gîtes dans un corps de ferme au même titre qu'un magasin

Oui, à la transformation de bâtiment existant à usage agricole en gîte ou chambres d'hôtes à condition que la transformation ne modifie pas le volume du bâtiment concerné. (Modification Règlement P153)

- Zone A. Article 4-2-4 eaux usées : va au-delà de la réglementation applicable aux exploitations agricoles
La réglementation applicable aux exploitations agricole sera rétablie. (Modification Règlement P157)

- Zone A. Article 6-2 le retrait de 25m par rapport aux alignements d'arbres ne devrait s'appliquer qu'aux habitations

Cette proposition vient en contradiction avec le PADD qui définit une forte volonté de préserver les arbres et les lisières.

- Zone A. Article 10 : rajouter pour la hauteur maximum de 12 m « *sauf contraintes techniques dûment justifiées* »

Oui, en cas de contraintes techniques dûment justifiées, un dépassement de la hauteur maximale dans la limite de 5 mètres pourra être autorisé. (Modification Règlement P159).

2 – La Chambre de Commerce et d'Industrie souhaite féliciter la commune pour la qualité de ses documents qui présentent de façon claire et argumentée les objectifs poursuivis par la commune. Elle émet un avis favorable et soumet les observations suivantes :

- Zone UA. Supprimer l'interdiction d'installer des activités artisanales en UA1

Les activités artisanales sont bien autorisées mais la lecture peut porter à confusion. L'article est reformulé ainsi « ...Sont interdits les constructions de plus de 400m² de SHON de surfaces de vente à usage d'activités artisanale, touristique, de loisirs, de commerces ou de services.... ». (Modification Règlement P18)

- Zone UY et UYa. Limiter la taille des constructions à usage d'habitation

Les habitations dans la zone d'activité sont déjà limitées aux logements de fonction, limiter la SHON peut poser problème si par exemple le gardien vient avec famille.

- Zone UY et UYa. Article 3 : Porter à 6m la largeur minimum pour les voies nouvelles dans ces secteurs économiques

Il est prévu de laisser 3 m minimum pour plus de souplesse, ce qui n'interdit pas la création de voies plus larges (par exemple 6 mètres) même si elles sont consommatrices d'espace.

3 – La Direction Départementale des Territoires et de la Mer émet un avis favorable et les réserves suivantes :

- Contournement autoroutier. Intégrer les éléments cartographiques dans le rapport de présentation et la carte PADD

Le rapport de Présentation page 42 et les schémas PADD sont modifiés en ce sens.

- Faible densité :

Renvoi à l'argumentaire développé pour réponse à l'interrogation identique soulevée par la Chambre d'Agriculture. (Rapport de Présentation P251)

- Zone AUY. Extension de la zone d'activités qui impacte fortement une petite structure agricole
La zone AUY est définie comme une zone « stricte » à vocation principale d'activités économiques. Cette zone n'est pas considérée comme immédiatement urbanisable conformément à l'article 123.6 du Code de l'Urbanisme. L'ouverture de ce secteur « strict » sera conditionnée à une modification du PLU. (Rapport de présentation P232)

- Cavités souterraines : Actualiser les informations et lever les périmètres de danger. Non report de l'indice n°44. Localiser dans le rapport de présentation sur une carte l'ensemble des indices.
L'actualisation et les levées d'indices ont été réalisés. Concernant l'indice n°44, le caractère imprécis de l'information, de sa localisation a permis de supprimer cet indice du plan de l'inventaire après consultation et autorisation écrite de la Préfecture. (Rapport de Présentation P112). L'ensemble des indices et leur localisation était déjà présente en annexe au Rapport de Présentation car trop grande pour figurer directement dans le rapport.

- Inondation et ruissellement. L'axe nord-sud qui traverse le centre bourg est absent du plan de zonage ainsi que l'axe de ruissellement présent au nord du Pont Bleu.
Il s'agit pour l'axe nord-sud, d'un fossé et non d'un axe de ruissellement. Il figure dans la carte du bilan hydrologique. Le champ d'expansion des ruissellements au nord du Pont Bleu est ajouté au plan de zonage.

- Pollutions. Rajouter les précisions fournis sur notre avis concernant les données BASIAS du BRGM.
L'intégralité de ces précisions est reportée au Rapport de Présentation P121.

- Ressources eaux potables. Informations incomplètes au rapport de présentation.
L'intégralité de ces informations est reportée au Rapport de Présentation P186 et sur ses annexes.

- Déplacements : L'axe 3 du PADD prévoit des actions qui auraient méritées d'être traduites dans le règlement
Cette volonté sera prise en compte dans les programmations suivant les orientations du PADD.

- Zone NT : Les articles 6 à 10 doivent être renseignés
Ces articles de 6 à 10 dans la zone NT sont renseignés au règlement. (Règlement P178, 179 et 180).

- Zone AUC, AUY : Les articles 6 à 7 doivent être impérativement renseignés
Le règlement a été modifié en conséquence (Règlement P138 et P146).

4 – La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles émet un avis défavorable sur les points émis ci-dessous :

- Faible densité :

Renvoi à l'argumentaire développé pour réponse à l'interrogation identique soulevée par la Chambre d'Agriculture. (Rapport de Présentation P251)

- Le grand pressoir. Proposition de délocaliser les équipements sportifs dans ce secteur pour conforter le centre bourg en le densifiant plus.

Les équipements sportifs comprenant une salle de sport, un tennis couvert, une salle de gymnastique sportive, un terrain de boules, un vestiaire foot, quatre terrains de football, trois courts de tennis et un mur entraînement tennis et basket en accès libre permettent, par leur localisation, d'être rejoints à pied. Ils ont la particularité d'offrir un poumon vert et une respiration proche du centre bourg. Ils sont regroupés ensemble et identifiés dans le réseau de la ville.

- Zone NA POS : Attention sur la présence d'un centre équestre qui justifie le maintien en zone A.
Les centres équestres sont replacés en zone A et le plan de zonage modifié en conséquence.

- Zone AUY. L'extension prévue impacte fortement une exploitation agricole
Renvoi à l'argumentaire développé pour réponse à l'interrogation identique soulevée par la DDTM. (Rapport de Présentation P232)

5 – La Communauté Rouen, Elbeuf, Austreberthe émet un avis favorable suite à sa réunion du 21 novembre 2011 selon l'article 122.2 du Code de l'Urbanisme. Il est à noter que toutes les précisions, rectifications et modifications demandées par la CREA sont prises en compte sauf l'observation suivante :

- Sur le plan de zonage, il est souhaité ne pas faire de différence entre axe de talweg et axe de ruissellement et regrouper l'ensemble dans la dénomination « axes de ruissellement »

Les talwegs et les ruissellements sont des axes différents. De plus, le document graphique du PLU reprend la carte d'avril 2008 du bilan hydrologique fourni par la CAR (Communauté d'Agglomération Rouennaise) sur laquelle ces deux axes sont différenciés.

- Demande d'un minimum parcellaire de 1500m² à l'article 5 en cas de recours à l'assainissement non collectif
Cette demande est intégrée dans les zones UC et UD. Pour les autres zones, elle vient en contradiction avec les objectifs de densification de la ville et est contradictoire en elle-même (surface de terrain disponible suffisante pour réaliser un système d'assainissement conforme).

2/ PRISE EN COMPTE DANS LE PLU DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a transmis son rapport, dans lequel il exprime un avis global favorable au projet de PLU de la commune de Saint-Jacques-sur-Darnétal, avec cependant une réserve suspensive, deux réserves et quelques remarques.

La réserve suspensive

Le commissaire enquêteur demande que le plan de zonage soit complété avec les numéros de parcelles et des noms de voies lisibles.

L'intégration des numéros de parcelles sur le plan de zonage ne fait pas partie des obligations réglementaires. Cette demande rendrait le plan difficilement exploitable. Les noms de voies ont été agrandis pour une meilleure lisibilité.

Les réserves

Le commissaire enquêteur demande que le bilan hydrologique communal soit annexé au PLU afin de justifier du risque d'inondation par ruissellement. Le bilan hydrologique est intégralement annexé au PLU.

Le commissaire enquêteur demande que le PLU et notamment certains articles du règlement soient complétés ou modifiés comme mentionné dans l'avis de la Direction de l'assainissement. Les précisions, rectifications et modifications demandées par la Direction de la CREA ont toutes été intégrées au PLU hormis leur demande de ne plus différencier axes de talwegs et axes de ruissellement.

Les remarques

Les remarques ci-dessous formulées par le commissaire enquêteur et rentrant dans le cadre du PLU ont été prises en compte :

En zone UY : Modification de la distance d'implantation des bâtiments par rapport au domaine public par réduction de 10 mètres à 5 mètres (Modification de l'article 6 du règlement 3.4.8. – Les règles spécifiques de la zone UY).

Bâti protégé : Ajout d'un bâti protégé par modification du rapport de présentation P135 et modification du plan de protection.

Modification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage : Modification d'une parcelle rue des pommeraies, passage de la zone UA à A.

3/ AMELIORATION REDACTIONNELLE

Des améliorations graphiques, des rectifications rédactionnelles et des compléments d'informations ont été apportés au document initial afin d'en faciliter la compréhension.

En conséquence, au regard des réponses exposées ci-avant et du dossier de PLU rectifié, pour tenir compte notamment de la consultation des personnes publiques associées et consultées, de l'enquête publique et des conclusions du commissaire-enquêteur, après en avoir délibéré :

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme ;

Et entendu l'exposé de Madame le maire,

Le conseil municipal décide par 13 voix « POUR » (Mmes PIGNAT, BLOUIN-YGOU, VIGER, LE ROUX, MORVAN, MM. CASTRES, THILL, SOWA par procuration, TONINI par procuration, LECASSE, CINGAL, VOTTIER, HÉBERT), et 2 voix « CONTRE » (MM. GERBER par procuration, TERREUX), d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal.

Dit que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de SAINT JACQUES SUR DARNETAL ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, et dans les locaux de la préfecture.

Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au plan local d'urbanisme ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie durant un mois, insertion dans un journal).

Pour extrait conforme
Danielle PIGNAT, Maire,



