

Préfecture de la Seine Maritime

Commune de « les AUTHIEUX-sur-le-Port-Saint-Ouen »

ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur

Pour permettre de conforter sa population, la commune de « les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen » a le projet d'aménager une résidence d'habitation sur des terrains disponibles, classés constructibles à son Plan Local d'Urbanisme au lieu-dit « le couvent ».

Le plan de masse envisagé à l'origine, qui n'est pas définitif, prévoit d'empiéter sur des terrains qui sont classés en zone A à vocation agricole qui comporte au plan de zonage l'obligation de planter un rideau d'arbres en limite sud de la zone urbanisable ;

La présente enquête publique prévoit la suppression au plan de zonage de la prescription de l'obligation de planter un alignement d'arbres classé « Espace Boisé Classé, E.B.C. », actuellement cet alignement d'arbres n'existe pas.

Le projet prévoit aussi, sur une bande de terres agricoles, une nouvelle rue de liaison et de desserte, une « coulée verte » avec un dispositif de dispersion des eaux de ruissellement des voies publiques, ces équipements sont indispensables à la réalisation de la résidence telle qu'elle est prévue au plan de masse du dossier d'enquête, même s'il n'est pas définitif.

Les propriétaires indivis de la parcelle de terres agricoles classées « A » au plan Local d'Urbanisme s'étonnent, par deux lettres annexées au registre, que la résidence puisse empiéter sur leur propriété qui n'est pas constructible; ils font remarquer que leur parcelle représente 15% de la surface totale de la résidence et qu'il n'est pas normal que l'achat de leur parcelle de 7534 m² ne soit indemnisé qu'au prix de terre agricole alors que cette emprise permet d'agrandir la résidence. Les propriétaires demandent donc que leur propriété soit classée en zone AUa constructible du Plan Local d'Urbanisme.

Pour me permettre de formuler un avis sur la demande de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, je vais examiner ses avantages et ses inconvénients :

.../...

Avantages :

- La suppression de l'obligation de planter l'alignement d'arbres remarquables classé EBC est indispensable pour permettre la réalisation de la résidence suivant le plan de masse prévu au dossier soumis aux formalités d'enquête.
- Le périmètre ainsi agrandi permettra de construire plus de logements que si l'opération, dans son ensemble, devait rester à l'intérieur de la zone AUa constructible du P.L.U.

Inconvénients :

- Le rideau d'arbres imposé au P.L.U. devait avoir pour vocation, lorsqu'il a été décidé, de matérialiser la limite au-delà de laquelle l'urbanisation ne devait plus continuer à s'étendre, la demande ne prévoit pas de rétablir le rideau d'arbres à l'extérieur de la résidence.
- Le fait d'envisager des équipements absolument nécessaires à la viabilisation de la résidence sur la zone « A » agricole trahit le découpage initial du zonage porté au P.L.U., ce qui est aggravé par la suppression de l'obligation de planter l'alignement d'arbres EBC.

En conclusion, considérant que le projet porte atteinte aux intentions initiales du P.L.U., j'émet un avis favorable au projet de suppression de l'alignements d'arbres sous les réserves suivantes :

- Si le contour du plan de masse de la résidence n'est pas changé, il appartient à l'autorité administrative ayant compétence pour autoriser le lotissement ou le groupe d'habitations, d'apprécier si les aménagements prévus en zone agricole sont compatibles avec son classement en zone « A » du P.L.U., auquel cas il me semble logique de transférer le rideau d'arbres à la limite de l'intérieur de l'emprise de la résidence. La révision du P.L.U. peut être indispensable.
- Si le contour du plan de masse est rectifié, ce qui est souhaitable, pour rester à l'intérieur de la zone AUa constructible du P.L.U., la suppression du rideau d'arbres n'est pas justifiée.

Le 19 décembre 2016

Le commissaire-enquêteur,



Pierre Demonchy

Pièces annexées : - rapport du commissaire-enquêteur

- avis et conclusions motivées sur la demande de « Déclaration d'Utilité Publique »
- avis sur « l'enquête parcellaire »