

Commune d'Ully-Saint-Georges
COMPTE-RENDU DE REUNION



Opération	Elaboration de la Carte Communale d'Ully-Saint-Georges		
Objet de la réunion	Réunion portant sur la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme		
Date & lieu	22 mars 2011	Mairie d'Ully-Saint-Georges (début de la séance 15h00).	
Rédacteur	Sylvain DUBOIS	nombre de pages	6
Diffusé le			

Organisme	Représentant	Mail	Téléphone	Fax	Présent	Diffusion
Verdi Ingénierie Seine	DUBOIS Sylvain	sdubois@verdi-ingenierie.fr	03.44.13.13.54	03.44.48.18.21	X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges	ROBERT Nicole				X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges	CORVELLEC Yvon				X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges					X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges					X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges					X	X
Mairie d'Ully-Saint-Georges					X	X

Ordre du jour :

- Présentation du dossier de révision simplifiée du PLU
- Présentation de différentes orientations d'aménagement sur le site de la Gare.

Commune d'Ully-Saint-Georges

Le site de la Gare, situé sur le territoire de la commune d'Ully-Saint-Georges, a été retenu pour accueillir de nouveaux équipements publics. En effet, la municipalité a la volonté d'établir sur ce site une nouvelle école maternelle et primaire ainsi qu'un nouveau restaurant scolaire. Ces équipements seront accompagnés d'une structure périscolaire.

Afin d'intégrer de la mixité sociale et intergénérationnelle, la municipalité souhaiterait établir d'autre part, des logements sociaux pour personnes âgées sur le site.

1 Révision simplifiée du PLU d'Ully-Saint-Georges.		
<p>Monsieur DUBOIS débute la réunion en rappelant la procédure administrative de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none">-délibération lançant la procédure et définissant les modalités de la concertation avec les personnes publiques associées, les associations et la population.-constitution du dossier technique.-arrêté du maire lançant l'enquête publique.-examen conjoint du projet par les personnes publiques associées.-enquête publique et conclusions du Commissaire-Enquêteur désigné par le président du tribunal administratif d'Amiens.-Bilan de la concertation et approbation de la révision simplifiée du PLU au vu des remarques des personnes publiques associées et des conclusions du Commissaire Enquêteur. <p>Madame le Maire explique que les moyens de la concertation avec la population prévus dans la délibération sont les suivants : dossier explicatif intégré dans le bulletin municipal, mis à disposition d'un dossier consultable en mairie avec l'ouverture d'un registre pour d'éventuelles remarques des habitants.</p> <p>Monsieur DUBOIS explique qu'une réunion de premiers contacts avait été organisée en la présence de madame Syoen durant laquelle nous avons été sur le terrain du projet afin de s'approprier l'environnement du site de la Gare.</p> <p>Suite à cette réunion, le bureau d'étude Verdi Ingénierie Seine a proposé à la municipalité d'Ully-Saint-Georges de réaliser une orientation d'aménagement sur le site de la Gare et de l'intégrer au Plan Local d'Urbanisme de la commune afin que les recommandations d'urbanismes de celle-ci soient prises en comptes dans les futurs aménagements de la zone.</p> <p>Avant de présenter les différents scénarios d'aménagement du site de la gare, monsieur DUBOIS souhaite présenter le dossier technique que le bureau d'études à réaliser.</p> <p>Monsieur DUBOIS explique que des précisions devront être apportées par la municipalité au sujet de certaines dates concernant les délibérations, modifications et révisions préalables.</p> <p><u>Plan du dossier technique de la révision simplifiée du PLU :</u></p> <p>I. Préambule.</p> <ul style="list-style-type: none">1.1. Historique du Plan Local d'Urbanisme.1.2. Introduction. <p>II. Le site de « Gare ».</p> <ul style="list-style-type: none">2.1. Présentation d'Ully-Saint-Georges.2.2. Présentation du site « de la Gare ».<ul style="list-style-type: none">2.2.1. Localisation géographique et organisation du site.2.2.2. La topographie du site.2.2.3. La superficie du site.2.2.4. L'occupation actuelle des sols dans le secteur.2.3. Un secteur d'enjeux pour la commune d'Ully-Saint-Georges.<ul style="list-style-type: none">2.3.1. Une volonté d'amélioration des équipements et services communaux.2.3.2. Renforcer la sécurité aux abords des écoles.2.3.3. Renforcer la centralité de la commune.		

III. Descriptif du projet et incidences sur l'environnement.

3.1. Descriptif du projet.

- 3.1.1. Sur le plan social.
- 3.1.2. Sur le plan écologique.
- 3.1.3. Sur le plan économique.

3.2. Incidences sur l'environnement.

- 3.2.1. Sur le paysage et le cadre de vie.
- 3.2.2. Sur l'activité agricole.
- 3.2.3. Sur la gestion de l'eau.
- 3.2.4. Sur les déplacements.

IV. Dispositions modifiées du PLU.

- 4.1. Les modifications du rapport de présentation.
- 4.2. Les modifications du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- 4.3. Les modifications des orientations d'aménagement.
- 4.4. Changements apportés au règlement.
- 4.5. Les modifications du zonage.
- 4.6. Les modifications des annexes.

Suite à la lecture du dossier quelques remarques sont faites par les conseillers :

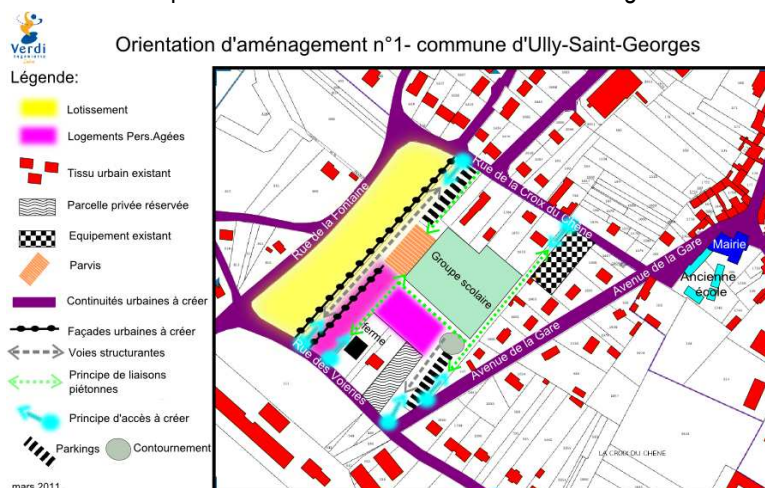
-dans l'occupation actuelle des sols dans le secteur de la Gare, une erreur est relevée : un pavillon est classé en exploitation agricole le long de la rue des Voieries.

-les conseillers municipaux insistent sur le fait qu'il faut faire apparaître dans le dossier technique que les logements pour personnes âgées sont des « **logements sociaux à destination des personnes âgées** ».

Monsieur DUBOIS explique qu'il a établi une lecture du PADD et du règlement de la zone 1AUm concerné par le projet. Il explique qu'un principe de voirie est mentionné dans le règlement mais que celui-ci n'apparaît pas dans le PLU.

Monsieur CORVELLEC explique que ce principe de voirie n'apparaît pas dans le PLU et qu'il faudra justement établir un principe de voirie dans l'orientation d'aménagement.

Monsieur DUBOIS propose ensuite de présenter les différents scénarios d'aménagement de la zone.



Le scénario numéro 1 présente l'avantage de conserver la parcelle de l'indivision Bernard où un lotissement est en projet. Néanmoins, l'orientation d'aménagement propose d'imposer les entrées des parcelles de l'indivision Bernard via la voie de desserte.

Suite à la présentation de ce scénario, Madame le Maire et les conseillers ont fait remarqué qu'il y avait beaucoup trop de logements pour les personnes âgées. Madame le Maire ajoute à ce propos, que la commune voulait créer environ 5 logements sociaux pour les personnes âgées.

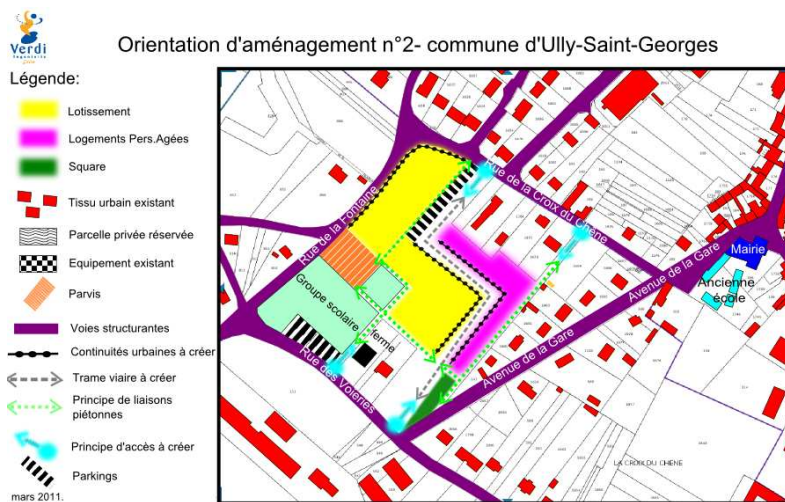
Monsieur DUBOIS explique l'inconvénient de la voie en impasse de l'avenue de la gare notamment pour le ramassage scolaire effectué en bus.

Monsieur CORVELLEC interroge monsieur DUBOIS au sujet de la façade urbaine à créer pour l'indivision Bernard. Il demande des précisions sur le terme façade urbaine c'est-à-dire s'il s'agit d'implanter les pavillons en front de rue ou juste imposer une entrée via la voirie à créer.

Monsieur DUBOIS explique que sous le terme façade urbaine à créer, il s'agirait plutôt d'implanter les pavillons en front de rue.

Monsieur CORVELLEC explique qu'il ne faut pas trop les contraindre. Un principe d'accès via la voirie à créer suffirait.

Les conseillers indiquent que la baisse du nombre de logements sociaux pour personnes âgées, dégagerait une plus grande surface pour l'aménagement d'un parking et d'une aire de dégagement pour le ramassage scolaire en autocar. Le parvis de l'établissement scolaire pourrait même être déplacé.

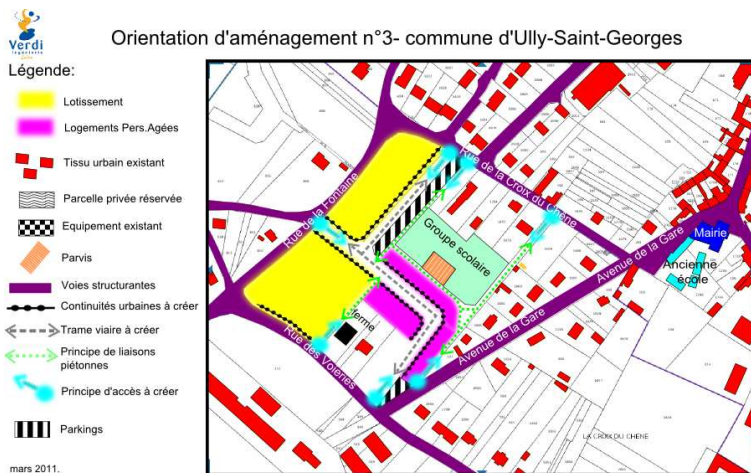


Monsieur DUBOIS explique désormais, que le bureau d'étude a établi des scénarios d'aménagements totalement différents les uns des autres afin d'apporter une vision différentes de l'esquisse réalisée préalablement.

Il explique que le scénario n°2 prévoit l'implantation de l'établissement scolaire à l'intersection de la rue de la Fontaine et de la rue des Voieries. Afin de dégager plus de surface pour l'aménagement d'espaces publics, de logements pour personnes âgées.

Autre avantage, l'aménagement d'une voirie en « zigzag » permettrait de faire ralentir les véhicules à proximité des écoles.

Par contre, monsieur DUBOIS évoque qu'un tel scénario demanderait des négociations avec le promoteur de l'indivision Bernard afin de modifier son projet.



Le scénario n°3 prévoit la création d'une connexion supplémentaire avec la rue de la Fontaine et la réalisation du groupe scolaire et d'un parvis piéton à l'écart de la circulation automobile. Ce scénario nécessitera également des négociations avec le promoteur de l'indivision Bernard.

Orientations	Aspects positifs	Aspects négatifs
N°1	<ul style="list-style-type: none"> -groupe scolaire à l'écart de la circulation. -continuité urbaine du lotissement et des logements pour personnes âgées. -réalisation d'un véritable parvis. -maillage de connexions piétonnes. -mixité urbaine/sociale et intergénérationnelle. 	<ul style="list-style-type: none"> -voie en impasse depuis la rue des Voiries. -le règlement de la zone 1AUm préconise une trame viaire sans impasse. -connexion du site par voie en ligne droite (attention à la vitesse de circulation). Les voies en ligne droite nécessitent souvent des aménagements spécifiques à proximité des écoles comme des ralentisseurs, coussins berlinois, chicanes etc.... Attention aux surcoûts.
N°2	<ul style="list-style-type: none"> -voirie en zig zag permettant de ralentir la circulation automobile. -continuité urbaine sur la rue. -mixité urbaine/sociale et intergénérationnelle. -réalisation d'un maillage piéton. -parking à proximité de l'établissement scolaire. -réalisation d'un parvis. 	<ul style="list-style-type: none"> -négociation avec promoteur pour modifier son projet. -voir si les superficies permettent la réalisation de logements pour personnes âgées à cause de l'emprise au sol de 50% fixé dans la zone 1AUm.
N°3	<ul style="list-style-type: none"> -meilleure connexion avec le reste du village. -groupe scolaire et parvis à l'écart de la circulation automobile. -voirie en zig zag afin de limiter la circulation automobile. -maillage piéton -mixité urbaine/sociale et intergénérationnelle. 	<ul style="list-style-type: none"> -négociation avec promoteur pour modifier son projet. -voir si les superficies permettent la réalisation de logements pour personnes âgées à cause de l'emprise au sol de 50% fixé dans la zone 1AUm.

Commune d'Ully-Saint-Georges

Suite à la présentation de ces différents scénarios, la municipalité s'oriente davantage sur le scénario n°1. madame le Maire et monsieur CORVELLEC souhaite, par ailleurs, obtenir des informations concernant la possibilité d'établir un sursis à statuer sur le site de la Gare.

Monsieur DUBOIS s'interroge sur l'autorisation d'un sursis à statuer dans le cadre d'une révision simplifiée d'un PLU. Il apportera des précisions rapidement sur le sujet après vérification du code de l'urbanisme.

Monsieur DUBOIS demande à la municipalité s'il est possible de faire une demande du plan autocad (format dwg) au bureau d'étude ayant réalisé le PLU d'Ully-Saint-Georges (BET Aménager le territoire).

Afin de préciser les orientations d'aménagement, la municipalité contactera l'exploitant agricole, propriétaire foncier de la majeure partie des terrains du site de « la Gare ».

Fin de la réunion 17h.

Prochaine réunion : **le 20 avril 2011 à 14h30**

Ordre du jour de la prochaine réunion :

- réunion de personnes publiques associées.