

LE HÉRISSON CRAVENTAIS



LE JOURNAL DE L'A.P.A.C.

EDITO SPECIAL POS

Nous y voilà enfin !

L'enquête publique sur la modification du POS s'est ouverte le lundi 17 mai. Tous les Craventais auront un mois pour exprimer leur opinion sur les changements proposés par le maire. C'est le moment ou jamais d'y voir clair. Votre fidèle Hérisson essaie dans ce numéro de vous y aider.

Le changement le plus important c'est la proposition d'augmenter fortement le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans la « zone village » qui recouvre les rues Douville et Mojard. Il passerait de 0.25 à 0.40. Oui, vous avez bien lu ! On augmenterait les possibilités de construire de 60% !

Trois conseillers municipaux ont voté contre cette proposition le 3 mars dernier. Ceux qui ont voté pour cette mesure inutile et dangereuse ont ils assez réfléchi ? Le maire affirme que les maisons seront plus grandes mais pas plus nombreuses et donc qu'il est fidèle à son objectif de freiner la trop forte croissance de la population. C'est aller à l'encontre du bon sens. Quand on achète une nouvelle voiture avec un coffre plus grand, ou un lave-linge de 5kg au lieu de 3kg, est-ce pour y mettre plus ou pas plus de bagages ? Plus ou pas plus de linge ? Plus évidemment ! C'est à peu près la même chose quand on passe d'un COS de 0.25 à 0.40.

On doit donc refuser cette mesure si on veut que Cravent et ses hameaux reste un village rural et résidentiel ou on peut vivre en paix.

Ce numéro est surtout consacré à cette question du COS mais nous posons aussi quelques questions à propos de l'extension considérable de la zone d'activités.

Sur tous ces points nous exposons la position de notre association (assemblée générale du 16 mai) que nous avons remise le 17 mai au commissaire enquêteur.

De votre côté, tenez-vous informés, prenez contact avec nous et signez la pétition ci-jointe.





-LE HERISSON CRAVENTAIS- N°9 (mai 1999)

transmettons à nos enfants ce capital inestimable qu'est un environnement préservé »

(Brochure de l'A.P.A.C.)

Le maire affirme qu'il veut que Cravent reste « un village rural et résidentiel » et pour cela qu'il faut freiner la croissance excessive de la population qui vient de tripler dans les trente dernières années. La plupart des Craventais et l'APAC le pensent également. Mais clairement **on ne parle pas de la même chose !**

Lui veut un gros village, de grosses maisons, une zone d'activités industrielles, et il ne se préoccupe pas trop de l'évolution de la circulation automobile...

Nous, on veut un petit village qui se développe modérément, des artisans et entrepreneurs dispersés et une seule usine, pas trop importante. Par contre, on s'inquiète de la circulation qui ne cesse d'augmenter !

Le maire n'écoute pas les Craventais. Il a, sans même consulter ses conseillers, élaboré une modification du POS qui, au lieu de freiner la croissance excessive de Cravent, va l'accélérer.

1) Il veut augmenter le COS dans la « zone village » de 0.25 à 0.40 (+60%). Cela veut dire par exemple que sur une parcelle de 1000m² on pourra construire une maison avec 400m² de planchers (1000x0.40) au lieu de 250m² (1000x0.25). Selon le maire ce n'est pas grave car « les maisons seront plus grandes, plus belles, plus cossues mais pas plus nombreuses » et donc cela n'entraînera pas plus d'habitants ni d'auto !

Tout cela est une simplification trompeuse de la réalité. Bien sûr, on aura souvent des maisons plus grandes. Cela ne veut pas dire qu'elles seront forcément plus belles que des maisons petites ou moyennes. Bien sûr, l'exigence d'une surface minima de 900 ou 1000 m² de terrain est de nature à réduire quelque peu le nombre de constructions nouvelles en cas de division de terrain nus ou en cas de lotissement.

Mais nous ne voyons pas ce qui pourrait empêcher :

- sur des petits terrains déjà construits d'agrandir des bâtiments existants (en augmentant l'emprise au sol), de les aménager de façon indépendante (pour de grands enfants par exemple ; c'est d'ailleurs le souhait explicite du maire : voir ci-dessous le cas de 16 propriétés) et ensuite de les louer ou de les vendre avec appropriation collective ou même privative du terrain.

Par exemple, si sur un terrain de 500m² on a déjà atteint le COS de 0.25 avec une construction

de 125m² de planchers (et si, de ce fait, on ne peut plus construire) avec un COS élargi à 0.40 on pourra construire 75m² de planchers supplémentaires dans une construction indépendante, accolé ou non à la précédente. Cette nouvelle construction pourra dans un premier temps être réservée à la famille et plus tard louée ou vendue séparément, le terrain restant indivis avec la première construction ou faisant l'objet d'une séparation.

- sur de grands terrains, de construire de très grandes maisons qui pourront être aménagées en plusieurs logements indépendants qu'on revendra par la suite. Cela se fait tous les jours car cette opération rentable intéresse beaucoup les promoteurs immobiliers, à condition, bien sûr, de bénéficier d'un COS élevé (sans pour autant, d'ailleurs payer le terrain beaucoup plus cher). On appelle ça **des maisons « plurifamiliales »**.

On l'aura compris : autant et même plus que le nombre de maisons, ce qui compte c'est le nombre d'habitants et de voitures. Ceux-ci peuvent se trouver augmentés de façon déraisonnable avec une augmentation de 60% de la surface de planchers autorisée.

A tout ceci, le maire répond que ce sont là des risques « théoriques », que ça n'arrivera pas et que de toutes façons il faut « densifier » le village pour éviter le « mitage » des espaces naturels et agricoles.

Nous répondons :

a- allez donc voir ailleurs et vous verrez si c'est « théorique » !

b- **nous avons déjà tout ce qu'il faut pour densifier le centre du village et assurer la croissance de Cravent.** En effet, avec les zones constructibles et le COS actuel (0.25), on pouvait encore en 1991, construire une centaine de maisons (calcul de M. Genetay, alors conseiller municipal et qui était contre un COS de 0.40 !). Si on enlève celles qui se sont construites depuis, (15 à 20) et une demi douzaine de propriétaires qui affirment qu'ils ne construiront jamais (oui, mais leurs héritiers ?), **il reste aujourd'hui de quoi construire 70 à 80 maisons à Cravent, ce qui représente 250 habitants et au moins 100 voitures supplémentaires (près de 2 en moyenne par maison).**

Nous serons alors un « gros village » de 600 habitants avec des problèmes de circulation automobile bien pires que ceux que nous connaissons déjà. **Pas la peine d'en rajouter avec un COS de 0.40 !**

c- quand au « mitage », il suffit pour l'éviter de ne pas étendre les zones constructibles. Ce n'est pas une affaire de COS.

- Le maire avance qu'il y a dans le village 16 cas de familles qui avec le COS actuel de 0.25 ne peuvent pas s'agrandir pour faire, par exemple, une salle de bain, une chambre pour « des jeunes qu'il faut retenir au village » etc ... (compte-rendu du conseil du 3 mars 1999)

Ce serait, en effet, dommage pour ces familles. Mais quand on fait le compte, cadastre en main, on s'aperçoit que dans ce nombre, 5 ont déjà atteint ou dépassé le COS de 0.40. Sur les 11 restants, seuls 2 ou 3 sans doute ont demandé l'augmentation du COS pour pouvoir s'agrandir sans avoir à payer l'impôt dû quand on veut dépasser le COS autorisé. Autrement dit, **pour éviter des redevances fiscales à 2 ou 3 familles, le maire n'hésite pas à entraîner tout le village dans une aventure dangereuse ...** Cela n'est ni sérieux ni équitable.

Cela est d'autant moins compréhensible que le POS prévoit, comme l'avait proposé l'APAC, des autorisations de dépassement de COS pour aménager des constructions existantes dans leur volume. Donc, quel besoin de porter le COS de tout le village à 0.40 ?

- **Le « remède » prévu par le maire.**

D'après lui nous ne courons aucun risque, car en cas d'abus la mairie exercerait son « **droit de préemption urbain** » c'est à dire achèterait les terrains menacés par les promoteurs et autres.

Est-ce là un remède sérieux ? **Imagine t-on une petite commune comme Cravent se lancer dans une politique d'achat de terrains tous azimuts ? Pour en faire quoi ?**

Le droit de préemption n'est pas un remède qui a de quoi rassurer, ce serait plutôt le contraire.

En résumé, il faut donc refuser fermement le COS à 0.40 !



2) L'extension de la zone d'activités.

- **L'usine de la PGEP** va passer d'une surface de terrain d'environ 10 000m² avec un COS de 0.40 (soit une surface maximum de planchers de 4000m²) à une surface de terrain de 27 000m² avec un COS de 0.30, soit une surface maximum de planchers de 8100m². **Cela représente environ 8 fois l'intermarché de Bréval !** C'est sûrement très supérieur aux besoins de l'usine.

Il faut donc que le POS précise soigneusement des surfaces non-constructibles réservées strictement aux voies de dégagement et de parking. Mais comment se prémunir d'une opération immobilière à laquelle serait contrainte la Société Immobilière des Peupliers, propriétaire des terrains de la PGEP, ou tout autre acquéreur de ces terrains, en cas de cessation d'activité de la PGEP ?

- **La « réserve communale » pour des activités industrielles ou artisanales.**

En plus de cette extension considérable de l'usine, le maire veut ajouter 4000m² pour la commune afin d'accueillir d'autres activités. Un de ses arguments est de dire que les artisans craventais pourraient venir s'y installer et que cela diminuerait les nuisances qu'ils causent aux habitants !

D'abord, aucun artisan de Cravent n'a manifesté le moindre désir de s'installer dans cette zone.

Ensuite il n'y a jamais eu la moindre réclamation contre les implantations actuelles de ces artisans. Les seules réclamations qui ont été faites concernent les dégâts causés par les camions de l'usine et la circulation qu'entraîne celle-ci. **A quoi rime d'ajouter encore des activités au fond d'une rue en impasse qui mesure parfois moins de 5 mètres de large ?**

Pendant 18 ans nous avons investi dans une zone de sports et de loisirs qui plaît à tous. Il faut préserver cette zone.

La réserve communale de 4000m² doit être aménagée en cohérence avec la zone existante de sports et de loisirs, ou bien doit être boisée.

- Le conseil municipal avait adopté il y a quelque temps le principe de créer **3200m² de parkings municipaux** et **800m² de voies d'accès.**

Le projet de modification du POS n'en parle plus et cette superficie reste classée en zone agricole non-constructible. **Est-ce un oubli ?** En tout cas, si le projet de la Mairie se maintient, il faut faire apparaître que ces terrains sont enlevés à l'activité agricole.

**Craventaises, Craventais, anciens et nouveaux,
nous vous invitons à signer et faire signer la pétition jointe à ce Hérisson
et à l'envoyer sous enveloppe cachetée au commissaire enquêteur :**

**M. CHAPRON
Commissaire enquêteur
Mairie de Cravent 78270**

Dans tous les cas, l'APAC se tient à votre disposition :

Jean-Louis GAULLE : 01 34 76 11 31 ou 01 45 07 00 57

Arlette POREE : 01 34 76 16 14

Florence POURCET : 01 34 76 01 46

Suzanne QUIERS : 06 86 48 71 85

Sylvie CARLIER : 06 87 20 13 10



Dernières nouvelles

Le document diffusé par la municipalité le 20 mai et les commentaires qu'il contient n'apportent rien de nouveau.

On y lit que « le COS maximum ne risque pas d'être utilisé ». Si c'est le cas, on se demande alors pourquoi le maire veut l'augmenter à toutes forces.

On y trouve également à propos de l'article UA5 (difficilement compréhensible) que « la division d'un terrain de 900m² abritant deux maisons est interdite, de même que la création d'une cours commune desservant ces deux maisons ». Ceci nous semble juridiquement inapplicable et nous paraît relever seulement du vœux pieu.

Si vous êtes pour des changements progressifs et modérés, ne vous laissez pas imposer cette augmentation brutale du COS de 0.25 à 0.40 !



Cravent, mai 1999

A adresser sous enveloppe fermée à Monsieur Chapron ,
Commissaire Enquêteur , Mairie de Cravent.

Projet de modification du POS de Cravent

Pétition

Attachés à préserver le caractère rural et résidentiel du village de Cravent, nous exprimons **notre désaccord sur 2 modifications importantes proposées par la municipalité:**

1) L'augmentation du COS en zone village de 0,25 à 0,40

- Augmentation inutile:

Il existe encore, d'après le maire lui-même, avec la limite actuelle de 0,25 beaucoup de possibilités de construire , suffisantes pour assurer, dans les cinquante ans à venir, une croissance modérée de Cravent, en densifiant le centre du village.

- Augmentation dangereuse:

Elle élève en effet de façon très importante (+60 %) le plafond des surfaces de planchers autorisées permettant, à terme, une prolifération des constructions et du nombre des habitants qui vient déjà de tripler dans les 30 dernières années, alors que l'on sait les nuisances qu'entraîne une augmentation trop forte et trop rapide du nombre des habitants.

- Augmentation injustifiée:

Il n'y a, selon le maire, qu'une dizaine de propriétés qui pourraient bénéficier de cette mesure (leur COS réel se situant entre 0.25 et 0.40). On ne peut, pour quelques cas particuliers, qui seraient ainsi exemptés de la contribution financière due en cas de dépassement du COS autorisé, prendre une mesure générale qui va s'appliquer à plusieurs dizaines de propriétés et attirer des promoteurs immobiliers peu soucieux de préserver le caractère rural de Cravent

NOUS DEMANDONS LE MAINTIEN DU COS EN ZONE VILLAGE A 0.25.

On peut admettre une dérogation à 0.40 pour les bâtiments existants (granges, annexes non encore aménagées), ce qui réglerait la quasi totalité des cas évoqués ci-dessus.

2) La création d'une réserve foncière communale de 4000 m2 destinée à recevoir des activités artisanales ou industrielles à l'extrémité de la rue Magloire Douville.

- Création injustifiée:

Aucun des artisans implantés aujourd'hui à Cravent ne demande à s'y installer.

Il serait, par ailleurs illusoire et coûteux de chercher, par la création de cette zone, à attirer de nouveaux artisans ou entrepreneurs, car Cravent n'est pas compétitif vis-à-vis des zones industrielles de Mantes, Pacy-sur Eure ou Bréval.

La création d'une telle zone au fond d'une rue en impasse, parfois large de moins de 5 mètres, avec déjà aujourd'hui des problèmes de trafic plusieurs fois signalés, est un non -sens.

L'augmentation très importante des surfaces de l'usine PGEP qui vont passer d'environ 10 000 m2 à plus de 27 000 m2 (presque un triplement) paraît plus que suffisante pour satisfaire les besoins de Cravent en activités industrielles.

NOUS DEMANDONS QUE CETTE RESERVE FONCIERE COMMUNALE SOIT CLASSEE EN ZONE NON CONSTRUCTIBLE ET CONSACREE A DES ACTIVITES DE SPORTS OU LOISIRS EN COHERENCE AVEC LES TERRAINS VOISINS, OU QU'ELLE SOIT BOISEE.

signatures au dos ---->

**Pétition à envoyer à Mr Chapron commissaire enquêteur
Mairie de Cravent**

NOM(S) PRÉNOM(S) ADRESSE(S)

SIGNATURE(S)

-

-

-

-

-

-

-

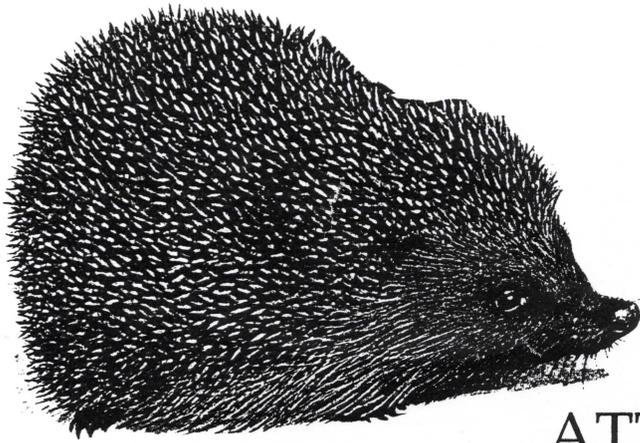
-

-

-

-

voir au verso



ATTENTION !

L'enquête publique à propos du Plan d'Occupation des Sols (POS) se termine le mardi 15 juin.

Pour les quelques uns qui n'ont pas encore signé la **pétition**, il vous reste jusqu'à lundi prochain pour la déposer sous enveloppe cachetée à la Mairie à l'attention de M. Chapron, commissaire enquêteur.

Et Bravo aux **plus de 100 signataires** qui ont déjà exprimé leur désaccord avec l'augmentation du COS de 0.25 à 0.40 et la zone d'activité communale de 4000m².

A suivre ...

Code Général de Collectivités Territoriales
Article L 2141-1

« Le droit des habitants de la Commune a être informés des affaires de celle-ci et à être consultés sur les décisions qui les concernent, indissociable de la libre administration de collectivités territoriales, est un principe essentiel de la démocratie locale. »