

P V des  
observations

.6p.

E 170 000 83/76.

**Département de la Seine-Maritime**

**Communauté de Communes Inter-Caux-Vexin (CCICV)  
Commune de Saint-Georges-sur-Fontaine**

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

**Enquête Publique ouverte du 3 octobre 2017 au 2 novembre 2017**

**Procès Verbal des observations.**

**Monsieur le Président de la Communauté de Communes.**

J'ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'Enquête Publique dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Fontaine .

Au terme de la phase d'ouverture je vous remets ce jour le Procès Verbal des observations ainsi que quelques demandes de précisions issues des observations des Personnes Publiques Associées.

**1. Les observations du public.**

Motivés par la qualité des informations diffusées au préalable, les habitants de ce village se sont déplacés en nombre lors des 5 permanences que j'ai tenues en mairie de Saint-Georges-sur-Fontaine, siège de l'enquête.

J'ai enregistré 25 dépositions en mairie. Par contre le registre mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes à Montville est resté totalement vierge.

Je vous expose chronologiquement les différentes questions, demandes particulières, inscrites sur les pages du registre de Saint-Georges ou annexées sous forme de mémoire par quelques intervenants.

25 / se

OBS N° 1. Madame et Monsieur MORIN, 1545 rue du Bout d'Aval, s'étonnent du fait que les parcelles 798 et 797, qui sont bâties, figurent en zone A sur le plan. Ils s'étonnent du classement en zone A de la parcelle 762 alors que la parcelle voisine figure en zone U. Ils demandent pourquoi la parcelle 799 n'est pas en zone U alors qu'elle se situe dans le prolongement de la zone urbanisée.

OBS N° 2. Monsieur VINCENT, 245 route de Quincampoix, demande si une division parcellaire est possible sur une partie de sa propriété. Il souhaite un accès direct à la RD 53 pour établir une construction sur 1000 à 1200 m<sup>2</sup>. Il signale que l'indice N° 59 a été levé en août 2011 sur intervention de la société FORETEC.

OBS N° 3. Monsieur LECLERC Yves, 201 hameau du BOSC demande verbalement si des propriétés qu'il a repérées sont à vendre dans ce secteur et si elles sont constructibles.

OBS N° 4. Monsieur CORBIERE, 249 rue du Mont Blanc, s'interroge sur l'existence d'un indice de cavité (N° 22) impactant sa propriété. Il souhaite que cet indice, s'il existe, soit levé.

OBS N° 5 et LR jointe. en OBS N° 9. Monsieur Guy GODARD, conseiller immobilier, agissant pour la société CNC, expose le cas de ses clients qui contestent le classement en zone agricole des parcelles B 599 et B 596 rue du Bout d'Aval. Il expose que le périmètre de protection n'a pas lieu d'exister selon des sondages effectués, portés à la connaissance du maire par la DDTM. Il fait observer que les propriétaires ont reçu du maire de Saint-Georges un Arrêté de non opposition à une demande de déclaration préalable pour la création d'un lot à bâtir sur ces parcelles accessibles par un chemin cadastré B 598.

OBS N° 6 et OBS N° 18. Courrier reçu de Madame et Monsieur LUGAND, 1705 rue du Bout d'Aval. Ce courrier est annexé au registre pages 10, 11, 12. Les déposants contestent le classement en zone U de la parcelle 763. Ils demandent de ne pas « casser » la perspective entre la propriété de monsieur BOURDON et le clos mesure de monsieur SAAS.

OBS N° 7. Monsieur RIDEL, 1159 rue du Bout d'Amont, a déposé un courrier dans lequel il exprime ses craintes en cas de construction sur une parcelle proche de sa propriété. « il est impératif que cette parcelle reste en prairie, non constructible afin qu'elle continue à conserver sa capacité d'absorption » .

OBS N° 8. Madame MARTIN, propriétaire d'une parcelle N° 680, au Bout d'Amont, demande que cette parcelle soit rendue constructible. Elle jouxte la zone AU, faisant partie du projet de PLU. Madame MARTIN déclare que l'activité agricole est arrêtée depuis le printemps dernier. Seuls 2 ou 3 chevaux y restent à titre totalement privé.

OBS N° 9. Sans objet, à relier à l'OBS N° 5, participation de Monsieur GODARD

OBS N° 10. Monsieur BOUAMAMA et Madame BLONDEL, demeurant à Isneauville, demandent le détachement d'une partie (3000 m<sup>2</sup>) de la parcelle 876 au hameau de Coquéaréaumont, propriété de la Maison familiale Rurale en vue d'y

26/se

édifier une maison « Bioclimatique ». Le descriptif sous forme de mémoire est disponible en mairie de Saint-Georges.

OBS N° 11. Observations de Maître COLLIOU, conseil de Madame et Monsieur TOIS, Maître COLLIOU écrit: « Le classement en zone AU est absolument incohérent, ce classement est erroné et entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. » Maître COLLIOU poursuit: « une erreur de droit est en conséquence évidente, mes clients sont titulaires d'une décision de non opposition à déclaration préalable de travaux en date du 12/12/2014. » Un mémoire établi par Maître COLLIOU reste disponible en mairie de Saint-Georges.

OBS N° 12. Maître SUXE, conseil des conjoints MARTIN Denis et Gilles, a adressé un courrier dans lequel il rappelle que messieurs MARTIN sont propriétaires indivis des parcelles 486, 674 et 676 situés au Bout d'AMONT. Maître SUXE fait état de difficultés auxquelles ses clients sont confrontés. Ils disposent, écrit-il, d'un Certificat d'Urbanisme mais se heurtent à l'existence d'un PPRI en cours d'élaboration par les services de la DDTM. Maître SUXE développe son intervention dans un mémoire disponible en mairie de Saint-Georges.

D'autre part messieurs MARTIN voudraient protéger 5 arbres « centenaires » en limite des parcelles 486 et 676. Ils souhaiteraient que le classement de ces végétaux soit inscrit au PLU de la commune (article L 113.1 du Code de l'Urbanisme note Maître SUXE).

OBS N° 13. Madame et Monsieur ORAIN, 187 rue du Bout d'Aval, s'interrogent sur le périmètre de sécurité qui entoure l'indice 103 qui jouxte leur propriété. Quelle est le lieu précis de l'indice et quelle est sa nature?

OBS N° 14. Madame LARCHEVÈQUE, 1531 rue du Bout d'Aval souhaiterait agrandir sa maison. Elle s'interroge quant au classement en zone A de sa parcelle jouxtant une autre maison également en zone A. Elle demande une modification du projet de PLU pour que sa propriété soit classée en zone U

OBS N° 15. Madame GUILBERT, 359 rue du hameau du Bosc, souhaite, en prévision du départ à la retraite et de l'arrêt futur de l'exploitation, que la parcelle identifiée par un plan joint, devienne constructible.

OBS N° 16. Madame CANNEVIÈRE, propriétaire d'un petit verger rue du Bout d'Aval. (près du garage automobile) demande que cet espace soit rendu constructible en vue d'y édifier une maison. (partie de la parcelle 379).

OBS N° 17. Madame RAGOT, 326 rue du Bout d'Aval, demande qu'une partie de sa parcelle A 648 soit rendue constructible (entre la RD 53 et la clôture séparative).

OBS N° 18. Lettre de Monsieur LUGAND, 1705 rue du Bout d'Aval. Monsieur LUGAND ne voit pas la pertinence de mettre en zone U la parcelle 763. Il estime qu'une construction sur cette parcelle détruirait la perspective allant de la propriété de monsieur BOURDON à celle de monsieur SAAS.

OBS N° 19. Monsieur et Madame DUVAL, 134 route de Préaux à Quincampoix,

27/1sc

propriétaires d'une -belle- parcelle A 0042 au Bout d'Amont, s'étonnent du classement en zone A de leur propriété alors qu'elle est entourée de parcelles construites en zone U. Ils pensent que c'est « un peu injuste » et demandent la révision de ce classement.

OBS N° 20. Monsieur DURAND, 1345 rue des Hacquets à Quincampoix, propriétaire d'une parcelle proche de l'ERO 01, souhaite le détachement d'une partie de la parcelle en vue « de récupérer sur l'alignement de la RD 53 ».

OBS N° 21. Monsieur et Madame NOBLESSE, 133 rue de roses à Petit-Couronne, propriétaires de diverses parcelles impactées par le projet de PLU; souhaitent vendre à un investisseur immobilier une partie de ces parcelles (en zone A) et suggèrent, sur conseil de leur notaire, disent-ils, la création de parcelles en drapeau. Ils joignent à l'appui de leur demande, un plan.

OBS N° 22. Monsieur et Madame CRAMILLY, 1347 rue du Bout d'Aval souhaitent connaître si une construction est possible en arrière de leur propriété, voire du côté ouest. (parcelles N° 878 et 872, classées en zone U du projet de PLU).

OBS N° 23. Monsieur PAGE et Mademoiselle METAIS, 1670 route de Coquéreaumont fournissent un dossier concernant le Règlement d'urbanisme et le dossier d'enquête lui-même. Selon eux, le plan du projet de PLU n'est pas à jour... Un réseau de collecte du pluvial n'est pas représenté... S'appuyant sur un débat ayant eu lieu au Sénat ils estiment que la formulation du projet ne prend pas bien en compte la notion d'extension mesurée. Ils écrivent que l'article 7.1 du Règlement est à corriger dans sa formulation.

OBS N° 24. Monsieur MADEC vient parler d'immobilier mais ne laisse pas d'observation.

OBS N° 25. Messieurs FOULOGNE Christian et Lionel demandent que leur propriété sise rue du Bout d'Aval, à proximité de Fontaine le Bourg, soit rendue constructible. Sa superficie est de 1969 m<sup>2</sup>. Elle est inscrite en zone A dans le projet de PLU.

OBS N° 26. Monsieur DUFF, 1625 rue de Coquéreaumont exprime différentes remarques concernant son secteur dont la présence de « marnières » à proximité de sa propriété. Il signale la présence d'un « ruisseau souterrain » dans l'axe sud-ouest/nord-est.

OBS N° 27. Monsieur SAAS a adressé un mémoire fort documenté. Il dit constater que le corps de ferme où il réside est classé en zone N. C'est l'ensemble de son document qu'il convient d'analyser. Un double est disponible en mairie.

Pour compléter je note la demande de Madame VARIN parvenue par message électronique, envoyée après l'heure de clôture de l'enquête (17 heures 35 le 2 novembre ). Cette intervention a été déclarée non recevable car hors d'«l»ais. Cette demande de vente d'une partie de sa propriété me semble, en outre, hors du sujet de l'enquête

28/sc

## **2. Les observations des Personnes Publiques Associées.**

### **2.1. L'avis de la CDPENAF du 4 octobre 2016**

La commission « donne un avis favorable « ... sous 2 réserves ... et demande quelques dispositions sur les emprises et distance « maximum ??? ». Quelles corrections pourriez-vous apporter en réponse à cet avis officiel?

### **2.2. La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.**

La MRAe considère que le futur PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement. La Mission décide que l'élaboration du PLU de Saint-Georges-sur-Fontaine n'est pas soumise à évaluation environnementale. Cette décision m'apparaît être l'expression d'un avis favorable.

### **2.3. L'avis du Syndicat Mixte de Pays entre Seine Bray, porteur du SCOT.**

Le syndicat mixte considère que les objectifs du PLU entrent en pleine compatibilité avec les objectifs et les orientations du SCOT.

Le syndicat souhaite toutefois que les objectifs globaux de construction (dans les OAP notamment) et de densité sur la zone AU nord-ouest soient bien remis au clair. Quelles corrections pensez vous pouvoir appliquer?

### **2.4. L'avis de la CCPNOR.**

Cet avis a été émis par la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen à laquelle la commune de Saint-Georges-sur-Fontaine adhère jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le Président de la CCPNOR demande des précisions à porter au règlement concernant les espaces boisés, de rédiger une traduction réglementaire pour les bâtis protégés. Il insiste plus particulièrement sur l'utilisation des bardages métalliques en zone U... et attire l'attention sur les règles s'appliquant en cas de division.

Il semble nécessaire que vous puissiez répondre à ces remarques. Je note toutefois que la CCPNOR ne formule pas d'avis.

### **2.5. L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Seine-Maritime..**

LA Chambre note que le potentiel de constructions en zone urbanisée n'est pas totalement exploité mais se satisfait du non-maintien de possibilités d'urbanisation contenues dans l'ancien POS. L'organisme dit avoir été interpellé par divers points du Règlement écrit en zone A et en zone N entre autres sur l'autorisation de constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, en particulier sur la possibilité de créer des bâtiments agricoles en zone N.

La conclusion de la Chambre est l'expression d'un avis favorable au projet de PLU sous réserves de la prise en compte de ses remarques concernant l'évaluation du

29 /sc

potentiel de densification énoncé.

Le cas échéant, quelles améliorations pourriez-vous envisager?

### **3. Quelques observations complémentaires du Commissaire Enquêteur.**

Elles concernent essentiellement le plan graphique dont la lecture n'est pas aisée. Le plan est trop pauvre en ce qui concerne le nom des rues, le repérage des parcelles, l'indication de leur numéro... De même j'ai noté l'inexactitude de certains termes employés pour la légende ce qui pourrait être source de difficultés pour les acteurs qui utiliseront ce document graphique opposable aux tiers.

Ce Procès Verbal est remis ce lundi 13 novembre 2017. Il appelle de votre part un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours. Une copie est simultanément remise en mairie de Saint-Gorges-sur-Fontaine.

Croyez, Monsieur le Président, en mes remerciements anticipés pour vos réponses et en mes salutations respectueuses.

Serge CRAMOISAN.

Commissaire Enquêteur.

30/se