RÉPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DE L'EURE

MAIRIE de SAINT-THURIEN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Membres :
- Afférents au Conseil : **11**
- En exercice : **11**
- Présents : **11**

Date de la convocation : 21/03/2015
Date d'affichage : 02/04/2015

L'an deux mil quinze, le vingt-sept mars à 20H00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Guy CHEMIN, Maire.**

PRÉSENTS : MM. CHEMIN. VERSAVEL. MASSA. VARRON. PHILIPPE. BENEULT
MMES LEGENDRE. DEMOTIER. HERISSON. EGRET. MINOUFLET
ABSENTS : /
POUVOIR : /
Madame Roselyne LEGENDRE a été élue secrétaire de séance.

****

APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.124-1 et suivants et R.124-1 et suivants,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 mai 2011 donnant son avis sur l'opportunité d'élaborer une carte communale sur le territoire de la commune,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2014 donnant son avis sur le projet de carte communale sur le territoire de la commune,
Vu l'arrêté du maire en date du 13 janvier 2015 soumettant en enquête publique le projet de carte communale,
Vu les conclusions du commissaire enquêteur,

Monsieur le Maire présente les observations qui ont été faites sur le projet de carte communale ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,
Considérant les observations faites au cours de l'enquête publique, les conclusions du commissaire enquêteur et l'exposé du maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- **D'APPROUVER** la carte communale en y apportant toutefois quelques modifications mineures pour tenir compte des observations émises au cours de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur (cf. note annexe).

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Eure afin qu'il approuve par arrêté la carte communale.
Elle sera, en outre, transmise pour information :
- Aux présidents du Conseil Régional et Général
- Au président du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande
- Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.
Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, dès réception de l'arrêté de Monsieur le Préfet approuvant la carte communale.

Pour : 11
Contre : 0
Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.
Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
Guy CHEMIN

PREFECTURE DE L'EURE
16 AVR. 2015
ARRIVEE

MAIRIE DE SAINT-THURIEN (EURE) R.F.

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE SAINT-THURIEN JUSTIFIANT LES MODIFICATIONS MINEURES APPORTÉES AU PROJET APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE

1°/ Observations du public en ce qui concerne la prise en compte du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines :

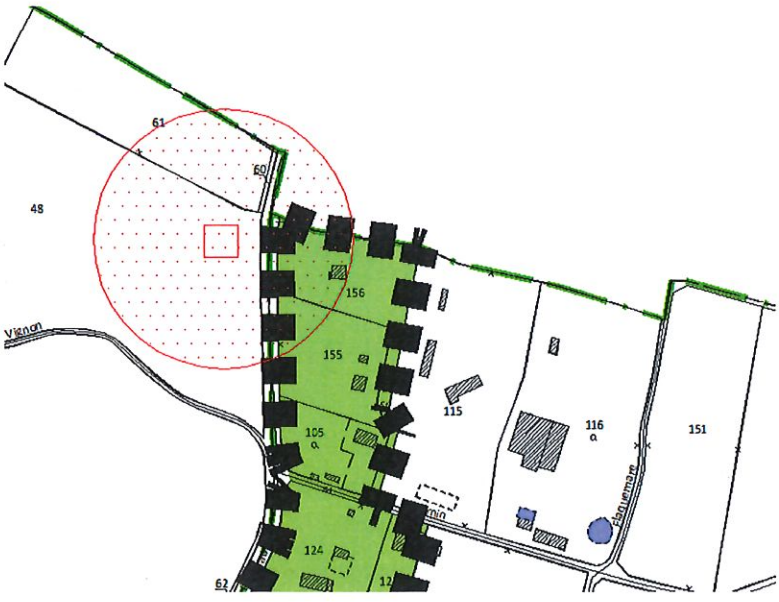
Les données relatives aux cavités souterraines sont celles transmises par l'unité de gestion des risques naturels et technologiques de la DDTM de l'Eure. Il s'agit d'un simple report sur le plan cadastral de la commune.

La municipalité ne peut modifier les indices de cavités souterraines identifiés par ce service et les périmètres de protection qui les accompagnent.

- ⇨ Suite aux observations formulées et sans remise en cause du projet de carte communale, le Conseil Municipal décide de solliciter les services de l'Etat et notamment l'unité de gestion des risques naturels et technologiques de la DDTM de l'Eure pour obtenir des précisions sur les indices de cavités souterraines qui ne semblent pas toujours avérés.

2°/ Réserves du commissaire-enquêteur :

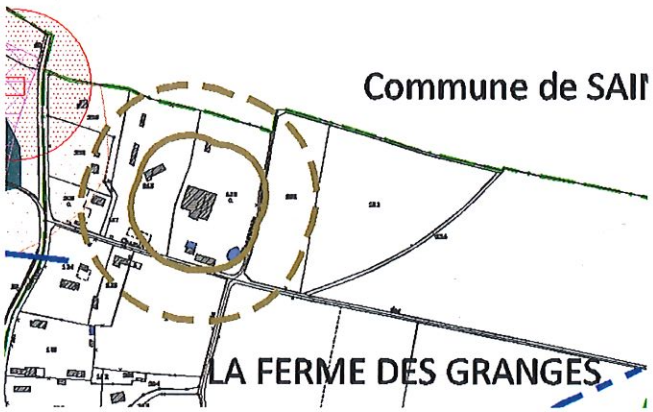
2.1 Exclure de la zone constructible les parcelles 155 et 156 de la Ferme des Granges aux motifs d'être concernées par un périmètre de cavités souterraines et d'être incluses dans un périmètre de protection agricole préconisé par la Chambre d'Agriculture :



Les parcelles identifiées par le commissaire-enquêteur sont déjà bâties et une construction existante est comprise dans le périmètre de protection. L'indice de cavité souterraine est situé de l'autre côté de la voie et seul le périmètre de protection touche ces propriétés qui font partie intégrante du hameau de la Ferme des Granges.

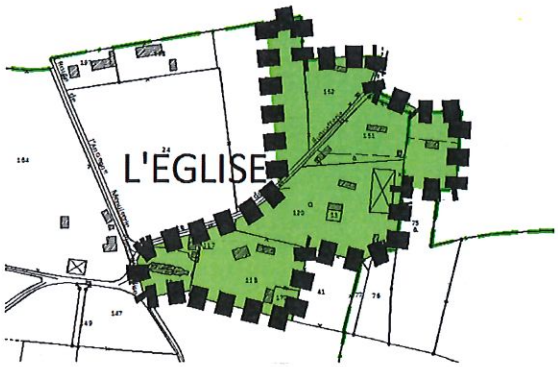
De plus, ce périmètre ne fait pas obstacle à la mise en place d'une zone constructible au sein de la carte communale mais implique, à la charge du pétitionnaire, que tout risque soit écarté lors de tout projet de construction. S'il est vrai que d'une manière générale, toutes les parcelles concernées par un tel périmètre ont été exclues de la zone constructible, la configuration des lieux est souvent différente.

En ce qui concerne le périmètre de protection agricole, il convient de rappeler qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation entre le bâtiment agricole identifié et les deux terrains susvisés, dont la parcelle a été exclue de la zone constructible puisque concerné par le périmètre réglementaire de réciprocité.



⇨ En conclusion, le Conseil Municipal décide de ne pas modifier la zone constructible de la Ferme des Granges puisque les parcelles 155 et 156 forment un ensemble indissociable de ce groupe bâti et que toutes les précautions suffisantes, que ce soit au regard du risque lié à la présence de cavité souterraine ou de la protection de l'activité agricole, ont été prises.

2.2 Revoir la situation de la zone inondable dans le secteur de l'Eglise et affiner le tracé de la zone constructible dans la parcelle 75 :



Il est vrai que dans ce secteur l'étude hydraulique réalisée par la Communauté de Communes de Quillebeuf sur Seine a révélé la présence d'un axe de ruissellement et de désordres hydrauliques tels qu'ils figurent sur la pièce n°0-5. Toutefois, des travaux ont été réalisés sur ce secteur depuis cette étude de manière à exclure tout risque d'inondation sur la partie conservée en zone constructible, comme l'a confirmé le technicien en charge des ruissellements de la Communauté de Communes, le 8 juillet 2014 lors de la réunion de présentation du projet aux Personnes Publiques. De plus, un projet de division en vue de bâtir a été validé sur ce secteur puisqu'une déclaration préalable a été obtenue par le propriétaire du terrain.

⇨ En conclusion, le Conseil Municipal décide de ne pas modifier la zone du Village puisque des travaux ont été réalisés pour éviter tout risque d'inondation sur la partie rendue constructible. De plus, un projet a déjà été validé sur ce terrain et cette zone constructible correspond à la volonté de la municipalité de renforcer la centralité du Village.

2.3 Confirmer l'opportunité d'inclure la parcelle 107 dans la zone constructible de Saint-Léger Est :

Les parcelles 107 et 108 sont des terrains attenants à la construction implantée sur la parcelle 60 en nature de jardin et d'herbages. Ils n'ont aucune vocation agricole particulière, puisqu'ils ne sont pas exploités. L'inclusion de ces deux parcelles dans la zone constructible n'a aucun impact sur la consommation d'espaces agricoles de la commune. De plus, l'indice de cavité souterraine situé le long de la voie d'accès a fait l'objet d'études de la part des propriétaires riverains.



⇨ En conclusion, le Conseil Municipal décide de ne pas modifier la zone constructible de Saint-Léger Est.

2.4 Reprendre le plan de la carte communale (pièce n°0-2) afin de supprimer les pourtours des zones constructibles et d'ajouter toutes les contraintes sur ce plan.

⇨ Le Conseil Municipal décide de reprendre la pièce n°0-2 en maintenant le pourtour des zones constructibles, puisqu'il définit avec exactitude la limite de chaque zone y compris si des copies noir et blanc sont réalisées. Toutefois, l'épaisseur de ce contour sera réduite.

⇨ Le Conseil Municipal décide de ne pas reporter les différents enjeux du territoire sur la pièce n°0-2, seule pièce réglementaire du dossier, dans la mesure où ces derniers sont mentionnés en annexe du rapport de présentation sur la pièce n°0-5 afin de ne pas leur donner une valeur prescriptive. D'ailleurs, le code de l'urbanisme ne prévoit pas la mention de ces « contraintes » sur le plan des zones constructibles et inconstructibles.

3°/ Remarques du commissaire-enquêteur :

- **Sur le diagnostic territorial :**

Page 38 : préciser la continuité bâtie avec Saint-Ouen des Champs :

Le diagnostic identifie une continuité bâtie avec Saint-Ouen des Champs, au niveau de la Vallée. Il s'agit effectivement du cordon bâti linéaire qui « entoure » le marais Vernier. Aucune précision n'est apportée dans ce paragraphe qui a notamment pour objet de faire état des documents d'urbanisme existants sur les communes limitrophes afin d'assurer une certaine cohérence sur les franges du territoire.

⇨ Comme Saint-Ouen des Champs ne dispose pas de document d'urbanisme, il n'est pas utile de compléter ce paragraphe.

Page 104 : retenir les périmètres de protection agricole préconisés par la Chambre d'Agriculture :

Il est rappelé dans ce paragraphe les conclusions du diagnostic agricole effectué par la Chambre d'Agriculture qui fixe un périmètre de 50 mètres ou de 100 mètres autour des corps de ferme en activité selon la législation à laquelle ils sont soumis. Puis, elle préconise d'étendre ces périmètres, c'est-à-dire de fixer un périmètre de 100 mètres au lieu de 50 mètres et un périmètre de 150 mètres au lieu de 100 mètres autour des corps de ferme identifiés et d'adopter un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de stockage isolés.

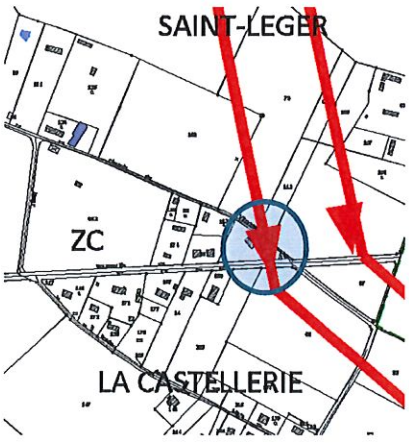
Toutefois, rien n'oblige la municipalité à retenir les périmètres préconisés par la Chambre d'Agriculture pour élaborer son zonage sachant que seuls les périmètres réglementaires sont pris en compte pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ces derniers ont donc été reportés à titre indicatif sur le plan des enjeux (pièce n°0-5).

⇨ Aucune modification n'est apportée au dossier en ce sens d'autant plus qu'il est rappelé page 162 que ce sont bien les périmètres de protection **réglementaires** qui ont été pris en compte.

Page 105 : exclure de la zone constructible la pointe de la parcelle 137 qui est surplombée par les lignes électriques haute-tension

Cette parcelle est déjà bâtie. Les lignes électriques sont également prises en compte au niveau des Servitudes d'Utilité Publique, dont les prescriptions se superposent à celles du zonage défini par la carte communale.

⇨ Cette parcelle est conservée en totalité dans la zone constructible.



Page 156 à 158 : préciser la cohérence des perspectives de développement de la commune au regard du potentiel de renouvellement urbain offert sur le territoire communal et de la décohabitation

Ces paragraphes mettent en évidence les perspectives de développement démographique attendues au cours de la prochaine décennie et les besoins en logements qui en découlent en tenant compte à la fois du processus de décohabitation et du potentiel de renouvellement urbain de la commune qui a été « limité » au regard des nombreux motifs exposés à la page 157.

- **Sur le plan des zones constructibles et inconstructibles :**

Remarque 1 : Supprimer les contours des zones constructibles

⇨ Cf. paragraphe 2.4

Remarque 2 : Prise en compte des secteurs de la Vallée même si les possibilités y sont très limitées ainsi que des zones du Petit Poirier ou de Sous les Mares au sein des zones constructibles

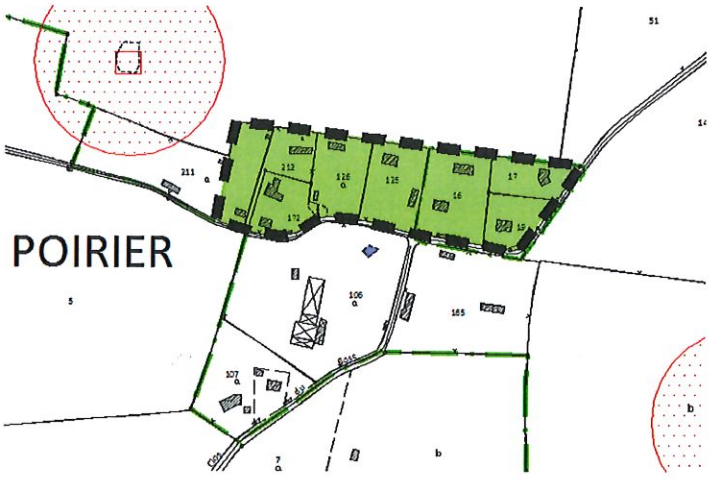
- **Le secteur de la Vallée :**

Le diagnostic territorial a révélé les enjeux écologiques et paysagers qui pèsent sur ce secteur, ainsi que son éloignement par rapport aux pôles de centralité de la commune. Isolé et encore peu urbanisé, ce secteur n'a donc pas été retenu puisque les capacités d'accueil pour le développement résidentiel se sont portées sur des secteurs moins contraints.

- **Le secteur du Petit Poirier :**

Ce secteur est situé à proximité d'un corps de ferme en activité et sur un corridor écologique humide du fait de la présence d'un réseau de mares au même titre que le secteur du Village ou de la Castellerie/Saint-Léger. Toutefois, il a été appréhendé comme un secteur bâti à forte vocation agricole, mais il est vrai qu'il n'est pas « touché » par le périmètre de protection agricole réglementaire et qu'il comprend déjà plusieurs constructions à usage d'habitation. Ces dernières forment un ensemble cohérent et homogène qui peut être assimilé à un hameau.

Rendre constructible ce secteur pourrait, même si les capacités d'accueil résiduelles sont très réduites, voire inexistantes, permettre aux habitants de mieux valoriser leur bien :



Les impacts en termes de consommation d'espaces seraient nuls puisqu'aucune extension sur les espaces agricoles environnants ne serait concédée. Ce zonage n'aurait pas d'impact sur le corridor écologique, ni sur le devenir du corps de ferme, les parcelles identifiées étant déjà bâties.

⇨ Sur proposition du commissaire-enquêteur, le Conseil Municipal propose d'ajouter ce secteur en zone constructible de la carte communale.

- **Le secteur de Sous les Mares :**

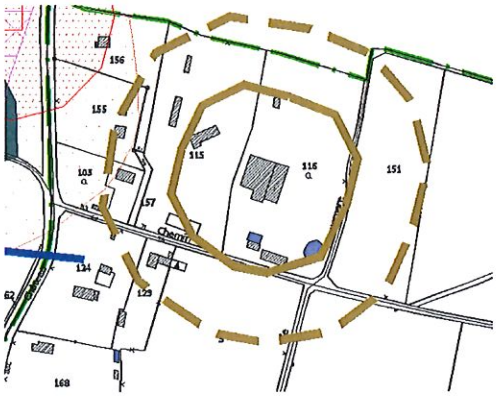
Ce secteur est très peu constitué et isolé.

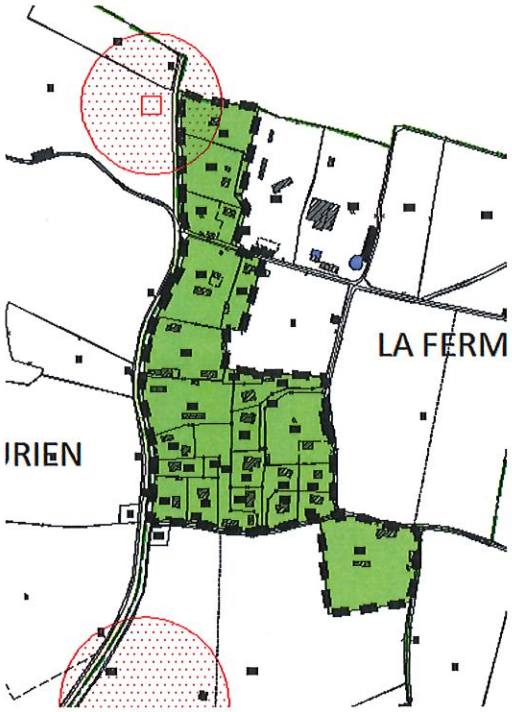
⇨ Maintien du zonage de ce secteur

- **La ferme des Granges :**

⇨ Cf. paragraphe 2.1

Idem pour les parcelles 123, 105 et 124 qui sont concernées par le périmètre de protection « préconisé » de la Chambre d'Agriculture :





La parcelle 167 dispose d'une vocation résidentielle. Elle n'est pas exploitée.

⇨ Maintien du zonage de ce secteur

- **La Castellerie :**

La parcelle 214 est rattachée à la parcelle 215 pour former un seul lot à bâtir aujourd'hui urbanisé ;

La parcelle 195 est exclue de la zone constructible car il s'agit d'un herbage ;

Les parcelles 128.129.131. et 132 sont incluses dans la zone.



- **L'église :**

⇨ Cf. paragraphe 2.2

- **Saint-Léger :**

⇨ Cf. paragraphe 2.3

- **<u>Sur le plan des éléments du paysage :</u>**

Seuls les éléments du paysage existants sont pris en compte, c'est-à-dire ni ceux qui ont été détruits et ni ceux qui seraient à reconstituer.