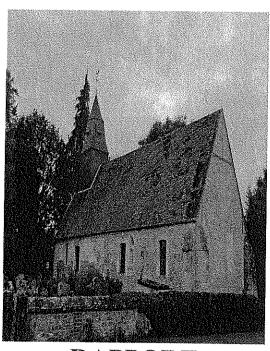
# Communauté de communes ROUMOIS SEINE Commune de Saint Léger du Gennetey 27520

Enquête publique portant sur l'élaboration de la carte communale et relative à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique en vue de leur protection

Ordonnance du tribunal administratif de ROUEN

Du 02/10/2018 et rectificatif du 18/12/2018

Affaire n° E E18000105/76



RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Enquête effectuée du mercredi 13 février au vendredi 15 mars 2019 à 12 h 00

Conformément à l'Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes Roumois Seine N°5-2019 en date du 17 /01/ 2019 et 7-2019 du 25/01/2019

Tome I

### CHAPITRE-1 - OBJET DE L'ENQUÊTE :

1-1 Projet d'élaboration de la carte communale de Saint-Léger du Gennetey, et relative à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique en vue de leur protection.

Enquête publique unique.

### 1-2 Cadre juridique de l'enquête :

Il comprend principalement:

- Le code général des collectivités,
- Le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.163-1 et suivants, et R. 163-1 et suivants, ainsi que L. 111-22;
- Le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
- L'arrêté inter préfectoral DRCL/BCLI/2016-88 portant création de la communauté de communes Roumois Seine ;
- L'arrêté inter préfectoral DRCL/BCI 2017-69 portant retrait des communes de la pyle, du bec Thomas, Saint-Cyr-la campagne, Saint Didier des bois, de Saint-Germain de Pasquier et de Vraiville de la communauté de communes Roumois Seine;
- L'arrêté DRCL/BCLI/2017-71 portants compositions de l'assemblée délibérante de la communauté de communes Roumois Seine suite à la création de la commune nouvelle de Thénouville et au retrait des communes de la pyle, du bec Thomas, Saint-Cyr-la campagne, Saint Didier des bois, de Saint-Germain Pasquier et de Vraiville ;
- L'arrêté DELE/BCLI 2018–46 portants retrait des communes de Bouquelon, Fouqueville, la Harengère, La Faye du Theil, la saussaie, le Bosc du Theil, Mandeville, le Marais Vernier, Quillebeuf sur Seine, Rougemontiers, Routot, Saint Meslin du Bosc, Saint Samson de la Roque, Tourville de la campagne de la communauté de communes Roumois Seine;
- La délibération N°CC/AG/1–2017 en date du 4 janvier 2017, portant élection du président de la communauté de communes du Roumois Seine ;
- La délibération de la commune de Saint-Léger du Gennetey en date du 6 février 2015, actant l'opportunité de l'élaboration de la carte communale ;
- La délibération de la communauté de communes de Bourgtheroulde en date du 14 avril 2016, actant la reprise de la procédure ;
- La décision de la Mission régionale d'Autorité Environnementale N° 2018–2755 en date du 4 octobre 2018, dispensant d'une évaluation environnementale l'élaboration de la carte communale de Saint-Léger du Gennetey
- Les avis de l'État et des personnes publiques associées ;
- L'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Rouen en date du 2 octobre 2018, désignant Monsieur Jacques ATOUCHE en qualité de commissaire enquêteur ;
- L'ordonnance rectificative du président du tribunal administratif de Rouen en date du 18 décembre 2018, rectifiant la décision du 2 octobre 2018;
- Les pièces du dossier relatif à l'élaboration de la carte communale ;
- Les pièces du dossier relatif l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, envie de leur protection ;

- Considérant que la communauté de communes Roumois Seine est compétente pour l'élaboration de la carte communale de Saint-Léger du Gennetey ;
- Considérant que la commune de Saint-Léger du Gennetey est compétente pour l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, en vue de leur protection;
- Que le Président de la communauté de communes Roumois Seine est désigné comme la seule et unique autorité chargée d'ouvrir l'enquête publique unique ;
- L'arrêté N°5–2019 du président de la communauté de communes Roumois Seine en date du 17 janvier 2019
- La décision du président du tribunal administratif de Rouen en date du 2 octobre 2018

### 1-3 Désignation du commissaire enquêteur :

Par ordonnance N° E18000105/76 en date du 2 octobre 2018, j'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen pour conduire cette enquête,

et par décision en date du 18/12/2018 le tribunal administratif de Rouen décide de rectifier la décision en date du 2/10/2018, afin de procéder à une enquête publique unique relative à l'élaboration de la carte communale et à la protection des éléments caractéristiques du patrimoine écologique et du paysage de la commune Saint-Léger du Gennetey...

### 1.4 Modalités de l'enquête :

Par arrêté N °5- 2019 en date du 17 janvier 2019.

Monsieur le président de la communauté de communes Roumois Seine, indique en son article 1 er :

Il sera procédé à une enquête publique unique relative :

- Au projet de carte communale de la commune de Saint-Léger du Gennetey
- À l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, en vue de leur protection, sur la commune de Saint-Léger du Gennetey.

Cette enquête publique se déroulera du mercredi 13 février 2019 à 09 heures au vendredi 15 mars 2019 à 12 heures, soit une durée de 31 jours consécutifs. La mairie de Saint-Léger du Gennetey est désigné siège de l'enquête publique.

# En son article 3 consultation du dossier et recueil des observations, propositions et contrepropositions.

Le dossier du projet de Carte communale et le dossier d'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, y compris les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Saint-Léger du Gennetey (rue de l'église-27520 Saint-Léger du Gennetey), et consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Les dossiers pourront également être consultés sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Saint-Léger du Gennetey, aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie.

Les dossiers seront également consultables depuis le site Internet de la communauté de communes Roumois Seine (http://www.roumoiseine.fr).

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête publique disponibles à la mairie de Saint-Léger du Gennetey, aux heures et jours habituels d'ouverture.

Le public pourra également adresser ses observations propositions et contre-propositions par écrit au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire enquêteur, rue de l'église, 27520 Saint-Léger du Gennetey.

Le public aura enfin la possibilité de transmettre ses observations, propositions et contre-propositions par voie électronique, à l'adresse suivante : mairie.stlegerdugennetey@orange.fr, en précisant en objet la mention « à l'attention du commissaire-enquêteur ».

Toutes les observations, propositions et contre-propositions transmises seront consultables en mairie de Saint-Léger du Gennetey.

## Article 4 : permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur siégera en mairie de Saint-Léger du Gennetey pour se tenir à disposition du public et recevoir ses observations aux jours et heures suivantes :

_	mercredi 13 février 2019	de	09 h à 12 h
	jeudi 21 février 2019	de	16 h à 19 h
-	samedi 9 mars 2019	de	09 h à 12 h
	vendredi 15 mars 2019	de	09 h à 12 h

### Article 5: informations du public

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de celle-ci, par insertion dans deux journaux locaux, le courrier de l'Eure et l'éveil de Pont-Audemer

En outre l'avis d'enquête publique sera affiché en mairie de Saint-Léger du Gennetey, sur les panneaux affectés à cet usage, ainsi qu'au siège de la communauté de communes Roumois Seine (666, rue Adolphe Coquelin, 27310 Bourg Achard).

L'avis sera publié sur le site Internet de la communauté de communes Roumois Seine (Http://www.roumoiseine.fr).

La commune de Saint-Léger du Gennetey a mis à ma disposition l'unique salle de la mairie pour recevoir le public, Monsieur le maire s'est montré très disponible afin de faciliter mon travail.

### 1-5 Publicité de l'enquête :

- > Une affiche sur le panneau d'affichage de la mairie
- L'avis d'enquête a fait l'objet d'une distribution dans chaque boite à lettres.
- Les publications dans la presse ont été faites ainsi qu'il suit :

Le Courrier de l'Eure le 30 janvier 2019 et le 13 février 2019 L'éveil de Pont-Audemer le 29 janvier 2019 et le 19 février 2019

### 1-6 Dossier mis à la disposition du public :

Il comprend les documents suivants :

L'arrêté N° 5-2019 en date du 17 janvier 2019 et l'arrêté N° 7-2019 en date du 25 janvier 2019 (rectifiant une date de permanence) de Monsieur le Président de la communauté de communes Roumois Seine.

 Les Délibérations du conseil municipal de Saint-Léger du Gennetey en date du 6 février 2015 et du 1<sup>er</sup> avril 2016, ainsi que la délibération numéro 2016–16 de la Communauté de communes de Bourgtheroulde-Infreville.

### En ce qui concerne la carte communale :

- 2. le dossier comprend en plus :
  - Notice d'enquête publique
  - Plan de zonage 1/3 (intégralité de la commune)
  - Plan de zonage 2/3 (nord)
  - Plan de zonage 3/3 (sud)
  - Plan des contraintes
  - Avis des personnes publiques associées (a), (MRAE)
  - Porter à connaissance de l'État.

# En ce qui concerne l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique

Composition du dossier d'enquête publique :

- Notice du patrimoine
- Plan du patrimoine

### 1-7 Préparation, entretiens, visite des lieux :

Le 25 octobre 2018, je me suis rendu à la mairie de Saint-Léger du Gennetey ou en compagnie de Madame Caroline LEHOUX responsable urbanisme et habitat de la Communauté de communes du Roumois Seine et de Monsieur Philippe ROMAIN Maire de Saint-Léger du Gennetey qui m'ont présenté le projet.

Le 10 janvier 2019, je me suis rendu à nouveau à la mairie de Saint-Léger du Gennetey, une fois de plus en compagnie de Madame LEHOUX et de Monsieur ROMAIN, j'ai pris connaissance du dossier et nous nous sommes mis d'accord sur la durée, ainsi que sur les dates et heures des permanences de l'enquête.

# CHAPITRE 2 – DONNÉES CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE

### 2-1 La Commune de Saint-Léger du Gennetey

C'est une commune Euroise qui se situe dans la région naturelle du pays de Roumois.

Le territoire presse un relief relativement vallonné et une forte dominante agricole bien que les forêts soient également importantes.

La commune a conservé son cadre de vie et est située à proximité de Bourgtheroulde-Infreville et non loin du Parc régional des boucles de la Seine Normande. La route départementale 124 et la proximité de l'A28 et de la RD438 lui permettent de ne pas être un territoire rural enclavé. Ces deux dernières voies de communication non localisée sur le territoire même, permettent aux habitants d'éviter leurs nuisances tout en favorisant leur mobilité.

La commune est traversée par la ligne de chemin de fer Serquigny - Rouen.

Le territoire comporte quelques contraintes au développement : zones naturelles d'intérêt reconnu avec les boisements et la vallée de la Risle, risques naturels liés aux cavités souterraines et au ruissellement.

Si son caractère rural est un atout pour les néo urbains, l'absence d'activités de service sur le territoire de la commune peut cependant entraîner quelques contraintes quotidiennes.

La Commune de Saint-Léger du Gennetey est située dans la région Normandie, au nord-ouest du département de l'Eure.

### La Commune

La Commune appartient à l'arrondissement de Bernay, ville et sous-préfecture du département situé à environ 30 km au Sud et au canton de Bourgtheroulde-Infreville.

Elle répond administrativement à la communauté de communes Roumois Seine, issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 des communautés de communes d'Amfreville la campagne, de Bourgtheroulde-Infreville, Roumois Nord et de Quillebeuf-sur-Seine ainsi qu'au Pays du Roumois.

La communauté de communes de Roumois Seine à laquelle appartient Saint-Léger du Gennetey a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle regroupe 56 communes parmi lesquelles : grand Bourtheroulde, Bosc-Roger en Roumois et Saint-Denis des Monts.

La communauté de communes est dotée des compétences suivantes sur son périmètre :

- Production et distribution d'énergie, environnement et cadre de vie (assainissement collectif et non collectif, collecte et traitement des déchets...),
- Sanitaires et sociales, politique de la ville (développement urbain, insertion économique et sociale...),
- Développement et aménagement économiques (aménagement et gestion des zones d'activités soutiennent des activités agricoles et forestières, soutien de l'emploi...),
- Développement et aménagement social et culturel (construction, aménagement et gestion des équipements ou établissements sportifs, activités périscolaires, activités culturelles et sportives...),
- \* Aménagement de l'espace (Scott, plans locaux d'urbanisme, vagues, transports scolaires...),
- Voirie,
- Développement touristique,
- Logement et habitat (OPAH...),
- \* Télécommunications,
- Accueil des gens du voyage....

Avec la création de la CCRS, la compétence en matière de documents d'urbanisme a été transférée automatiquement à l'échelle communautaire en raison de la fusion d'un EPCI compétent dans ce domaine. Avec l'accord de la commune, le conseil communautaire a fait le choix d'achever la procédure d'élaboration de la Carte communale. En conséquence, la communauté de communes se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure.

Les communes jouxtant Saint-Léger du Genetey sont :

Commune de Touville, Ecaquelon, Bonneville- Aptot, Boissey- le - Châtel, Bosc-Renoult-en-Roumois et Voiscreville.

La commune se situe à  $10~\rm km$  du Grand- Bourgtheroulde et Montfort sur Risle est à  $7~\rm km$ , Le Neubourg  $21~\rm km$ , Brionne  $10~\rm km$ , et Pont-Audemer  $22~\rm km$ .

#### Les documents d'Urbanisme :

La commune ne possède pas de document d'urbanisme.

Organisation géographique

L'urbanisation de la commune est éclatée entre différents secteurs. Elle se compose :

- O D'un petit village et d'une multitude de hameaux : le hameau de la gare, les Bucailles, la Sagannerie, la bonneterie, le Maubuisson et Homare. Le hameau des Bucailles a une particularité puisqu'il se prolonge sur la commune voisine de Voiscreville.
- O De plusieurs constructions isolées comme à l'extrémité nord de la commune, ou au contraire en plein cœur du territoire communal.

### État de l'environnement

Aucun espace naturel sensible (ENS) n'est recensé sur la commune.

Aucune zone Natura 2000 n'est répertoriée sur le territoire de la commune.

- La Commune de Saint-Léger du Gennetey est concernée par une ZNIEF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 2.
- La Commune de Saint-Léger du Gennetey présente plusieurs types d'espace pour la faune et la fleur, plus ou moins anthropisés par l'homme :
- Les cultures et prairies,
- Le massif forestier et les boisements,
- Les habitats aquatiques : cours d'eau, étangs et mares
- Le village, les hameaux et leurs abords,
- Les jardins et vergers.

La Commune de Saint-Léger du Gennetey ne dispose pas de rivière, autres cours d'eau. Néanmoins, on retrouve sur le territoire plusieurs Mares ainsi qu'un ru. Certains axes de ruissellement sont identifiés également, honneur dans le Bois de Bosc-Renoult, à l'ouest au niveau du Fond de Cocagne et enfin à partir du hameau des Bucailles jusqu'au sud de la commune.

### Le risque d'inondation

La commune est exposée à des risques potentiels d'inondation la remontée de la nappe phréatique, c'est aléa inondation pas remonté de nappe très localisée et ne concerne que très peu de construction. Il se situe au nord de la commune au niveau du ru, où la sensibilité est très élevée, étant donné que la nappe y est sub-affleurante.

### Le risque de cavités souterraines

La commune de Saint-Léger du Gennetey, est concernée par le risque marnières, les services préfectoraux ont déterminé un rayon de 65 m en référence au règlement sanitaire départemental.

La Commune est en assainissement individuel.

#### a. Son territoire

2,56 km2 dont 20 % boisé

### b. Sa population

200 habitants au dernier recensement 2018

Elle possède peu de résidences secondaires. 3

### c. Les activités agricoles, artisanales et commerciales

2 agriculteurs en polyculture sont sur le territoire de la commune

2 artisans en espace vert

1 couvreur charpentier (3/4 ouvriers)

Aucun commerce n'est recensé dans la commune

### d. Les particularités patrimoniales de la commune

Sites classés: l'if du cimetière,

L'église et le calvaire.

### CHAPITRE 3 - Le PROJET CARTE COMMUNALE

### 3-1 objectifs du projet de Carte communale

Saint-Léger du Gennetey appartient au plateau agricole du Roumois et du Neubourg. Il s'agit donc sans doute d'un des espaces cultivés les plus anciens de l'Eure et de la Normandie. La qualité du sol et l'absence de relief en a fait un espace propice à l'agriculture de grands champs La mécanisation, ces dernières décennies, a permis, comme sur la majeure partie des plaines d'agrandir la taille des parcelles, supprimant des chemins et des arbres isolés en limite des champs.

L'activité agricole de la commune se caractérise donc par une prédominance des grandes cultures. Les productions sont tournées vers le blé tendre, le maïs ainsi que des plantes protéagineuses. On retrouve également quelques parcelles en prairies permanentes, notamment au niveau de la Sagannerie et du domaine Saint-Nicolas.

Plusieurs enjeux se dégagent pour l'élaboration de la carte communale :

- Protéger les bâtiments des exploitations en activité de la commune et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement en secteurs inconstructibles de la carte communale et par un travail sur la création d'espaces tampons entre zone agricole et zone destinée à l'urbanisation,
- Préserver les prairies aux abords des exploitations d'élevage,
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevages, des boues de stations ou industriels),
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses,
- ➤ Limiter fortement le développement des hameaux ayant une vocation agricole pouvant générer des conflits d'usage entre néo ruraux et activités agricoles,
- Permettre la possibilité de diversification de l'activité agricole,
- Préserver et conforter les emplois liés à l'agriculture,
- Enfin, garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

La commune dispose d'un caractère rural à préserver. En cohérence avec les orientations du SCOT l'urbanisation doit être limitée et prendre place principalement dans le tissu existant. Développer qualitativement en poursuivant des objectifs croisés en termes de maintien des lieux de vie, d'espaces de respiration et de protection des milieux naturels et agricoles est un enjeu pour la commune.

### Tableau des avis des PPA sur la Carte communale

Chambre d'agriculture de l'Eure	Avis favorable avec des remarques	Les remarques ont été prises en compte
DDTME de l'Eure	Plusieurs remarques	
MRAe	L'élaboration de la carte communale n'est pas soumise à évaluation environnementale	
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis favorable	

### CHAPITRE 4 - ANALYSES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

L'enquête a recueilli des observations. : 6 observations écrites et 3 courriers.

Vous voudrez bien trouver ci-dessous les observations et remarques des personnes qui se sont déplacées afin de les inscrire sur le registre d'enquête.

## A - Registre de la Carte communale

L'enquête a recueilli des observations. 4 écrites et 3 courriers.

Vous voudrez bien trouver ci-dessous les observations et remarques des personnes qui se sont déplacées ou m'ont fait parvenir un courrier, afin de les inscrire sur le registre d'enquête.

# 1. Mercredi 13 février 2019 : Monsieur Pinchon Alain 1610 route de la gare-27520 Saint-Léger du Genetey

Au vu du projet de carte communale je demande à étendre la zone constructible le long de la mairie et derrière la Chapelle (parcelles de 1500 à 2000 m²), les désaccords que j'ai avec la mairie n'ont pas à intervenir sur ces projets.

Également la présence de la marnière ne peut gêner cette demande au vu de la distance qui est de 90 m soit bien supérieure aux distances réglementaires.

Également je demande l'extension de la zone constructible sur mon corps de ferme afin que je puisse l'agrandir, amendé par d'autres bâtiments.

PS: remarque très importante la marnière sur le plan des cavités souterraines n'est pas correctement positionnée. Et que tous les réseaux se trouvent en contigu.

# Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs de :

- Privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents),
- Limiter le développement de la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux,
- Tenir compte des contraintes présentes, liées à la présence du risque cavité et de ruissellement, de la topographie et de l'étroitesse des voies de desserte,
- Éviter la consommation d'espaces agricole et naturels en priorisant les espaces de dents creuses et en tenant compte des projets en cours participant à l'atteinte des objectifs.

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

Le secteur concerné est situé sur des emprises agricoles. Sur le secteur de la mairie, il est par ailleurs à noter la présence d'un site inscrit (if), relevant de prescriptions réglementaires ainsi que la présence de percées paysagères vers le secteur de la Gare. Les parcelles demandées sont par ailleurs de dimension non négligeable pour le projet de la commune. Leur urbanisation ne permettrait pas à la commune de remplir ses obligations de compatibilité avec les documents supra-communaux : consommation d'espaces agricoles périphériques, dépassement des objectifs. Il est en effet à rappeler l'approbation conjointe de la carte communale avec la Préfecture et la nécessité de conserver une cohérence globale dans le projet de développement. La définition d'une zone constructible d'emprise trop vaste conduirait en effet à un surplus de logements potentiels non compatible avec les objectifs énoncés pour l'élaboration de la carte communale et en lien avec le SCOT. La densification du tissu bâti du bourg et la prise en compte des projets en cours est ainsi, au titre du contexte réglementaire actuel, prioritaire sur les extensions de l'habitat.

Au regard de ces éléments, il ne peut être donné une suite favorable.

Par ailleurs, la zone non constructible autorise en carte communale les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. L'article L161-4 du code de l'urbanisme dispose

en effet que : « La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

- 2° Des constructions et installations nécessaires :
- a) A des équipements collectifs ;
- b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
- d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Enfin, concernant les indices de cavités souterraines, en application des doctrines émises par la préfecture de l'Eure, il a été reporté les indices référencés dans l'atlas des cavités souterraines réalisé par les services risques de la DDTM de l'Eure.

# DECISION: Pas de modification du projet de carte communale

## Commentaires du commissaire enquêteur

Les explications me semblent claire et justifient la prise de position de la Communauté de communes

# 2 Mercredi 13 février 2019 : Madame Caroline LECERF - 22 le bon baril « manoir du Bosc »–27520 Saint-Léger du Genetey.

La famille LECERF est propriétaire d'une maison et d'un bâtiment agricole assez vétuste au milieu de 40 ha de bois entretenu

Il est envisagé dans quelques années d'avoir à remplacer le bâtiment agricole pour l'usage de l'exploitation forestière et d'agrandir par la même la maison principale.

Cela sera-t-il possible ?

# Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

La zone non constructible autorise en carte communale les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière, dans la mesure où le demandeur possède le statut requis. L'article L161-4 du code de l'urbanisme dispose en effet que : «La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

- 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
- 2° Des constructions et installations nécessaires :
- a) A des équipements collectifs ;
- b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
- d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

En l'état le zonage autorise ainsi les bâtiments forestiers et les évolutions du bâti existant.

Toutefois, l'ensemble des espaces forestiers ont été identifiés comme éléments d'intérêt patrimonial et paysager. Afin de favoriser une souplesse d'évolution de ce site, il est proposé de lever la protection sur la parcelle bâtie.

DECISION : Modification de la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage (suppression de la protection sur la parcelle bâtie)

## Commentaires du commissaire enquêteur

Dont acte

# 3 Samedi 9 mars 2019 : Par courrier Madame le Boulanger Solange— 31, rue de la division Leclerc—91160 1160 Saulx les Chartreux

Je suis propriétaire d'une maison et d'une parcelle de terre (herbage) (référence cadastrale Bucaille et Chouquet) et suite à une enquête publique de la carte communale à Saint-Léger du Genetey (communauté de communes du Roumois) nous nous sommes rencontrés le mercredi 13 février dernier à la mairie. À ma grande surprise en consultant le plan cadastral (joint au présent courrier), aucun de mes terrains les constructibles, y compris celui entourant ma propre maison.

Je ne comprends pas pourquoi et souhaite vos éclaircissements.

Une route communale borde tous mes terrains, l'eau courante, l'électricité et le téléphone sont disponibles au bord de cette route, une viabilisation est donc très facile.

La surprise est d'autant plus grande qu'il y a environ trois ans le maire me disait :

« Je t'ai mis une parcelle à bâtir au bord du terrain de Monsieur Rémy Pinchon » (pourquoi pas même si je n'avais pas choisi cet endroit), je lui ai donc parlé de la parcelle « Chouquet » et il m'a répondu « oh là il n'y aura aucun problème d'autant plus que l'électricité est à deux pas de la barrière ».

À savoir qu'autrefois il existait sur cette parcelle, une maison d'habitation qui a d'ailleurs servi de mairie pendant de nombreuses années (du temps de mes parents). C'est habitation a depuis été détruite par les différentes tempêtes.

En résumé, je souhaite que mes différents terrains soient classés comme constructibles, il me paraît très injuste que le terrain entourant ma maison soit désormais non constructible, tout projet d'agrandissement est-il donc impossible ?

Pour votre pleine information, en étudiant la carte communale, j'ai observé que tous les terrains dits constructibles sont justement les parcelles appartenant aux conseillers (ou leurs familles) du conseil municipal : est-ce un hasard ? Pour ma part, j'en doute.

Je sollicite donc votre bienveillance sur le sujet, et attends une réponse sur les différents points :

- Pourquoi tout le bas de Saint-Léger du Genetey est-il non constructible ?
- Pourquoi les seules parcelles dites constructibles sont-elles celles appartenant aux membres du conseil municipal ? (Ou à leurs familles).
- Pourquoi mon terrain comprenant une maison et un garage (construit avec toutes les autorisations nécessaires) est-il désormais dans cette classification ?

Je suis bien entendu à votre disposition pour échanger sur le sujet.

# Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs de :

- Privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents),
- Limiter le développement de la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux,
- Tenir compte des contraintes présentes, liées à la présence du risque cavité et de ruissellement, de la topographie et de l'étroitesse des voies de desserte,
- Éviter la consommation d'espaces agricole et naturels en priorisant les espaces de dents creuses et en tenant compte des projets en cours participant à l'atteinte des objectifs.

Les hameaux de la Gare, des Bucailles et Sagannerie n'ont pas vocation à connaître de développement. En effet en raison de l'étroitesse des voies de circulation, du contexte naturel et agricole de ces hameaux, et plus particulièrement pour les Bucailles de la présence de marnières, déclivité, mares et du contexte patrimonial et paysager, ces secteurs sont à préserver de l'urbanisation. Le secteur du bas de Saint-Léger est caractérisé par un habitat très diffus qui ne correspond pas à la notion de polarité et est soumis à plusieurs contraintes (topographie, étroitesse des voies...).

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du pays Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation, indépendamment de toute considération relative à la propriété foncière.

Le secteur concerné par la remarque est situé sur des emprises agricoles. Les parcelles demandées sont par ailleurs de dimension non négligeable pour le projet de la commune. Leur urbanisation ne permettrait pas à la commune de remplir ses obligations de compatibilité avec les documents supra-communaux : consommation d'espaces agricoles périphériques, dépassement des objectifs. Il est en effet à rappeler l'approbation conjointe de la carte communale avec la Préfecture et la nécessité de conserver une cohérence globale dans le projet de développement. La définition d'une zone constructible d'emprise trop vaste conduirait en effet à un surplus de logements potentiels non compatible avec les objectifs énoncés pour l'élaboration de la carte communale et en lien avec le SCOT. La densification du tissu bâti du bourg et la prise en compte des projets en cours est ainsi, au titre du contexte réglementaire actuel, prioritaire sur les extensions de l'habitat.

Par ailleurs, il est à noter que la partie Nord du territoire communal est identifié au SCOT au titre des éléments participant au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire, rendant peu compatible le projet de développement de l'habitat.

Au regard de ces éléments, il ne peut être donné une suite favorable à la demande de classement des terrains en zone constructible.

La zone non constructible autorise néanmoins en carte communale l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant (article L161-4 du code de l'urbanisme).

DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

Commentaires du commissaire enquêteur

Sans commentaire

# <u>4. samedi 9 mars 2019: Monsieur Gilles Patrick—5, rue de la mairie—27 520 Voiscreville.</u>

Je suis propriétaire des parcelles YB 18 et ZB 78, à ce jour dans le projet ces terrains sont classés non constructibles.

Merci de m'en donner les raisons.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs de :

- Privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents),
- Limiter le développement de la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux,
- Tenir compte des contraintes présentes, liées à la présence du risque cavité et de ruissellement, de la topographie et de l'étroitesse des voies de desserte,
- Éviter la consommation d'espaces agricole et naturels en priorisant les espaces de dents creuses et en tenant compte des projets en cours participant à l'atteinte des objectifs.

Ce secteur, bien qu'appartenant aux espaces de polarité identifiés, n'a pas fait l'objet de zonage en zone constructible car il est situé sur des emprises agricoles et constitue une extension de l'urbanisation.

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

Au regard de ces éléments, il ne peut être donné une suite favorable.

DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

Commentaires du commissaire enquêteur

Dont acte

# <u>5. Le 15 mars 2019 : Monsieur Éric Harm— 953 route de Voiscreville — Saint Léger du Genetey</u>

Voir mes observations dans le registre d'enquête publique (identification des éléments présentant un intérêt patrimonial).

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Se reporter à la réponse apportée dans le cadre de l'observation déposée dans le registre relatif à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial.

# <u>6. Vendredi 15 mars 2019 : Monsieur Daniel Pinchon 10 21 route de Voiscreville « les Bucailles » 27520 Saint-Léger du Genetey</u>

Membre de la commission de la carte communale de Saint-Léger du Genetey.

Objet parcelle AD 25.

Ce monsieur me remet la copie d'un courrier, remis le 07 février 2017 à Monsieur Denis, service urbanisation communauté de communes Roumois-Seine - 27310 Bourg Achard

Au titre du principe de précaution et pour éviter tout risque, les parcelles faisant l'objet d'une problématique d'effondrement et malgré tout prévues urbanisables, ne sont pas évitées de la zone constructible. Un avertissement a pourtant été fait au maire et à la commission.

En effet la partie de parcelle « AD25 » aux Bucailles s'est déjà effondrée avec cavités proches et en partie rebouchée au cours de ma carrière d'agriculteur.

Elle se trouve à 10 m de la route (VC 4) et à une vingtaine de la parcelle suivante. Visible sur le terrain par cuvette qui se tasse.

Un grattage de sol et surtout un sondage donneraient la sécurité pour ne pas construire sur cavités.

Courrier mis en p. jointe

## Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Le projet de carte communale ne classe pas l'intégalité de la parcelle AD 25 en zone constructible. La majeure partie de la parcelle AD 25 est ainsi classée en zone non constructible.

L'atlas des cavités souterraines de la DDTM 27 ne recense à ce jour aucun indice de cavité souterraine impactant cette parcelle. Au regard de ces éléments, la commune et la communauté de communes maintiennent une partie de la parcelle AD 25 en zone constructible. La commune et la communauté de communes tiennent néanmoins compte de la présente remarque; une vigilance particulière sera ainsi apportée lors de l'instruction d'une éventuelle demande de division parcellaire ou autorisation de construire, en vue d'un signalement auprès du pétitionnaire.

## DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

### Commentaires du commissaire enquêteur

Il serait souhaitable de subordonner une autorisation de construire à des forages préalables.

## 7. Le 15 mars 2019 : Monsieur Alain Pinchon « la petite table » 1610 route de la gare— 27520 Saint-Léger du Genetey

Ce dernier me remet en main propre un courrier

Monsieur le commissaire,

En complément de mes observations sur le registre concernant la carte communale de notre commune, je tiens à vous faire part de ;

Parcelle AB 37, se trouve mon habitation principale ainsi qu'une dépendance, mais ces dernières sont définies sur une zone inconstructible ce qui signifie l'impossibilité même de créer un garage, nouvelle dépendance, abri de jardin, etc., etc. je veux donc comme demander lors du début de l'élaboration de la carte communale que cette zone soit constructible.

Toujours parcelle AB 37 se trouve une mare que je n'ai pas rebouchée pour éviter une inondation de mon habitation, et également une haie surplombant un haut talus et un fossé côté intérieur de la parcelle qui démarre au pied de la mare et se termine à l'entrée de mon habitation. Il m'est incroyable de découvrir que ces ensembles ne sont pas représentés comme conservatoire, que ce soit pour l'intérêt paysager, et surtout ruissellement des eaux du à la pente du terrain et à la présence d'argile imperméabilisant les terrains. Demande donc à voir ce talus planté et cette marque classée comme d'autres haies qui elles ne portent aucun intérêt.

Enfin en consultant les différents dossiers, je m'aperçois P.59 que seules mes constructions ne sont pas représentées en zone bâtie! (De toute la commune), également qu'il est mentionné toutes les exploitations agricoles de la commune avec l'occupation des bâtiments d'exploitation, sauf la mienne (SiretN°48 40 36 44 70 00 15) avec pour activité principale un élevage bovin.

Une nouvelle fois comprenez mon étonnement devant cette discrimination.

Vous souhaitant bonne réception.

Commentaires du commissaire-enquêteur : ces remarques peuvent pour partie, également s'inscrire dans le registre dédié à l'identification des éléments.

# Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs de :

- Privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents),
- Limiter le développement de la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux,

- Tenir compte des contraintes présentes, liées à la présence du risque cavité et de ruissellement, de la topographie et de l'étroitesse des voies de desserte,
- Éviter la consommation d'espaces agricole et naturels en priorisant les espaces de dents creuses et en tenant compte des projets en cours participant à l'atteinte des objectifs.

Les hameaux de la Gare, des Bucailles et Sagannerie n'ont pas vocation à connaître de développement. En effet en raison de l'étroitesse des voies de circulation, du contexte naturel et agricole de ces hameaux, et plus particulièrement pour les Bucailles de la présence de marnières, déclivité, mares et du contexte patrimonial et paysager, ces secteurs sont à préserver de l'urbanisation. Le secteur du bas de Saint-Léger est caractérisé par un habitat très diffus qui ne correspond pas à la notion de polarité et est soumis à plusieurs contraintes (topographie, étroitesse des voies...).

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du pays Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

Le secteur concerné par la remarque est situé sur des emprises agricoles. Les parcelles demandées sont par ailleurs de dimension non négligeable pour le projet de la commune. Leur urbanisation ne permettrait pas à la commune de remplir ses obligations de compatibilité avec les documents supra-communaux : consommation d'espaces agricoles périphériques, dépassement des objectifs. Il est en effet à rappeler l'approbation conjointe de la carte communale avec la Préfecture et la nécessité de conserver une cohérence globale dans le projet de développement. La définition d'une zone constructible d'emprise trop vaste conduirait en effet à un surplus de logements potentiels non compatible avec les objectifs énoncés pour l'élaboration de la carte communale et en lien avec le SCoT. La densification du tissu bâti du bourg et la prise en compte des projets en cours est ainsi, au titre du contexte réglementaire actuel, prioritaire sur les extensions de l'habitat.

Par ailleurs, il est à noter que la partie Nord du territoire communal est identifié au SCOT au titre des éléments participant au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire, rendant peu compatible le projet de développement de l'habitat.

Au regard de ces éléments, il ne peut être donné une suite favorable.

La zone non constructible autorise néanmoins en carte communale l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant (article L161-4 du code de l'urbanisme).

Concernant les éléments naturels protégés, les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la

protection des éléments de patrimoine naturel. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps. En lien avec l'observation, le schéma sera complété : en réponse aux enjeux écologiques et de gestion du ruissellement, la mare sera ajoutée, ainsi que le talus planté sur toute sa longueur, de la Mairie jusqu'à l'habitation de Monsieur Pinchon.

Concernant le rapport de présentation, il sera étudié les correctifs à apporter sur la cartographie d'occupation des sols (emprise bâtie non repertoriée) et sur la cartographie des exploitations agricoles (batiment agricole non mentionné au plan).

DECISION: Modification de la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage (ajout de la mare et de la haie sur toute sa longueur, de la Mairie à l'habitation de M.Pinchon).

Modification des deux cartographies d'occupation du sols et de l'activité agricole du rapport de présentation.

## Commentaires du commissaire enquêteur

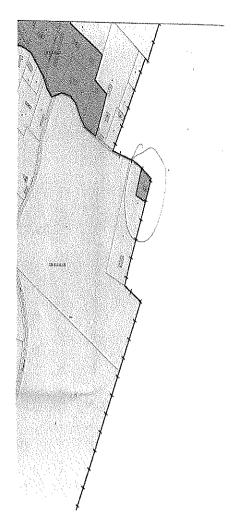
Satisfait de ces décisions

### 8. Remarque du commissaire-enquêteur

Quelles sont les suites que vous comptez-vous donner aux commentaires de la chambre d'agriculture concernant le classement d'une parcelle complètement isolée dans le hameau des Bucailles (parcelles numéro 90 section AC) et qui appartient à Monsieur Pinchon Daniel qui m'a fait savoir, lors de sa venue à ma permanence du 15 mars 2019, qu'il était étonné que cette parcelle devienne une zone constructible.

Je rappelle que Monsieur Pinchon Daniel est membre de la commission de la carte communale de Saint-Léger du Genetey ?

Réf: planche N°1



### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Après vérification, la parcelle dont fait l'objet la remarque est cadastrée YB 27 et YB 28.

La parcelle avait initialement été classée en zone constructible car elle présentait une certaine cohérence avec la zone urbaine jointive de Voiscreville. Or une coupure d'urbanisation est bien existante et la constructibilité de cette parcelle n'est pas justifiée. La commune n'avait pas de volonté de constructibilité particulière dans ce secteur, il s'agissait de reconnaître son caractère habité. Afin de permettre l'application du principe de réciprocité entre tiers et exploitant agricole, ainsi que l'existence de la cavité souterraine dont le périmètre est présent pour partie sur la parcelle concernée, ce secteur sera supprimé de la zone constructible.

DECISION: Suppression de la zone constructible au plan de zonage

### Commentaires du commissaire enquêteur

J'approuve cette décision

Par ailleurs qu'elles sont vos motivations concernant la mise en constructibilité de la parcelle 45 section AB, parcelle qui se situe juste en face de la mairie.

Sur la plus grosse partie du terrain, un propriétaire vient d'installer une exploitation « éducation canine », ce qui nécessite pour cette activité une surface de terrain conséquente.

Le reste est minime et devient inconstructible compte tenu des surfaces nécessaires à un assainissement individuel.

Réf: planche N° 2

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Après vérification, la parcelle dont fait l'objet la remarque est cadastrée AB 154/AB 44.

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents).

L'installation d'une activité d'éducation canine n'était pas connue de la commune avant mars 2019. Par ailleurs, la commune n'a aucune certitude quant à l'avenir et à la pérennité de cette activité. Si celle-ci devait effectivement s'implanter, elle ne condamnerait pas le développement résidentiel sur ce secteur à moyen terme.

### DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

### Commentaires du commissaire enquêteur

Je conserve quelques doutes sur l'opportunité de ce classement

Il est à constater, que la commune avait créé dans l'alignement quelques parcelles qui elles auraient pu devenir constructible.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Les parcelles ont fait l'objet d'une division parcellaire, sans qu'aucun projet d'urbanisation ne soit connu de la commune au moment de l'élaboration de la carte communale. Par ailleurs, ces parcelles n'ont fait l'objet d'aucune observation de la population ni des propriétaires, au cours de l'enquête publique.

Ce secteur, bien qu'appartenant aux espaces de polarité identifiés, n'a pas été classé en zone constructible car il est situé sur des emprises agricoles et constitue une extension de l'urbanisation.

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du pays Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

### DECISION: Pas de modification du projet de carte communale

### Commentaires du commissaire enquêteur

Sans commentaire

# B – Registre destiné à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, en vue de leur protection, sur la commune de Saint-Léger du Genetey

L'enquête a recueilli 2 observations écrites.

# 1. <u>Monsieur POUPARDIN Jean-Claude–50 52, rue des Bucailles, Saint-Léger du je</u> n'étais

je souhaite que l'on profite de cette carte communale, de faire un recensement de la faune et de la fleur sur notre commune.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la protection des éléments de patrimoine naturel. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps. L'objet de cette étude n'est pas d'établir un recensement exhaustif de la biodiversité locale.

### DECISION: Pas de modification du projet de carte communale

### Commentaires du commisssaire enquêteur

Sans commentaire

# Le 15 mars 2019 : Monsieur Éric Harm— 953 route de Voiscreville — Saint Léger du Genetey

Mes observations sont les suivantes : le projet méconnaît la nécessaire exigence de mise en valeur

-du patrimoine bâti « constructions du XVIIIe siècle et XIXe siècle. Ma maison figure sur les sites Internet qui datent... la commune avec les bâtiments voisins).

-Du paysage naturel. Le patrimoine typique du Roumois doit être préservé il serait aberrant d'autoriser des constructions qui masqueront le bâti typiquement normand rural il y en assez peu à Saint-Léger, les masquer seraient une atteinte au patrimoine.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Aucune demande particulière n'est formulée.

Les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la protection des éléments de patrimoine naturel. Il est à noter qu'une carte communale ne dispose que d'un plan de zonage définissant les secteurs constructibles et les secteurs inconstructibles. Ainsi, aucune prescription réglementaire écrite n'est définie, rendant peu opportune la mise en place d'étude sur le patrimoine bâti. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps.

# 1. Mercredi 13 février 2019 : Madame Caroline LECERF - 22 le bon baril « manoir du Bosc »–27520 Saint-Léger du Genetey.

Se reporter à la remarque n°2 émise dans le rapport d'enquête relatif au projet de carte communale, ainsi qu'à la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, amenant à modifier la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage.

# 2.<u>Le 15 mars 2019 : Monsieur Alain Pinchon « la petite table » 1610 route de la gare–27520 Saint-Léger du Genetey</u>

Se reporter à la remarque n°7 émise dans le rapport d'enquête relatif au projet de carte communale, ainsi qu'à la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, amenant à modifier la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Se reporter à la réponse apportée dans le cadre de l'observation déposée dans le registre relatif à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial.

# 2. <u>Vendredi 15 mars 2019 : Monsieur Daniel Pinchon 10 21 route de Voiscreville « les Bucailles » 27520 Saint-Léger du Genetey</u>

Membre de la commission de la carte communale de Saint-Léger du Genetey. Objet parcelle AD 25.

Ce monsieur me remet la copie d'un courrier, remis le 07 février 2017 à Monsieur Denis, service urbanisation communauté de communes Roumois-Seine - 27310 Bourg Achard

Au titre du principe de précaution et pour éviter tout risque, les parcelles faisant l'objet d'une problématique d'effondrement et malgré tout prévues urbanisables, ne

sont pas évitées de la zone constructible. Un avertissement a pourtant été fait au maire et à la commission.

En effet la partie de parcelle « AD25 » aux Bucailles s'est déjà effondrée avec cavités proches et en partie rebouchée au cours de ma carrière d'agriculteur.

Elle se trouve à 10 m de la route (VC 4) et à une vingtaine de la parcelle suivante. Visible sur le terrain par cuvette qui se tasse.

Un grattage de sol et surtout un sondage donneraient la sécurité pour ne pas construire sur cavités.

Courrier mis en p. jointe

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Le projet de carte communale ne classe pas l'intégalité de la parcelle AD 25 en zone constructible. La majeure partie de la parcelle AD 25 est ainsi classée en zone non constructible.

L'atlas des cavités souterraines de la DDTM 27 ne recense à ce jour aucun indice de cavité souterraine impactant cette parcelle. Au regard de ces éléments, la commune et la communauté de communes maintiennent une partie de la parcelle AD 25 en zone constructible. La commune et la communauté de communes tiennent néanmoins compte de la présente remarque; une vigilance particulière sera ainsi apportée lors de l'instruction d'une éventuelle demande de division parcellaire ou autorisation de construire, en vue d'un signalement auprès du pétitionnaire.

## DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

## Commentaires du commissaire enquêteur

Il semblerait opportun qu'un forage soit préalable à tous les permis de construire dans cette parcelle.

Concernant les éléments naturels protégés, les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la protection des éléments de patrimoine naturel. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps. En lien avec l'observation, le schéma sera complété: en réponse aux enjeux écologiques et de gestion du ruissellement, la mare sera ajoutée, ainsi que le talus planté sur toute sa longueur, de la Mairie jusqu'à l'habitation de Monsieur Pinchon.

Concernant le rapport de présentation, il sera étudié les correctifs à apporter sur la cartographie d'occupation des sols (emprise bâtie non repertoriée) et sur la cartographie des exploitations agricoles (batiment agricole non mentionné au plan).

DECISION: Modification de la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage (ajout de la mare et de la haie sur toute sa longueur, de la Mairie à l'habitation de M.Pinchon).

Modification des deux cartographies d'occupation du sols et de l'activité agricole du rapport de présentation.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Sans commentaire

### 1.Remarque du commissaire-enquêteur

Quelles sont les suites que vous comptez-vous donner aux commentaires de la chambre d'agriculture concernant le classement d'une parcelle complètement isolée dans le hameau des Bucailles (parcelles numéro 90 section AC) et qui appartient à Monsieur Pinchon Daniel qui m'a fait savoir, lors de sa venue à ma permanence du 15 mars 2019, qu'il était étonné que cette parcelle devienne une zone constructible.

Je rappelle que Monsieur Pinchon Daniel est membre de la commission de la carte communale de Saint-Léger du Genetey ?

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Après vérification, la parcelle dont fait l'objet la remarque est cadastrée YB 27 et YB 28.

La parcelle avait initialement été classée en zone constructible car elle présentait une certaine cohérence avec la zone urbaine jointive de Voiscreville. Or une coupure d'urbanisation est bien existante et la constructibilité de cette parcelle n'est pas justifiée. La commune n'avait pas de volonté de constructibilité particulière dans ce secteur, il s'agissait de reconnaître son caractère habité. Afin de permettre l'application du principe de réciprocité entre tiers et exploitant agricole, ainsi que l'existence de la cavité souterraine dont le périmètre est présent pour partie sur la parcelle concernée, ce secteur sera supprimé de la zone constructible.

### DECISION: Suppression de la zone constructible au plan de zonage

### Commentaires du commissaire enquêteur

J'en prends acte

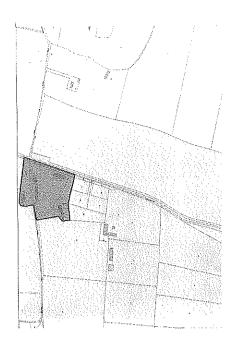
### 2. Remarque du commissaire-enquêteur

Par ailleurs qu'elles sont vos motivations concernant la mise en constructibilité de la parcelle 45 section AB, parcelle qui se situe juste en face de la mairie.

Sur la plus grosse partie du terrain, un propriétaire vient d'installer une exploitation « éducation canine », ce qui nécessite pour cette activité une surface de terrain conséquente.

Le reste est minime et devient inconstructible compte tenu des surfaces nécessaires à un assainissement individuel.

Réf: planche N° 2



### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Après vérification, la parcelle dont fait l'objet la remarque est cadastrée AB 154/AB 44.

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents).

L'installation d'une activité d'éducation canine n'était pas connue de la commune avant mars 2019. Par ailleurs, la commune n'a aucune certitude quant à l'avenir et à la pérennité de cette activité. Si celle-ci devait effectivement s'implanter, elle ne condamnerait pas le développement résidentiel sur ce secteur à moven terme.

### DECISION: Pas de modification du projet de carte communale

### Commentaires du commissaire enquêteur

Je conserve quelques doutes sur l'opportunité de ce classement en zone constructible

### 3. Remarque du commissaire-enquêteur

Il est à constater, que la commune avait créé dans l'alignement quelques parcelles qui elles auraient pu devenir constructible.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Les parcelles ont fait l'objet d'une division parcellaire, sans qu'aucun projet d'urbanisation ne soit connu de la commune au moment de l'élaboration de la

carte communale. Par ailleurs, ces parcelles n'ont fait l'objet d'aucune observation de la population ni des propriétaires, au cours de l'enquête publique.

Ce secteur, bien qu'appartenant aux espaces de polarité identifiés, n'a pas été classé en zone constructible car il est situé sur des emprises agricoles et constitue une extension de l'urbanisation.

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du pays Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

### DECISION: Pas de modification du projet de carte communale

### Commentaires du commissaire enquêteur

Sans commentaire

B – Registre destiné à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, en vue de leur protection, sur la commune de Saint-Léger du Genetey

L'enquête a recueilli 2 observations écrites.

# 1. Monsieur POUPARDIN Jean-Claude-50 52, rue des bus Kai Saint-Léger du je n'étais

je souhaite que l'on profite de cette carte communale, de faire un recensement de la faune et de la fleur sur notre commune.

# Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la protection des éléments de patrimoine naturel. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps. L'objet de cette étude n'est pas d'établir un recensement exhaustif de la biodiversité locale.

## DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

### Commentaires du commissaire enquêteur

Je suis d'accord

# 2. Le 15 mars 2019 : Éric HARM 953, routes de Voiscreville—Saint-Léger du Genetey.

Mes observations sont les suivantes : le projet méconnaît la nécessaire exigence de mise en valeur

- -du patrimoine bâti « constructions du XVIIIe siècle et XIXe siècle. Ma maison figure sur les sites Internet qui datent... la commune avec les bâtiments voisins).
- -Du paysage naturel. Le patrimoine typique du Roumois doit être préservé il serait aberrant d'autoriser des constructions qui masqueront le bâti typiquement normand rural il y en assez peu à Saint-Léger, les masquer seraient une atteinte au patrimoine.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la protection des éléments de patrimoine naturel. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps. L'objet de cette étude n'est pas d'établir un recensement exhaustif de la biodiversité locale.

### DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

### Commentaires du commissaire enquêteur

Les remarques sont toutefois pertinentes,

# 3. Mercredi 13 février 2019 : Madame Caroline LECERF - 22 le bon baril « manoir du Bosc »—27520 Saint-Léger du Genetey.

Se reporter à la remarque n°2 émise dans le rapport d'enquête relatif au projet de carte communale, ainsi qu'à la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, amenant à modifier la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage.

# 4. Le 15 mars 2019 : Monsieur Alain Pinchon « la petite table » 1610 route de la gare— 27520 Saint-Léger du Genetey

Se reporter à la remarque n°7 émise dans le rapport d'enquête relatif au projet de carte communale, ainsi qu'à la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage,

amenant à modifier la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage.

Saint Mards de Blacarville, le 11 avril 2019 Le commissaire enquêteur

Jacques ATOUCHE

### Réf : Ordonnance du T.A. de Rouen du 2 octobre 2018 N°18000105/76

# ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DE LA CARTE, COMMUNALE DE SAINT LÉGER DU GENNETEY ET RELATIVE A L'IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS PRÉSENTANT UN INTÉRÊT PATRIMONIAL, PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE EN VUE DE LEUR PROTECTION

### Annexe

Procès-Verbal de synthèse, mémoire en réponse



# Réponses au procès-verbal des observations Carte communale de Saint Léger du Gennetey

## A - Registre de la Carte Communale

L'enquête a recueilli des observations. 4: écrites et 3 courriers.

Vous voudrez bien trouver ci-dessous les observations et remarques des personnes qui se sont déplacées ou m'ont fait parvenir un courrier, afin de les inscrire sur le registre d'enquête.

## Le mercredi 13 février 2019 : Monsieur Pinchon Alain 1610 route de la gare-27520 Saint-Léger du Genetey

Au vu du projet de carte communale je demande à étendre la zone constructible le long de la mairie et derrière la Chapelle (parcelles de 1500 à 2000 m²), les désaccords que j'ai avec la mairie n'ont pas à intervenir sur ces projets.

Également la présence de la marnière ne peut gêner cette demande au vu de la distance qui est de 90 m soit bien supérieure aux distances réglementaires.

Également je demande l'extension de la zone constructible sur mon corps de ferme afin que je puisse l'agrandir, amendé par d'autres bâtiments.

P S : remarque très importante la marnière sur le plan des cavités souterraines n'est pas correctement positionnée. Et que tous les réseaux se trouvent en contigu.

## Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs de :

- Privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents),
- Limiter le développement de la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux,
- Tenir compte des contraintes présentes, liées à la présence du risque cavité et de ruissellement, de la topographie et de l'étroitesse des voies de desserte,

Administration Générale 666 rue Adolphe Coquelin B.P 3 27310 BOURG ACHARD

02 32 57 95 28 contact@roumoiseine.fr www.roumoiseine.fr  Éviter la consommation d'espaces agricole et naturels en priorisant les espaces de dents creuses et en tenant compte des projets en cours participant à l'atteinte des objectifs.

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les sécteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

Le secteur concerné est situé sur des emprises agricoles. Sur le secteur de la mairie, il est par ailleurs à noter la présence d'un site inscrit (if), relevant de prescriptions réglementaires ainsi que la présence de percées paysagères vers le secteur de la Gare. Les parcelles demandées sont par ailleurs de dimension non négligeable pour le projet de la commune. Leur urbanisation ne permettrait pas à la commune de remplir ses obligations de compatibilité avec les documents supra-communaux : consommation d'espaces agricoles périphériques, dépassement des objectifs. Il est en effet à rappeler l'approbation conjointe de la carte communale avec la Préfecture et la nécessité de conserver une cohérence globale dans le projet de développement. La définition d'une zone constructible d'emprise trop vaste conduirait en effet à un surplus de logements potentiels non compatible avec les objectifs énoncés pour l'élaboration de la carte communale et en lien avec le SCOT. La densification du tissu bâti du bourg et la prise en compte des projets en cours est ainsi, au titre du contexte réglementaire actuel, prioritaire sur les extensions de l'habitat.

Au regard de ces éléments, il ne peut être donné une suite favorable.

Par ailleurs, la zone non constructible autorise en carte communale les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. L'article L161-4 du code de l'urbanisme dispose en effet que : « La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

- b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au condilionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
- d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Enfin, concernant les indices de cavités souterraines, en application des doctrines émises par la préfecture de l'Eure, il a été reporté les indices référencés dans l'atlas des cavités souterraines réalisé par les services risques de la DDTM de l'Eure.

DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

# 2. Mercredi 13 février 2019 : Madame Caroline LECERF - 22 le bon baril « manoir du Bosc »—27520 Saint-Léger du Genetey.

La famille LECERF est propriétaire d'une maison et d'un bâtiment agricole assez vétuste au milieu de 40 ha de bois entretenu

Il est envisagé dans quelques années d'avoir à remplacer le bâtiment agricole pour l'usage de l'exploitation forestière et d'agrandir par la même la maison principale.

Cela sera-t-il possible ?

# Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

La zone non constructible autorise en carte communale les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière, dans la mesure où le demandeur possède le statut requis. L'article L161-4 du code de l'urbanisme dispose en effet que : « La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ; 2º Des constructions et installations nécessaires :

- a) A des équipements collectifs ;
- b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production;
- c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
- d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

En l'état le zonage autorise ainsi les bâtiments forestiers et les évolutions du bâti existant.

Toutefois, l'ensemble des espaces forestiers ont été identifiés comme éléments d'intérêt patrimonial et paysager. Afin de favoriser une souplesse d'évolution de ce site, il est proposé de lever la protection sur la parcelle bâtie.

DECISION : Modification de la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage (suppression de la protection sur la parcelle bâtie)

# 3. <u>Samedi 9 mars 2019 : Par courrier Madame le Boulanger Solange- 31, rue de la division Leclerc-91160 1160 Saulx les Chartreux</u>

Je suis propriétaire d'une maison et d'une parcelle de terre (herbage) (référence cadastrale Bucaille et Chouquet) et suite à une enquête publique de la carte communale à Saint-Léger du Genetey (communauté de communes du Roumois) nous nous sommes rencontrés le mercredi 13 février dernier à la mairie. À ma grande surprise en consultant le plan cadastral (joint au présent courrier), aucun de mes terrains les constructibles, y compris celui entourant ma propre maison.

Je ne comprends pas pourquoi et souhaite vos éclaircissements.

Une route communale borde tous mes terrains, l'eau courante, l'électricité et le téléphone sont disponibles au bord de cette route, une viabilisation est donc très facile.

La surprise est d'autant plus grande qu'il y a environ trois ans le maire me disait :

« Je t'ai mis une parcelle à bâtir au bord du terrain de Monsieur Rémy Pinchon » (pourquoi pas même si je n'avais pas choisi cet endroit), je lui ai donc parlé de la parcelle « Chouquet » et il m'a répondu « oh là il n'y aura aucun problème d'autant plus que l'électricité est à deux pas de la barrière ».

À savoir qu'autrefois il existait sur cette parcelle, une maison d'habitation qui a d'ailleurs servi de mairie pendant de nombreuses années (du temps de mes parents). C'est habitation a depuis été détruite par les différentes tempêtes.

En résumé, je souhaite que mes différents terrains soient classés comme constructibles, il me paraît très injuste que le terrain entourant ma maison soit désormais non constructible, tout projet d'agrandissement est-il donc impossible ?

Pour votre pleine information, en étudiant la carte communale, j'ai observé que tous les terrains dits constructibles sont justement les parcelles appartenant aux conseillers (ou leurs familles) du conseil municipal : est-ce un hasard ? Pour ma part, j'en doute.

Je sollicite donc votre bienveillance sur le sujet, et attends une réponse sur les différents points :

- Pourquoi tout le bas de Saint-Léger du Genetey est-il non constructible ?
- Pourquoi les seules parcelles dites constructibles sont-elles celles appartenant aux membres du conseil municipal ? (Ou à leurs familles).
- Pourquoi mon terrain comprenant une maison et un garage (construit avec toutes les autorisations nécessaires) est-il désormais dans cette classification ?

Je suis bien entendu à votre disposition pour échanger sur le sujet.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs de :

- Privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents),
- Limiter le développement de la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux,
- Tenir compte des contraintes présentes, liées à la présence du risque cavité et de ruissellement, de la topographie et de l'étroitesse des voies de desserte,
- Éviter la consommation d'espaces agricole et naturels en priorisant les espaces de dents creuses et en tenant compte des projets en cours participant à l'atteinte des objectifs.

Les hameaux de la Gare, des Bucailles et Sagannerie n'ont pas vocation à connaître de développement. En effet en raison de l'étroitesse des voies de circulation, du contexte naturel et agricole de ces hameaux, et plus particulièrement pour les Bucailles de la présence de marnières, déclivité, mares et du contexte patrimonial et paysager, ces secteurs sont à préserver de l'urbanisation. Le secteur du bas de Saint-Léger est caractérisé par un habitat très diffus qui ne correspond pas à la notion de polarité et est soumis à plusieurs contraintes (topographie, étroitesse des voies...).

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du pays Roumois, il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1,7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans,

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation, indépendamment de toute considération relative à la propriété foncière.

Le secteur concerné par la remarque est situé sur des emprises agricoles. Les parcelles demandées sont par ailleurs de dimension non négligeable pour le projet de la commune. Leur urbanisation ne permettrait pas à la commune de remplir ses obligations de compatibilité avec les documents supra-communaux : consommation d'espaces agricoles périphériques, dépassement des objectifs. Il est en effet à rappeler l'approbation conjointe de la carte communale avec la Préfecture et la nécessité de conserver une cohérence globale dans le projet de développement. La définition d'une zone constructible d'emprise trop vaste conduirait en effet à un

surplus de logements potentiels non compatible avec les objectifs énoncés pour l'élaboration de la carte communale et en lien avec le SCOT. La densification du tissu bâti du bourg et la prise en compte des projets en cours est ainsi, au titre du contexte réglementaire actuel, prioritaire sur les extensions de l'habitat.

Par ailleurs, il est à noter que la partie Nord du territoire communal est identifié au SCOT au titre des éléments participant au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire, rendant peu compatible le projet de développement de l'habitat.

Au regard de ces éléments, il ne peut être donné une suite favorable à la demande de classement des terrains en zone constructible.

La zone non constructible autorise néanmoins en carte communale l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant (article L161-4 du code de l'urbanisme).

DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

# 4. <u>Samedi 9 mars 2019</u>: <u>Monsieur Gilles Patrick–5, rue de la mairie–27 520 Voiscreville.</u>

Je suis propriétaire des parcelles YB 18 et ZB 78, à ce jour dans le projet ces terrains sont classés non constructibles.

Merci de m'en donner les raisons.

## Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs de :

- Privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents),
- Limiter le développement de la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux,
- Tenir compte des contraintes présentes, liées à la présence du risque cavité et de ruissellement, de la topographie et de l'étroitesse des voies de desserte,
- Éviter la consommation d'espaces agricole et naturels en priorisant les espaces de dents creuses et en tenant compte des projets en cours participant à l'atteinte des objectifs.

Ce secteur, bien qu'appartenant aux espaces de polarité identifiés, n'a pas fait l'objet de zonage en zone constructible car il est situé sur des emprises agricoles et constitue une extension de l'urbanisation.

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

Au regard de ces éléments, il ne peut être donné une suite favorable.

DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

# 5. <u>Le 15 mars 2019 : Monsieur Éric Harm— 953 route de Voiscreville — Saint Léger du Genetey</u>

Voir mes observations dans le registre d'enquête publique (identification des éléments présentant un intérêt patrimonial).

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Se reporter à la réponse apportée dans le cadre de l'observation déposée dans le registre relatif à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial.

# 6. <u>Vendredl 15 mars 2019 : Monsieur Daniel Pinchon 10 21 route de Voiscreville α</u> les Bucallles » 27520 Saint-Léger du Genefey

Membre de la commission de la carte communale de Saint-Léger du Genetey.

Objet parcelle AD 25.

Ce monsieur me remet la copie d'un courrier, remis le 07 février 2017 à Monsieur Denis, service urbanisation communauté de communes Roumois-Seine - 27310 Bourg Achard

Au titre du principe de précaution et pour éviter tout risque, les parcelles faisant l'objet d'une problématique d'effondrement et malgré tout prévues urbanisables, ne sont pas évitées de la zone constructible. Un avertissement a pourtant été fait au maire et à la commission.

En effet la partie de parcelle « AD25 » aux Bucailles s'est déjà effondrée avec cavités proches et en partie rebouchée au cours de ma carrière d'agriculteur.

Elle se trouve à 10 m de la route (VC 4) et à une vingtaine de la parcelle suivante. Visible sur le terrain par cuvette qui se tasse.

Un grattage de sol et surtout un sondage donneraient la sécurité pour ne pas construire sur cavités.

Courrier mis en p. jointe

## Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Le projet de carte communale ne classe pas l'intégalité de la parcelle AD 25 en zone constructible. La majeure partie de la parcelle AD 25 est ainsi classée en zone non constructible.

L'atlas des cavités souterraines de la DDTM 27 ne recense à ce jour aucun indice de cavité souterraine impactant cette parcelle. Au regard de ces éléments, la commune et la communauté de communes maintiennent une partie de la parcelle AD 25 en zone constructible. La commune et la communauté de communes tiennent néanmoins compte de la présente remarque; une vigilance particulière sera ainsi apportée lors de l'instruction d'une éventuelle demande de division parcellaire ou autorisation de construire, en vue d'un signalement auprès du pétitionnaire.

DECISION: Pas de modification du projet de carte communale

# 7. <u>Le 15 mars 2019 : Monsieur Alain Pinchon « la pelite table » 1610 route de la gare–27520 Saint-Léger du Genetey</u>

Ce dernier me remet en main propre un courrier

Monsieur le commissaire.

En complément de mes observations sur le registre concernant la carte communale de notre commune, je tiens à vous faire part de ;

Parcelle AB 37, se trouve mon habitation principale ainsi qu'une dépendance, mais ces dernières sont définies sur une zone inconstructible ce qui signifie l'impossibilité même de créer un garage, nouvelle dépendance, abri de jardin, etc., etc. je veux donc comme demander lors du début de l'élaboration de la carte communale que cette zone soit constructible.

Toujours parcelle AB 37 se trouve une mare que je n'ai pas rebouchée pour éviter une inondation de mon habitation, et également une haie surplombant un haut talus et un fossé côté intérieur de la parcelle qui démarre au pied de la mare et se termine à l'entrée de mon habitation. Il m'est incroyable de découvrir que ces ensembles ne sont pas représentés comme conservatoire, que ce soit pour l'intérêt paysager, et surtout ruissellement des eaux du à la pente du terrain et à la présence d'argile imperméabilisant les terrains. Demande donc à voir ce talus planté et cette marque classée comme d'autres haies qui elles ne portent aucun intérêt.

Enfin en consultant les différents dossiers, je m'aperçois P.59 que seules mes constructions ne sont pas représentées en zone bâtie ! (De toute la commune), également qu'il est mentionné toutes les exploitations agricoles de la commune avec l'occupation des bâtiments d'exploitation, sauf la mienne (SiretN°48 40 36 44 70 00 15) avec pour activité principale un élevage bovin.

Une nouvelle fois comprenez mon étonnement devant cette discrimination.

Vous souhaitant bonne réception.

Commentaires du commissaire-enquêteur : ces remarques peuvent pour partie, également s'inscrire dans le registre dédié à l'identification des éléments.

## Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs de :

- Privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents),
- Limiter le développement de la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux,

- Tenir compte des contraintes présentes, liées à la présence du risque cavité et de ruissellement, de la topographie et de l'étroitesse des voies de desserte,
- Éviter la consommation d'espaces agricole et naturels en priorisant les espaces de dents creuses et en tenant compte des projets en cours participant à l'atteinte des objectifs.

Les hameaux de la Gare, des Bucailles et Sagannerie n'ont pas vocation à connaître de développement. En effet en raison de l'étroitesse des voies de circulation, du contexte naturel et agricole de ces hameaux, et plus particulièrement pour les Bucailles de la présence de marnières, déclivité, mares et du contexte patrimonial et paysager, ces secteurs sont à préserver de l'urbanisation. Le secteur du bas de Saint-Léger est caractérisé par un habitat très diffus qui ne correspond pas à la notion de polarité et est soumis à plusieurs contraintes (topographie, étroitesse des voies...).

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du pays Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

Le secteur concerné par la remarque est situé sur des emprises agricoles. Les parcelles demandées sont par ailleurs de dimension non négligeable pour le projet de la commune. Leur urbanisation ne permettrait pas à la commune de remplir ses obligations de compatibilité avec les documents supra-communaux : consommation d'espaces agricoles périphériques, dépassement des objectifs. Il est en effet à rappeler l'approbation conjointe de la carte communale avec la Préfecture et la nécessité de conserver une cohérence globale dans le projet de développement. La définition d'une zone constructible d'emprise trop vaste conduirait en effet à un surplus de logements potentiels non compatible avec les objectifs énoncés pour l'élaboration de la carte communale et en lien avec le SCoT. La densification du tissu bâti du bourg et la prise en compte des projets en cours est ainsi, au titre du contexte réglementaire actuel, prioritaire sur les extensions de l'habitat.

Par ailleurs, il est à noter que la partie Nord du territoire communal est identifié au SCOT au fitre des éléments participant au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire, rendant peu compatible le projet de développement de l'habitat.

Au regard de ces éléments, il ne peut être donné une suite favorable.

La zone non constructible autorise néanmoins en carte communale l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant (article L161-4 du code de l'urbanisme).

Concernant les éléments naturels protégés, les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la protection des éléments de patrimoine naturel. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps. En lien avec l'observation, le schéma sera complété : en réponse aux enjeux écologiques et de gestion du ruissellement, la mare sera ajoutée, ainsi que le talus planté sur toute sa longueur, de la Mairie jusqu'à l'habitation de Monsieur Pinchon.

Concernant le rapport de présentation, il sera étudié les correctifs à apporter sur la cartographie d'occupation des sols (emprise bâtie non repertoriée) et sur la cartographie des exploitations agricoles (batiment agricole non mentionné au plan).

DECISION: Modification de la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage (ajout de la mare et de la haie sur toute sa longueur, de la Mairie à l'habitation de M.Pinchon).

Modification des deux cartographies d'occupation du sols et de l'activité agricole du rapport de présentation.

## 8. <u>Remarque du commissaire-enquêteur</u>

Quelles sont les suites que vous comptez-vous donner aux commentaires de la chambre d'agriculture concernant le classement d'une parcelle complètement isolée dans le hameau des Bucailles (parcelles numéro 90 section AC) et qui appartient à Monsieur Pinchon Daniel qui m'a fait savoir, lors de sa venue à ma permanence du 15 mars 2019, qu'il était étonné que cette parcelle devienne une zone constructible.

Je rappelle que Monsieur Pinchon Daniel est membre de la commission de la carte communale de Saint-Léger du Genetey ?

Réf: planche N°1

## Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Après vérification, la parcelle dont fait l'objet la remarque est cadastrée YB 27 et YB 28.

La parcelle avait initialement été classée en zone constructible car elle présentait une certaine cohérence avec la zone urbaine jointive de Voiscreville. Or une coupure d'urbanisation est bien existante et la constructibilité de cette parcelle n'est pas justifiée. La commune n'avait pas de volonté de constructibilité particulière dans ce secteur, il s'agissait de reconnaître son caractère habité. Afin de permettre l'application du principe de réciprocité entre tiers et exploitant agricole, ainsi que l'existence de la cavité souterraine dont le périmètre est présent pour partie sur la parcelle concernée, ce secteur sera supprimé de la zone constructible.

DECISION : Suppression de la zone constructible au plan de zonage

# 9. <u>Remarque du commissaire-enquêteur</u>

Par ailleurs qu'elles sont vos motivations concernant la mise en constructibilité de la parcelle 45 section AB, parcelle qui se situe juste en face de la mairie.

Sur la plus grosse partie du terrain, un propriétaire vient d'installer une exploitation « éducation canine », ce qui nécessite pour cette activité une surface de terrain conséquente.

Le reste est minime et devient inconstructible compte tenu des surfaces nécessaires à un assainissement individuel.

Réf: planche Nº 2

# Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Après vérification, la parcelle dont fait l'objet la remarque est cadastrée AB 154/AB 44.

Dans le cadre de la mise en place de la carte communale, les élus se sont notamment fixés pour objectifs privilégier la densification au niveau des quatre polarités principales que sont le bourg (présence des équipements administratifs et religieux), Maubuisson, Homare et les Bucailles (en raison de la densité d'habitat et d'habitants présents).

L'installation d'une activité d'éducation canine n'était pas connue de la commune avant mars 2019. Par ailleurs, la commune n'a aucune certifude quant à l'avenir et à la pérennité de cette activité. Si celle-ci devait effectivement s'implanter, elle ne condamnerait pas le développement résidentiel sur ce secteur à moyen terme.

DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

# 10. <u>Remarque du commissaire-enquêteur</u>

Il est à constater, que la commune avait créé dans l'alignement quelques parcelles qui elles auraient pu devenir constructible.

# Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Les parcelles ont fait l'objet d'une division parcellaire, sans qu'aucun projet d'urbanisation ne soit connu de la commune au moment de l'élaboration de la carte communale. Par ailleurs, ces parcelles n'ont fait l'objet d'aucune observation de la population ni des propriétaires, au cours de l'enquête publique.

Ce secteur, bien qu'appartenant aux espaces de polarité identifiés, n'a pas été classé en zone constructible car il est situé sur des emprises agricoles et constitue une extension de l'urbanisation.

L'application du contexte législatif visant à prioriser le développement de l'habitat dans les zones équipées et à favoriser la densification du tissu urbanisé avant toute extension de l'urbanisation a par ailleurs été suivie dans la mise en place de la carte communale.

La carte communale doit enfin être compatible avec les orientations du SCOT du pays Roumois. Il est notamment précisé que la commune appartient à la typologie des communes rurales. En application de ce document, les objectifs à respecter sont le non dépassement d'une enveloppe foncière de 1.7 ha et une enveloppe de 11 à 12 logements sur 20 ans.

En raison de ces éléments, la commune et la communauté de communes ont priorisé les zones constructibles de la carte communale sur les secteurs bâtis denses, en priorisant les espaces de comblement avant toute extension de l'urbanisation.

DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

Page 15

B – Registre destiné à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, en vue de leur protection, sur la commune de Saint-Léger du Genetey

L'enquête a recueilli 2 observations écrites.

## 1. Monsieur POUPARDIN Jean-Claude-50 52, rue des bus Kai Saint-Léger du je n'étais

je souhaite que l'on profite de cette carte communale, de faire un recensement de la faune et de la fleur sur notre commune.

### Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la protection des éléments de patrimoine naturel. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps. L'objet de cette étude n'est pas d'établir un recensement exhaustif de la biodiversité locale.

DECISION : Pas de modification du projet de carte communale

# 2. <u>Le 15 mars 2019: Éric HARM 953, routes de Volscreville-Saint-Léger du Genetey.</u>

Mes observations sont les suivantes : le projet méconnaît la nécessaire exigence de mise en valeur

-du patrimoine bâti « constructions du XVIIIe siècle et XIXe siècle. Ma maison figure sur les sites Internet qui datent... la commune avec les bâtiments voisins).

-Du paysage naturel. Le patrimoine typique du Roumois doit être préservé il serait aberrant d'autoriser des constructions qui masqueront le bâti typiquement normand rural il y en assez peu à Saint-Léger, les masquer seraient une atteinte au patrimoine.

## Réponse de la Maîtrise d'Ouvrage :

Aucune demande particulière n'est formulée.

Les élus ont initié, sans obligation réglementaire, en lien avec les travaux sur la carte communale une réflexion sur la protection des éléments de patrimoine naturel. Il est à noter qu'une carte communale ne dispose que d'un plan de zonage définissant les secteurs constructibles et les secteurs inconstructibles. Ainsi, aucune prescription réglementaire écrite n'est définie, rendant peu opportune la mise en place d'étude

sur le patrimoine bâti. La commune s'est concentrée sur les principaux éléments de patrimoine naturel caractérisant la commune : haies, petits vergers, mare, espaces boisés afin de les protéger dans le temps.

# Mercredi 13 février 2019 : Madame Caroline LECERF - 22 le bon baril « manoir du Bosc »–27520 Saint-Léger du Genetey.

Se reporter à la remarque n°2 émise dans le rapport d'enquête relatif au projet de carte communale, ainsi qu'à la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, amenant à modifier la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage.

# Le 15 mars 2019 : Monsieur Alain Pinchon « la petite table » 1610 route de la gare-27520 Saint-Léger du Genetey

Se reporter à la remarque n°7 émise dans le rapport d'enquête relatif au projet de carte communale, ainsi qu'à la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, amenant à modifier la cartographie relative aux éléments de protection du patrimoine et du paysage.

Fait à Bourg-Achard, le 02/04/2019,

Monsieur Benoît GATINET,

Président,

# REPUBLIQUE FRANCAISE

# PREFECTURE de L'EURE Enquête publique portant sur l'élaboration de la carte communale de Saint Léger du Gennetey 27520

Communauté de communes Roumois Seine Arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes N° 7-2019 en date du 25 janvier 2019

> Ordonnance du TA. De Rouen en date du 02/10//2018 N° E18000105/76



CONCLUSIONS et avis du COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

Tome II

# **AVIS et CONCLUSIONS MOTIVES**

# du Commissaire Enquêteur

## PRÉAMBULE:

La Carte communale est régie par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L.160-1 à L.163-10 et R.160-1 à R.163-9 et suivants.

#### La Carte communale c'est:

- Un document opposable aux tiers
- La traduction d'un projet de développement maîtrisé du territoire (le rapport de présentation justifie le zonage)
- Un document simple avec deux zonages définissant les règles de constructibilité
- Un document adapté aux besoins de la commune et à l'échelle de son développement (démographique, économique, prise en compte des risques...)

## La Carte communale définit deux types de zones :

- C (Constructibles);
- N (Naturelles).

Elle peut également réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales. La Carte communale ne comporte pas de règlement, c'est le Code de l'Urbanisme qui s'applique (R.N.U.)

# Le Règlement National d'Urbanisme (art. R 111-1 à R 111-24 du CU) fixe :

- les conditions de constructibilité des parcelles ;
- les règles de recul, de hauteur ;
- les conditions d'intégration architecturale...

#### Le contexte:

L'absence de documents d'urbanisme constitue un problème dans la réponse aux besoins actuels de la commune.

Afin de revisiter le projet communal et de se mettre en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale du pays du Roumois, le conseil municipal a décidé d'élaborer une carte communale. Les volontés politiques sont aujourd'hui les suivantes :

- ✓ conserver le caractère rural du territoire,
- ✓ maîtriser l'occupation des sols et définir précisément les zones constructibles,
- ✓ limiter le développement la commune afin de ne pas engendrer de problématique de capacité des infrastructures scolaires et des réseaux (environ 30 nouveaux habitants d'ici 10 ans).

✓ Privilégier la densification au niveau des hameaux principaux du village, Maubuisson, Homare et les Bucailles.

## Les objectifs de la carte communale :

La commune a choisi d'élaborer une carte communale afin de bénéficier d'un document de planification urbaine lui permettant :

de densifier les hameaux du village, de homard, mon buisson et les Bucailles,

de prendre en compte les problématiques de l'étalement urbain, de la préservation des coupures d'urbanisation et optimiser l'urbanisation des dents creuses existantes, de protéger les corps de ferme viables, les terres agricoles ainsi que les accès aux parcelles,

de protéger les espaces boisés naturels dont la nièce et les éléments naturels d'intérêt (vergers, Mares...).

De revoir les projets communaux,

D'adapter le contenu réglementaire et de mettre en cohérence la carte communale avec les Documents-cadres s'appliquant sur le territoire.

Le territoire se compose en effet de deux zones et fait apparaître un secteur réservé à l'implantation d'activités.

#### La zone constructible

La carte communale délimite une zone constructible qui prend notamment en compte le potentiel urbanisé à existant à l'intérieur des partis bâtis. Ainsi, le zonage tel qu'il a été défini favorise prioritairement la densification des parties actuellement urbanisées des hameaux principaux (le village, les Bucailles , homare et Maubuisson).

Il permet également de respecter la forme urbaine actuelle et de préserver les coupures existantes entre les différentes entités urbanisées. Les enveloppes urbaines initiales sont ainsi pour partie conservées sur le bourg et les hameaux principaux, tandis qu'elles sont maintenues en l'état pour les hameaux secondaires ( Gare , Sagannerie , bonneterie...) puisqu'aucune extension n'y a été définie.

Les élus ont souhaité s'appuyer globalement sur les limites parcellaires existantes afin d'appliquer un principe d'équité sur l'ensemble des zones bâties du territoire. Les jardins attenants constructions existantes ont été inclus dans le secteur urbanisé à afin de permettre aux propriétaires de réaliser des annexes ou dépendances mesurées dans leur propriété, comme un garage, un abri de jardin ou encore une piscine couverte par exemple.

#### La zone non constructible

la zone non constructible poursuit deux objectifs

Protéger l'activité agricole. Le zonage de la carte communale tient compte de l'activité existante et de de son fonctionnement.

Les élus ont pour volonté de protéger cette activité agricole et ainsi de préserver les espaces de ressources agronomiques.

Protéger les caractéristiques naturelles. Le final du territoire est également composé de surfaces boisées (bois du Bosc-Renoult au Nord, boisement au Nord du bourg, entre la Sagannerie et la bonneterie, au niveau des Bucailles...). La carte communale et les choix de développement opéré n'ont pas d'incidence majeure sur ces secteurs.

Le projet d'urbanisation n'entache pas le fonctionnement de ces espaces. La trame verte définie dans le cadre du SCOT n'est pas impactée par le développement communal.

Plus particulièrement, l'ensemble de la ZNIEFF présente sur la commune est protégé de toute urbanisation.

Quelques éléments patrimoniaux d'un terrain avaient été identifiés durant le diagnostic (Mares, bois, rûs, vergers, haies..) le projet de carte communale en les classant en zone non

constructible ou en les identifiant au titre du Code de l'urbanisme, permet de les conserver et de les protéger.

Au final, le projet de carte communale a ainsi consisté :

- o au non- développement des hameaux secondaires,
- o à la limitation de l'extension des hameaux principaux à l'extérieur des enveloppes urbaines existantes,
- o au développement de l'urbanisation sur le hameau de Maubuisson afin d'appuyer sa position en tant que pôle de vie ayant un potentiel de développement à long terme et de conforter la forme urbaine existant.

Synthèse des potentialités du renouvellement urbain.

Globalement tel que délimité, le secteur urbanisable offre :

un potentiel de 5 logements dans le cas de l'urbanisation des dents creuses,

un potentiel de 2 logements dans le cadre du secteur de projet en extension,

3 projets déjà accordés/ et ou en cours.

Ces 10 logements potentiels permettront la réalisation du choix de croissance démographique souhaitée en corrélation avec les objectifs supra communaux définis.

Les surfaces ouvertes dans le cas de la présente carte communale sont donc adaptées strictement aux besoins identifiés en matière de renouvellement de la population et d'offre de logement.

Compatibilité avec le SCOT

les choix de la carte communale respectent et sont compatibles avec les orientations des documents cadres, et notamment celle du SCOT :

la carte communale respecte le principe de préservation des grands équilibres d'urbanisation existants.

La carte communale à recherché la densification des secteurs déjà bâtis.

La carte communale en définissant clairement une zone constructible et non constructible permet de protéger la majorité des espaces agricoles et naturels de la commune, dont la (ZNIEFF type II au Nord et à l'Ouest).

Le zonage de la carte communale respecte les principes de préservation de la trame verte et bleue en classant une majorité de ces espaces en zone non constructible.

En matière de développement durable le projet permet de répondre aux enjeux suivants :

#### Environnement

Limitation de l'urbanisation.

L'étude des possibilités de renouvellement urbain permettant de minimiser la définition de zones urbanisable des terres agricoles aux besoins strictement répertoriés, non définition de zones d'extension sur des milieux naturels d'intérêt. En maintenant la forme urbaine actuelle du bourg et des hameaux la carte communale ne créée pas d'incidence sur les milieux naturels et leur fonctionnement.

Réduction de l'impact du mitage des terres agricoles. Une majeure partie du territoire est classée en zone non constructible.

Les éléments les plus intéressants au niveau du fonctionnement écologique, hydraulique et paysagers (Mares, vergers, prairie, petit-bois par exemple) ont fait l'objet de mesures de protection au travers du dossier de protection des éléments caractéristiques du patrimoine écologique et du paysage.

#### Social

La carte communale maintien des caractéristiques paysagères et rurales du village, protection patrimoniale initiée sur les éléments du patrimoine naturel relevant de la mémoire locale.

## Économiques

Une recherche des économies financières : zone d'urbanisation desservie par les réseaux, proximité des zones d'urbanisation proche des équipements et proche de l'urbanisation existante pour une non-rupture de la forme urbaine initiale.

La commune a défini un secteur d'implantation d'activités au niveau des Bucailles, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances au voisinage des zones habitées. De plus, l'implantation de commerces ou artisans reste possible au sein des zones constructibles identifiées sur le territoire.

## LA PROCÉDURE

La communication faite autour de cette enquête :

- Les publications légales Le Courrier de l'Eure L'Éveil de Pont-Audemer
- L'affichage (mairie et sur les panneaux dédiés)
- Le boitage de l'avis d'enquête
- Une adresse courriel mise à disposition du public.
- · Le dossier dématérialisé mis à la disposition du public.
- · Les obligations légales ont été bien observées
- · Les quatre permanences qui se sont déroulées dans d'excellentes conditions
- · Les permanences ont été bien tenues en conformité avec l'arrêté de Monsieur le Maire

Pendant la période de l'enquête, un registre a été mis à disposition en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture, afin de recueillir d'éventuelles observations concernant le projet d'élaboration de la Carte communale

# Le sentiment exprimé des habitants sur le registre d'enquête

J'ai reçu 10 personnes lors de mes permanences.

4 personnes ont porté des observations sur le registre d'enquête

Aucun courrier ne m'a été adressé

Aucun courriel électronique

## CONCLUSION GÉNÉRALE

Vu le dossier présenté par la commune.

Vu les avis des PPA.

Après m'être tenu à disposition du public durant les permanences prévues.

#### MOTIVATIONS DE L'AVIS

Considérant sur le plan du projet :

Que la carte communale respecte totalement la séparation du territoire en deux zones :

Une constructible et l'autre non constructible.

Que le projet de Carte communale est compatible avec les orientations du SCOT de la Communauté de communes Roumois Seine.

Il s'inscrit dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Seine Normandie

Il prend en compte le risque de cavités souterraines.

Qu'il conserve les boisements anciens, riche en vieux bois est remarquable en ce qui concerne leur intérêt biologique paysager ou économique.

Il protège le patrimoine et les éléments paysagers

il protège les bâtiments des exploitations agricoles en activité de la commune et il permet la création de nouveaux bâtiments agricoles par un classement en secteurs inconstructibles par un travail sur la création d'espaces tampons entre zone agricole et zone dessinée à l'urbanisation

Il préserve les prairies aux abords des exploitations d'élevage

il préserve les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière, pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole

Il définit les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs et combler en priorité les dents creuses,

Il limite fortement le développement des hameaux ayant une vocation agricole pouvant générer des conflits d'usage entre néo ruraux et activités agricoles

Il permet la possibilité de diversification de l'activité agricole

Il préserve et conforter les emplois liés à l'agriculture

Il garantit l'accès aux parcelles et permet la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

Enfin, le projet n'aura pas d'incident notable sur l'environnement. Respect de la ZNIEFF 2 sur son territoire ainsi que de la trame verte et bleue.

Le territoire ne comprend pas, en tout ou en partie, de site Natura 2000.

La communauté de communes a procédé à quelques modifications du projet, suite à l'avis

De la chambre d'agriculture et du commissaire-enquêteur. (réf PV de synthèse mémoire en réponse).

Vu les réponses apportées par Monsieur le Président de la Communauté de communes du Roumois Seine au procès-verbal de synthèse que j'ai remis le 20 mars 2019, lors d'un entretien, à Madame Caroline LEHOUX responsable Urbanisme et habitat.

Le mémoire en réponse qui m'a été retournée le 2 avril 2019 et qui répond aux questions posées par inscriptions ou courriers sur le registre d'enquête.

En conséquence, j'émets un avis **FAVORABLE** au projet d'élaboration de la Carte Communale de Saint Léger du Gennetey.

Conformément à l'Arrêté de la Communauté de commune du Roumois Seine en date du 17 janvier 2019, je transmets mon rapport d'enquête, mes conclusions et l'ensemble du dossier à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Roumois Seine

J'en adresse une copie à Monsieur le Maire de la Commune de Saint Léger du Gennetey à Monsieur le Préfet du département de l'Eure, et à Monsieur le Président du tribunal administratif de Rouen.

Saint Mards de Blacarville, le 11 avril 2019

Le commissaire enquêteur Jacques ATOUCHE

# REPUBLIQUE FRANCAISE

## PREFECTURE de L'EURE

Enquête publique relative à l'identification des éléments présentant un intérêt patrimoniale, paysager et écologique, en vue de leur protection.

Commune de Saint Léger du Gennetey 27520

Communauté de communes Roumois Seine Arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes N° 5-2019 en date du 17 janvier 2019

> Ordonnance rectificative du TA. De Rouen en date du 18/12//2018 Nº E18000105/76



CONCLUSIONS et avis du COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

## **AVIS et CONCLUSIONS MOTIVES**

# du Commissaire Enquêteur

# PRÉAMBULE:

LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ET DU PAYSAGE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME EST ISSUE DE L'ARTICLE 59 DE LA LOI URBANISME ET HABITAT :

La définition maintenant donnée au paysage, « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leur interrelation », permet, à travers ces atlas, pour chacun des paysages identifiés, de saisir les valeurs particulières qui y sont attachées, les dynamiques et les pressions qui les modifient, et d'en suivre, également, les transformations.

#### Le contexte:

La commune dispose de qualités environnement table remarquable. Le conseil municipal a donc décidé, de compléter le zonage de la carte communale par la protection de plusieurs éléments écologiques et paysagers du territoire qui pourrait être menacé :

- les massifs boisés,
- les haies présentes sur le sol communal,
- les arbres d'alignement situé face au Château Graveron, situé sur la commune voisine de Voiscreville
- les vergers,
- les mares et les rûs.

#### LES OBJECTIFS

Le projet d'élaboration du dossier de protection des éléments du patrimoine bocager de saint léger du gennetey doit permettre de répondre aux objectifs suivants:(protéger les sites, les milieux et les paysages naturels constitutifs de l'identité de la commune); contribuer à la préservation de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité et des continuités écologiques;(instaurer des mesures de protection environnementales allégées pour la commune et avoir une démarche concertée ; avoir un moyen d'action pour maîtriser et traiter les demandes d'arasement des exploitations...)

Identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### a) les zones boisées :

Il s'agit de boisements de feuillus principalement qui jouent un rôle à la fois écologique et paysager.

Ces zones boisées permettent de conserver une qualité écologique sur le territoire (réservoirs de biodiversité-rôle de refuge pour la faune); espace continuité écologique (zone traversée en lien avec les communes voisines).

#### Mesures de conservation :

- Maintenir la densité arborée et interdire le défrichement (les plans de gestion forestier ne sont pas concernés).
- Maintenir une zone tampon d'au moins 10 m entre les constructions et les boisements.
- Utiliser des essences locales dans les jardins pour assurer les continuités écologiques des espèces vers ces zones arborées.
- Éviter l'utilisation de phytosanitaires sur les espaces de culture bordant ces boisements.

La commune se caractérise par la présence de haies d'essences locales bordant les voiries communales, ceinturant les propriétés bâties ou encore parfois le parcellaire agricole.

#### b) Les Haies:

Sont des alignements d'arbres qui peuvent jouer plusieurs rôles notamment en termes :

- Protection contre les vents,
- Protection contre le ruissellement et l'érosion des sols,
- \* Favorisation de la biodiversité.
- Structuration du paysage,
- Production de bois.

#### Mesures de conservation :

- Maintenir les essences arborées existantes sous réserve de leur bon état sanitaire.
- Des percées peuvent être autorisées dans le cadre de la réalisation d'accès. La replantation en essences locales est imposée en cas d'abattage (en surface équivalente, sur le territoire communal ou dans ses environs).

#### c) Les arbres d'alignement :

L'alignement arboré présente plusieurs caractéristiques qu'il conviendra de préserver :

Il propose une qualité paysagère remarquable permettant de valoriser l'entrée dans le hameau des Bucailles.

Il permet de créer un point d'appel paysager dans l'environnement agricole et crée une perspective sur le château.

Cet alignement est toutefois ancien et plusieurs arbres sont malades.

#### Mesures de conservation :

- Conservation des arbres en place (hormis en cas de maladie ou de dangers liés aux tempêtes par exemple)
- Éventuellement replantation.

#### d) Les vergers:

Les vergers allient la présence d'arbres de hautes tiges et d'espace herbagé. Ces ensembles végétaux sont un témoin de l'histoire rurale et joue un rôle pour le paysage et la biodiversité locale en étant situé à l'interface des zones jardinées, les espaces boisés et des espaces agricoles. Ils se trouvent parfois encadrés de linéaires de haies.

#### Mesures de conservation :

- conserver le verger dans sa durée d'exploitation et maintenir l'alignement existant.
- En cas de possibilité de replantation : Utiliser des essences fruitières locales pour assurer les continuités écologiques des espèces.
- Éviter l'utilisation de phytosanitaires sur les espaces de culture bordant ses vergers.

#### e) Les mares:

Ces mares situées au sein du tissu urbanisé ou au sein des espaces agricoles jouent un rôle hydraulique dans la gestion des eaux de ruissellement du plateau agricole et de la voirie.

Elles permettent également de conserver une qualité écologique sur le territoire dans un contexte d'enjeux écologiques forts (zones humides).

#### Mesures de conservation

- Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées.
- \* Maintenir une zone tampon d'au moins 5 m entre les constructions et ces mares.
- Utiliser les essences locales typiques des zones humides à leurs abords, éviter l'utilisation de phytosanitaires sur les espaces de culture ou de jardin les bordant.

### f) Les rûs:

Cet ensemble hydraulique présente plusieurs caractéristiques qu'il convient de préserver :

Il permet de créer un espace de circulation de l'eau continue sur le territoire et assure ainsi la création d'une trame bleue sur le territoire.

Il joue un rôle dans la régulation et le bon écoulement des eaux de ruissellement vers leurs exécutoires (Mares...).

#### Mesures de conservation :

- Ne pas porter atteinte à l'intégrité du cours d'eau (maintien dans son fonctionnement actuel, ne pas l'obstruer).
- Maintenir en bon état les berges.

## LA PROCÉDURE

La communication faite autour de cette enquête :

- Les publications légales Le Courrier de l'Eure L'Éveil de Pont-Audemer
- · L'affichage mairie
- · Le boitage de l'avis d'enquête
- Une adresse courriel mise à disposition du public.
- · Le dossier dématérialisé mis à la disposition du public.
- · Les obligations légales ont été bien observées
- · Les quatre permanences qui se sont déroulées dans d'excellentes conditions
- Les permanences ont été bien tenues en conformité avec l'arrêté de Monsieur Président de la Communauté de communes.

Pendant la période de l'enquête, un registre a été mis à disposition en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture, afin de recueillir d'éventuelles observations concernant le projet d'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique, en vue de leur protection.

# Le sentiment exprimé des habitants sur le registre d'enquête

J'ai reçu 2 personnes lors de mes permanences.

2 personnes ont porté des observations sur le registre d'enquête

Aucun courrier ne m'a été adressé

Aucun courriel électronique

## CONCLUSION GÉNÉRALE

Vu le dossier présenté par la Communauté de communes du Roumois Seine

Vu les avis des PPA.

Après m'être tenu à disposition du public durant les permanences prévues.

Après avoir étudié et analysé le dossier.

#### MOTIVATIONS DE L'AVIS

Considérant sur le plan du projet :

Que l'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique a bien été effectuée.

Qu'il est nécessaire de mettre en relation la carte communale définit les zones constructibles, et le patrimoine protégé qui introduit un niveau de vigilance et doit être pris en compte par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.

Que tous les éléments patrimoniaux, paysagers et écologiques seront protégés.

Vu les réponses apportées par Monsieur le Président de la Communauté de communes du Roumois Seine au procès-verbal de synthèse que j'ai remis le 20 mars 2019, lors d'un entretien, à Madame Caroline LEHOUX responsable Urbanisme et habitat

Le mémoire en réponse qui m'a été retournée le 19 octobre 2018, et qui répond aux questions posées par inscription sur le registre d'enquête.

En conséquence, j'émets un avis FAVORABLE au projet d'identification des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager et écologique.

Conformément à l'Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes Roumois Seine N° 5-2019 en date du 17 janvier 2019, je transmets mon rapport d'enquête, mes conclusions et l'ensemble du dossier à Monsieur le Président de la Communauté de communes Roumois Seine, Monsieur le Maire

J'en adresse une copie à Monsieur le Maire de la Commune de Saint Léger du Gennetey, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen ainsi qu'à Monsieur le Préfet du département de l'Eure

Saint Mards de Blacarville, le 11 avril 2019

Le commissaire enquêteur Jacques ATOUCHE