



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°1 à l'avis de l'État sur le PLU de Bernay

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme énonce que le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années précédant l'arrêt du projet de PLU. Il comprend également une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Dans la continuité, il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années

Le rapport de présentation expose que 32,2 ha ont été consommés entre 2013 et 2023, en localisant et en précisant leur vocation : économique, équipement ou habitat, répondant ainsi aux obligations de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme. Il aurait été utile de détailler la destination initiale des terres consommées : naturelle, agricole ou forestière.

Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

La méthodologie employée pour déterminer la capacité de densification et de mutation des enveloppes urbaines est évoquée au sein du rapport de présentation. Toutefois, aucune cartographie localisant ces capacités d'accueil sur l'ensemble du territoire n'est fournie. Cette absence de cartographie ne permet pas d'examiner et d'entériner la distinction faite entre les capacités de densification et ce qui relèverait de l'extension urbaine.

La synthèse évoque 13 ha de potentiels fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dont 9 ha entraînent de la consommation foncière. 5,8 ha sur les 13 ha de potentiel sont à vocation d'habitat. L'analyse par la DDTM des capacités d'accueil, en se basant sur les vues aériennes 2022 du géoportail, conclut à une sous-estimation du potentiel en densification pour l'habitat, qui s'élèverait à environ 12 hectares. Là encore une cartographie précise du recensement des capacités d'accueil permettrait de comprendre et justifier les chiffres indiqués dans le rapport de présentation.

En zones agricole A et naturelle N, 35 bâtiments ont été désignés comme pouvant changer de destination au sein du projet de révision du PLU. Ces éventuels nouveaux logements doivent être intégrés dans le décompte des capacités d'accueil.

Des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis sont prévues dans le règlement. Toutefois les OAP ne se font pas le relais de cette volonté de densification et mériteraient d'être complétées ou modifiées en ce sens.

Concernant les activités, le potentiel de densification affiché au sein du rapport de présentation à 3,8 ha. Dans le même document, on trouve que ce potentiel est d'environ 7 ha.

Les données ne tiennent peut-être pas compte de la consommation ayant eu lieu entre le diagnostic et l'arrêt du projet. On ne peut toutefois pas en être certain sans un minimum d'informations qui contribueraient à justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation à vocation économique.

Limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

La limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est justifiée par une comparaison de la superficie des secteurs constructibles entre le PLU approuvé et le projet de révision arrêté objet de cet avis.

S'il est acté que le projet de révision du PLU réduit de plus de 100 ha les superficies de secteurs constructibles, la justification de la réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être fondée sur la consommation passée, effectivement consommée, et non les secteurs constructibles identifiés dans un précédent document.

Le PLU, en page 126 rapport de présentation, identifie un total de 48 ha de potentiel foncier, permettant de répondre aux besoins de développement du territoire, dont 13,1 ha (27,3 %) par densification (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) et 34,9 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

Vocation	Potentiel foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification)		Potentiel foncier hors de l'enveloppe urbaine (extension)	Total
	Sans consommation d'espace	Avec consommation d'espace		
Habitat	1,0	4,9	7,9	13,8
Économie	3,1	0,7	20,4	24,2
Équipements	-	1,0	1,3	2,3
Mixte	-	2,4	-	2,4
Non déterminée (zone 2AU)			5,3	5,3
Total général	4,1	9,0	34,9	48
	13,1		34,9	
	4,1	43,9		

Ce potentiel permet de répondre à l'objectif de 340 logements, à échéance du PLU :

Modalités de réponse aux besoins en logements au regard de leur impact sur foncier

	Hauts des Monts	Rue de la Défense	STECAL au sein des hameaux en zone A	Construction dans le diffus ⁽¹⁾	Renouvellement urbain dans le diffus ⁽²⁾	Sites mutables ⁽³⁾	Remobilisation de logements vacants ⁽⁴⁾
Surface	2ha	0,8ha	1,6 ha	9,4 ha	-	-	-
Estimation du nombre de logements	50	10	10	60	50	110	50
Densification	✓	✓	✗	✓ sur 3,1ha ✗ sur 6,3 ha	✓	✓	✓
Consommation foncière	✓	✓	✓	✓ sur 8,4 ha ✗ sur 0,9 ha	✗	✗	✗

Les estimations de nombre de logements montrent des objectifs de densité trop faibles par rapport aux objectifs prévus dans le SCoT approuvé.

De plus l'analyse par la DDTM des capacités d'accueil a permis d'identifier un total de 60 ha de potentiel foncier, bien supérieur aux 48 ha indiqués dans le rapport de présentation. Il conviendra donc de justifier ce chiffre de 48 ha, par un état des lieux précis, des capacités d'accueil.

Il est rappelé qu'en application de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Au regard des éléments présents dans le rapport de présentation, cette démonstration n'est pas faite.

De plus, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui dans le dossier sont les suivants :

- pour l'habitat : une consommation foncière comprise entre 15 et 20 ha, dont au plus 5 ha en extension de l'enveloppe urbaine,
- pour le développement économique : une consommation foncière de 20 hectares.

Le tableau présentant les 48 ha de potentiels fonciers fait apparaître un potentiel en extension de 7,9 ha pour l'habitat et 20,4 ha pour le développement économique, sans compter la zone 2AU de 5,3 ha dont la vocation n'est pas définie. A cela s'ajoute les capacités d'accueil supplémentaires relevées par la DDTM et susceptibles d'augmenter le potentiel en extension de l'enveloppe urbaine.

Il est rappelé qu'en application de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables. En l'état, le projet présenté ne répond pas aux exigences de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme.

Le projet comporte des STECAL au sein des hameaux, permettant d'accueillir ponctuellement des constructions au sein d'un tissu bâti plus ou moins dense. Le rapport de présentation devra être complété afin de justifier la délimitation de ces STECAL, leur caractère exceptionnel, ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée. A ce titre, il est précisé qu'une superficie de 1,6 ha inscrite dans un STECAL est identifiée comme « agricole » au RPG (registre parcellaire graphique).