



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le contenu du dossier

1) Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « *justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Comme indiqué dans l'annexe « Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers », les potentiels fonciers indiqués dans le rapport de présentation ne sont pas cohérents avec les objectifs chiffrés présents dans le PADD. Il conviendra donc de revoir le projet de PLU afin d'assurer la cohérence entre le PADD et le règlement.

Les différents éléments présents dans la partie « consommation foncière et artificialisation » devront de plus être amendés et complétés afin de mieux justifier les capacités d'accueil observées et les situer sur le territoire.

Les données du rapport de présentation seront actualisées. Les références au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ainsi qu'au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) devront être retirées (page 38 et 18). Ces deux documents sont désormais intégrés au sein d'un document unique, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Normandie, approuvé en juillet 2020 par le préfet de région.

La référence au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de ses grands objectifs, évoquée en page 18, pourra être complétée en précisant que le SCoT du Pays Risle Charentonne est actuellement en cours de révision, prescrite par délibération en date du 13 décembre 2018, afin de le faire évoluer vers le nouveau SCoT de l'intercom Bernay Terres de Normandie.

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, au titre de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Si des enveloppes de développement en extension sont indiquées en page 13 du PADD, elles ne peuvent être assimilées à un objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces, en l'absence de lien avec la consommation passée observée sur le territoire. Il conviendra donc de compléter le PADD.

3) Le règlement graphique

La légende du plan de zonage devra être vérifiée afin de correspondre aux zones effectivement définies, à l'exemple de la zone 1AUx nommée 1AUe dans la légende, ou des zones agricole et naturelle destinées à accueillir des projets photovoltaïques.

La légende devra également être complétée par la référence des articles du code de l'urbanisme basant la protection des différents éléments du patrimoine bâti et paysager.

4) Le règlement

- Zone 1AUX

En page 116, la référence à la zone UE sera corrigée.

- Zone A

Les articles A-1 et A-2 autorisent les constructions à usage industriel, artisanal ou de commerce de détail uniquement en cas d'extension d'une construction existante.

L'article L. 151-12 du code de l'urbanisme stipule qu'en zones A et N, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les constructions à usage industriel, artisanal ou de commerce devront donc faire l'objet d'un zonage spécifique afin d'autoriser leur évolution.

Concernant les annexes, ce même article indique que le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces éléments ne sont pas tous présents dans le règlement.

De plus, des bâtiments pouvant changer de destination de bâtiments sont repérés au plan de zonage. En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement devra préciser que ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Zone N

Dans le tableau des destinations et sous-destinations autorisées, il sera précisé que la dernière colonne concerne la zone Ne.

Les remarques faites pour la zone A et concernant les extensions et annexes s'appliquent également au règlement de la zone N.

- Les annexes du règlement

Certaines annexes, telles que « le périmètre de protection de captages », ainsi que les repérages des secteurs « correspondant au lit majeur des cours d'eau », « soumis à l'aléa retrait et gonflement des argiles » et des « zones humides potentielles », ne nécessitent pas d'être intégrées en annexe du règlement écrit, puisqu'elles trouvent leur traduction au sein du rapport de présentation.

5) Les annexes

- Les servitudes d'utilité publique

Une annexe spécifique aux servitudes permettrait une meilleure information et compréhension du public. A ce titre, si les fiches décrivant celles-ci et leurs effets n'ont pas obligatoirement à être ajoutées, le lien permettant d'y accéder pourrait toutefois être mentionné au sein de ce document :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>

Par ailleurs, il convient de supprimer de la liste des servitudes certaines d'entre elles qui n'existent plus sur le territoire de la commune :

- les servitudes AS1 relatives aux protections de captage d'eau potable,
- les servitudes EL7 relatives au plan d'alignement des voies,
- les servitudes I4 relatives aux lignes à haute tension,
- les servitudes INT1 liées aux cimetières.

De plus, un courrier a été transmis en date du 12 octobre 2022, demandant de procéder à la mise à jour de votre dossier, en supprimant les servitudes PT1 et PT2, abrogées par arrêtés du 1^{er} et 18 mars 2021. Celles-ci apparaissent encore au sein de la liste.

Enfin, en application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Le seul extrait du géoportail avec le lien permettant d'accéder à la plupart des servitudes n'est donc pas suffisant, et il conviendra d'annexer au PLU un ou plusieurs plans représentant les différentes servitudes dans un format et à une échelle permettant leur application.

- Les autres annexes

Le code de l'urbanisme fixe strictement, au titre des articles L. 151-2 et R. 151-51 du code de l'urbanisme, les éléments composant le dossier plan local d'urbanisme. A cet égard, il convient donc de retirer les annexes suivantes :

- les annexes sanitaires déjà intégrées au rapport de présentation ;
- les secteurs d'information sur les sols pouvant davantage être ajoutés au rapport de présentation,
- les annexes relatives aux différents captages et à la construction sur terrains argileux intégrées au rapport de présentation,
- l'annexe relative au bilan de concertation.

Quant aux différentes annexes relatives aux délibérations à venir dans le cadre de l'approbation du PLU, telles que le droit de préemption urbain, la déclaration préalable à l'édification de clôtures, la demande d'autorisation pour les travaux de ravalement ainsi que le permis de démolir, elles ne nécessitent pas d'être évoquées au sein de l'ensemble des annexes.

Enfin, si le décret du 30 mai 1996 concernant les prescriptions d'isolement acoustiques, ainsi que l'arrêté du 13 décembre 2011 de classement sonore lié aux infrastructures terrestres ont bien été ajoutés au sein des annexes, il convient d'ajouter au dossier, en application de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme, l'indication des lieux où les arrêtés peuvent être consultés.