Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service prévention des risques
et aménagement du territoire

Unité planification urbaine et rurale
Dossier suivi par : Claude Bienvenu
Tél : 02 32 29 60 79
Fax : 02 32 29 61 81
Mél : claude.bienvenu@eure.gouv.fr
Notre référence : SPRAT/PUR/CP/2017/87

Évreux, le 11 JUIL. 2017

Le Préfet de l'Eure

à

Monsieur le maire
de Vexin sur Epte

OBJET : **plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Guitry**
avis de l'État sur le projet arrêté

REF : votre courrier en date du 4 avril 2017

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Guitry arrêté par votre conseil municipal le 20 octobre 2016.

Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration de ce plan local d'urbanisme.

L'examen de ce document fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 ne sont pas tous respectés. J'émets donc un avis défavorable à ce projet de plan local d'urbanisme, motivé par les raisons exposées dans la suite du présent avis.

J'ajoute qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable couvrant la commune, ce territoire est soumis aux règles d'urbanisation limitée de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, auxquelles il ne peut être dérogé qu'avec mon accord donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

En l'état actuel des justifications apportées dans le dossier, je ne peux vous accorder la dérogation aux règles d'urbanisation limitée nécessaire pour les parcelles n°s 74 et 75, à l'est de la commune, et la parcelle n°46 à l'ouest le long de la RD9 dans le cadre des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme compte tenu des éléments détaillés au paragraphe 1).

J'attire ensuite toute votre attention sur la nécessaire prise en compte des observations contenues dans l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui vous est transmis parallèlement.

1) L'urbanisation

Il est affiché au PADD un objectif de développement démographique identique à la période 1975-2008, à savoir un développement d'environ 2 % par an, soit 5,2 habitants supplémentaires par an, correspondant à un besoin de 20 logements pour la période 2015-2025. Or, la population entre 2008 et 2013 a baissé de 0,6 % et est passée de 260 à 252 habitants (sources INSEE). En comparaison avec l'évolution du département (0,6 % par an) et au regard des explications apportées à la page 120 du rapport de présentation qui ne permettent pas de justifier ce scénario de croissance de 2 % par an, un accroissement démographique aussi important ne peut être accepté.

Il est également indiqué que le rythme de construction envisagé de 2 logements par an est proche de celui observé durant la période 1999-2008. Pour parvenir à cet objectif, le rapport de présentation précise que le potentiel en construction de nouveaux logements doit être de 24 logements pour les 10 ans à venir compte tenu d'une rétention foncière de 20 %.

Le tableau récapitulatif des dents creuses de la page 99 indique qu'une superficie totale de 13 200 m² pourrait accueillir 10 à 11 nouveaux logements. Or, dans le cadre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en prenant en compte une densification plus forte et en tenant compte du découpage des différentes parcelles, il est possible d'envisager 13 constructions sur ces terrains. Il apparaît ensuite que le décompte effectué pour évaluer le potentiel de logements au sein du tissu urbain n'est pas complet et que ce potentiel serait plutôt de 25 à 28 logements.

Ensuite, dans l'explication des choix retenus, la réhabilitation des logements vacants n'est pas prise en compte alors qu'il s'avère que le nombre de logements vacants a fortement augmenté depuis 2008 pour atteindre 15, soit plus de 12 % des logements. En retenant 5 logements vacants à réhabiliter dans les 10 prochaines années et les deux logements possibles en zone A par changement de destination (sur 13 recensés), le besoin en logements n'est alors que de 13, bien inférieur au potentiel au sein du tissu bâti.

Les besoins en superficie constructible sont ensuite basés sur une densité insuffisante (2,76 hectares pour 24 logements, soit 8,7 logements par hectare). Or il est souhaitable de s'approcher d'une moyenne de 12 logements à l'hectare et il n'est pas expliqué à la page 121 du rapport de présentation, où est indiqué un potentiel de 20 à 21 logements possibles en zone urbaine, en quoi cette densité ne pourrait pas être atteinte. Ni à la page 125 où il est précisé que l'objectif de densité recherchée pour la future urbanisation est de 1 000 m² en moyenne. Cette superficie moyenne ne prend pas suffisamment en compte l'objectif de densification prévu à l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Si le développement urbain est bien centré sur le secteur urbain existant et qu'il conforte la continuité urbaine centre-bourg/rue du Val à l'intérieur du tissu bâti existant, certains terrains apparaissent clairement comme des extensions urbaines. Ainsi, le classement en zone UA des parcelles n°s 74 et 75, à l'est de la commune, et celui de la parcelle n°46 à l'ouest le long de la RD9 n'est pas justifié au regard des besoins de la commune.

Quant au PADD, il ne fixe pas des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en application de l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Le document devra être complété en conséquence.

2) Les dispositions réglementaires de la zone agricole

Le règlement de la zone agricole A autorise « Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,..) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci. ». Or le 2° de l'article L 151-11 exige que ce

changement de destination passe par la désignation au plan de zonage, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, des bâtiments qui peuvent en faire l'objet. En effet, les gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberge ne sont pas considérés comme des constructions agricoles et ne peuvent donc pas être admis dans l'ensemble de la zone.

3) Le changement de destination des bâtiments agricoles

Le règlement de la zone A permet les changements de destination des bâtiments existants répertoriés sur le plan de zonage. Or, ce repérage qui porte sur 13 bâtiments agricoles recensés dans la zone ne doit concerner que les bâtiments pouvant changer de destination sans compromettre l'activité des exploitations agricoles existantes dont la protection a été jugée nécessaire puisqu'elles sont classées en zone agricole. Ce recensement, en portant sur la quasi-totalité des bâtiments présents et situés en limite de la zone UA ne remplit manifestement pas cette condition en autorisant des habitations au sein même de chaque exploitation. Une incohérence apparaît par ailleurs entre les critères retenus à la page 94 du rapport de présentation, où il est expliqué le choix pour les bâtiments n°s 1 à 26 alors qu'il est fait référence aux bâtiments n°s 1 à 13 pour le changement de destination.

L'évaluation de l'impact de ces transformations de bâtiments en habitation n'est ensuite pas faite au rapport de présentation. Il est seulement estimé que 20 % de ceux-ci pourraient changer effectivement de destination à l'horizon 2025 soit 2 constructions (page 130 du rapport de présentation).

Cet inventaire devra donc être revu dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, en ne retenant que les constructions au sein de corps de ferme qui cesseront prochainement leur activité.

4) La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines

La prise en compte du risque d'effondrement que représente la présence de cavités souterraines sur votre territoire devra être complétée et corrigée dans votre dossier. Notamment, les indices devront être mis à jour sur le plan de zonage et sur le plan des risques ainsi que dans le rapport de présentation (page 69).

La carte actualisée des indices de cavités souterraines et de marnières et des périmètres de sécurité est téléchargeable sur le site internet de l'État dans l'Eure à l'adresse suivante : http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines.

De plus, le paragraphe du règlement des zones concernant « les secteurs de présence avérée de carrière souterraine » devra être complété par les dispositions suivantes :

« Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions ***mesurées*** *et les annexes* ***dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30 % de la surface existante.*** *»*

5) La prise en compte du risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation par ruissellement et par remontée de nappe phréatique. Cette problématique est bien prise en compte dans le dossier. Toutefois, il conviendrait de mentionner au rapport de présentation (page 70), qu'au vu de la carte départementale du BRGM de décembre 2011 qui permet de repérer les zones les plus exposées aux risques d'inondation par remontée de nappe, l'ensemble du territoire communal de Guitry connaît une sensibilité aux remontées de nappe moyenne à forte, voire très élevée avec une nappe affleurante dans les fonds de vallons.

Concernant la prise en compte du risque inondation, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur du bassin. C'est un document stratégique avec lequel le PLU doit être compatible et qui devrait donc être cité dans le rapport de présentation.

6) Le plan de zonage

Au vu des constats mentionnés en pages 53 et 54 du rapport de présentation sur la disparition d'éléments du patrimoine naturel identitaires de la commune, il est indiqué à la page 55 : « *il conviendrait de protéger les structures végétales essentielles par le classement au PLU* ». Toutefois, la volonté de la commune de protéger les éléments naturels n'est pas suffisamment traduite dans le dossier. Il conviendra que les haies, vergers, mares, bosquets fassent l'objet d'un inventaire plus exhaustif et d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme afin de maîtriser leur entretien et de les préserver de leur disparition.

De plus, une réflexion pourrait être menée sur la restauration des éléments du patrimoine qui ont déjà disparu ou qui tendent à l'être. En effet, Guitry constituant désormais une partie de la commune nouvelle de Vexin-sur-Epte, se situe dans une des grandes continuités prioritaires de restauration de la trame verte et bleue identifiée dans le SRCE. De ce fait, le PLU pourrait définir des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et ainsi permettre à terme, la reconnexion des deux grandes vallées par la plantation de végétaux telles que des haies ou arbustes d'essences locales.

Au sujet des corridors écologiques, plusieurs zones, de couleur bleu turquoise, apparaissent sur le plan de zonage, mais la légende ne présente aucune définition.

7) Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes qui touchent le territoire communal sont bien indiquées dans le document. Toutefois, la servitude PT3 relative au passage du câble RG 27.13G devra être tracée sur le plan. (cf. plan joint à l'avis).

8) Le rapport de présentation

Le paysage dans son ensemble est décrit en pages 50 et suivantes avec le souhait de « protéger les structures végétales essentielles par classement ». Dans cet objectif, la commune a souhaité protéger au titre de la loi paysage la source située dans le secteur « sous le Marais », la place communale avec son allée de tilleuls et une partie du bois du château. Des prescriptions sont présentes dans le règlement et un inventaire des éléments de paysage et du patrimoine à protéger et à mettre en valeur est annexé au règlement. Il conviendrait toutefois de citer l'atlas des paysages dans la partie paysage du rapport de présentation. Par ailleurs, l'inventaire des structures végétales nécessitant un classement dans un objectif de sauvegarde des éléments du paysage aurait pu être plus exhaustif.

À la page 74, il conviendra de remplacer le titre 6.3 « risque sécheresse » par « retrait et gonflement des argiles ».

9) La consommation énergétique des bâtiments

Le PLU ne fixe aucun objectif d'économie d'énergie au travers notamment de son PADD mais le règlement précise que « les énergies renouvelables sont autorisées et vivement conseillées ».

Pour une prise en compte plus complète de la performance énergétique des bâtiments, le PLU aurait pu fixer des objectifs de réduction de la consommation énergétique des nouvelles constructions. En effet, la performance énergétique des bâtiments est un réel enjeu pour accompagner la transition énergétique sur les territoires. Ainsi, afin de faire de son PLU un outil de la transition énergétique, la commune aurait pu se saisir des nouveaux outils apportés par la loi transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 tel que l'article L151-21 du code de l'urbanisme qui permet désormais au règlement de *« définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit »*. À ce titre, il peut imposer *« une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés »*, sachant que cette *« production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou bien à proximité de celui-ci »*.

10) Le règlement

La commune a identifié des éléments du bâti remarquable qu'elle souhaite protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments du bâti à préserver et à mettre en valeur sont annexés au règlement et sont identifiés sur le plan de zonage. Cependant aucune prescription n'est présente dans le règlement. Or, l'article L151-19 du code de l'urbanisme précise que « Le règlement peut (…) définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ». Afin de préserver les qualités architecturales des éléments du bâti que le PLU a identifiés, il serait souhaitable que le règlement définisse des prescriptions concernant la préservation, l'entretien et la mise en valeur de ces éléments.

À l'article UA6, il est indiqué que les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 8 m par rapport à la limite d'emprise. Cette disposition est consommatrice d'espace et est donc contraire aux mesures de modération de la consommation des espaces préconisées dans le PADD.

À l'article UZ4, l'alinéa 4.3 indique que le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement. Or, il n'existe pas d'assainissement collectif sur la commune. Seul, l'assainissement individuel est possible sur ce territoire. La rédaction devra être revue.

Concernant l'édification de clôtures en zone N, il conviendrait de reprendre la rédaction de l'article N 11.18 afin de n'autoriser que des clôtures à maille large sans soubassement permettant à la petite faune de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre.

11) La prise en compte des nouvelles références réglementaires du code de l'urbanisme

Sont entrées en vigueur au 1er janvier 2016 l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Aucune disposition transitoire particulière n'a été prévue dans la mesure où l'exercice a été réalisé à droit constant. Toutefois dans un souci d'accessibilité et de lisibilité de la règle de droit, je vous encourage à joindre à votre document d'urbanisme à titre informatif les tables de concordance permettant d'identifier la nouvelle numérotation des articles en cause.

Le Préfet
Pour le Préfet, et par délégation
La Sous-Préfète des Andelys,

Bien cordialement

Anne Frackowiak-Jacobs

FONTENAY
GUITRY
TOURNY
RG 27.136 / 01
FORET-LA-FOLIE
N