

PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service prévention des risques
et aménagement du territoire

Évreux, le **29 OCT. 2019**

Le Préfet de l'Eure

à

**Monsieur le maire
de Saint Léger de Rotes**

Unité planification urbaine et rurale
Dossier suivi par : Claude Bienvenu
Tél : 02 32 29 60 79
Mél : claud.bienvenu@eure.gouv.fr
Notre référence : SPRAT/PUR/CB/2019/

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

REF : votre courrier en date du 29 juillet 2019

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 arrêté par votre conseil municipal le 19 juillet 2019. 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 du plan local d'urbanisme de votre commune.

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 sont respectés. J'émet donc un avis favorable. Sans remettre en cause le fond et les objectifs poursuivis par ce document, les observations qui suivent sont des remarques techniques qui devront être prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal pour lui assurer une meilleure lisibilité et une meilleure cohérence avec les objectifs poursuivis et les documents supra-communaux.

1) La compatibilité avec le SCoT

Le territoire communal est couvert par le SCoT du Pays Risle Charentonne, approuvé en décembre 2012.

Ce document préconise de tendre vers une densité moyenne de 12 à 14 logements à l'hectare. Or au vu des éléments affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs « Rue des Tisserands » et « Les Bruyères », le nombre de logements prévus (moins de 7 logements/ha) est insuffisant pour ces secteurs.

Le recensement des possibilités de construire au sein du tissu déjà urbanisé montre ensuite que le potentiel d'accueil dépasse ce qui est suffisant pour atteindre les objectifs de croissance démographique. Ce dépassement est notamment du à certaines parcelles de taille importante (parcelle 73 au nord du hameau « Vallée Saint Léger », parcelles 118 et 119 au hameau la « Mare au Prêtre », parcelles 145 et 116 au hameau de « Rôtes » et parcelles n°41, 42 et 158 au hameau de la « Trassinière »). Il conviendrait de réduire le secteur constructible pour répondre à une modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

2) La prise en compte du risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation lié aux remontées de nappes et aux axes de ruissellement. Certains éléments nécessitent d'être repris ou complétés.

Concernant le risque inondation par remontée de nappes, ce thème est abordé au sein du rapport de présentation (pages 18 et 19). Toutefois, afin de compléter cette thématique, le rapport de présentation devra mentionner l'adresse du site présentant le risque remontées de nappes : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe

La carte relative aux remontées de nappes devra être remplacée par celle disponible à l'adresse suivante : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe

Le ruissellement est abordé dans le rapport de présentation, mais la carte page 17 du rapport de présentation 1b n'est pas très lisible. Il serait intéressant de ne montrer que les axes de ruissellement principaux et secondaires comme sur la carte du règlement graphique n°2.

À la page 11 du règlement, au sein du paragraphe « gestion des eaux pluviales », il existe une contradiction entre le fait « de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques » et l'indication portée par la suite « les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ».

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

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines sur son territoire. Si la prise en compte du risque que représente la présence de ces cavités est bien réalisée, il conviendra de compléter le dossier par les éléments se rapportant à ce sujet.

Le rapport de présentation devra indiquer le lien permettant d'accéder à l'atlas des cavités souterraines :

<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>

Le plan n°2 du règlement graphique (document constituant une partie des prescriptions du zonage) n'indique pas les indices de cavités souterraines, bien qu'ils soient nommés en légende. Doivent apparaître au zonage les indices de cavités souterraines localisés précisément avec leur périmètre de risque et les indices surfaciques non localisés précisément de marnières et bétouilles en les désignant par une seule légende, celle de « zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines ». Il faut aussi faire apparaître les zones à risque d'effondrement liées à la présence des cavités souterraines des communes limitrophes qui impactent la commune de Fontaine l'Abbé. Il est précisé que ces périmètres de risque sont tous ceux figurant sur la carte du site Internet de l'État dans l'Eure qui comprend notamment les indices surfaciques de cavités souterraines non localisés précisément, les règles d'inconstructibilité étant les mêmes que pour les indices avérés localisés précisément.

Il est ensuite important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques à jour. Pour cela, il est demandé qu'en légende du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État soit effectué, accompagné d'une incitation à la consultation de cette base :

<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>

Les règles d'urbanisme liées à la présence de ces périmètres de risque définies à l'article 8 des dispositions générales devront enfin être complétées en précisant que :

- seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- les changements de destinations sont interdits,
- l'exutoire des eaux pluviales et usées doit être réalisé en dehors du périmètre de risque.

Par ailleurs, le lien permettant d'accéder à l'atlas des cavités souterraines mériterait aussi d'être ajouté au sein de cet article : <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>.

4) Le retrait-gonflement des argiles

Le lien permettant d'accéder à la carte relative au retrait et gonflement des argiles devra être indiqué à la page 39 du rapport de présentation : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>.

5) La protection de la trame verte et bleue

La dynamique de la trame verte et bleue (TVB) est bien décrite à l'échelle locale et les éléments structurant cette TVB sont bien repérés dans le rapport de présentation. Un espace boisé ne fait cependant pas l'objet d'une protection alors qu'il a été repéré dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE.) Son classement en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme permettrait sa préservation d'autant qu'il est situé sur un axe de déplacement privilégié du fait de la présence de nombreuses mares de part et d'autre. La continuité écologique existante sur la plaine et reliant deux massifs boisés serait ainsi préservée en assurant une halte pour la faune (tirets noirs ci-dessous).



Une zone tampon de non construction de 15 mètres est définie autour des arbres classés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cette distance pourrait aussi être fixée pour les espaces boisés.

Il est prescrit que l'implantation d'un bâtiment agricole ne pourra se faire à moins de 10 mètres de la limite d'un espace boisé au sein des zones A et N. Il manque la précision espace boisé « classé » au titre de l'article L 113-1, ce qui pourrait engendrer des problèmes d'application de la règle. Le fait que cette distance d'éloignement ne concerne que les bâtiments agricoles peut également engendrer l'implantation de bâtiment ayant d'autres vocations dans cette bande de protection. De plus, les espaces boisés classés sont présents en limite des zones A, Ah, N et U sans qu'une distance d'éloignement ne soit prescrite au sein de ces zones.

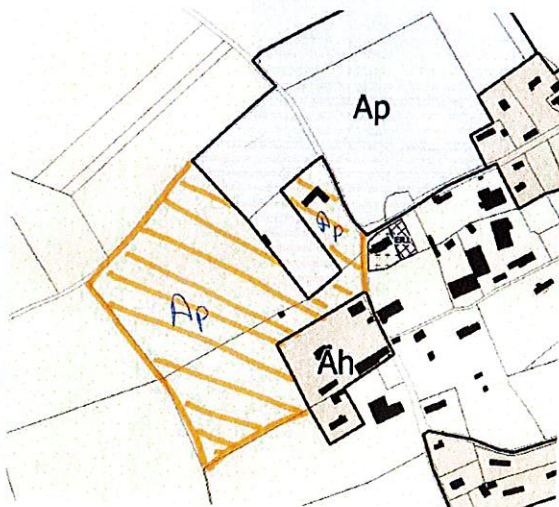
De très nombreuses mares ont été recensées et font l'objet d'un classement au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme afin de les préserver. Mais aucune prescription d'éloignement des constructions vis-à-vis de ces mares n'est définie.

Le règlement relatif à la constitution des clôtures devrait faire référence aux essences locales utilisées en faisant un renvoi vers l'annexe 2. Pour permettre la continuité écologique de la petite faune sauvage au cœur des espaces bâtis, le règlement des zones U, AU et A (pas en zone N) stipule que les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A ou N. Cette règle permet certes de s'assurer que les interfaces entre zones U et A/N ne soient constituées que de clôtures permettant une intégration paysagère orientée vers le végétal sur les extérieurs des espaces bâtis mais cette prescription ne suffit pas à assurer le passage de la petite faune. Elle devrait être ajoutée au sein des zones N et A pour les limites séparatives de terrain entièrement en N ou A (sans interface avec une autre zone).

De plus, afin d'assurer la fonctionnalité des corridors écologiques et permettre le déplacement des espèces, il serait intéressant de prescrire que ces grillages doivent être composés de mailles larges (minimum 10 cm x 10 cm) pour permettre le passage de la petite faune. L'ensemble de ces règles sur les clôtures est aussi à ajouter en zone N.

6) La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers

Les points de vue sur l'église Saint Pierre de Rôtes ont été préservés par une zone Ap. Mais celle-ci devrait aussi inclure la maison isolée et les parcelles voisines comme indiqué au plan ci-dessous.



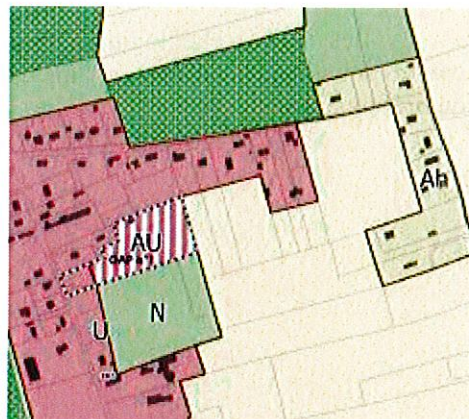
Les zones U et AU ne sont pas concernées par des périmètres de protection de Monuments Historiques. En conséquence, le 3^{ème} alinéa des principes généraux peut être supprimé.

À l'article 2.3 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » des zones AU et N, la phrase sur les éléments protégés pourrait être complétée comme suit :

- « Se reporter à l'article 5 des Dispositions générales et à l'annexe 4 du présent règlement qui en définissent les règles de protection. ».

7) Le plan de zonage

Un espace boisé mériterait un classement en EBC.



À l'inverse, le classement en EBC est mis à tort sur d'autres parcelles.



8) Le règlement écrit

En zone N, pour les annexes aux constructions à usage d'habitation, la zone d'implantation est définie à 100 mètres de l'habitation principale. Cette distance est beaucoup trop importante et elle devrait être réduite à une trentaine de mètres. Cette disposition sera aussi à faire apparaître au règlement de la zone A.

9) Les servitudes d'utilité publique (SUP)

L'annexe SUP est une annexe particulière, les SUP devant être annexées au PLU pour pouvoir être appliquées. Il est donc impératif de les rassembler dans un même document et d'en constituer une annexe spécifique.

Les fiches décrivant ces servitudes et leurs effets, établies pour chaque type de servitudes, n'ont ensuite pas à être obligatoirement annexées au document. Il faudra toutefois mentionner le lien

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

La liste des SUP n'est ensuite pas exhaustive, les servitudes I1 et T7 étant manquantes.

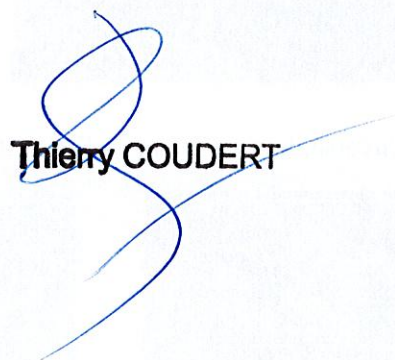
Enfin, seuls les périmètres des monuments historiques figurent dans les annexes. Il faudra impérativement ajouter un plan (ou les plans) où toutes les servitudes seront reportées.

10) Le contenu des annexes

Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 du code de l'urbanisme et il convient qu'elles ne comprennent aucun élément de plus que ce qui est exigé par ces articles.

Les sites archéologiques, les périmètres de protection agricole et les informations sur les cavités souterraines ne doivent ainsi pas faire partie des annexes au PLU. Ils sont à évoquer au rapport de présentation.

Le Préfet



Thierry COUDERT