



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Évreux, le

Le préfet de l'Eure
à
Monsieur le maire
de Douains

**Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Douains
Avis de l'État sur le projet arrêté**
Réf. : Votre courrier en date du 9 novembre 2021

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Douains, arrêté par votre conseil municipal le 29 octobre 2021.

Votre projet de PLU affiche une ambition de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols par rapport au projet de PLU arrêté précédemment (consommation foncière ne dépassant pas 2 hectares pour l'habitat) et à l'ancien plan d'occupation des sols (suppression de 45 hectares de zones à urbaniser). Cependant, je relève que plusieurs dispositions de votre PLU contreviennent à cette ambition.

Ainsi, une zone a été classée Ue dans le nouveau PLU, qui était précédemment classée Ne (réservée aux équipements d'observation de la faune et aux ouvrages nécessaires aux réseaux collectifs). Cette zone en extension de l'enveloppe urbaine existante consomme une surface agricole de 1,5 ha, dans laquelle est prévue la construction d'une école et d'une salle polyvalente. Cet équipement public neuf va bien au-delà de l'objectif de maintien de l'école énoncé dans l'orientation n°1 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il devrait être étayé en opportunité suivant une séquence éviter-réduire-compenser, en examinant en tout premier lieu la possibilité d'intervenir sur l'école existante (réhabilitation ou extension) ou à défaut de construire une école neuve sur un site en dent creuse (cf. schéma de localisation et d'emprise du PADD) afin de ne pas générer d'étalement urbain. De plus, le projet de PLU ne fixant pas clairement le devenir de l'école existante, il risque de générer une friche.

De plus, la localisation de la salle polyvalente en zone Ue et les orientations précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « route de Brécourt » ont un impact sur la biodiversité, mettant en cause la préservation d'un corridor pour espèces à fort déplacement identifié par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). D'une manière générale, la trame verte et bleue est prise en compte dans le PLU par une protection du paysage (L. 151-23 du code de l'urbanisme). Toutefois la cartographie est incomplète en ce qui concerne les réservoirs et corridors de biodiversité (boisés notamment). Les dispositions des OAP sont insuffisantes pour contribuer efficacement à la préservation et à la restauration des continuités

écologiques, en l'absence de réflexion sur les connexions entre les différents réservoirs contribuant au rétablissement des continuités écologiques.

D'autre part, sur le plan de la protection des paysages, l'incidence des constructions envisagées dans le cadre du PLU, notamment en extension d'urbanisation, déséquilibre la physionomie du bourg de Douains et affecte son rapport aux espaces agricoles et boisés qui l'entourent (voir également observations jointes en annexe à ce courrier).

Enfin, j'attire votre attention sur l'évaluation de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui porte sur la période 2003-2013 dans votre document et nécessite d'être actualisée tout autant que d'autres données (évaluation des besoins en logements par exemple). Les éléments très partiels d'actualisation figurant dans votre document (constat de la mobilisation de 50 % des dents creuses en septembre 2021, par exemple), ne sont pas de nature à le rendre compatible avec les énonciations de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme. En effet, celui-ci impose une analyse portant sur les 10 années précédant l'arrêt du projet. En l'état, votre document ne permet pas d'évaluer le PLU au regard des enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, les prévisions en matière de consommation foncière sont incomplètes (non comptabilisation de la zone Ue de 1,5 ha sus-évoquée) et en contradiction de ce fait avec les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace du PADD.

Au regard de ce qui précède, il ressort que votre projet contrevient aux objectifs fixés par l'article L. 101-2 (lutte contre l'artificialisation des sols, protection des paysages, préservation et remise en bon état des continuités écologiques) et à d'autres dispositions du code de l'urbanisme (article L. 151-4).

J'émetts donc un avis défavorable sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal le 29 octobre 2021. Je vous invite par ailleurs à prendre connaissance des remarques techniques ci-annexées, concernant différents volets de votre PLU (risques, patrimoine bâti, trame verte et bleue, autres).

Mes services, en particulier la DDTM de l'Eure, restent à votre disposition pour toute information complémentaire.



Jérôme FILIPPINI



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Prise en compte des risques et des nuisances

1) La prise en compte du risque inondation

La thématique risque inondation par ruissellement devra être complétée au sein du rapport de présentation.

Cette prise en compte doit se traduire au sein du plan de zonage (et non au plan des contraintes) par le report d'une bande de part et d'autre de l'axe qui sera désignée comme « zone soumise à un risque d'inondation par ruissellement » et dans laquelle des prescriptions seront définies pour limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

Au sein du règlement, les prescriptions ajoutées pour l'ensemble des zones concernées par ce risque devront être reformulées, pour ne pas se limiter à la seule indication de la bande des 10 mètres, mais être définies pour l'ensemble de la bande d'écoulement reportée au plan de zonage et elles devront :

- interdire la construction de sous-sol dans cette bande,
- interdire les obstacles pouvant gêner l'écoulement des eaux (murets pleins...),
- éloigner au maximum les nouvelles constructions et extensions de l'axe de ruissellement,
- surélever les nouvelles constructions.

Ainsi, il convient de corriger au sein des zones concernées par le risque ruissellement le fait que « dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au plan des contraintes, à l'exception des extensions (...) ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement ». En effet, les extensions sont à prendre aussi en compte au regard de la présence de ce risque.

De plus, il convient de prendre en compte le fait qu'un axe de ruissellement traverse le futur chemin au sein de l'emplacement réservé n°1 et de la présence d'un axe de ruissellement dans les OAP rue du Vivier et route de Brécourt.

Enfin, afin de compléter la thématique risque inondation par remontée de nappes, l'adresse du site présentant le risque « remontées de nappes » ainsi que la nouvelle cartographie devront être mentionnées au sein du rapport de présentation page 75 :

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/les-inondations-par-remontee-de-nappe>

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

Le règlement graphique devrait faire apparaître les « zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines », où seuls sont reportés les indices localisés précisément avec leur périmètre de risque par commune et les indices surfaciques non localisés précisément de type marnières et bétoires.

Il convient de préciser que ces périmètres de risque sont tous ceux figurant sur la carte du site internet de l'État dans l'Eure, accessible à l'adresse suivante : <https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Il comprend également les indices surfaciques de cavités souterraines non localisés précisément. Les règles d'inconstructibilité sont les mêmes pour les indices avérés localisés précisément et les indices non localisés précisément.

A ce titre, il conviendra d'ajouter l'indice d'exploitation à ciel ouvert manquant sur la carte présente au sein du rapport de présentation, au niveau de la Fosse Caille au sud de la commune.

Par ailleurs, si les prescriptions réglementaires associées à ces périmètres de risques sont bien précisées au sein des dispositions générales, il serait utile de préciser les règles applicables au regard de la prise en compte des risques au sein des zones concernées. Le lien vers le site internet de l'État, permettant d'accéder aux informations supplémentaires relatives aux cavités souterraines, devra lui aussi être mentionné dans le rapport de présentation et en légende du plan de zonage. Ce renvoi par lien hypertexte permet également aux personnes qui consultent le PLU d'avoir une information actualisée sur ce risque.

3) Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

D'une part, il convient de prendre en compte le fait que le secteur de Gournay est concerné par un aléa moyen.

D'autre part, il convient de aussi de prendre en compte la présence d'un aléa moyen à fort au sein de l'OAP entière relative au secteur de Normandie Parc situé au sud de l'A13.

Enfin, à la page 76 du rapport de présentation, le lien permettant d'accéder aux données cartographiques et autres devra être mentionné pour une meilleure prise en compte du risque, toujours dans une optique d'assurer une information actualisée des lecteurs :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>

4) Le risque lié aux nuisances sonores

Au rapport de présentation concernant les cartes de bruits stratégiques et le plan de prévention du bruit dans l'environnement, il convient de préciser que la cartographie est disponible à l'adresse suivante :

<http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport/Cartes-de-bruit-strategiques>

De plus, les cartes de bruit stratégiques, 1^{ère} et 2^{ème} échéances, du département de l'Eure ont été abrogées et remplacées par les cartes de bruit stratégiques 3^{ème} échéance. Celles-ci ont été approuvées par arrêté préfectoral le 16 novembre 2018. Il convient d'ajouter cette information dans le rapport de présentation.

Il faut également indiquer que la commune de Douains est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures routières du réseau national arrêté le 26 avril 2012.

En annexe, il ne doit être fait que le report sur le plan du périmètre, des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement. Ces prescriptions d'isolement acoustique doivent faire partie de cette annexe dans laquelle sera indiquée la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Enfin, comme déjà signalé dans l'avis précédent, il manque sur le plan des contraintes une partie du couloir de bruit de l'autoroute A13.

5) Le risque lié aux canalisations de matières dangereuses

Si la prise en compte des risques liés à la présence de canalisations de matières dangereuses a bien été effectuée en page 78 du rapport de présentation et en page 82 dans le tableau relatif aux servitudes d'utilité publique, il aurait été judicieux d'ajouter qu'elles font désormais l'objet de servitudes de maîtrise de l'urbanisation, instituées par arrêté préfectoral du 18 juin 2018.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°2 à l'avis de l'État sur le PLU de Douains

Protection de la trame verte et bleue

1) Intégration de la trame verte et bleue au sein des OAP

a. rétablissement des discontinuités écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), intégré au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADDET) prévoit une continuité écologique entre la forêt de Pacy, au sud du territoire communal, et l'emprise de l'espace boisé classé (EBC) « La remise du Moulin » ainsi que l'EBC des abords du château de Brécourt, puis la continuité se poursuit en direction nord. L'enveloppe urbaine du bourg de Douains ainsi que l'A13 et la D181 sont identifiées comme des discontinuités d'« Espace rural », obstacles à cette continuité écologique.

L'Orientation 4 du PADD sur l'environnement ayant pour objectif 4a de « Préserver et de compléter les continuités écologiques », il est nécessaire de préciser de quelle façon les OAP localisées sur les secteurs dits de « discontinuité » apportent les solutions nécessaires allant dans le sens d'un rétablissement de ces continuités. Ces continuités doivent nécessairement être travaillées à différentes échelles, du corridor agricole jusqu'à l'insertion fine au sein d'un quartier déjà urbanisé.

b. des corridors écologiques au sein de l'urbain constitué

Les couloirs de déplacement de biodiversité au sein des OAP sont à décrire davantage.

Le traitement paysager, les essences préconisées, la gestion des eaux de ruissellement (noues) ainsi que les modalités d'entretien de ces couloirs de déplacement pourraient être précisés comme leur usage (voies de mobilité, mobilier urbain, jeux pour enfants...) et leur statut public ou privé.

Ainsi sur l'OAP « secteur rue du Viviers » pourrait figurer une continuité écologique dans le sens nord-ouest/ sud-est. Celle-ci permettrait de traverser la zone bâtie, d'une parcelle agricole à l'autre, dans la continuité de la parcelle 377. L'épaisseur de cette continuité écologique, ses usages envisagés ainsi que son traitement paysager seraient à décrire précisément, en incluant notamment une noue de récupération des eaux de ruissellement.

c. maintien des corridors écologiques répertoriés

Les OAP doivent proposer une déclinaison à l'échelle locale des dynamiques de la trame verte et bleue (TVB) présentes dans l'extrait du SRCE figurant au rapport de présentation du PLU.

Les éléments structurants cette TVB sont bien repérés mais néglige les déplacements d'un réservoir à un autre. En effet, situé entre deux massifs forestiers considérés comme des réservoirs de biodiversité au SRCE, le diagnostic aurait dû, en plus d'identifier les réservoirs et corridors écologiques présents sur le territoire, être conclusif sur l'état de ces corridors écologiques et souligner si certaines continuités écologiques ont besoin d'une remise en bon état.

Concernant l'OAP « Route de Brécourt », outre la problématique de consommation de foncier agricole, les objectifs de « tenir compte des corridors écologiques qui traversent le secteur des OAP » tout en permettant « la construction d'une nouvelle école et d'une salle polyvalente » sont difficilement conciliables. La création de cette salle polyvalente se situe en limite d'un espace boisé classé et au milieu d'un corridor écologique « pour espèces à fort déplacement », ce qui va à l'encontre de la préservation et du maintien de celui-ci.

2) Outils de protection de la TVB à développer dans le PLU

a. réduction de l'imperméabilisation des sols

Si l'augmentation significative de la zone AUz peut menacer la conservation et protection de la biodiversité forestière, les recommandations d'insertion paysagère de la zone d'activité (1AUzb) vont toutefois dans le sens d'une prise en compte des enjeux environnementaux et des nuisances liées aux possibles activités d'industrie et de services.

Afin de contribuer au maintien de la biodiversité dans ce secteur, l'outil de coefficient de biotope par surface (CBS) est à utiliser dans l'OAP n°4 pour imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables (espaces verts, toitures végétalisées, etc.), éventuellement pondérées en fonction de leur nature.

b. préciser le règlement de la zone Np

De même, la création de la zone Np relative à la protection de l'ensemble du parc doublée d'un classement en espace boisé classé (EBC) doit être revue dans la définition des règles qui lui sont appropriées. En effet, aucune limitation de superficie concernant les extensions et annexes n'est précisée tout comme la zone d'implantation. L'emprise de la zone Np doit être réduite au seul secteur du projet envisagé. Enfin, la rédaction du règlement doit être clarifiée quant au nombre d'annexes et d'extensions autorisées.

Concernant la présence d'espaces boisés, il convient par ailleurs de spécifier que tous ne sont pas classés.

c. les marges de recul de construction

Par rapport aux espaces boisés protégés, aux alignements d'arbres et haies identifiés au titre des articles L. 113-1 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme, il est préconisé de définir une marge de recul des constructions. Cette marge de recul sur le pourtour de ces éléments identifiés (minimum 10 mètres), permettrait à la fois sa mise en valeur et son maintien comme élément nécessaire à la continuité écologique. Or cette disposition n'est toujours pas définie dans le PLU. Les mares recensées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme devraient également bénéficier d'une prescription d'éloignement. En effet, la création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes contribuerait à la protection et à la préservation des espèces y ayant trouvé refuge. L'imposition d'une bande non constructible sur son pourtour permettrait d'affirmer la volonté communale de préserver ces milieux riches en biodiversité.

d. favoriser la perméabilité des clôtures

La liste des seules essences autorisées en annexe du règlement ne concerne que les haies situées le long des voies, et ne s'applique pas aux limites parcellaires de la plupart des zones. Il conviendrait d'imposer les essences prescrites au sein de l'annexe pour l'ensemble des haies sur les zones Ua, Ub, Uh, Uz, 1AU, 1AUza et 1AUzb, A et N.

Le règlement des clôtures situées en limite des zones A et N devrait préciser que : « *la clôture doit être végétale, composée d'essences locales dont la liste de celles autorisées se trouve en annexe, éventuellement doublée ou non d'un grillage à maille large (10x10 cm)* ». Il pourrait être indiqué que ce dimensionnement n'est qu'un minimum, que l'objectif d'un maillage est celui d'une perméabilité hydrologique et écologique et que des ouvertures doivent être prévues à la base des clôtures.

Ces précisions seraient à ajouter à la partie « En bordure des zones A et N » dans le règlement des zones Ua, Ub, Uh, AU. Pour plus de clarté, et alors que l'ensemble des zones concernées du règlement en fait état, il pourrait être mentionné que l'objectif est de « *favoriser la perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune* » au sein de la zone agricole où cette disposition est manquante. L'extension de ces prescriptions aux clôtures situées aux interfaces entre les espaces verts publics et les habitations permettrait de compléter cette prise en compte en assurant, également, le déplacement de la faune en milieu urbain tout en élargissant leur espace de vie.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°3
à l'avis de l'État sur le PLU de Douains :
Protection du patrimoine bâti et des éléments
paysagers

Il convient de préciser que la protection du patrimoine remarquable de la commune a bien évolué par rapport au projet arrêté en août 2019, notamment au regard de la prise en compte du site du Château de Brécourt classé en zone Np, mais aussi des éléments remarquables, bâtis et naturels, qui ont bien été identifiés au sein du plan de zonage et protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, certains points méritent d'être corrigés et complétés.

Il conviendra de reporter au rapport de présentation (page 68) ainsi qu'au paragraphe traitant des servitudes d'utilité publique (page 82), l'intitulé exact de l'arrêté assurant la protection du Château de Brécourt, précisant son inscription au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 28 juin 1967 comprenant les façades et les toitures du Château et des communs, l'avant-cour (y compris le pont d'accès et ses douves), la cour d'honneur et les douves entourant le château (cadastré AB n°36). D'ailleurs, ce château n'a pas à être répertorié comme élément remarquable à protéger au titre de l'article L. 151-19. Celui-ci est déjà inscrit au titre des monuments historiques, ce qui n'est pas le cas de la Chapelle du Château qui doit, elle, être identifiée à ce titre, tout comme « l'Ancien Prieuré Saint Barthélémy, la Chapelle du Prieuré à Gournay », « l'Église de Douains » et « la Chapelle du Château de Brécourt ». De plus, il conviendrait d'ajouter sa dénomination exacte en légende du plan des servitudes en précisant qu'il s'agit d'un Monument Historique « inscrit ».

Concernant la protection des éléments remarquables, aussi bien du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 que du patrimoine végétal au titre de l'article L. 151-23, la justification de leur intérêt doit figurer au rapport de présentation. Or, ces éléments ne sont pas présents au sein du rapport de présentation. Par ailleurs, il convient de bien veiller à faire la distinction entre les éléments remarquables à identifier au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et les bâtiments agricoles à identifier pour un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, comme peut le laisser présager l'orientation 2b du PADD ayant pour objectif de « *préserver le patrimoine* » en « *y repérant certains bâtis intéressants et en y limitant le nombre de logements possibles.* »

De plus, le règlement devrait être revu dans sa rédaction pour plus de lisibilité et de cohérence. Il est plus opportun d'inscrire les règles générales affectant le patrimoine au sein d'un article des dispositions générales du PLU et d'y opérer un renvoi, le cas échéant, lorsque le zonage indiqué est concerné par ce patrimoine.

L'article 2 au sein des dispositions générales, définissant les règles de protection au titre de l'article L. 151-19 pour « *les éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural* », devra être par ailleurs complété comme suit : « (...) les prescriptions de nature à assurer leur préservation, **leur conservation ou leur restauration** ». Ainsi l'article 11 pourrait être reformulé de la manière suivante : « *pour les éléments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe « XX » du présent règlement* », faisant ainsi apparaître au sein des dispositions générales, les règles relatives aux éléments repérés figurant à la page 93 du rapport de présentation ainsi que celles figurant aux articles 11 de chaque zone. Il conviendrait enfin d'intégrer dans une annexe à laquelle le corps du règlement renverrait, une liste de tous les éléments protégés avec une photo, un plan de situation, l'indication de ce qui conduit à la préservation et les prescriptions particulières nécessaires pour la préservation, la conservation et la restauration de ces éléments.

En effet, l'annexe patrimoniale proposée n'a ici pas de valeur réglementaire, car elle se doit d'être incluse et citée au sein du règlement. De plus, toutes les photos des communs du Château doivent

être retirées et tous les autres éléments doivent être clairement identifiés comme précisé au second paragraphe.

Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur la commune, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales :

- Pour tous types d'édifices :

- pas de démolition,
- pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...),
- pas de panneaux solaires ou photovoltaïques,
- pas de sous-toiture goudronnée ou non respirante,
- respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux,...),
- pour les charpentes, respect du matériau initial,
- respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- pour les constructions en brique, ne pas peindre la brique.

- Pour toutes les églises affectées ou désaffectées (en plus des prescriptions précédentes) :

- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
- pas de châssis de toit.

Il s'agit de prescriptions générales systématiquement liées à l'ensemble des éléments protégés. Des prescriptions spécifiques, liées à un élément particulier, peuvent être définies en plus.

Par ailleurs, en secteur agricole, sous-secteur Ap, se pose la question de savoir à quoi correspond précisément les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autorisées dans le sous-secteur Ap. En effet, en tout état de cause, dans un secteur patrimonial (Ap), aucune construction même agricole ne doit être autorisée. En effet, ce sous secteur est normalement créé pour protéger les axes et perspectives des Monuments Historiques, ou d'un élément remarquable identifié, ou d'un paysage remarquable. Seules, des installations enterrées pourront être admises sous condition.

Enfin, en zone naturelle, sous-secteur Np correspondant au Château de Brécourt, il est interdit d'utiliser des panneaux photovoltaïques, les toitures étant protégées au titre des Monuments historiques. De plus, la zone Np mériterait de bénéficier d'une réglementation qui lui soit propre au regard des enjeux patrimoniaux y afférents.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°4
à l'avis de l'État sur le PLU de Douains :

Contenu du dossier de plan local d'urbanisme

1) Les orientations d'aménagement et de programmation

Au regard de la traduction réglementaire possible des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) de la « rue du Vivier » et « Route de Brécourt », les plans ne présentent pas l'organisation de ces nouveaux quartiers, et il pourrait être judicieux de faire au moins apparaître les accès et voies de desserte.

2) Le rapport de présentation

De plus, si la référence au « schéma sectoriel » que constitue le schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est bien évoqué au début du rapport de présentation, il aurait fallu préciser qu'il est désormais intégré au SRADDET. Les éléments traitant du développement des énergies renouvelables mériteraient d'être davantage développés au sein du projet. Celui-ci pourrait intégrer la définition de la stratégie régionale arrêté par le SRADDET (notamment les objectifs 52 et 69) et évoquée au début du rapport de présentation, contribuant aux engagements nationaux et internationaux sur la thématique du climat, de l'air et de l'énergie. Il aurait été judicieux d'étoffer le paragraphe sur les énergies renouvelables en faisant état de l'énergie « biomasse » (bois énergie et méthanisation).

3) Le plan de zonage

Tout d'abord, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et sa justification au rapport de présentation prévoit « une liaison douce entre Normandie Parc, Brécourt Château et bourg », or l'emplacement réservé n°1 dédié à cet objectif a été réduit car il s'arrête au niveau de Brécourt. Si cette création de liaison douce doit bien être présente sur toute la totalité de l'aménagement envisagé, il convient de modifier le tracé de l'emplacement réservé n°1 sur le règlement graphique, afin d'être en cohérence avec le PADD. Par ailleurs, alors que l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme le permet, les prescriptions de l'emplacement réservé ne comportent pas de précisions sur la largeur et la composition de la voie à venir.

De plus, le secteur du « Vivier » sur la parcelle 128, comme précisé lors du premier avis de l'État, n'a pas vocation à être urbanisée. Ainsi, du fait de la présence sur la bordure ouest d'un verger de fruitiers, cette parcelle devrait être protégée par un classement N et/ou une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

4) Le règlement

Tout d'abord, les règles de l'article 10 applicables à la hauteur des constructions en zones Ua, Ub et 1AU, mentionnent une hauteur exigée au regard de l'emprise au sol de la construction (égale, supérieure ou inférieure à 40 m²). Cette disposition se doit d'être justifiée sous peine d'être considérée comme irrecevable. En effet, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir, lorsqu'elle existe, dans les autres cas à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Au regard des dispositions applicables en zone urbaine, l'article Ua2 relatif au « type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières » évoque la présence de sous-destinations « exploitation agricole ». Or, ces sous-destinations ne sont pas admises en zone urbaine.

Il est de plus indiqué en zone Ub que « le changement de destination des constructions existantes est autorisé, en vue de l'habitation, de l'artisanat et des bureaux :

- s'il s'agit de construction existante à valeur patrimoniale ou architecturale définie au lexique annexé au présent règlement,
- et sous réserve que le ou les logements créés présentent une surface de plancher au moins égale à 60 m² par logement. »

Or, lorsque le changement de destination est autorisé, il ne peut être limité aux constructions présentant une valeur patrimoniale ou architecturale. Une telle prescription est préjudiciable en ce qu'elle exclut que d'autres constructions puissent prétendre à une réhabilitation ce qui aboutit, le cas échéant, à une vacance ou un délabrement de ces immeubles.

De plus, la prescription sur la surface minimale des logements est illégale en ce qu'elle est étrangère au droit de l'urbanisme et ne concerne que le droit de la construction et de l'habitation. Elle devra ainsi être supprimée.

La justification apportée pour les zones Uh2 et Uh3 n'est pas pertinente au regard de la localisation de la zone Uh3 proche du Château de Brécourt. En effet, la position géographique d'Uh3 montre qu'elle ne se situe pas en transition entre bourg et campagne, ni en centre-bourg et plutôt à proximité du Château. Aussi, une justification ajoutée à l'usage de cette zone mériterait d'en comprendre son usage.

En zone agricole du règlement, sont autorisés « l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes au sein des exploitations agricoles si ces travaux sont liés à des activités d'accueil et de services touristiques tels que les gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge... ». Il est rappelé que l'article L. 151-11 indique que dans les zones agricoles ou forestières le règlement peut autoriser les constructions nécessaires à l'activité agricole lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec celle-ci et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels. Ainsi, si le projet concerne des constructions non nécessaires à une activité agricole (activités d'accueil et de services touristiques), elles ne pourront être autorisées que par un changement de destination d'une construction désignée au plan de zonage, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Concernant les dispositions applicables aux extensions et annexes, les règles de hauteur ne sont pas définies. Or le code de l'urbanisme dans son article L. 151-12 prévoit que si des extensions et annexes sont possibles en zones agricoles, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, au regard des dispositions liées à la zone Np, outre la présence d'un EBC qui doit conduire à une prescription d'éloignement, il est essentiel que le règlement définisse des prescriptions limitant la taille et la capacité d'accueil de la zone conformément à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme. De plus, l'implantation des annexes par rapport à la construction principale devrait être fixée.

5) Les servitudes d'utilité publique

Si le plan et la liste de servitudes ont bien été annexés au projet, ceux-ci doivent cependant être complétés sur certains points.

En premier lieu, la nomenclature des servitudes I1, I1bis et I3 a changé depuis le 22 octobre 2018. Désormais, les canalisations de transport de matières dangereuses (I1, I1bis) font l'objet d'une servitude I3 (tout comme pour le gaz, pour l'entretien et la gestion de l'ouvrage aux abords des canalisations), et d'une servitude de maîtrise de l'urbanisation de code I1, instituée par arrêté préfectoral du 18 juin 2018, qu'il conviendra d'ajouter à la liste et au plan des servitudes.

Concernant le report de la servitude I4, celle-ci devra être supprimée puisqu'elle n'existe plus.

Quant à la servitude PT2, si son indication est bien faite en légende du plan, son report n'a pas été effectué et il conviendra ainsi de l'ajouter.

Enfin, si les fiches décrivant ces servitudes et leurs effets, établies pour chaque type de servitudes ont bien été ajoutées, il pourrait toutefois être mentionné dans ce document le lien où ces fiches sont consultables : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>.

6) La composition du dossier et le contenu des annexes

Le code de l'urbanisme fixe strictement, au titre de l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, les éléments composant le plan local d'urbanisme. À cet égard, il convient de procéder au retrait des annexes suivantes :

- l'annexe relative aux délibérations
- l'annexe relative aux zonages pluviaux et d'assainissement
- le résumé non technique et les annexes sanitaires qui sont d'ailleurs intégrés au rapport de présentation.

