

PRÉFECTURE 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 : claud.bienvenu@eure.gouv.fr
Notre référence : SPRAT/PUR/CB/2019/

Évreux, le **14 FEV. 2019**

Le Préfet de l'Eure

à

**Monsieur le maire
de Notre Dame de l'Isle**

**RECU le
21 FEV. 2019**

**OBJET : plan local d'urbanisme
avis de l'État sur le projet arrêté**
REF : votre courrier en date du 17 octobre 2018

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 15 octobre 2018.

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 sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

1) La protection de la trame verte et bleue

Les zones humides identifiées par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont bien mentionnées au rapport de présentation. Ces zones humides sont constitutives de la trame verte et bleue et si le classement en zone naturelle ou agricole est nécessaire pour assurer leur protection, celles-ci pourraient être renforcées en reportant au zonage l'emprise de ces zones sous forme d'une trame (report non fait bien que le règlement fasse état de la protection de zones humides au titre de l'article L 151-23) et en inscrivant au règlement que, dans ces espaces, toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite.

Concernant ces zones humides, le règlement dirige vers un lien : <http://sig.reseau-zones-humides.org/> qui est censé faire apparaître les zones humides sur le territoire. Or, pour la commune, il n'apparaît pas de zone humide sur ce site. Bien que l'inventaire des zones humides soit loin d'être exhaustif pour le département de l'Eure, les données disponibles, celles fournies par la DREAL, sont pour l'heure parmi les plus fiables à ce jour :
http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/zh_new.map#

La protection du paysage est ensuite bien inscrite au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans l'orientation 1 « Préserver et protéger le patrimoine bâti et naturel » et notamment au sein de la partie 1a « Préserver le cadre paysager et environnemental de Notre-Dame-de-l'Isle » et de la partie 1b « Préserver et protéger le patrimoine naturel de la commune, les zones Natura 2000 et les ZNIEFF ». Toutefois, cela ne trouve pas suffisamment de traduction dans le règlement écrit et graphique. Seule une faible partie des bois a été classée en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, alors que le PADD, paragraphe 1b, a pour objectif de préserver les coteaux boisés. Tous les bois devront donc être classés en « EBC », sauf dans la bande de passage des lignes électriques.

Il apparaît par ailleurs que très peu de haies sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Notamment, la ripisylve aurait pu bénéficier de cette protection.

Enfin, la vallée du Catenay apparaît comme espace à protéger au PADD graphique, mais sa protection au plan de zonage n'est pas complète. Le rapport de présentation (partie évaluation environnementale) indique que le Catenay prend sa source sur le territoire communal et se jette à corps perdu dans la Seine toujours à Notre Dame, constituant un élément de liaison intéressant en ce sens qu'il dévale depuis le plateau, traverse la ceinture boisée et rejoint la Seine via la zone Natura 2000. Le classement en zone N sur la majeure partie de cette vallée convient pour la protéger et il faudrait y ajouter le secteur du lieu-dit « Les Prés » classés dans votre projet de PLU en zone agricole.

Dans la partie du rapport de présentation justifiant le projet, en page 109, il est écrit que « le règlement graphique empêche l'urbanisation des secteurs non bâtis, des coteaux et plateaux les ayant classés en zone naturelle inconstructible ou en zone agricole ». Il aurait été plus judicieux de dire qu'il s'agit de zone agricole protégée inconstructible et de zone agricole et naturelle limitant l'urbanisation.

2) La prise en compte du risque inondation

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

Concernant le risque inondation par débordement de la Seine, il conviendra de supprimer la référence à l'arrêté de prescription du PPRI Seine datant du 10 février 2012 mentionné dans les pages 66 à 68, dans la mesure où une nouvelle prescription aura lieu en 2019. Il est cependant essentiel de conserver l'information selon laquelle la commune a été inondée par débordement de la Seine en 1910. De plus, le titre de la carte à la page 65 mériterait d'être corrigé en indiquant « carte des zones inondées » et en changeant la légende par « zones inondées » à la place de « zones inondables ».

La carte présente à cette même page devra être remplacée par celle disponible 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/Inondations>

La prise en compte du risque nécessite ensuite que cette zone inondée soit reportée au plan de zonage et les dispositions nécessaires inscrites au règlement.

Concernant la problématique liée au ruissellement, ce thème n'est pas abordé au sein du rapport de présentation alors que la commune est concernée. La direction départementale des territoires et de la mer a connaissance de l'étude de bassin versant de Courcelles-sur-Seine qui a été réalisée par SOGETI INGENIERIE pour le compte de la communauté de communes des Andelys et ses environs. Ces axes de ruissellement nécessitent d'être reportés au plan de zonage en délimitant un couloir de part et d'autre de l'axe, et en inscrivant au règlement les dispositions nécessaires à une prise en compte du risque. Ce couloir doit être le moyen de traduire les « secteurs de ruissellement » où s'appliqueront les dispositions de la page 5 du règlement. La notion de secteur évoqué dans cette page n'est en effet pas assez précise.

Les prescriptions d'éloignement des constructions au sein du règlement devront aussi s'appliquer au droit de l'emplacement réservé n°6 pour l'aménagement d'un axe de ruissellement.

Concernant la problématique liée aux remontées de nappes, la carte de la page 65 devra être remplacée par celle disponible à l'adresse suivante :

http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe

Le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Le plan local d'urbanisme devant être compatible avec les orientations de ce document stratégique, il devrait être cité dans le rapport de présentation en rappelant ses objectifs et en quoi le projet de plan local d'urbanisme est bien compatible.

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

La commune de Notre-Dame-de-l'Isle 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 toutefois de corriger certaines données.

À la page 69, dans le paragraphe relatif aux mouvements de terrains, l'aléa lié aux cavités souterraines devra être dissocié de celui lié au retrait et gonflement des argiles. Deux parties distinctes concernant les 2 thèmes devront être rédigées.

Par ailleurs, la carte présente à la page 69 devra être remplacée par celle présente au sein de l'atlas des cavités souterraines disponible sur le site :

<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>

Il s'agira aussi d'indiquer que, pour la commune de Notre-Dame-de-l'Isle, à défaut de données suffisantes, le rayon de sécurité a été calculé sur la typologie des marnières des communes limitrophes soit 45 mètres.

Sur le plan de zonage devront être reportés les périmètres de risque correspondant aux indices de cavités souterraines avérés. 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 :

<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>

Cette information remplacera le report effectué sur le plan des contraintes duquel ces informations pourront être supprimées.

Il conviendra ensuite d'intégrer dans le règlement les règles d'urbanisme liées à la présence de ces périmètres de risque pour chaque zone concernée :

- aucune construction ne peut être située en périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister une zone sur la parcelle suffisamment grande non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de sa filière d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) ;
- seules les extensions mesurées sont autorisées, soit 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- les changements de destinations sont interdits.

Enfin, la carte relative au retrait et gonflement des argiles devra être remplacée par celle présente 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/Secheresse-retrait-et-gonflement-d-argiles>

4) La prise en compte des nuisances sonores

À la page 77 du rapport de présentation, il faudra préciser que la voie SNCF Rouen-Paris en rive gauche de la Seine, est classée en catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 approuvant le classement sonore des infrastructures de transports de l'Eure. Son couloir de 300 mètres de part et d'autre des rails extérieurs touche l'extrême sud-ouest de la commune. La cartographie est disponible à l'adresse suivante :

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

Cette voie fait ensuite partie des voies pour lesquelles une carte de bruit stratégique et un plan de prévention des bruits ont été publiés. 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>

5) Les orientations d'aménagement et de programmation

La première orientation d'aménagement et de programmation (OAP patrimoniale) a pour objectif de préserver le caractère particulier du bâti existant, notamment les anciens corps de ferme. Cette OAP paraît être le moyen utilisé pour protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage, sans toutefois que cela soit clairement affiché. Par ailleurs, la quasi-totalité des prescriptions sont d'ordre réglementaires et devront donc apparaître dans le règlement écrit.

Les dispositions des OAP n'étant pas applicables avec un caractère de conformité (comme le règlement) mais de compatibilité, et laissant donc sur ce sujet trop de latitude pour apprécier la règle, il serait préférable de retraduire ces OAP sous forme réglementaire. Si elles sont maintenues, il faudra délimiter sur le plan de zonage les lieux où elles s'appliquent.

La deuxième OAP correspond au réseau de promenade. Elle ne comporte pas de dispositions du ressort du PLU, si ce n'est le maintien de ces itinéraires, qui peut-être formalisé par application de l'article L 151-38. Cette OAP ne s'avère donc pas nécessaire.

Il en est de même pour la troisième et la quatrième OAP concernant les aménagements de l'ancien presbytère devenu mairie (reporté sur le PADD graphique) et l'aménagement du Port-Gabriel. Pour cette dernière OAP, la zone ne semble pas délimitée. Il conviendrait donc de reprendre ces objectifs par une traduction plus appropriée au niveau du règlement.

6) La protection du patrimoine bâti et naturel

Le paysage urbain, grâce au patrimoine architectural bâti et paysager (pages 62, 63 et 64), présente des éléments remarquables intéressants à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, comme le prévoit le projet d'aménagement et de développement durables (partie 1c). Toutefois, ce patrimoine repéré sur le plan de zonage ne trouve aucune justification au sein du rapport de présentation pour chacune de ces constructions. Les éléments emblématiques identifiés tels que l'église, l'école, la chapelle Sainte Geneviève de Pressagny-le-Val ou la mairie devront donc trouver une justification au sein du rapport de présentation et les recommandations développées au sein du paragraphe 5.2 de la page 105 devront apparaître sous forme de prescriptions figurant au règlement.

La protection des éléments de paysage bâti et naturel, recensés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme sont bien identifiés au sein du plan graphique. Mais pour être effective, il est nécessaire qu'un descriptif des éléments emblématiques, incluant les critères justifiant la protection et les dispositions réglementaires spécifiques, soit inscrit au règlement.

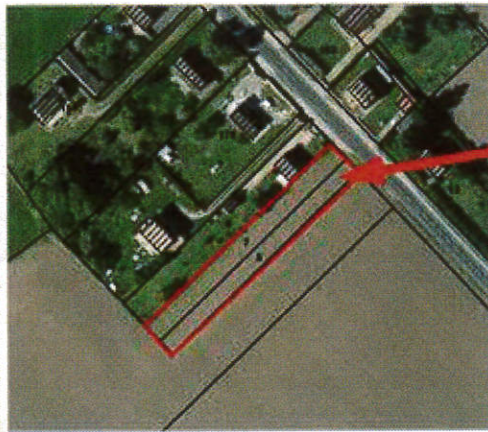
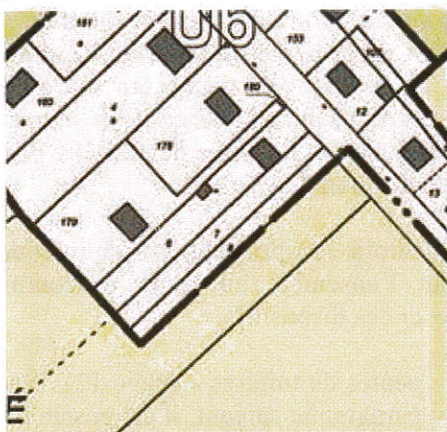
Au paragraphe concernant « le patrimoine architectural et paysager » (page 63), une confusion existe entre la prise en compte des monuments historiques classés ou inscrits et les sites classés ou

inscrits. Il conviendra donc de reprendre la formulation comme suit : « la commune ne dispose pas de monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques (et non des sites) ».

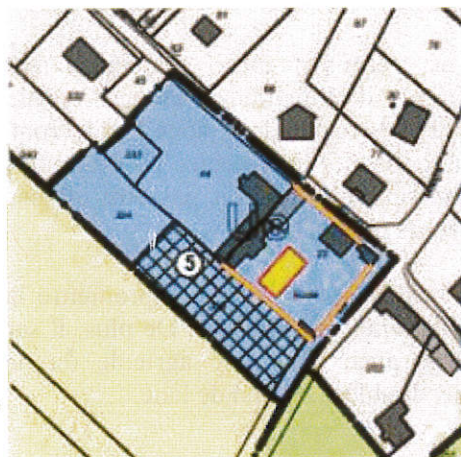
7) Le règlement graphique

Quatre zones Nh sont indiquées sur le plan de zonage, or celles-ci ne comportent aucune traduction réglementaire, ni aucune justification. Si ces zones n'ont pas vocation à accepter de nouvelles constructions, elles devront être supprimées.

Des parcelles classées en zone Ub sont en extension sur des terrains actuellement agricoles. Il s'agit des parcelles 7 et 8 "Le Courpé" route de Vernon et de la parcelle 335 "Le Clos Galy" à côté de l'école. Le décompte de logements pouvant être construits au sein du tissu actuellement urbanisé montre que ce potentiel est suffisant pour atteindre l'objectif démographique. Il conviendra donc de justifier ces extensions.



Zone agricole pouvant être urbanisée dans le projet de PLU



Zone agricole pouvant être urbanisée dans le projet de PLU

8) Les dispositions réglementaires

Pour un PLU prescrit avant le 1^{er} janvier 2016, les dispositions issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU s'applique uniquement si une délibération du conseil municipal se prononce en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU. Votre PLU ayant été prescrit avant le 1^{er} janvier 2016 et le règlement rédigé avec la version modernisée du contenu du PLU, la

délibération citée ci-dessus doit être prise. Or aucune délibération n'a été transmise par laquelle le conseil municipal se prononce pour cette écriture.

Concernant les dispositions générales du règlement, des corrections devront être apportées :

- à la page 5, il est écrit que sont interdites « les constructions de toute nature ainsi que les clôtures susceptibles de gêner l'écoulement des eaux ou de réduire les capacités de stockage du champ d'expansion », mais également « les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau ». Ces deux écritures font doublon,

- il est également écrit à la même page que sont interdits « les changements de destination des bâtiments existants ». Cette formulation empêche toute évolution alors qu'elle devrait être possible. Il pourrait être indiqué que le changement de destination est possible hors zone d'aléa fort et sous réserve de prescriptions,

- pour les conditions d'autorisation des clôtures, la formulation est la suivante : « les clôtures, lorsqu'elles sont implantées à moins de 30 m de la berge de la Seine, seront constituées de piquets ou poteaux espacés d'au moins 2 m et de 5 fils maximum voire de lice (clôture normande) ; lorsqu'elles sont implantées à plus de 30 m de la berge, elles seront constituées de grillage rigide à maille large sans saillie de fondation ». Le choix devrait être possible entre ces deux types de clôtures lorsqu'elles sont à plus de 30 m des berges,

- à la page 8, il est indiqué que le permis de démolir est applicable par délibération ainsi que la déclaration préalable pour les clôtures sur l'ensemble du territoire communal. Aucune délibération n'a été prise à ce jour pour imposer ces dispositifs.

En zone Ua, dans le paragraphe relatif aux « pentes de toitures » (page 12), il n'est prévu que des toitures en ardoise ou en tuiles plates alors qu'au paragraphe suivant, il est possible de réaliser des toitures de chaume, de zinc, de cuivre ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Un des objectifs du PADD est « d'encourager l'émergence d'un hébergement touristique ». Or ceux-ci sont pourtant interdits en zones Ua et Ub.

En zone Ue, le règlement de la zone est permissif car il n'identifie aucune contrainte d'emprise, de hauteur ni même d'aspect extérieur, d'obligation d'espaces verts, et de limite d'imperméabilisation. Il permet aussi les habitations. Les règles de la zone Ue devront donc être plus prescriptives pour la valorisation des équipements collectifs et interdire les habitations. En effet, si cette zone est principalement à vocation d'équipements, elle ne doit pas être utilisée à des fins de constructions de logements, en accord avec les objectifs du PADD.

En zone Uz, la limitation de hauteur à 5,5 m (page 19) peut compromettre la réalisation de certains équipements nécessaires dans une zone d'activités économique. De plus, il serait souhaitable d'imposer que les clôtures, en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelle, soient constituées d'un grillage perméable à la petite faune, doublées ou non de haie.

Le sous-secteur Uza correspond au secteur de construction des bâtiments pour l'exploitation des carrières. Seules les annexes et extensions de la carrière y sont autorisées. Le secteur Uzb est destinée à l'accueil d'autres types d'activités. Des règles différentes applicables aux zones Uza et Uzb devraient donc être ajoutées au sein du règlement. Ainsi, la zone Uza pourrait concrètement avoir la vocation d'accueil de carrières. Par ailleurs, la superficie de cette zone est limitée et les installations existantes se retrouvent déjà en partie hors de cette zone Uza, ce qui pourrait bloquer l'activité contrairement à ce qu'indique le rapport d'évaluation environnementale (page 39).

En zone agricole sont autorisés « les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ». Il

serait souhaitable d'ajouter que celles-ci doivent être liées et nécessaires à l'activité agricole (page 22). Cependant, le règlement ne devrait pas mentionner la possibilité de construire « à proximité des bâtiments agricoles » dans la mesure où aucune exploitation agricole n'est implantée sur la commune.

Le règlement de la zone N est incomplet : la zone Nj relative aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ne bénéficie pas de prescriptions réglementaires concernant l'implantation et l'emprise des piscines et constructions affectées à l'entretien des parcs et jardins.

9) Le rapport de présentation et les justifications du projet

Le rapport de présentation devra être corrigé ou complété sur certains points :

- le service régional de l'archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune qu'il conviendra de citer au sein du rapport de présentation,

- à la page 82 est affiché une superficie de 2,97 hectares pour les terrains potentiellement constructibles ou les dents creuses. Or il est indiqué à la page 30 une superficie bien différente de 4,18 hectares qui ne prend pas en compte certaines parcelles,

- à la page 83 du rapport de présentation, la commune explique que 8 logements pourront provenir de renouvellement urbain, correspondant à quelques anciens bâtiments agricoles susceptibles d'accueillir quelques ménages. Ils sont localisés au sein des OAP répertoriés sous le nom « d'anciens ensembles agricoles », au nombre de 7 pouvant fournir 14 à 28 logements. La commune décide d'en retenir seulement 8 mais sans aucune justification au sein du rapport de présentation,

- le recensement de la consommation d'espaces naturels et agricoles n'est pas exhaustif et ne doit pas se limiter à la zone d'activités et aux équipements scolaires. De plus, un tableau recensant les possibilités d'accueil au sein de chaque zone devra être ajouté pour justifier l'adéquation des zones constructibles avec l'objectif démographique,

- le thème relatif aux énergies renouvelables est bien évoqué à la page 46 du rapport de présentation et mentionne que la commune de Notre-Dame-de-l'Isle ne se situe pas dans une zone propice à l'implantation de parcs éoliens. Il aurait pu être indiqué la référence au schéma régional éolien approuvé depuis le 12 juillet 2011.

10) Le plan des contraintes

Les informations présentes sur ce plan doivent apparaître sur le plan de zonage. Il peut donc être supprimé.

Pour les itinéraires de promenade et de randonnée, ils apparaîtront au plan de zonage s'il est décidé de les protéger au titre de l'article L 151-38.

11) Les servitudes d'utilité publique

Le dossier contient bien la liste et le plan des servitudes, cependant il conviendra de corriger ces deux documents :

- concernant la servitude AS1, le tracé relatif au périmètre éloigné du captage d'eau potable n'apparaît pas suffisamment lisible, et les différents périmètres (immédiat, rapproché et éloigné) devront être indiqués au sein de la légende,

- il est indiqué dans la légende « servitude relative à la conservation du patrimoine » alors qu'il s'agit de la servitude AS1 relative au périmètre de protection des eaux potables et minérales du captage des Fontaines.

Par ailleurs, les copies des actes créant les servitudes n'ont pas à être jointes au recueil, contrairement aux fiches des servitudes. Elles sont présentes sur le site Internet Géoinformations : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>

Le Préfet



Thierry COUDERT