

PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service prévention des risques
et aménagement du territoire

Évreux, le 25 SEP. 2019

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/2019/237

Le Préfet de l'Eure

à

Monsieur le maire
de Pressagny l'Orgueilleux

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

REF : votre courrier en date du 4 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 6 juin 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 sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

J'ajoute qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable couvrant la commune, son 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 après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Après examen, j'autorise les ouvertures d'urbanisme prévues dans votre document.

1) 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 remontée de nappes, ce thème est abordé au sein du rapport de présentation (page 64). 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 présente à la page 64 du rapport de présentation devra être remplacée par celle disponible à l'adresse suivante :

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

La légende de report de la zone inondable devra être modifiée en indiquant en remplaçant « zone inondable reportée d'après le plan de prévention risque inondation » par « zone soumise à un risque d'inondation ».

Concernant le risque inondation par ruissellement, ce thème est abordé à la page 41 du rapport de présentation. Toutefois, il aurait fallu intégrer un paragraphe concernant ce risque au chapitre 3.3 relatif aux risques et nuisances. Le report sur le plan de zonage de ces axes de ruissellement devra ensuite être revu en indiquant l'ensemble des axes, principaux et secondaires, à matérialiser par un couloir d'au moins 10 mètres de part et d'autre de chaque axe.

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

La commune de Pressagny l'Orgueilleux n'est pas concernée par la présence de cavités souterraines générant des périmètres de sécurité. Toutefois, il existe sur la commune quatre indices non liés à une cavité souterraine et une carrière à ciel ouvert. Si la thématique a bien été traitée au sein du rapport de présentation, il conviendra de compléter le dossier par les éléments se rapportant à ce sujet.

Au sein du plan des contraintes, les indices sont représentés par des cercles de 45 mètres de rayon. Or, les indices présents à ce jour sur la commune ne sont pas des indices de cavités souterraines de type marnière ou bétoire et ne nécessitent donc pas d'être représentés avec un périmètre de protection. La représentation d'un point pour chacun des 5 indices présents suffit.

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 fait sur le « plan des contraintes 6.4 », plan qui pourra être supprimé.

Enfin, le lien permettant d'accéder à la carte relative au retrait et gonflement des argiles à la page 64 du rapport de présentation devra être remplacé par 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>

3) La protection de la trame verte et bleue

Dans le rapport de présentation, la carte décrivant la trame verte et bleue sur la commune ne représente que le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) centré sur la commune. Cette carte ne fait pas apparaître sa dynamique ainsi que son fonctionnement. Si dans l'ensemble du projet de PLU, les continuités sont bien préservées localement, une carte au 1/10 000 permettant une meilleure prise en compte des différents corridors et réservoirs présents sur la commune ainsi que les discontinuités aux continuités écologiques devrait être ajoutée au rapport de présentation, complétant ainsi les cartographies existantes en descendant à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, le document indique bien les zones inondables mais pas les zones humides pourtant bien mentionnées à la page 48 du rapport de présentation. Bien que la présence de la zone liée au PPRi permette une certaine protection, il est important de faire apparaître un zonage « zone humide ». Ces zones humides sont constitutives de la trame bleue et si le classement en zone naturelle ou agricole est nécessaire pour assurer leur protection, celle-ci pourrait être renforcée en reportant au

plan de zonage l'emprise de ces zones sous forme d'une trame à l'échelle communale 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.

Le thème lié à la prise en compte des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a bien été traité en page 53 du rapport de présentation. Cependant, la représentation de la ZNIEFF de type II n°230031155 intitulée « la Forêt de Vernon et des Andelys », pourtant bien décrite dans le paragraphe associé, est manquante sur la cartographie.

Enfin, malgré la présence de haies et d'alignements d'arbres pourtant indiqués en page 4 du règlement et à la page 51 du rapport de présentation, ils n'ont pas été retenus comme éléments du paysage à protéger. Leur report devra donc être effectué sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Au sein de l'article 11 des zones Ua, Ub, et 1AU, il serait souhaitable d'imposer que la réalisation des clôtures en limites séparatives avec une zone agricole ou naturelle soient constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m, perméable à la petite faune, doublées ou non de haie.

Afin d'assurer une bonne prise en compte de la biodiversité, l'article 13 de ces mêmes zones ainsi qu'en zone agricole et naturelle, pourrait préciser que les haies végétales soient composées d'au moins 6 espèces végétales différentes.

4) La protection du patrimoine bâti et des espaces paysagers

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche une volonté de « préserver la qualité du paysage et du patrimoine ». Toutefois, celle-ci ne trouve pas vraiment de traduction réglementaire au sein du projet de PLU.

Concernant la protection des éléments remarquables, le chapitre 5.1 relatif aux « repérages au titre de la loi paysage (articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme) doit se limiter à la présentation des éléments de paysage bâti et naturel repérés et à la justification de leur intérêt. Les recommandations particulières devront quant à elles être traduites sous forme de prescriptions et figurer au sein du règlement.

La volonté de la commune de préserver ces éléments pourrait ainsi être mieux réalisée en ajoutant en annexe du règlement un descriptif de ces éléments, incluant les critères justifiant la protection et les dispositions réglementaires spécifiques, et non pas de simples préconisations.

Au sein des dispositions générales, cette protection doit se traduire par un article mentionnant les « règles relatives au patrimoine repéré (bâti, naturel et paysager) » regroupant l'ensemble des dispositions réglementaires applicables à tous les éléments protégés. Le paragraphe au sein de cet article pourrait être formulé de la manière suivante :

« Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments remarquables du paysage (voir annexe du présent règlement), ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme) sont soumis aux règles suivantes :

- le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables doit suivre les prescriptions de l'annexe du présent règlement détaillant les prescriptions par éléments remarquables,*
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales,*
- les constructions anciennes seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.,*

- les murs existants doivent être conservés ou reconstruits à l'aspect identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement si le mur d'origine ne respecte pas la règle). En cas de nouvelle construction, une ouverture pour accès piétons ou voiture pourra être autorisée et il pourra être imposé de les limiter à une seule, y compris en cas d'opération groupée ».

Ces dispositions doivent s'appliquer également aux éléments naturels tels que les haies, alignements d'arbres (...) protégés au titre de l'article L 151-23.

L'écriture de l'article 11 des zones Ua, A et N précisant les règles spécifiques pourra ainsi être traduite de manière différente, et apparaître soit dans le règlement de chaque zone, soit au sein des dispositions générales.

L'annexe 3 reprenant la charte réalisée par Habitat et Développement ne correspond pas aux prescriptions spécifiques voulues par l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et ne sont que des recommandations n'ayant pas de valeur réglementaire. Toutefois, certaines recommandations peuvent être définies en tant que règles au sein des dispositions générales.

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) :

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

Afin de préserver le parc du château inscrit comme site classé, il serait souhaitable de créer une zone Np qui n'a pas vocation à être urbanisée. Seuls des bâtiments annexes au château inscrit comme monument historique peuvent être envisagés, et ce dans le strict respect de son style.

Au sein des zones U, A et N, les prescriptions énoncées au sein de l'article 11 devront être reformulées comme suit :

Pente des toitures au sein des zones urbaines :

- celles-ci doivent être de 45° à minima.

Aspect des couvertures :

- pour les tuiles, les couleurs devront être de teintes comprises entre le rouge vieilli et le brun vieilli,
- ne pas imposer de l'ardoise naturelle,
- ne pas autoriser les croupes à 65° en zone urbaine.

Au sein de la zone A, ne pas autoriser des teintes bleues (RAL 5001 à 5009) et grises (RAL 7016 ou 7021) pour les bâtiments agricoles. Des tons marron, vert ou beige soutenu devront être privilégiés. Ne pas autoriser la peinture des clins bois pour les bâtiments agricoles.

5) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « centre-bourg », la délimitation de celle-ci aurait pu être plus clairement identifiée en ajoutant, soit une photo aérienne, soit un plan cadastral permettant d'indiquer l'emprise de cette OAP. Le principe d'accès propose par ailleurs une voie en impasse qui ne laisse pas de perméabilité avec l'urbanisation existante ou future. Il conviendra donc d'établir un schéma de principe sur l'ensemble de la zone, comme pour la seconde OAP, permettant de présenter les différents principes de desserte.

Quant à l'OAP de l'îlot rues Robert Connan, Harel, des Pieds-Corbons, et des Andelys, il conviendrait de désenclaver au maximum ce secteur qui se situe dans un quadrilatère dont les côtés se sont urbanisés au coup par coup, en laissant le centre vierge de toute construction et sans réels accès. La création d'une voie traversante permettrait d'atteindre en partie cet objectif.

Par ailleurs, pour la publication sur le Géoportail de l'urbanisme, la délimitation de ces secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation doit apparaître au plan de zonage.

6) Le rapport de présentation et les justifications du projet

Il est indiqué à la page 66 que la commune est concernée par un périmètre de plan de prévention des risques technologiques (PPRt) centré sur la commune de Vernon. Il aurait pu être précisé qu'elle est en fait impactée par les zones de dangers liées à la présence de la SNECMA et que le PPRt a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 août 2012. De plus, il aurait été préférable de remplacer la carte par celle présente à l'adresse suivante : http://www.spinfos.fr/?page=rubrique-3&id_rubrique=131&PPRT=Vernon.

7) Les dispositions réglementaires

Certains articles sont supprimés (Ua 5, Ua 14, Ub 5, ...). Or, comme il s'agit d'un règlement écrit sous la nouvelle forme, l'ancienne numérotation des articles n'a plus à être employée. La numérotation des articles doit en fait être adaptée en fonction des règles qu'il est choisi de définir.

Le règlement de la zone naturelle N autorise « le changement de destination de constructions existantes en vue de l'hébergement lié au tourisme et de l'hébergement hôtelier :

- s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments situés rue du Clos-de-l'Aître, ainsi qu'aux lieux-dits Le Chesney et La Madeleine et s'ils sont repérés par une flèche rouge sur les extraits graphiques ci-après ».

Pour une meilleure compréhension, le paragraphe devrait être reformulé comme suit : « s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments situés rue du Clos-de-l'Aître, ainsi qu'aux lieux-dits Le Chesney et La Madeleine et repérés par une flèche rouge sur les extraits graphiques ci-après ».

Au sein du règlement de la zone N sont également autorisées : « les annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme :

- si elles sont à édifier dans un parc repéré au titre de l'article L 151-23 figurant au règlement graphique,*
- et s'il s'agit de « fabriques » de parc planté telles que définies au lexique en annexe n° 1 du présent règlement,*
- et si leur emprise au sol reste mesurée,*
- et si elles ne sont pas affectées au logement,*
- et sous réserve d'être justifiées par un projet de paysage tel que défini au lexique en annexe n° 1 du présent règlement ».*

Toutefois, pour que ces règles soient applicables, les dispositions réglementaires définissant la zone d'implantation, les règles de hauteur, d'emprise et de densité pour ces annexes de bâtiments d'habitation existants doivent être précisées en application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme. L'article N8 n'étant pas réglementé est donc contraire aux dispositions du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, un règlement de PLU ne peut demander à un pétitionnaire d'apporter une justification à son projet. Le terme « *sous réserve d'être justifiées par un projet de paysage tel que défini au lexique en annexe n° 1 du présent règlement* » étant ainsi une disposition illégale devra donc être supprimé.

8) Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Le dossier contient bien la liste et le plan des servitudes d'utilité publique concernant le territoire de la commune. Toutefois, il conviendra de procéder à certaines corrections.

Concernant les servitudes liées aux protections des monuments historiques inscrits et des sites classés et inscrits, il devra être précisé au sein de la légende que la commune est concernée par un monument historique « inscrit » mais aussi par un site « classé » et « inscrit » en indiquant de quels éléments remarquables il s'agit. Par ailleurs, il aurait pu être indiqué les différentes dates d'arrêtés instituant ces différentes servitudes.

Concernant le report de la servitude PM3, la date de l'arrêté préfectoral instituant le plan de prévention des risques technologiques (PPRt) aurait pu aussi être ajouté.

De plus, la mention « halage » présente pour la désignation de la servitude EL3 devra être retirée, puisqu'il s'agit juste d'une servitude de « marchepied ».

9) Le contenu des annexes

Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 et il convient qu'elles ne comprennent aucun élément de plus que ce qui est exigé par ces articles. Dans ce contenu, n'en font ainsi pas partie les délibérations, les plans des réseaux, les recommandations techniques applicables à la gestion de l'eau potable, de l'assainissement collectif, à la collecte des déchets ménagers ou toute autre annexe de ce type.

Dans la liste des servitudes d'utilité publique, l'ensemble des dispositions du PPRt n'a pas non plus à figurer en annexe, Seul le report de son périmètre au plan des SUP est obligatoire, en ajoutant l'indication du lien où ce document est consultable. Aucune copie d'arrêtés préfectoraux, ou courrier signalé émis par la Préfecture dans le cadre de la mise en place de la loi LCAP pour les servitudes AC1/AC2 ne doivent s'y trouver, tout comme la carte des zones inondées.

Pour les nuisances sonores, 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. Ce qui exclut une copie intégrale de l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011.

Le Préfet

Thierry COUDERT