

PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service prévention des risques
et aménagement du territoire

Évreux, le 25 JUL. 2019

Le Préfet de l'Eure

à

Monsieur le Président
de la communauté de communes de
Pont-Audemer Val de Risle

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

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

REF : votre courrier en date du 30 avril 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 intercommunal, arrêté par votre conseil communautaire le 15 avril 2019.

J'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration de ce plan local d'urbanisme intercommunal.

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. Il reste plusieurs points d'importance détaillés ci-après sur lesquels j'appelle votre attention et pour lesquels une réponse est attendue.

J'émet donc un avis global favorable assorti de réserves sur le projet de PLUi et demande que les observations ci-dessous soient prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Certains points spécifiques (nombreux terrains constructibles situés en extension de l'urbanisation existante et dans des communes définies comme des villages, potentiel d'accueil en logements important sur le pôle relais de Fourmetot, extensions non compatibles avec l'objectif de la charte du parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande de limiter l'artificialisation des sols) nécessitent impérativement d'être revus et j'émet donc sur ces points un avis défavorable.

Vous trouverez également en annexe des observations techniques qui recensent l'ensemble des points nécessitant de votre part une relecture du projet de PLUi afin d'y apporter les meilleures réponses possibles.

J'ajoute qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable couvrant le territoire de la communauté de communes, celui-ci 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).

Dans l'objectif de diminuer la consommation foncière, je demande que les ouvertures à l'urbanisation prévues dans les villages soient réduites afin de tendre vers une répartition géographique des nouveaux logements cohérente avec la lutte contre l'étalement urbain et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : c'est le cas notamment des zones AUb2 des Préaux, ainsi que des extensions du périmètre bâti dans de nombreux hameaux et villages.

Sous réserve de la réduction des zones indiquées ci-dessus, je donne mon accord après avis de la CDPENAF aux ouvertures à l'urbanisation prévues dans le projet de PLU.

Observations relatives à la répartition des objectifs de logements

Sur le volet urbanisation et aménagement, la structuration du territoire choisie est cohérente avec le diagnostic de fonctionnement du territoire. L'objectif d'évolution démographique, défini à + 1,05 % par an pour atteindre 34 000 habitants à l'horizon 2033, infléchit la croissance observée depuis 2009 et apparaît donc lui aussi rationnel (+ 1,4 % par an constaté entre 2009 et 2014).

Pour accueillir ces 6 000 nouveaux habitants, compte tenu des besoins pour maintenir la population (dessalement des ménages), le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 2 400 logements, soit une moyenne de 200 logements par an sur douze ans.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) répartit ces 2 400 logements de la façon suivante :

- 45 % sur le pôle principal, soit 70 logements/an pour Pont Audemer et 12 logements/an pour Manneville sur Risle et Saint Mards de Blacarville,
- 20 % sur le pôle secondaire, soit 8 à 10 logements/an,
- 15 % sur les pôles relais, soit 7 à 9 logements/an/pôle relais,
- 20 % sur les villages, soit 1 à 3 logements/an/village.

Ce choix de répartition à l'échelle du territoire intercommunal est cohérent avec la structuration définie et avec un renforcement des pôles urbains. Mais la répartition géographique traduite au travers de la délimitation des zones constructibles concourt à favoriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et conduit à développer les villages au détriment des pôles secondaires.

De fait, de nombreux terrains constructibles sont situés en extension de l'urbanisation existante et dans des communes définies dans le PLUi comme des villages. Il en va ainsi par exemple pour les communes de Bonneville-Aptot (256 habitants), Les Préaux (389 habitants) et Ecaquelon (490 habitants) pour lesquelles les zones constructibles envisagées mènent à des capacités d'accueil correspondant pour ces villages à une augmentation importante de la population, allant de 23 % à 29 % après application de la densité prévue au PADD. La localisation de ces futures urbanisations entraînera un accueil de nouveaux habitants dans des secteurs éloignés des services et des équipements publics et contribuera au phénomène d'étalement urbain. La précarité énergétique induite par cette situation sera aussi un élément à prendre en compte.

Il est relevé par ailleurs un potentiel d'accueil en logements important sur le pôle relais de Fourmetot, correspondant à une augmentation de 45 % de la population après application de la densité prévue au PADD. Cette capacité est incohérente avec la répartition définie dans le PADD, à savoir 15 % des nouveaux logements pour les pôles relais.

Sur les communes du territoire comprises dans le parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande, ces extensions ne sont d'ailleurs pas compatibles avec l'objectif de la charte du parc de limiter l'artificialisation des sols.

Observations relatives aux objectifs de densité

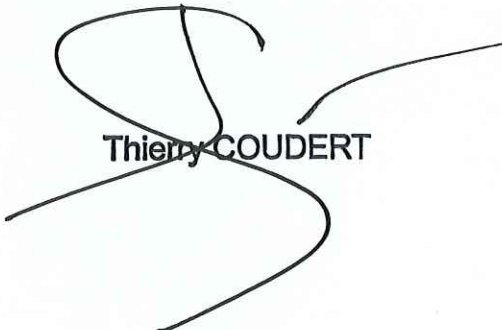
L'objectif affiché dans le projet de PLUi est de permettre une certaine diversité des formes urbaines au sein des futures opérations de construction de logements. Cet objectif s'inscrit à travers un principe de densité bâtie moyenne, applicable sur les futures opérations d'aménagement, ajustable en fonction des contraintes techniques des sites et variable en fonction des catégories de communes établies. Ces densités prévues au PADD sont les suivantes :

- 40 logements/ha sur Pont Audemer (pôle principal),
- 15 logements/ha sur Manneville sur Risle et Saint Mards de Blacarville (pôle principal), le pôle secondaire et les pôles relais,
- 10 logements/ha sur les villages.

Or l'examen des orientations d'aménagement et de programmation laisse apparaître des densités bien inférieures. Les densités affichées dans ces OAP sont de 7 à 9 logements à l'hectare dans les villages, 8 à 15 logements à l'hectare dans les pôles relais et 5 à 15 logements à l'hectare dans le pôle secondaire. Les orientations d'aménagement définies pour Pont Audemer, pôle principal, induisent une densité de 13 logements à l'hectare au « Maquis Surcouf », 7 logements à l'hectare à « Saint-Georges », 8 logements à l'hectare aux « Hautes Planches » et 22 logements à l'hectare à la « Côte Saint-Gilles ».

Ces densités sont ainsi en deçà des objectifs portés par le projet communautaire et doivent donc être revues à la hausse. En se basant sur la structuration du territoire définie, qui n'est pas remise en cause, le respect des densités prévues au PADD contribuerait à conforter la structuration du territoire par une augmentation des possibilités de constructions dans les pôles permettant une limitation de la consommation d'espace dans les villages.

Le Préfet,



Thierry COUDERT

