

Observations sur l'écriture du règlement et des OAP

Les reports effectués au plan de zonage :

Le plan de zonage n°2 (Risques et protections patrimoniales) ne doit pas faire apparaître le périmètre des monuments historiques, Il s'agit d'une servitude d'utilité publique et son report doit donc être effectué dans l'annexe spécifique aux servitudes d'utilité publique.

Les règles de hauteur et d'espaces libres de pleine terre :

Que ce soient pour les hauteurs ou les espaces libres de pleine terre, les règles possibles sont trop nombreuses. La diminution du nombre de catégories simplifierait l'application du document, d'autant plus qu'il paraît difficilement justifiable de définir autant de valeurs.

Il faudra ensuite s'assurer de la cohérence de ces règles au niveau du territoire (notamment même règle sur les espaces en limite de communes si la typologie du bâti est la même).

Pour les espaces libres de pleine terre, ne pas renvoyer vers le PPRi, mais définir une valeur pour ces espaces concernés par les PPRi en fonction de la destination fixée au PLUi (ou « sans objet »), les dispositions du PPRi s'appliquant de toute façon en sus de celles du PLUi.

Des écritures illégales à supprimer dans le règlement :

Certaines écritures sont illégales et devront donc être supprimées.

L'écriture de la règle ne doit notamment pas être faite en parlant de moyens pour atteindre (études), mais plutôt en fixant les objectifs à atteindre. Toutes les formulations exigeant de produire une étude, des documents ou une justification, subordonnant une autorisation à l'accord d'une autorité ou d'une personne sont illégales. Les commentaires à ce sujet figurent directement en annotations dans la pièce « Règlement écrit -observations DDTM » jointe à cet avis.

Le règlement de la zone 2AU :

Le tableau définissant les occupations ou utilisations des sols pouvant être autorisées dans les zones AU n'est pas établi pour la zone 2AU, Or en absence d'indications, tout peut être autorisé, Il conviendra donc d'ajouter la zone 2AU dans ces tableaux, en précisant que les constructions et installations nécessaires aux différents réseaux (électricité, eau, voirie, etc) dans la sous catégorie « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées.

La distance d'éloignement des annexes :

Dans les zones A et N, les annexes sont autorisées sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 60 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache. Cette distance est trop importante et pourrait conduire à une transformation de l'annexe en habitation. Il conviendra de réduire cette distance à 30 mètres.

Les carrières :

Dans les zones A et N, il est indiqué que « la création de nouvelles carrières ou sablières est soumise à autorisation préfectorale ». En dehors du fait que cette écriture n'est pas celle d'une règle d'urbanisme et qu'elle doit donc être supprimée, elle laisse entendre que les carrières peuvent être autorisées sur l'ensemble des zones A et N.

Or, cette possibilité ne peut être acceptée. Elle ne répond tout d'abord pas à un objectif de développement des carrières fixé au PADD et elle entraînerait ensuite un impact potentiel fort sur l'environnement.

L'exploitation des carrières n'est autorisée qu'en zone Nc. Toutefois, la rédaction écrite sur ce sujet « les constructions et aménagements autorisés sous condition doivent être exclusivement liés et nécessaires au fonctionnement d'une activité d'exploitation de carrière compatible avec le schéma départemental des carrières de l'Eure et faisant l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral » n'est pas assez explicite : il faudra clairement écrire que les carrières sont autorisées.

L'application des articles L 111-6 à L 111-8

Pour les zones A et N, il est écrit qu'aucune construction ne pourra être implantée à une distance inférieure à 75 m et mesurée depuis l'axe d'une autoroute.

Si cette règle doit traduire l'application de l'amendement Dupont, retranscrit dans les articles L 111-6 à L 111-10, ces dispositions ne sont pas nécessaires.

L'article L 111-7 dispose en effet que l'interdiction mentionnée à l'article L 111-6 ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le règlement de la zone NI :

Dans cette zone sont autorisées de nombreuses constructions, notamment pour l'hébergement hôtelier et touristique. Autoriser ces constructions, comme il est écrit dans le règlement, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ne sera pas suffisant pour limiter le volume de ces constructions ou définir l'implantation la plus favorable. Certaines de ces zones ont en effet une superficie très importante et une emprise au sol, même limitée à moins de 10 %, peut permettre de construire des volumes de bâtiments importants.

Pour limiter l'impact de l'aménagement de ces zones, il sera nécessaire de les scinder en deux secteurs, le premier de superficie plus limitée où les constructions (logement, hébergement hôtelier et touristique, artisanat, commerce, restauration, activités de service, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, bureaux, entrepôts) seront permises et le second où seuls les aménagements naturels ou légers seront permis.

L'écriture des OAP :

Dans ce PLUi, les OAP ne font pas office de règlement et leurs orientations viennent donc s'appliquer en complément du règlement. Mais il apparaît que ce document comprend une grande partie qui ressort d'une écriture réglementaire, règles d'ailleurs quasiment identiques d'un secteur à l'autre. En sachant par ailleurs que les OAP ne doivent pas être appliquées, comme pour un règlement dans un principe de conformité mais seulement dans un principe de compatibilité, ce choix entraînera des difficultés à apprécier l'application de ces dispositions.

Il est donc préférable que ces dispositions réglementaires soient plutôt intégrées au règlement qui s'appliquera alors à l'ensemble du territoire. Les OAP ne contiendront ensuite que les spécificités d'aménagement propres à chacun des espaces concernés.

De plus, des écritures sont à revoir. L'écriture de la règle ne doit notamment pas être faite en parlant de moyens pour atteindre (exigence d'études, d'autorisations, d'avis), mais plutôt en fixant les objectifs à atteindre. Les commentaires à ce sujet figurent directement en annotations dans la pièce jointe à cet avis :

« OAP sectorielles-observations DDTM.pdf ».

Cette pièce sera adressée sous format numérique.

S'agissant de la mixité des formes bâties, les orientations proposées sont très souvent celles de zones résidentielles pavillonnaires ne permettant pas la mixité sociale et fonctionnelle et favorisant alors l'étalement urbain et l'augmentation de la consommation foncière. Il est demandé de revoir, notamment pour toutes les OAP des communes des pôles centre et des pôles d'équilibre, ces orientations pour ouvrir davantage à des formes bâties plus denses, semi-collectives et collectives, moins consommatrices d'espace.

Ensuite, les sujets des énergies renouvelables, des matériaux limitant les îlots de chaleur, d'éclairage des espaces publics, de forme urbaine facilitant les implantations propices à la conception bioclimatique ne sont pas ou peu abordés. Ces thèmes pourraient être inclus au sein du règlement et des OAP.