



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du canton de Rugles

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 18 juillet 2016, la commission a examiné le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du canton de Rugles, premier PLUi arrêté du département de l'Eure. **Les membres de la CDPENAF soulignent la qualité du travail collectif réalisé pour élaborer ce PLUi.** Un effort d'exhaustivité est à relever concernant l'analyse du potentiel de densification du tissu urbanisé existant (logements vacants, dents creuses notamment).

La commission a émis un **avis favorable à l'unanimité** sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées **sauf sur les dispositions correspondant aux 6 points particuliers suivants qui ont reçu un avis défavorable à l'unanimité de la commission :**

- les logements vacants, en grand nombre sur les pôles structurants, n'ont pas été suffisamment pris en compte dans le dénombrement des possibilités de « nouveaux » logements, notamment à Rugles.

Les données de l'INSEE démontrent une évolution préoccupante du nombre de logements vacants (208 en 1968 et 402 en 2013 soit +93 % alors que dans le même temps le nombre de logements a progressé de 54%). Malgré les résultats rapportés de l'analyse sur le nombre et la localisation des logements vacants (212 logements d'après l'étude PolytechTours 2013 contre 402 selon les données de l'INSEE 2013), la justification du gisement potentiel de « nouveaux » logements est insuffisante et ne correspond pas à l'ambition volontariste affichée par la collectivité dans son projet de développement.

- pour les STECAL,

- les zones Nh correspondent aux hameaux dans lesquels sont autorisés une densification du bâti et des constructions nouvelles (habitat ou activités). La délimitation de certains secteurs Nh n'a pas toujours été réalisée au plus près du bâti existant ou des projets en cours et consomme de manière excessive des terres agricoles ou naturelles. Les secteurs Nh actuellement délimités offrent 10,7 hectares à la construction pour 54 logements, soit une densité de 5 logements/ha inférieure aux objectifs affichés dans le PLUi et le SCoT. Les membres de la commission constatent que la délimitation au plus près du bâti existant posée comme principe dans le PLUi pour la délimitation des zones Nh, n'a pas été appliquée pour les STECAL Nh suivants :

- Neaufles Auvergnay, « le Cornet » sur 5,9 ha (4 logements envisageables)
- Bois-Normand-près-Lyre, « St-Just » sur 8,9 ha (10 logements envisageables)
- Bois-Normand-près Lyre, « Surennière » sur 5 ha (4 logements envisageables)

- Les Bottereaux, « le Clos » sur 4,1 ha (7 logements envisageables)
- Chéronvilliers, « les Hautes Crières » sur 5,2 ha (5 logements envisageables)

Une densification plus importante doit être favorisée au sein de ces zones Nh, une fois leur limite affinée sur les 6 territoires susvisés.

- la zone NL est destinée à l'accueil de constructions, installations et aménagements à usage de tourisme, sports et de loisirs ouverts au public, et les équipements qui y sont directement liés. Sur la commune des Bottereaux, la zone NL est la seule zone NL ayant vocation à consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels (7,5 ha). De plus, les éléments du règlement ne permettent pas de garantir son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier des lieux. Aussi cette zone NL n'apparaît pas justifiée par rapport à l'avancement du projet touristique envisagé qui semble à peine débiter alors que l'autorisation de construire a été délivrée depuis 2012.

- les zones Anc sont des zones agricoles inconstructibles destinées au développement futur des bourgs. Ces zones sont des réserves foncières sur lesquelles la commune pourrait se développer à long terme sans qu'elles soient classées en zones AU. Elles méritent d'être plus amplement justifiées, tant par leur localisation que par leur délimitation. Les haies, utilisées dans de nombreux cas comme limites d'urbanisation, devraient contribuer à limiter ces zones, notamment sur la commune de Bois-Arnault.

- la création de la zone AUL à la Vieille-Lyre, destinée à une salle multi-activités et inter-générationnelle, n'est pas justifiée quant à sa localisation en dehors des parties urbanisées et sur des terres agricoles (1,5 ha) alors qu'il existe d'autres possibilités au sein du tissu bâti existant de la commune.

- la localisation de la zone NE à l'entrée sud de Rugles n'est pas justifiée au regard de la vocation envisagée : 2,6 ha pour la réalisation « d'une aire de pique nique et de circuits de découverte de la vallée... ». Les membres de la commission indiquent qu'il serait plus opportun de développer cette aire de pique nique en lien avec les circuits de découvertes sur les espaces libres du centre bourg d'autant que la revitalisation du centre-ville de Rugles est un des objectifs posés dans le PLUi.

La secrétaire de séance,



Corinne GOILLOT