

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



## Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Pont-Audemer / Val de Risle

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 capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L 153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 3 juillet 2019, tout en reconnaissant une forte diminution des superficies destinées à l'urbanisation par rapport aux documents d'urbanisme actuels, la commission a émis à l'unanimité :

- un **avis global favorable assorti de réserves**, soulignant les qualités de ce document,
- un **avis défavorable sur des points spécifiques**.

Les réserves portent sur les points suivants.

↳ La première observation porte sur les densités de construction des logements.

L'examen des orientations d'aménagement et de programmation laisse apparaître des densités bien inférieures aux densités prévues au PADD. 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 » alors qu'au PADD, cette densité est fixée à 40 logements à l'hectare.

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, le respect des densités prévues au PADD contribuerait à conforter la structuration du territoire par une augmentation des possibilités de constructions dans les pôles devant aboutir à une limitation de la consommation d'espace dans les villages.

Les membres de la CDPENAF soulignent donc la nécessité de mieux respecter les densifications fixées par le PADD, ce qui permettrait de satisfaire à l'objectif d'accueil de population tout en limitant l'ouverture à l'urbanisation dans les villages.

↳ La commission a également émis un avis réservé sur les points suivants :

- les zones AUb2 à Manneville sur Risle et Montfort sur Risle, pour lesquelles la densité en logements mériterait d'être augmentée,
- le secteur Af à Tourville-sur-Pont-Audemer, défini pour permettre l'accueil de constructions nécessaires au fonctionnement du lycée agricole, mais couvrant une surface importante de près de 28 ha. Cette surface est jugée trop importante et ne correspond pas à la définition d'un STECAL qui doit avoir une taille et une capacité d'accueil limitées. Les membres de la CDPENAF demandent à ce qu'il soit réduit et se limite aux espaces où des projets seraient envisagés,

- les zones Ue à vocation d'accueil des équipements collectifs, notamment à Fourmetot et Saint-Mards de Blacarville, qui devront faire l'objet d'une justification, la désignation de la vocation ne pouvant suffire à justifier ces zones,
- les zones NI « Le houx Gaillard » à Fourmetot, « Le Prieuré des fontaines » aux Préaux et « Le manoir de Goliath » à Toutainville, comportant une superficie boisée ou un espace agricole important. Il est demandé de réduire ces secteurs,
- l'implantation des annexes dans les zones naturelles et agricoles envisagée dans un rayon de 60 m de l'habitation, jugée trop importante. Il est demandé de la réduire à 30 mètres, distance plus appropriée pour l'implantation d'une annexe.

Pour le développement des activités économiques, la commission relève l'existence de friches industrielles sur le territoire qui devraient pouvoir retrouver un usage, si possible pour l'accueil d'entreprises. Il est demandé qu'une étude de réhabilitation des friches industrielles soit effectuée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des zones AUz.

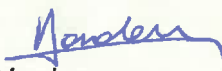
Les points ayant fait l'objet d'un avis défavorable sont les suivants.

↳ La commission a émis un avis défavorable spécifiquement pour les secteurs suivants, au motif que ces urbanisations porteraient atteinte aux espaces agricoles ainsi qu'au paysage et entraîneraient une capacité d'accueil en logements au sein de villages trop importante eu égard à la taille de la commune :

- les zones d'urbanisation future AUb2 sur Bonneville-Aptot et Les Préaux, 2AU à Illeville sur Monfort,
- le développement très important sur la commune de Fourmetot,
- l'urbanisation en très forte extension sur les hameaux de « La croix Hamel », « La Raillerie » et « La Bréhallerie » à Saint-Mards de Blacarville, notamment l'extension urbaine linéaire sur 2,45 ha,
- le développement possiblement trop important dans les hameaux de « Aptuit », commune de Corneville sur Risle, de « Les Fontaines » et « Le Quesnay », commune de Saint Philbert sur Risle.

↳ La commission a également émis un avis défavorable à la constructibilité des parcelles OD n°131p, ZD n°80 et ZA n°3p à Campigny, considérant que les terrains disponibles au sein du tissu bâti existant permettraient de satisfaire aux besoins de constructions en logements et que ces extensions portent atteinte aux espaces agricoles.

Pour le Président de séance,

  
Rik Vandererven