DEPARTEMENT DE L’EURE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PONT-AUDEMER VAL DE RISLE**

2 Place de Verdun

BP 429

27 504 PONT AUDEMER CEDEX

02 32 41 08 15

**P**lan **L**ocal d’**U**rbanisme

**De TOUTAINVILLE**

**MODIFICATION**

NOTE DE PRESENTATION

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du**

 **Le Président**

 **Michel LEROUX
 Maire de Pont-Audemer**

1. **LE CONTEXTE**

La Communauté de Communes de Pont-Audemer, conformément à ses statuts modifiés par délibération du 26 mai 2015 et au transfert de la compétence urbanisme effectif depuis le 06/10/2015 (Arrêté DRCL/BCLI/n°50), et conformément aux dispositions de l’article L.153-45 du code de l’urbanisme, lance une procédure de modification du plan local d’urbanisme (PLU) de Toutainville.

En effet la loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 25 mars 2014 n’autorise plus aucune évolution du bâti existant en zones A et N des PLU en dehors des secteurs de taille et de capacité d’accueils limités (STECAL).

La loi d’avenir pour l’agriculture du 13/10/2014 a apporté un assouplissement en intégrant la possibilité d’extension des habitations existantes.

La loi pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques du 06/08/2015 a élargi les possibilités d’évolution à la construction des annexes des habitations existantes.

L’article L 151-12 du code de l’urbanisme stipule que le règlement du PLU doit préciser la zone d’implantation et les conditions de hauteur, d’emprise et de densité des extensions et des annexes afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Or le règlement actuel des zones A et N du PLU de Toutainville autorise les extensions des constructions à usage d’habitation et la construction d’annexes mais ne comporte pas ces précisions et ne permet donc pas d’autoriser ces extensions et ces annexes des habitations existantes en dehors des STECAL.

Il convient d’y remédier en modifiant le règlement et en y intégrant ces précisions.

Par ailleurs le règlement de la zone UR permet l’édification de bâtiments à usage agricole mais n’autorise pas la construction d’habitation directement liée et nécessaire à l’activité agricole.

De ce fait des exploitations agricoles existantes dans ce secteur UR rencontrent des difficultés pour gérer au mieux leur activité en construisant un logement à proximité immédiate de leur outil de travail.

Conformément à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être utilisée dès lors que l'ensemble des modifications apportées n’est pas de nature à :

* changer les orientations définies au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
* réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
* réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
* induire de graves risques de nuisances.

Les modifications envisagées n’entraînent aucune modification du plan de zonage du PLU et ne réduisent donc aucun des éléments cités ci-dessus.

Seules des modifications du règlement écrit sont prévues. Ces dernières ne concernent d’une part que l’extension et les annexes des habitations existantes en zone A et N, et d’autre part que la possibilité d’édifier une habitation pour des exploitations agricoles existantes en zone UR. Elles ne peuvent pas de ce fait induire de graves risques de nuisances.

Les zones UR sont des secteurs constitués d’anciens corps de ferme et proches du plateau de culture. C’est pourquoi le règlement y autorise les constructions à usage agricole, sous réserve toutefois d’être compatibles et non nuisantes avec l’habitat. Depuis l’approbation du PLU en 2008 des bâtiments agricoles ont été édifiés, notamment un bâtiment d’élevage pour 2500 poulets et un bâtiment de gavage de canards au Mont Crocq. Un point de vente directe des produits issus de cet élevage (foie gras entre autres) a été créé sur place.

Cette installation rend nécessaire la construction de l’exploitant agricole à proximité. D’autres situations du même type peuvent se rencontrer dans d’autres secteurs de la zone UR, mais cela restera limité en nombre. **En effet à ce jour** **seules** **deux exploitations agricoles sont installées en zone UR**.

Une des orientations du PADD est de préserver les secteurs traditionnels et notamment celui du Mont Crocq en raison de sa situation excentrée et de son caractère bâti et paysager de grande qualité. Les constructions d’habitation rendues possibles par la présente modification du PLU seront de l’ordre de 2 ou 3, en accompagnement de constructions agricoles déjà autorisées par le règlement actuel, dont une au Mont Crocq. La préservation de ces secteurs ne sera pas de fait remise en cause.

Elles ne conduisent donc pas non plus à changer les orientations du PADD.

**Elles peuvent faire l’objet d’une modification du PLU.**

Une partie de la commune est classée en **zone Natura 2000**, principalement dans la partie Nord pour la zone de protection spéciale de l’estuaire et des marais de la Basse Seine, ainsi que les terrains à proximité de la Risle, et dans la vallée de la Corbie. Les modifications envisagées ne portent sur aucune des parties de la commune concernées et n’auront pas d’incidence sur ces zones naturelles sensibles protégées.

1. **LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU**
* **L’avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Conformément à l’article L 151-12 du code de l’urbanisme la CDPENAF émet un avis sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes des habitations existantes situées en zone agricole ou naturelle.

* **La notification du dossier aux personnes publiques associées**

Conformément à l’article L.153-40 du code de l’urbanisme, le dossier de modification du PLU sera notifié avant le début de l’enquête publique, aux personnes publiques associées suivantes :

* Monsieur le Préfet de l’Eure,
* Monsieur le Président du Conseil Régional de Haute-Normandie,
* Monsieur le Président du Conseil Départemental de l’Eure,
* Monsieur le Président de la Chambre d’Agriculture de l’Eure,
* Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d’Industrie de l’Eure,
* Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l’artisanat de l’Eure,
* Madame le maire de Toutainville,
* Monsieur le Président du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande,
* Monsieur le Président du Pôle d’Equilibre Territorial Rural du Pays Risle Estuaire
* **La mise à enquête publique du dossier**

L’enquête publique de la modification se déroulera en mairie de Toutainville pendant un mois avec un commissaire enquêteur après annonce légale dans le journal local.

A l’issue de cette enquête, le commissaire enquêteur remettra un rapport et ses conclusions motivées.

Le Conseil communautaire, après examen des éventuels avis reçus et des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, se prononcera sur l’approbation de la modification.

* **Les étapes de la procédure de la modification du PLU**

**LANCEMENT DE LA PROCEDURE :**

Arrêté du Président de la Communauté de Commune prescrivant la procédure

*(L.153-37 du code de l’urbanisme)*

**MESURES DE PUBLICITE :**

Affichage en mairie

Mention insérée dans un Journal du département

Publication au recueil des actes administratifs

*(R.153-20 et R.153-21)*

**ETUDES :**

Elaboration du projet de modification

contenant une note de présentation du projet exposant

les motifs et les pièces du P.L.U. modifiées

**NOTIFICATION DU PROJET ET CONSULTATION:**

Notification aux personnes publiques associées

*(L153-40)*

Consultation de la CDPENAF

*(L.151-12)*

**MISE A ENQUETE PUBLIQUE:**

Mise à disposition du dossier au public en mairie pendant 1 mois

Publication d’un avis dans un journal diffusé dans le département au moins 15 jours avant le début et rappel dans les 8 premiers jours de l’enquête

Affichage dans la commune

 *(L.153-41)*

**APPROBATION :**

Délibération du Conseil communautaire et transmission au Préfet

 *(L.153-43 et L.153-44)*

**MESURES DE PUBLICITE :**

Affichage en mairie durant 1 mois

Mention insérée dans un Journal du département

Publication au recueil des actes administratifs

*(R.153-20 et R.153-21)*

1. **LES PIECES CONSTITUANT LE DOSSIER**

Le dossier contient :

* L’arrêté du Président de la Communauté de Communes prescrivant la modification du P.L.U,
* L’arrêté du Président de la Communauté de Communes prescrivant l’enquête publique,
* Les avis au public du lancement de la procédure parus dans un journal du département,
* La copie de la notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
* La note de présentation du projet exposant les motifs de la modification et justifiant le respect de son champ d’application,
* Les pièces du dossier du P.L.U. modifiées soit : le règlement se substituant au règlement approuvé le 31/10/2008. Les autres pièces du P.L.U demeurent inchangées.
* L’avis favorable de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du
1. **LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D’URBANISME**

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent les pièces suivantes :

**- les articles 2 et 10 du règlement des zones A et N:**

Il est inséré à **l’article A 2** un nouvel alinéa 12 autorisant les extensions des habitations existantes et qui fixe le maximum de leur surface de plancher à 50% de la surface de plancher de l’habitation existante. Il limite l’emprise au sol des annexes à 50 % de l’emprise au sol des habitations existantes et la distance séparant les annexes des habitations à 30 m maximum.

**En zone N ce sont les alinéas 1 et 2 de l’article N 2** qui sont complétés par ces conditions.

L’examen de la jurisprudence sur la notion d’extension des constructions existantes fait apparaître qu’un seuil de 80 % de la surface existante reste une moyenne acceptable pour le juge administratif pour ne pas assimiler une extension à une construction nouvelle.

Toutefois et pour mieux répondre à l’objectif national de limitation des possibilités de construire en zones agricole et naturelle des PLU la commune a décidé d’abaisser ce seuil à 50% maximum de la surface de plancher existante.

Le même pourcentage de 50% a été retenu pour les annexes mais appliqué cette fois-ci par rapport à l’emprise au sol.

Ces limitations permettront de ne pas porter atteinte à l’activité agricole.

De plus le règlement indiquera que les annexes implantées après l’approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.

Par ailleurs **en zone A l’alinéa 3 de l’article 10** sera complété pour limiter la hauteur des annexes à 7m. L’alinéa 4 sera modifié pour limiter systématiquement la hauteur des extensions des habitations à la hauteur de la construction existante.

En zone N le règlement imposait déjà que les extensions et les annexes des habitations soit en harmonie avec la construction existante et que la hauteur des annexes ne pouvait dépasser 7m.

**L’article N 10** indiquera également que la hauteur des extensions des habitations ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.

Ces dispositions permettront de préserver la qualité paysagère de cette zone.

- **la possibilité d’édifier en zone UR des habitations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles :**

**L’alinéa 6 de l’article UR 2** est complété par : et les habitations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes

**Le règlement du PLU est modifié en conséquence :**

|  |  |
| --- | --- |
| **Règlement actuel** | **Règlement futur** |
| **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR****ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS** |
| 6- Les constructions à usage agricole sous réserve que l’activité projetée soit compatible avec l’habitat et qu’elle n’entraîne pas un surcroît de nuisances pour l’environnement et le voisinage. | 6- Les constructions à usage agricole sous réserve que l’activité projetée soit compatible avec l’habitat et qu’elle n’entraîne pas un surcroît de nuisances pour l’environnement et le voisinage, les habitations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Règlement actuel** | **Règlement futur** |
| **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AU SECTEUR Ap****ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS** |
| Sont admises sous conditions les occupations et utilisations suivantes :Pas d’alinéa 12 | Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :12- L’extension des constructions d’habitation dans la limite de 50% de la surface de plancher de l’habitation existante, en harmonie avec la construction principale existanteLa construction d’annexes des habitations existantes dont l’emprise au sol est limitée à 50% de celle de l’habitation existante, en harmonie avec la construction principale existante.Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m de l’habitation. Les annexes implantées après l’approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation. |
| **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

|  |  |
| --- | --- |
| 3- La hauteur des annexes implantées en limite séparative ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage.4- Dans le cas d’une extension de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus (cas d’une habitation de plus de deux niveaux ou d’une construction agricole de plus de 15 mètres de haut), l’extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant. | 3- La hauteur des annexes implantées en limite séparative ne devra pas excéder 6 mètres au faîtage.La hauteur maximale des annexes est fixée à 7 mètres au faîtage. 4- La hauteur des extensions des habitations existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de l’habitation existante.Dans le cas d’une extension de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus (cas d’une habitation de plus de deux niveaux ou d’une construction agricole de plus de 15 mètres de haut), l’extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant. |

 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Règlement actuel** | **Règlement futur** |
| **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N** **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS** |
| Sont admises sous conditions les occupations et utilisations suivantes :1. L’aménagement, la réhabilitation, l’amélioration et l’extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l’habitat ou d’activités artisanales et commerciales lorsque cela n’a pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l’environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
2. La construction d’annexes aux constructions existantes sous réserve de leur harmonie avec la construction existante et l’environnement bâti et naturel.
 | Sont admises sous conditions les occupations et utilisations suivantes :1- L’aménagement, la réhabilitation, l’amélioration et l’extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l’habitat ou d’activités artisanales et commerciales lorsque cela n’a pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l’environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.L’extension des constructions d’habitation sera limitée à 50% de la surface de plancher de l’habitation existante, en harmonie avec la construction principale existante. 2- La construction d’annexes des habitations existantes dont l’emprise au sol est limitée à 50% de celle de l’habitation existante, en harmonie avec la construction principale existante et l’environnement bâti et naturel.Ces annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m de l’habitation. - Les annexes implantées après l’approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation. |
| **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

|  |  |
| --- | --- |
| La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.Toutefois, dans le cas d’une extension de construction existante supérieure à 7 mètres au faîtage, l’extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant. | La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage.Toutefois, dans le cas d’une extension de construction existante supérieure à 7 mètres au faîtage, l’extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.La hauteur des extensions des habitations existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de l’habitation existante. |

 |

**A l’exception des articles 2 et 10 du règlement des zones A et N et de l’article UR2, les autres pièces du PLU demeurent inchangées.**