



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
MODIFICATION N°1**

**DOSSIER
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Monsieur Michel LEROUX
Président de la communauté de
communes de Pont-Audemer Val de
Risle

2 place de Verdun
BP 429

27504 Pont-Audemer Cedex

Evreux, 18 mai 2022

Le Président

Nos réf. : GL/MD/CC

Dossier suivi par Mathieu DEWULF
02.32.78.80.63
mathieu.dewulf@normandie.chambagri.fr

Pôle Territoires et Environnement

Objet : *Avis sur la modification du PLUi de la communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle*

Monsieur le Président,

Eu égard aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, vous nous soumettez le projet de modification de votre PLUi et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions.

L'objet de la modification est de faciliter la mise en oeuvre de projets et l'instruction de demandes d'autorisation du droit des sols sur des projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUi. Il s'agit également de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'élaboration du PLUi, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement.

Après examen de l'ensemble des pièces, voici nos remarques :

Concernant le zonage

- Il est prévu la création d'un sous-secteur Az qui permettra le développement d'activités artisanales déjà implantées dans des secteurs isolés ou des petits hameaux. L'enjeu n'est pas de développer de nouvelles activités artisanales en zone agricole, mais bien d'accompagner celles qui existent actuellement.

Cette disposition doit être utilisée avec parcimonie sur des espaces restreints à proximité immédiate des bâtiments existants. L'objectif étant d'éviter la création d'espaces à vocation artisanales dans les secteurs agricoles. Les remarques formulées lors la réunion du 5 avril dernier ont été prises en compte et réduisent ces espaces dédiés à l'activité au plus près des bâtiments. Nous sommes favorables à l'égard de ces modifications.

- Un verger a été protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection bloque le développement de l'exploitation et son projet de diversification (boucherie/charcuterie). Notre remarque a été prise en compte également.



- Au sujet des modifications des emplacements réservés, nous n'avons pas d'observation à formuler à l'égard des demandes présentées.
- Concernant le 4ème changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sur la commune de Selles, un bâtiment identifié pose des difficultés. Il jouxte en effet une parcelle culture. Ce projet sera contraignant pour l'agriculture et imposera une distance de Zone de Non Traitement (ZNT) lors des interventions sur la parcelle. C'est pourquoi nous ne sommes pas favorables à cette demande.



Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP n°26 et 27 à Saint-Mards-de-Blacarville respectivement situées à la Couture et la Bréhallerie présentent une forme d'urbanisation linéaire bordées sur leur longueur par des parcelles agricoles. Il nous semble indispensable de créer une zone tampon par un un linéaire végétal (haie d'essence locale) au sein de cette OAP et surtout d'interdire les constructions à usage d'habitation à moins 10 mètres de la zone agricole. Auquel cas, ce projet sera contraignant pour l'agriculture. Cela permettra ainsi de limiter les conflits d'usage, les risques de contentieux et les problématiques liées aux zones de non traitement (ZNT) lors des interventions sur la parcelle. Cela favorisera ainsi la coexistence des activités dans les territoires ruraux entre les agriculteurs et les habitants.

Concernant le règlement

Nous n'avons pas d'observation à formuler à ce sujet.

Conclusion

Aussi, au vu des différents points évoqués, nous donnons un avis favorable au projet de modification de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques relatives aux OAP et au zonage permettant ainsi d'apporter un meilleur soutien aux activités agricoles.


Le Président
Gilles LIEVENS

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



Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal 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.

Elle 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 L. 153-16, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes Pont-Audemer/Val-de-Risle, la CDPENAF est appelée à se prononcer sur la création de STECAL et les modifications apportées aux dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles en application des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Elle est également appelée à se prononcer, en l'absence de schéma de cohérence territoriale opposable sur le territoire, sur les atteintes aux parcelles naturelles et agricoles faites au sein du projet de modification.

Lors de sa séance du 19 mai 2022, la commission a émis les avis suivants sur le projet de modification n°1 du PLUi.

La commission a considéré que la suppression de la trame protégeant un verger à Manneville-sur-Risle est une atteinte aux espaces naturels. Selon la commission, il aurait été préférable de réduire la protection au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment projeté et non pas supprimer la trame de protection dans sa totalité. La commission indique par ailleurs que les 10 pommiers prévus en compensation auraient pu faire l'objet d'une protection complémentaire à celle existante (L. 151-23 du code de l'urbanisme), en étendant la protection au droit de leur emplacement prévu.

Par conséquent la CDPENAF émet un **avis défavorable** à la proposition de supprimer la totalité de la trame de protection du verger au sein du PLUi.

Pour ce qui est de la création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), la commission émet un **avis favorable à l'unanimité** pour l'ensemble des STECAL Az, NL1 et NL2 créés dans le cadre de la modification n°1.

Enfin, la commission émet un avis **favorable à l'unanimité** sur les modifications réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles, **sous réserve** de déterminer une hauteur maximale au faîtage pour les annexes de moins de 20 m² en zones A et N. Une hauteur de maximum 6 mètres au faîtage est proposée. En effet, les conditions réglementaires proposées pour les annexes de moins de 20 m², c'est-à-dire une absence de règles sur les pentes de toiture couplées à une hauteur de 4 mètres maximum à l'égout du toit, peut engendrer des annexes démesurées en zone A et N. L'atteinte aux espaces naturels et agricoles est sous-estimée.

La commission rappelle qu'au sein des STECAL, l'emprise au sol des constructions et la hauteur doivent faire l'objet de prescriptions, ce qui n'est pas le cas au sein des zones NL2 du PLUi.

Le président de séance,


Dominique ETIENNE

Seine-Maritime

Allouville-Bellefosse
Anneville-Ambourville
Anquetierville
Arelaune-en-Seine
• La Mailley-sur-Seine
• Saint-Nicolas-de-Bliquetuit

Auzebosc
Bardouville
Berville-sur-Seine
Bois-Himont
Canteleu
Duclair
Hautot-sur-Seine
Hénouville
Heurteville
Jumièges
La Bouille
La Cerlangue
Le Mesnil-sous-Jumièges
Le Trait
Louvot
Maulévrier-Sainte-Gertrude
Mauny
Norville
Notre-Dame-de-Bliquetuit
Petiville
Port-Jérôme-sur-Seine
• Touffreville-la-Câble
• Triquerville
Quevillon
Rives-en-Seine
• Caudebec-en-Caux
• Saint-Wandrille-Rançon
• Villequier
Sahurs
Saint-Amoult
Saint-Aubin-de-Crétot
Saint-Clair-sur-les-Monts
Saint-Gilles-de-Crétot
Saint-Martin-de-Boscherville
Saint-Maurice-d'Ételan
Saint-Nicolas-de-la-Haie
Saint-Nicolas-de-la-Taille
Saint-Paër
Saint-Pierre-de-Manneville
Saint-Vigor-d'Ymonville
Sandouville*
Tancarville
Touffreville-la-Corboline
Vatteville-la-Rue
Yainville
Yvetot
Yville-sur-Seine

*Commune associée

Eure

Aizier
Barnouville-sur-Seine
Berville-sur-Mer
Bouquelon
Boumerville-Sainte-Croix
• Bourneville
• Sainte-Croix-sur-Aizier
Caumont
Conteville
Comeville-sur-Risle
Étreville
Foulbec
Hauville
Honguemare-Guénouville
La Haye-Aubrée
La Haye-de-Routot
Le Landin
Le Perrey
• Fourmetot
• Saint-Ouen-des-Champs
• Saint-Thurien
Marais-Vernier
Pont-Audemer
Quillebeuf-sur-Seine
Routot
Saint-Aubin-sur-Quillebeuf
Saint-Mards-de-Blacarville
Sainte-Opportune-la-Mare
Saint-Pierre-du-Val
Saint-Samson-de-la-Rogue
Saint-Sulpice-de-Grimbouville
Tocqueville
Touffainville
Trouville-la-Haule
Vieux-Port

Notre-Dame de Bliquetuit
Le 13 mai 2022

Enregistrement : 30/06/2022 (15:13)
Arrivée : 30/06/2022
Registre : 2022-06-44484
1 Direction Générale (Commun)
BUNEL Nadège

JC/ABD/MM/100-22
Dossier suivi par Astrid BIGAULT - DAM

Monsieur Michel LEROUX
Président
Communauté de Communes
Pont-Audemer Val de Risle
Place de Verdun
B.P. 429
27504 PONT-AUDEMER cedex

COURRIER - ARRIVÉE
21 JUIN 2022

OBJET : dossier de modification n° 1 PLU CCPAVR

Chu

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité le Parc dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes Pont-Audemer Val de Risle pour recueillir son avis, et je vous en remercie.

Veuillez trouver ci-dessous l'ensemble des remarques du Parc sur les pièces transmises :

Modifications apportées au plan de délimitation en zones

Nous notons que le recensement des mares est actualisé dans le cadre de cette modification, ce qui est cohérent avec les objectifs de la charte du Parc. Ce point est particulièrement positif pour des raisons hydrauliques, écologiques et paysagères. Cette évolution va dans le sens de l'atteinte de l'objectif de préservation de la trame verte et bleue.

Sur Toutainville, une parcelle actuellement classée en zone Naturelle est reclassée en zone Naturelle de loisirs. La parcelle évoquée se trouve classée en site Natura 2000. La modification du classement a des impacts environnementaux. En effet, des constructions sont autorisées en zone NI alors qu'en zone N les règles sont bien plus restrictives. Le projet doit clairement respecter la démarche Eviter Réduire Compenser et les impacts sur l'environnement doivent être strictement limités. En l'état, le projet envisagé pourrait être réalisé en zone Naturelle (équipements sportifs autorisés, autres équipements). Donc le classement en zone NI1 et NI2 ne semble pas se justifier. Il est essentiel de prévoir des aménagements limitant au maximum les impacts sur le site. Les préconisations au titre de N2000 peuvent être fournies par le Parc. Un complément est à apporter dans l'évaluation environnementale pour justifier l'absence d'incidences sur le site N2000.

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pont-Audemer Saint-Georges : Le fait d'ouvrir la possibilité de réaliser des opérations au coup par coup risque de remettre en cause l'atteinte des objectifs de densité. Pont-Audemer est la ville centre et conformément aux objectifs énoncés dans la charte et à l'échelle nationale de limitation de l'artificialisation des sols, il semble important de privilégier une mixité des typologies et des formes urbaines plus denses sur les centralités.

Seine-Maritime

Allouville-Bellefosse
Anneville-Ambourville
Anquetieville
Arelaune-en-Seine
• La Mailletaye-sur-Seine
• Saint-Nicolas-de-Bliquetuit
Auzebosc
Bardouville
Berville-sur-Seine
Bois-Himont
Cantelou
Duclair
Hautot-sur-Seine
Hénouville
Heurteville
Jumièges
La Bouille
La Cerlangue
Le Mesnil-sous-Jumièges
Le Trait
Louvotot
Maulévrier-Sainte-Gertrude
Mauny
Norville
Notre-Dame-de-Bliquetuit
Petiville
Port-Jérôme-sur-Seine
• Touffreville-la-Câble
• Tréville
Quevillon
Rives-en-Seine
• Caudebec-en-Caux
• Saint-Wandrille-Rançon
• Villequier
Sahurs
Saint-Amoult
Saint-Aubin-de-Crétot
Saint-Clair-sur-les-Monts
Saint-Gilles-de-Crétot
Saint-Martin-de-Boscherville
Saint-Maurice-d'Étrelan
Saint-Nicolas-de-la-Haie
Saint-Nicolas-de-la-Taille
Saint-Paër
Saint-Pierre-de-Manneville
Saint-Vigor-d'Ymonville
Sandouville*
Tancarville
Touffreville-la-Corbeline
Vatteville-la-Rue
Yainville
Yvetot
Yville-sur-Seine
*Commune associée

Eure

Aizier
Barneville-sur-Seine
Berville-sur-Mer
Bouquelon
Bourneville-Sainte-Croix
• Bourneville
• Sainte-Croix-sur-Aizier
Caumont
Conteville
Comeville-sur-Risle
Étreville
Foulbec
Hauville
Honguemare-Guénouville
La Haye-Aubrée
La Haye-de-Routot
Le Landin
Le Perrey
• Fourmetot
• Saint-Ouen-des-Champs
• Saint-Thurien
Marais-Vernier
Pont-Audemmer
Quillebeuf-sur-Seine
Routot
Saint-Aubin-sur-Quillebeuf
Saint-Mards-de-Biacarville
Sainte-Opportune-la-Mare
Saint-Pierre-du-Val
Saint-Samson-de-la-Roque
Saint-Sulpice-de-Grimbouville
Tocqueville
Toutainville
Trouville-la-Haule
Vieux-Port

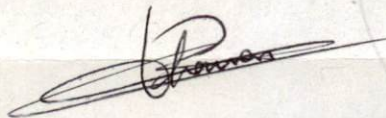
Sur Saint Mards-de-Balcarville, il semble important d'éviter les opérations réalisées au coup par coup car les objectifs de densité risquent de ne pas être respectés. De plus, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un pré verdissement permet un traitement cohérent sur l'opération. Un règlement fixe des règles visant à une qualité de l'opération. Une attention doit être portée à la qualité des opérations réalisées sur le territoire.

En espérant que ces remarques vous permettront de finaliser votre projet,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations cordiales.

Bien à vous

La Président,



Jacques CHARRON



Parc
naturel
régional
des Boucles de
la Seine Normande
Une autre vie s'invente ici

Maison du Parc
692, rue du petit pont
BP 13 - 76940 Notre-Dame-de-Bliquetuit
02 35 37 23 16
contact@pnr-seine-normande.com
pnr-seine-normande.com



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par Marie BUCHOU

Technicienne des Bâtiments de France
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Tél 02.32.29.62.13
marie-helene.buchou@culture.gouv.fr

Enregistrement : 20/05/2022 (15:38)

Arrivée : 20/05/2022

Registre : 2022-05-42862

Direction Générale Régionale

BUNEL Nadège

**Direction régionale des
affaires culturelles
de Normandie**

COURRIER - ARRIVÉE
20 MAI 2022

Évreux, le 17 mai 2022

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
à l'attention de

Monsieur Michel LEROUX
Président de la communauté De communes
Pont-Audemer Val de Risle
Place de Verdun – BP 429
27504 PONT-AUDEMER cedex

Objet : 2022_MHB_0025_Modification n1 PLUi_courrier au président de la communauté de communes PAVR.odt

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle. Les documents transmis appellent de ma part les observations suivantes :

Les remarques émises par les personnes publiques associées, lors de la réunion du 7 avril 2022 ont été prises en compte.

Toutefois, je tiens à préciser qu'il ne sera pas possible d'autoriser des toitures « à la Mansart » dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable correspondant à la zone Uspr.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes plus hautes salutations.

France POULAIN



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure

Affaire suivie par Clément LEROY
service prévention des risques et aménagement du territoire
Responsable de l'unité Planification et aménagement du territoire
Tél : 02 32 29 62 20
Mél : clement.leroy@eure.gouv.fr

Évreux, le **29 JUL. 2022**

Monsieur le président

Le projet de modification du PLUi de la communauté de communes Pont-Audemer/Val-de-Risle que vous avez présenté le 7 avril 2022 aux personnes publiques associées a été notifié à la DDTM par courrier du 12 mai 2022, en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet, qui prend en compte la plupart des observations formulées précédemment par la DDTM, donne encore lieu cependant aux quelques observations suivantes :

S'agissant de la procédure

En toute rigueur, la suppression d'un élément identifié au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme à Manneville-sur-Risle (protection édictée sur un verger de pommiers) nécessiterait d'engager une procédure de révision allégée et non de modification (article L. 153-31 du code de l'urbanisme). De ce fait, votre procédure de modification du PLUi revêt une fragilité juridique.

La suppression de cette protection à Manneville-sur-Risle, afin de permettre l'installation d'un bâtiment de vente à la ferme par un agriculteur, a par ailleurs donné lieu à un avis défavorable de la CDPENAF le 19 mai 2022, la commission précisant qu'il serait préférable de réduire la protection au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment projeté, plutôt que de la supprimer en totalité.

En matière de cadre de vie urbain

La modification de l'OAP n°18 à Montfort-sur-Risle est justifiée par des raisons budgétaires (cession d'une parcelle de 3000m² permettant de financer l'aménagement du 2ème secteur) et vise à accueillir une activité artisanale. Cette modification interroge sur le devenir de ce secteur dédié à l'habitat.

D'une manière générale, il n'est pas opportun de détacher une parcelle d'une OAP, dont l'objet est d'assurer un aménagement harmonieux et organisé d'un secteur donné. D'autre part, ce futur secteur d'habitation jouit d'un cadre paysager de qualité, en situation de promontoire sur la vallée de la Risle. L'OAP vise d'ailleurs à préserver les espaces naturels et jardins en lisière de l'habitat, et à affirmer la présence de l'arbre au sein de la trame urbaine, pour valoriser les atouts paysagers de ce futur quartier.

De plus, il ne sera pas aisé d'assurer une bonne intégration urbaine, architecturale et fonctionnelle de parcelles et de bâtiments dédiés à l'activité artisanale. L'activité artisanale au cœur d'un quartier d'habitat est susceptible de générer des conflits d'usage au quotidien (trafic de véhicules utilitaires, activités sonores) et d'être incompatible avec l'ambiance apaisée que les futurs habitants rechercheront. Les difficultés de desserte, renforcée par le positionnement du site, en coteau, et le dimensionnement des voiries, constituera une difficulté supplémentaire. En outre, les options de développement futur de cette activité artisanale seront beaucoup plus contraintes dans ce quartier, que dans d'autres secteurs ayant vocation à accueillir des activités économiques.

M. Michel Leroux
Président de la Communauté de communes
de Pont-Audemer/Val-de-Risle
2 place de Verdun B.P 429
27504 Pont-Audemer cedex

En matière de sobriété foncière

La modification de l'OAP n°20 à Pont-Audemer/Saint-Georges diminue significativement la densité de constructions prévues (une trentaine de logements, contre une quarantaine auparavant), soit une densité inférieure à 9 logements/ha (sur 3,5ha) tout en affirmant que « ce secteur vient densifier l'espace bâti de Pont Audemer ». Cette modification accentue le non-respect des objectifs de densité visés par le PADD à Pont-Audemer (40 logements à l'hectare) et contrarie l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles fixé par le code de l'urbanisme.

La modification de l'OAP n° 27 de La Bréhallerie à Saint-Mards de Blacarville conduit à abandonner une approche globale de l'aménagement et de l'équipement de ce quartier, et à viser une densité inférieure à 20 logements/ha, compte tenu des certificats d'urbanisme et permis de construire délivrés. Ces justifications sont insuffisantes au regard de leurs conséquences, car elles risquent justement d'entretenir et d'accentuer le phénomène observé jusqu'à présent, de délivrance au cas par cas d'autorisations d'urbanisme, qui remettront totalement en cause les objectifs de densité d'aménagement cohérent de ce site.

En matière de lutte contre le mitage de l'espace rural

Postérieurement à sa présentation, le 7 avril 2022, le projet de modification du PLUi a été complété par la désignation de 5 bâtiments, formant l'ancien Moulin des Mangeants. Par leur situation (à l'écart du périmètre bâti de la commune de Glos-sur-Risle), et leurs dimensions, le changement de destination de ces bâtiments industriels en logements est susceptible de contribuer significativement au mitage des espaces naturels. A cet égard, la création d'un STECAL délimité au plus près des constructions existantes semblerait plus adaptée qu'un changement de destination au sein de la zone N. De plus, l'utilisation de ces bâtiments (dont certains présentent qualité architecturale et valeur patrimoniale) pour accueillir de nouvelles activités économiques, plutôt que de l'habitat, mériterait d'être réfléchie.

D'autres dispositions relatives aux STECAL mériteraient d'être reconsidérées. Le secteur NL2 notamment ne répond pas aux critères de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'un STECAL nécessite de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. D'autre part, avec le PLUi modifié, la hauteur maximale des annexes en zones A et N passe de 4 mètres au faîtage à 4 mètres à l'égout, et les annexes de moins de 20 m² n'ont plus de pente de toiture à respecter. La combinaison de ces deux règles peut avoir pour conséquence une hauteur démesurée des annexes, pouvant compromettre l'insertion paysagère des constructions. De ce fait, la CDPENAF a recommandé, dans son avis du 19 mai 2022, que la hauteur des annexes soit limitée à 6 mètres au faîtage, même pour celles inférieures à 20 m².

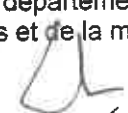
Corrections d'erreurs matérielles

Dans la définition d'une véranda, une notion indispensable n'y figure pas, à savoir que celle-ci doit être rattachée à, au moins, un mur de la maison. D'autre part, une erreur de rédaction semble s'être glissée dans la notice de présentation. Celle-ci a maintenu l'ajout de la précision « *identifié au plan de zonage n°1 en tant qu'espace boisé classé* » concernant la protection des lisières boisées, alors que cette modification n'a pas été retranscrite dans le règlement des zones U, AU, A et N.

En conclusion, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification du PLUi de la communauté de communes Pont-Audemer/Val-de-Risle, tout en vous invitant à donner suite aux observations émises ci-avant.

Restant à votre disposition, ainsi que la DDTM, pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental adjoint
des territoires et de la mer de l'Eure


Dominique ÉTIENNE