

PLUI CC Pont-Audemer Val de Risle

Modification simplifiée n°3

Prescrite par arrêté en date du 20/10/2025

Mise à disposition du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX

Approuvée par délibération le XX/XX/XXXX

Document élaboré par l'AURH pour la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle

Mars 2026

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3

PREAMBULE 4

1- PROJET D'UN CENTRE D'ÉPANOUISSELENT PERSONNEL À COLLETOT 6

1-1- Mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N 6
1-1-1. Bâtiments ajoutés 6

2- PROJET DE L'HOPITAL DE PONT-AUDEMER 9

2-1- Mise à jour du règlement graphique 9
2-1-1. Évolution des zones urbaines 9

2-2- Modification des règles des espaces libres de pleine terre 12
2-2-1. Règles des espaces libres de pleine terre 12

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle a été approuvé le 16 décembre 2019. Toutefois, le PLUi ne couvre pas l'intégralité du périmètre intercommunal actuel. Celui-ci ayant évolué après l'élaboration du document de planification, notamment avec la création d'une commune nouvelle née par fusion en 2018 et l'adhésion de nouvelles communes en 2019, au total, 6 communes de l'intercommunalité ne sont pas couvertes par le PLUi.

Depuis cette date, l'application du document d'urbanisme a mis en exergue un certain nombre d'éléments à adapter, liés à des erreurs matérielles, des ajustements des projets initialement envisagés et à la mise en pratique des dispositions réglementaires.

Pour répondre à ces besoins, la Communauté de communes a engagé plusieurs procédures d'évolution de son document d'urbanisme.

Une modification n°1 - avec enquête publique - du PLUi a été lancée en 2021 et approuvée le 12 décembre 2022. Elle intègre des modifications réglementaires pour faciliter la mise en œuvre des projets et l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols, ainsi que la rectification d'erreurs matérielles.

Puis, un arrêté a été pris par le Président en date du 19 juin 2024 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLUi sans évaluation environnementale, pour permettre la construction d'une chaufferie biomasse sur des parcelles en secteur d'OAP. La modification simplifiée n°2 du PLUi a été approuvée le 4 novembre 2024.

Aujourd'hui, le PLUi doit être révisé afin d'être compatible avec les évolutions législatives et réglementaires. En effet, la loi du 22 août 2021 modifiée, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et ses décrets, nécessitent de mettre en œuvre dans le PLUi la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols. La révision du PLUi a ainsi pour objectifs d'encadrer le développement urbain, son rythme et ses caractéristiques, afin d'assurer son insertion urbaine et répondre à la lutte contre l'artificialisation des sols. La révision du PLUi permettra également de prendre en compte les nouveaux projets du territoire.

D'autre part, le PLUi en vigueur ne couvre pas l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle, à la suite de l'arrivée de 6 nouvelles communes en 2019 dans l'EPCI. Le second objectif de la révision du PLUi est par conséquent l'intégration de ces 6 communes, afin de proposer un document d'urbanisme unique sur l'intégralité de la Communauté de communes.

Cette révision vise à assurer une cohérence réglementaire sur l'ensemble du périmètre intercommunal actualisé.

À partir du 20 octobre 2025, une procédure de modification simplifiée n°3 a été engagée afin de :

- Modifier le zonage et des règles d'emprise au sol au niveau du centre hospitalier de Pont-Audemer afin de permettre le projet de requalification du site
- Ajouter des bâtiments pouvant changer de destination à Colletot

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Aussi, cette évolution ne rentre pas dans le champ de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La présente procédure d'évolution du PLUi entre donc dans le champ de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31. »

Etant donné que la modification simplifiée n°3 concerne uniquement 2 communes, la présente notice est organisée en 2 parties, chacune correspondant à la commune sur laquelle des modifications, notamment de zonage ou encore d'ajout de bâtiments pouvant changer de destination, seront explicitées et justifiées.

Cette notice est complétée par les pièces du PLUi de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle qui nécessitent une évolution dans le cadre de cette procédure :

- Règlement :
    - Règlement graphique – pièce N3-B Pont-Audemer (plan de zonage)
    - Règlement graphique – pièce N3-B Colletot (plan de zonage)
    - Règlement graphique – pièce N3-D Pont-Audemer (plan des hauteurs - emprise au sol)

1- PROJET D'UN CENTRE D'ÉPANOUISSELENT PERSONNEL À COLLETOT

1-1- Mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

1-1-1. Bâtiments ajoutés

Le PLUi de la Communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle identifie 154 bâtiments au titre du 2° de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique, compris dans les zones Agricoles ou Naturelles, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (CDPENAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La modification simplifiée n°3 du PLUi est l'occasion de mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant changer de destination selon les informations transmises dans le cas présent par un porteur de projet.

À la suite de la modification simplifiée n°3 du PLUi, 3 bâtiments pouvant changer de destination sont ajoutés en zone agricole.

157 bâtiments sont désormais identifiés comme pouvant changer de destination en zones A et N.

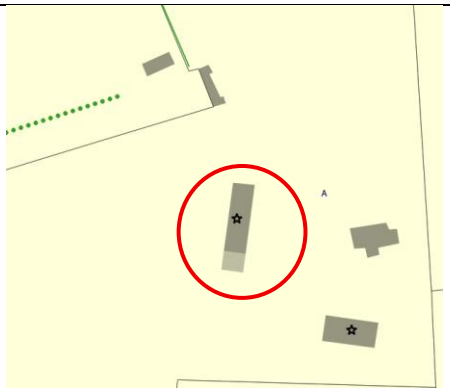
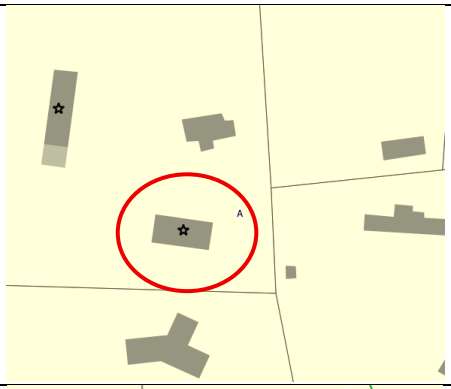
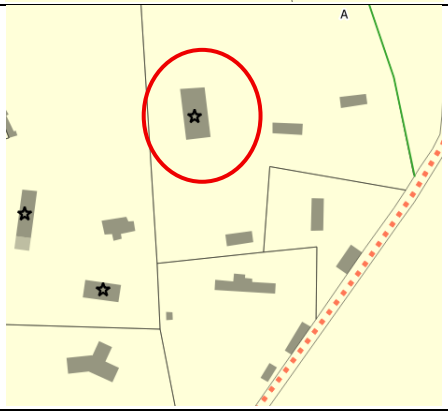


Les 3 bâtiments ajoutés sont identifiés sur la commune de Colletot, dans la ferme de l'Épine, afin de permettre le projet de création d'un centre d'épanouissement personnel avec hébergement comprenant la transformation-rénovation d'une étable en hébergements, un aménagement extérieur avec la création d'un parking et d'une voirie d'accès au bâtiment, ainsi que la plantation de végétaux et la transformation-rénovation des autres bâtiments de la ferme dans un second temps (en salle de méditation par exemple).

Transformation d'une étable en centre d'épanouissement personnel :



3 bâtiments, situés en zone Agricole, sont donc ajoutés comme bâtiments pouvant changer de destination :

Numéro BPCD	Extrait du règlement graphique
1470	
1471	
1472	

Les bâtiments identifiés répondent aux critères de sélection du recensement initial, présentant une structure pérenne et un volume architectural compatibles avec un changement de destination.

L'objectif est de privilégier la réhabilitation du bâti existant pour favoriser la reconversion respectueuse du site. Cette identification cible des bâtisses de caractère ayant conservé leur cachet et leurs qualités architecturales d'origine.

Cet intérêt patrimonial justifie leur inscription, y compris pour les édifices non visibles depuis la voie publique (tels que l'étable présentée par le porteur de projet), dès lors qu'ils participent à la qualité paysagère de la zone sans compromettre la viabilité de l'activité agricole environnante.

2- PROJET DE L'HOPITAL DE PONT-AUDEMER

2-1- Mise à jour du règlement graphique

2-1-1. Évolution des zones urbaines

- **Zone Ue – Hôpital de Pont-Audemer**

À Pont-Audemer, un projet est en cours de réflexion sur le site de l'hôpital, situé route de Lisieux, dans le cadre de la valorisation du bâtiment historique et de ses annexes, appartenant au centre hospitalier de la Risle et au Groupe Hospitalier du Havre. Le transfert des activités hospitalières vers le nouvel établissement entraîne la libération de cet ensemble bâti, dont les qualités architecturales et patrimoniales constituent un élément structurant du patrimoine local.

La vente du bâtiment historique et de ses annexes est envisagée ; la cession définitive ainsi que les travaux de requalification pourront être engagés à compter de la livraison du nouvel hôpital, prévue en 2027. Cette évolution implique une adaptation du cadre réglementaire et notamment du zonage, afin de permettre la reconversion du site.

Ce projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et d'adaptation d'un tènement foncier et d'un patrimoine ayant perdu son usage initial. Il vise à offrir une nouvelle perspective à cet ensemble patrimonial, en favorisant sa réappropriation et sa pérennité, afin d'éviter son évolution vers l'état de friche et de continuer à faire vivre le patrimoine du territoire.

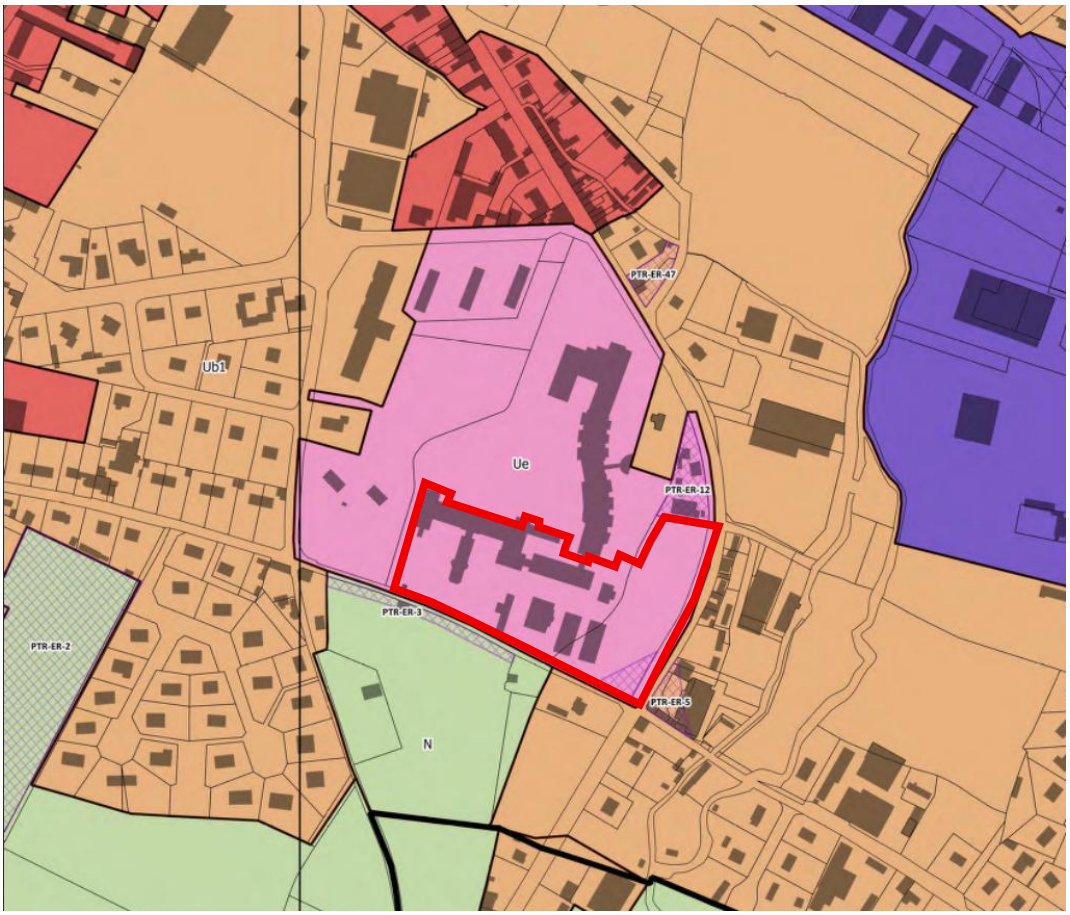


Ce projet consisterait en la requalification encore non déterminée du site.

Les éventuels acheteurs du bâtiment historique et de ses annexes proposent des programmes de logements, de restaurations ou de commerces. Les offres reçues proposent plus précisément des projets comportant des logements sociaux et/ou privés, une crèche, une brasserie, un centre thérapeutique ou social…

Actuellement, le site est classé en zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, dite Ue.

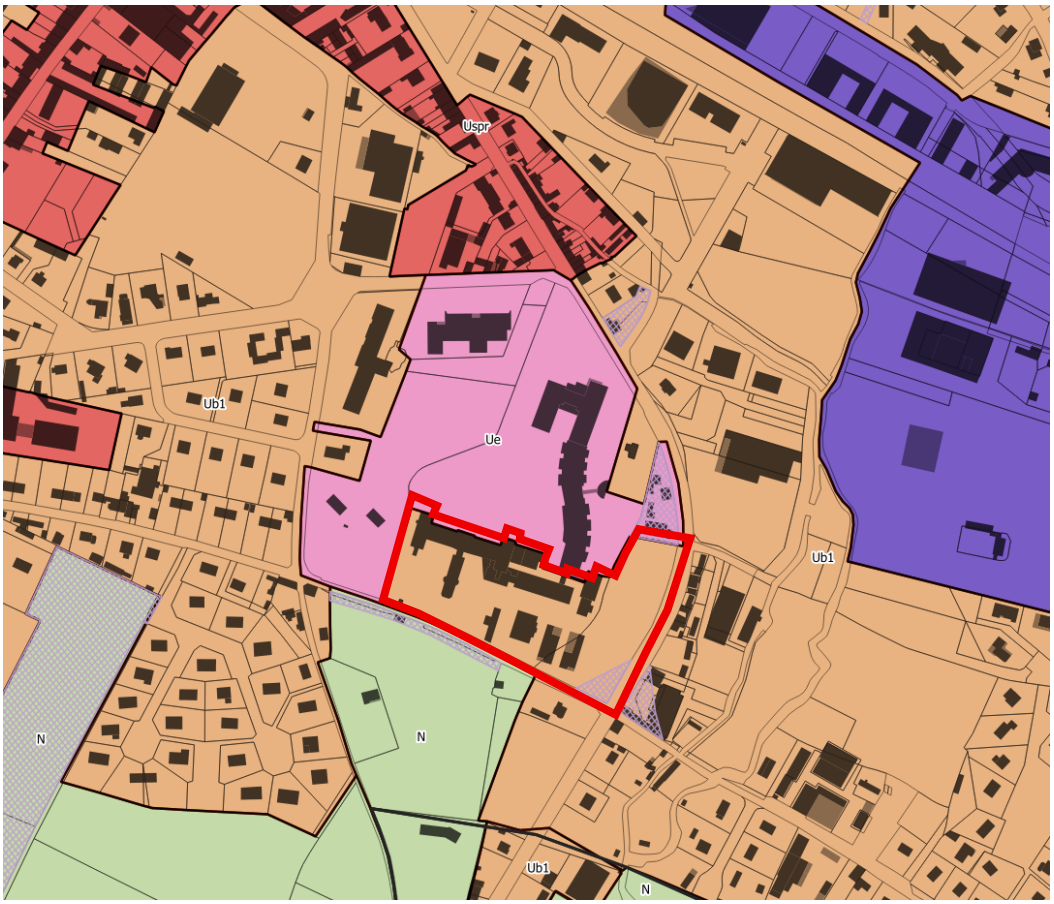
Ci-dessous le zonage avant modification :



Afin de poursuivre les réflexions sur le projet en cours et de permettre la mise en vente du secteur, dans la perspective de la livraison du nouvel hôpital en 2027, il est nécessaire de faire évoluer le zonage de la partie sud du centre hospitalier. Cette évolution vise à autoriser les programmes et projets envisagés sur ce site, notamment la construction de logements, usage actuellement non compatible avec les dispositions réglementaires de la zone d'origine, classée en Ue (zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif).

Ainsi, le secteur concerné par le projet, représentant environ 1,6 hectare (soit 16 000 m^2), est transféré de la zone Ue vers la zone Ub1. La zone Ub1, déjà existante dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pont-Audemer Val de Risle, est définie comme une zone urbaine à dominante résidentielle, plus adaptée aux orientations du projet (la destination "Logement" est, par exemple, autorisée en zone Ub1).

Ci-dessous le zonage après modification :



2-2- Modification des règles des espaces libres de pleine terre

2-2-1. Règles des espaces libres de pleine terre

Le transfert du secteur concerné de la zone UE vers la zone Ub1 (tel que justifié plus haut) entraîne une mise à jour des règles d'urbanisme régissant l'occupation des sols, notamment celles relatives à l'emprise au sol et aux espaces libres de pleine terre.

Historiquement, la zone UE, en raison de sa vocation d'équipement public, ne comportait aucune prescription spécifique en matière d'emprise au sol et d'espace libre de pleine terre.

Le changement de zonage a pour effet d'intégrer le secteur aux prescriptions en vigueur dans la zone Ub1. Cette intégration introduit les exigences d'urbanisme suivantes :

- Emprise au sol : maximum de 70 % de la surface de la parcelle.
- Espace libre de pleine terre : minimum de 15 % de la surface de la parcelle.

L'introduction de l'obligation des 15 % d'espace libre de pleine terre et du plafond de 70 % d'emprise au sol constitue un encadrement précis des surfaces, en cohérence avec les secteurs Ub1 contigus. Ces nouvelles règles sont essentielles pour assurer la qualité environnementale et l'insertion paysagère du futur projet à dominante résidentielle, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de perméabilité des sols.

Ci-dessous le zonage avant modification :



Ci-dessous le zonage après modification :

