



Mosaïque Urbaine

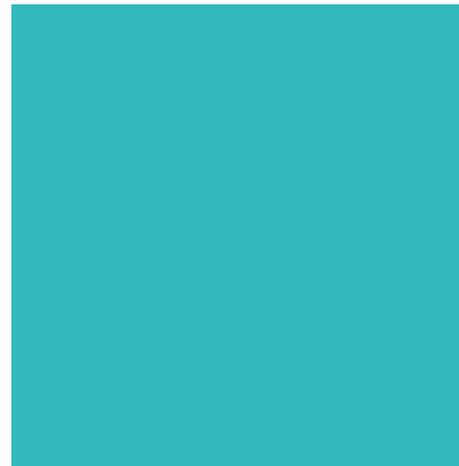
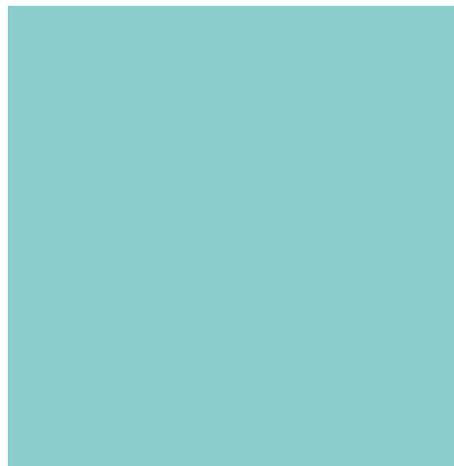


Commune de
PLASNES
DÉPARTEMENT DE L'EURE

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'enquête publique

Mars 2023



Modification
n°2

// Notice de
présentation



SOMMAIRE

Préambule	5
Renseignements généraux	7
Justification du choix et rappel de la procédure de modification	8
Exposé des motifs & contenu de la modification	11
1 Modification de la zone A Urbaniser du Gruchet (1AU)	12
2 Permettre la réalisation d'une salle des fêtes en zone US	20
3 Réduction de l'emplacement réservé n°2 et création de l'emplacement réservé n°4	22
4 Recenser les bâtiments pouvant changer de destination en zone A & N	25
5 Permettre les activités annexes à l'activité agricole (diversification) au sein des bâtiments existants sur l'exploitation	53
Compatibilité avec les documents supra-communaux	55
Incidences sur l'environnement	57
Procédure	61
Décision du Maire	62
Avis de l'Autorité environnementale	64



+ 1. Préambule



RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de Plasnes

Monsieur le Maire - Guillaume BOULAYE

6 rue de la Mairie
27 300 PLASNES

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Plasnes a été approuvé le 28/06/2016.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 12/09/2019.

La présente procédure constitue la 2^{ème} modification du document.

Objet de la modification

La présente modification vise notamment à :

- Redéfinir le périmètre de la zone 1AU du Gruchet et de revoir ses orientations d'aménagement,
- Permettre la réalisation d'une salle des fêtes en zone US,
- Réduire l'emplacement réservé n°2 et créer un nouvel emplacement réservé pour réaliser les aménagements attenants à la nouvelle salle des fêtes,
- Recenser les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N,
- Permettre les activités annexes à l'activité agricole (diversification) au sein des bâtiments existants sur l'exploitation.



JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 28/06/2016 ,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

"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."*

En l'occurrence, l'une des modifications vise à revoir le périmètre de la zone A Urbaniser du Gruchet pour en diminuer la surface actuellement prévue au PLU. La présente procédure entre donc dans le champ de la modification dite "de droit commun" avec enquête publique.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 20 octobre 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."



Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.

Par décision n°MRAe 2023-4775 en date du 16/03/2023, l'Autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées. Les avis et un mémoire de réponses, le cas échéant, sont joints au présent dossier.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à enquête publique.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Plasnes étant couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

+ 2. Exposé des motifs & contenu de la modification



1 | MODIFICATION DE LA ZONE A URBANISER DU GRUCHET (1AU)

Objet & justifications

La municipalité souhaite par le biais de la présente modification, réajuster le périmètre d'une part, et les dispositions écrites d'autre part, de sa zone 1AU du Gruchet.

En premier lieu, le périmètre actuel de la zone doit être modifié pour retirer deux parcelles (anciennement n°60 et 61 / aujourd'hui n°407 à 411) dont l'une est déjà bâtie. En effet, la DP (Déclaration Préalable) pour la division de ces parcelles a été autorisée avant l'approbation du PLU en 2016. Nonobstant l'approbation du PLU, un premier permis de construire a été déposé et autorisé sur la parcelle n°61 (aujourd'hui n°411) dans les 5 ans qui ont suivi la DP, comme le permettent les dispositions de l'article R442-14 du Code de l'Urbanisme. On peut voir dans l'extrait ci-contre en bas, où se superpose le zonage du PLU et la photo aérienne, qu'une construction a bien été réalisée.

Un second permis a été déposé plus récemment sur la parcelle n°60 (désormais n°408) mais, ayant dépassé le délai de 5 ans, celui-ci a donc été refusé pour non compatibilité avec l'OAP, en particulier parce qu'une voie d'accès à la zone était prévue dans cette parcelle.

Bien que le délai ait été dépassé, la municipalité ne souhaite pas revenir sur la décision de non opposition à la déclaration préalable initiale et décide alors de reclasser ces deux parcelles en zone UB, comme les constructions attenantes, ce qui permettra l'accueil d'une nouvelle construction sur la parcelle n°408. Le périmètre de la zone 1AU doit donc être ajusté.

Cette modification du périmètre et par conséquent, de l'OAP, est l'occasion de modifier les dispositions de cette dernière.

En effet, initialement, il était notamment prévu sur les 3ha de la zone :

- 19 lots minimum - avec une surface maximum des lots fixée à 1 200m²,
- Une réalisation en 2 tranches de 9 lots min. chacune avec un 2^e tranche conditionnée à la réalisation d'au moins 75% de la première tranche et à un délai de 3 ans après l'achèvement de la première tranche,
- Au minimum 10% des lots devaient être destinés à du locatif privé ou social.

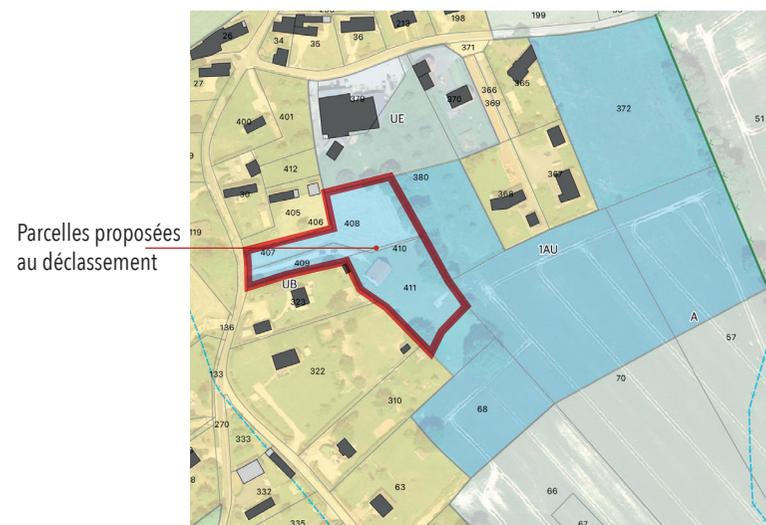
A l'issue de la modification du périmètre, la nouvelle surface de la zone 1AU est désormais de 2,5ha.

Elle prévoit :

- L'accueil d'environ 22 constructions soit une densité nette de 12 log/ha, densité minimale visée par le SCoT (en cours de révision) pour les communes de la taille de Plasnes. La densité brute s'élève quant à elle à 9 log/ha. Une augmentation par rapport au projet initial où la



ZONE 1AU ACTUELLE & SON OAP SUR LE CADASTRE EXISTANT À LA DATE D'APPROBATION DU PLU



PÉRIMÈTRE DE LA ZONE 1AU SUR CADASTRE ET PHOTO AÉRIENNE ACTUELS (2022)

densité brute pour la zone était de 7 log/ha. Cette évolution de la densité démontre l'effort de la commune en faveur de la limitation de la consommation foncière à l'échelle du territoire élargi (rappelons que la commune n'est pas desservie par l'assainissement collectif et que les terrains doivent être suffisants pour assurer la réalisation d'un système autonome) tout en permettant ainsi à une plus large part de la population de pouvoir acquérir/louer un logement sur Plasnes.

- L'obligation de réalisation du projet en deux tranches distinctes est supprimée. La zone étant désormais desservie par un seul accès, les deux tranches n'apparaissent plus pertinentes. De plus, la plupart des aménageurs intéressés par le site proposaient d'effectuer une seule opération, la zone étant trop petite pour être séparée en deux.
- Le pourcentage obligatoire (10%) de logements locatifs (privés ou sociaux) est également supprimé. En effet, la commune de Plasnes n'est pas une commune particulièrement attractive pour les bailleurs sociaux (absence de desserte en transport collectif, aucun commerce de proximité...) Quant au locatif privé, il est difficile de l'imposer dans le cadre d'un projet. La municipalité ne souhaite donc pas conserver ce point qui pourrait être bloquant. Bien que la nouvelle OAP appuiera toujours sur la volonté communale de diversification de l'offre de logements, il n'y aura plus d'obligations en ce sens.

Le dessin de l'OAP initiale prévoyait deux points de connexions à conserver pour une éventuelle extension de la zone à long terme. Or, au regard des évolutions actuelles de la législation (en particulier du ZAN - *Zéro Artificialisation Nette*) et des premières orientations du SCOT en cours de révision, il est probable que les capacités d'extension de la commune sur des terrain agricoles soient fortement limitées. La municipalité souhaiterait en outre privilégier des terrains plus proches du bourg. Ces accès à long terme ont donc été supprimés.

Enfin, le dessin de l'OAP est complètement revu pour assurer un retournement des véhicules à l'extrémité du site et pour donner un peu plus de consistance aux espaces publics afin d'assurer une zone agréable à vivre avec des espaces communs malgré la prédominance de l'habitat individuel.

La conservation et/ou la plantation de haies champêtres et d'arbres est maintenue et renforcée avec l'ajout de haies à conserver en limite Ouest du site et d'un arbre isolé à préserver qui pourra se situer sur la placette de retournement.

Le PADD fixait à 60, le nombre de logements accueillis sur la commune à horizon 2030. Si l'OAP de la zone 1AU du Gruchet mentionnait "un minimum de 19 lots", les justifications du potentiel de logements au sein du rapport de présentation mentionnaient quant à elles, un potentiel de 21 logements sur cette zone (p. 26 du RP de 2016).



NOUVELLE OAP PROPOSÉE POUR LE SITE

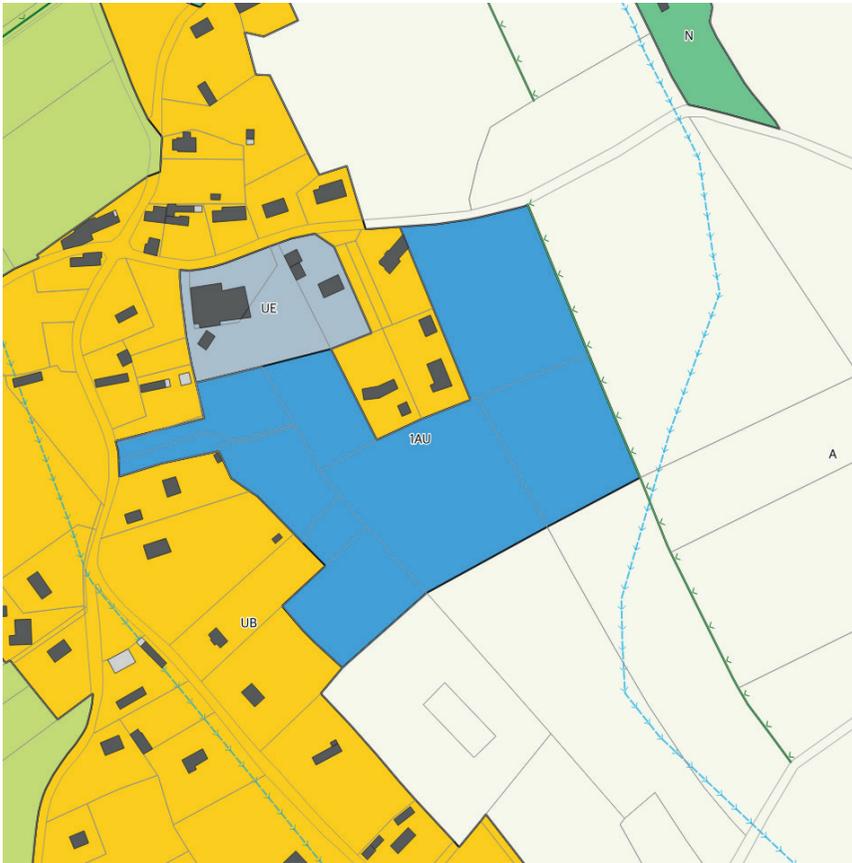


La présente modification n'emporte donc aucune incidence sur les objectifs de logements portés par le PLU de 2016 puisque ce sont 22 logements qui sont prévus en zone 1AU, plus 2 logements qui peuvent être considérés comme déjà réalisés (parcelles n°408 et 411 qui s'inscrivent désormais en zone UB). Au final ce sont 24 logements environ qui seront accueillis dans la zone au lieu de 21, ce qui reste cohérent avec les objectifs initiaux et qui va dans le sens de la densification des tissus bâtis.

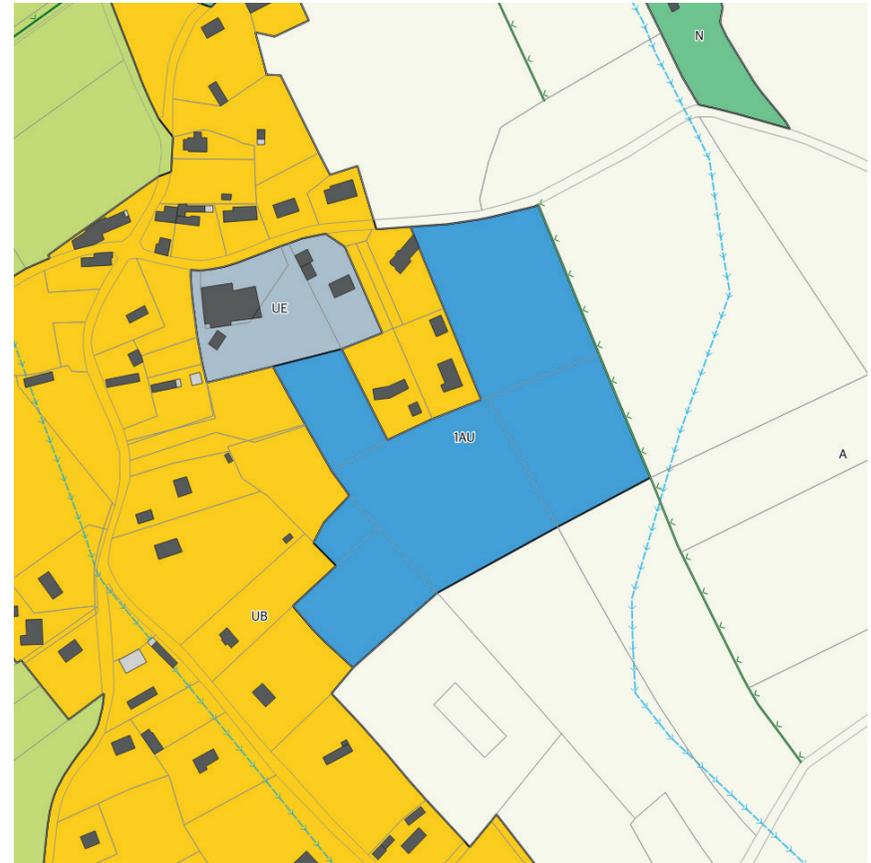
Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°2



Zonage APRES la modification n°2



Évolution du tableau des surfaces (Rapport de présentation)

La présente notice tient lieu d'annexe au rapport de présentation. Elle expose les différents points de la modification, les justifie, notamment au regard des justifications actuelles du PLU et pointe les évolutions portées aux différentes pièces actuellement en vigueur. Cependant, pour assurer une meilleure lecture des évolutions au fil du temps, certains éléments sont mis à jour comme notamment le tableau des surfaces.

La présente modification entraîne le reclassement de 0,5ha de zone 1AU en zone UB et une légère évolution du nombre de logements prévus dans la zone 1AU et dans la zone UB qui intègre la construction déjà réalisée et celle prévue.

Tableau des surfaces AVANT la modification n°2

Zone PLU	Surface (ha)	Logements constructibles	Zone ancien POS	Surface (ha)	Evolution des surfaces (ha)
UA	10,7	5	UA	31,9	-1,5
UB	17,1	17			
US	2,6	-	NB	72,4	-71,5
Nh	0,9	4			
UE	5,8	-	NAz	2,8	3,1
1AU	3,0	21	NAa	4,5	-1,5
2AU	1,9	13	NA	5,9	-4,1
A	907,4	-	NC	1030,9	-14,7
Ap	108,9	-			
N+Nf	560,0	-	ND	457,6	102,3
Total	1618,3	60	Total	1606	12,3

Tableau des surfaces APRES la modification n°2

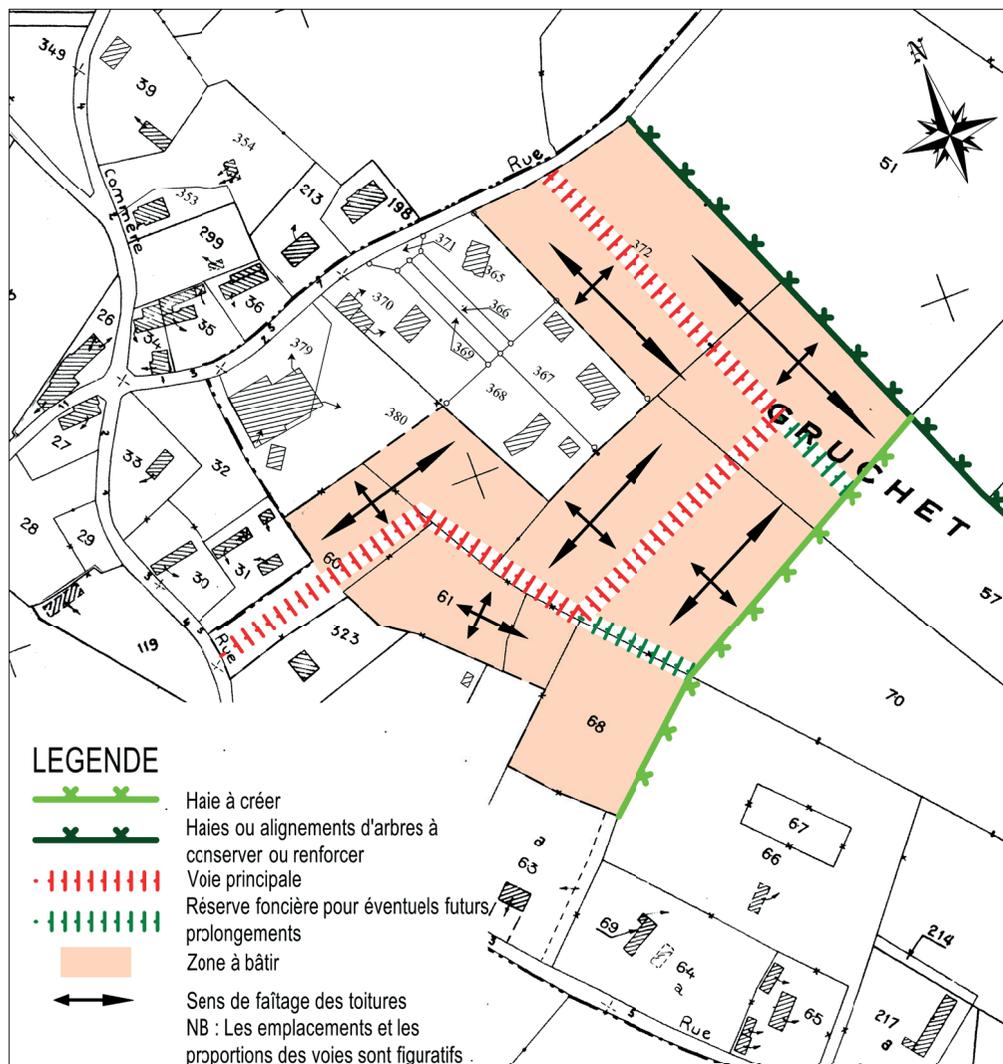
Zone PLU	Surface (ha)	Logements constructibles	Zone ancien POS	Surface (ha)	Evolution des surfaces (ha)
UA	10,7	5	UA	31,9	-1,0
UB	17,6	19			
US	2,6	-	NB	72,4	-71,5
Nh	0,9	4			
UE	5,8	-	NAz	2,8	3,1
1AU	2,5	22	NAa	4,5	-2,0
2AU	1,9	13	NA	5,9	-4,1
A	907,4	-	NC	1030,9	-14,7
Ap	108,9	-			
N+Nf	560,0	-	ND	457,6	102,3
Total	1618,3	63	Total	1606	12,3



Évolution de l'OAP

Évolution graphique

OAP graphique AVANT la modification n°2



OAP graphique APRES la modification n°2



- LEGENDE**
- Arbres isolés et alignements (haies) à conserver
 - Haie à créer
 - Aménagement paysager de l'entrée du site
 - Voirie à créer
 - Placette de retournement
 - Espace public polyvalent : stationnement visiteur, plantations, retournement et élargissement ponctuel de la voie ...
 - Secteurs d'implantation des constructions



Évolution rédactionnelle

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Texte de l'OAP AVANT/APRES la modification n°2

Zone 1AU du Gruchet

Situation	<p>* terrain situé à l'Est du bourg, actuellement en herbage dans sa partie Nord et cultivé dans le surplus. Présence de constructions à l'Ouest et au Sud.</p> <p>* abords : desserte à l'Ouest par la rue de la Forge et au Nord par la rue de Rôtes. Terrain séparé de la zone agricole à l'Est par une haie d'arbres de hautes tiges.</p>
Superficie	<p>* 3 ha 00 2,5ha environ ;</p>
Caractéristiques principales et enjeux	<p>* créer un quartier nouveau à l'image de ce qui s'est fait dans le Gruchet et qui s'intègre au reste du bourg ;</p>
Forme urbaine souhaitée	<p>* parcelles de petites tailles respectant le parcellaire du bourg ancien : le découpage devra permettre l'établissement d'au moins 19 lots à bâtir sur des parcelles n'excédant pas 1200m².</p> <p>* habitat de type pavillonnaire, pavillonnaire accolé, voire habitat groupé ;</p> <p>* au moins 10% des constructions devront être destinées à du locatif ou du locatif social ; Il est attendu une diversité de l'offre de logements afin de répondre à une pluralité de parcours résidentiels, en particulier ceux des jeunes (primo-accédants) et des seniors qui chercheraient à changer de logement (plus petit) tout en restant sur la commune.</p> <p>* orientation du bâti Sud/Sud-Est ; L'orientation du bâti devra privilégier la meilleure orientation afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal en particulier des pièces de vie.</p>
Intégration paysagère	<p>* créer une haie paysagère et bocagère le long du surplus agricole au Sud mais aussi en transition avec les habitations existantes au Nord et à l'Ouest ;</p> <p>* maintien des haies et arbres de haut jet classés au titre des éléments remarquables du paysage à l'Est, renforcement à prévoir par endroits ; maintien également de la haie présente en limite Nord-ouest ;</p> <p>* Préserver les végétaux existants au sein de la zone, en particulier l'arbre situé au Sud-ouest et repéré sur le schéma de l'OAP ;</p> <p>* Au sein du nouveau quartier, privilégier un traitement des limites par des haies bocagères basses en bordure de rue type "cottage" ;</p>

<p>Déplacements, transports, traitement de l'espace public</p>	<p>* voiries internes parallèles ou perpendiculaires à la grande haie, afin d'avoir un parcellaire naturellement orienté Sud/Sud-Est ;</p> <p>* L'accès à la zone se fera par la rue de Rôtes. La création de ce nouveau point d'entrées/sorties devra faire l'objet d'une attention particulière afin qu'il ne soit pas source de dangerosité. L'entrée de la zone devra être marquée et faire l'objet d'un traitement qualitatif, notamment par un aménagement paysager.</p> <p>* toutes les voies seront conçues La voie sera conçue pour accueillir piétons, deux roues et automobiles. Une voirie partagée devra être privilégiée avec des aménagements visant à réduire naturellement la circulation motorisée. Elle devra prévoir une aire de retournement à l'extrémité Ouest du site afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour (en particulier les véhicules de sécurité et de ramassage des déchets) aisément et en sécurité ;</p> <p>* Une attention particulière devra être portée au traitement des espaces publics afin qu'ils participent à la qualité du quartier et à l'ambiance du site. Des aménagements simples mais qualitatifs, paysagers et plantés sont attendus.</p> <p>* l'absorption des eaux pluviales sera assurée par des noues le long des voies ;</p> <p>* bandes de terrain à créer dans le prolongement des nouvelles voies et jusqu'au surplus agricole au Sud pour permettre d'éventuels prolongements futurs ;</p>
<p>Programmation</p>	<p>* l'opération devra être réalisée en deux tranches globalement équivalentes (9 lots minimum chacune), réalisables dans n'importe quel ordre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une à l'Ouest (accès sur la rue de la Forge) ; - une à l'Est (accès sur la rue de Rôtes) ; <p>* Environ 22 logements sont attendus dans la zone</p> <p>* Densité moyenne prévue : 12 log/ha (densité nette comprenant 25% de voirie et espaces paysager soit une densité brute d'environ 9 log/ha)</p> <p>Néanmoins l'ouverture de la seconde tranche devra être conditionnée à la réalisation d'au moins 75% de la première tranche et ne pourrait intervenir avant un délai minimum de 3 ans suite à l'achèvement de celle-ci.</p>



2 | PERMETTRE LA RÉALISATION D'UNE SALLE DES FÊTES EN ZONE US

Objet et justifications

L'actuelle salle des fêtes de la commune ne répond plus aux normes d'accueil du public. Bientôt, elle ne pourra plus être utilisée (avis de la commission de sécurité). La municipalité envisage donc la création d'une nouvelle salle (la réhabilitation étant pratiquement impossible), à proximité de celle actuelle et des terrains de football, au sein de la zone US définie au PLU et réservée à ce type d'équipements comme cela est rappelé dans le chapeau de la zone au règlement : " *Il s'agit de la zone urbaine centrale de la commune, réservée à l'implantation des équipements publics, notamment à vocations sportives.* "

Dans la formulation ci-dessus, on comprend bien qu'il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics où on trouve, parmi d'autres, des équipements sportifs. Or, dans les dispositions générales du règlement (art. 3) comme dans les justifications du rapport de présentation, il est inscrit que la zone US est réservée aux équipements publics à vocation sportive (p. 22 et 30 notamment). Il y a donc une véritable contradiction, en particulier au sein du règlement. L'article 2 de la zone US entretient quant à lui une forme d'ambiguïté avec une formulation sujette à interprétation : " *Seules sont admises les constructions et les aménagements liés aux équipements publics et d'infrastructure ayant trait aux activités sportives.* " On ne sait pas si ce sont d'une part " *les constructions et les aménagements liés aux équipements publics* " et d'autre part, et les infrastructures " *ayant trait aux activités sportives* " ou si l'ensemble doit avoir " *trait aux activités sportives.* "

Pourtant, la zone US a bien été délimitée en intégrant la salle des fêtes actuelle. La zone ne comporte donc pas seulement des équipements sportifs, comme indiqué dans le chapeau de zone du règlement.

Pour la commune, la zone US doit permettre la réalisation de tous les équipements publics et cela, pas seulement parce qu'elle a ce projet de nouvelle salle des fêtes, mais parce qu'elle dispose de peu de foncier en cœur de bourg et que, comme il est inscrit dans le PADD dans l'orientation 1 " *Lutter contre l'étalement urbain et réduire les émissions de gaz à effet de serre* ", la commune a pour objectif de " *Renforcer le centre bourg* ". Le rapport de présentation explique d'ailleurs que " *D'un point de vue social l'objectif est retrouver une organisation de type village traditionnel, avec un centre aggloméré autour des équipements publics - mairie, école, terrain de sport,...* "

Ainsi, il apparaîtrait incohérent de disperser les équipements publics et de consommer du foncier ailleurs tandis que la zone US dispose de capacités suffisantes pour accueillir d'autres équipements.

Afin de répondre à ces enjeux de renforcement du centre bourg et de l'offre en équipements, d'accessibilité des équipements, mais aussi dans une optique de réduction des déplacements motorisés, et de limitation de la consommation foncière, ajoutés à un besoin de clarification du règlement de la zone US, la municipalité décide de faire évoluer le règlement afin d'assurer que celle-ci puisse recevoir tout projet d'équipements publics et ainsi jouer son rôle de pôle de centralité.



Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

[...]

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

[...]

Zone U.S.

Cette zone est strictement réservée à l'implantation d'équipements publics ~~à vocation sportive~~.

ARTICLE US-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les constructions, **installations** et les aménagements liés aux équipements publics **à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction** ~~et d'infrastructure ayant trait aux activités sportives~~.



3 | RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2 ET CRÉATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4

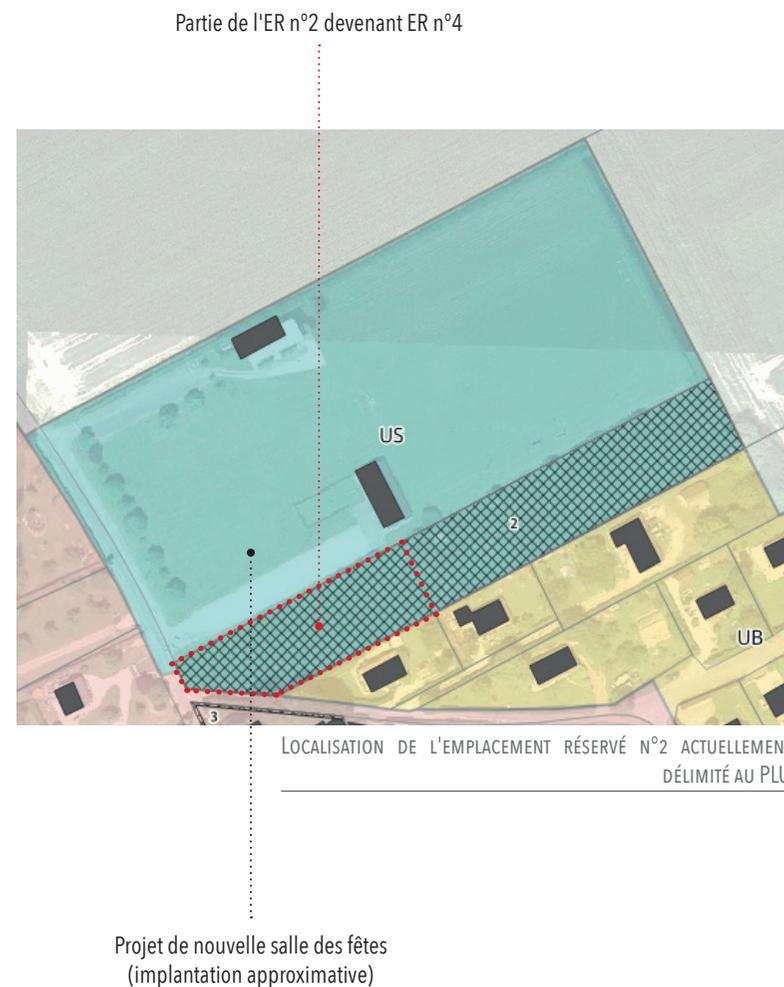
Objet & justifications

L'emplacement réservé n°2 était positionné en zone US, sur une longue parcelle d'environ 5 550m², avec pour destination : " Extension des installations sportives ".

A ce jour, la municipalité n'a que peu de projet en matière de création d'équipements sportifs. Elle réfléchit néanmoins à implanter un city stade, à proximité du terrain de football, justement dans l'espace aujourd'hui inscrit en emplacement réservé.

Par contre, le projet de nouvelle salle des fêtes évoqué au point précédent à révéler des besoins en matière de stationnement. La municipalité aimerait donc créer un véritable espace de stationnement, à la fois pour la nouvelle salle des fêtes mais qui pourra aussi servir aux équipements sportifs. Cette zone de stationnement pourrait logiquement se situer dans la partie ouest de l'actuel emplacement réservé n°2.

C'est pourquoi, l'emplacement réservé n°2 est réduit et l'emplacement réservé n°4 créé sur l'espace libéré.



Les évolutions portées au PLU

Évolution du tableau des ER

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont **barrés**.

La surface initialement inscrite dans le PLU de l'ER n°2 était erronée. En effet, la surface globale était de 5 550m² et non 5500m² comme indiqué dans le tableau. C'est pourquoi la surface totale évolue pour opérer cet ajustement.

Pour une meilleure compréhension des surfaces associées, elles sont toutes réécrites en mètres carrés (m²).

Tableau des ER AVANT/APRES la modification n°2

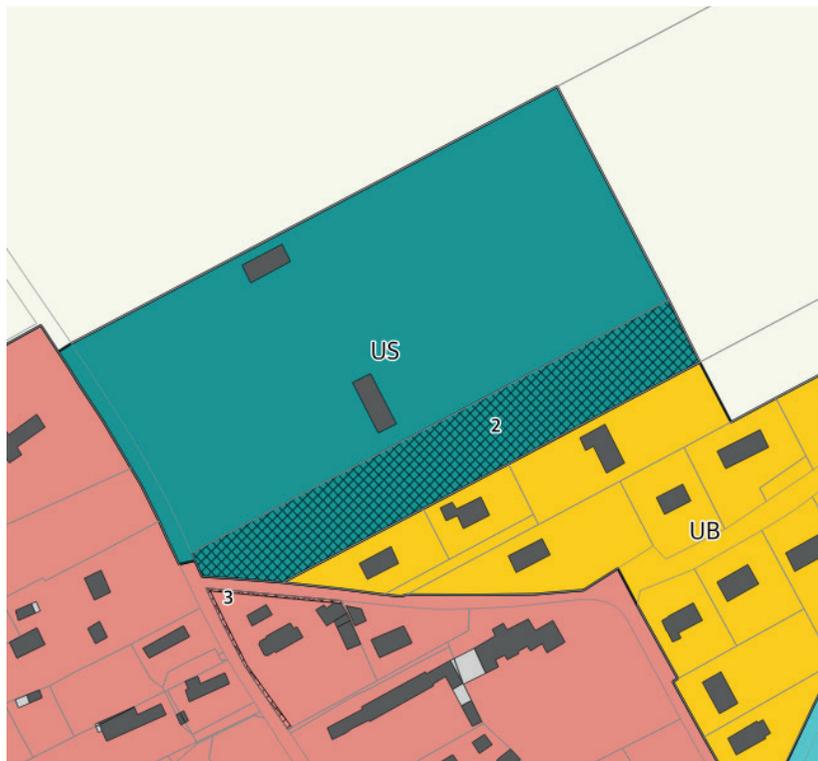
N° des Emplacements	Désignation de l'opération	Demande d'inscription	Parcelles touchées par la réserve	Surface
1	Extension du cimetière	Commune	Section AB n° 128	7 a 94 ca 794 m ²
2	Extension des installations sportives	Commune	Section ZI n°10	55 a 00 ca 3 366 m ²
3	Elargissement de la voirie	Commune	Section AB n°117	1 a 63 ca 163 m ²
4	Aménagement d'un parking paysager pour les équipements publics	Commune	Section ZI n°10	2 179 m ²

Total =	64 a 57 ca 6 502 m ²
---------	---



Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°2



Zonage APRES la modification n°2



4 | RECENSER LES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A & N

Objet & justifications

Dans son document actuel, la commune avait déjà mis en place les dispositions de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme qui stipule que :

" I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[...]"

Six bâtiments étaient repérés sur le document graphique sans autres informations complémentaires : aucune fiche individuelle de présentation du bâti, pas de justifications au rapport de présentation... Il apparaissait donc nécessaire de compléter le document.

Par ailleurs, plusieurs autres habitants s'étaient renseignés pour bénéficier de ces dispositions depuis la mise en œuvre du PLU. En effet, la commune de Plasnes se caractérise par une structure bâtie typique de la campagne normande composée d'un bourg et de nombreux hameaux disjoints bien que faiblement éloignés les uns des autres. Lors de l'élaboration du PLU, la plupart des hameaux ont été classés en zone N (naturelle) et le bâti isolé en zone A (agricole).

La municipalité a donc souhaité par le biais de la présente modification remettre à jour ce recensement des bâtiments situés en zone A et N et pouvant changer de destination. Pour elle, il s'agit par là de limiter la consommation foncière en permettant la création de logements ou activités dans le bâti existant mais aussi de valoriser le patrimoine bâti communal en permettant la remise en état et la mise en valeur de bâtiments traditionnels.

Par le biais de son bulletin municipal, la commune a donc lancé un appel à manifestation auprès de ses habitants. Des fiches de recensement ont été distribuées à ceux qui étaient intéressés puis chacune des fiches a fait l'objet d'une étude attentive complétée éventuellement par une visite de terrain.

Vingt demandes sont parvenues à la mairie.

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le conseil municipal de Plasnes ayant à cœur d'offrir une bonne qualité de vie aux habitants de notre commune et de pouvoir accueillir de nouvelles personnes, nous avons pris la décision de modifier le PLU actuellement en vigueur afin de pouvoir ouvrir dans les plus brefs délais des terrains à la construction dans la zone 1AU située rue de Rôtes, puis 2AU située rue du château. Nous avons également fait le choix de modifier la réglementation actuelle, dans les zones agricoles et naturelles délimitées par le PLU, il n'est pas possible de changer la destination d'un bâtiment (par exemple un bâtiment agricole vers de l'habitation) sauf si celui-ci a été préalablement repéré par le document. Si quelques bâtiments ont déjà été recensés lors de l'élaboration du PLU, d'autres pourraient bénéficier de ce dispositif. En effet, le recensement actuel n'est pas exhaustif et depuis la mise en place du PLU en 2016, certaines situations ont pu évoluer.

La commune a donc lancé une modification du PLU afin notamment d'intégrer un nouveau recensement des bâtiments, situés en zone agricole ou naturelle, susceptibles de changer de destination. Si vous êtes intéressés, nous vous proposons de vous manifester auprès de la mairie et d'y déposer une demande, photos à l'appui, du ou des bâtiment(s) concerné(s). Chaque demande sera ensuite analysée selon une liste de critères préalablement établie entre les services de l'État, le cabinet d'urbanisme et le conseil municipal. En particulier, le bâtiment ne devra pas être une ruine mais bien une construction couverte et close, et devra notamment avoir un intérêt architectural, patrimonial ou encore culturel pour le territoire. **Vous avez jusqu'au 15 juin 2022 pour soumettre vos demandes.**

Nous tenons à souligner le travail déjà effectué par les mandats municipaux précédents dans la réalisation du Plan Local d'Urbanisme. Ce type de document est appelé à évoluer selon les réglementations en vigueur au niveau national. Je me permets de porter à votre connaissance que parallèlement à la modification que la commune de Plasnes débute, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Intercom Bernay Terres de Normandie est également en cours de révision.

Monsieur le maire et l'ensemble des membres de la commission urbanisme restent à votre disposition pour répondre à l'ensemble de vos interrogations. Il est possible de demander un entretien individuel ou collectif auprès du secrétariat de la mairie ou directement auprès du maire au 06 30 05 53 27.

RECRUTEMENT ETE 2022

NOUS RECHERCHONS POUR LE MOIS DE JUILLET (11/07 AU 29/07) UNE EQUIPE D'ANIMATION H/F SERIEUSE, MOTIVEE ET DYNAMIQUE DANS NOTRE CENTRE DE LOISIRS SANS HEBERGEMENT A PLASNES ACCUEILLANT DES ENFANT DE 3 A 14 ANS.



- LIEU : ECOLE DE PLASNES
- MISSIONS : ETRE A L'ECOUTE, ANIMER, ETRE MOTIVÉ, AIMER LA NATURE ET ETRE SOURIRANT
- DIPLOMES : BAPA OU EQUIVALENT (H/F) OU STAGIAIRE

POUR POSTULER, ENVOYEZ VOTRE CV ET LETTRE DE MOTIVATION à l'adresse mail suivante : alexiahottot@yahoo.fr

ETS HORTICOLES A. RAMBERT
Entre Bernay et le Carrefour de Malbrouck

Tél. : 02 32 46 23 74

OUVERT TOUTE L'ANNÉE
Du lundi au samedi de 9 h à 12 h et de 14 h à 19 h

ETS HORTICOLES A. RAMBERT
À 1 km du Carrefour de Malbrouck, direction Bernay

13 RD 438 - 27300 PLASNES (sur RN13)



Les demandes ont été étudiées sur quatre critères :

- 1 | La valeur et/ou la qualité architecturale, culturelle ou patrimoniale en excluant les ruines et bâtiments ne présentant pas une surface suffisante (au moins 20m² au sol) et en portant une attention particulière à la présence de matériaux traditionnels.
- 2 | La présence des réseaux : eau potable, voirie/accès, défense incendie, réseau électrique, réseau de télécommunication. Pour rappel, la totalité du territoire communal est en assainissement individuel.
- 3 | La situation vis à vis de l'activité agricole. Ont été exclues les demandes au sein d'une exploitation encore en place ou à moins de 100m d'une activité agricole en exploitation.
- 4 | L'environnement global dans lequel s'intègre le bâtiment a également été étudié afin d'assurer que le changement de destination ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Ci-après sont présentées l'ensemble des demandes et l'avis définitif au regard des 4 critères énoncés précédemment.

Le code couleur mis en place pour faciliter la lecture de chacune des demandes est le suivant :

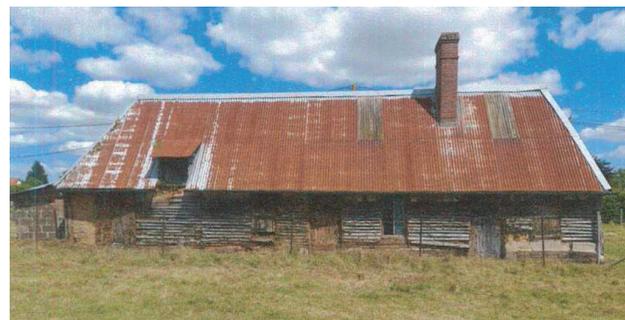
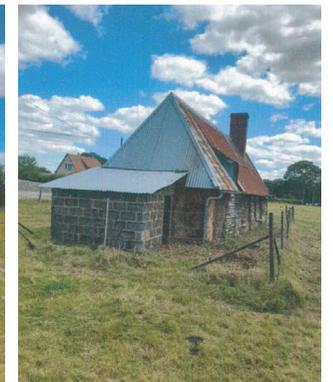
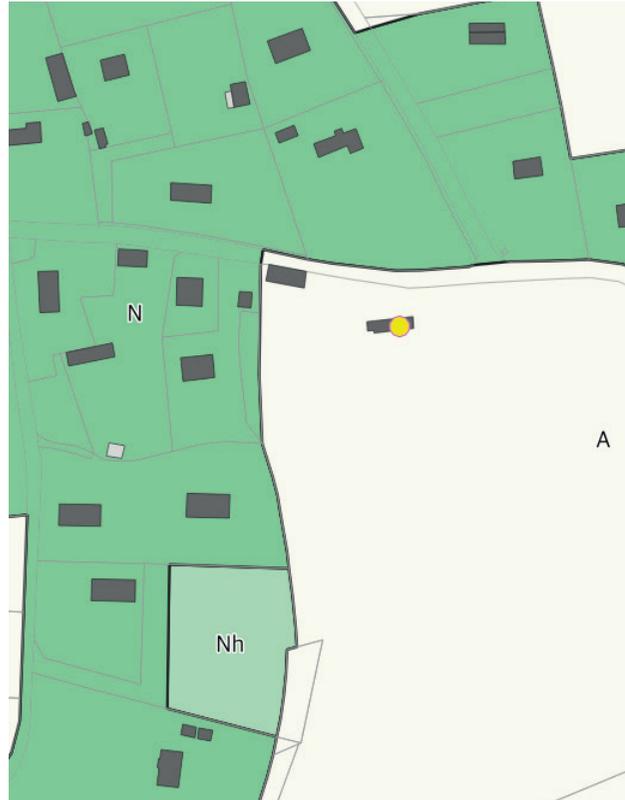
- Vert = le bâtiment répond complètement au critère
- Orange = le bâtiment répond partiellement au critère
- Rouge = le bâtiment ne répond pas au critère

La présence d'un des quatre critères en rouge donnait lieu à un avis défavorable. Les critères en orange ont fait l'objet d'un arbitrage au regard de l'ensemble des autres critères.

Rue des carrières	YD 0064	16x3 (48m ² au sol) R+c
-------------------	---------	---------------------------------------

Demande n°1

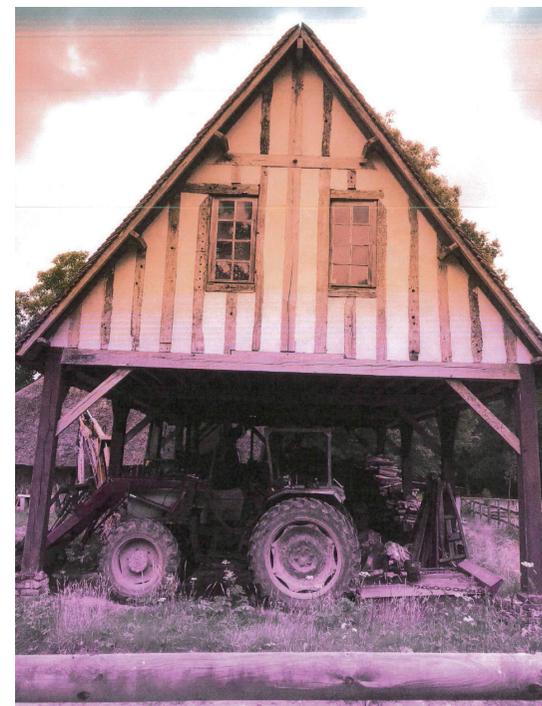
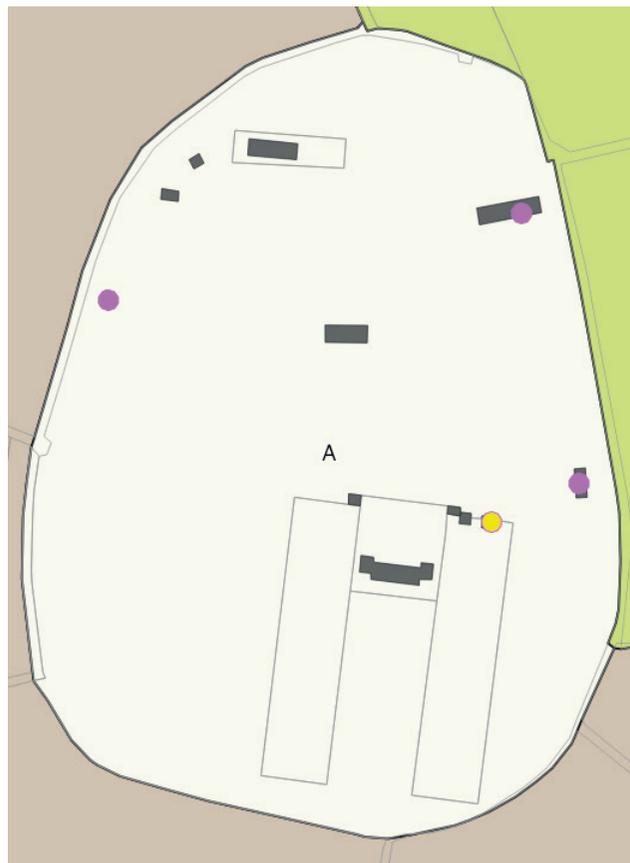
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	<p>+ : Présence de colombages et de murs en bauge (qualité variable), appentis en pierre, silhouette traditionnelle</p> <p>- : Toiture en tôle</p>
CRITERE 2 Réseaux	Desserte par l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	La réhabilitation de ce bâtiment ne pourra qu'améliorer la qualité paysagère du lieu
Autres commentaires	
AVIS	Favorable



6 allée des tilleuls	C 0039	6,5x12 (78m ² au sol) R+c
----------------------	--------	---

Demande n°2

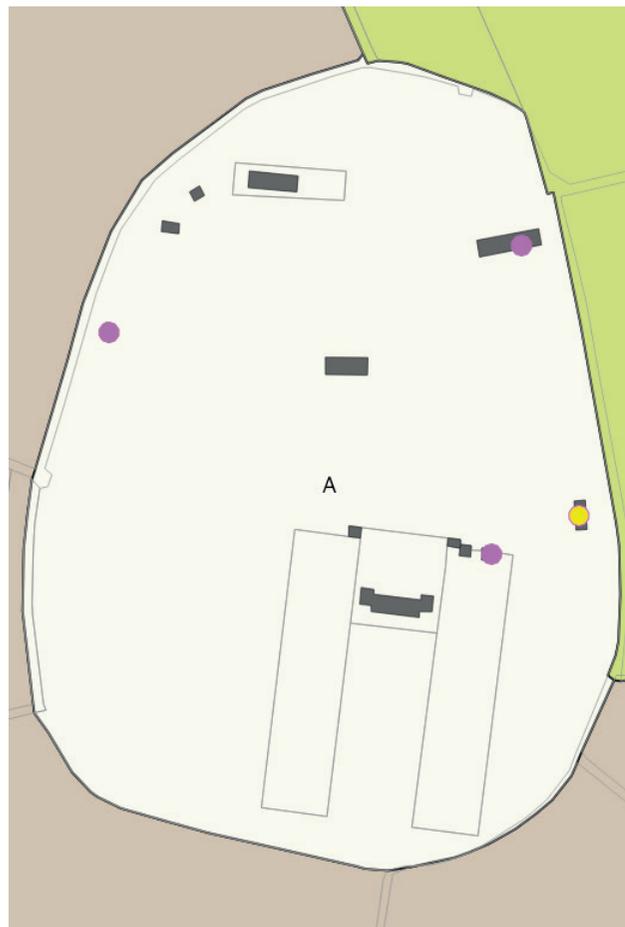
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		+ : Colombages. Toiture en tuile ancienne en bon état, escalier en bois. Dépendance historique du château. - : Pas de dalle, RDC non clos
CRITERE 2 Réseaux		Le bâtiment en lui-même n'est pas desservi mais l'ensemble des réseaux sont disponibles dans la propriété. Desserte incendie assurée par une mare à proximité.
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère		Bâtiment au sein d'une propriété formant un ensemble architectural et historique (château de Plasnes)
Autres commentaires		Bâtiment déjà repéré au PLU approuvé en 2016.
AVIS		Favorable



6 allée des tilleuls	C 0039	4x11 (44m ² au sol) Rez-de-chaussée
----------------------	--------	---

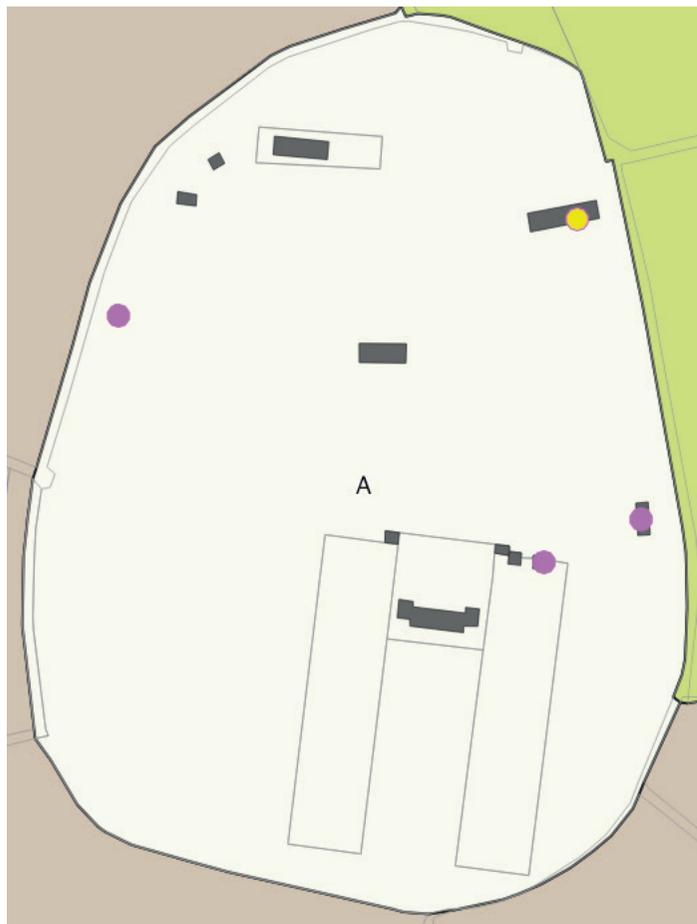
Demande n°3

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	<p>+ : Dépendance historique du château. Façades avec restes de murs en terre. Toit ardoise en bon état. Silhouette traditionnelle.</p> <p>- : Beaucoup de murs remplacés par des parpaings</p>
CRITERE 2 Réseaux	Le bâtiment en lui-même n'est pas desservi mais l'ensemble des réseaux sont disponibles dans la propriété. Desserte incendie assurée par une mare à proximité.
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	Bâtiment au sein d'une propriété formant un ensemble architectural et historique (château de Plasnes)
Autres commentaires	Bâtiment déjà repéré au PLU approuvé en 2016.
AVIS	Favorable



6 allée des tilleuls	C 0039	25,5x6 (153m ² au sol) R+c
----------------------	--------	--

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		+ : Dépendance historique du château. Soubassement en pierres + colombages, le tout en bon état général - : Toit en tôles
CRITERE 2 Réseaux		Le bâtiment en lui-même n'est pas desservi mais l'ensemble des réseaux sont disponibles dans la propriété. Desserte incendie assurée par une mare à proximité.
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère		Bâtiment au sein d'une propriété formant un ensemble architectural et historique (château de Plasnes)
Autres commentaires		Bâtiment déjà repéré au PLU approuvé en 2016.
AVIS		Favorable



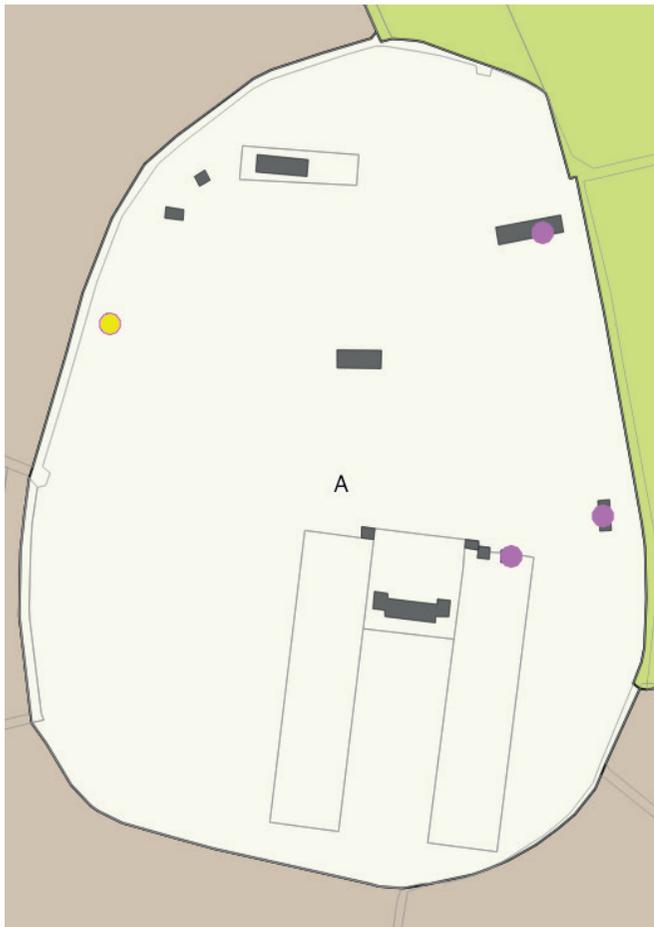
Demande n°4



6 allée des tilleuls	C 0039	5x6 (30m ² au sol) Rez de chaussée
----------------------	--------	--

Demande n°5

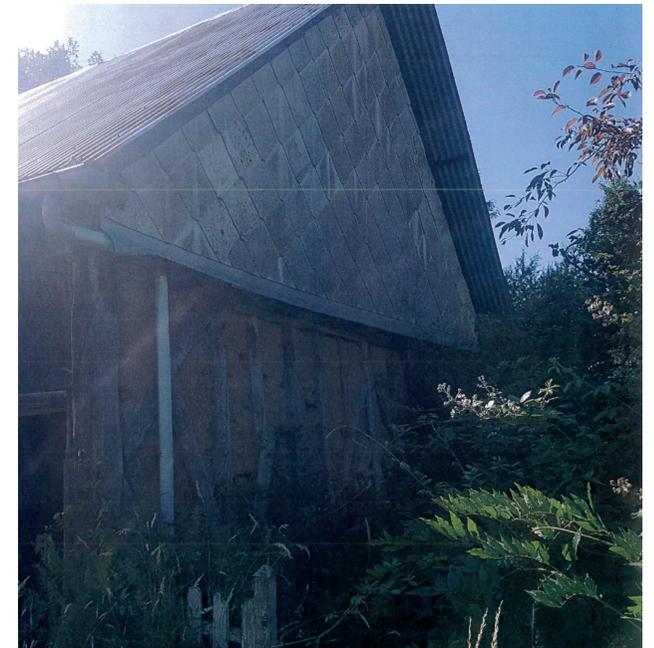
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		Aucune qualité architecturale. Abri chevaux : structure bois, close partiellement par des lattes de bois, couverture en tôle
CRITERE 2 Réseaux		Le bâtiment en lui-même n'est pas desservi mais l'ensemble des réseaux sont disponibles dans la propriété. Desserte incendie assurée par une mare à proximité.
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère		Bâtiment au sein d'une propriété formant un ensemble architectural et historique (château de Plasnes)
Autres commentaires		Bâtiment déjà repéré au PLU approuvé en 2016.
AVIS		Défavorable



17 rue du gruchet	ZH 165	37x8 (296m ² au sol) R+c
-------------------	--------	--

Demande n°6

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	<p>+ : murs à colombages, avec des pans en brique et silex.</p> <p>- : toiture tôle. L'ensemble est dans un état moyen voire dégradé</p>
CRITERE 2 Réseaux	Desserte par l'ensemble des réseaux (eau potable au droit du terrain)
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	Situation dans un hameau. Non visible depuis la route. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires	
AVIS	Favorable



Le loup pendu	ZH 325	14x9 (126m ² au sol) R+c
---------------	--------	--

Demande n°7

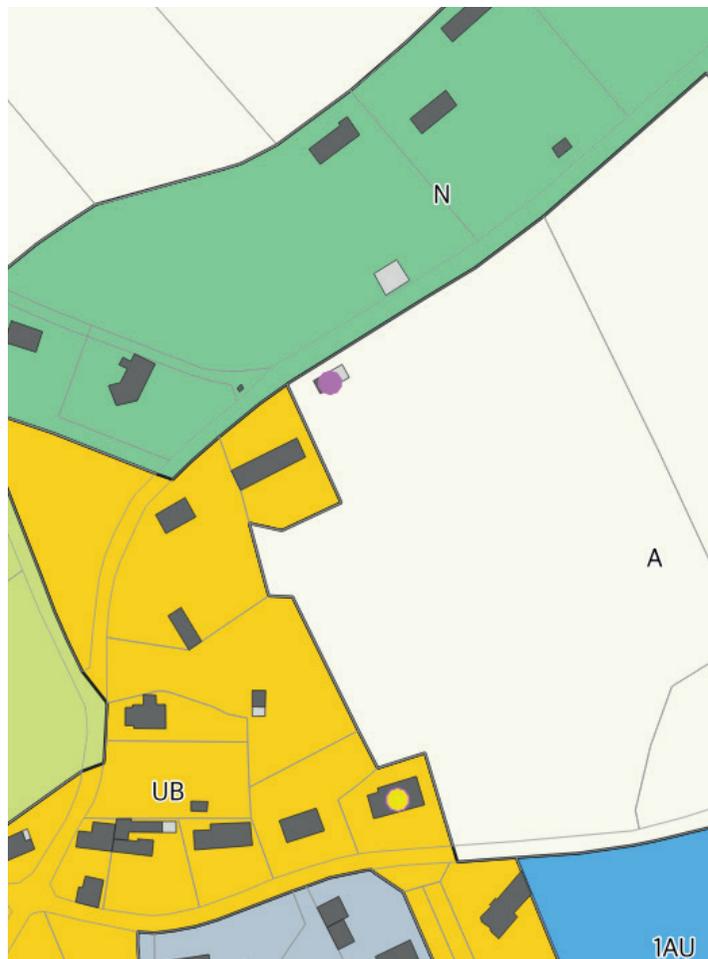
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		Aucune qualité architecturale. Toiture fibrociment. Murs en parpaings.
CRITERE 2 Réseaux		Desserte par l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment au sein d'une exploitation agricole en activité
CRITERE 4 Insertion paysagère		Situation dans un hameau et au sein d'une exploitation agricole. Accolé à d'autres bâtiments. Non visible depuis la route. Pas d'incidence sur la paysage.
Autres commentaires		
AVIS	Défavorable	



Rue de Rostes	ZH 198	13,7x6,7 (91m ² au sol) Rez-de-chaussée
---------------	--------	---

Demande n°8

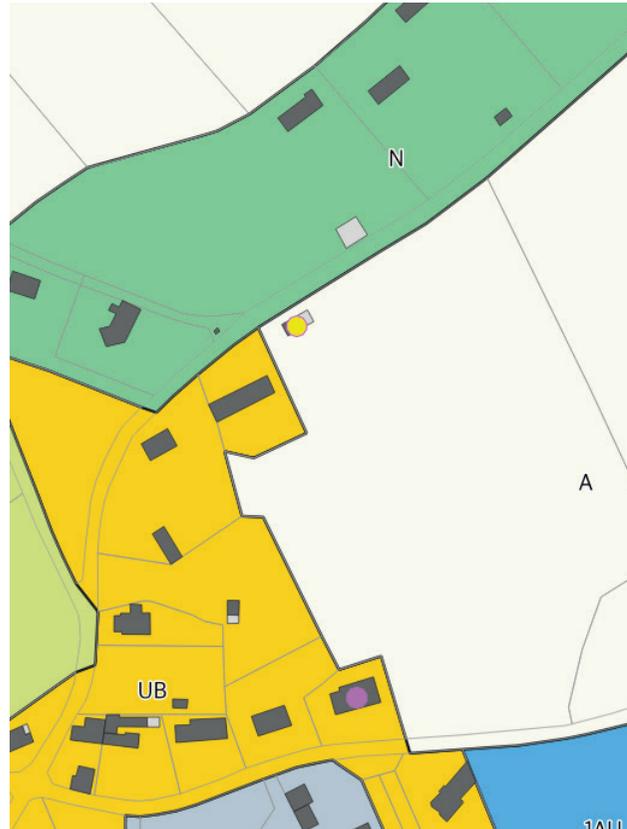
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	
CRITERE 2 Réseaux	
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	
CRITERE 4 Insertion paysagère	
Autres commentaires	Le bâtiment est classé en zone UB et n'entre donc pas dans les dispositions de l'article L151-11. Il peut déjà faire l'objet d'un changement de destination.
AVIS	//



Rue de la commère	ZH 199	5x10 (50m ² au sol) R+c
-------------------	--------	---------------------------------------

Demande n°9

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	<p>+ : une façade à colombages (entre colombages état dégradé)</p> <p>- : Toiture tôle et façades parpaings</p>
CRITERE 2 Réseaux	Pas de réseau d'eau potable disponible à ce jour. Le hameau fait déjà face à des problèmes de potabilité de l'eau.
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole.
CRITERE 4 Insertion paysagère	Situé à proximité d'autres bâtiments, sa réhabilitation ne nuirait pas au paysage. Néanmoins, sa position en bordure de voie n'est pas idéale non plus et n'apporte rien au paysage, ni à l'espace urbain.
Autres commentaires	
AVIS	Défavorable



2 rue de la vallée	ZI 61	14x5 (70m ² au sol) R+c
--------------------	-------	---------------------------------------

Demande n°10

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		Toiture en ardoises en bon état. Façades mélangeant colombages, briques et silex. Ensemble en bon état.
CRITERE 2 Réseaux		Desserte par l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment au sein d'une exploitation agricole en activité
CRITERE 4 Insertion paysagère		Situation au sein d'une exploitation agricole et d'un ensemble bâti et paysager cohérent. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires		
AVIS	Défavorable	



2 rue de la vallée	ZI 60	3x10 (30m ² au sol) Rez-de-chaussée
--------------------	-------	---

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		Toiture en ardoises en bon état. Façades mélangeant colombages, briques et silex. Ensemble en bon état.
CRITERE 2 Réseaux		Pas de desserte du bâtiment en lui-même mais présence des réseaux sur la propriété.
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment au sein d'une exploitation agricole en activité
CRITERE 4 Insertion paysagère		Situation au sein d'une exploitation agricole et d'un ensemble bâti et paysager cohérent. Pas d'incidence sur la paysage.
Autres commentaires		
AVIS	Défavorable	

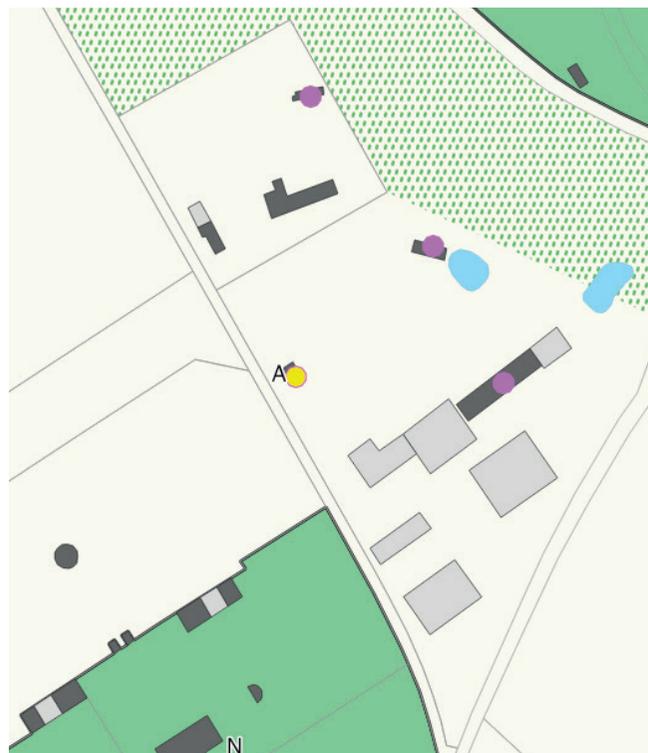


Demande n°11

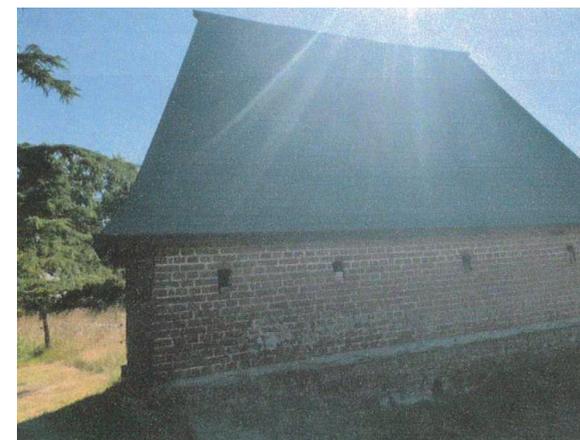


2 rue de la vallée	ZI 61	6x3 (18m ² au sol) Rez-de-chaussée
--------------------	-------	--

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		Toiture en ardoises en bon état. Façades mélangeant colombages, briques et silex. Ensemble en bon état. Bâtiment trop petit (18m ² au sol seulement)
CRITERE 2 Réseaux		Desserte par l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment au sein d'une exploitation agricole en activité
CRITERE 4 Insertion paysagère		Situation au sein d'une exploitation agricole et d'un ensemble bâti et paysager cohérent. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires		
AVIS	Défavorable	



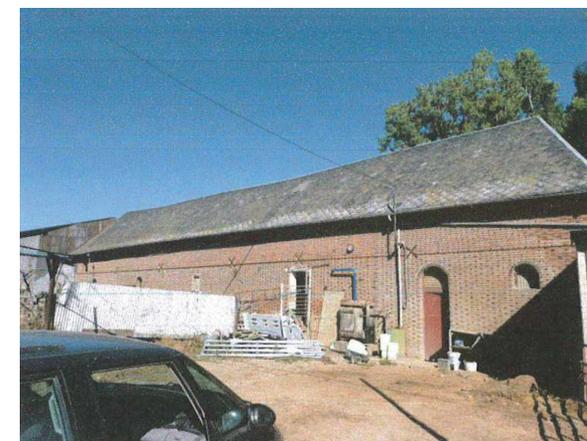
Demande n°12



2 rue de la vallée	ZI 61	6x3 (18m ² au sol) Rez-de-chaussée
--------------------	-------	--

Demande n°13

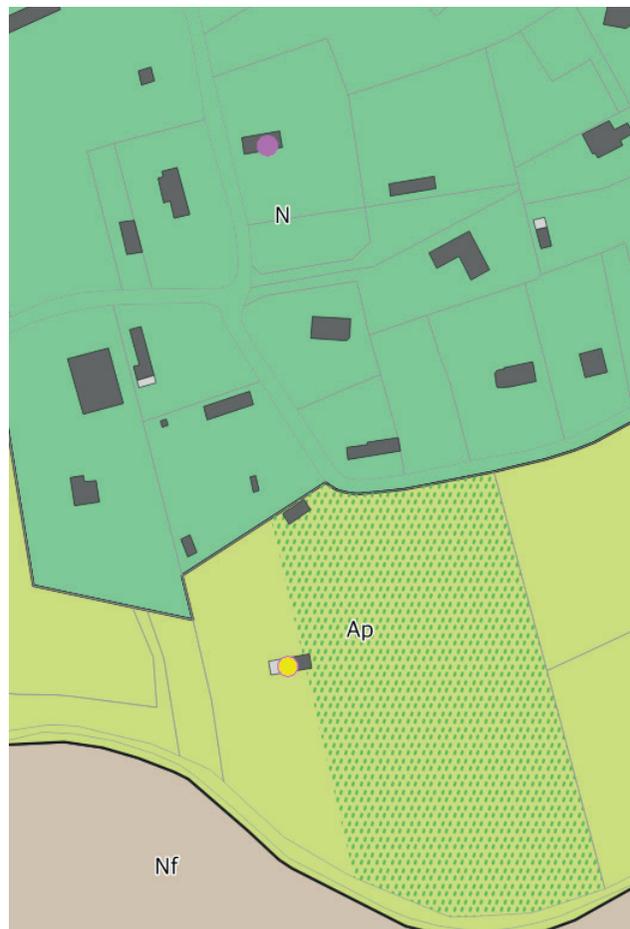
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		- : Toiture ardoise fibrociment + : Façades briques en bon état Architecture plus ordinaire et à la silhouette moins typique de la région.
CRITERE 2 Réseaux		Desserte par l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment au sein d'une exploitation agricole en activité
CRITERE 4 Insertion paysagère		Situation au sein d'une exploitation agricole et d'un ensemble bâti et paysager cohérent. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires		
AVIS	Défavorable	



3 rue de la Mitaterie	ZK 102	5,2x14,90 (77m ² au sol) R+c (22,5m ²)
-----------------------	--------	--

Demande n°14

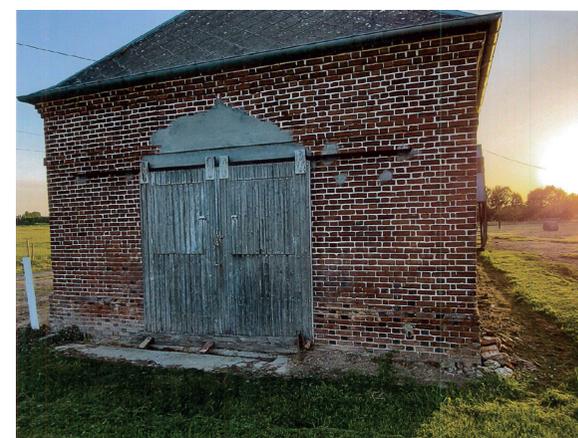
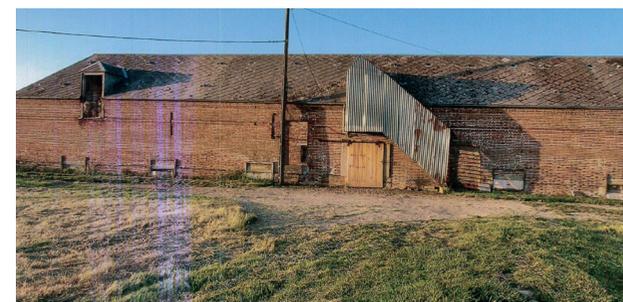
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	- : Toiture ardoises fibrociment. Etat dégradé des façades. Soubassement en parpaings + : Façade à colombages avec soubassement silex et briques. Silhouette traditionnelle
CRITERE 2 Réseaux	Réseaux au droit du terrain seulement (notamment eau potable) Voirie interne à aménager Desserte incendie ok
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	Situation dans un hameau. Bâtiment isolé et en recul. Non visible depuis la route. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires	
AVIS	Favorable



1 rue de la vallée	YD 15	35x6 (210m ² au sol) R+c
--------------------	-------	--

Demande n°15

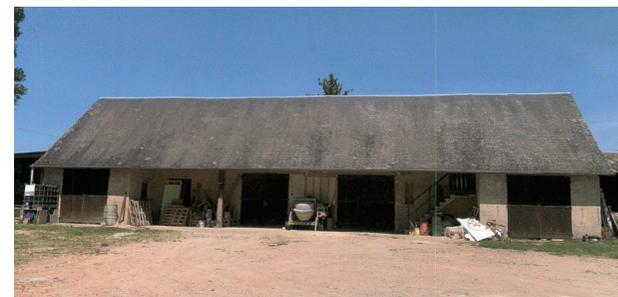
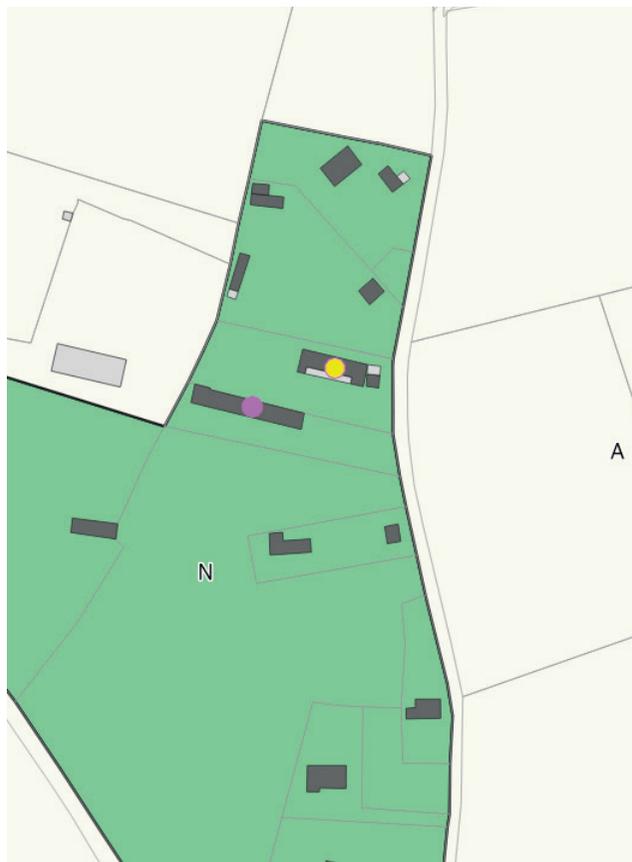
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	Toiture ardoises et façades briques. Architecture moins typique de la région mais ensemble en bon état.
CRITERE 2 Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	Bâtiment isolé mais bien intégré dans le paysage. S'intègre dans un ensemble architectural cohérent bien que dispersé. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires	Bâtiment déjà repéré au PLU approuvé en 2016.
AVIS	Favorable



7 chemin de la vannerie	35	35x8,5 (297,5m ² au sol) R+c
-------------------------	----	--

Demande n°16

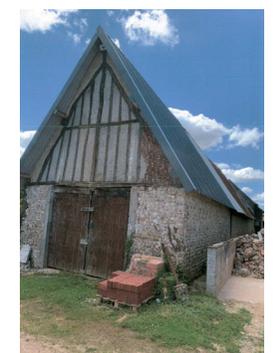
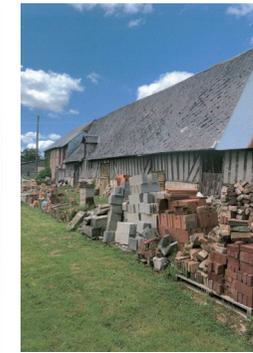
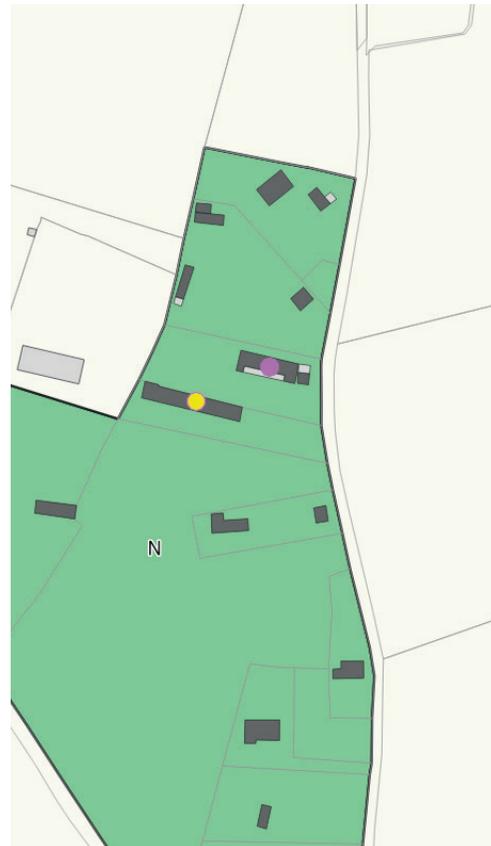
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		- : Toiture ardoises fibrociments. Façades en parpaings enduits. Qualité architecturale moyenne. + : Une façade à colombages avec soubassement silex
CRITERE 2 Réseaux		Présence de l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole		Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère		Bâtiment intégré dans un hameau. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires		
AVIS	Favorable	



7 chemin de la vannerie	116	35x8,5 (297,5m ² au sol) R+c
-------------------------	-----	--

Demande n°17

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	- : Toiture tôle et ardoises fibrociment en partie + : Toiture ardoise. Une façade à colombages avec soubassement silex. Façade briques et silex. Ensemble en bon état
CRITERE 2 Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	Bâtiment intégré dans un hameau. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires	
AVIS	Favorable



4 rue du genetey	ZK 322/325	14,5x3,70 (53m ² au sol) Rez-de-chaussée
------------------	------------	--

Demande n°18

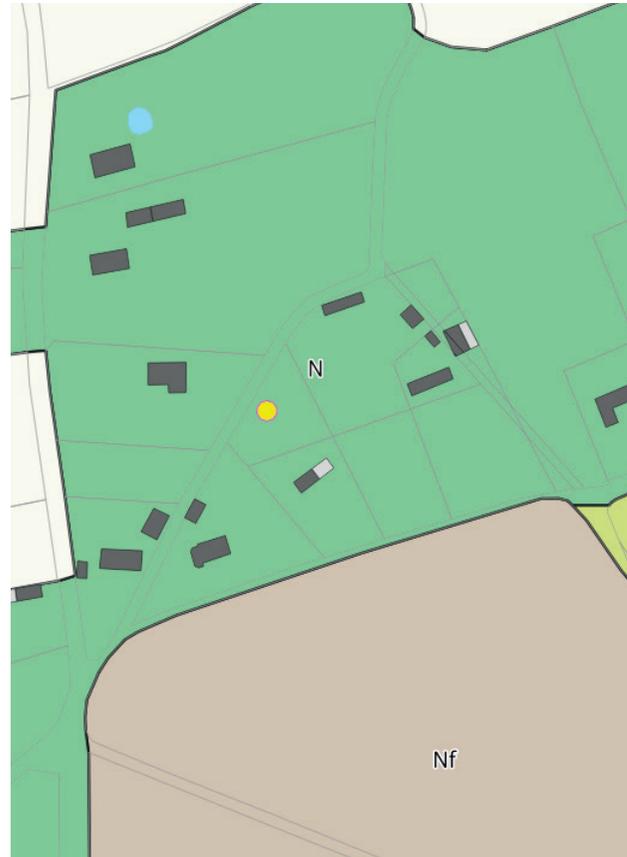
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	- : Toiture ardoise en partie écroulée + : Façade à colombages + façades briques et silex. Ancien pressoir.
CRITERE 2 Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	Bâtiment intégré dans un hameau. Présence forte du végétal sur les abords. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires	
AVIS	Favorable



28 rue de la mitaterie	ZK 210	19x5 (95m ² au sol) Rez-de-chaussée
------------------------	--------	---

Demande n°19

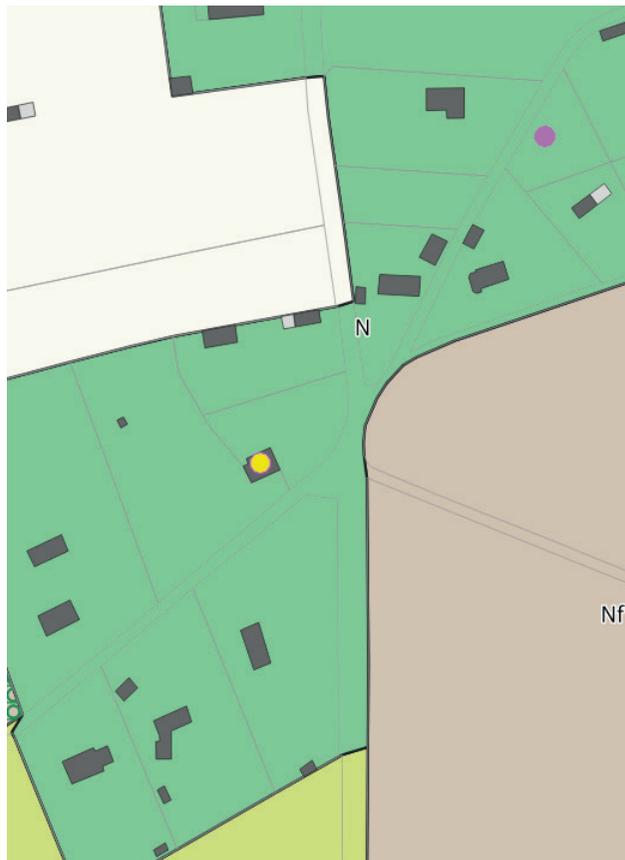
CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	- : Toiture tôle et fibrociment + : Façade à colombages avec silex en soubassement. Une façade bois (état dégradé). Ancien pressoir
CRITERE 2 Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux sauf défense incendie (prévue pour 2024)
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	Bâtiment intégré dans un hameau. Présence forte du végétal sur les abords. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires	
AVIS	Favorable



2 rue du bocage	ZK 330	12,2x9 (109m ² au sol) Rez-de-chaussée
-----------------	--------	--

Demande n°20

CRITERE 1 Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	<p>+ : Toiture ardoise. Façade à colombages. Reste de façade en brique et silex.</p> <p>- : Façade disparate avec présence de parpaings. Mauvais état général</p>
CRITERE 2 Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux
CRITERE 3 Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
CRITERE 4 Insertion paysagère	Bâtiment intégré dans un hameau. Ensemble architectural cohérent. Pas d'incidence sur le paysage.
Autres commentaires	
AVIS	Favorable



Le PLU de 2016 avait également inscrit un bâtiment qui n'a pas fait l'objet d'une demande lors du présent recensement.

Après avoir analysé le bâtiment en question, il s'est avéré qu'il s'agissait d'une construction située dans une exploitation agricole encore en activité et pour laquelle il n'y avait pas de projet de changement de destination à ce jour. Ce critère de la présence d'une activité agricole ayant conduit au refus de plusieurs demandes, ce bâtiment initialement recensé a donc été retiré de l'inventaire.

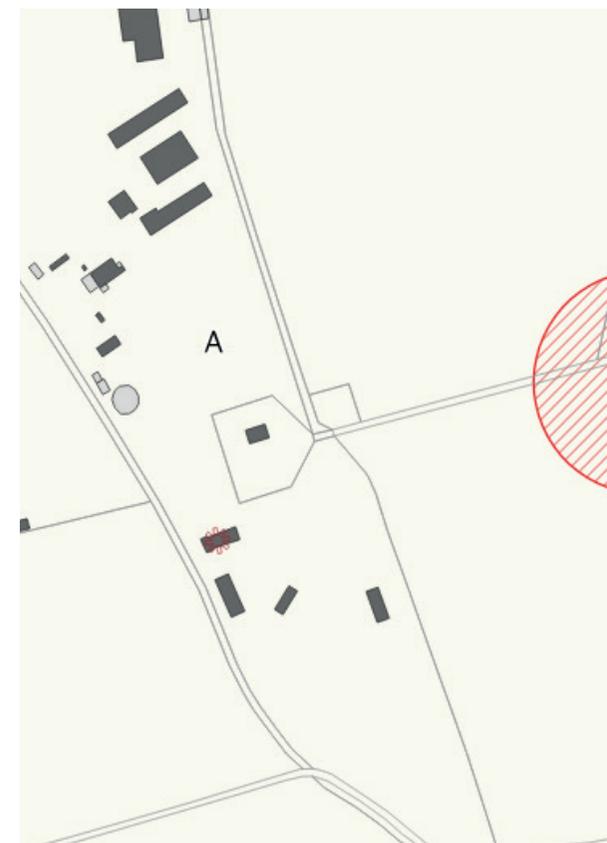
Sur les 20 demandes, douze bâtiments ont finalement été retenus et inscrits dans l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination. Celui-ci est annexé au règlement.

En ce qui concerne les destinations autorisées dans ces bâtiments, le règlement du PLU actuel autorisait le logement et l'artisanat. Cependant, la commune aimerait élargir les possibilités afin de maximiser les possibilités de réhabilitation de ces bâtiments et éventuellement dynamiser son territoire. Ainsi, elle ajoute le commerce et le bureau comme destinations possibles. En effet, certains de ces bâtiments pourraient accueillir un point de vente de produits locaux par exemple ou pourquoi pas des services à la personne ou encore des professions libérales notamment médicales et paramédicales.

Pour permettre l'accueil éventuel de ces nouvelles destinations mais aussi pour celles déjà permises, le règlement est renforcé par l'ajout de plusieurs conditions pour encadrer ces évolutions et assurer qu'elles se réalisent dans de bonnes conditions et sans bouleversement du fonctionnement et de l'environnement actuels des sites. En particulier, ils ne doivent pas entraîner de besoins supplémentaires en matière de desserte, c'est-à-dire aussi bien en termes de voiries que de réseaux, ils ne doivent pas non plus générer de risques et de nuisances pour le voisinage ou porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique, et ils doivent être compatibles avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent, tant du point de vue de l'activité en elle-même, que de l'insertion paysagère.

A noter que l'une des constructions recensées est inscrite en secteur Ap (demande n°14), secteur agricole protégé n'autorisant aucune nouvelle construction. Or, il s'agit bien là de permettre la réhabilitation d'une construction existante sans autoriser les nouvelles constructions. Le présent inventaire n'est donc pas en contradiction avec les dispositions originelles du PLU et ne remet pas en cause la protection de la zone Ap. Qu'il s'agisse d'une zone classée comme protégée ou non, il s'agit avant tout de préserver et de conserver le patrimoine de la commune et d'éviter que ces bâtiments deviennent des ruines. Le règlement est donc modifié en conséquence pour que la règle s'applique en zone A et en secteur Ap.

Enfin, sur l'impact de ces nouvelles dispositions sur les perspectives démographiques communales, celui-ci devrait être limité. En effet, seulement une douzaine de bâtiments ont été recensés comme pouvant changer de destination, notamment vers le logement. La plupart des demandes qui ont été remontées à la mairie vise à la création de gîtes, soit de l'habitat temporaire. De plus le règlement ouvre le changement de destination à d'autres possibilités : commerce, bureau et artisanat notamment.



LOCALISATION DU BÂTIMENT INITIALEMENT RECENSÉ COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN 2016 ET EXCLU PAR LE PRÉSENT INVENTAIRE

Il a donc été considéré que ces constructions ne pouvaient être vues comme une production de nouveaux logements permanents et constituer un potentiel fiable pour la mairie au regard de ces besoins, notamment de remplissage des effectifs scolaires. Ainsi, il a été choisi de ne pas modifier les perspectives démographiques initiales qui portent sur l'urbanisation des zones AU et sur le comblement de dents creuses en zone UA et UB. Ces bâtiments viendront en renforcement de ces dernières s'ils devaient accueillir des logements permanents. Ce qui est primordial pour la collectivité, c'est de limiter la consommation foncière et de participer à son échelle aux enjeux de sobriété foncière. Or ici, ces bâtiments sont déjà existants et ne sont donc pas consommateurs de nouveaux terrains. De plus, le faible nombre de bâtiments recensés n'engendre pas de risque éventuel de saturation des équipements publics (école, équipements sportifs).

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

Création d'une nouvelle annexe :

" Annexe 3 : Inventaire des bâtiments situés en zone A & N pouvant changer de destination. "

L'ensemble des fiches des douze bâtiments retenus est annexé au règlement.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en dehors du secteur Ap :

2.1 Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole.

2.2 Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 100m des installations nécessitant une surveillance.

2.3 Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

2.4 L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge, etc).

~~2.5 Le changement de destination vers l'habitation et l'artisanat des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés au règlement graphique, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.~~



[...]

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap :

2.13 Le changement de destination vers l'habitation, **le commerce, le bureau** et l'artisanat des bâtiments **ayant fait l'objet d'un inventaire situé en annexe 3 et d'intérêt architectural ou patrimonial** repérés au règlement graphique, sous réserve :

- de ne pas nuire à **compromettre** l'activité agricole;
- **de ne pas entraîner de besoins supplémentaires en matière de desserte, qu'il s'agisse de la voirie ou des réseaux,**
- **de ne pas générer de risques ou de nuisances (sonores, olfactives...) pour le voisinage,**
- **de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la santé publique,**
- **de ne pas porter atteinte au paysage**
- **et d'être compatible avec l'environnement dans lequel s'inscrit le bâtiment, aussi bien du point de vue de la destination choisie que de l'insertion paysagère.**

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

2.1 Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements collectifs d'infrastructures.

2.2 L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

2.3 Le changement de destination vers l'habitation, **le commerce, le bureau ou l'artisanat des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ayant fait l'objet d'un inventaire situé en annexe 3 et repérés au règlement graphique :**

- **de ne pas entraîner de besoins supplémentaires en matière de desserte, qu'il s'agisse de la voirie ou des réseaux,**
- **de ne pas générer de risques ou de nuisances (sonores, olfactives...) pour le voisinage,**
- **de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la santé publique,**
- **de ne pas porter atteinte au paysage**
- **et d'être compatible avec l'environnement dans lequel s'inscrit le bâtiment, aussi bien du point de vue de la destination choisie que de l'insertion paysagère.**

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions applicables à l'ensemble des constructions :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleurs des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les bâtiments remarquables doivent être préservés, notamment ceux repérés comme pouvant changer de destination en application de l'article L123-3-1 (Nouv. Art. L151-11 2°) du code de l'urbanisme. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation est autorisée, et sous réserve que cela ne nuise pas à l'activité agricole. Sauf **justifications techniques**, elle **devra valoriser et conserver les matériaux et techniques de construction traditionnels présents. Dans la mesure du possible, se réalisera en employant des matériaux et techniques** identiques devront être utilisés lors de la rénovation. **Toutefois, une intervention contemporaine ponctuelle pourra être autorisée si elle permet une mise en valeur du bâtiment et des éléments traditionnels présents.** Les murs de clôtures ne pourront être modifiés que pour la création d'accès. Les bâtiments concernés sont repérés sur le règlement graphique. Aucune démolition ne sera admise.

[...]

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les bâtiments remarquables doivent être préservés, notamment ceux repérés comme pouvant changer de destination en application de l'article L123-3-1 (Nouv. Art. L151-11 2°) du code de l'urbanisme. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation est autorisée, sous réserve que cela ne nuise pas à l'environnement naturel. Sauf justifications techniques, elle devra valoriser et conserver les matériaux et techniques de construction traditionnels présents. Dans la mesure du possible, des matériaux et techniques identiques devront être utilisés lors de la rénovation. Toutefois, une intervention contemporaine ponctuelle pourra être autorisée si elle permet une mise en valeur du bâtiment et des éléments traditionnels présents. Les murs de clôtures ne pourront être modifiés que pour la création d'accès. Les bâtiments concernés sont repérés sur le règlement graphique. Aucune démolition ne sera admise.



Évolution du zonage

Tous les bâtiments recensés comme pouvant changer de destination sont repérés sur le document graphique par une étoile rouge et assorti d'un numéro renvoyant à la fiche présente en annexe 3 sur règlement écrit.

Zonage AVANT la modification n°2



Zonage APRES la modification n°2



5 | PERMETTRE LES ACTIVITÉS ANNEXES À L'ACTIVITÉ AGRICOLE (DIVERSIFICATION) AU SEIN DES BÂTIMENTS EXISTANTS SUR L'EXPLOITATION

Objet et justifications

Lors de l'appel à manifestation pour le recensement des bâtiments pouvant changer de destination (voir point précédent), plusieurs demandes provenaient d'exploitants agricoles (notamment demande n°7, demandes n°10 à 13).

Or l'un des critères de sélection des bâtiments autorisés à changer de destination était qu'ils ne soient pas situés dans une exploitation agricole en activité ou à moins de 100m d'une exploitation agricole en activité. En effet, il s'agissait pour la commune de trouver un équilibre entre la valorisation du patrimoine et la limitation des contraintes pour les activités agricoles.

Le règlement actuel du PLU permet déjà de changer la destination des constructions existantes mais uniquement pour des activités d'accueil et de services touristiques ou pour des activités qui se trouveraient être dans le prolongement direct de l'acte de production de l'exploitation agricole en place.

Or, comme pour le point précédent, la municipalité souhaite être moins restrictive et autoriser plus généralement les activités annexes (ou secondaires) à l'exploitation agricole. En effet, au-delà des activités directement liées à la production de l'exploitation ou au tourisme, d'autres activités pourraient trouver leur place dans les bâtiments existants : location de locaux pour des activités autres que touristiques comme des bureaux, des services à la personne ou des professions libérales, cela pourrait être aussi une activité de transformation, autre que celle de l'exploitation, comme par exemple une micro-brasserie ou encore un point de vente de produits locaux qui ne soient pas exclusivement issus de l'exploitation, c'est-à-dire un commerce. Il s'agit de permettre aux exploitants de diversifier leurs sources de revenus tout en valorisant leur patrimoine bâti.

Néanmoins, si les possibilités offertes précédemment par le règlement permettaient la construction neuve et/ou les extensions, il s'agit là de simplement valoriser le bâti existant. La volonté n'est pas de multiplier les nouvelles constructions dans les espace agricoles, quand bien même cela resterait à proximité des installations existantes. Ces activités, qui peuvent donc être de l'artisanat, du commerce ou du bureau, seront uniquement autorisées dans le cadre d'un changement de destination. Le règlement met également en place des conditions afin que ces éventuelles activités ne nuisent pas à l'activité agricole et restent compatibles avec l'environnement.



Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°2

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en dehors du secteur Ap :

2.1 Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole.

2.2 Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 100m des installations nécessitant une surveillance.

2.3 Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

2.4 L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge, etc).

2.5 Le changement de destination des constructions existantes vers l'artisanat, le commerce ou le bureau à condition qu'il s'agisse d'activités annexes (ou secondaires) à l'exploitation agricole principale et :

- **de ne pas compromettre l'activité agricole,**
- **de ne pas entraîner de besoins supplémentaires en matière de desserte, qu'il s'agisse de la voirie ou des réseaux,**
- **de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la santé publique,**
- **et d'être compatible avec l'environnement dans lequel s'inscrit le bâtiment, aussi bien du point de vue de la destination choisie que de l'insertion paysagère.**

[...]

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Sur le territoire de la commune de Plasnes, les documents supra-communaux qui s'appliquent sont :

- Gestion de l'eau :
 - SDAGE Seine Normandie,
 - SAGE Risle-Charentonne,
- Aménagement du territoire :
 - SCOT de l'Intercom Bernay Terres de Normandie (ex-SCoT du Pays Risle-Charentonne), actuellement en cours de révision,
 - SRADDET de la Région Normandie,
- Environnement :
 - SRCE Haute-Normandie,
 - PCAET de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

Les évolutions portées par la présente modification ne sont pas de nature à générer une incompatibilité avec les documents supra-communaux cités ci-dessus.

Le point n°1 sur l'évolution de la zone 1AU acte une situation existante (terrains détachés de la zone préalablement à l'approbation du PLU). La surface de la zone AU est donc réduite mais maintient le nombre de logements prévus ayant ainsi pour effet d'augmenter la densité au sein de la zone. Cette évolution permet au document d'être désormais compatible avec les dispositions du SCOT actuel alors qu'auparavant il ne l'était pas puisque celui-ci demandait une densité minimale de 12 log/ha tandis que le projet proposait une densité de moins de 10 log/ha. De plus, il n'y a pas de nouvelle consommation foncière associée à la présente modification, celle-ci est donc compatible avec le SCOT (lequel était déjà en vigueur lors de l'approbation du PLU) ainsi qu'avec le SRADDET. Les dispositions en termes d'intégration paysagère et de qualité des espaces communs sont renforcées afin de préserver les qualités du site. Les règles concernant la gestion des eaux au sein du futur projet d'aménagement (gestion à la parcelle), la limitation de l'imperméabilisation des sols (25% des unités foncières à maintenir en espace de pleine terre) restent inchangées et donc compatibles avec le SDAGE et le SAGE tout comme le SCOT et le SRADDET.

Le point n°2 qui concerne l'évolution du règlement de la zone US afin de permettre l'accueil de tout équipement public vise également à permettre la densification d'un site existant, classé en zone U et pouvant encore être largement optimisé. Il répond donc aux objectifs de limitation de la consommation foncière et d'optimisation des tissu existants portés par le SCOT comme le SRADDET. En renforçant cette polarité communale et en regroupant les équipements publics, la commune



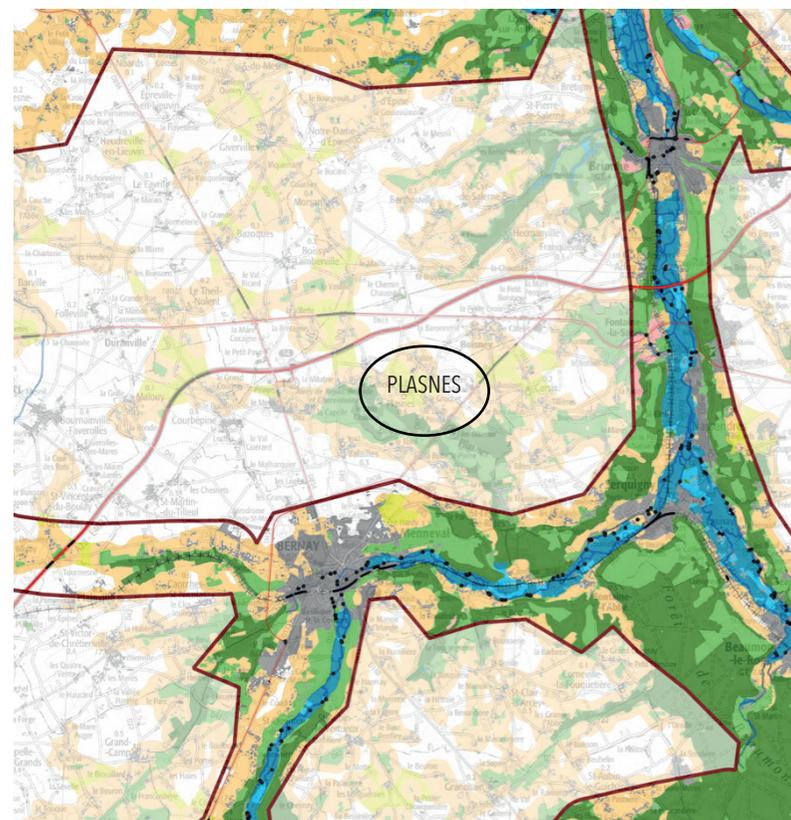
souhaite aussi minimiser les déplacements motorisés ce qui permettra de répondre aux objectifs du PCAET comme du SCOT et du SRADDET. Cette évolution est donc compatible avec les documents supra-communaux.

Il en va de même pour le point n°3 qui consiste en une évolution de la destination d'un emplacement réservé dans la même zone US, là aussi pour renforcer le pôle d'équipements publics.

Les points 4 et 5 visent à permettre la valorisation du patrimoine bâti communal. Cette évolution n'emporte pas de consommation foncière puisque seuls les bâtiments existants peuvent évoluer. Douze bâtiments sont recensés en zone A et N comme pouvant changer de destination, notamment vers le logement. La plupart des demandes qui ont été remontées à la mairie vise à la création de gîtes, soit de l'habitat temporaire. De plus le règlement ouvre le changement de destination à d'autres possibilités : commerce, bureau et artisanat notamment. Il a donc été considéré que ces constructions ne pouvaient être vues comme une production de nouveaux logements et constituer un potentiel fiable pour la mairie au regard de ces besoins, notamment de remplissage des effectifs scolaires. Ainsi, ils ne modifient pas les perspectives démographiques initiales et viendront en renforcement de ces dernières s'ils devaient accueillir des logements permanents. Le faible nombre de bâtiments recensés n'engendre pas de risque éventuel de saturation des équipements publics (école, équipements sportifs). Il n'y a donc pas d'incompatibilité ni en matière de gestion du territoire, ni en matière de gestion des eaux, ni en matière de préservation de l'environnement. Au contraire, il s'agit de valoriser le patrimoine normand, l'identité architecturale et culturelle et d'améliorer le paysage en permettant la remise en valeur de bâtiments qui seraient sinon sans doute abandonnés. Le règlement a cependant mis en œuvre des dispositions afin d'assurer que ces changements de destination soient compatibles avec l'environnement naturel aussi bien qu'agricole. En effet, les habitations de tiers ne sont pas autorisées dans les exploitations en place mais seulement les activités annexes ou complémentaires à l'activité agricole afin de ne pas créer de gêne pour l'activité première et historique du territoire. L'un des critères de choix pour le changement de destination étant également la présence des réseaux, en particulier la bonne desserte en eau potable, cette évolution n'impactera que faiblement le territoire en matière de gestion des ressources et de fonctionnement. Le règlement impose d'ailleurs que le changement de destination ou l'accueil des activités annexes aux activités agricoles dans les bâtiments des exploitations en zone A, n'engendre pas de besoins de renforcement de réseau.

Enfin, aucune des évolutions portées par la présente modification pourraient entraîner des incidences sur la biodiversité. La commune de Plasnes ne se situe pas dans une zone de corridor écologique notamment au regard du SRCE (voir ci-contre) et la plupart des évolutions se font soit dans le bâti existant (sans nouvelle construction) soit dans des zones déjà classées en U ou AU par le PLU.

L'accueil d'activités et/ou logements dans des constructions aujourd'hui agricole ou sans fonctionnalité pourra augmenter les déplacements motorisés et donc les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance aux énergies fossiles mais au regard du faible nombre de bâtiments recensés cela restera marginal.



Enjeux régionaux et interrégionaux

- Continuités à rendre fonctionnelles en priorité
- ↔ Continuités interrégionales
- Obstacles à l'écoulement

Limites administratives

- Arrondissement de Bernay

EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DU SRCE POUR L'ARRONDISSEMENT DE BERNAY

Source : SRCE Normandie

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur l'activité agricole

Le projet de modification n°2 n'emporte pas d'incidences négatives sur l'activité agricole.

Il n'y a aucune consommation agricole engendrée par le projet.

Les changements de destination des bâtiments existants pour des tiers n'ont été autorisés qu'en dehors des exploitations en activité ou dans un rayon de plus de 100m de celles-ci. Au sein des exploitations, les changements de destination autorisés doivent être pour des activités annexes (secondaires) à l'activité agricole initiale et le règlement précise que ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole présente. Cette nouvelle possibilité ouverte par le règlement doit permettre aux exploitants de pouvoir diversifier leurs activités et leurs sources de rémunération.

Sur les déplacements, l'air et l'énergie

Le projet de modification n°2 n'emporte pas d'incidences négatives sur les déplacements, l'air et l'énergie.

Les évolutions de la zone AU se font dans le prolongement des objectifs pris par le PLU initial. Les nouveaux logements qui seront créés dans cette zone devront appliquer les dispositions de la RE2020 et seront donc plus performants du point de vue énergétique.

La rénovation des constructions dans le cadre des changements de destination autorisés par la présente modification devrait également permettre d'améliorer les performances de ces bâtiments.

La commune de Plasnes se caractérise par un tissu urbain distendu et dispersé caractéristique des campagnes normandes, les déplacements se font donc principalement en voiture et en l'absence de commerces de proximité, les habitants du territoire sont très dépendants de la voiture et donc des énergies fossiles. Cependant, en cherchant à densifier le centre bourg et à créer une véritable polarité en regroupant les équipements publics sur une même zone, la municipalité cherche à palier ou du moins à minimiser ces déplacements motorisés. C'est pourquoi, les points n° 2 et 3 de la présente modification devraient avoir une incidence positive sur cette thématique. En permettant les activités artisanales, commerciales et de bureau pour les changements de destination des bâtiments repérés en zone A et N, la commune cherche également à dynamiser son économie locale afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants et ainsi également limiter les déplacements motorisés vers les communes voisines.



Sur l'utilisation économe de l'espace

Il n'y a aucune consommation d'espace liée à la présente modification et donc aucune incidence négative. Au contraire, le projet vise à densifier les espaces existants ou prévus, comme au sein de la zone 1AU à vocation de logements où la densité initialement prévue a été rehaussée (densité brute initiale de 7log/ha désormais à 9log/ha avec une densité nette de 12 log/ha), ou de la zone US à vocation d'équipements publics.

Les autres modifications portent sur une évolution du bâti existant sans consommation foncière nouvelle associée. En encourageant la reprise de bâtiments existants, qu'il s'agisse de bâtiments dans les exploitations agricoles ou non, la commune travaille plutôt à une limitation de la consommation d'espace et à l'optimisation des espaces déjà artificialisés.

Sur le fonctionnement communal

Il n'y a aucune incidence sur le fonctionnement communal. Les évolutions permettent au contraire de renforcer les polarités existantes (point n°2 et 3).

Sur la ressource en eau

Les incidences sur la ressource en eau sont pratiquement identiques à celles initialement prévues par le PLU.

Sur la zone AU comme sur la zone US, il n'y a pas de modification des dispositions réglementaires initialement prévues : gestion des eaux pluviales obligatoire à la parcelle, maintien d'au minimum 25% de pleine terre, assainissement autonome à prévoir... La zone AU bien que réduite conserve le nombre de nouveaux logements prévus et le changement de zonage permet deux logements supplémentaires en zone UB. Dans la zone US, le changement de règlement vise principalement à permettre la reconstruction d'une salle des fêtes déjà existante.

Pour le reste, il s'agit de bâtiments déjà existants et les dispositions actuelles du PLU continueront de s'appliquer. A noter que la présence et la suffisance des réseaux, notamment de l'eau potable, était un des conditions pour autoriser le changement de destination des constructions en zone A et N. Les incidences de cette évolution sur le réseau actuel devraient donc être limitées si ce n'est une éventuelle pression supplémentaire qu'il est difficile de quantifier à ce jour sans connaître les éventuels projets qui pourraient être réalisés dans ces bâtiments. Cependant, le nombre de constructions autorisées à changer de destination reste marginal puisqu'il y en a seulement douze. Le règlement impose d'ailleurs que le changement de destination n'engendre pas de besoins de renforcement de réseau. Cette même disposition est inscrite pour l'accueil des activités annexes aux

activités agricoles dans les bâtiments des exploitations en zone A. Les incidences sur la ressource en eau devraient donc être limitées.

Quant à la gestion des eaux pluviales, les dispositions mises en œuvre dans le PLU actuel restent inchangées.

Sur les risques et nuisances

La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires. Les dispositions relatives aux risques naturels (ruissellement, cavités) restent inchangées et assurent la prise en compte de ceux-ci au sein du document d'urbanisme.

Les bâtiments pouvant changer de destination recensés se situent en dehors des secteurs affectés par le bruit.

Le règlement précise en outre que dans le cadre des changements de destination, les nouvelles occupations ne doivent pas être sources de risques ou nuisances pour le voisinage.

En ce qui concerne l'accueil des équipements publics quels qu'ils soient dans la zone US, cela permettra justement de regrouper les équipements au sein d'une seule zone, laquelle reste suffisamment éloignée des habitations pour limiter les nuisances générées par certaines activités (sports, salle des fêtes...). Des nuisances potentielles qui ont par ailleurs un caractère temporaire lié à l'utilisation des équipements.

Sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques

Il n'y a aucune incidence s'agissant majoritairement de modifications qui concernent des milieux déjà urbanisés ou à urbaniser n'ayant pas été repérés comme milieux sensibles protégés ou comme corridors écologiques. Les nouvelles dispositions réglementaires ne remettent pas en cause les protections édictées au sein du règlement au regard des milieux sensibles ou à vocation écologique.

En zone A et N, les évolutions ne portent que sur des éléments déjà bâtis. En effet, le règlement permet désormais un changement de destinations pour une douzaine de constructions. Ces constructions demeurent néanmoins en dehors des espaces les plus sensibles de la commune, lesquels sont classés en secteur Nf, comme le bois de Plasnes, recensé comme réservoirs de biodiversité et corridor boisé ainsi qu'en ZNIEFF.

Cependant comme détaillé dans le chapitre précédent, la commune de Plasnes ne se situe pas dans une zone écologique sensible.



Sur le patrimoine architectural et urbain

Les évolutions engagées par la modification devraient avoir des incidences positives pour le territoire.

L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N doit justement permettre de valoriser le patrimoine bâti local et l'architecture normande. Faut de pouvoir évoluer et sans fonctionnalités désormais, ces bâtiments seraient voués à devenir des ruines. En permettant leur changement de destination, la commune offre aux propriétaires la possibilité de leur donner une seconde vie et de les valoriser. Les bâtiments ont été choisis notamment sur le critère patrimonial, architectural et/ou culturel en privilégiant notamment les bâtiments aux matériaux traditionnels. Le règlement précise en parallèle que ces matériaux doivent être conservés et remis en valeur dans le cadre d'une réhabilitation.

Dans la même idée, la poursuite des possibilités offertes aux exploitations agricoles (développement d'activités annexes à l'activité agricole) dans les bâtiments existants participent également à la mise en valeur du patrimoine architectural local et à la limitation de la consommation foncière.

Sur les paysages

Comme évoqué ci-dessus, les modifications répondent à une volonté de préserver le paysage et ses caractères identitaires. En permettant la revalorisation des bâtiments traditionnels de la campagne normande, le PLU contribuera à l'amélioration des paysages et à la conservation des ambiances historiques.

Les nouvelles dispositions de l'OAP de la zone 1AU du Gruchet renforcent les exigences en matière de plantations des abords afin d'assurer et d'accompagner l'intégration de la future zone dans le paysage.

Toutes ces évolutions emportent donc des incidences positives sur les paysages de la commune.

+ 2. Procédure



DÉCISION DU MAIRE

DÉPARTEMENT

MAIRIE
DE
PLASNES

27300

Tél. : 02 32 43 21 14
mairie.plasnes@wanadoo.fr

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME Arrêté n° 20-10-22

Nous, Guillaume BOULAYE, Maire de la Commune de PLASNES (Eure),

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-37 à L.153-41 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 28 juin 2016, modifié le 07 juin 2017 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 18 mars 2022 autorisant le maire à prescrire la modification n°2 du PLU ;

CONSIDÉRANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de :

- Redéfinir le périmètre de la zone 1AU du Gruchet et de revoir ses orientations d'aménagement,
- Réduire l'emplacement réservé n°2,
- Permettre la réalisation d'une salle des fêtes en zone US,
- Créer un nouvel emplacement réservé pour réaliser les aménagements attenants à la nouvelle salle des fêtes,
- Recenser les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N,
- Permettre les activités annexes à l'activité agricole (diversification) au sein des bâtiments existants sur l'exploitation.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

DÉPARTEMENT

MAIRIE
DE
PLASNES

27300

Tél. : 02 32 43 21 14
mairie.plasnes@wanadoo.fr

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 :

La procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de PLASNES est prescrite.

Article 2 :

Le projet de modification porte sur :

- Redéfinir le périmètre de la zone 1AU du Gruchet et de revoir ses orientations d'aménagement,
- Réduire l'emplacement réservé n°2,
- Permettre la réalisation d'une salle des fêtes en zone US,
- Créer un nouvel emplacement réservé pour réaliser les aménagements attenants à la nouvelle salle des fêtes,
- Recenser les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N,
- Permettre les activités annexes à l'activité agricole (diversification) au sein des bâtiments existants sur l'exploitation.

Article 3 :

Un bureau d'études d'urbanisme « Mosaïque Urbaine » sera chargé de la réalisation de la modification n° 2 du PLU ;

Article 4 :

Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 5 :

La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

DÉPARTEMENT

MAIRIE
DE
PLASNES



27300

Tél. : 02 32 43 21 14
mairie.plasnes@wanadoo.fr

Article 6 :

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 7 :

A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 8 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153- 20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de PLASNES pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait à Plasnes, le 20 octobre 2022

Le Maire,

Guillaume BOULAYE



AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme délibéré
après examen au cas par cas « ad hoc »
Modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Plasnes (27)**

N° MRAe 2023-4775

**Avis conforme
rendu en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33
du code de l'urbanisme**

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie,
qui en a délibéré collégalement le 16 mars 2023, en présence de
Marie-Claire Bozonnet, Edith Châtelais, Noël Jouteur et Sophie Raous**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis conforme,

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4 et 16 ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 19 novembre 2020, du 11 mars 2021, du 5 mai 2022 et du 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Plasnes, approuvé le 28 juin 2016 et modifié le 7 juin 2017 ;

Vu l'arrêté municipal n° 20-10-22 du 20 octobre 2022 prescrivant la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Plasnes (27) ;

Vu la demande d'avis conforme, enregistrée sous le n° 2023-4775, relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Plasnes (27), reçue du maire le 1er février 2023 ;

Considérant que les objectifs de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plasnes (27) consistent à :

- redéfinir les périmètres des zones UB et 1AU du Gruchet ;
- permettre la réalisation d'une salle des fêtes en zone US ;
- réduire l'emplacement réservé n° 2 et créer, pour la même surface, un nouvel emplacement réservé n° 4 pour réaliser les stationnements attenants à la future salle des fêtes ;
- recenser les bâtiments situés en zones A et N pouvant changer de destination ;
- permettre des activités annexes à l'activité agricole (diversification) au sein des bâtiments déjà existants sur des exploitations agricoles ;

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-4775 en date du 16 mars 2023
Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Plasnes (27)

2/4

Considérant que la modification n° 2 du PLU se traduira par :

- un reclassement de 0,5 hectare de la zone 1AU vers la zone UB pour tenir compte de la construction déjà réalisée et de celle prévue sur la zone UB et de la définition d'un nouveau schéma d'orientation sur la zone AU ;
- des modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin notamment de permettre une augmentation de la densité actuellement prévue par le PLU en vigueur, au sein de la zone 1AU ; la densité de cette zone s'établira désormais à 12 logements par hectare conformément au schéma de cohérence territoriale de la communauté de communes Intercom Bernay Terres de Normandie en cours de révision, conduisant à la construction possible de 22 logements sur la zone 1AU ;
- la révision du règlement écrit de la zone US afin de constituer un pôle d'équipements publics sur cette zone et de permettre la construction d'une nouvelle salle des fêtes (l'exploitation de la salle existante ne pouvant se poursuivre – avis de la commission de sécurité – et sa réhabilitation étant difficilement envisageable selon la collectivité) ;
- la réduction de moitié de l'actuel emplacement réservé n° 2 et la création d'un nouvel emplacement réservé (n° 4) attenant à la salle des fêtes ; la surface totale des emplacements réservés restant inchangée ;
- l'identification, après consultation de la population, de douze bâtiments situés en zones A et N pouvant changer de destination afin de permettre, en plus des destinations déjà admises (artisanat, logement), une possible destination commerciale (commerce de détail, activités libérales, bureau), après prise en compte de leur valeur architecturale, de la présence des réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication, des voies de desserte et d'accès en termes de défense extérieure contre l'incendie, de leur situation au regard de l'activité agricole et de leur insertion paysagère ;
- une modification du règlement écrit de la zone A pour les actuels bâtiments situés sur les exploitations agricoles de manière à y autoriser des activités annexes à l'activité agricole (artisanat, commerce de détail, activités libérales, bureau) ;

Considérant l'absence de modification des surfaces des zones agricole et naturelle, l'évolution de la densification des logements en zone 1AU, l'attention portée aux réseaux existants particulièrement en ce qui concerne la voirie et la ressource en eau, et plus généralement la prise en compte des enjeux environnementaux notamment paysagers et patrimoniaux, par le projet de modification n° 2 du PLU ;

Rend l'avis qui suit :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des éléments portés à la connaissance de la MRAe à la date du présent avis, la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Plasnes (27) n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale,

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Plasnes (27) rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie).

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-4775 en date du 16 mars 2023
Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Plasnes (27)
3/4

Fait à Rouen, le 16 mars 2023

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,
Pour la présidente empêchée et par délégation,

Le membre permanent,

Signé

Marie-Claire BOZONNET

Avis conforme délibéré de la MRAe Normandie n° 2023-4775 en date du 16 mars 2023
Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Plasnes (27)
4/4

