



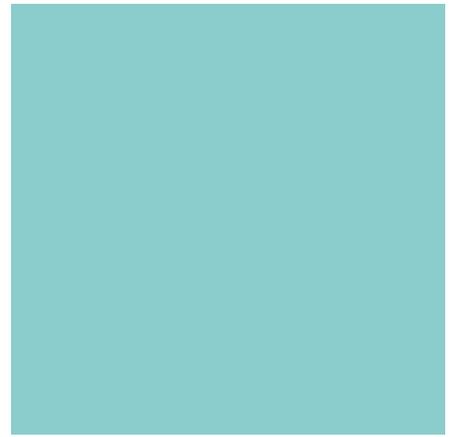
Mosaïque Urbaine



Commune de  
**PLASNES**  
DÉPARTEMENT DE L'EURE

# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2



Modification  
n°2

*// Note synthétique  
de présentation  
(résumé)*



Dossier d'enquête  
publique

Mars 2023



# PRÉAMBULE

## Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de Plasnes

Monsieur le Maire - Guillaume BOULAYE

6 rue de la Mairie  
27 300 PLASNES

## Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du PLU engagée par la commune de Plasnes et qui 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.

## Concertation avec le public

Dans le cadre d'une modification non soumise à évaluation environnementale, la concertation est facultative. La présente modification n'a pas fait l'objet d'une concertation particulière. Néanmoins, il a été fait mention de cette modification dans le bulletin municipal de Mai 2022, invitant notamment les habitants à se manifester dans le cadre du recensement des bâtiments situés en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

## Justification du choix de la procédure de modification

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 et de l'insertion de l'enquête publique dans celle-ci

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.

## Textes qui régissent l'enquête publique

- Code de l'urbanisme
  - Articles relatifs au Plan Local d'Urbanisme : L153-1 et suivants,
- Code de l'environnement
  - Champ d'application et objet de l'enquête publique : Articles L123-1 à L123-2,
  - Procédure et déroulement de l'enquête publique : Articles L123-3 à L123-19,
  - Champ d'application de l'enquête publique : Article R123-1,
  - Procédure et déroulement de l'enquête publique : Articles R123-2 à R123-27.

## CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

La modification n°2 du PLU de la commune de Plasnes comporte 5 points :

### ■ 1. Modification de la zone A Urbaniser du Gruchet (1AU)

La modification porte sur le réajustement du périmètre d'une part, et des dispositions écrites d'autre part. Le périmètre est modifié pour retirer deux parcelles, l'une déjà bâtie et l'autre pour laquelle une autorisation a été accordée. Cette évolution a été l'occasion de revoir les dispositions graphiques et écrites de l'OAP. 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.
- Suppression de l'obligation de réalisation du projet en deux tranches distinctes, la zone étant trop petite pour être séparée en deux.
- Suppression du pourcentage obligatoire (10%) de logements locatifs (privés ou sociaux), la commune n'étant pas une commune particulièrement attractive pour les bailleurs sociaux (absence de desserte en transport collectif, aucun commerce de proximité...)
- Suppression des accès à long terme sur les terrains agricoles attenants.
- Reprise du dessin de l'OAP pour signifier un retournement des véhicules à l'extrémité du site et pour donner un peu plus de consistance aux espaces publics.

La modification n'emporte pas d'incidences 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.

### ■ 2. Permettre la réalisation d'une salle des fêtes en zone US

L'actuelle salle des fêtes de la commune ne répondant plus aux normes d'accueil du public, 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.

La rédaction du règlement de la zone US entretient une forme d'ambiguïté avec une formulation sujette à interprétation quant à la possibilité de réaliser cet équipement dans la zone, tandis que celle-ci est pour la commune la zone de développement privilégiée des équipements et une centralité à conforter.

Afin de clarifier la situation, la modification vise donc à réajuster le règlement de la zone US afin d'assurer que celle-ci puisse recevoir tout projet d'équipements publics.

### ■ 3. Réduction de l'emplacement réservé n°2 et création de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé n°2 était positionné en zone US, sur une longue parcelle d'environ 5 550m<sup>2</sup>, 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.



#### ■ 4. Recenser les bâtiments pouvant changer de destination en zone A & N

Six bâtiments étaient déjà repérés sur le document graphique actuel et il s'agit de mettre à jour et de compléter ce recensement. 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. 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 20m<sup>2</sup> 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.

Chacune des demandes a fait l'objet d'une fiche et d'une analyse avec un code couleur (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.

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.

#### ■ 5. Permettre les activités annexes à l'activité agricole (diversification) au sein des bâtiments existants sur l'exploitation

Lors de l'appel à manifestation pour le recensement des bâtiments pouvant changer de destination, plusieurs demandes provenaient d'exploitants agricoles. 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.

## RÉSUMÉ DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET, PLAN OU PROGRAMME SOUMIS À ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU

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.

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

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.

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).

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

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.

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.

L'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N doit permettre de valoriser le patrimoine bâti local et l'architecture normande. 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.

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.