

Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

Publié le

ID : 027-200066405-20240402-CC_DD_62_2024-DE



Modification simplifiée du PLU

Rapport de présentation

Document approuvé le 4 décembre 2023

D'urbanisme

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I. Objet de la modification	3
II. Justification de la procédure.....	3
II.1. Articles du code de l'urbanisme concernés	3
II.2. Choix de la procédure de modification.....	3
II.3. Choix de la procédure de modification simplifiée	3
EVOLUTION DU PLU.....	5
I. Contexte règlementaire.....	5
II. Bâtiments concernés	5
III. Evolutions apportées au PLU	10
III.1. Plan de zonage.....	10
III.2. Règlement écrit	11
INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE	16
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	18

INTRODUCTION

I. Objet de la modification

Saint-Ouen-de-Thouberville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 août 2007.

La présente modification vise à identifier **des bâtiments pouvant changer de destination en zone naturelle dans le PLU**, à des fins d'activités touristiques (y compris l'hébergement), de restauration ou de commerces et services à la population.

II. Justification de la procédure

II.1. Articles du code de l'urbanisme concernés

La modification des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

II.2. Choix de la procédure de modification

L'article L153-36 introduit la procédure : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

L'article L153-31 expose les cas où la procédure de révision doit être employée :

« *Si l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de :*

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Ou 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 nuisance.* »

La présente modification ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas un EBC, ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de graves risques de nuisance.

Les évolutions entrent bien dans le cadre de la procédure de modification.

II.3. Choix de la procédure de modification simplifiée

L'article L153-41 dit que la modification est soumise à enquête publique lorsque les évolutions ont « *pour effet de :*

- *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.* »

La présente modification identifie 3 bâtiments pouvant changer de destination en zone naturelle dans le PLU (destinations envisagées : activités touristiques, y compris l'hébergement, restauration, commerces et services à la population). En raison du faible nombre de bâtiments visés, et parce que les bâtiments existent déjà (leur réhabilitation se faisant à surface constante ou faiblement

Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

Publié le



ID : 027-200066405-20240402-CC_DD_62_2024-DE

agrandie), la modification du PLU entre bien dans le cadre procédural « simplifié », sans enquête publique.

EVOLUTION DU PLU

I. Contexte réglementaire

Afin de permettre la préservation du patrimoine rural, la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 a prévu que le PLU puisse **identifier les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination** dès lors que l'opération ne compromet pas l'exploitation agricole (ancien article L123-3-1 du code de l'urbanisme).

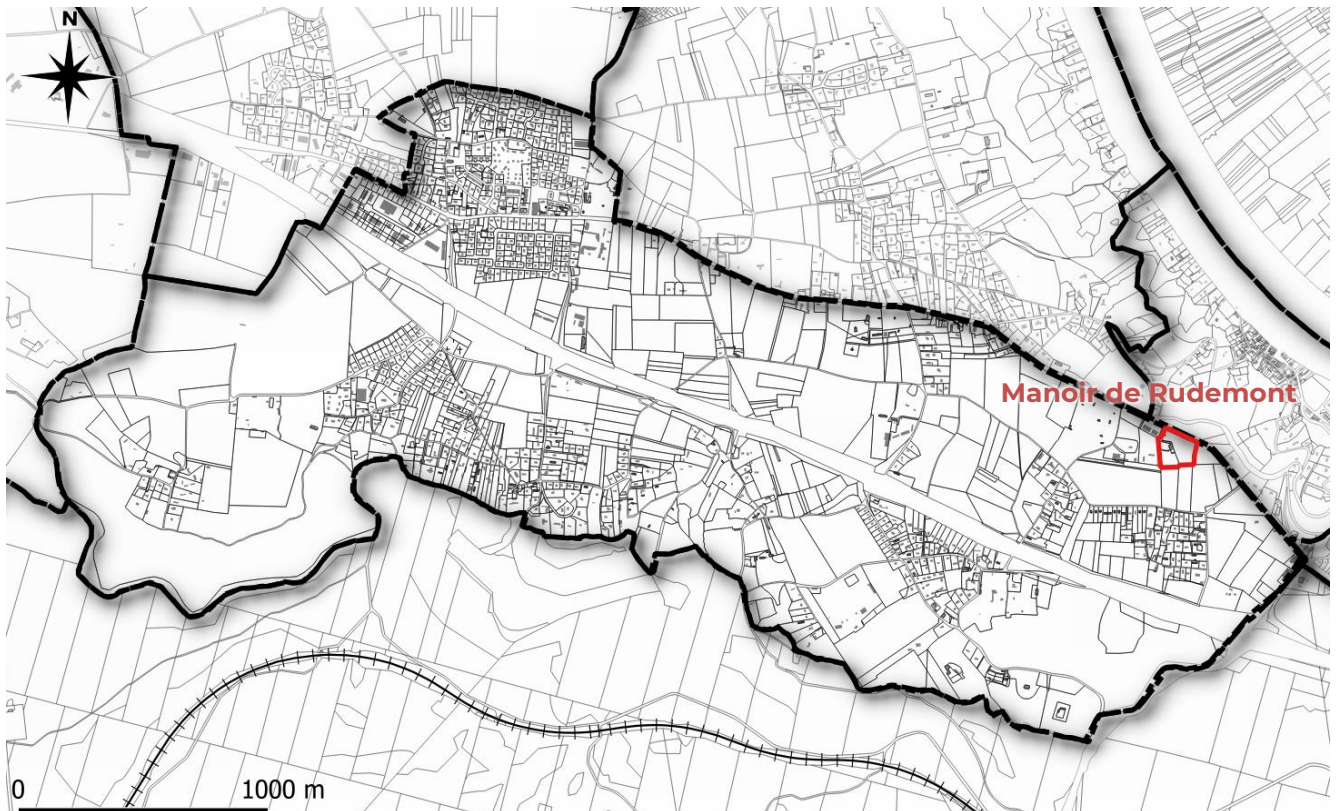
Contrairement à l'ancien article L123-3-1 qui mentionnait que seuls les « bâtiments agricoles » pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, le nouvel article L151-11 du code de l'urbanisme qui le remplace mentionne quant à lui les « bâtiments », sans plus de précision. Tous les bâtiments sont donc dorénavant concernés, peu importe leur destination initiale. Il doit toutefois s'agir de « bâtiments », donc d'une construction « couverte et close », ce qui exclut naturellement les ruines.

En application de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, ces bâtiments doivent être désignés individuellement dans les documents graphiques du règlement.

Attention, en raison des nouveaux usages qui peuvent être introduits dans les bâtiments désignés, il convient au préalable de s'assurer que les changements de destination ne puissent pas compromettre « l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » (article L151-11 du code de l'urbanisme). On fera particulièrement attention à la proximité de sièges d'exploitation agricoles, pouvant générer des nuisances au voisinage (odeurs, bruit, etc.). A cet effet, les distances d'éloignements réciproques prévues à l'article L111-3 du code rural devront être prises en compte.

II. Bâtiments concernés

Le plan suivant identifie le site sur lesquels sont présents les bâtiments visés par la présente modification (manoir de Rudemont) :



Le Manoir de Rudemont, sis 21 route nationale, date du XVII^e siècle.

Il s'agit d'une propriété privée (actuellement en habitation), qui nécessite d'importants travaux de réhabilitation en raison de la présence de Mérieux. Cette réhabilitation pourrait être opérée à la faveur d'une transformation en activité touristique et/ou de restauration.

L'identification porte ici sur 3 bâtiments (localisés sur le plan ci-dessous par les étoiles rouges) :

- B1 : le château, y compris son extension au nord-ouest ;
- B2 : un commun au sud-ouest du château ;
- B3 : une ancienne charreterie





La façade principale du manoir (B1)



La façade arrière du manoir (B1)



L'extension au nord-ouest (B1)



Le commun au sud-ouest (B2)



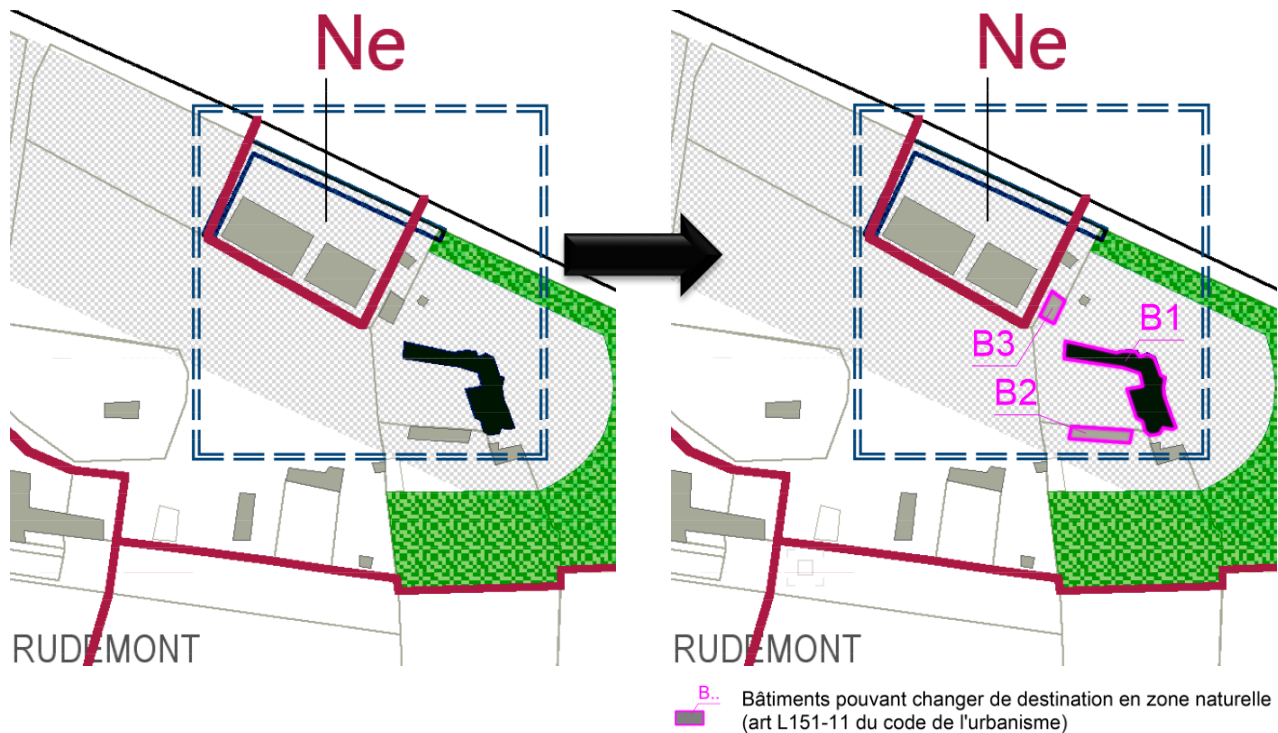
Charreterie (B3)

III. Evolutions apportées au PLU

Les évolutions suivantes sont apportées au PLU :

III.1. Plan de zonage

Le plan du PLU est complété de manière à localiser les 3 bâtiments pouvant changer de destination en zone naturelle :



Plan de zonage avant / après (zoom sur le manoir de Rudemont)

III.2. Règlement écrit

Le règlement écrit est modifié de manière à permettre le changement de destination des bâtiments identifiés en zone naturelle :

Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

1- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au règlement graphique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

2- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable : Afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique.

3- En Np, sont seulement autorisés :

Les équipements d'infrastructure (dont les affouillements et exhaussements de sols) qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

4- En Ns, sont seulement autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements pour les sports ou les loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage,
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général.

5- En Nx sont seulement autorisées :

- Les installations et ouvrages nécessaires au traitement des eaux usées,
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général.

6- Sur le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- o Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
 - o Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
 - o Que l'état d'un bâtiment et son intérêt patrimonial justifie son changement d'affectation ou son extension,
- Les constructions (avec ou sans fondations) destinées à l'abri d'animaux ou au stockage de matériels, les installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement y compris les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à une exploitation agricole, et que leur situation est justifiée par des nécessités fonctionnelles,
 - Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones « urbanisées » ou « à urbaniser ».
 - L'aménagement, le changement d'affectation (lorsque la qualité architecturale du bâtiment le justifie), l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes, s'ils sont destinés aux occupations et utilisations suivantes :

- o L'habitat, l'hébergement ou l'hôtellerie,
- o L'agriculture,
- o Les activités artisanales compatibles avec la proximité résidentielle (si elle existe),
- o Les services ou les activités liées aux loisirs préférentiellement situés en dehors des zones urbanisées, du fait de la présence d'animaux (centre équestre...) ou de l'importance de l'espace naturel requis,
- o Les aires naturelles de camping,
- o Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers des activités touristiques (y compris hébergement), de restauration, de commerce ou services à la population, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.

Sont de plus autorisés en Ne :

- Les constructions à vocation industrielle ou artisanale sous réserve qu'elles soient destinées à une occupation non-susceptible de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du hameau.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies doit évoluer de manière à indiquer clairement que les changements de destination sont admis, même si la construction est proche des voies :

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

Le long de l'A13 :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 30m.

Cependant, dans la bande de 30m comptée par rapport à l'alignement : l'extension limitée des constructions existantes et la construction de leurs annexes sont autorisées.

Le long de la RD675 :

1°- Sauf en Ne : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 50m. Cependant, dans la bande de 50m comptée par rapport à l'alignement : l'extension limitée des constructions existantes et la construction de leurs annexes sont autorisées.

2°- En Ne : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie au moins égale à 15m.

Le long des autres voies :

1°- En Ne, Nx et Ns : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

2°- Sur le reste de la zone :

Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 20m.

Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égales à 10m.

Cependant, l'annexe d'une construction (garage, abris de jardin, etc. ...) pourra être implantée à une distance moindre (mais jamais inférieure à 5m de l'axe de la voie) dès lors qu'elle ne dispose pas d'une porte qui ouvre sur la voie.

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins au moins égale à 5m.

Le changement de destination d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisé.

L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement.

Les ajouts sont soulignés / les suppressions sont barrées

Enfin, l'article 11 (aspect extérieur des constructions) est modifié de manière à bien encadrer l'évolution de l'aspect extérieur des bâtiments à l'occasion de leur changement de destination. Il est demandé que les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées : les travaux opérés ne doivent pas dénaturer ce patrimoine de qualité :

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...) celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la région est interdit.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les annexes présenteront des teintes et des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Elles pourront être en bois.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, bâtiments haute qualité environnementale, emploi de panneaux solaires, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront soit un enduit soit un parement.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...) ; Les matériaux brillants sont interdits. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE EN APPLICATION DU 2° DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME :

- Les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments.
- Les colombages en bon état de conservation doivent rester apparents.
- Les maçonneries et matériaux de qualité en bon état de conservation ne doivent pas être enduits.
- Les modénatures et jeu d'appareillage des maçonneries doivent être conservées.
- Les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20u/m², nature du mortier à la chaux aérienne).
- Si de nouveaux percements doivent être réalisés, ils doivent respecter les trames et la symétrie générale. Les baies doivent être plus hautes que larges, de dimensions comparables à celles des anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.
- Les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins de la couleur de la fenêtre.
- Les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, etc.). Par exemple, les structures porteuses des charreteries doivent rester visibles.
- L'isolation thermique par l'extérieur des façades en briques, pierres (moellons ou silex) ou pan de bois est interdite.

TOITURES :

Les toitures mono-pentes ou terrasses ne seront autorisées que pour la couverture d'une partie d'une construction.

Le volume principal d'une construction à usage d'habitation sera principalement couvert de deux pans de pente au moins égale à 45°.

Des pentes différentes seront cependant autorisées pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de tuiles devront l'être avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées : les toitures en chaume, en zinc ainsi que des plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

CLOTURES : Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Sur rue : L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés est interdit ; les clôtures seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Un grillage sur potelets ; il sera alors obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales.
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

En limite séparative de propriétés : Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de lisses normandes ou de grillages (ils seront alors obligatoirement doublés d'une haie d'essences locales).

PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

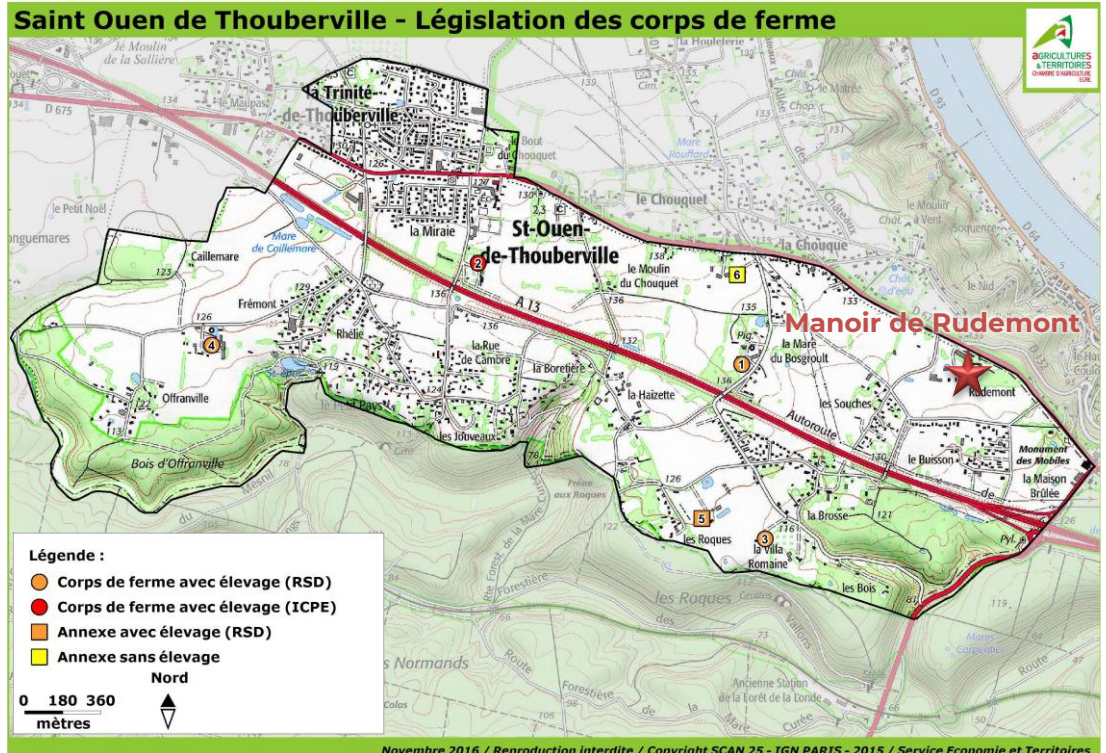
Les plantations existantes (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si cela est nécessaire à l'aménagement de la voie ou à l'accès de la parcelle.

Remarque : le règlement du PLU de Saint-Ouen-de-Thouberville est ancien. Il comporte des dispositions obsolètes et/ou inadaptées au regard des évolutions du code de l'urbanisme et/ou de la jurisprudence.

Elles n'ont pas été modifiées car le présent dossier a pour unique objet d'identifier des bâtiments pouvant changer de destination en zone naturelle. Ces dispositions obsolètes et/ou inadaptées sont appelées à disparaître sous peu, au bénéfice du futur PLUi de la CC Roumois Seine, dont l'élaboration est en cours.

INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture de l'Eure en 2016 a mis en évidence l'existence de 4 exploitations sur le territoire communal, qui ont toute une activité d'élevage.



Localisation des exploitations agricoles (source Chambre d'agriculture de l'Eure)



Recul à respecter vis-à-vis des structures d'élevage (source Chambre d'Agriculture de l'Eure)

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification du PLU vise à permettre le changement de destination de 3 bâtiments existants situés en zone N. Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux afin d'accueillir de nouveaux usages : activités touristiques (y compris hébergement), de restauration, de commerces ou de services à la population.

Les incidences sur l'environnement de ces changements de destination sont de deux types :

- Transformation de l'aspect du bâti ;
- Insertion de nouveaux usages dans les bâtiments repérés.

Transformation de l'aspect du bâti :

La transformation des bâtiments est parfois nécessaire lors d'un changement de destination. Par exemple pour transformer une charreterie en local accueillant du public, des murs et des ouvertures devront être créés. C'est l'aspect général du bâtiment qui est modifié.

Ces changements de destination des bâtiments sont utiles à leur préservation, grâce au renouvellement de leur usage. Des règles visant à conserver les caractéristiques principales des bâtiments sont ajoutées dans le règlement de la zone N (article 11).

Le repérage des bâtiments permet donc de protéger et pérenniser ce patrimoine bâti de la commune de Saint-Ouen-de-Thouberville.

Insertion de nouveaux usages dans les bâtiments repérés :

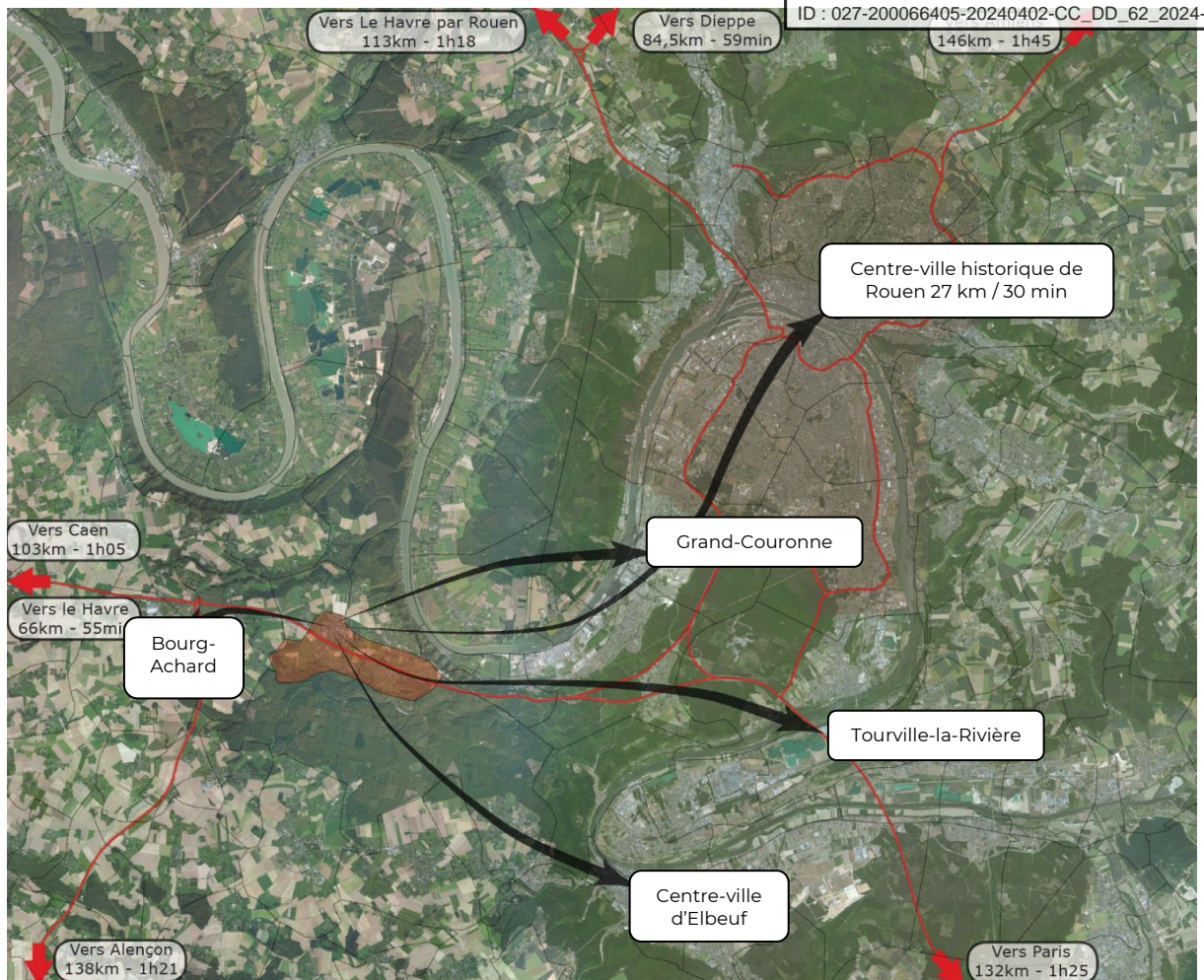
Les changements de destinations envisagés dans le cadre des 3 bâtiments identifiés sont à des fins d'activités touristiques (y compris hébergement), de restauration, de commerces ou de services à la population.

Ces changements de destination vont donc accroître, raisonnablement, la capacité d'accueil touristique de la commune et l'offre en équipements de service à la population.

Il est difficile d'évaluer précisément les flux qui seront induits par les changements de destination, car ils dépendront de la nature réelle des activités et de leur attractivité. On peut toutefois tenter de les estimer.

Avant d'être occupé à titre d'habitation, le manoir de Rudemont était un restaurant disposant d'une salle de 200 m² (nommé « Le Relais des Chevaliers »). On peut estimer sa capacité d'accueil à environ 100 personnes avec un ratio de 2 m² par client pour un restaurant gastronomique. Si l'on table sur une occupation moyenne de 2 personnes par véhicule (personnes venant manger en couple ou entre amis), cela représente environ 50 voitures en cas d'occupation maximale de la salle, à multiplier par deux pour tenir compte du trajet aller et du trajet retour. Ce trafic sera essentiellement concentré le WE ; reventilé sur les 7 jours de la semaine, cela se traduit par un flux moyen de 30 véhicules / jour.

Le manoir est relié au réseau d'infrastructures structurantes (RD675 et A13). L'augmentation de trafic sur les voies secondaires de la commune restera relativement ponctuelle et sera rapidement absorbé par les grands axes, ce qui permet d'éviter des difficultés de trafic dans les zones urbaines de la commune.



Principaux axes routiers et distance-temps depuis le centre de Saint-Ouen-de-Thouberville

Pour un projet de restaurant, on estime que les déplacements pourraient être réalisés sur des distances assez longues, car les clients peuvent venir d'assez loin, y compris de régions ou de pays voisins. Toutefois, il convient plutôt de voir ces « nouveaux » trajets comme des flux déplacés, sans augmentation significative des kilomètres parcourus en moyenne (par exemple, des clients choisiront de venir manger à Saint-Ouen-de-Thouberville au lieu d'aller dans un restaurant de La Bouille ...).

En conclusion, l'augmentation des flux reste raisonnable et acceptable pour le réseau routier communal.