

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Perruel

REGISTRE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu les statuts de la Communauté de communes Lyons Andelle annexés à l'arrêté préfectoral du 15 juin 2022 portant modification des statuts de la Communauté de communes Lyons Andelle,

Vu la délibération 121-2023 du 22 juin 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Perruel,

Vu la délibération 210-2023 du 14 décembre 2023 relative aux modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Perruel.



SOMMAIRE

Délibération 121-2023 du 22 juin 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Perruel.....	p.5
Délibération 210-2023 du 14 décembre 2023 relative aux modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Perruel.....	p.7
Observations du public	p.9
Dossier de présentation.....	p.18



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LYONS ANDELLE**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux juin à 18h30 à Charleval, le conseil communautaire, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Luc ROMET, en séance publique.

Nombre de délégués	Étaient présents :	
En exercice : 48	Amfreville les Champs	M. Cordier,
	Bacqueville	M. Collette,
	Beauficel-en-Lyons	
	Bosquentin	Mme Fouquet,
	Bourg Beaudouin	M. Halot,
Présents : 38	Charleval	Mme Héquet, MM. Emo, Calais,
Votants : 46	Douville/Andelle	M. Cramer,
	Fleury-la-Forêt	M. Godebout,
	Fleury sur Andelle	MM. Gavelle, Vieillard R,
	Flipou	M. Bréant,
	Houville-en-Vexin	M. Lebreton,
	Le Tronquay	
Date de convocation :	Les Hogues	Mme Bachelet,
Le : 16 juin 2023	Letteguives	
	Lilly	Mme Lancien,
	Lisors	M. Herbin,
	Lorleau	
	Lyons-la-Forêt	
	Mènesqueville	M. Cahagne,
	Perriers/Andelle	Mme Dupart, MM. Defrance, Duval, Mutel,
	Perruel	M. Quéné,
	Pont Saint Pierre	Mme Lavigne, M. Hébert,
	Radepont	M. Saquet,
	Renneville	M. Vieillard G.,
	Romilly/Andelle	Mmes Biville, Le Tourneur, Jullien, MM. Chivot, Romet, Dufondel, Vieux,
	Rosay-sur-Lieure	M. Béharel,
	Touffreville	Mme Malhaire,
	Val d'Orger	M. Blavette,
	Vandrimare	M. Dechoz,
	Vascoeuil	M. Moëns.

Étaient excusés : M. Bonneau, Mme Jourdan.

Pouvoirs : M. Baldari à M. Halot, M. Bézirard à Mme Bachelet, Mme Dalissier à M. Calais, Mme Grégoire à M. Romet, Mme Grouchy à Mme Lancien, Mme Marteau à M. Cahagne, M. Pillet à M. Godebout, M. Ziélnski à M. Gavelle.

Urbanisme : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Perruel ; approbation

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil municipal de Perruel en date du 12 avril 2023 sollicitant le Président de la Communauté de communes afin de procéder à la modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis favorable des membres de la commission aménagement du territoire et du cadre de vie en date du 24 mai 2023 ;

La procédure vise à permettre la réalisation de travaux sur la parcelle référencée ZA n°89 de la commune qui accueille le château des Câbles. Ladite parcelle est classée en zone Nh du Plan Local d'Urbanisme et fait, par ailleurs, l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti, garante de la protection de ce bâtiment reflet du patrimoine industriel du territoire.

Envoyé en préfecture le 28/06/2023	
Reçu en préfecture le 28/06/2023	
Publié le 03/07/2023	
ID : 027-200070142-20230622-121_2023-DE	

Le règlement associé à cette zone autorise uniquement des constructions à vocation d'habitat et des extensions mesurées des constructions existantes à destination d'habitations. Ces dispositions ont, par le passé empêché la transformation du château des Câbles, et indirectement, sa sauvegarde et sa valorisation. Il est notamment impossible pour le propriétaire actuel de réhabiliter l'édifice afin de proposer un gîte touristique et professionnel de grande capacité.

Tout en respectant les axes directeurs du Projet d'Aménagement de Développement Durable du document d'urbanisme, à savoir maîtriser le développement sur le territoire et valoriser le territoire en assurant la protection de la qualité paysagère de ce dernier, il apparaît d'intérêt général que le document d'urbanisme soit modifié de manière à permettre l'évolution du site.

Le conseil, après avoir entendu et délibéré à l'unanimité,

- autorise le Président à engager la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Perruel tel que définie ci-dessous :

La modification simplifiée consiste à proposer une nouvelle rédaction des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicables aux zones naturelles et forestières (N), notamment les dispositions du secteur naturel d'habitat isolé (Nh) encadrant les constructions à vocation d'habitat situé en milieu naturel. Il s'agirait notamment d'autoriser le changement de destination des bâtiments d'habitation vers de l'hébergement touristique.

- déclare que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - Remettre en cause la protection au titre du patrimoine bâti inscrit à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
 - 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 ;
 - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - Induire de graves risques de nuisances ;
 - Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Et n'ont pas pour conséquence 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 ;
 - Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le registre dûment signé les jours, mois et an susdits.
Pour copie conforme.

Le Président,

 Jean-Luc ROMET
 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
 LYONS ANDELLE

Voies et délais de recours : la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Rouen ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté de communes Lyons Andelle. La Communauté de communes dispose d'un délai de deux mois pour répondre à un recours gracieux. Le silence gardé pendant deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif de Rouen dans un délai de deux mois.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LYONS ANDELLE**

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze décembre à 18h30 à Charleval, le conseil communautaire, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Luc ROMET, en séance publique.

Nombre de délégués	Étaient présents :	
En exercice : 48	Amfreville les Champs	
	Bacqueville	M. Collette,
	Beauficel-en-Lyons	M. Pillet,
	Bosquentin	
	Bourg Beaudouin	M. Halot,
Présents : 37	Charleval	Mme Héquet, MM. Emo, Calais,
Votants : 43	Douville/Andelle	M. Cramer,
	Fleury-la-Forêt	M. Godebout,
	Fleury sur Andelle	M. Vieillard R,
	Flipou	M. Cousin,
	Houville-en-Vexin	M. Lebreton,
	Le Tronquay	Mme Marteau,
Date de convocation :	Les Hogues	Mme Bachelet,
Le : 8 décembre 2023	Letteguives	Mme Grégoire,
	Lilly	Mme Lancien,
	Lisors	
	Lorleau	Mme Grouchy,
	Lyons-la-Forêt	M. Baldari,
	Ménesqueville	M. Cahagne,
	Perners/Andelle	Mme Dupart, MM. Defrance, Duval, Mutel,
	Perruel	M. Quéné,
	Pont Saint Pierre	Mme Lavigne, M. Hébert,
	Radepont	M. Minier,
	Renneville	M. Vieillard G.,
	Romilly/Andelle	Mme Simon, MM. Chivot, Romet, Dulondel, Vieux,
	Rosay-sur-Lieure	M. Béharel,
	Touffreville	Mme Malhaire,
	Val d'Orger	
	Vandrimare	MM. Bézirard, Dechoz,
	Vascoeuil	M. Moëns.

Étaient excusés : M. Blavette, M. Bonneau, Mme Damois, M. Gavelle, M. Ziéliniski.

Pouvoirs : M. Cordier à M. Moëns, Mme Dalissier à M. Calais, Mme Fouquet à Mme Bachelet, M. Herbin à Mme Malhaire, Mme Jullien à M. Dulondel, Mme Le Tourneur à Mme Biville.

Urbanisme : modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Perruel : modalités de mise à disposition

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°121R/2023 du conseil communautaire en date du 22 juin 2023 relative à la prescription de la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Perruel ;

Vu l'avis des membres de la commission aménagement du territoire et du cadre de vie en date du 23 novembre 2023 ;

Dans le cadre du projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques, doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 027-200070142-20231214-210_2023-DE

Les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Il est donc nécessaire de prendre une délibération fixant les modalités de mise à disposition.

Le conseil, après avoir entendu et délibéré à l'unanimité,

- fixe les modalités de la mise à disposition dans les conditions exposées ci-dessous :
 - Mise à disposition des pièces du dossier, ainsi que d'un registre :
 - à la mairie de Perruel, aux jours et heures d'ouverture, le mardi de 15h à 17h30, le mercredi de 10h30 à 11h30 et de 15h à 16h et le vendredi de 15h à 17h ;
 - au siège de la Communauté de communes Lyons Andelle, aux jours et heures d'ouverture, à savoir du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.
 - Mise à disposition des pièces sur demande à l'adresse mail : urbanisme@cdcla.fr ;
 - Mise à disposition sur le site internet de la Communauté de communes Lyons Andelle.

Pendant un mois minimum, un registre sera ouvert pour que le public puisse consigner ses observations. Les personnes intéressées pourront également formuler leurs observations en adressant un courriel à urbanisme@cdcla.fr ou par courrier à l'adresse du siège de la Communauté de communes Lyons Andelle (15 rue Martin Liesse – BP 20 – 27380 CHARLEVAL) en mentionnant l'objet suivant « Modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel ».

Conformément au cadre réglementaire, la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Perruel et au siège de l'intercommunalité, durant un mois, et d'une mention dans le journal « Paris Normandie », au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

- autorise le Président à signer tout document nécessaire à sa réalisation.

Le registre dûment signé les jours, mois et an susdits.
Pour copie conforme.



*Voies et délais de recours : la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Rouen ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté de communes Lyons Andelle.
La Communauté de communes dispose d'un délai de deux mois pour répondre à un recours gracieux. Le silence gardé pendant deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif de Rouen dans un délai de deux mois.*



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LYONS ANDELLE



COMMUNE DE PERRUEL

NOTICE DE PRESENTATION

Objet de la procédure et modifications apportées au PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	18/11/2014
Modification simplifiée du PLU de Perruel prescrite par délibération de la Communauté de communes Lyons Andelle du :	22/06/2023

SOMMAIRE

1. Préambule	20
2. L'objet de la modification simplifiée	20
a. Contexte	20
b. Exposé des motifs	22
3. Le choix et le déroulement de la procédure	25
4. Les changements apportés aux pièces du PLU	27
a. La modification du règlement graphique du PLU	27
b. La modification du règlement écrit du PLU	28
5. La compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation	31
6. L'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de modification simplifiée ...	31
a. Les justifications de l'absence d'incidences notables sur l'environnement	32
b. Les justifications de l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000	33

1. Préambule

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la Communauté de communes Lyons Andelle détient la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale. Cette compétence lui permet de mener l'élaboration d'un PLUi, d'achever les procédures d'urbanisme en cours pour les communes inscrites dans son périmètre et de réaliser les procédures de modification des PLU en vigueur.

Le PLU de la commune de Perruel a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 novembre 2014. Depuis son élaboration, il n'a fait l'objet d'aucune modification.

Sollicité par le Conseil municipal de la commune de Perruel le 12 avril 2023, le Président de la Communauté de communes Lyons Andelle a engagé, le 22 juin 2023, une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La procédure de modification simplifiée, objet du présent dossier, est donc mise en œuvre par la Communauté de communes Lyons Andelle.

Ce dossier sera mis à la disposition du public conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme.

2. L'objet de la modification simplifiée

a. Contexte

Le projet de modification simplifiée du PLU de Perruel vise à faire évoluer la réglementation applicable à la parcelle cadastrée ZA 89 accueillant le Château des Câbles (voir photos). Ladite parcelle est classée en secteur naturel d'habitat isolé du PLU de la commune. En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, elle est également protégée au titre du patrimoine bâti. Cette réglementation garantit la protection de ce bâtiment reflet du patrimoine industriel de la commune.

Bien conservé, le Château a fait l'objet de plusieurs projets d'amélioration sans qu'aucun n'est à ce jour pu aboutir. L'évolution du bâtiment et du site est, en effet, empêchée par les dispositions restreintes du règlement de la zone Naturelle mettant ainsi en péril la préservation et la valorisation du site.

Image n°1 – Prise de vue en hauteur



Image n°2 – Prise de vue façade avant



Image n°3 – Prise de vue façade arrière



b. Exposé des motifs

La modification simplifiée a ainsi pour enjeu de permettre le changement de destination du Château des Câbles sis sur la parcelle ZA 89.

À cet effet, la présente procédure a pour objectifs :

- De **modifier le document graphique** de manière à ce qu'il identifie le bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sens de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme et de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, tout en maintenant sa protection au titre du patrimoine à protéger ;
- De **modifier les dispositions du règlement écrit** applicable aux zones naturelles et forestières (N), notamment l'article N2 relatif aux règles applicables aux secteurs naturels d'habitat isolé, dans le respect des conditions posées à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

Article L151-11 du Code de l'urbanisme :

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

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

*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.*

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

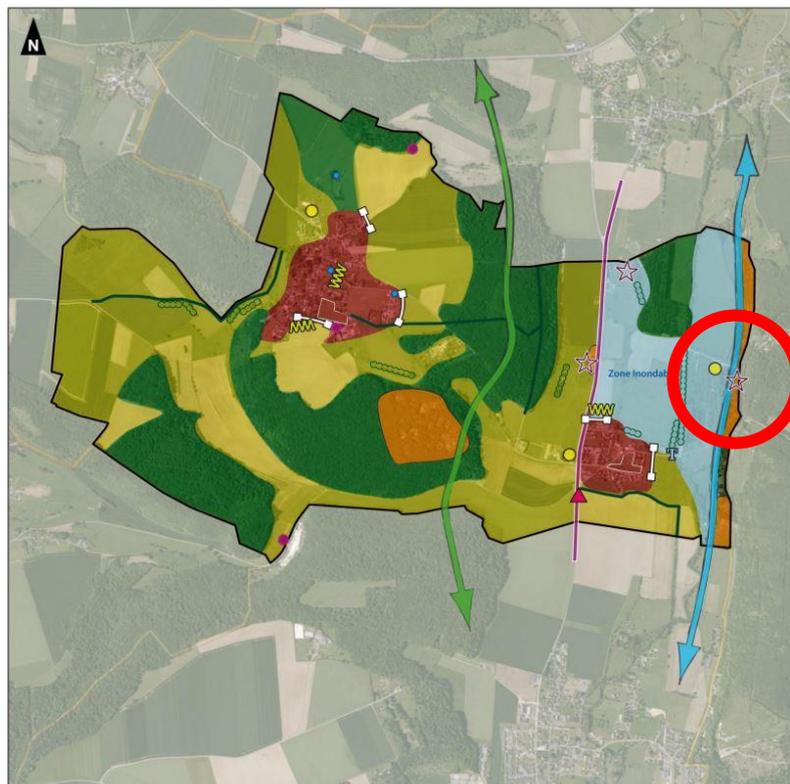
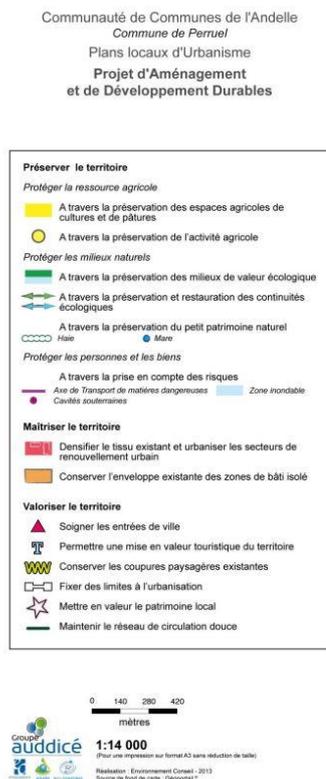
Actuellement, le règlement associé à cette zone autorise uniquement « *les extensions mesurées des constructions existantes à destination d'habitation* ». Ces dispositions ayant, par le passé, empêché la transformation du Château des Câbles et, indirectement, sa sauvegarde et sa valorisation, il s'agirait précisément d'autoriser le changement de destination du bâtiment d'habitation vers de l'hébergement touristique (17 chambres au total).

Cette modification **s'inscrit en continuité du projet politique défini par le document d'urbanisme**. En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune de Perruel, débattu en Conseil municipal le 18 juillet 2013, contient trois orientations :

- 1. Maitriser le développement du territoire**
- 2. Valoriser le territoire**
- 3. Protéger le territoire**

Au titre de l'axe 2 « Valorisation du territoire », les élus ont mis en avant leur souhait de vouloir « agir sur la valorisation touristique de leur territoire », « valoriser le patrimoine architectural et paysager » notamment sur les « constructions anciennes et emblèmes du territoire ». Le Château des Câbles est d'ailleurs expressément identifié sur le document graphique du PADD comme bâtiment à mettre en valeur.

Le projet de modification simplifiée tel que décrit au paragraphe suivant **n'est pas de nature à remettre en cause les orientations d'urbanisme et d'aménagement définies par les élus**. Au contraire, en permettant la valorisation du bâtiment sans autoriser les constructions nouvelles, il propose une réponse opérationnelle à la stratégie politique du territoire.



Source : PADD du PLU de la commune de Perruel, page 13.

3. Le choix et le déroulement de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 à L153-40-1 et L153-45 à-48 du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors que les modifications ne sont pas de nature à :

- Remettre en cause la protection au titre du patrimoine bâti inscrit à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- 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 ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Induire de graves risques de nuisances ;
- 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 par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Et qu'elles n'ont pas pour conséquence 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 ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au regard des motifs précédemment cités, les changements souhaités peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification simplifiée.

Les étapes de la procédure seront les suivantes :

- Délibération de l'EPCI compétent ;
- Sollicitation des personnes publiques associées (PPA) par courrier ;
- Modifications éventuelles du dossier pour prendre en compte les avis des PPA ;
- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée pendant un mois ;
- Modifications éventuelles du dossier pour prendre en compte les observations du public ;
- Bilan de la mise à disposition du dossier ;
- Délibération de l'EPCI sur le bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée.

Les personnes publiques consultées

En application des articles L.132-7 et L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU de Perruel est notifié, avant la mise à disposition du public, par courrier avec accusé de réception aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Préfet de l'Eure ;
- Monsieur le Sous-Préfet des Andelys,
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Normandie,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Eure,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Normandie,

- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie - Portes de Normandie,
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat Normandie,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
- L'Agence Régionale de Santé,
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 27,
- Monsieur le Président de la Métropole de Rouen Normandie,
- Monsieur le Président de Seine Eure Agglomération,
- Monsieur le Président de Seine Normandie Agglomération,
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Vexin Normand,
- Monsieur le Président de la Communauté de communes Des Quatre Rivières,
- Monsieur le Président de la Communauté de communes Inter-Caux-Vexin,
- SNCF Réseau Direction Territoriale Normandie,
- L'Etablissement public foncier Normandie,
- L'Inspection académique,
- Le Centre National de la Propriété Forestière.

La présente notice de présentation pourra être mise à jour après l'avis des PPA et après la mise à disposition du public.

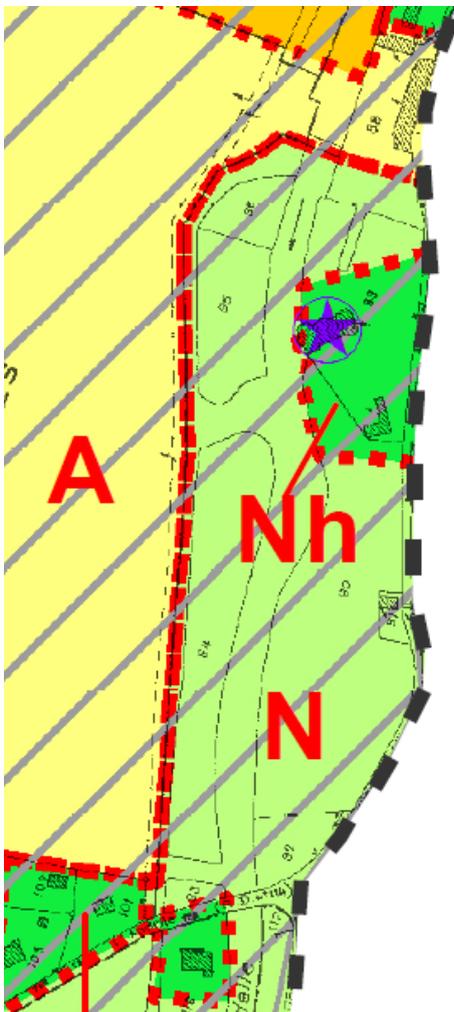
À l'issue de la mise à disposition, le Président de la CDCLA présentera un bilan de la consultation. Le projet sera soumis à l'approbation définitive du Conseil communautaire. Après les mesures de publicités légales prévues aux articles R.123-24 et R123-25 du Code de l'urbanisme et le délai d'un mois prévu à l'article L.123-12 du même code, la modification simplifiée du PLU de Perruel sera opposable à toute demande d'autorisation du droit des sols.

4. Les changements apportés aux pièces du PLU

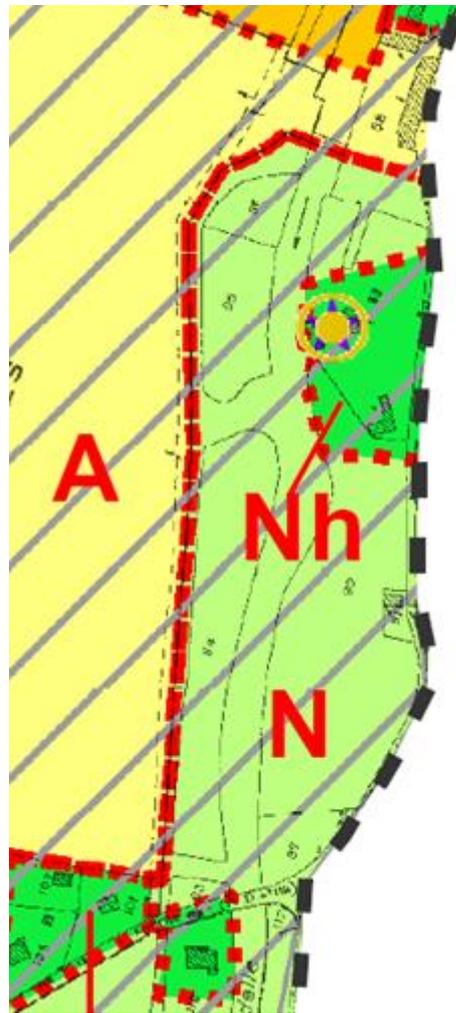
La présente modification change le règlement graphique du PLU (a) ainsi que le règlement écrit (b) de la zone N.

a. La modification du règlement graphique du PLU

Extrait du règlement graphique
du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique du PLU suite
au projet de modification simplifiée n°1



: Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.



: Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N.

b. La modification du règlement écrit du PLU

Les modifications projetées figurent en couleur dans le tableau ci-après.

<p><u>La zone N comporte un secteur particulier :</u> Un secteur naturel d'habitat isolé (Nh) destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu naturel.</p> <p>Article N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.</p> <p>ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués. <p><u>Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes. <p><u>Dans les secteurs soumis au risque inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie, 	<p><u>La zone N comporte un secteur particulier :</u> Un secteur naturel d'habitat isolé (Nh) destiné à encadrer les constructions à vocation d'habitat situé en milieu naturel.</p> <p>Article N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.</p> <p>ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués. <p><u>Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes. <p><u>Dans les secteurs soumis au risque inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
--	--

- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalées, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

Pour le seul secteur Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes et dépendances, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation du hameau des Hauts-Boisés à condition qu'elle respecte les boisements présents sur la parcelle,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils ne réduisent pas le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque

Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalées, sont seuls autorisés :

- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau,
- Les aménagements ayant pour objet de réduire les risques.

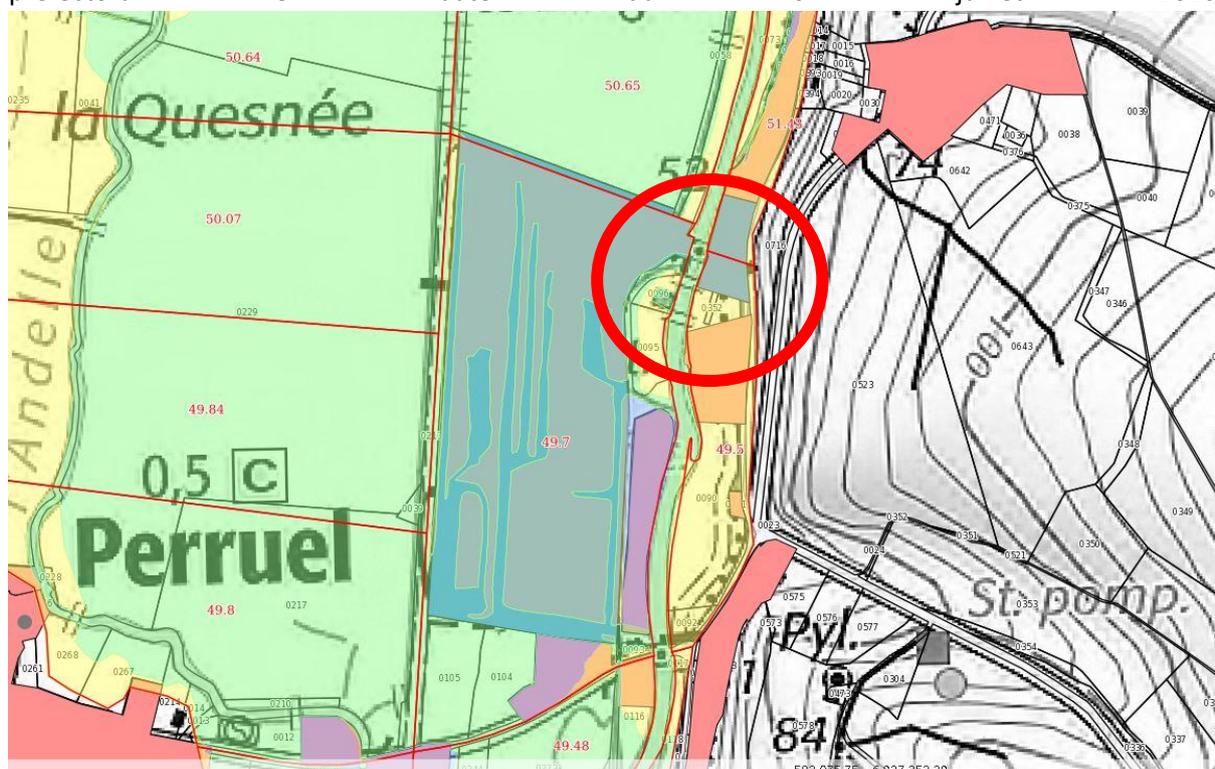
Pour le seul secteur Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes et dépendances, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation du hameau des Hauts-Boisés à condition qu'elle respecte les boisements présents sur la parcelle,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à la condition que l'ensemble des prescriptions suivantes soient respectées :
 - Que le bâtiment soit identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - Que le changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site,

	<ul style="list-style-type: none">○ Que la destination nouvelle du bâtiment, conformément à l'article R.151-27-3°, consiste à accueillir un commerce ou des activités de services et réponde plus précisément aux sous-destinations « activités de service », « hôtels » ou « autres hébergements touristiques » conformément à l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ;○ Que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et permette le changement de destination,○ Que les conditions d'accès soient satisfaisantes en termes de sécurité.
--	--

5. La compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Andelle a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 07 juillet 2020.



Source : Géo-IDE Carto2 - Version 2.3.5-2 © MTES

La parcelle concernée se situe en zone jaune du PPRI, avec une côte à 49.5 NGF normalisé. Cette zone correspond aux secteurs urbanisés ou non soumis à un aléa inondation par remontée de nappe. Elle correspond à la partie du lit majeur de la rivière non sollicitée par une crue centennale.

Sur cette zone, le règlement du PPRI n'interdit pas les changements de destination. À noter qu'il encadre toutefois la modification des niveaux topographiques qui ne peuvent être supérieurs à 50 centimètres par rapport au sol naturel.

Le projet de modification simplifiée demeure donc compatible avec le PPRI de la vallée de l'Andelle.

6. L'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de modification simplifiée

L'article L.104-3 du Code l'urbanisme précise que :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.».

L'article R.414-21 du Code de l'environnement précise que :

« Toute personne souhaitant élaborer un document de planification, réaliser un programme ou un projet, organiser une manifestation ou procéder à une intervention mentionnés à l'article R. 414-19 ou figurant sur une liste locale mentionnée au 2° du III de l'article L. 414-4 accompagne son dossier de présentation du document de planification, sa demande d'autorisation ou d'approbation ou sa déclaration du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 mentionné à l'article R. 414-23. Lorsque le document, programme ou projet fait l'objet d'une enquête publique, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le contenu de ce dossier peut se limiter à la présentation et à l'exposé définis au I de cet article, dès lors que cette première analyse permet de conclure à l'absence d'incidence sur tout site Natura 2000. »

a. Les justifications de l'absence d'incidences notables sur l'environnement

L'ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination permettra de réaffecter un bâtiment de très haute qualité patrimoniale en hébergement touristique avec une capacité d'accueil limitée. Dans ce cas :

- Les incidences sur le sol, sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat sont fortement limitées ;
- L'incidence sur l'artificialisation des sols est très limitée dans la mesure où le bâtiment est déjà construit et dispose d'un accès aménagé ;
- Aucune imperméabilisation supplémentaire n'est prévue ;
- Les incidences sur l'agriculture sont inexistantes ;
- Les incidences sur les milieux naturels sont très limitées, le secteur étant déjà bâti et situé en dehors de tout espace d'intérêt écologique ou espace réglementé pour la protection de la nature ;
- Les incidences sur le paysage sont extrêmement limitées compte tenu des conditions encadrant le changement de destination et l'impossibilité de réaliser des constructions nouvelles sur la parcelle.

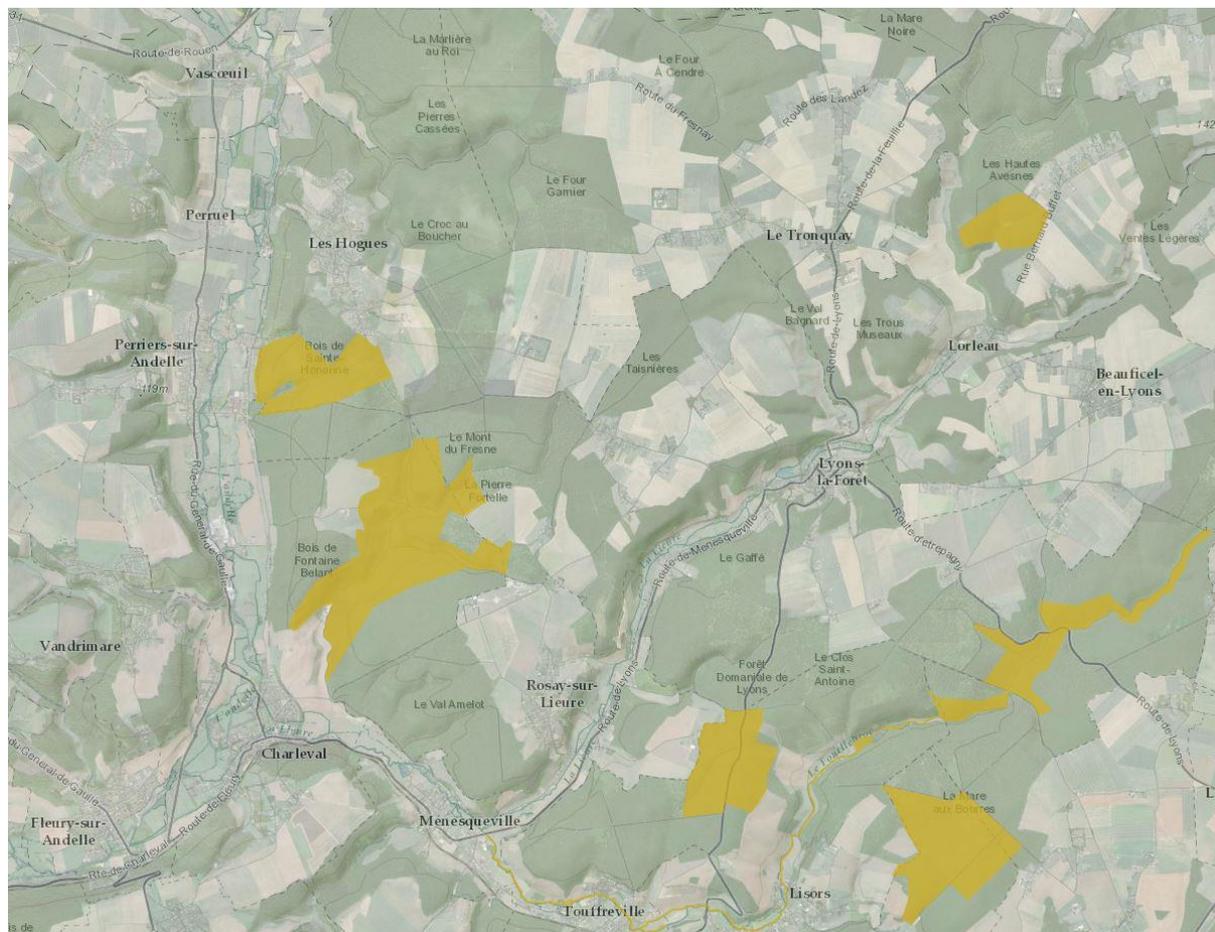
Seuls sont attendus des effets quant à une éventuelle augmentation du trafic automobile et par conséquent, du bruit, mais compte tenu de la capacité d'accueil, ils seront extrêmement limités.

Le changement de destination est par ailleurs encadré par des conditions strictes puisqu'au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il sera de fait soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet avis permettra de garantir qu'il n'y a pas d'impact environnemental pour la zone.

Ce changement n'est donc pas susceptible d'avoir d'effets notables sur l'environnement.

b. Les justifications de l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000

La commune de Perruel n'est pas directement concernée par aucun site Natura 2000.



Source : INPN, cartographie du site Natura 2000 FR2300145 – Forêt de Lyons

Le site le plus proche se situe sur la commune de Perriers-sur-Andelle à plus de 2 kilomètres.

L'ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination ne sera donc pas de nature à générer des incidences pour les sites Natura 2000.

Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet « évaluation Natura 2000 » se limitera à cet exposé.