


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LYONS ANDELLE



DOSSIER APPROUVÉ DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PERRUEL

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
Prescription des modalités de mise à disposition du public par délibération du :	14/12/2023
Mise à disposition du public	Du 09/01/2024 au 12/02/2024
Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification par délibération du :	29/02/2024


Le Président, Jean-Luc ROMET

Modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel

Sommaire

1.	L'objet de la modification simplifiée	2
a.	Contexte	2
b.	Exposé des motifs	4
2.	Le choix et le déroulement de la procédure.....	6
3.	Les changements apportés aux pièces du PLU	10
a.	La modification du règlement graphique du PLU	10
b.	La modification du règlement écrit du PLU	11
4.	La compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation	14
5.	L'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de modification simplifiée.....	15
a.	Les justifications de l'absence d'incidences notables sur l'environnement.....	15
b.	Les justifications de l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000.....	16
	Annexes	17

1. L'objet de la modification simplifiée

a. Contexte

La 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 était classée en secteur naturel d'habitat isolé du PLU de la commune approuvée le 18 novembre 2014. L'évolution du bâtiment et du site était 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 eu pour enjeu de permettre le changement de destination du Château des Câbles sis sur la parcelle ZA 89.

À cet effet, il s'est agi :

- 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.

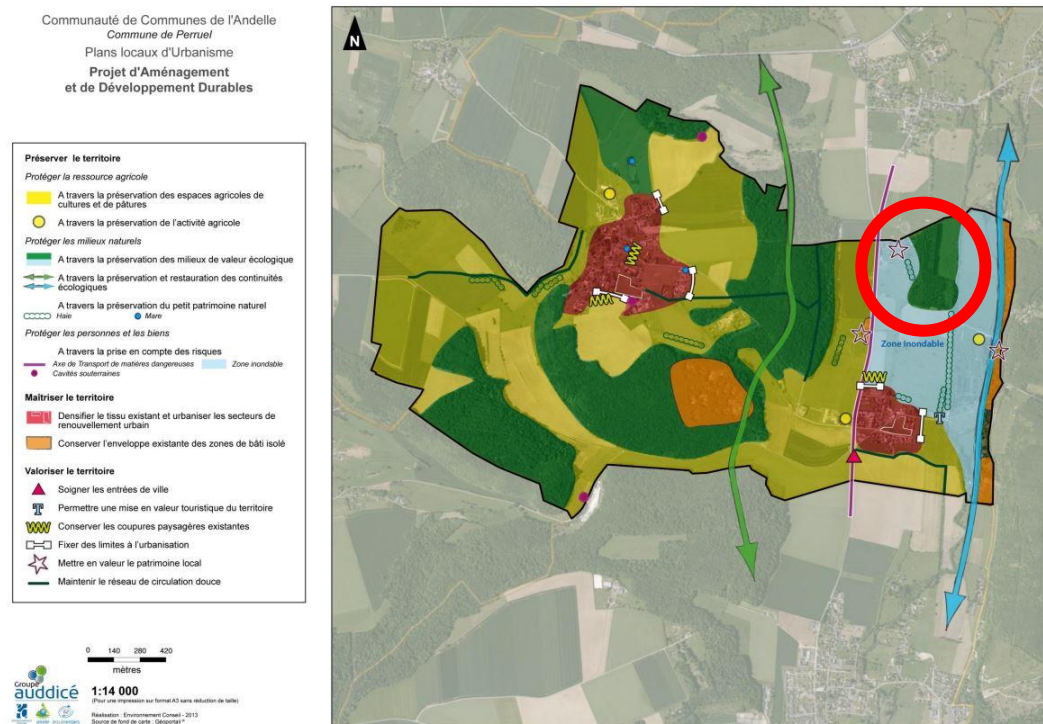
Dans sa précédente version, le règlement associé à cette zone autorisait uniquement « *les extensions mesurées des constructions existantes à destination d'habitation* ». Ces dispositions empêchaient la transformation du Château des Câbles et, indirectement, sa sauvegarde et sa valorisation, notamment son changement de destination, d'habitation vers de l'hébergement touristique.

La modification approuvée **s'inscrit par ailleurs dans la 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.

La modification simplifiée telle qu'approuvée **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, elle propose une réponse opérationnelle à la stratégie politique du territoire.



2. 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 ont pu être légalement opérés par le biais d'une procédure de modification simplifiée.

Les étapes de la procédure ont été les suivantes :

- Délibération de l'EPCI compétent (Annexe 1);
- Délibération de l'EPCI présentant les modalités de mise à disposition au public (Annexe 2) ;
- Sollicitation des personnes publiques associées (PPA) par courrier ;
- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée pendant un mois ;
- Modifications du dossier pour prendre en compte les avis PPA;
- 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 (Annexe 3).

a. 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 a été 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.

b. Le cadre réglementaire de la mise à disposition

Conformément à ce qui a été défini dans la délibération du 14 décembre 2023¹, la concertation publique s'est déroulée en mairie de Perruel et au siège de l'intercommunalité du 09 janvier 2024 au 12 février 2024. Un registre papier comprenant les délibérations et la notice de présentation du projet de modification étaient disponibles aux horaires d'ouverture respectifs de chacune des structures.

Conformément au cadre réglementaire, la délibération définissant les modalités de la concertation publique a été affichée en mairie et au siège de l'intercommunalité pendant un mois et a fait l'objet d'une mention dans le journal « Paris Normandie » le 29 décembre 2023, soit au moins huit jours avant le début de la mise à disposition. Par ailleurs, une information a été mise en ligne sur le site de la Communauté de communes Lyons Andelle. L'ensemble du dossier de modification y était téléchargeable. Les pièces pouvaient également être transmises par courriel, sur demande.

¹ Voir annexe 2.

Il était donc possible pour l'ensemble des administrés d'exprimer leur avis par courriel, par courrier et/ou directement sur le registre papier.

c. Bilan de la concertation publique (observations du public et avis PPA)

- Bilan des observations du public

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, l'autorité compétente pour procéder à l'évolution du document d'urbanisme en a arrêté le bilan.

Le registre mis à disposition à la Communauté de communes n'a été renseigné par aucun administré. Le registre mis à disposition à la mairie de Perruel n'a été renseigné par aucun administré. Aucune demande d'information n'a été reçue par courrier. Aucune demande d'information n'a été reçue par courriel.

- Bilan des avis PPA

Suite à la notification du dossier de modification aux personnes publiques associées, trois avis favorables ont été formulés :

o Par la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie (CCI)

Dans son courrier en date du 21 décembre 2023, la CCI a émis un avis favorable au projet de modification du PLU de Perruel.

o Par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Eure

Dans son courrier en date du 04 décembre 2023, l'architecte des bâtiments de France a formulé un avis favorable sous réserve de prescriptions énoncées en ces termes :

« 1) Modification du plan de zonage

Le château des Câbles est repéré au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le symbole graphique pour le changement de destination marque celui du patrimoine bâti à protéger. Le marquage n'est pas adapté.

2) Modification du règlement écrit

Les prescriptions relatives aux travaux sur le bâti ancien doivent être renforcées :

- Seule la restauration est autorisée afin de garder l'apparence originelle du bâti*
- L'utilisation de PVC et de toute matière plastique sont interdites*
- Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés, respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. »*

Réponse : La Communauté de communes a pris acte des réserves. Le symbole graphique relatif au changement de destination a été placé à côté du symbole graphique relatif à la protection du patrimoine de manière à permettre une lecture claire de la réglementation applicable à la parcelle. Un complément a également été effectué dans le règlement écrit pour renforcer l'encadrement des travaux sur le bâti.

- **Par le Conseil Départemental de l'Eure, Direction Mobilités**

Dans son courrier en date du 11 janvier 2024, le Conseil Départemental de l'Eure indique que les accès existants et aménagés doivent être privilégiés. Il précise l'ensemble des règles applicables aux nouveaux accès voiries qui pourraient être créés.

Réponse : La Communauté de communes a bien pris acte des recommandations de la Direction Mobilités du Conseil Départemental de l'Eure. Elle confirme que tout nouveau projet d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme impliquera une consultation du service voirie, permettant ainsi le respect des préconisations départementales.

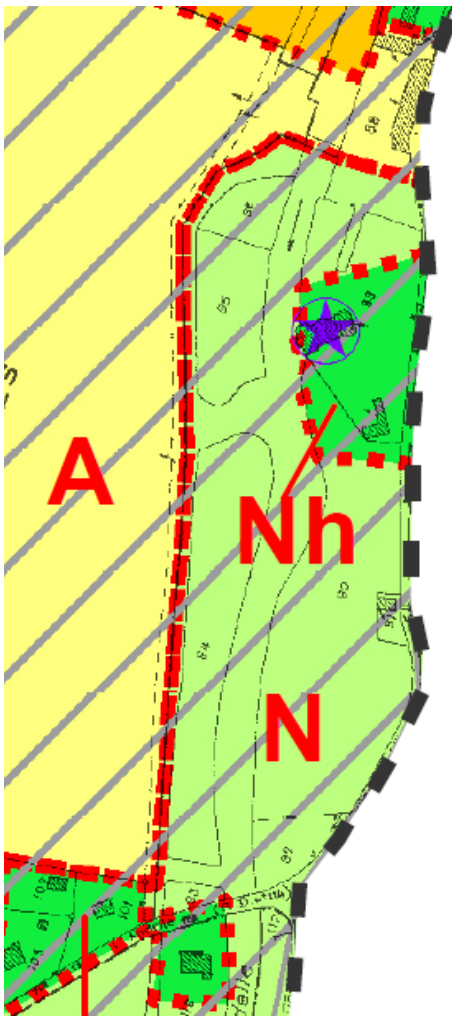
L'analyse des avis recueillis par les personnes publiques associées a donc nécessité de légères adaptations du projet initial de modification simplifiée porté à la connaissance du public. Une prescription a été rajoutée de manière à encadrer plus strictement la réalisation des travaux de restauration et d'extension.

3. Les changements apportés aux pièces du PLU

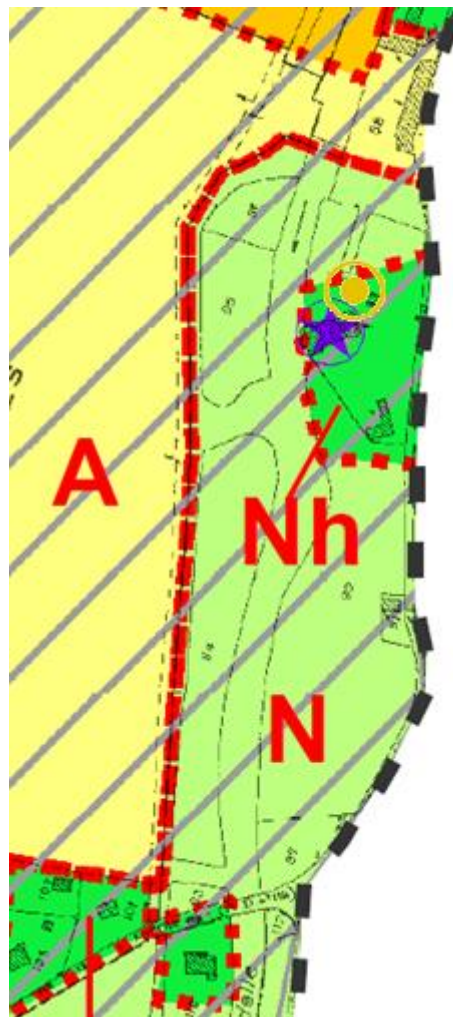
La présente modification change le règlement graphique du PLU (a) ainsi que le règlement écrit (b) de la zone N.

a. La modification du règlement graphique du PLU

Extrait du règlement graphique du PLU avant la modification



Extrait du règlement graphique du PLU suite à l'approbation de la modification simplifiée



: 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

Le règlement écrit du PLU a été modifié comme suit :

<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.

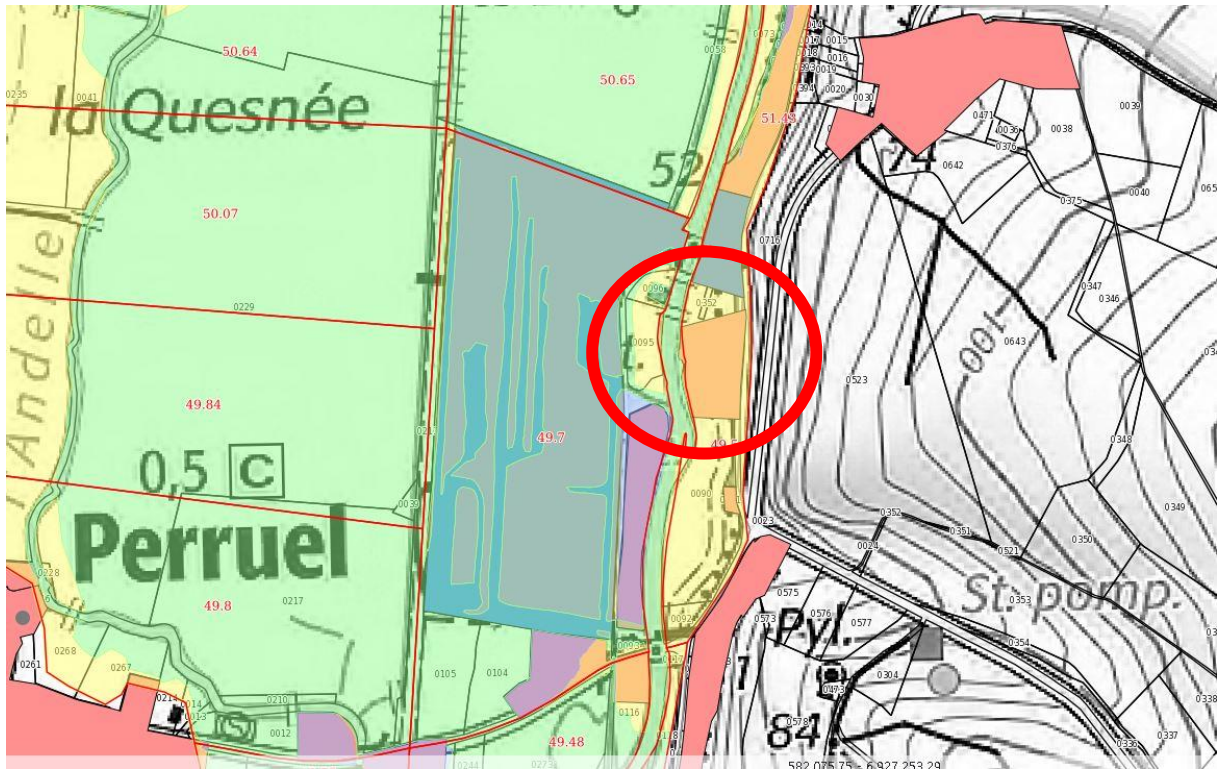
Pour le seul secteur Nh :

- 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,

- 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.
- Que les travaux de restauration ou d'extension qui pourraient être effectués sur le bâti en respectent l'apparence originelle. La composition, la proportion et les matériaux employés à cet effet devront permettre d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux. L'utilisation du polychlorure de vinyle et de toute autre matière plastique est proscrite.

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

Le Plan de Prévention des Risques d'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.

La modification simplifiée est compatible avec le PPRI de la vallée de l'Andelle.

5. 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 règlementé 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.

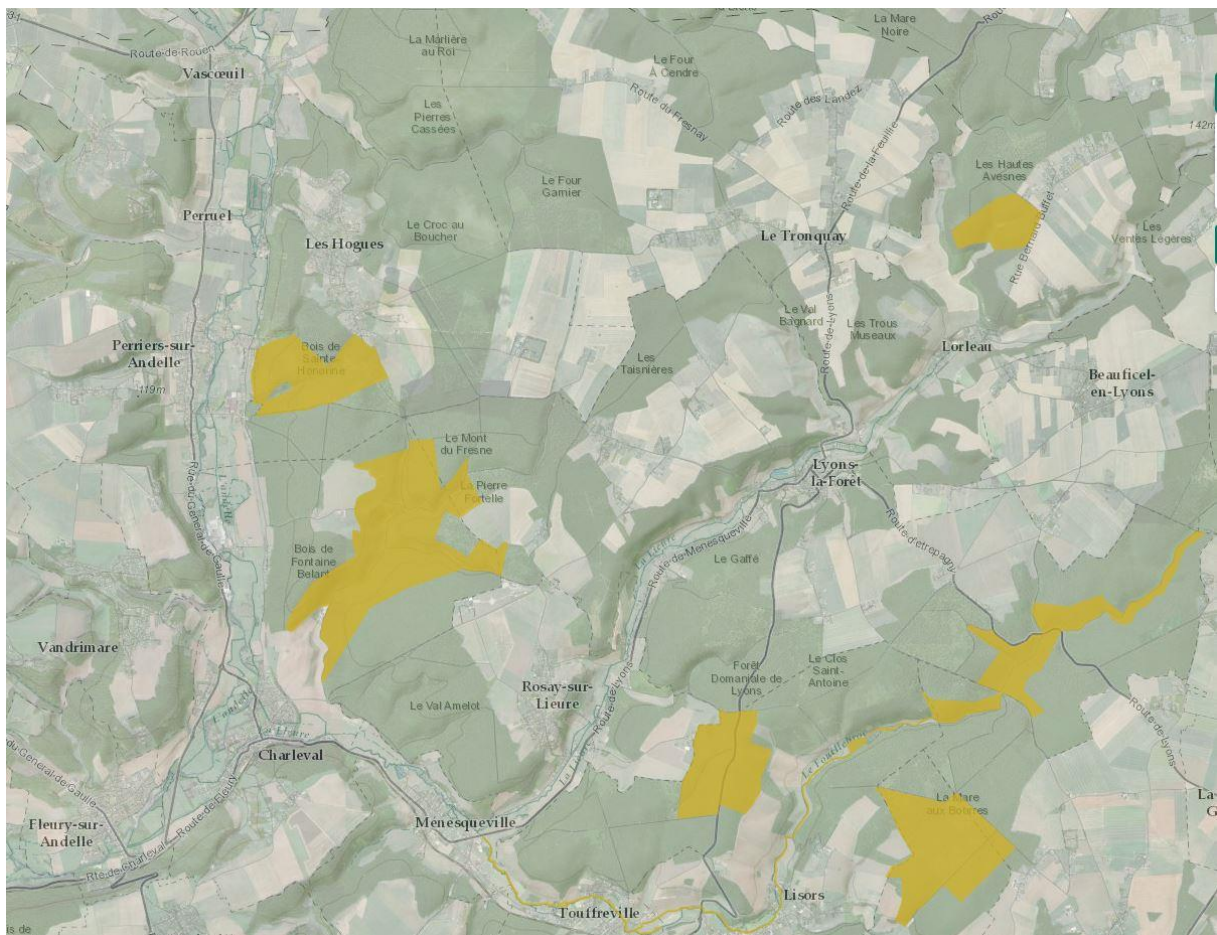
Seuls sont attendus des effets quant à une éventuelle augmentation du trafic automobile et par conséquent, du bruit, mais compte tenu de la capacité d'accueil, ils seront extrêmement limités.

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 un 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 générera pas d'incidences pour les sites Natura 2000.

Annexes

- Annexe n°1 - Délibération n°121-2023 portant prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel
- Annexe n°2 - Délibération n°210-2023 présentant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel
- Annexe n°3 - Délibération n° 17-2024 tirant le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée et approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel

Annexe n°1 - Délibération n°121-2023 portant prescription

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

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	Etaient 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	
	Ménesqueville	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, Dulondel, 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. Ziéliniski 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.

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,

 Rue Martin Lisea
 76100 CHARLEVAL
 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.

Annexe n°2 - Délibération n°210-2023 présentant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel

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

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	Etaient présents :	
En exercice : 48	Amfreville les Champs	M. Collette,
	Bacqueville	M. Pillet,
	Beauficel-en-Lyons	
	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,
	Perriers/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.

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.

Annexe n° 3 - Délibération n° 17-2024 tirant le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée et approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel

Envoyé en préfecture le 01/03/2024
Reçu en préfecture le 01/03/2024
Publié le 01/03/2024
ID : 027-260070142-20240229-17B_2024-DE

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

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf février 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	M. Pillet,
	Bosquentin	Mme Fouquet,
	Bourg Beaudouin	M. Halot,
Présents : 37	Charleval	Mme Héquet,
Votants : 46	Douville/Andelle	
	Fleury-la-Forêt	M. Godebout,
	Fleury sur Andelle	Mme Damois, M. Vieillard.R,
	Flipou	M. Cousin,
	Houville-en-Vexin	M. Lebreton,
	Le Tronquay	
Date de convocation :	Les Hogues	Mme Bachelet,
Le : 23 février 2024	Letteguives	Mme Grégoire,
	Lilly	Mme Lancien,
	Lisors	M. Herbin,
	Lorleau	
	Lyons-la-Forêt	M. Baldari,
	Mènesqueville	M. Cahagne,
	Perriers/Andelle	Mme Dupart, MM. Defrance, Duval, Mutel,
	Perruel	M. Quéné,
	Pont Saint Pierre	Mme Lavigne, M. Hébert,
	Radepont	M. Minier,
	Renneville	
	Romilly/Andelle	Mmes Simon, Le Tourneur, Jullien, MM. Chivot, Romet, Dulondel,
	Rosay-sur-Lieure	M. Béharel,
	Touffreville	Mme Malhaire,
	Val d'Orger	MM. Blavette, Bonneau,
	Vandrimare	M. Bézirard,
	Vascoeuil	M. Moëns.

Étaient excusés : MM. Gavelle, Vieux.

Pouvoirs : M. Calais à Mme Hequet, M. Cramer à M. Dulondel, Mme Dalissier à M. Chivot, M. Dechoz à M. Bézirard, M. Emo à M. Baldari, Mme Grouchy à Mme Lancien, Mme Marteau à M. Romet, M. Vieillard G. à M. Vieillard R., M. Ziéliniski à M. Minier.

Aménagement du territoire et du cadre de vie : Modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel : bilan de la mise à disposition et approbation

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 la délibération n°210/2023 du conseil communautaire en date du 14 décembre 2023 fixant les modalités de mise à disposition concernant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Perruel ;

Vu l'avis favorable de la commission aménagement du territoire et du cadre du vie du 15 février 2024 ;

À l'issue de cette concertation, un bilan des observations émises par le public et les personnes publiques associées doit être présenté en conseil communautaire afin que les élus en prennent connaissance et qu'ils l'approuvent.

Cette concertation s'est traduite par :

- La mise à disposition du dossier complet de modification du PLU accompagné du registre de concertation du public au siège de la Communauté de communes et en mairie de Perruel ;
- Le téléchargement du dossier sur le site internet de la Communauté de communes ou son envoi électronique sur simple demande.

Au terme de cette concertation, il apparaît qu'aucune observation n'a été consignée dans les registres papiers mis à la disposition du public. Aucune demande d'information ni aucune observation n'a été formulée par voie postale ni par courriel.

Au préalable, le dossier a fait l'objet d'une notification auprès des Personnes Publiques Associées (PPA).

L'ensemble des avis recueillis est favorable au projet de modification simplifiée :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie a émis un avis favorable sans observation ;
- Le Conseil Départemental a formulé un avis favorable avec observation. Il précise que les accès existants et aménagés seront à privilégier et rappelle que tout aménagement faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme devra lui être soumis pour avis ;
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure a formulé un avis favorable sous réserve du respect de prescriptions relatives à la modification du plan de zonage (modification de l'emplacement du symbole graphique pour le changement de destination) et du règlement écrit, afin de renforcer les prescriptions relatives aux travaux sur le bâti ancien. Ces prescriptions sont présentées dans le bilan de la mise à disposition en annexe n°8.

Suite à ces avis des PPA, il est proposé d'apporter les ajustements suivants au projet :

- Modifier le symbole graphique relatif au changement de destination en le plaçant à côté du symbole graphique relatif à la protection du patrimoine de manière à permettre une lecture claire de la réglementation applicable à la parcelle ;
- Compléter les modifications du règlement écrit par « que les travaux de restauration ou d'extension qui pourraient être effectués sur le bâti en respectent l'apparence originelle. La composition, la proportion et les matériaux employés à cet effet devront permettre d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux. L'utilisation du polychlorure de vinyle et de toute autre matière plastique est proscrite. »

Les projets de règlement graphique et de règlement écrit modifiés sont joints à la présente délibération

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

- tire le bilan de la mise à disposition, qui n'a fait apparaître aucune opposition au dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Perruel ;
- approuve la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Perruel.



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.