



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N° 1

NOTICE DE MODIFICATIONS APPORTÉES ET JUSTIFICATIONS

Prescrit le 26 juin 2017
Arrêté le 15 avril 2019
Enquête publique du 12 septembre
au 16 octobre 2019
Approuvé le 16 décembre 2019
Modifié le 12 décembre 2022

Le Président, Francis COUREL



PIÈCE N1-G

SOMMAIRE

I. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	5
II. PRESENTATION DES ETAPES DE LA PROCEDURE	5
La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF	5
L'enquête publique	6
Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire.....	6
Mise en application du PLUi modifié	6
I. OBJECTIFS.....	9
II. LES PIECES MODIFIEES	9
1.1 Les modifications apportées au règlement écrit	9
1.2 Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)	19
CCPAVR – Création d'un sous-secteur : Az.....	19
CCPAVR – Ajout de mares à préserver	29
CCPAVR – Mise à jour de l'emprise des emplacements réservés	44
Appeville-Annebault – Modification emplacement réservé	44
Appeville-Annebault – l'Ermitage – bâti pouvant changer de destination.....	44
Campigny – Ajout emplacement réservé	45
Glos-sur-Risle – Moulin des Mangeants – bâti pouvant changer de destination	46
Manneville-sur-Risle – Ajustement d'un élément remarquable du paysage	49
Montfort-sur-Risle – Château la Motte – changement de zone N	51
Pont-Audemer – Ajout d'emplacements réservés.....	53
Pont-Audemer – Secteur de l'hôpital – Changement de sous-secteur.....	56
Pont-Audemer – Secteur économique à l'est de la Tourville – Changement de sous-secteur.....	58
Pont-Audemer – Zone de la Papeterie – Changement de zone	59
Pont-Audemer – bâti pouvant changer de destination.....	61
Saint-Mards-de-Blacarville – Ajout de bâtiments pouvant changer de destination.....	62
Saint-Mards-de-Blacarville – Ajout d'un emplacement réservé	62
Saint-Philbert-sur-Risle – Supermarché – Changement de zone et ajustement	64
Selles – Bâti pouvant changer de destination	66
Toutainville - Suppression d'un emplacement réservé et ajustement du zonage	68
1.3 Les modifications apportées aux règles graphiques	70
CCPAVR – Uz – Espace libre des secteurs dédiés aux activités économiques	70
CCPAVR – Az : activités artisanales au sein de la zone agricole	74
Corneville-sur-Risle – La Cardourie	80
1.4 Les modifications apportées aux Orientations d'aménagement de programmation (OAP)	
sectorielles.....	81
OAP n° 18 : Montfort-sur-Risle – Les Bruyères	81
OAP n°20 : Pont-Audemer – Saint-Georges.....	83
OAP n°21 : Pont-Audemer – Les Hautes Planches	85
OAP n°25 : Pont-Authou – Saint Vulfran	87
OAP n°26 : Saint-Mards-de-Blacarville – la Couture	88
OAP n°27 : Saint-Mards-de-Blacarville – la Bréhallerie	91
OAP n° 30 : Saint-Symphorien – Le Village	93

1.5 Les modifications apportées à l’Orientation d’aménagement de programmation (OAP)	
commerciale	94
Les localisations de centralité.....	94
Les localisations de périphérie	95
Linéaire commercial	95
Mise à jour des cartes des localisations préférentielles	97
1.6 Les modifications apportées aux annexes du PLUi	102
Servitudes d’utilité publique.....	102

Présentation de la procédure de modification du PLUi

I. Contexte juridique de la modification de droit commun

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut être modifié sur décision de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) si, comme le définit l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de procéder à une modification du règlement (écrit et/ou graphique), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à conditions que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification engagée est celle dite de « droit commun », avec mise en enquête publique du projet dès lors que les modifications apportées ont pour effet de (art. L.153-41 du CU) :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

II. Présentation des étapes de la procédure

La consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Au titre des articles L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme, la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est saisie pour émettre son avis sur la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zones agricole et naturelle, ainsi que sur les règles applicables pour l'évolution des

constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes bâties en zones agricoles et naturelles.

L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de modification, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieur à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...] ».

Mise en application du PLUi modifié

Après l'approbation du Conseil Communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- Le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- La délibération qui approuve la modification du PLU.

Pour un PLU intercommunal, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, pour les EPCI comportant au moins une commune de 3.500 habitants ou plus.

Pour un EPCI non couvert par un SCoT, la délibération approuvant la modification devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'information suivantes (conditions cumulatives) :

- De sa transmission à la Préfecture ou à la Sous-Préfecture, mais il ne devient exécutoire qu'à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet si ce dernier n'a pas entretemps demandé de modification,
- De l'affichage en mairie des communes membres concernées et au siège de l'EPCI,
- De la parution dans la presse diffusée dans le département.

Les modifications apportées au PLUi et leurs justifications

I. Objectifs

L'objectif des modifications réglementaires suivantes est de faciliter la mise en œuvre de projets et l'instruction de demandes d'autorisation du droit des sols sur des projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUi.

Il s'agit également de procéder à la rectification d'erreurs matérielles faites au moment de l'élaboration du PLUi, de faciliter la lecture, la compréhension et donc l'application du règlement.

Les modifications suivantes résultent par ailleurs de choix d'élus et du service instructeur visant à améliorer certaines règles ou à les adapter dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs défendus par le PADD.

II. Les pièces modifiées

1.1 Les modifications apportées au règlement écrit

Le tableau suivant synthétise les modifications apportées au règlement écrit du PLUi :

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
Lexique				
Lexique	-	10	Ajout de la définition de Habitat individuel et Habitat collectif.	Ces termes sont employés pour réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété. Ces ajouts ont pour objectif de définir des règles précises sans interprétation possible.
	-	11	Ajout de la définition de lisière boisée	Cette précision permet d'identifier clairement les lisières boisées concernées par la protection des 15 mètres, limitant ainsi les interprétations.
	-	13-14	Ajout de la définition de véranda.	Afin de limiter toute appropriation ou erreur de terme, la définition de véranda est ajoutée.

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité				
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	2AU	67	Modification de la temporalité des zones 2AU.	La Loi Climat et Résilience modifie la procédure d'évolution du PLUi à mettre en œuvre pour l'ouverture d'une zone 2AU, ce n'est plus 9 ans mais 6 ans : avant 6 ans -> modification ; après 6 ans -> révision. Cette nouvelle loi est prise en compte dans le règlement écrit, aux différents endroits où la temporalité des zones 2AU est évoquée.
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	A Ah Af Az N Nc Nl1 Nl2	89 et suivantes 109 et suivantes	Autorisation sous condition des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Afin de répondre aux besoins, à l'entretien et à la gestion des équipements publics, notamment des réseaux de télécommunication et de la desserte électrique, il est nécessaire d'autoriser sous condition ce type de construction, qui était interdit dans le PLUi approuvé alors que des conditions avaient été définies pour ce type de constructions (en zone A). Au sein de la zone N, il a été question d'ajouter des conditions. Il s'agit donc de réparer cette incohérence. Cette modification permet notamment d'autoriser la réalisation d'antenne relais téléphonique pour améliorer la couverture sur le territoire, qui répond à une attente de la Préfecture de l'Eure.
Destinations et sous-destinations autorisées et interdites	Az	89 et suivantes	Ajout du tableau listant les destinations des constructions autorisées avec ou sans condition et celles interdites, pour la zone Az.	Les secteurs Az sont utilisés lorsqu'une activité artisanale est implantée au sein de la zone agricole, de manière isolée et dont l'installation est antérieure à l'approbation du PLUi. Il s'agit de permettre l'évolution de ces activités

MODIFICATION N°1

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
				artisanales, sans remettre en cause le caractère agricole du site. Seules les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « bureau » et « logement » sont autorisées sous condition d'être nécessaires à l'activité artisanale en place. L'extension est limitée à 200 m² d'emprise au sol, permettant ainsi de répondre aux besoins des acteurs économiques et également de prendre en compte les caractéristiques des sites.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	U AU A N	42 71 94 115	Changement de la mise en forme des conditions (les dispositions génériques et les dispositions spécifiques) pour chaque des zones.	Cette modification intervient à la suite d'une demande du service instructeur permettant de faciliter l'application des règles génériques (ex : protection de la lisière forestière ou des cours d'eau) pour les destinations autorisées sans condition. Cette nouvelle mise en forme évite les interprétations et permet de distinguer facilement les dispositions applicables.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Entrepôts, commerces de gros et bâtiments d'artisanat	Ub1	42	Augmentation de l'emprise au sol des entrepôts, commerces de gros et bâtiments d'artisanat en zone urbaine à tendance résidentielle à Pont-Audemer (200 m ² version approuvée en 2019, 400 m ² version modifiée).	Au regard des caractéristiques des constructions actuelles à vocation d'entrepôts, de commerces de gros et d'artisanat sur ces secteurs, la règle est trop restrictive et ne permet pas le développement des activités en place ni l'implantation de nouvelles. L'emprise au sol est augmentée uniquement sur les zones à dominante résidentielle de Pont-Audemer (Ub1).
Interdiction et limitation de certains usages et	A N	94 115	Ajout de la précision concernant la création de surface de plancher	Le règlement approuvé laissait comprendre qu'une piscine couverte de plus de 1,8m de

MODIFICATION N°1

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
affectations des sols, constructions et activités – Annexes			« Les piscines avec terrasse comprenant une couverture d'une hauteur supérieure à 1m80 générant de la surface de plancher sont comptabilisées ».	hauteur et qui génère de la surface de plancher n'était pas comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol des annexes. Cette règle a été ajoutée pour corriger cette interprétation et rendre plus compréhensible le règlement.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Protection des lisières boisées	U AU A N	42 71 94 115	Ajout de la précision « <i>identifié au plan de zonage n°1 en tant que Espace boisé classé (EBC)</i> » concernant la protection des lisières boisées.	Cette précision permet d'identifier clairement les lisières boisées concernées par la protection des 15 mètres, limitant ainsi les interprétations.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – Protection des cours d'eau	U AU A N	42 71 94 115	Ajout de la précision : « <i>Cours d'eau concernés : se référer à l'annexe 6 du présent document</i> » La liste des communes concernées et les cartes représentant les cours d'eau, par commune, sont ajoutées en annexe 6 du règlement écrit.	Cette précision permet de cibler les cours d'eau concernés par la règle de recul des constructions (20 m) et d'éviter ainsi toute interprétation de la règle édictée par le règlement écrit approuvé en 2019.
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités – nombre annexes en Nl1	Nl1	115	Ajout du nombre d'annexe possible : 5 annexes par construction principale (hors habitation légère et de loisirs)	Il s'est agi de définir avec précision le nombre d'annexe possible au sein du la Nl1, afin d'en limiter leur nombre étant donné que la règle évoque une surface par annexe.

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Limite d'emprise publique	Uz	46	Ajout de la possibilité d'implanter des constructions en limite d'emprise publique.	Le règlement écrit tel qu'approuvé en décembre 2019 ne permettait pas l'implantation en limite d'emprise publique, cela rendait des terrains destinés à accueillir des activités économiques inconstructibles, au regard des caractéristiques des sites. De plus, pour être en cohérence avec les cahiers des charges des ZAC et la réalité, cette possibilité a été ajoutée.
---------------------------	----	----	---	---

MODIFICATION N°1

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
Limites séparatives de propriété	Ub1 AUB1	49-50 75	Ajout des distances minimales pour les destinations/sous-destinations autorisées, autre que le logement. « Un recul (R) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H) est nécessaire, avec un minimum de 3 mètres ».	Le règlement du PLUi approuvé en décembre 2019 définissait des règles de distance entre la construction et la limite séparative pour les constructions à vocation de logement. En revanche aucune règle n'était édictée pour les autres sous-destinations autorisées. Il s'agit de corriger cet oubli.
Limites séparatives de propriété	Uspr	49	Ajout d'une distance minimale pour les constructions en double rideau en Uspr : « Les constructions en deuxième rideau peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives, à condition d'observer un recul d'un mètre minimum ».	Le règlement approuvé en décembre 2019 autorisait les constructions en deuxième rideau en retrait des limites séparatives, sans définir de distance minimale. Cette règle a pour objectif d'interdire les reliquats inférieurs à 1 m, qui deviennent à court ou plus long terme des espaces peu voire pas entretenus.
Limites séparatives de propriété	Az	97	Définition de la distance minimale entre la construction et les limites séparatives pour la zone Az.	Pour des raisons d'accès, de sécurité et d'intégration des constructions, les règles édictées concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives sont identiques à celles applicables en zone A : retrait de 5 m minimum. En effet, les constructions artisanales ou agricoles ont un gabarit similaire.
Limites séparatives de propriété	Nl1 Nl2	119	Ajout d'une distance minimale pour les Habitations légères et de loisirs (HLL) : « tout point de la construction doit observer un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives, projetée de façon perpendiculaire ».	Le règlement approuvé en décembre 2019 ne définit pas de règle en matière de limites séparatives pour les HLL, il s'est agi de corriger cet oubli.
Hauteurs des constructions	U AU	52 78	Augmentation de la hauteur maximale des annexes (5m mesuré au faîtage ou sommet de l'acrotère et non 4 m).	L'accumulation des règles de hauteur et de pente de toiture ne permettait plus de réaliser des annexes de dimension standard sur l'ensemble du
Hauteurs	A	99	La hauteur maximale des	

MODIFICATION N°1

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
constructions	N	121	annexes est inchangée cependant la méthode de calcul est modifiée : 4m mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	territoire. 4m au faîtage ou au sommet de l'acrotère ne permettait pas réaliser des annexes, la règle est alors assouplie en zones U et AU (désormais 5 m au faîtage). En zones A et N, la hauteur reste inchangée, en revanche elle se mesure à l'égout du toit et non plus au faîtage.
Hauteurs constructions	Nl1 Nl2	120-121	Des hauteurs maximales de constructions sont éditées en fonction des caractéristiques des constructions. (4, 6, 8 ou 20 mètres).	Il s'est agi de définir des règles de hauteur maximale de construction en fonction des caractéristiques des constructions, afin de préserver l'environnement et le paysage et d'assurer la faisabilité de projet touristique ou de loisirs sur le territoire.
II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère				
Façades et ouvertures	Nl1 Nl2	122	Il est précisé que les habitations légères et de loisirs ne sont pas soumises aux dispositions énoncées. La façade et les ouvertures sont libres à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et dans le respect des milieux naturels.	Le règlement approuvé en décembre 2019 n'édicte aucune règle concernant les habitations légères et de loisirs, il s'est agi de corriger cet oubli, tout en laissant une marge de manœuvre suffisante pour les porteurs de projet.
Toiture et couvertures	U AU A N	56 79 101 123	Toitures monopentes : les conditions ne sont pas cumulatives, les toitures monopentes sont autorisées pour une construction dont la toiture est masquée par un acrotère OU pour une construction accolée à une autre construction.	Cette modification a pour objectif de clarifier la règle édictée et de limiter ainsi les interprétations.

MODIFICATION N°1

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
Toitures et couvertures	U AU A N	56 79 101 123	Véranda et extensions vitrées : ajout d'un paragraphe les autorisant et précisant les conditions. « Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, véranda...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture ».	Cette modification permet de répondre à des questions soulevées lors de l'instruction de demande de permis de construire.
Toitures et couvertures	U AU A N	56 79 101 123	Les constructions de moins de 20 m² sont exemptées des pentes minimales à 35°. « En cas de toiture en pente, celle-ci devra être au minimum de 35° (à l'exception des toitures monopentes et des constructions de moins de 20 m²) [...] ».	L'accumulation des règles de hauteur et de pente de toiture ne permettait plus de réaliser des annexes de dimension standard sur l'ensemble du territoire. Les règles sont donc assouplies. Les constructions de moins de 20 m² ne sont plus concernées par les règles de pentes de toit.
Toitures et couvertures	U AU A N	56 79 101 123	Ajout de la mention « et mat » concernant le bac acier. « Les matériaux type tôle ondulée métal ou translucide sont interdits. Le zinc et le bac acier de teinte sombre et mat peuvent être autorisés ».	Afin d'assurer une meilleure intégration dans le paysager et l'environnement les bacs acier sont autorisés, à condition d'être sombre et mat. Cette dernière condition est ajoutée.
Toitures et couvertures	U AU A N	56 79 101 123	Ajout de la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en surimposition. Interdiction en Uspr et Up.	Cette précision permet de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Les règles telles qu'elles étaient rédigées les interdisaient, alors qu'il s'agit de la méthode la plus économe.

MODIFICATION N°1

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
Toitures et ouvertures	Uspr Ua Up	56	Les toitures « la Mansart » sont autorisées.	Le règlement écrit approuvé en décembre 2019 n'abordait pas cette caractéristique architecturale. Au regard des caractéristiques de l'ensemble des zones du PLUi, ce type de toiture est autorisé au sein des zones Uspr, Ua et Up, qui comprend le cœur du centre-ville de Pont-Audemer, les secteurs patrimoniaux et les centres-bourgs présentant des constructions anciennes.
Toitures et ouvertures	Nl1 Nl2	124	Il est précisé que les habitations légères et de loisirs ne sont pas soumises aux dispositions énoncées. La toiture et les ouvertures sont libres à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et dans le respect des milieux naturels.	Le règlement approuvé en décembre 2019 n'édicte aucune règle concernant les habitations légères et de loisirs, il s'agit de corriger cette erreur, en définissant des règles, tout en laissant une marge de manœuvre suffisante pour les porteurs de projet.
II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions				
Stationnement	U AU A N	61 83 104 126	Pour les constructions à vocation de logement, les exigences en matière de logement sont déterminées en fonction de la surface de plancher par logement. Cette précision n'apparaît pas dans le règlement écrit approuvé en décembre 2019. « [...] Surface de plancher inférieure à 50m² par logement : 1 place [...] ».	Pour éviter toute appropriation ou erreur d'interprétation, il s'agit d'ajouter « par logement » pour les normes de stationnement minimum.
Accès – voirie	U A	64 106	Suppression de la règle suivante : « La longueur d'un accès particuliers ne peut excéder 50 m mesurés depuis la limite de l'emprise publique ».	Cette règle est supprimée, il est estimé que pour une parcelle classée en zone U, sa constructibilité ne peut être limitée ou déterminée par la longueur de l'accès à créer. Cette règle ne favorisait pas la densification de secteur classé en U.

Partie / Sous-partie	Zonage	Page(s) Règlement approuvé	Modifications apportées	Justifications
Annexes				
Annexe 3 – emplacements réservés reportés au plan de zonage n°1		155 et suivantes	Ajout des références cadastrales concernées par les emplacements réservés.	Afin de faciliter l’instruction et la mise en œuvre de l’outil emplacement réservé, les références cadastrales (section et numéro) ont été ajoutées à titre indicatif. De plus, l’adjectif « approximative » est venu compléter le terme surface.
Annexe 6 – Cours d’eau concernés par la protection (20m)		131 et suivantes	Ajout de l’annexe 6 qui liste les communes concernées par la protection des cours d’eau (20m) et ajout des cartes représentant les cours d’eau par commune concernée.	Cette règle vient préciser les cours d’eau concernés par la protection des 20 m minimum (calculée depuis le haut de la berge). Cette précision permet d’éviter les interprétations et les appropriations.

1.2 Les modifications apportées au règlement graphique (zonage)

Modifications listées par commune et par ordre alphabétique.

CCPAVR – Création d'un sous-secteur : Az

Les justifications

Des activités artisanales, implantées dans des secteurs isolés ou des petits hameaux non densifiables sont classées en zone agricole (A) du PLUi approuvé en décembre 2019. Ce classement est fortement contraignant et ne permet pas le développement de ce type d'activités, notamment l'extension ou la construction d'un nouveau bâtiment.

Il est nécessaire d'accompagner le développement des activités artisanales en place, ainsi, une zone agricole dédiée aux activités artisanales (Az) est créée dans le cadre de la modification, elle englobe l'ensemble des activités artisanales actuellement en activité, et intégrées au sein d'une zone agricole. L'enjeu n'est pas de développer de nouvelle activité artisanale en zone agricole, mais bien d'accompagner celles qui existent actuellement.

Ces zones Az ne perturbent pas des activités agricoles actuellement en place.

Cette modification fait suite à une demande d'un artisan située sur la commune de Campigny, en zone A. Plusieurs possibilités ont été évoquées :

- Modifier le zonage de cet artisan et le classer en Uz par exemple, lui permettant d'évoluer,
- Ajuster le règlement écrit de la zone agricole pour permettre leur évolution,
- Créer une nouvelle zone et un règlement adapté pour répondre aux artisans qui sont dans ce même cas de figure.

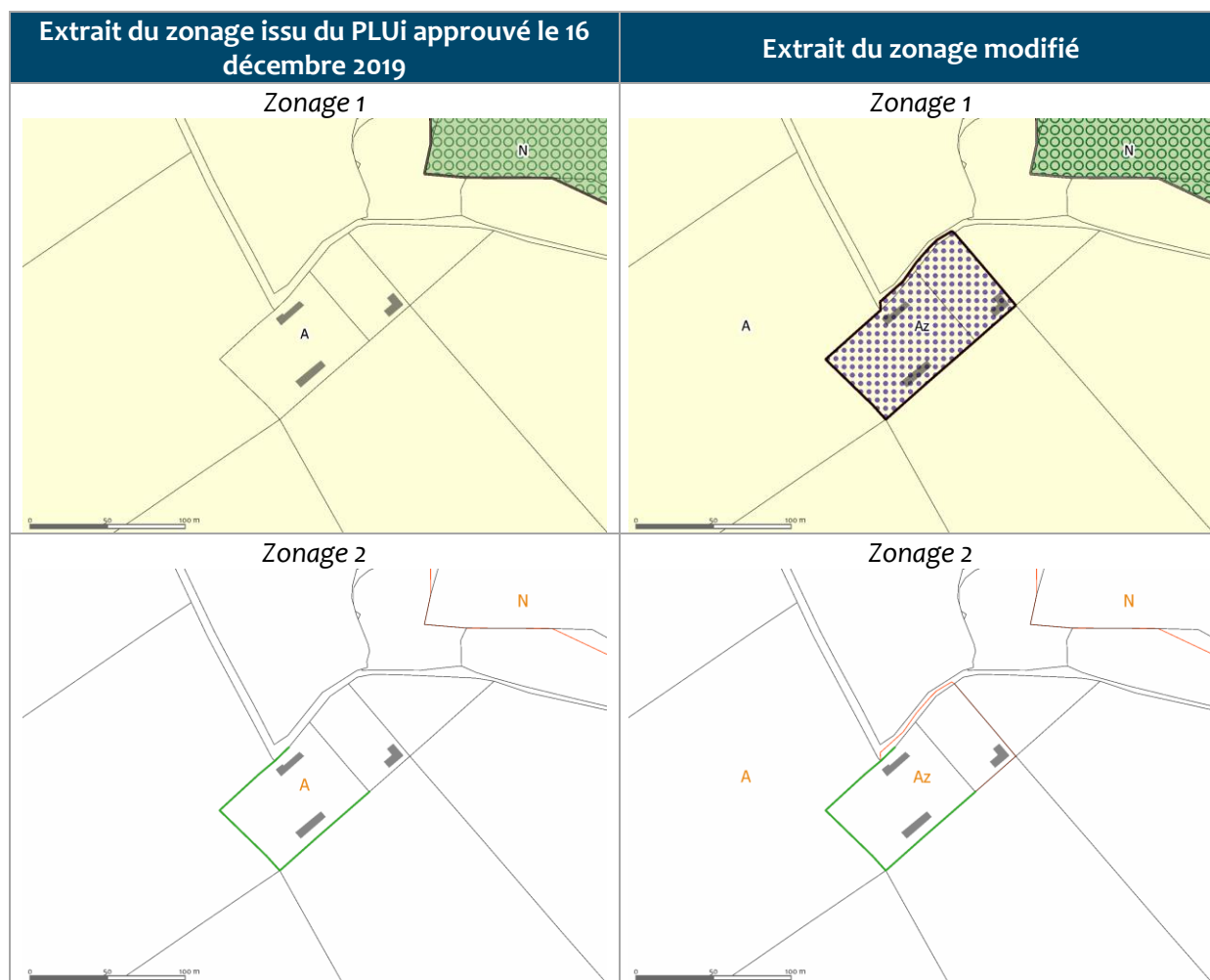
La dernière option a été retenue, pour des questions d'équité, d'autant que la deuxième n'était pas autorisée par le Code de l'Urbanisme. Ainsi, les équipes municipales des 26 communes ont eu pour mission de localiser sur plan les activités artisanales implantées en zone A. Une vérification a été effectuée par la CC Pont-Audemer Val de Risle afin de s'assurer qu'une activité artisanale était bien en place, certains élus avaient recensé des parcelles pouvant potentiellement accueillir une activité artisanale en vue d'implanter une nouvelle activité. Ces parcelles n'ont pas été retenues et conservent leur classement en zone agricole (A).

Les plans de zonage n°1 et n°2 et les règles graphiques ont été ajustés. Ci-après, les tableaux récapitulatifs des modifications, listées par commune et par secteur concerné.

Campigny – Chemin de la Pérelle

Une activité artisanale est implantée sur cette parcelle, il s'agit d'une entreprise de création de cheminée.

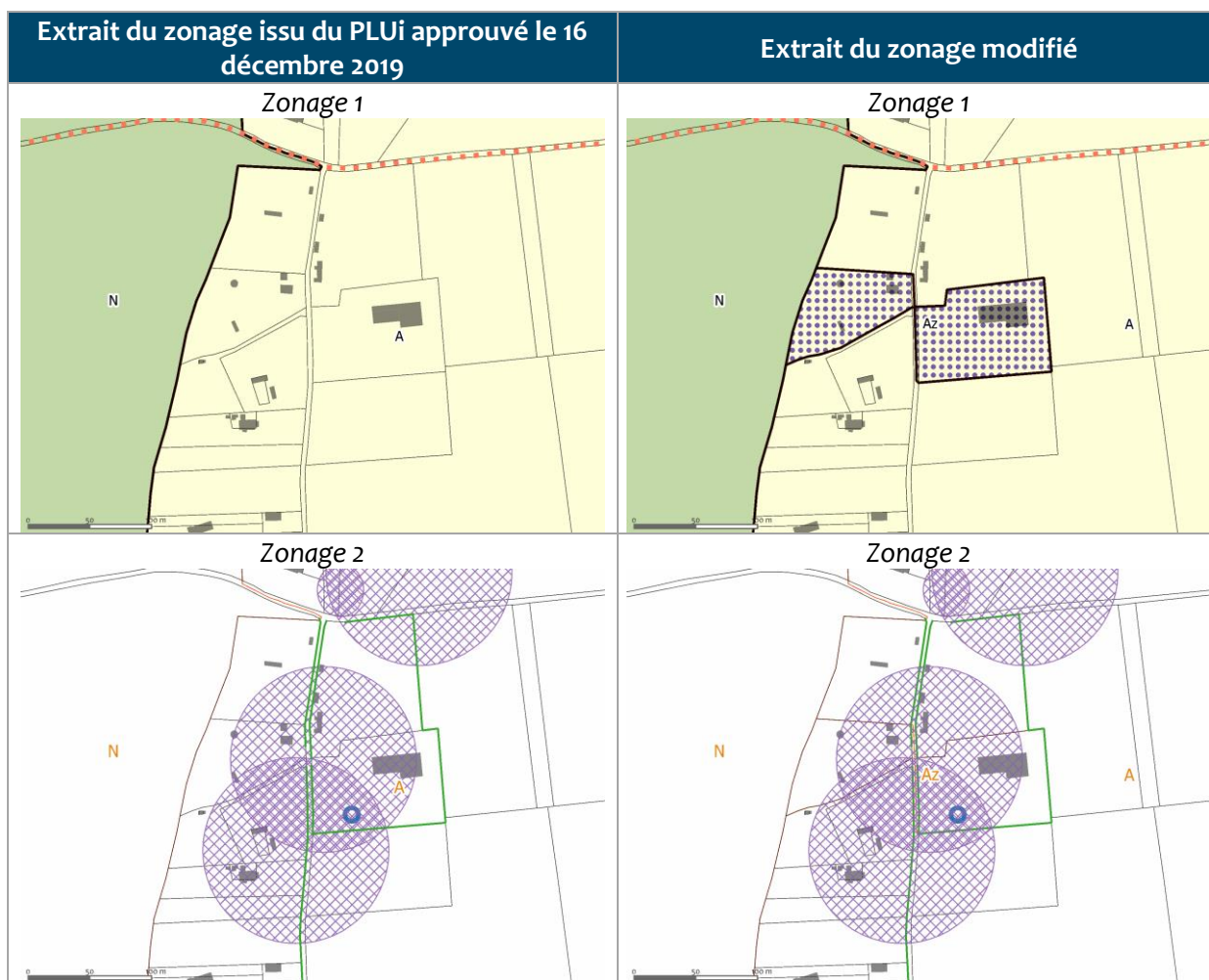
La création de la zone Az est issue d'une demande de leur part d'agrandissement, qui a été refusée.



MODIFICATION N°1

Illeville-sur-Montfort – Route du Chastel

Deux activités artisanales sont installées sur ces deux parcelles, à l'ouest une activité de maçonnerie et l'habitation du gérant, et son habitation et à l'est une activité artisanale également.

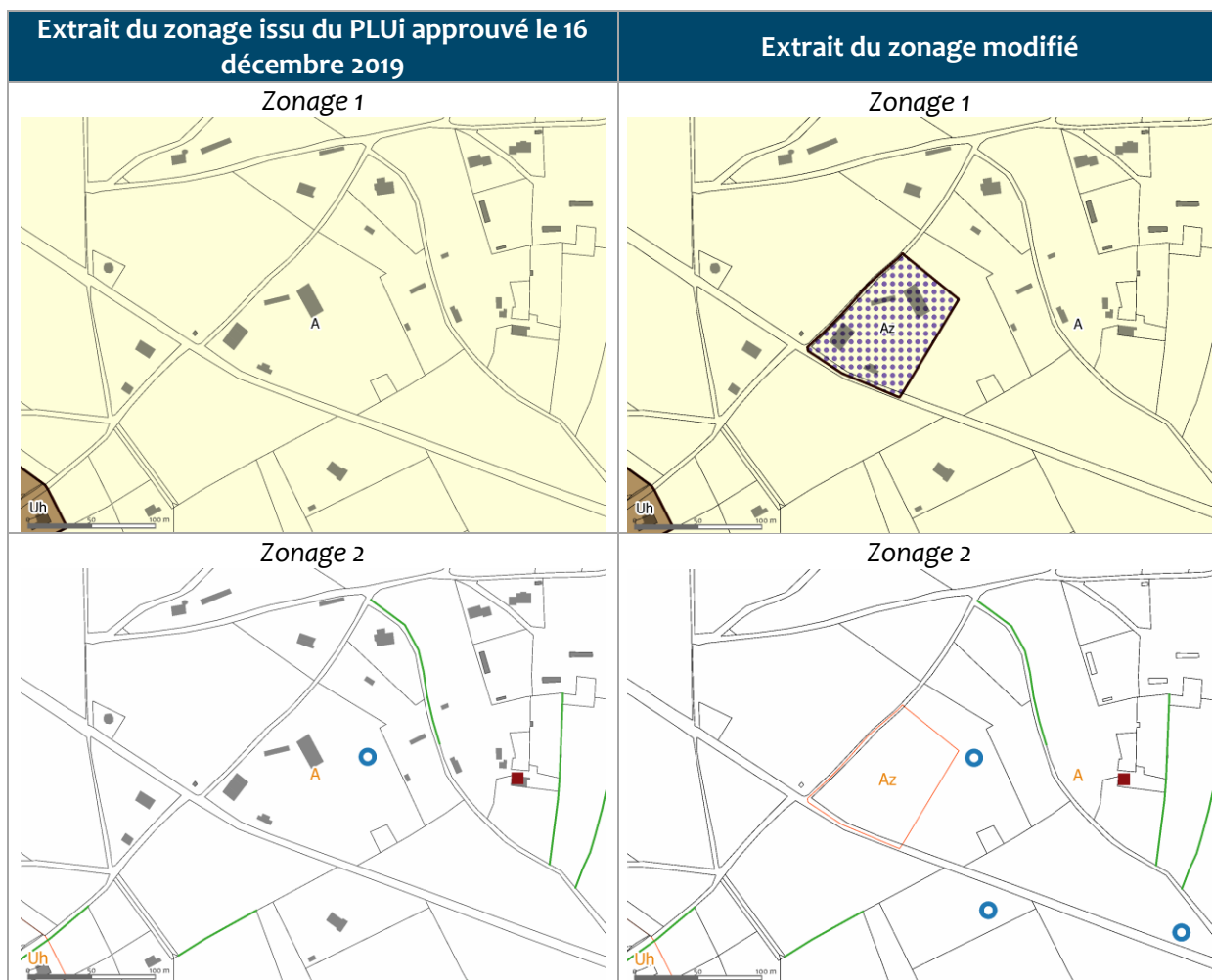


MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Illeville-sur-Montfort - Route d'Appeville-Annebault

Une activité artisanale est implantée sur la parcelle, il s'agit d'une activité de bâtiments – travaux publics.

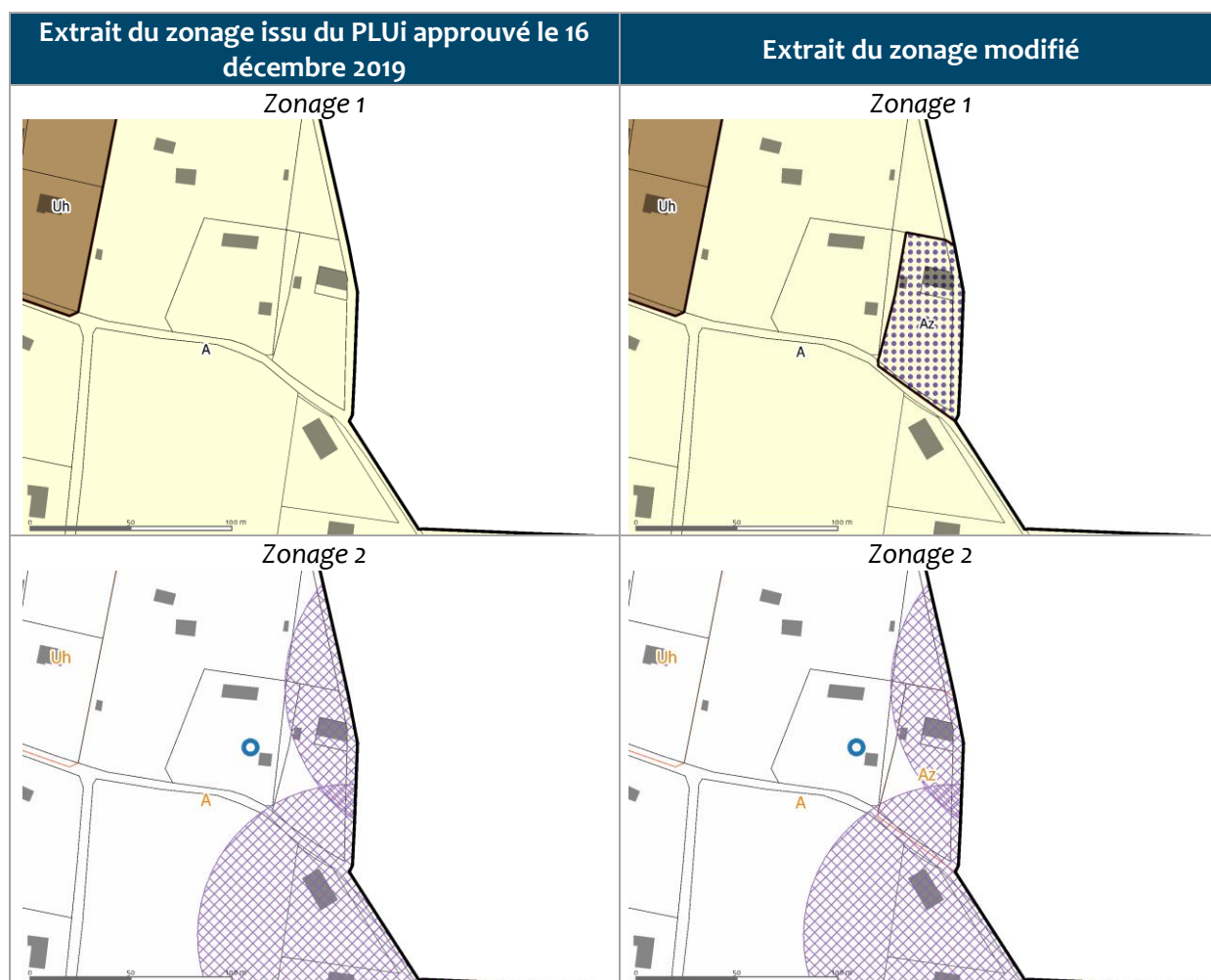


MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Illeville-sur-Montfort – Route de la fosse fleurie

Une activité artisanale est implantée sur la parcelle.

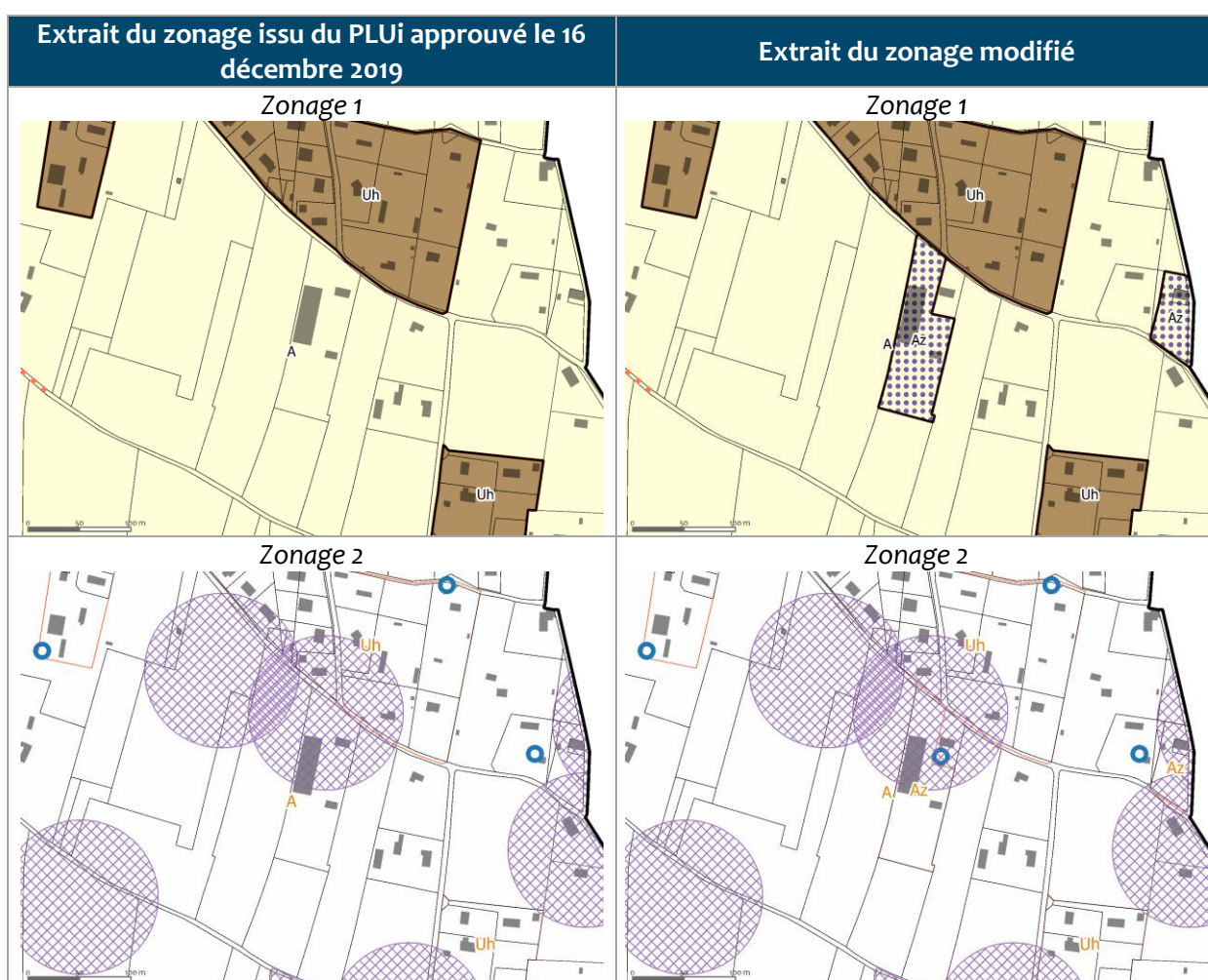


MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Illeville-sur-Montfort – Route du Candos

Cette parcelle accueille une activité de réparation de véhicule (garage automobile). Cette activité occupe l'ensemble la parcelle identifiée.

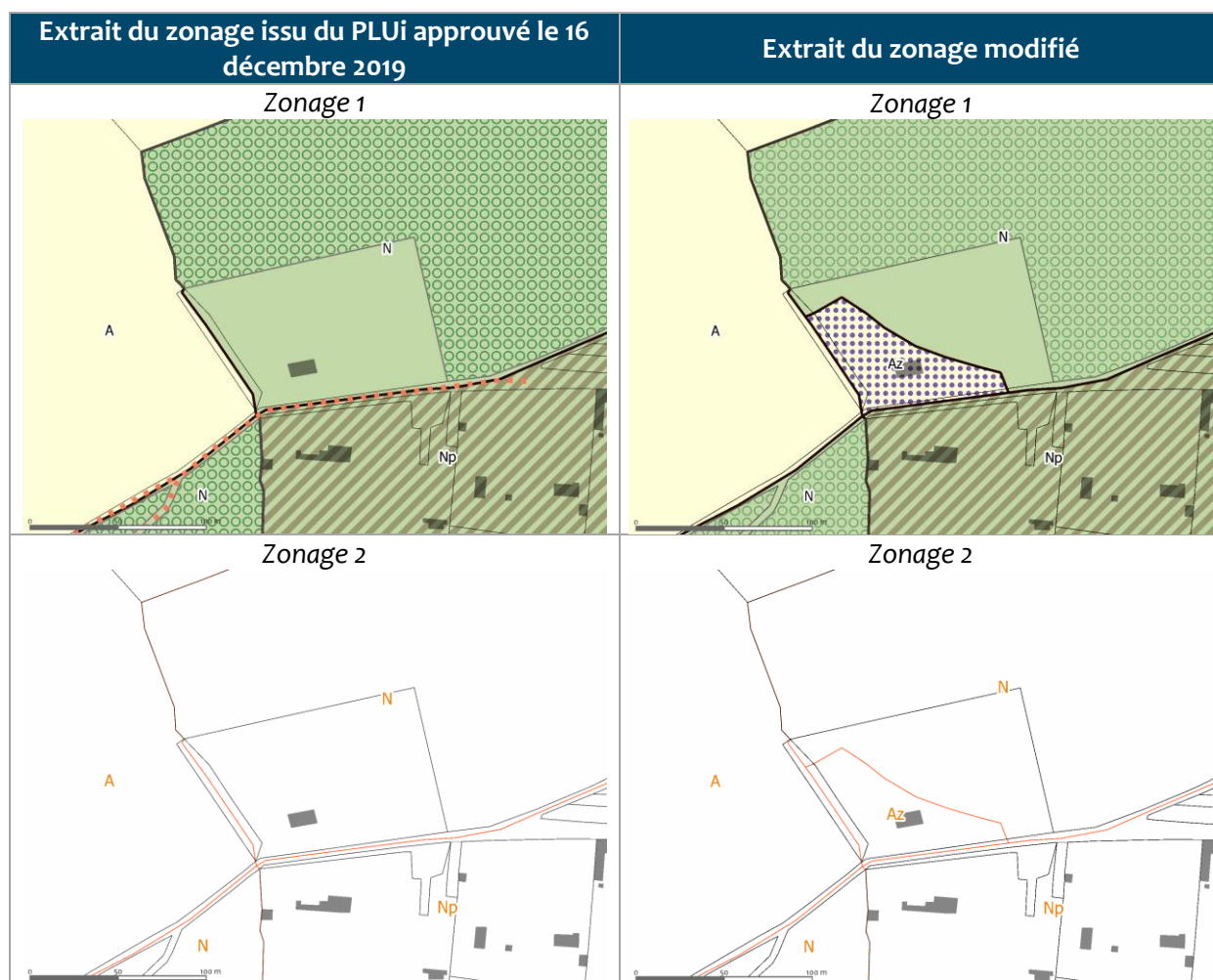


MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Les Préaux – Chemin Notre-Dame-des-Préaux

Une activité artisanale est implantée sur le site, seule une partie de la parcelle est classée en Az, l'est de la parcelle accueille un espace boisé.

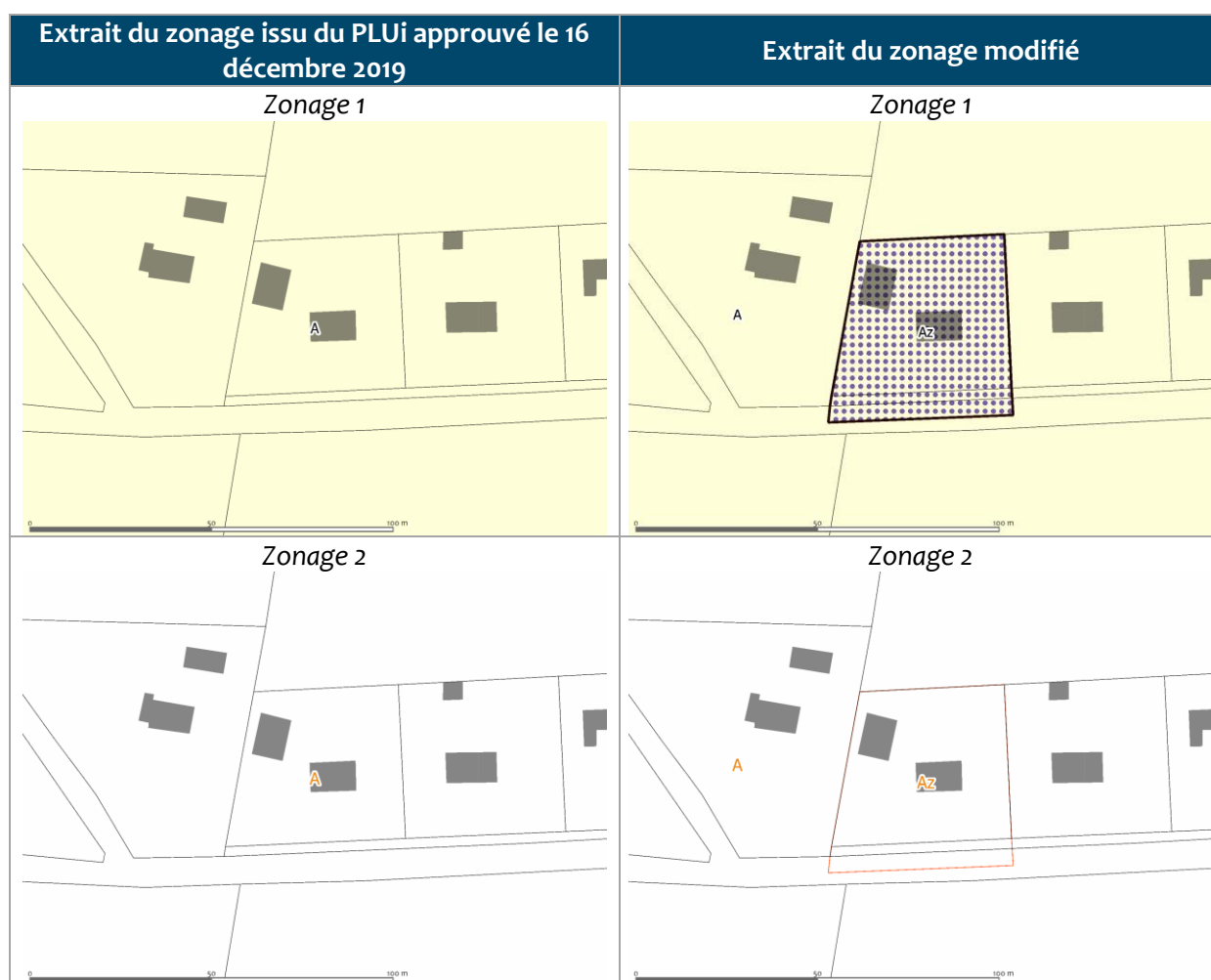


MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Saint-Mards-de-Blacarville – Germare

Une activité artisanale est implantée sur cette parcelle : une activité de menuiserie, charpente et isolation.

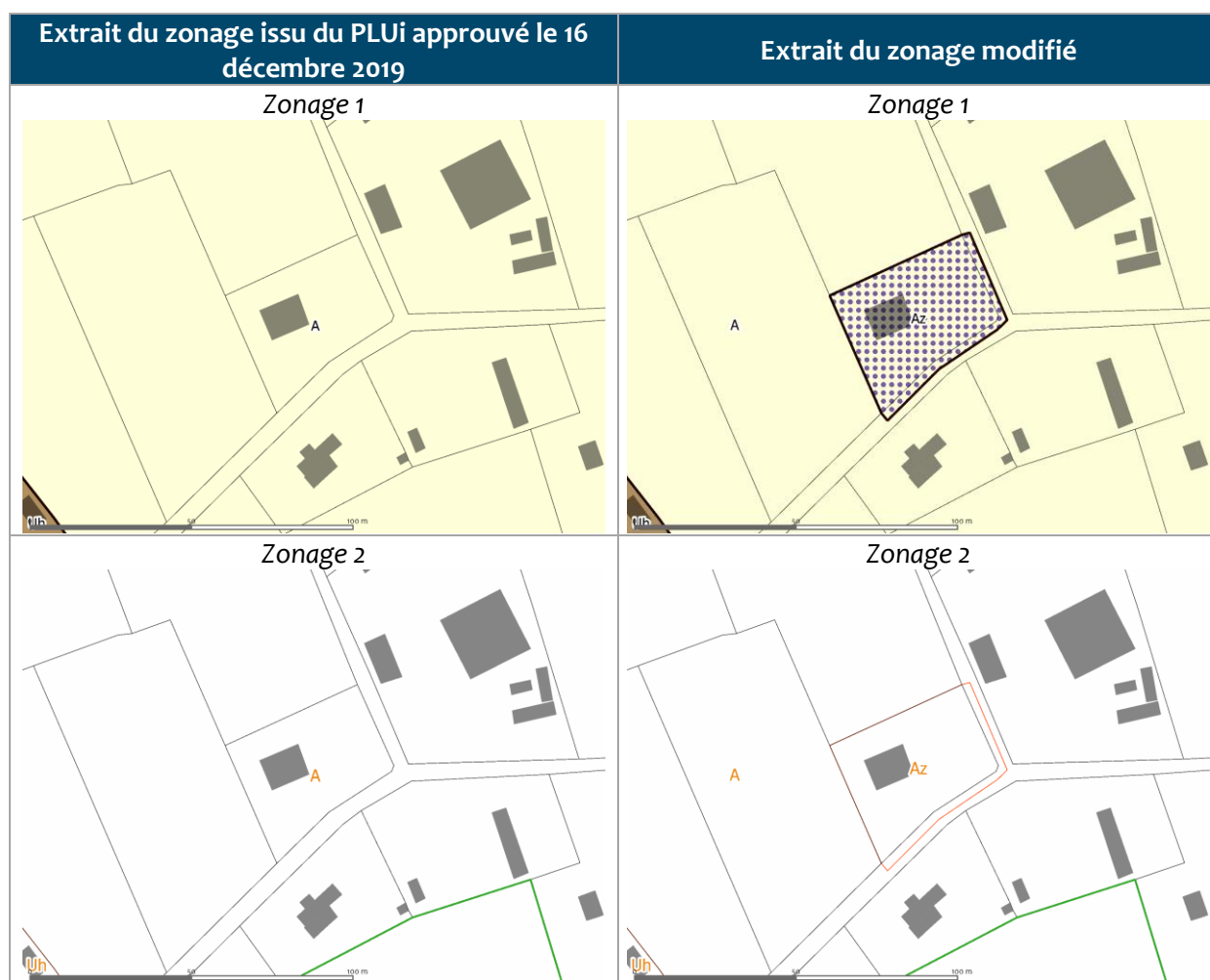


MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Thierville – La Mare Pitry

Une activité de maçonnerie est installée sur cette parcelle.

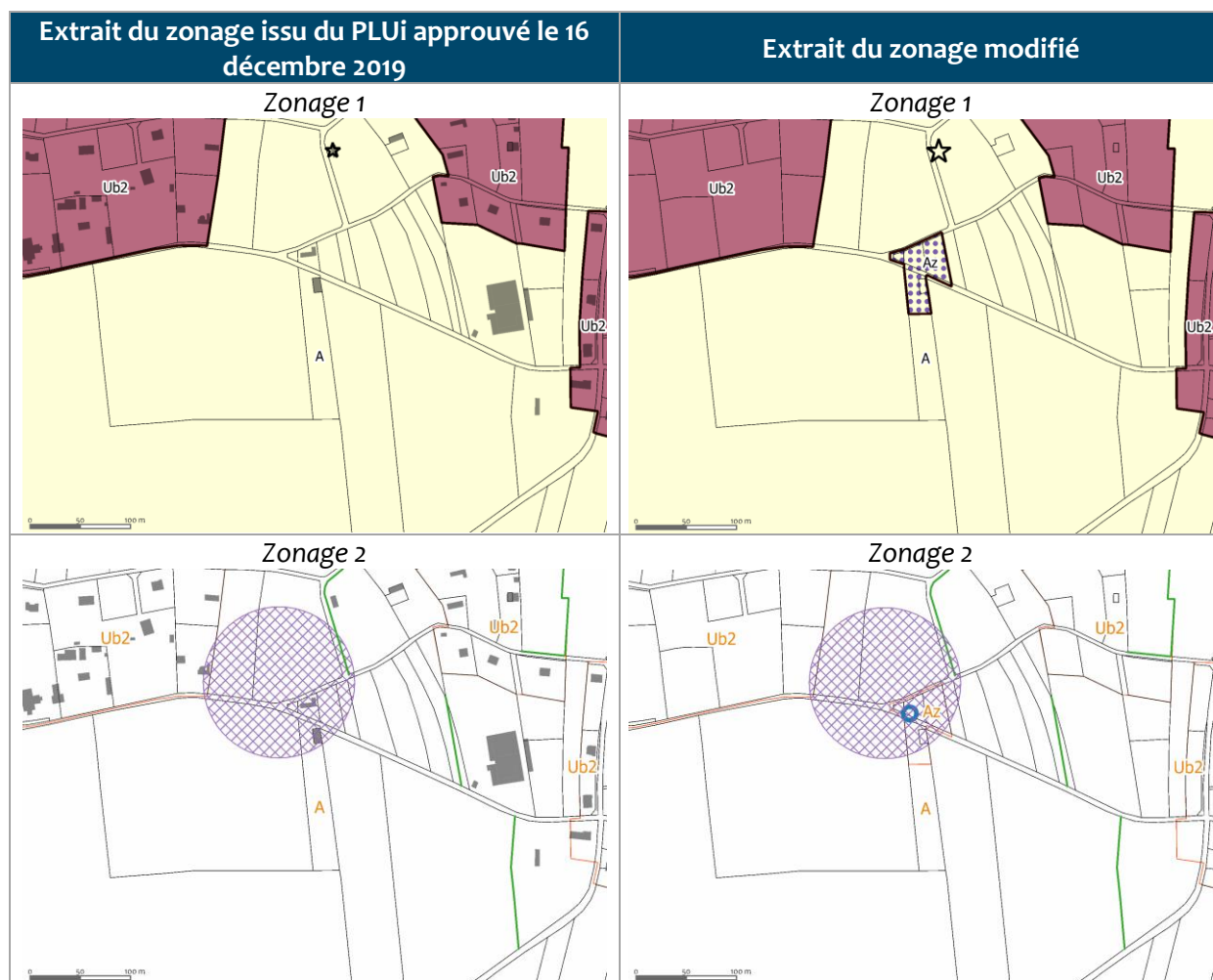


MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Thierville – Route de l'Eglise

Deux activités artisanales sont implantées sur ces parcelles.



Au total, **9 secteurs** ont fait l'objet d'un changement de zone, et sont désormais classés en zone Az, qui au regard du code de l'urbanisme constituent à des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL), au sein desquels il a été question de définir une emprise au sol maximale.

MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

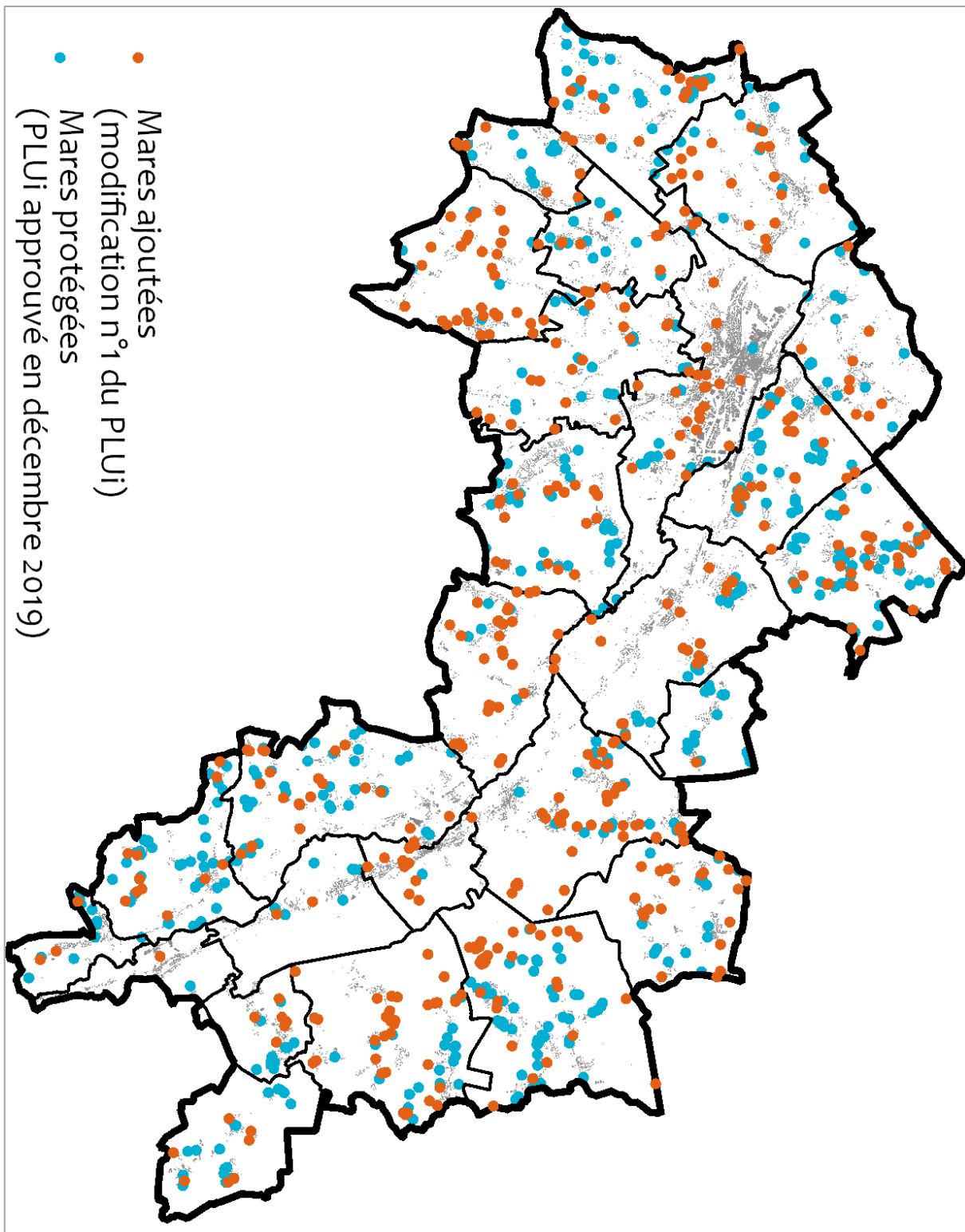
CCPAVR – Ajout de mares à préserver

Les justifications

Des mares sont recensées et protégées par le PLUi approuvé en décembre 2019 (zonage n°2). Toutefois, l'ensemble des mares n'ont pas été recensées, une étude débutée en 2019 et finalisée en 2020 a permis d'affiner ce recensement et d'ajouter de nouvelles mares à celles actuellement recensées par le PLUi approuvé en décembre 2019. La préservation des éléments naturels est une orientation inscrite dans le PADD.

Il s'agit d'ajouter uniquement les mares manquantes, ce qui représente tout de même 460 mares sur l'ensemble des 26 communes couvertes par le PLUi.

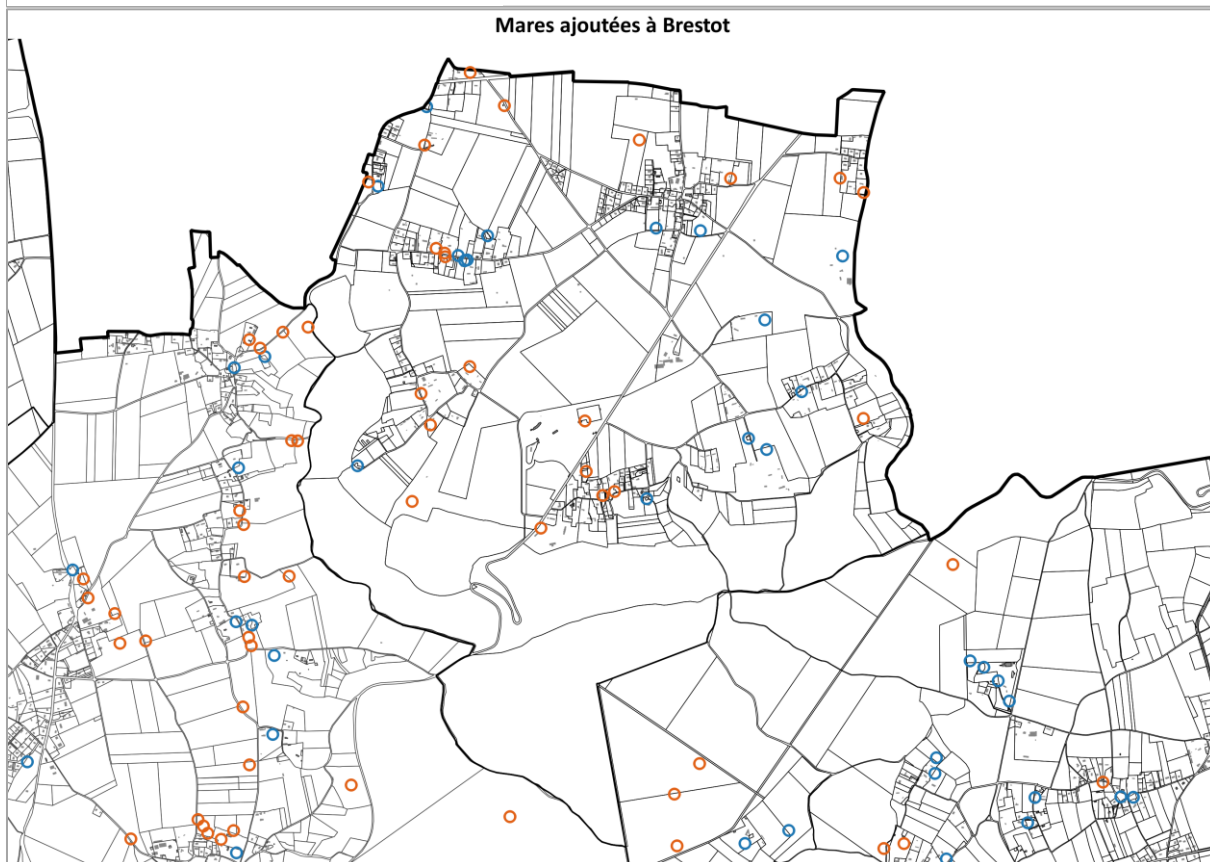
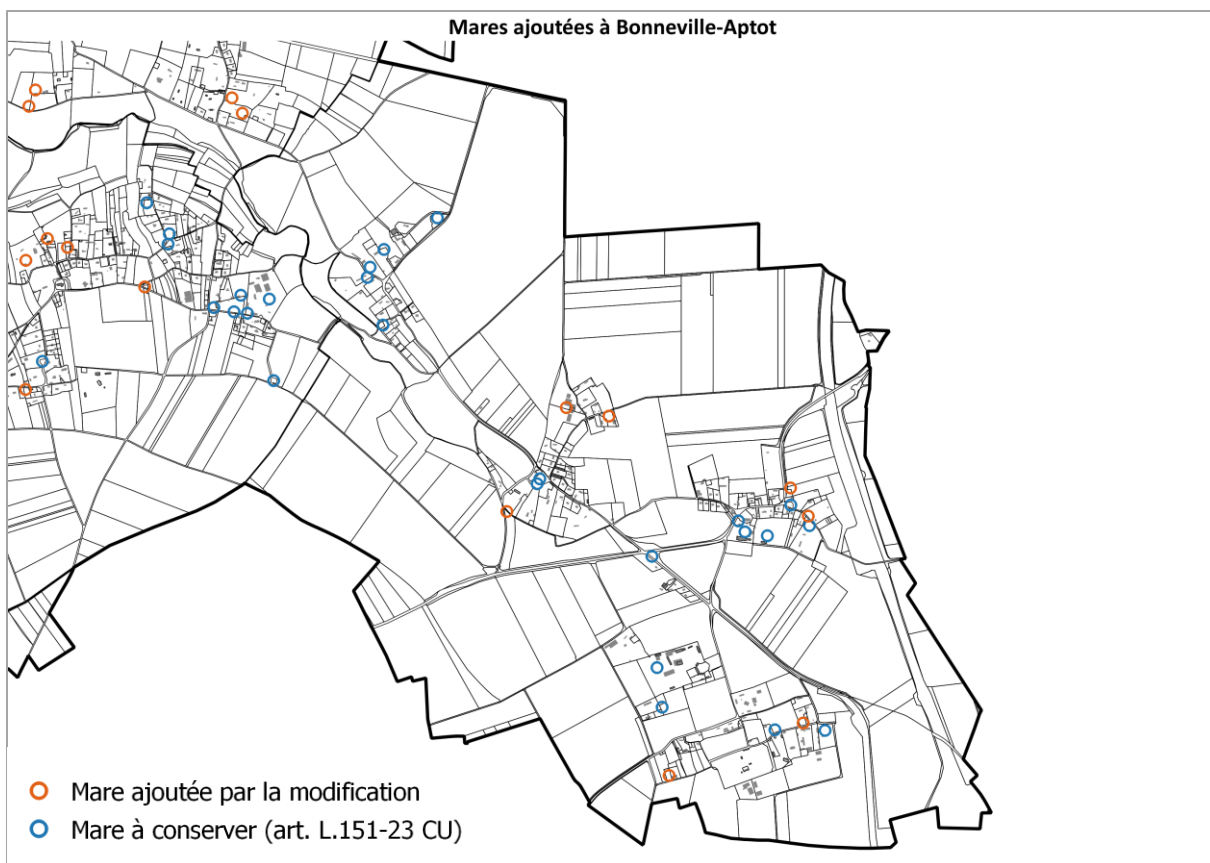
Communes	Nombre de mares ajoutées
Apperville-Annebault	41
Authou	3
Bonneville-Aptot	7
Brestot	21
Campigny	23
Colletot	1
Condé-sur-Risle	27
Corneville-sur-Risle	19
Ecaquelon	35
Fourmetot	27
Freneuse-sur-Risle	12
Glos-sur-Risle	3
Illeville-sur-Montfort	39
Les Préaux	12
Manneville-sur-Risle	21
Montfort-sur-Risle	10
Pont-Audemer	23
Pont-Authou	1
Saint-Mards-de-Blacarville	9
Saint-Philbert-sur-Risle	24
Saint-Symphorien	7
Selles	32
Thierville	6
Tourville-sur-Pont-Audemer	18
Toutainville	18
Triqueville	21
TOTAL – CCPAVR	460

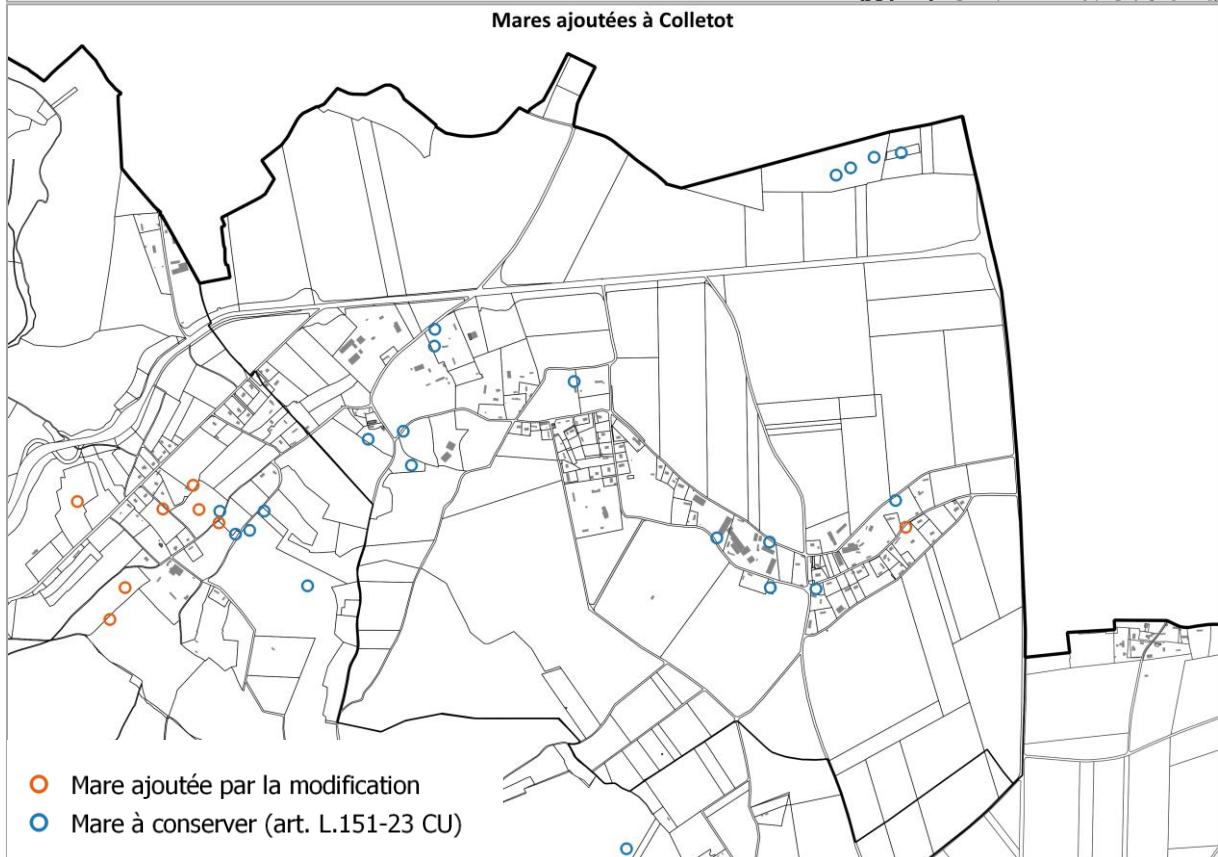
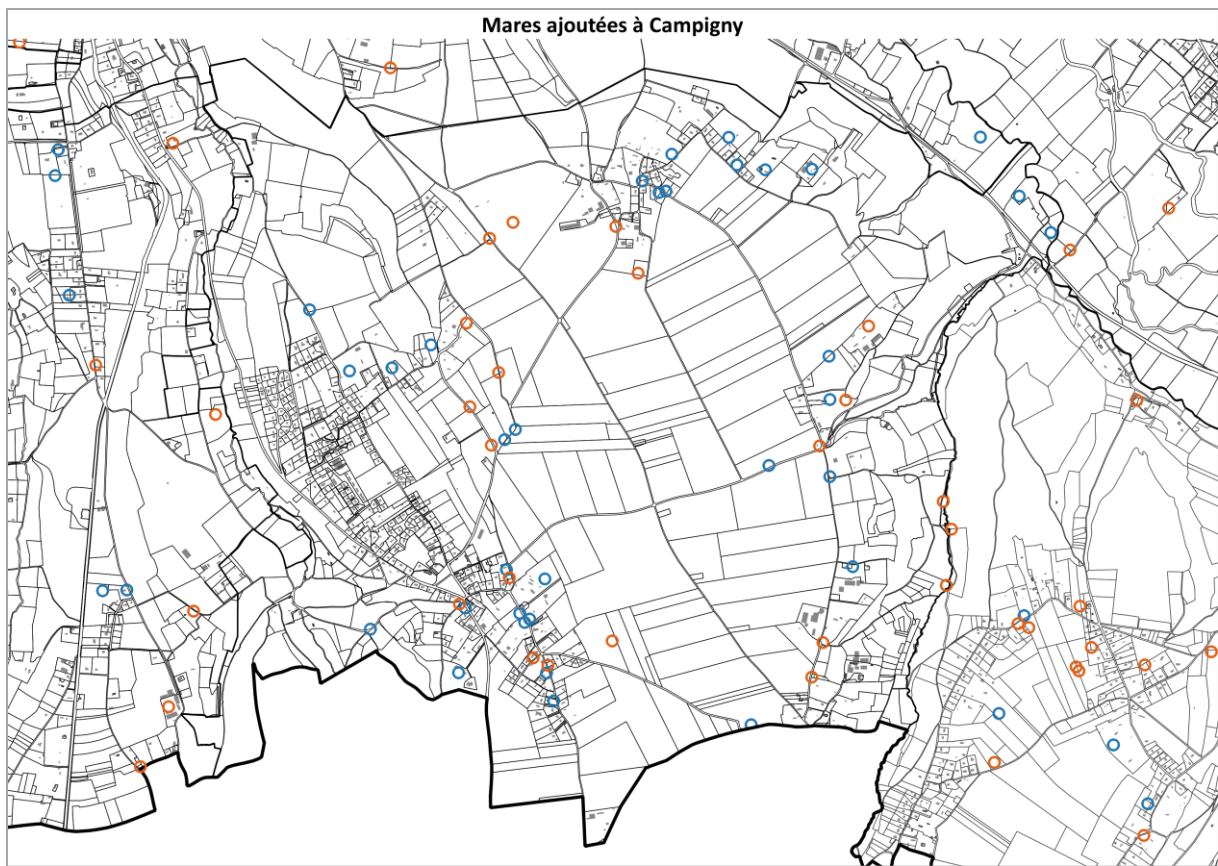


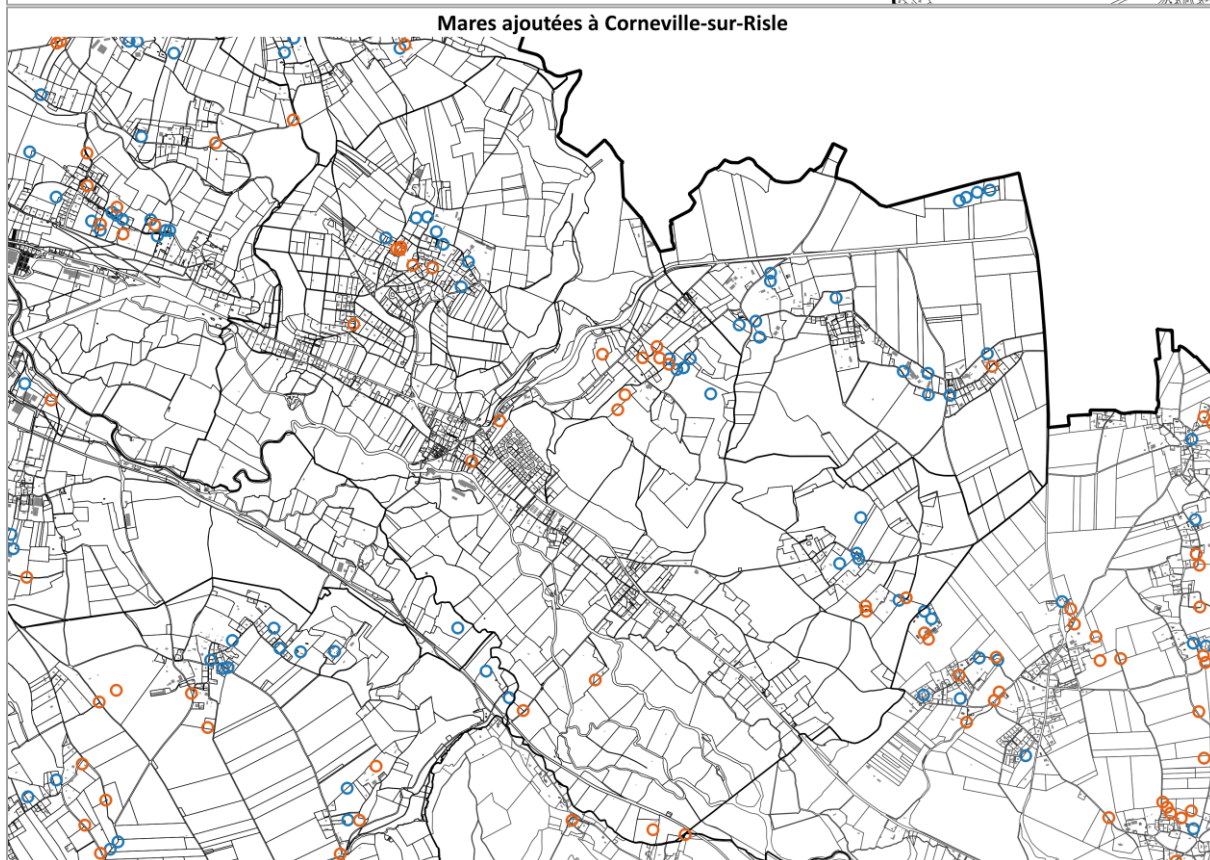
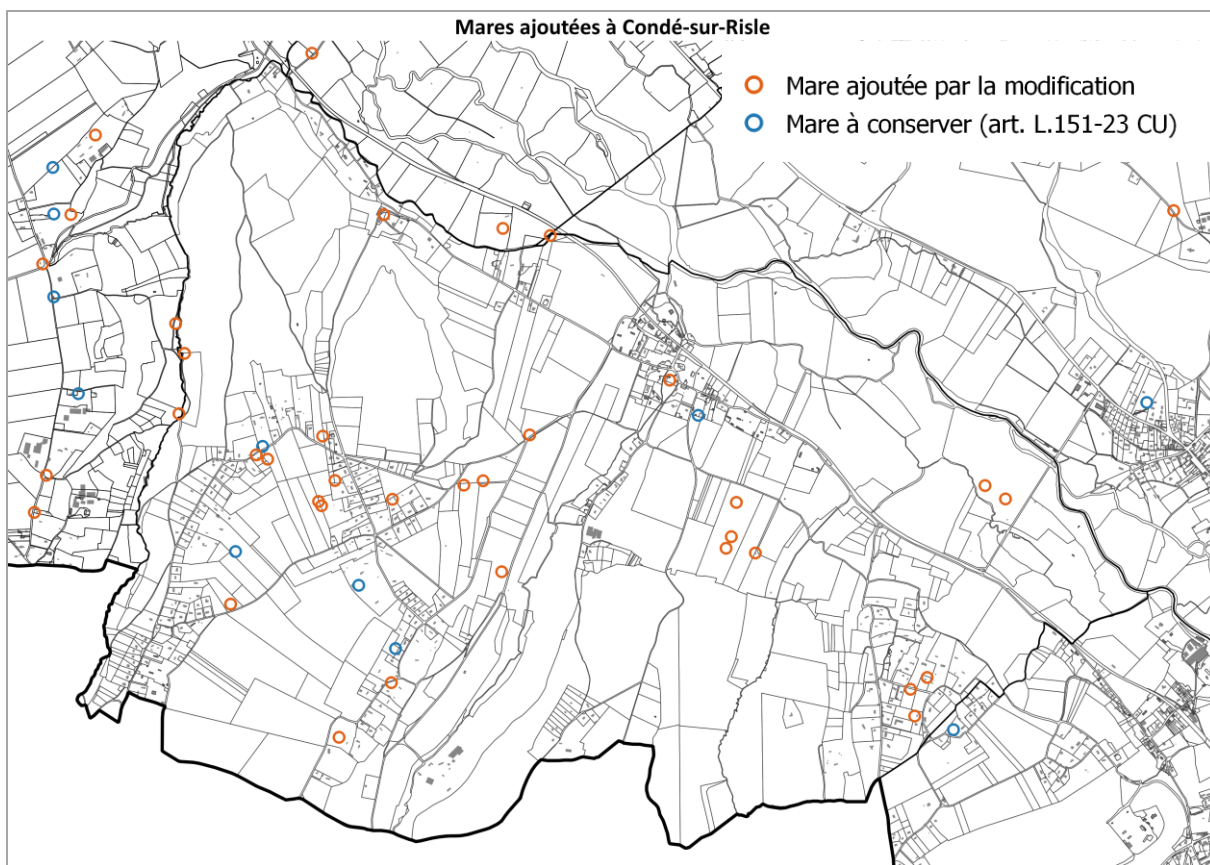
MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

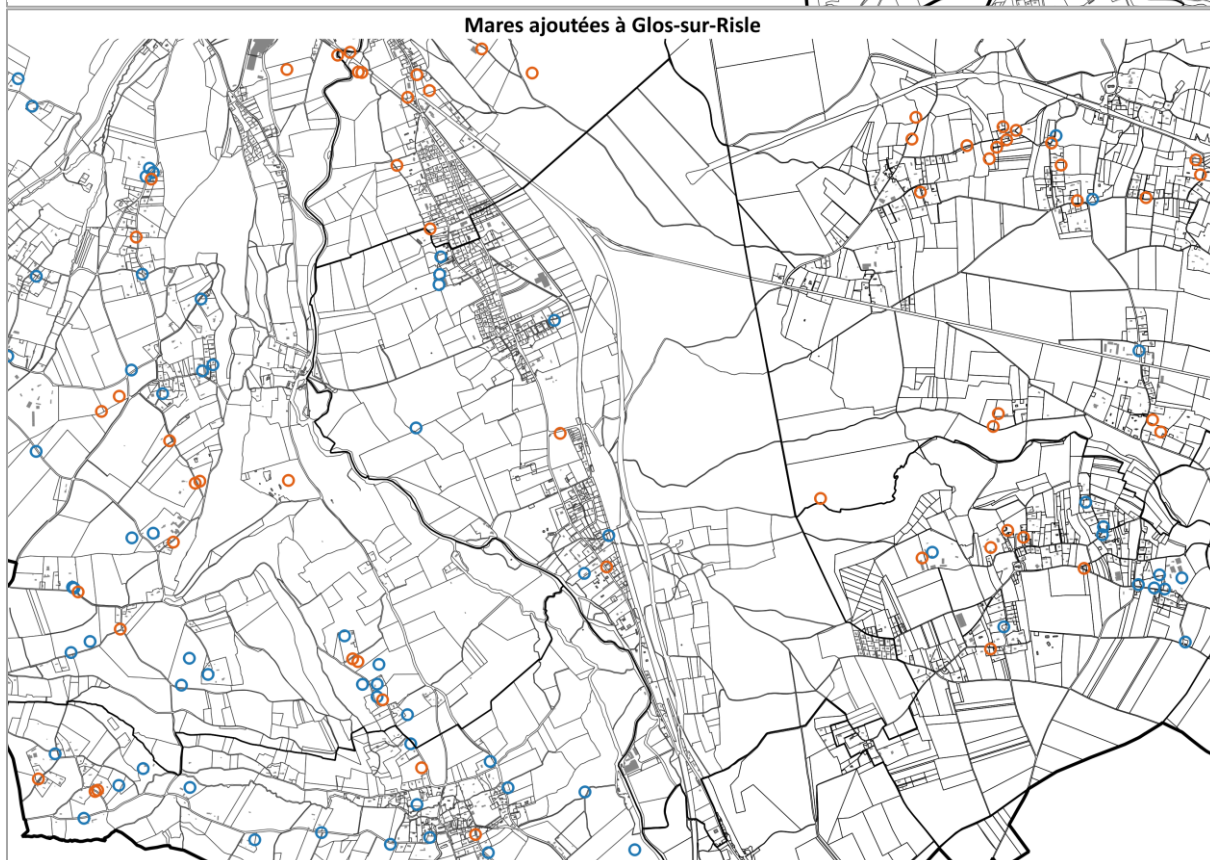
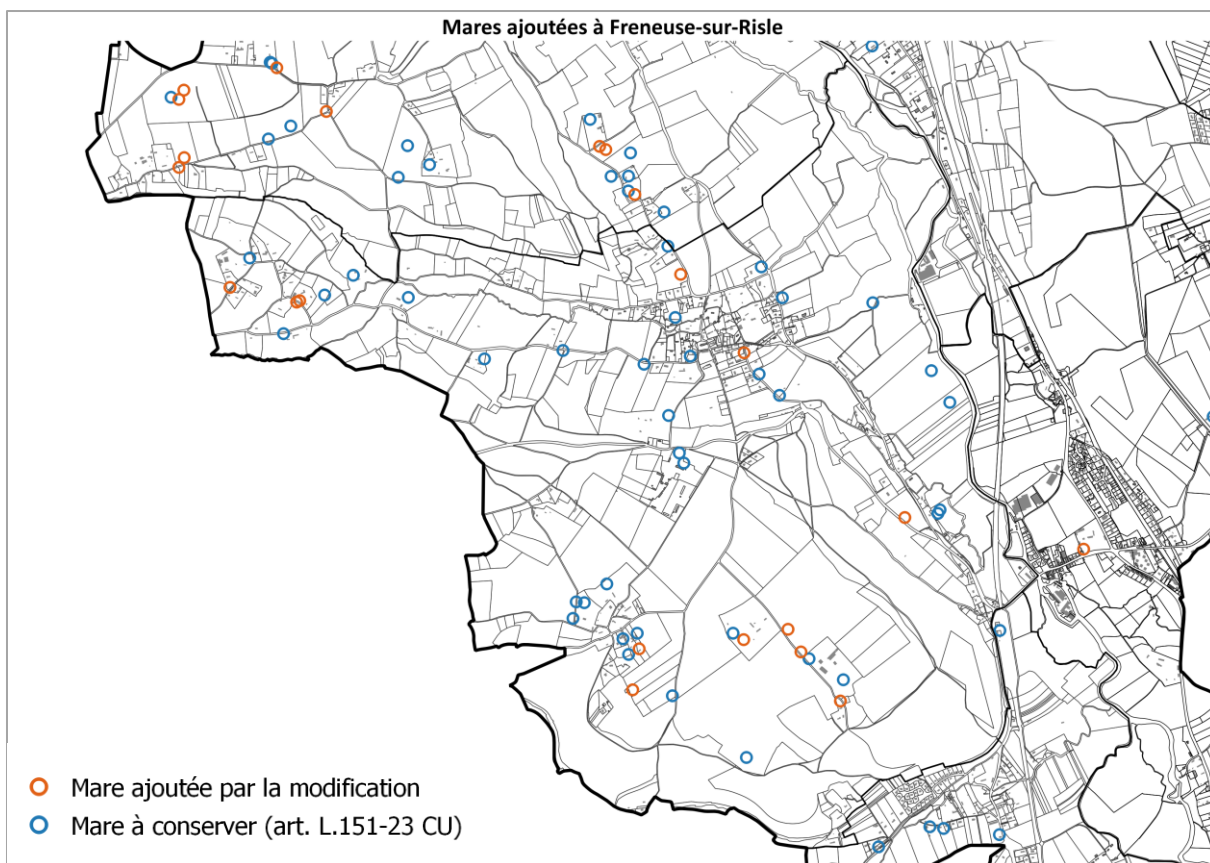




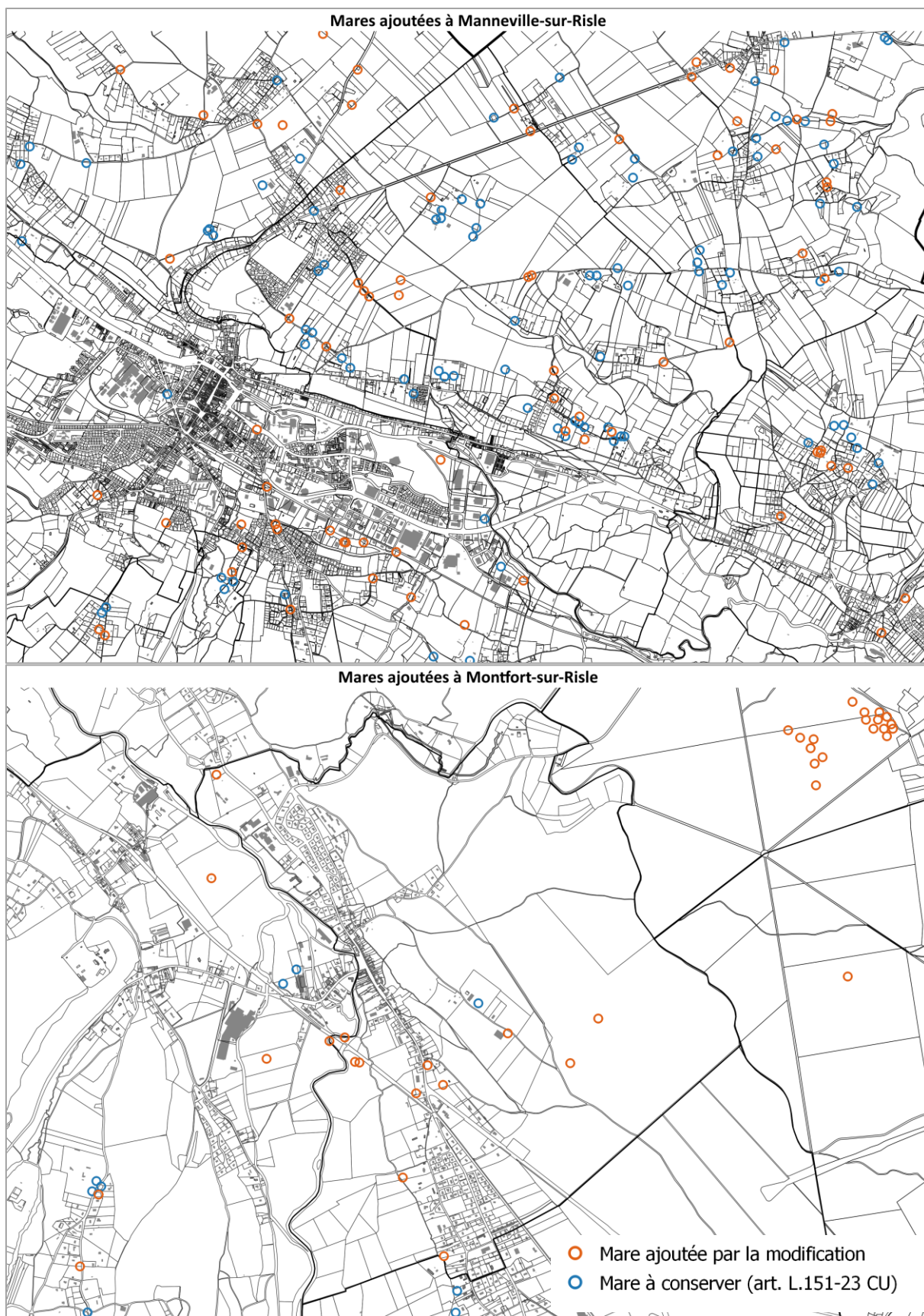








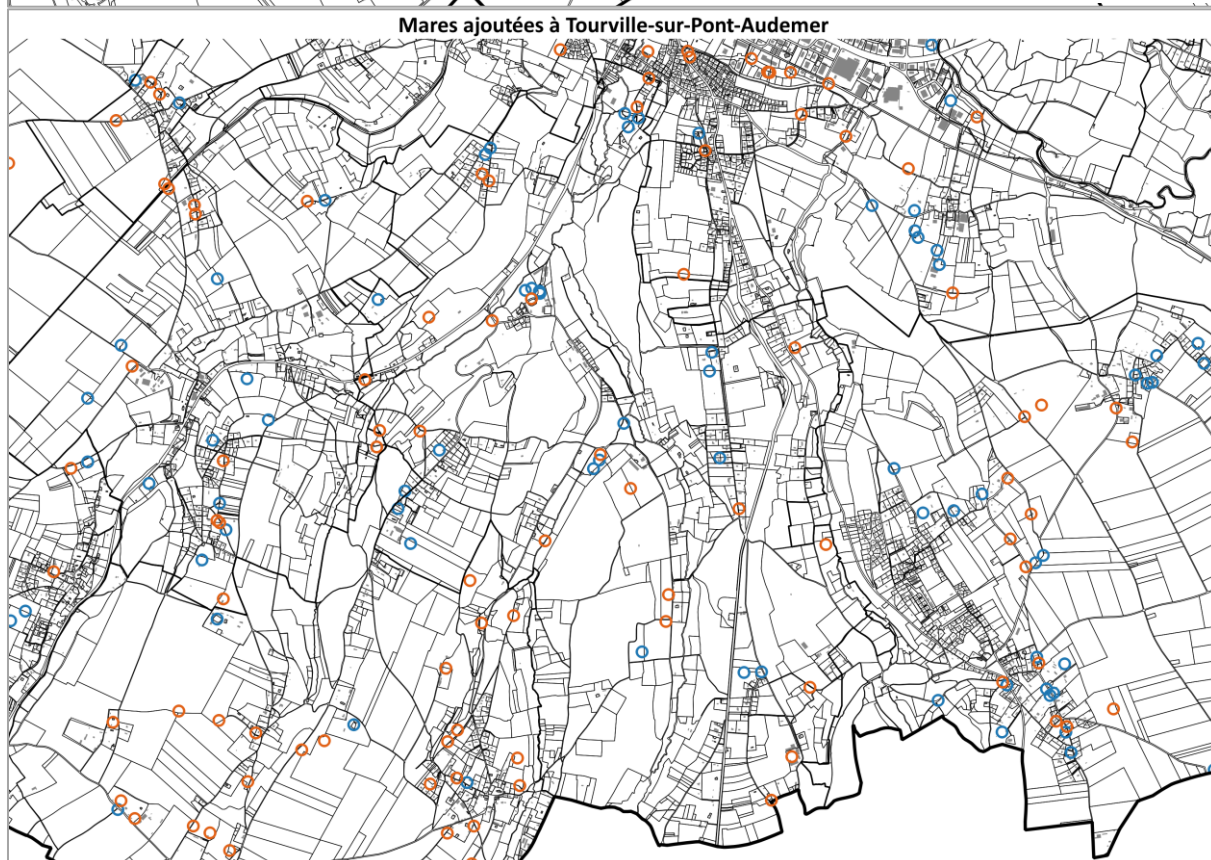
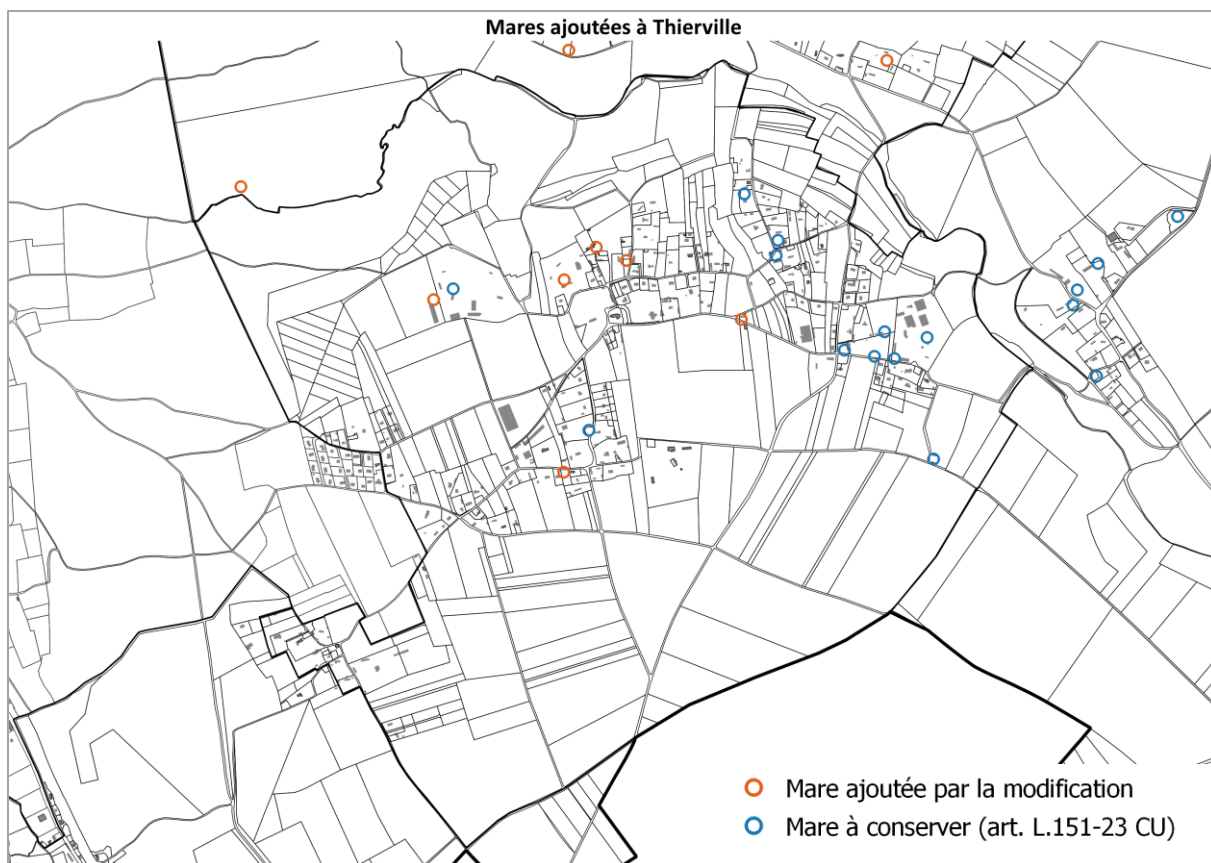




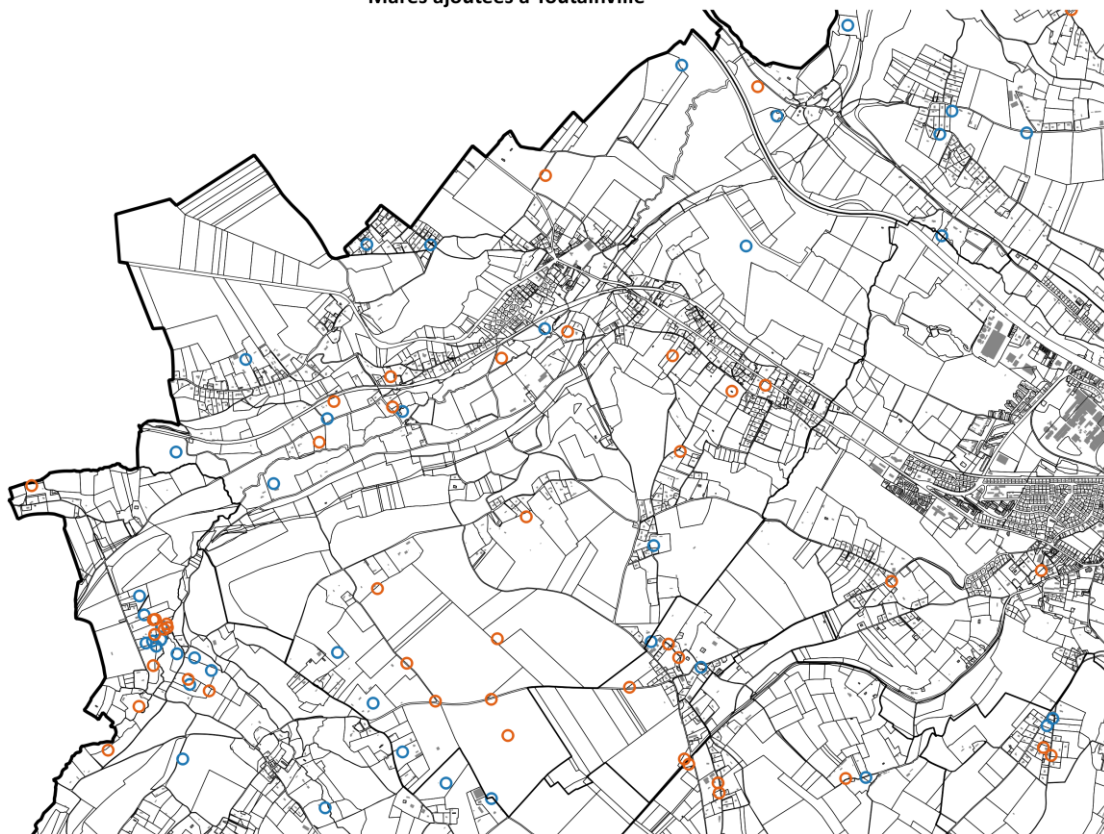




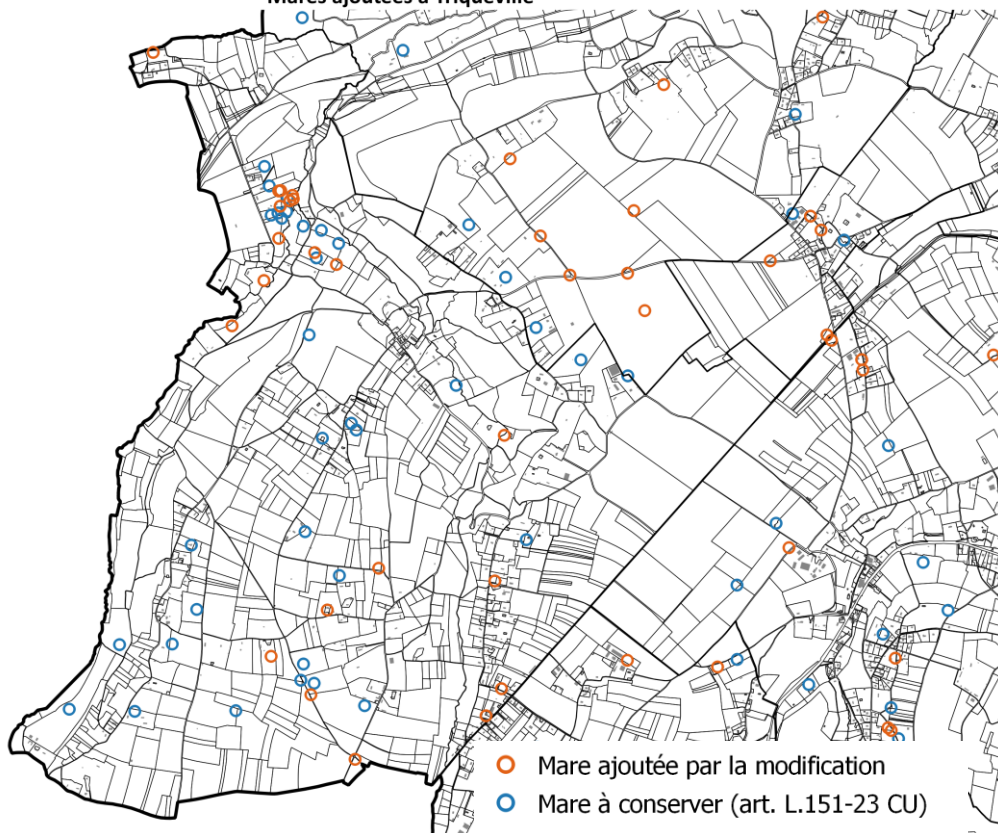




Mares ajoutées à Toutainville



Mares ajoutées à Triqueville



Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 2 Pas de modification	Zonage 2 Pas de modification
Règles graphiques : espaces libres Pas de modification	Règles graphiques : espaces libres Pas de modification
Règles graphiques : hauteur Pas de modification	Règles graphiques : hauteur Pas de modification

Campigny – Ajout emplacement réservé

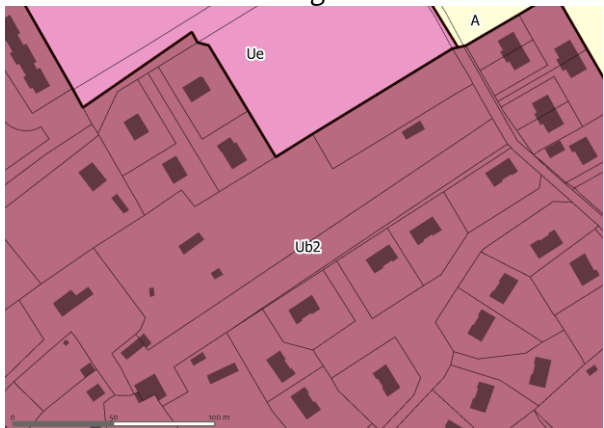
Les justifications

Un emplacement réservé inscrit au POS de Campigny n'a pas été reporté au plan de zonage du PLUi. Il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle. Cet emplacement réservé a pour objet la création d'une sente piétonne, permettant de relier l'impasse des mésanges aux équipements sportifs, et d'offrir une sente piétonne pour les écoliers, évitant ainsi les axes circulant de la commune (la RD29 ou dans de moindre mesure le chemin de la motte et le chemin des Bruyères), le bénéficiaire est la commune de Campigny.

L'emplacement réservé est ajouté sur le plan de zonage n°1 (CAM-ER-6) et également en annexe 3 du règlement écrit (emplacements réservés).

Les parcelles concernées sont également listées en annexes du règlement écrit.

N° emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface approximative
CAM-ER-6	Création d'une sente piétonne stabilisée de 3 m de largeur	Commune	496 m²

Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 1 	Zonage 1 

MODIFICATION N°1

Glos-sur-Risle – Moulin des Mangeants – bâti pouvant changer de destination

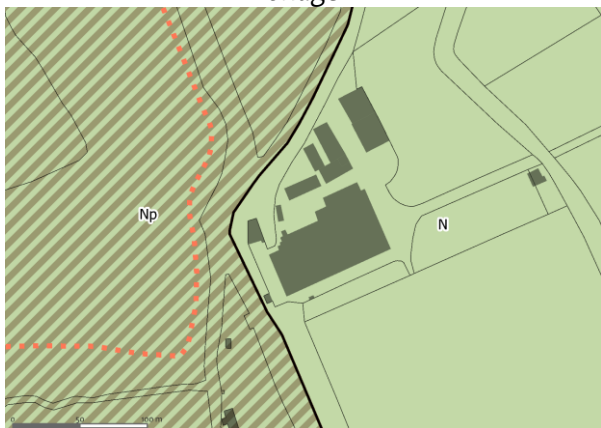
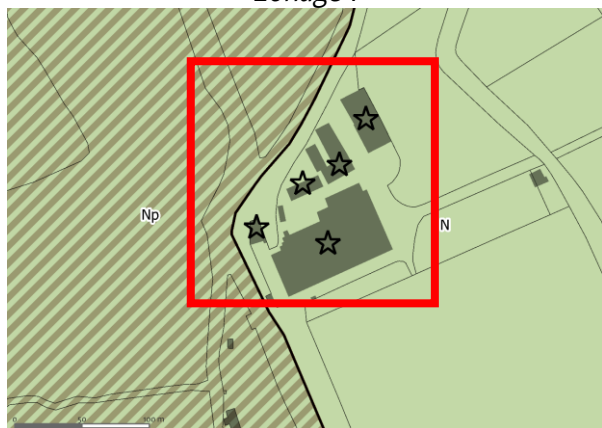
Les justifications

Ce site industriel n'est plus en activité, l'objectif est de permettre une réhabilitation de ces bâtiments pour favoriser la reconversion de cette friche industrielle, par conséquent l'outil « bâti pouvant changer de destination » est mobilisé sur ce site.

Il s'agit d'une belle bâtisse, une usine de filature qui a conservé son cachet et ses qualités architecturales. Les bâtiments ne sont pas visibles depuis l'espace public, toutefois certains bâtiments laissent paraître leur cachet depuis la voie.



Source : google maps

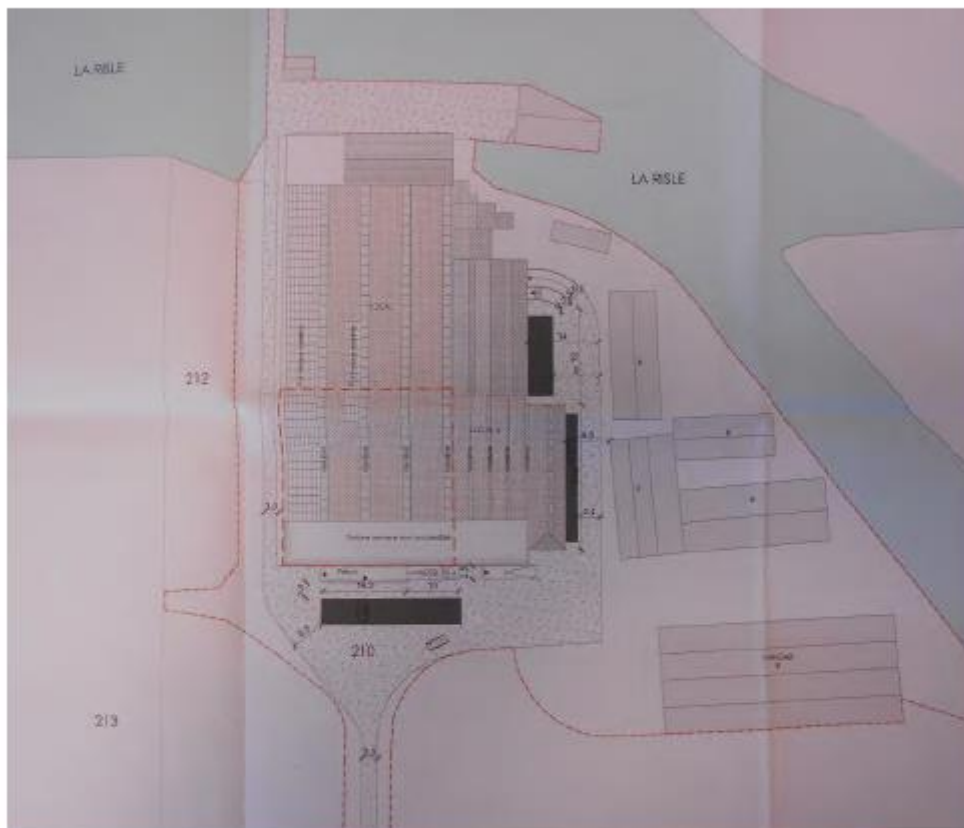
Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 1 	Zonage 1 
Zonage 2 Pas de modification	Zonage 2 Pas de modification
Règles graphiques : espaces libres Pas de modification	Règles graphiques : espaces libres Pas de modification
Règles graphiques : hauteur Pas de modification	Règles graphiques : hauteur Pas de modification

MODIFICATION N°1

Fiche explicative (réalisée par la commune et le propriétaire du site) :

Espace Risle, Cour de l'Usine, 72 rue Saint Vincent, 27290 Glos sur Risle

Espace Risle est une SARL, créée en 2004, gérée par Mme Laetitia Dutheil. Son activité principale est la production d'énergies renouvelables (hydraulique et photovoltaïque) et la location de locaux pour le stockage d'engins, de véhicules, de matériel etc. et toutes autres petites activités commerciales.



MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

- **Local 1 et 2** : une ancienne usine de filature, de forme irrégulière, composé, de bureaux et sanitaires, de deux locaux à usage d'entrepôt rectangulaire, d'un local attenant (dénommé Forge), de locaux techniques (avec centrales hydroélectriques) et de locaux divers à l'abandon, élevé sur un rez-de-chaussée.
- **Bâtiment B** : un hangar fermé, de forme irrégulière, élevé sur un rez-de-chaussée.
- **Bâtiment C** : un ancien hangar écroulé.
- **Bâtiments E et D** : Atelier et remise, tous les deux de forme rectangulaire. Le bâtiment E (anciennement des écuries), est élevé sur un rez-de-chaussée et combles.
- **Bâtiments F et G** : deux auvents, de forme rectangulaire, élevé sur un rez-de-chaussée.

Local 1 et 2 divisé en deux parties, partie avant avec un local, bureau, sanitaires, plusieurs petites pièces



1 partie arriere un local pour stockage



2 ateliers et une rampe d'accès pour véhicules



MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Batiment B



Batiment E et D



Batiment F et G



Manneville-sur-Risle – Ajustement d'un élément remarquable du paysage

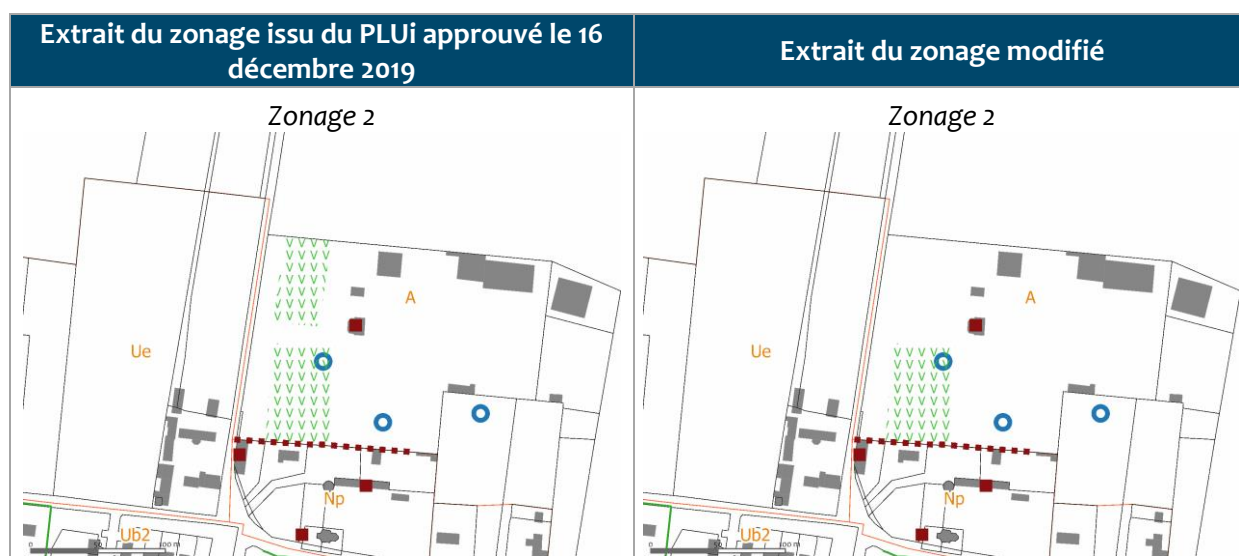
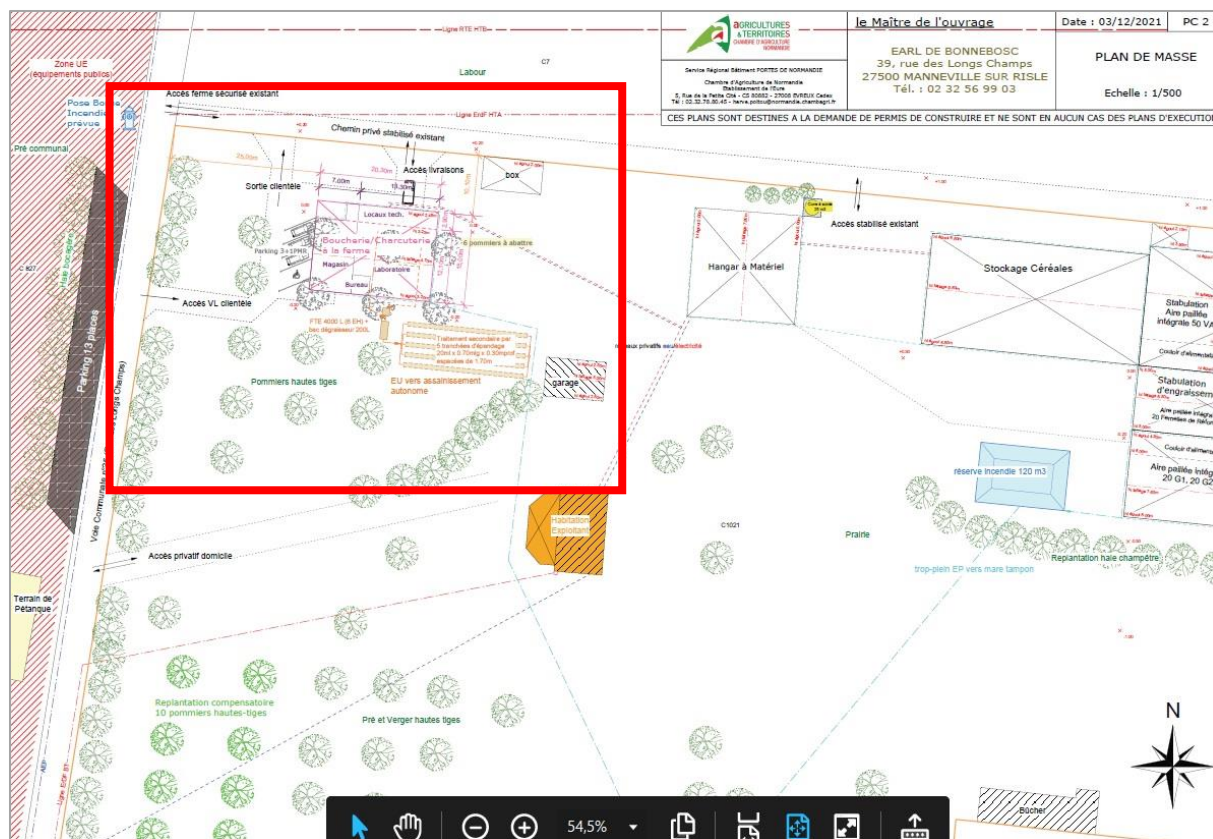
Les justifications

Un verger a été protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, mais cette protection bloque l'évolution d'une activité agricole qui s'inscrit dans le prolongement de son activité principale et qui répond à la logique de circuit court et de mise en valeur des productions locales.

Le projet porté par l'agriculteur repose sur la construction d'une boucherie/charcuterie en entrée de site d'exploitation.

L'agriculteur envisage l'arrachage de quelques pommiers de haute tige (environ 6), cet agriculteur s'engage à replanter 10 pommiers pour compenser. Pour ce faire il doit arracher quelques pommiers de haute tige (6). Il s'engage à en replanter 10 pommiers pour compenser.

Cette demande émane d'un représentant de la chambre d'agriculture et a été validée par Madame la Maire de Manneville-sur-Risle.



Montfort-sur-Risle – Château la Motte – changement de zone N

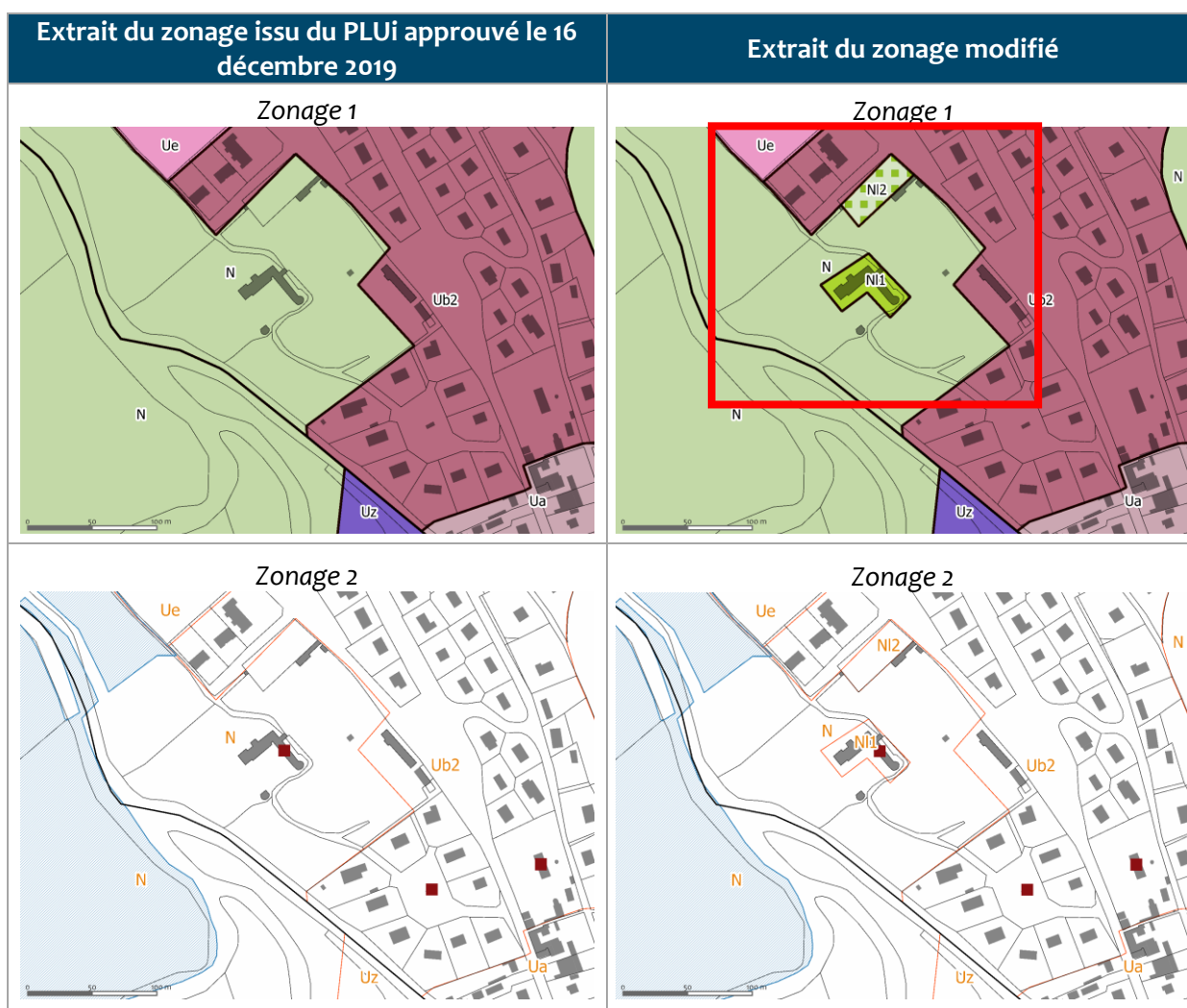
Les justifications

Le Château la Motte de Montfort-sur-Risle, édifice du XV^{ème} siècle et rénové en 2007, est un gîte de groupe et de France « 3 épis », qui accueille des touristes, des cérémonies ou des séminaires.



Lors de l'élaboration du PLUi, ce secteur a été classé en zone Naturelle et forestière (N), un classement en zone naturelle de loisirs (NI1 et NI2) semble plus pertinent au regard des activités du site et permet d'envisager un potentiel développement touristique.

Le château est classé en zone NI1, permettant une évolution du bâti et le jardin en NI2.



Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Règles graphiques : espaces libres 	Règles graphiques : espaces libres 
Règles graphiques : hauteur Pas de modification	Règles graphiques : hauteur Pas de modification

Pont-Audemer – Ajout d’emplacements réservés

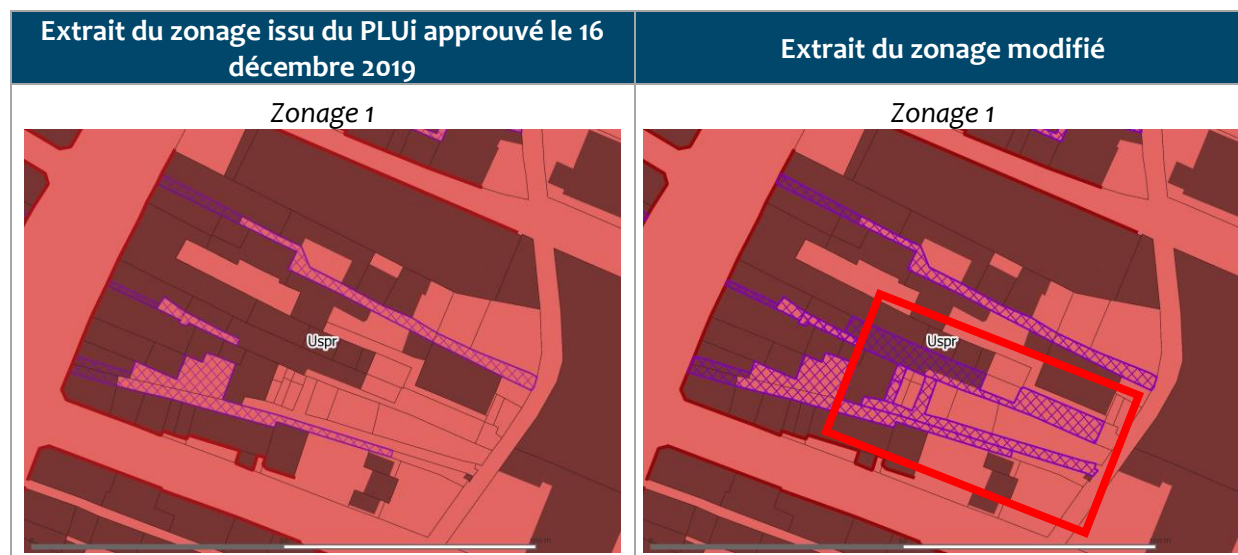
Venelles du centre-ville de Pont-Audemer

Les justifications

Le recensement des venelles privées du centre-ville de Pont-Audemer étant incomplet dans le PLUi approuvé, 4 venelles privées ont été répertoriées en tant qu’emplacement réservé dans le PLUi modifié, le but étant de faciliter leur entretien et de privilégier leur accès aux piétons (parcelles : AK 419, AK 420, AK 599 et AK 630).

Les emplacements réservés sont ajoutés sur le plan de zonage n°1 (PTR-ER-42, PTR-ER-43, PTR-ER-44 et PTR-ER-45) et également en annexe 3 du règlement écrit (emplacements réservés).

N° emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface approximative
PTR-ER-42	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	246 m²
PTR-ER-43	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	113 m²
PTR-ER-44	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	6 m²
PTR-ER-45	Réouverture au public des ruelles du centre-ville	Commune	8 m²

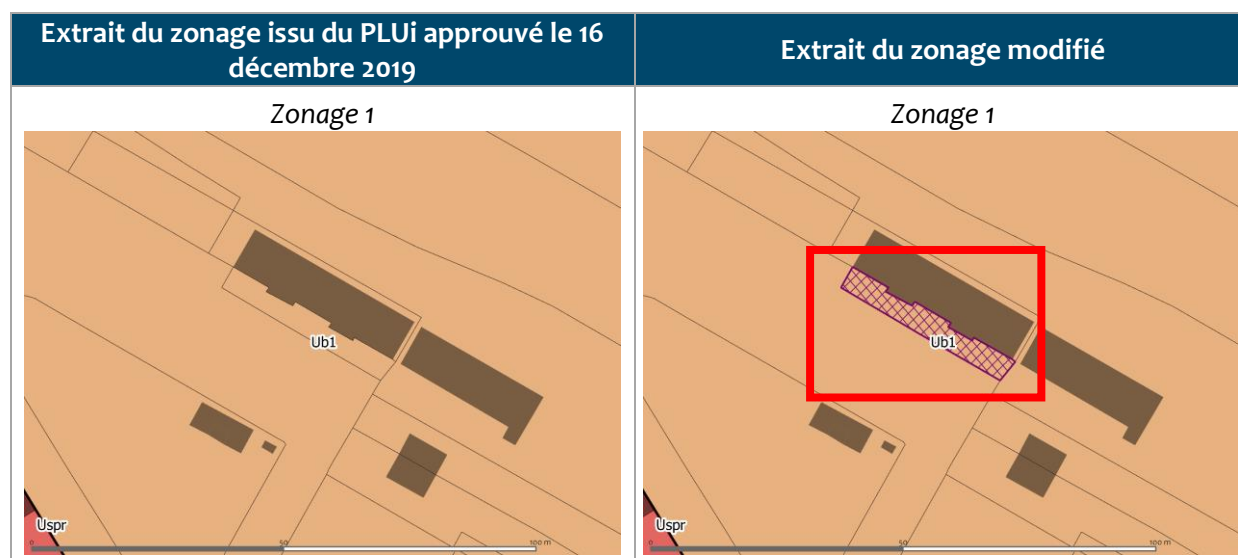


Place Gallieni

La place Gallieni est un secteur stratégique, notamment pour développer un pôle multimodal. La commune de Pont-Audemer souhaite l'acquérir pour un projet de réhabilitation de la place (parcelle XH 524).

L'emplacement réservé est ajouté sur le plan de zonage n°1 (PTR-ER-46) et également en annexe 3 du règlement écrit (emplacements réservés).

N° emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface approximative
PTR-ER-46	Projet de réhabilitation de la place Gallieni	Commune	169 m²



Carrefour route de Lisieux

L'emplacement réservé PTR-ER-5 n'est plus adapté pour sécuriser le carrefour situé route de Lisieux. Des études en interne ont été menées par la ville de Pont-Audemer et par la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle, et les résultats aboutissent à une modification de l'emplacement réservé. Il s'agit d'assurer la sécurité de tous (tous véhicules et modes actifs) à ce carrefour qui se caractérise entre autres par une étroitesse du chemin de la Roquette et un manque de visibilité et de sécurité.

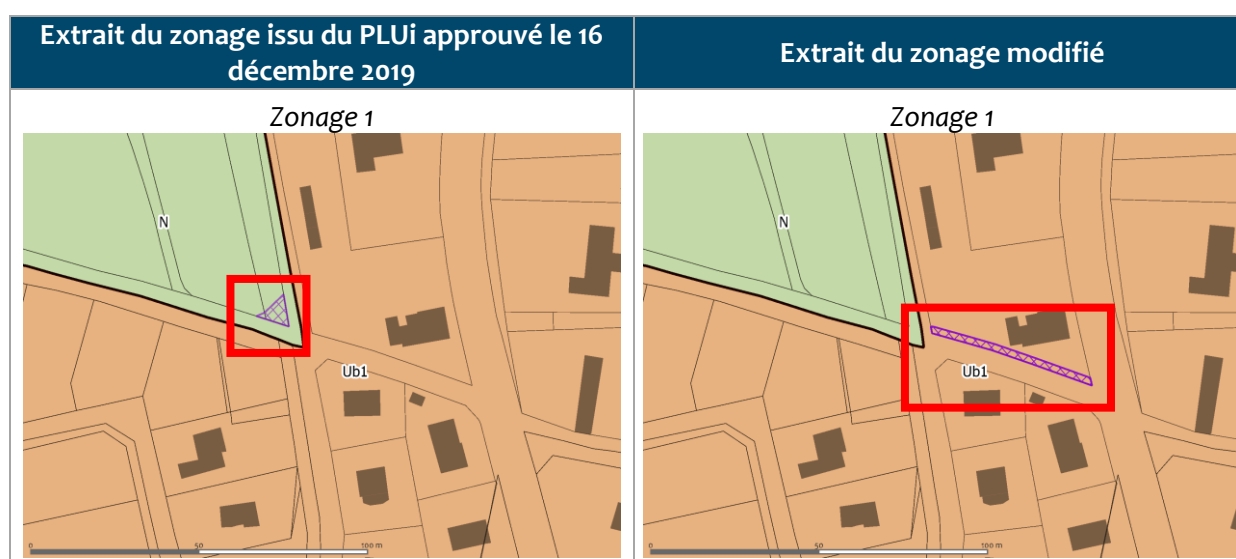
N° emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface approximative
PTR-ER-5	Aménagement du carrefour (rues Roquette/Coudray)	Commune	1 177 m²

Secteur rue du Maquis Surcouf

L'emplacement réservé PTR-ER-6 n'est finalement pas optimal pour faciliter la circulation dans ce secteur, qui permet de desservir le lotissement récent rue Pierre Langlois. L'élargissement du chemin de la Bivellerie apparaît comme plus opportun.

L'emplacement réservé PTR-ER-6 qui concerne les parcelles AK112 et AK 297 (ex-Saint-Germain-sur-Ay-Village) est supprimé et est remplacé par un élargissement du chemin depuis les parcelles AZ194 et AZ193.

N° emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface approximative
PTR-ER-6	Elargissement du chemin de la Bivellerie	Commune	100 m ²



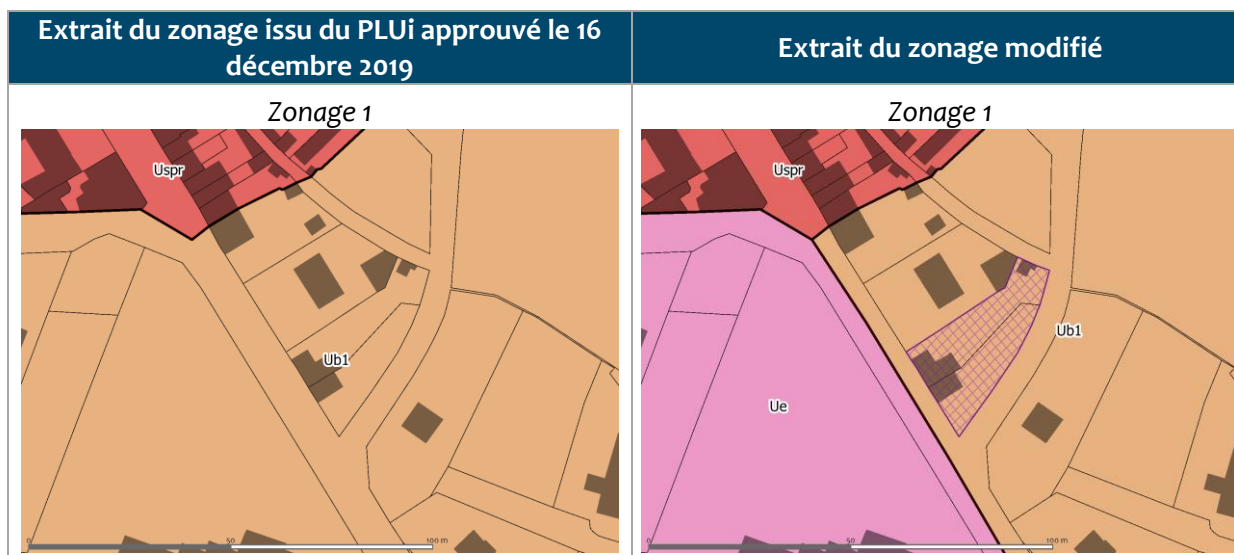
Accès à l'hôpital

La configuration de l'hôpital actuel de Pont-Audemer n'est et ne sera jamais adaptée pour accueillir des patients, l'hôpital nécessiterait de nombreux travaux. Après études, le choix se porte sur la construction d'un nouvel hôpital, situé sur les parcelles XH480 et XH428.

Afin d'accéder à ce futur équipement annoncé par le ministre de la Santé et des Solidarités (Olivier VERAN), la commune envisage d'acquérir les parcelles AI114 et AI115. Cette acquisition permettra d'une part de faciliter l'accès depuis la rue des Temps Modernes et d'autre part de mettre en valeur le futur équipement.

N° emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface approximative
PTR-ER-47	Création d'une grande voie d'accès pour l'hôpital	Commune	655 m ²

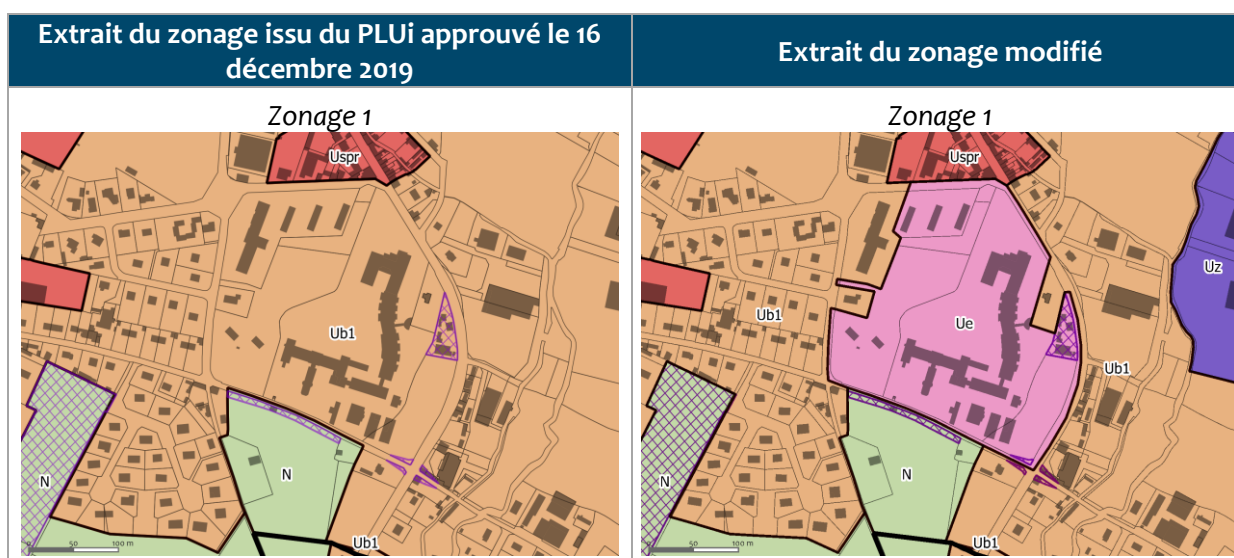
MODIFICATION N°1



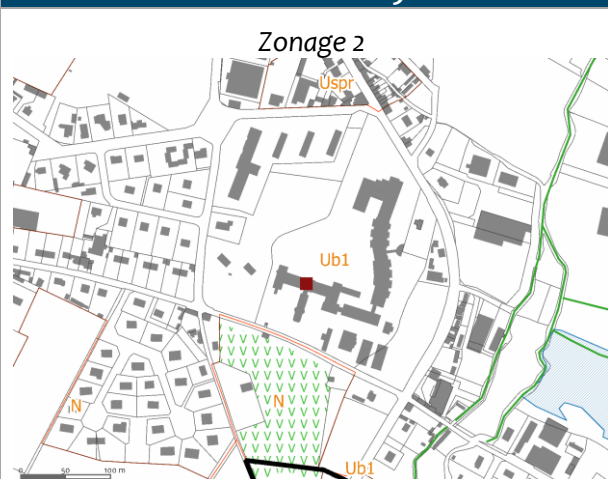
Pont-Audemer – Secteur de l’hôpital – Changement de sous-secteur

Les justifications

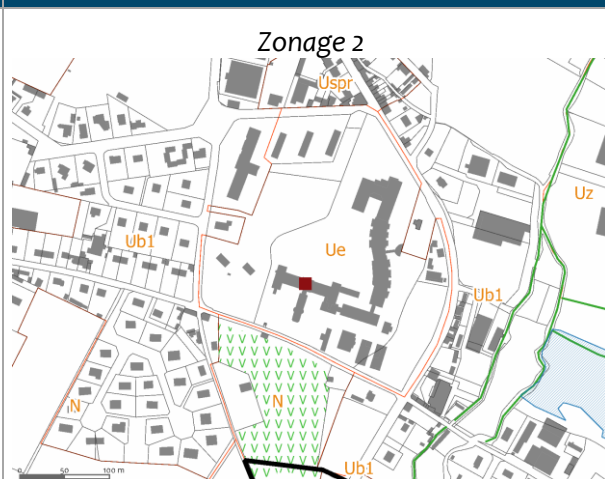
Le secteur de l’hôpital de Pont-Audemer a été classé en zone Ub1, correspondant aux secteurs regroupant des constructions à vocation résidentielle, avec la possibilité d’accueillir des vocations autres telles que des équipements d’intérêt collectif et services publics, des bureaux ou encore activités de services sans compromettre la vocation résidentielle de la zone, et ce à Pont-Audemer. Il est plus pertinent que le site de l’hôpital soit classé en zone urbaine dédiée aux équipements publics (Ue) qui bénéficient d’une réglementation adaptée aux caractéristiques des constructions.



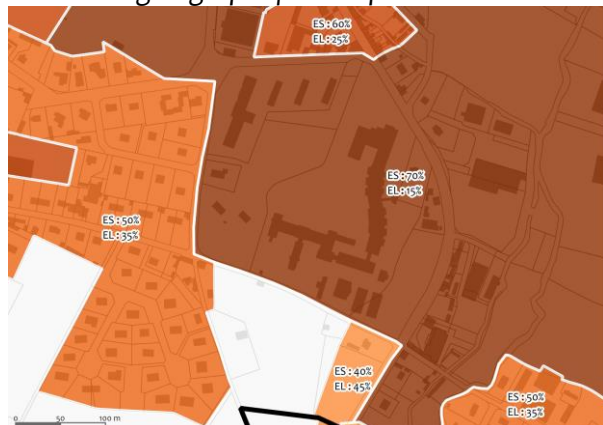
Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019



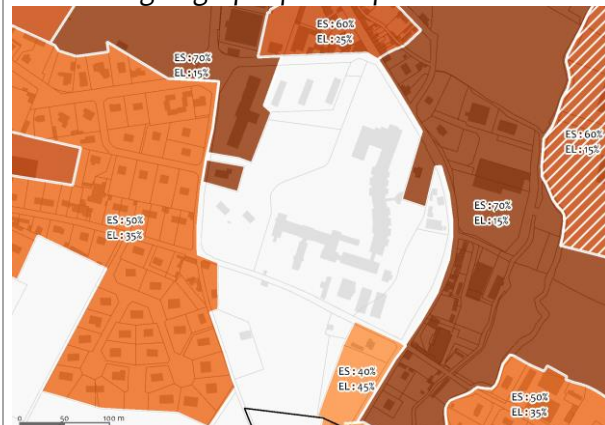
Extrait du zonage modifié



Règles graphiques : espaces libres



Règles graphiques : espaces libres



Règles graphiques : hauteur
Pas de modification

Règles graphiques : hauteur
Pas de modification

MODIFICATION N°1

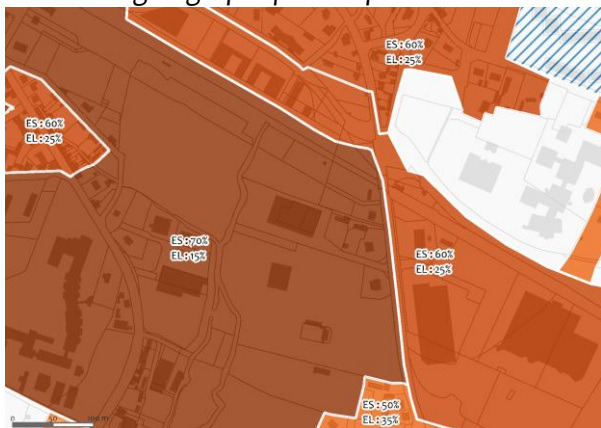
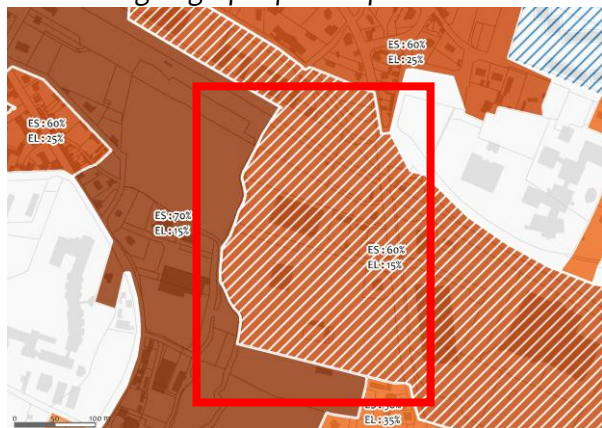
Notice des modifications apportées et justifications

Pont-Audemer – Secteur économique à l'est de la Tourville – Changement de sous-secteur

Les justifications

Ce secteur comprenant des activités économiques et/ou commerciales a été classé en zone Ub1 lors de l'élaboration du PLUi, zone dédiée aux secteurs regroupant des constructions à vocation résidentielle, avec la possibilité d'accueillir des vocations autres telles que des équipements d'intérêt collectif et services publics, des bureaux ou encore activités de services sans compromettre la vocation résidentielle de la zone. Au regard de l'occupation des sols actuelle, un classement en zone Uz consacrée aux activités économiques et commerciales correspond davantage aux besoins des activités en place. La modification constitue à un changement de sous-section (Ub1 -> Uz).

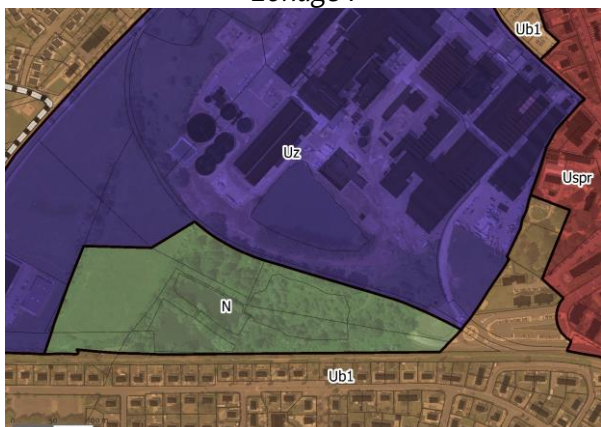


Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Règles graphiques : espaces libres 	Règles graphiques : espaces libres 
Règles graphiques : hauteur Pas de modification	Règles graphiques : hauteur Pas de modification

Pont-Audemer – Zone de la Papeterie – Changement de zone

Les justifications

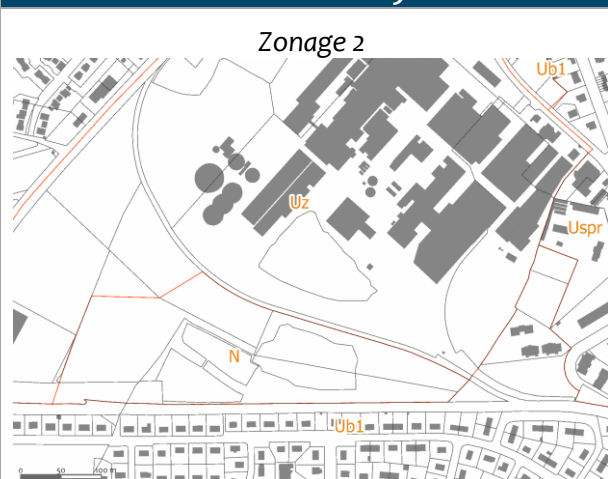
L'étang situé sur la ZAC de la Papeterie a été classé lors de l'élaboration du PLUi en zone Uz dédiée aux activités économiques. Au regard de l'occupation du sol (étang), il est pertinent de le classer en zone naturelle et forestière (N), attestant ainsi de son rôle environnemental (biodiversité et gestion des eaux pluviales) et assurant ainsi sa préservation.

Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 1 	Zonage 1 

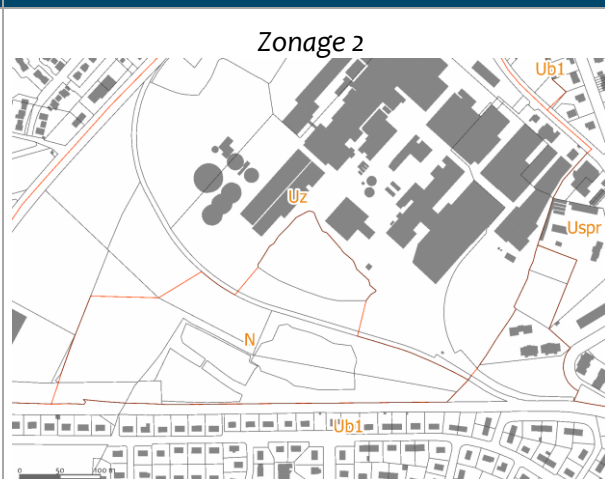
MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019



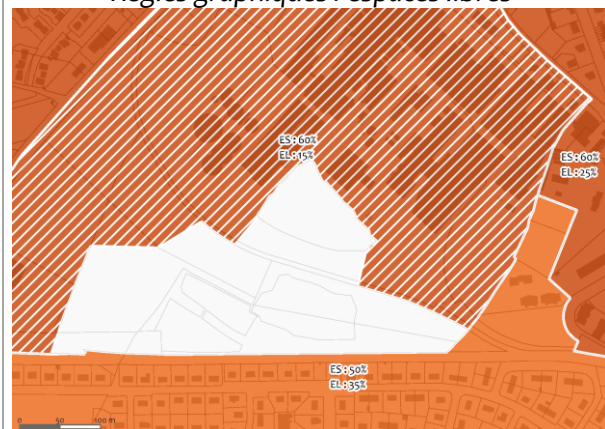
Extrait du zonage modifié



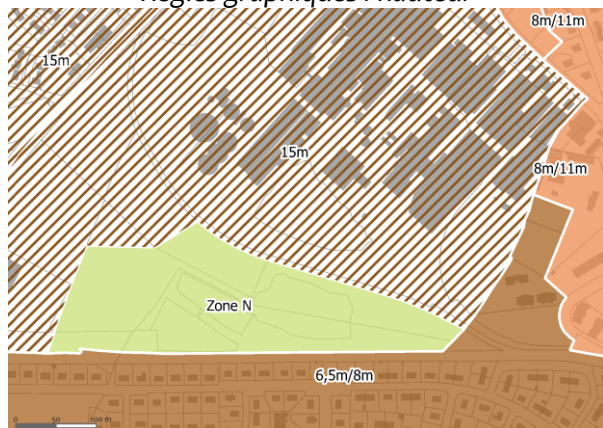
Règles graphiques : espaces libres



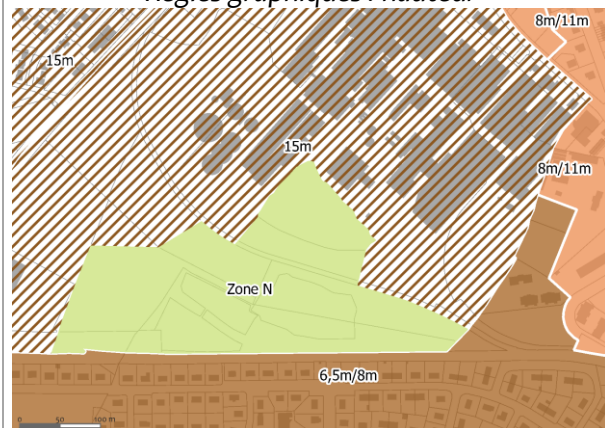
Règles graphiques : espaces libres



Règles graphiques : hauteur



Règles graphiques : hauteur

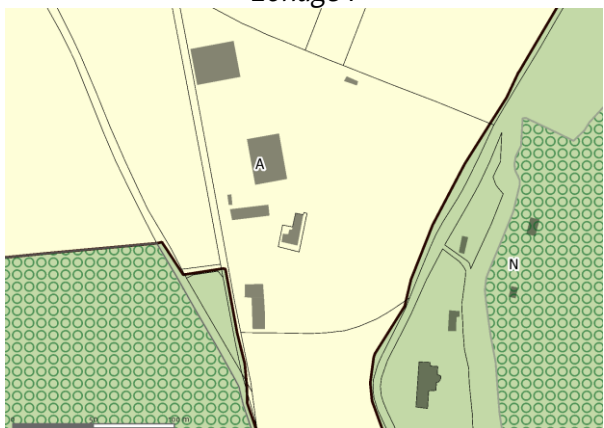


MODIFICATION N°1

Pont-Audemer – bâti pouvant changer de destination

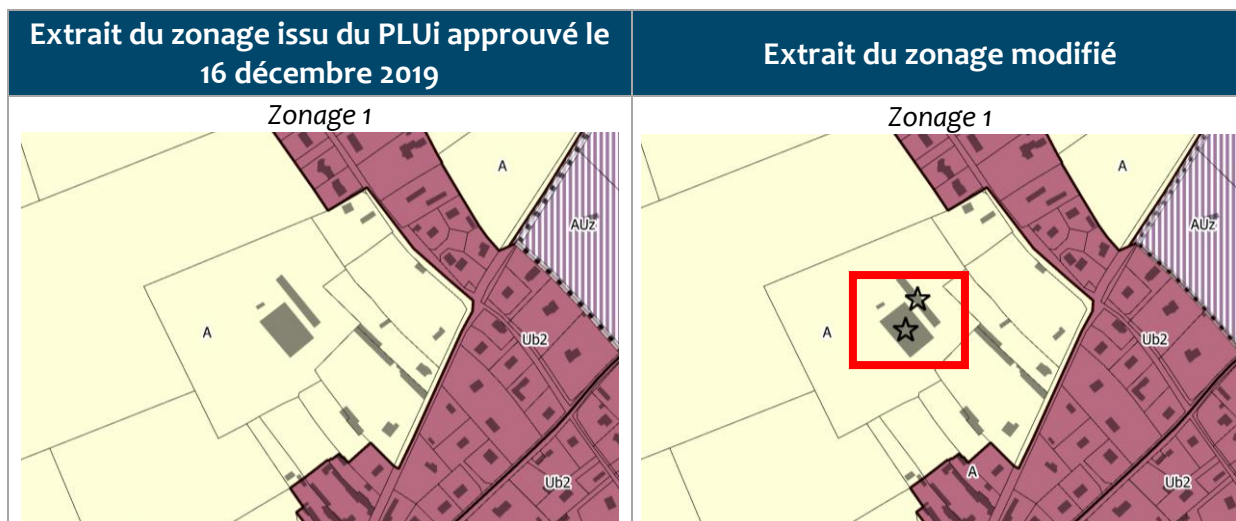
Les justifications

La modification comprend le recensement d'un bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole (parcelle cadastrale : AK 8) avec pour projet de réhabiliter ce bâtiment traditionnel de Normandie en gîte.

Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 1 	Zonage 1 
Zonage 2 Pas de modification	Zonage 2 Pas de modification
Règles graphiques : espaces libres Pas de modification	Règles graphiques : espaces libres Pas de modification
Règles graphiques : hauteur Pas de modification	Règles graphiques : hauteur Pas de modification

Saint-Mards-de-Blacarville – Ajout de bâtiments pouvant changer de destination

Deux bâtiments pouvant changer de destination ont été ajoutés. Cette modification est issue de l'analyse des activités artisanales classées en zone A sur l'ensemble du territoire de la CCPAVR, ce secteur est effectivement apparu dans les discussions : à l'heure actuelle, l'activité agricole en place a cessé et il n'y a pas de projet de reprise. Il s'agit donc de permettre l'évolution de ces bâtiments, notamment en activité artisanale ou autres puisqu'ils présentent des volumes intéressants.



Saint-Mards-de-Blacarville – Ajout d'un emplacement réservé

Un emplacement réservé est ajouté sur le secteur de la Bréhallerie à Saint-Mards-de-Blacarville, dans le but d'élargir le chemin de la Bréhallerie qui connaît une hausse de la fréquentation à la suite des récentes constructions dans le secteur. L'emplacement réservé longe la route, d'une largeur de 3 mètres.

Un certain nombre de parcelles sont concernées par cet emplacement réservé : AC139, AC259, AC260, AD113, AD173, AD174, D175, AD176, AD177, AD178, AD179, AD183, AD184, AD187, AD196, ZD27, ZD28, ZD29, ZD30, ZD43, ZD46, ZD48, ZD61, ZD62, ZD63, ZD64, ZD65, ZD66, ZD67, ZD72, ZD73, ZD74, ZD75 et ZD76

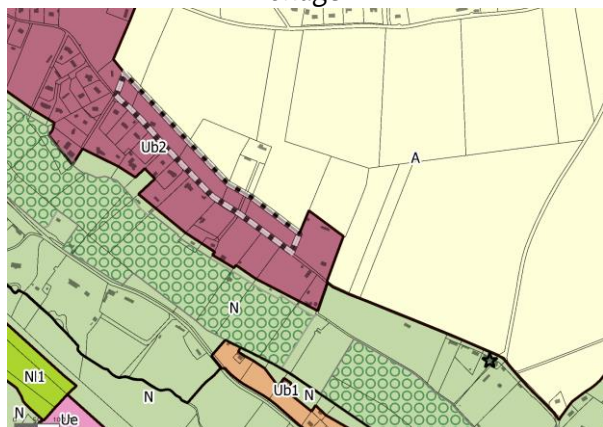
N° emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface approximative
SMB-ER-9	Elargissement de la Bréhallerie	Commune	4 420 m ²

Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
---	---------------------------

MODIFICATION N°1

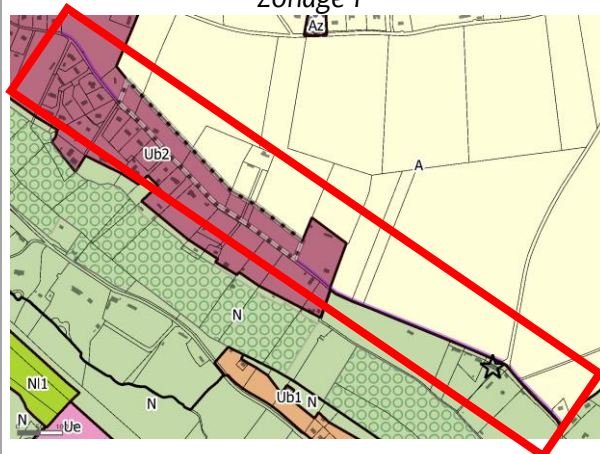
Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019

Zonage 1



Extrait du zonage modifié

Zonage 1



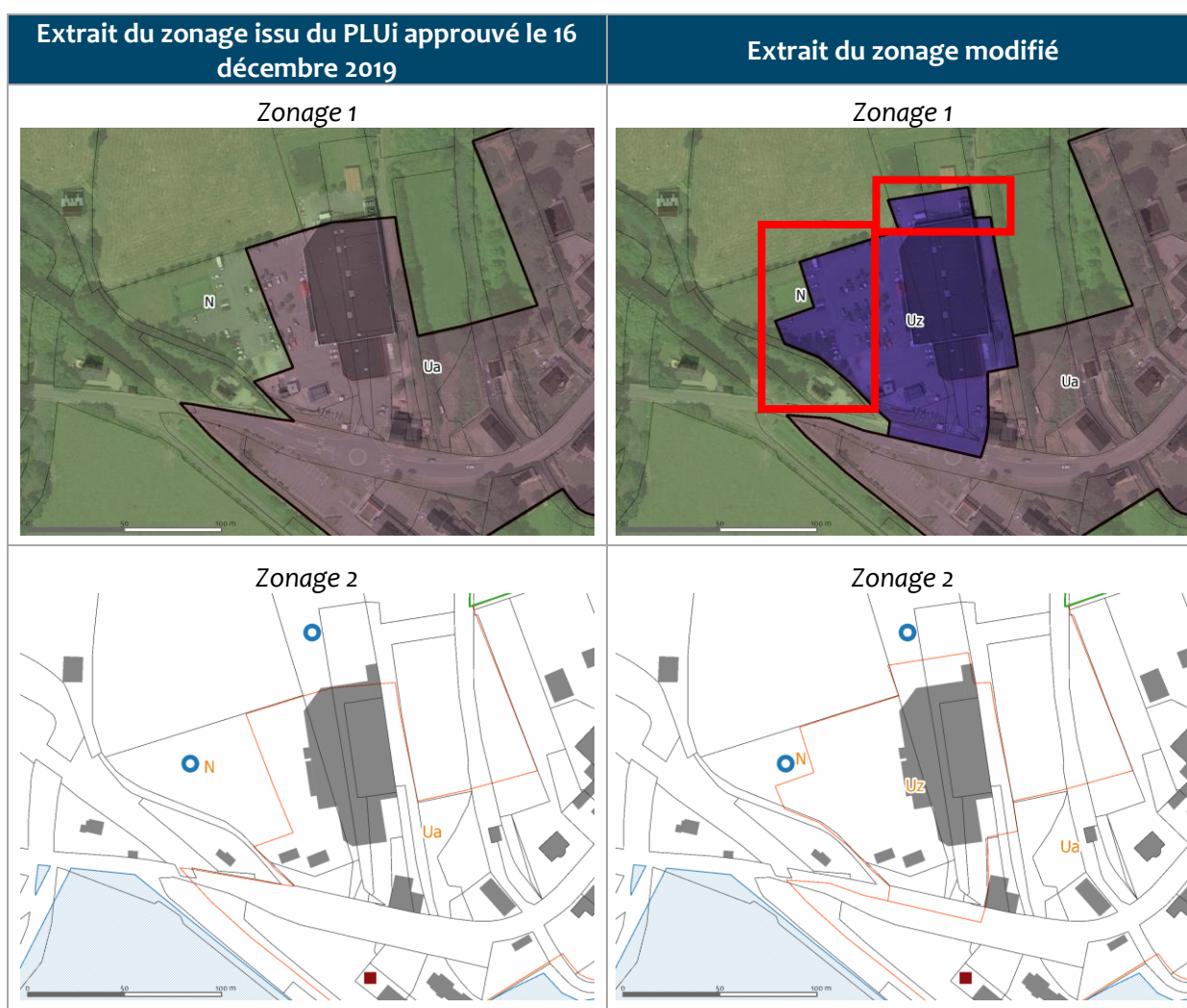
MODIFICATION N°1

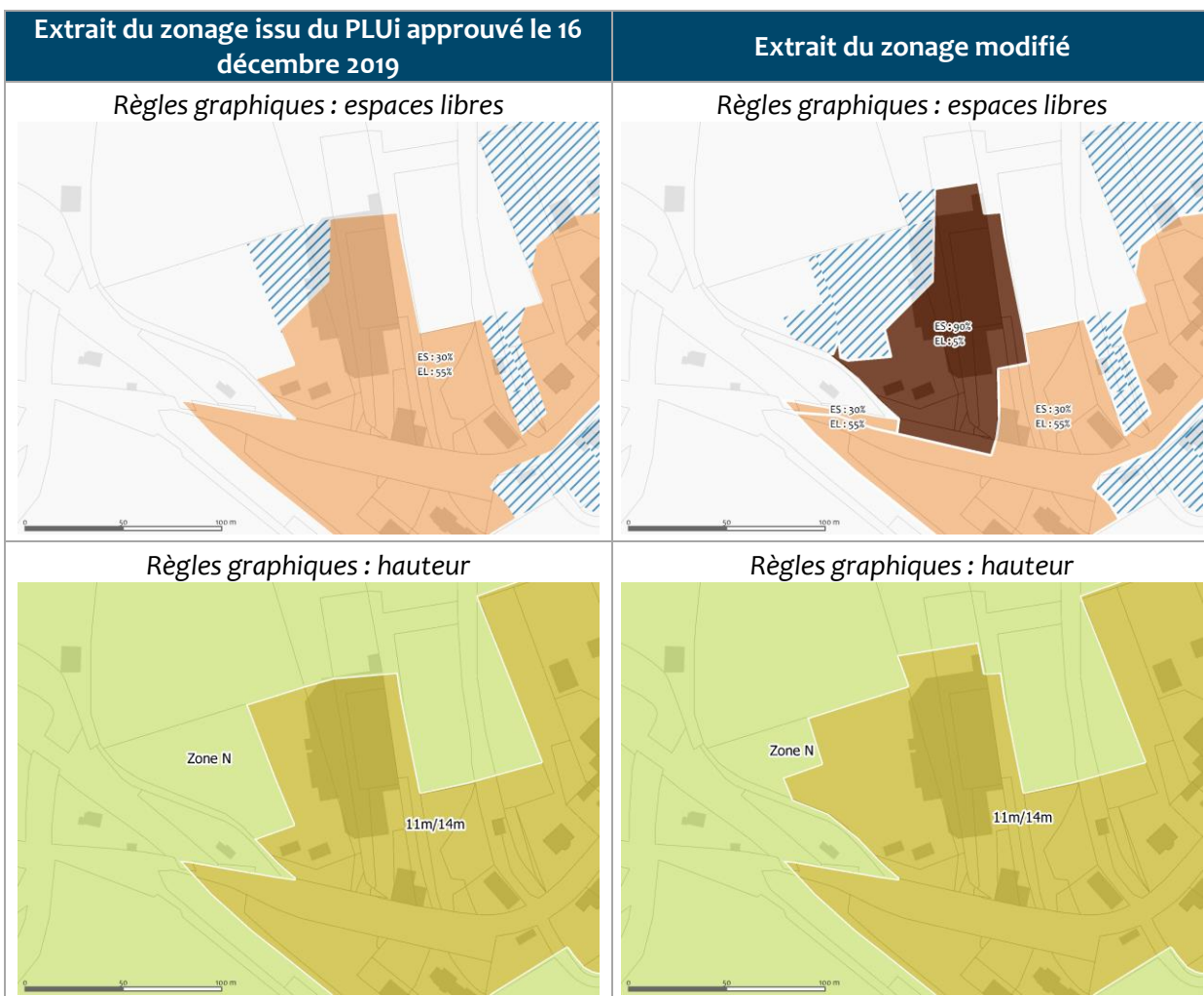
Saint-Philbert-sur-Risle – Supermarché – Changement de zone et ajustement

Les justifications

Le supermarché a été classé en zone Ua dans la continuité du centre-bourg de Montfort-sur-Risle, en se basant sur le PLU de Saint-Philbert-sur-Risle, approuvé en décembre 2016. Or un classement en zone Uz dédiée aux activités économiques correspond davantage au volume des constructions et aux besoins d'un supermarché.

De plus, le zonage du PLUi approuvé reprend les délimitations de la zone du PLU de Saint-Philbert-sur-Risle, n'intégrant qu'une partie du parking de ce supermarché. Il est plus pertinent d'intégrer l'ensemble des parkings, qui ne constitue plus de terre naturelle mais bel et bien de l'espace urbanisé. Il s'agit là d'une erreur matérielle. Le périmètre de la zone Uz est adapté aux limites du parking, une correction de 628 m² au nord et 2 050 m² à l'ouest, soit un total de 2 678 m².





Selles – Bâti pouvant changer de destination

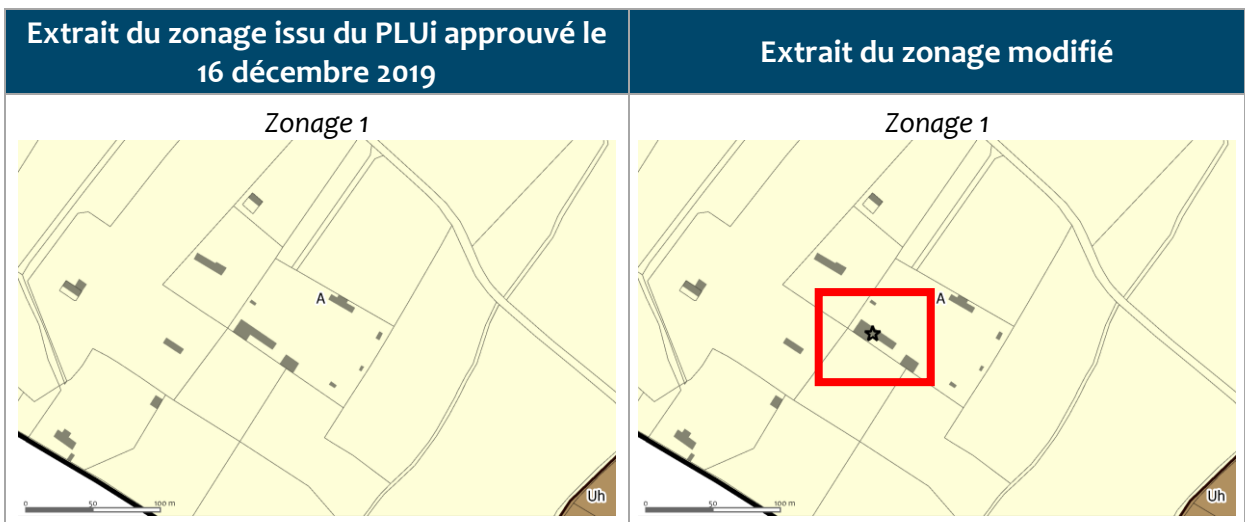
Les justifications

Lors de l'élaboration du PLUi, une confusion entre les éléments remarquables du paysage (ERP – art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et les bâtis pouvant changer de destination en zones A et N (art. L.151-11 du CU) a été réalisée, deux outils portant tous deux sur du bâti remarquable, l'un pour ses caractéristiques architecturales et patrimoniales l'autre pour ses volumes et sa potentielle réhabilitation.

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en ajoutant quatre bâtis pouvant changer de destination au plan de zonage n°1, pour la commune de Selles.



MODIFICATION N°1



Toutainville - Suppression d'un emplacement réservé et ajustement du zonage

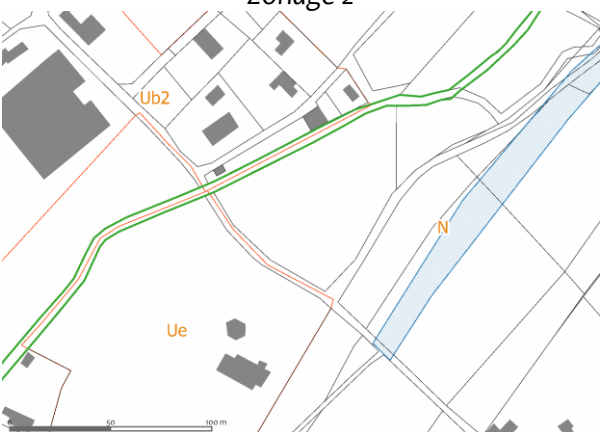
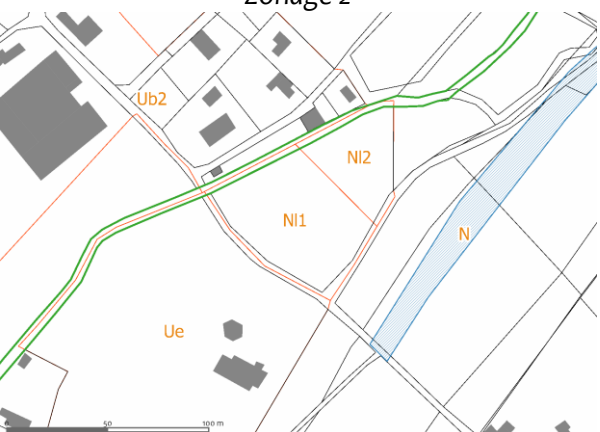
Les justifications

L'emplacement réservé reporté au plan de zonage n°1 (TOU-ER-2) est supprimé, il n'apparaîtra donc plus au plan de zonage n°1, ni en annexe 3 du règlement écrit. La commune a acquis la parcelle concernée.

Afin de permettre l'aboutissement du projet porté par la commune, un classement en zone naturelle de loisirs (Nl1) est appliqué sur la partie ouest de la parcelle et une zone naturelle de loisirs (Nl2 - construction légère) sur la partie est. Le PLUi approuvé classait ce secteur en zone Naturelle (N). L'objectif est de réaliser un espace dédié aux loisirs : boulodrome, city-stade, tables de tennis de table et jardins familiaux. La création de stationnement perméable aux eaux pluviales est intégrée au projet. Ce secteur qui regroupe actuellement un terrain de football, des vestiaires et un parking.

Ce projet bénéficie de l'aide financière du département (subvention).



Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 1 	Zonage 1 
Zonage 2 	Zonage 2 
Règles graphiques : espaces libres 	Règles graphiques : espaces libres 
Règles graphiques : hauteur Pas de modification	Règles graphiques : hauteur Pas de modification

1.3 Les modifications apportées aux règles graphiques

CCPAVR – Uz – Espace libre des secteurs dédiés aux activités économiques

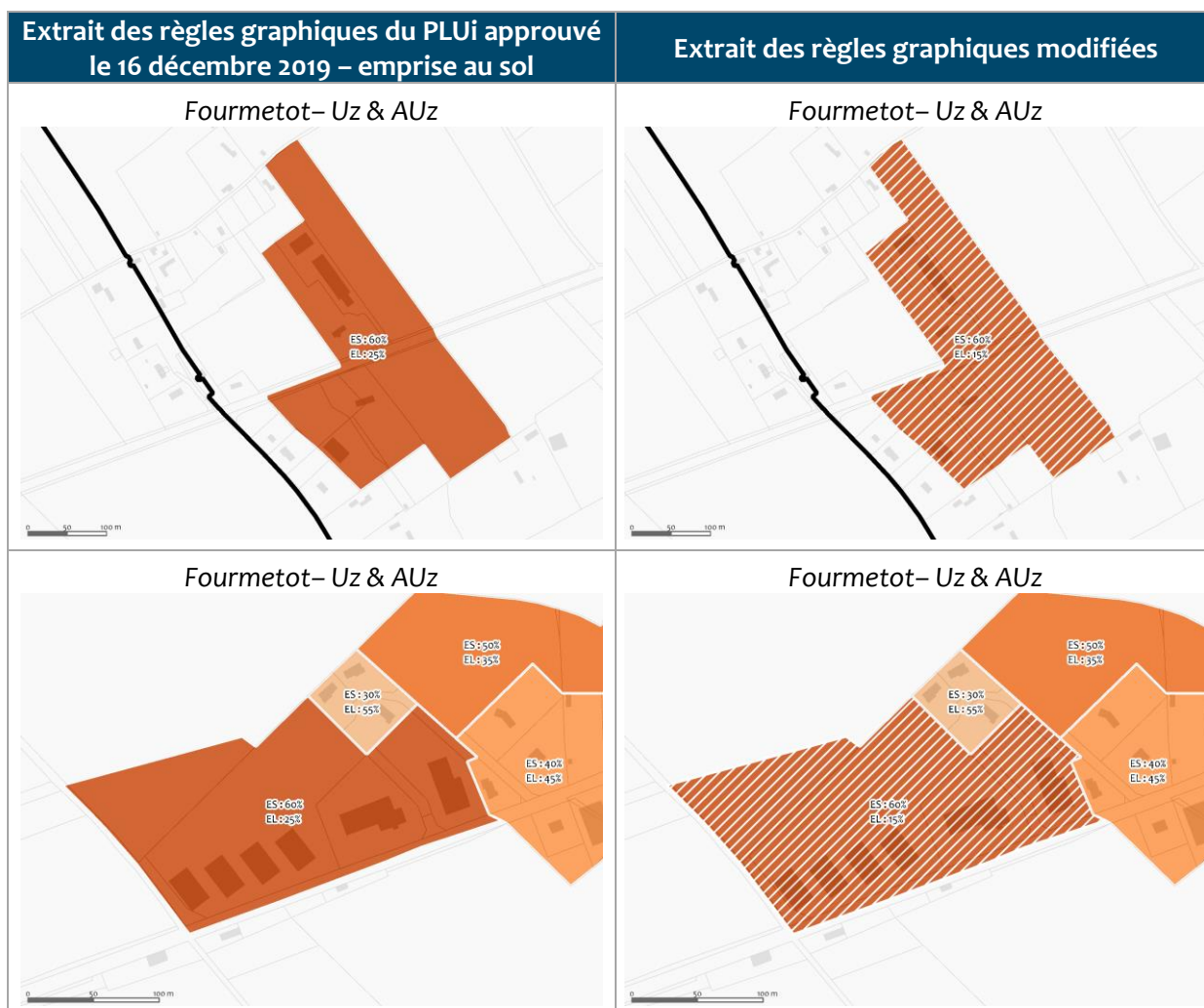
Les justifications

Sur l'ensemble des zones Uz et AUz dédiées à l'accueil et au développement des activités économiques, les coefficients d'emprise au sol sont de 60% et d'espace libre 25%. Or, ces coefficients ne permettent pas de répondre aux besoins de certaines activités économiques. La règle graphique qui pose un problème à l'usage est celle de l'espace libre. En effet, 25% est jugé trop conséquent et rend notamment impossible des projets de densification des espaces économiques en raison des besoins de places de stationnement et/ou de desserte interne.

L'emprise au sol est inchangée, 60%, en revanche le coefficient d'espace libre est diminué, et est fixé à 15% contre les 25% initiaux.

Les modifications n'ont pas été apportées sur les secteurs soumis à un PPRI. Si le PPRI édicte des règles plus restrictives, celles-ci s'appliqueront.

Modifications listées par commune et par ordre alphabétique.

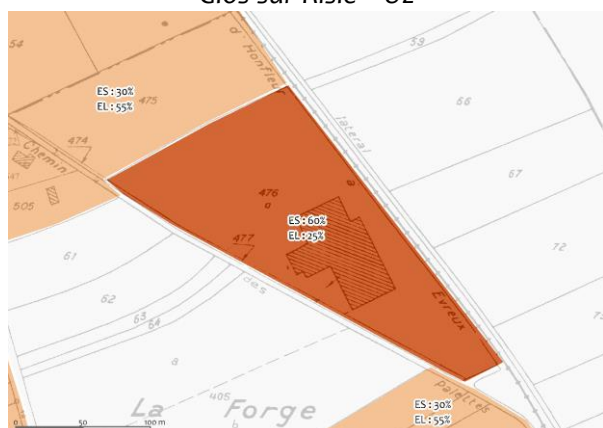


MODIFICATION N°1

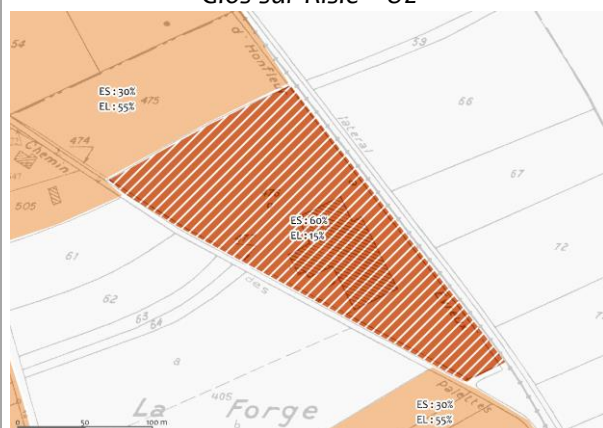
Extrait des règles graphiques du PLUi approuvé
le 16 décembre 2019 – emprise au sol

Extrait des règles graphiques modifiées

Glos-sur-Risle – Uz



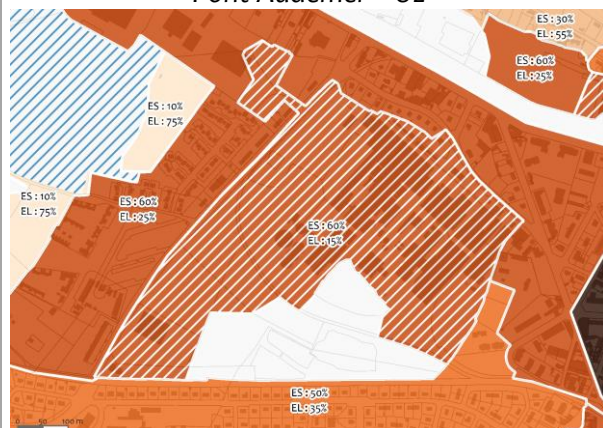
Glos-sur-Risle – Uz



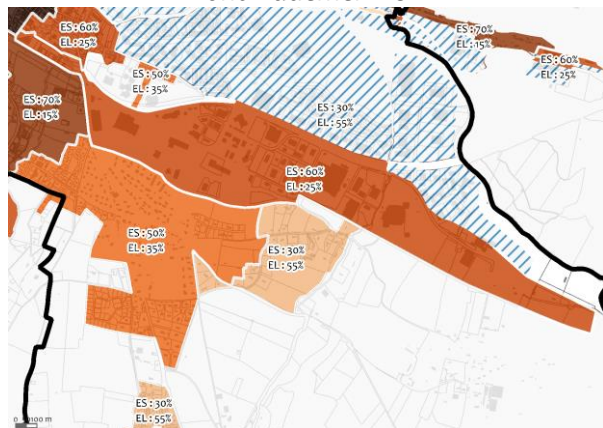
Pont-Audemer – Uz



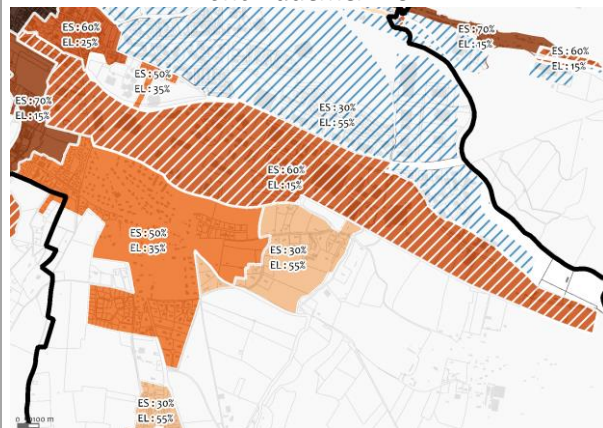
Pont-Audemer – Uz



Pont-Audemer – Uz



Pont-Audemer – Uz



Extrait des règles graphiques du PLUi approuvé
le 16 décembre 2019 – emprise au sol

Extrait des règles graphiques modifiées

Pont-Audemer – Uz



Pont-Audemer – Uz



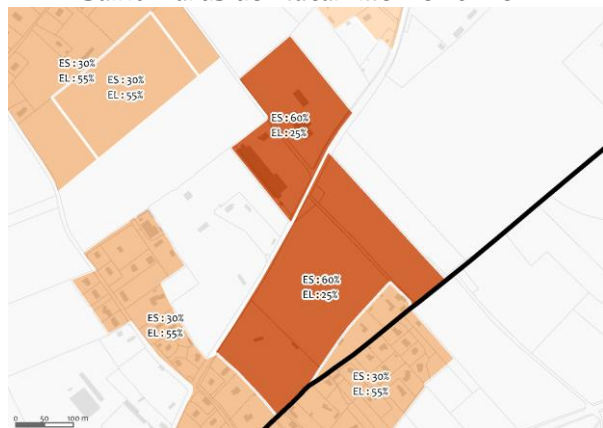
Pont-Audemer – Uz



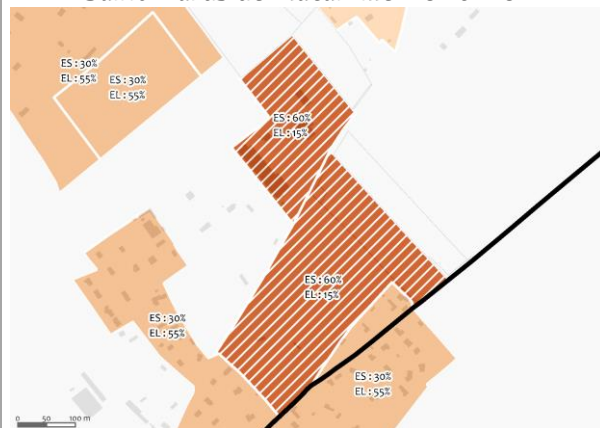
Pont-Audemer – Uz



Saint-Mards-de-Blacarville – Uz & AUz

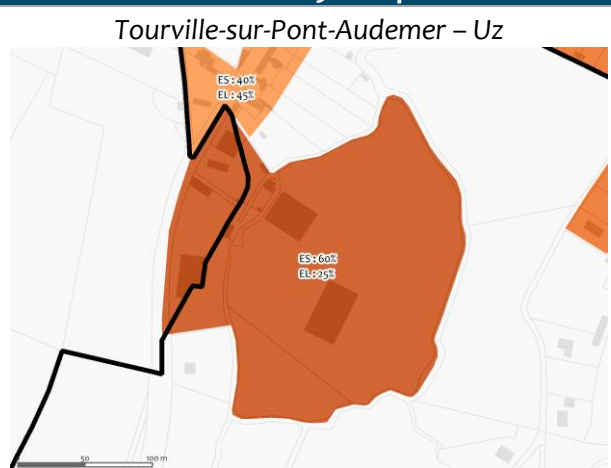


Saint-Mards-de-Blacarville – Uz & AUz

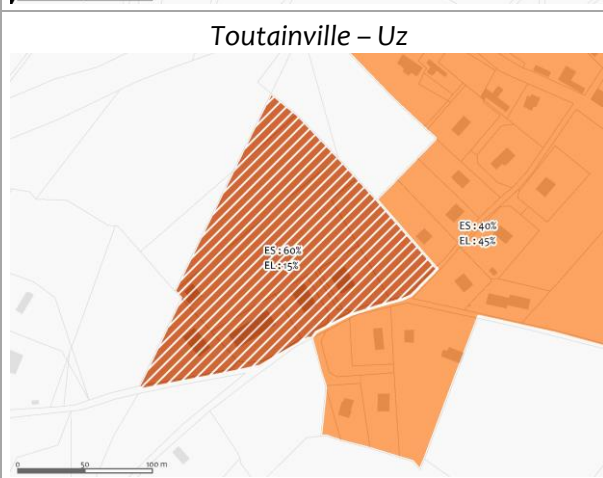
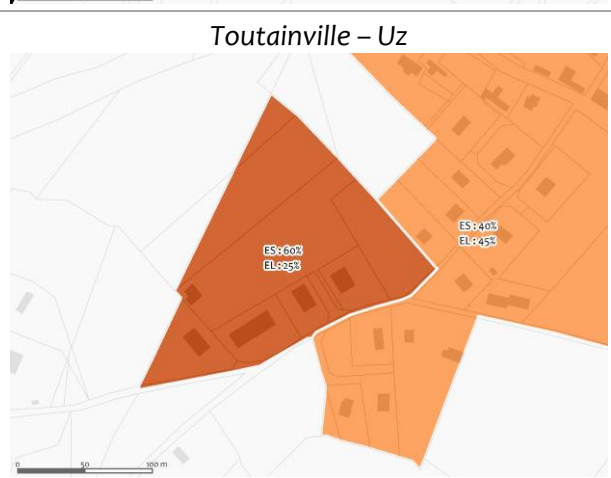
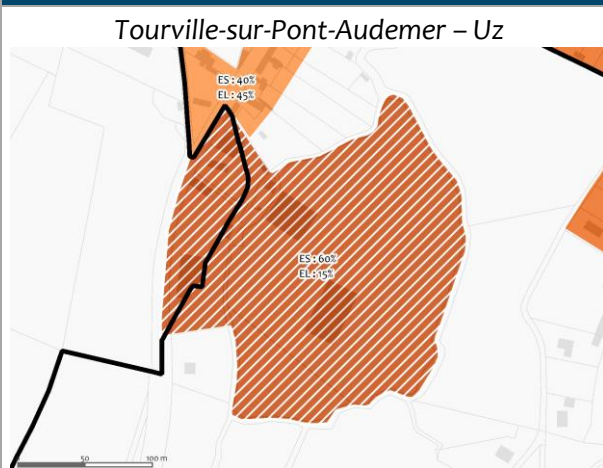


MODIFICATION N°1

**Extrait des règles graphiques du PLUi approuvé
le 16 décembre 2019 – emprise au sol**

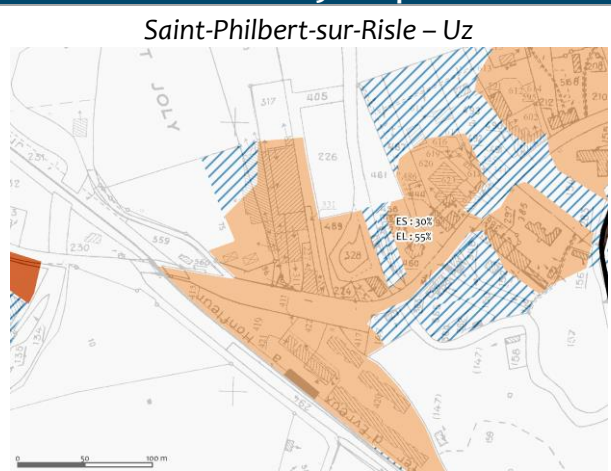


Extrait des règles graphiques modifiées

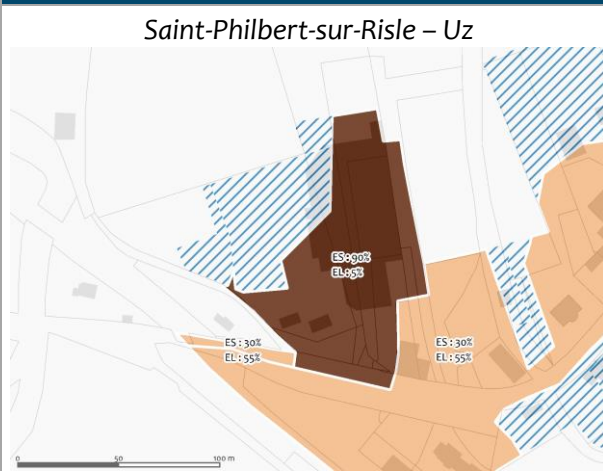


L'emprise au sol du secteur de Saint-Philbert-sur-Risle accueillant un supermarché est augmentée, à la demande du propriétaire. Au regard de la surface du bâtiment actuel, de son implantation sur la parcelle et de la réglementation liée au PPRI, l'emprise au sol autorisée est de 90%.

**Extrait des règles graphiques du PLUi approuvé
le 16 décembre 2019 – emprise au sol**



Extrait des règles graphiques modifiées



MODIFICATION N°1

CCPAVR – Az : activités artisanales au sein de la zone agricole

Les justifications

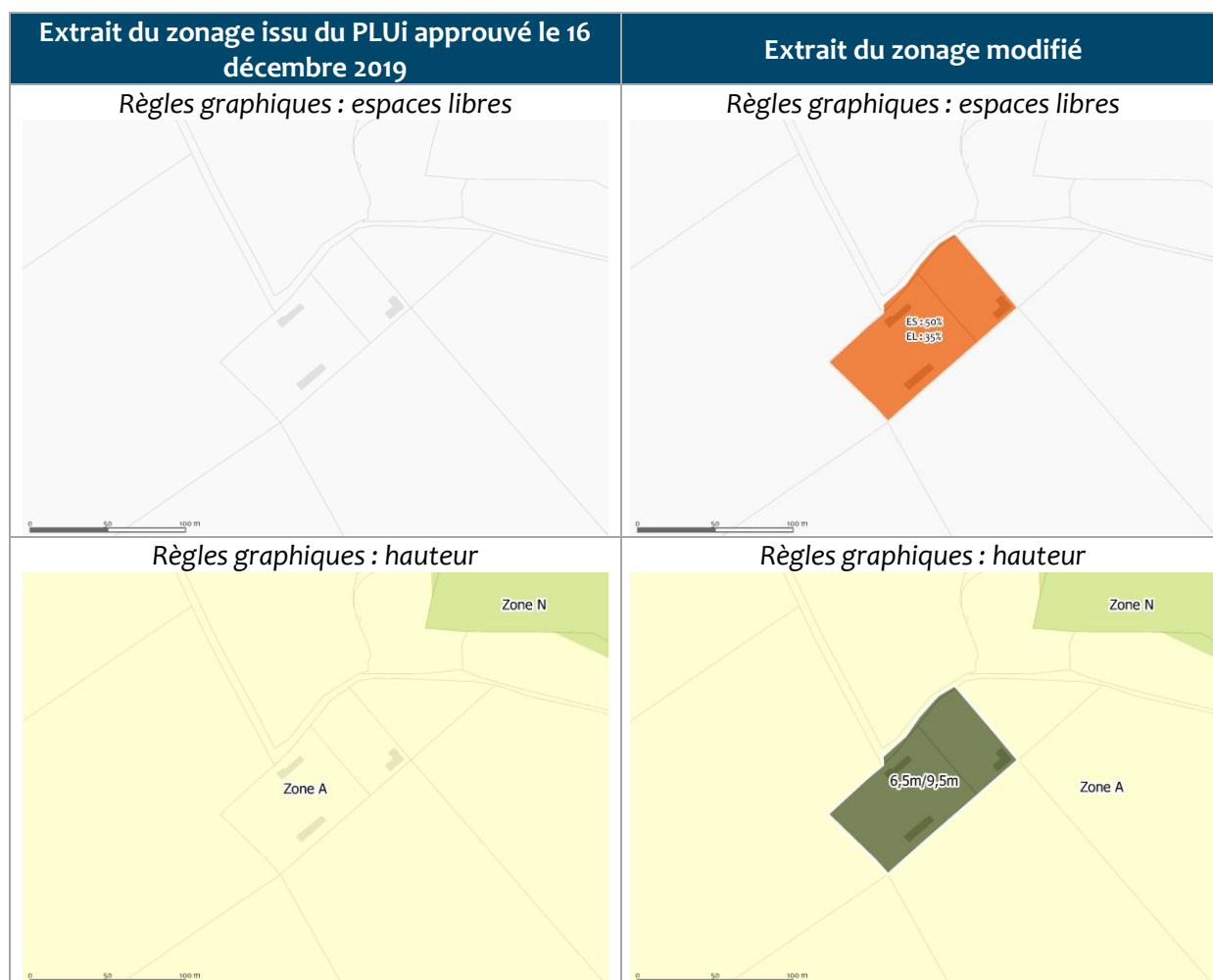
Les règles définies par le PLUi approuvé en décembre 2019 en zone A n'étaient pas adaptées pour cette nouvelle zone Az, il a donc été question de modifier les règles de hauteur et d'emprise au sol sur les secteurs concernés, afin de permettre l'évolution raisonnée des activités artisanales en place.

Hauteur : Au regard des caractéristiques des constructions existantes, la règle des hauteurs est la suivante : 6,5m à l'égout du toit ou 9,5 m au faîtage en cas de toiture à pans.

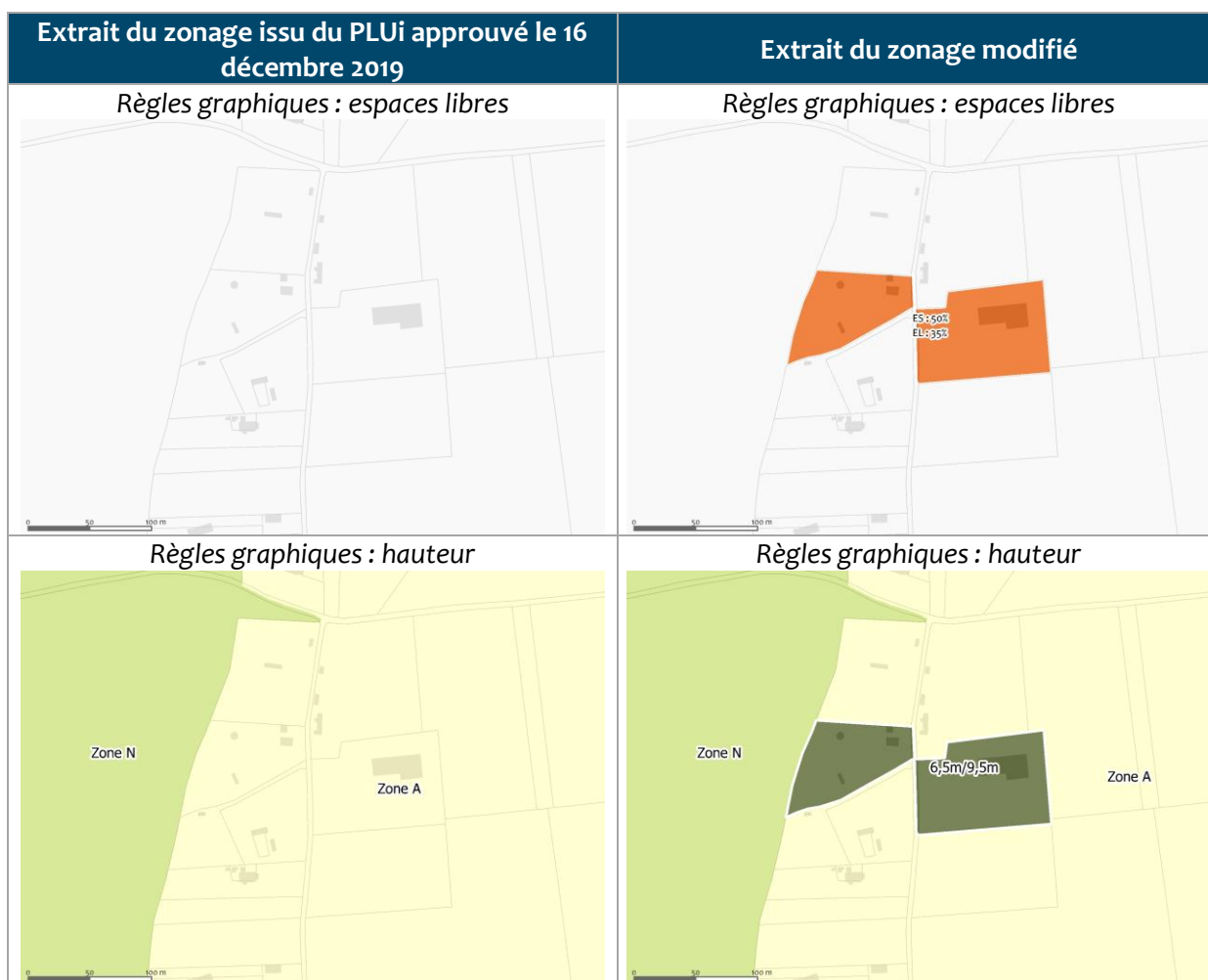
Emprise au sol – espace libre : l'emprise au sol définie est identique pour chaque secteur Az, le maximum autorisé est de 50% et 35% d'espace libre.

Les règles graphiques ont été ajustées. Ci-après, les tableaux récapitulatifs des modifications, listés par commune et par secteur concerné.

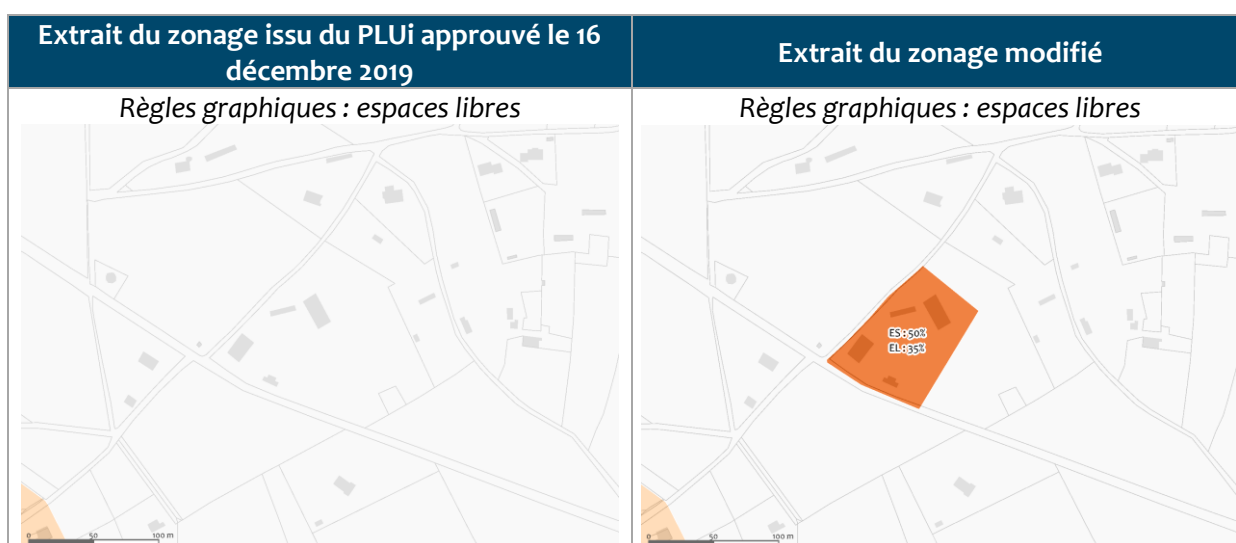
Campigny – Chemin de la Pérelle



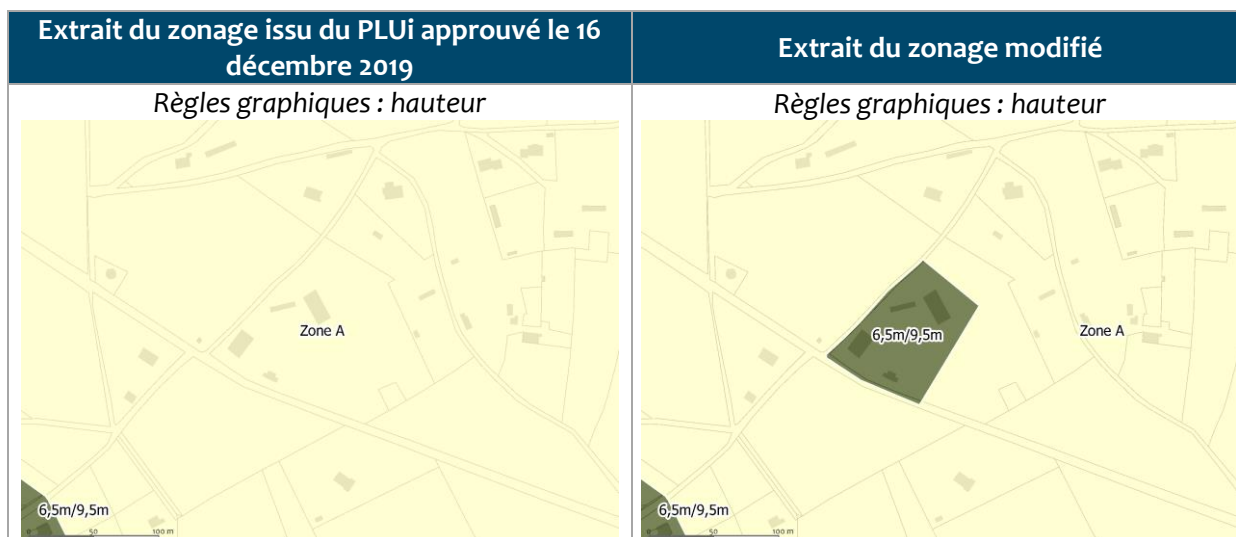
Illeville-sur-Montfort – Route du Chastel



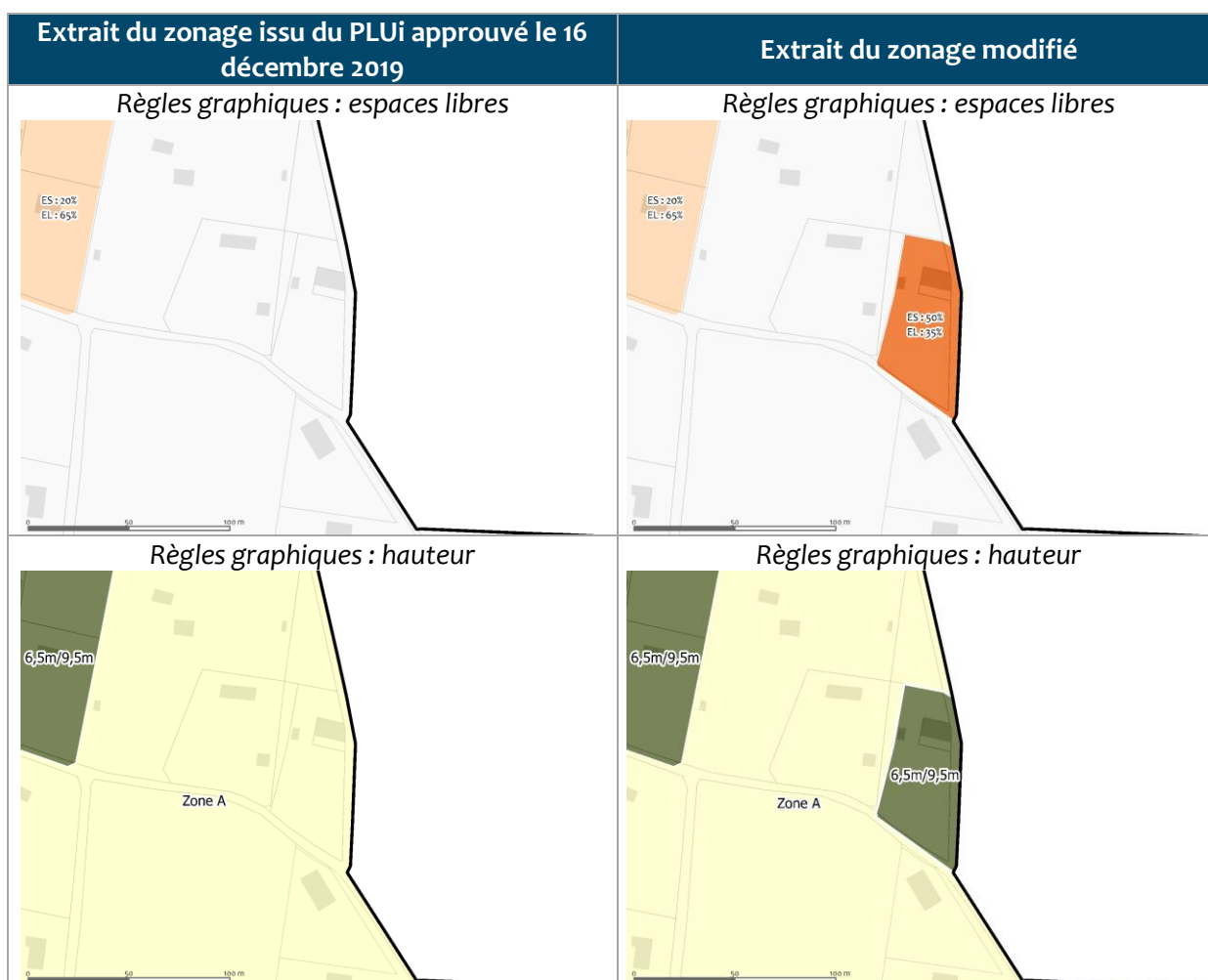
Illeville-sur-Montfort – Route d'Apperville-Annebault



MODIFICATION N°1

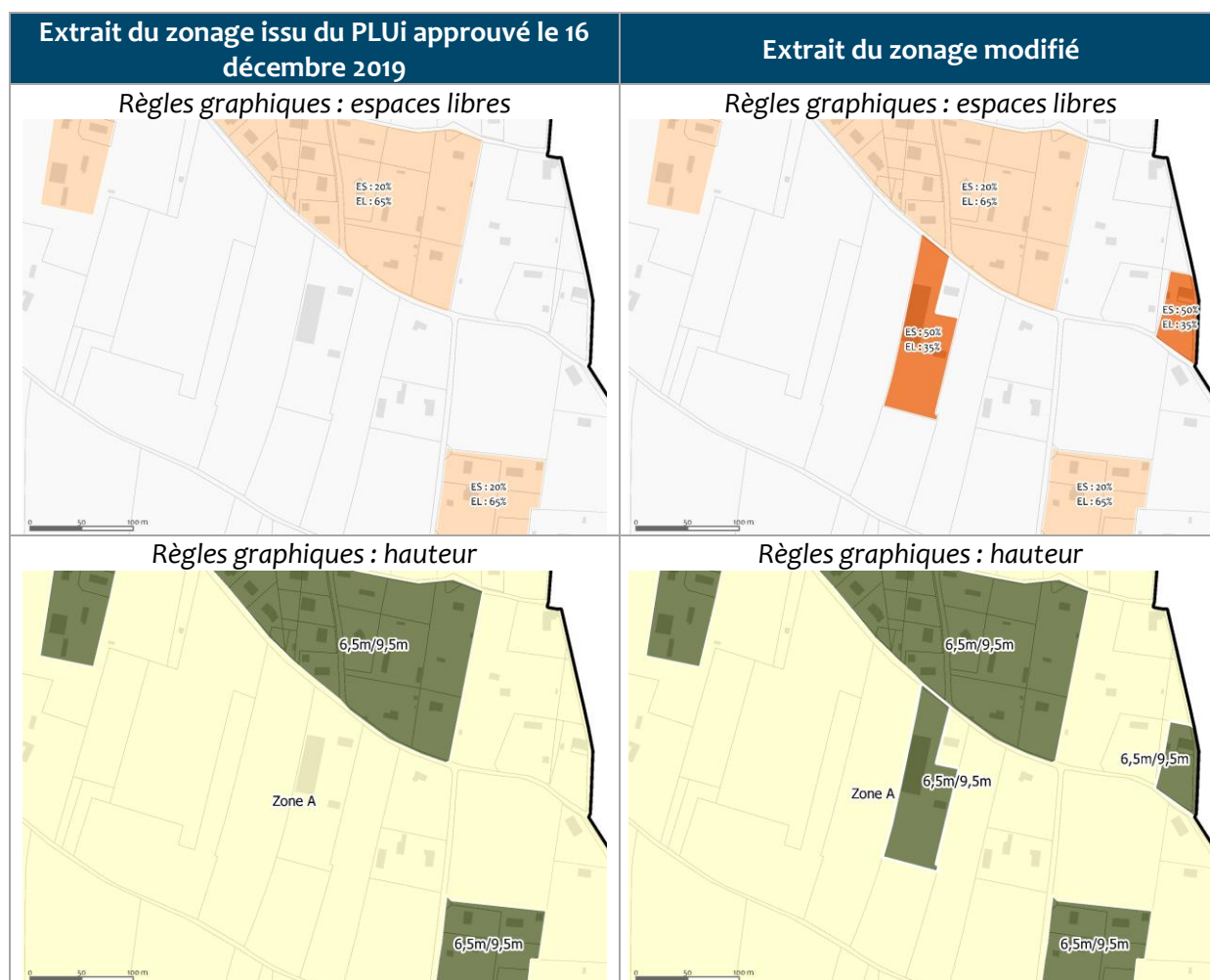


Illeville-sur-Montfort – Route de la fosse fleurie

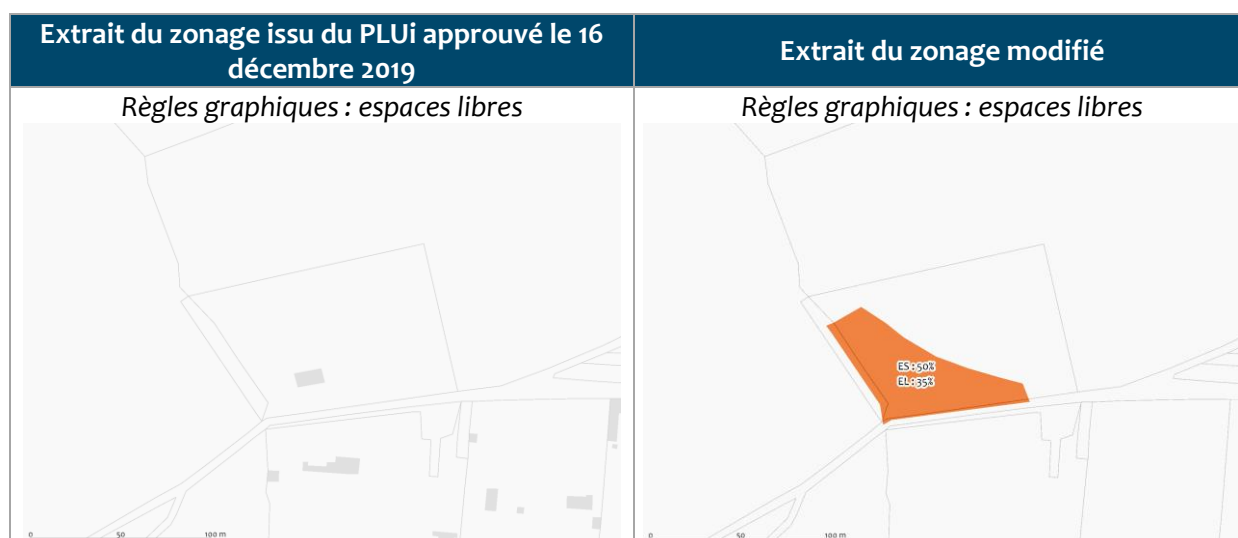


MODIFICATION N°1

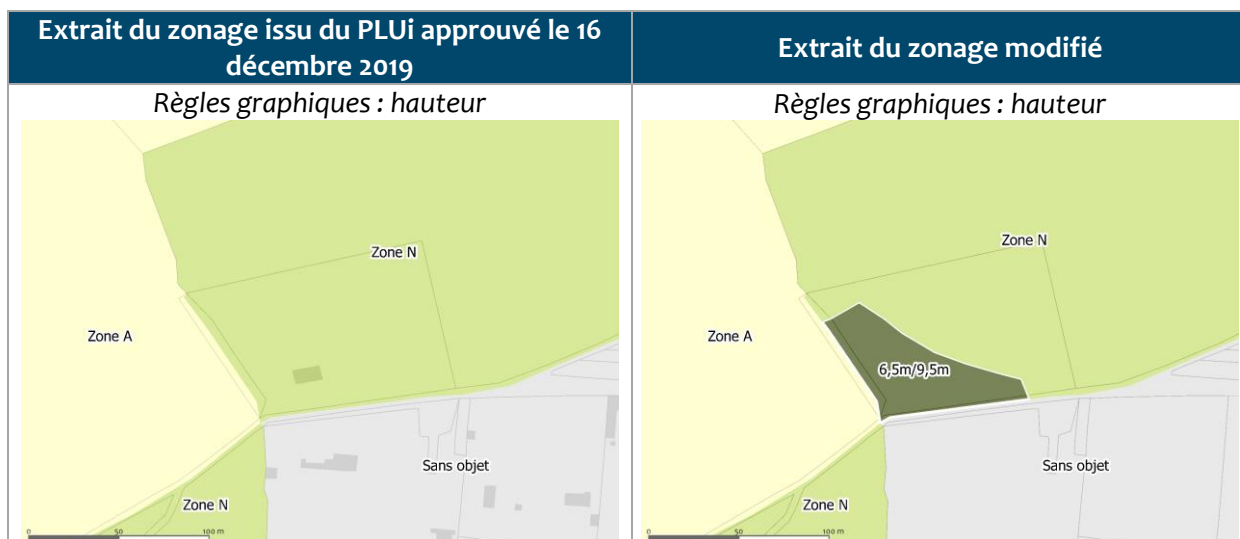
Illeville-sur-Montfort – Route du Candos



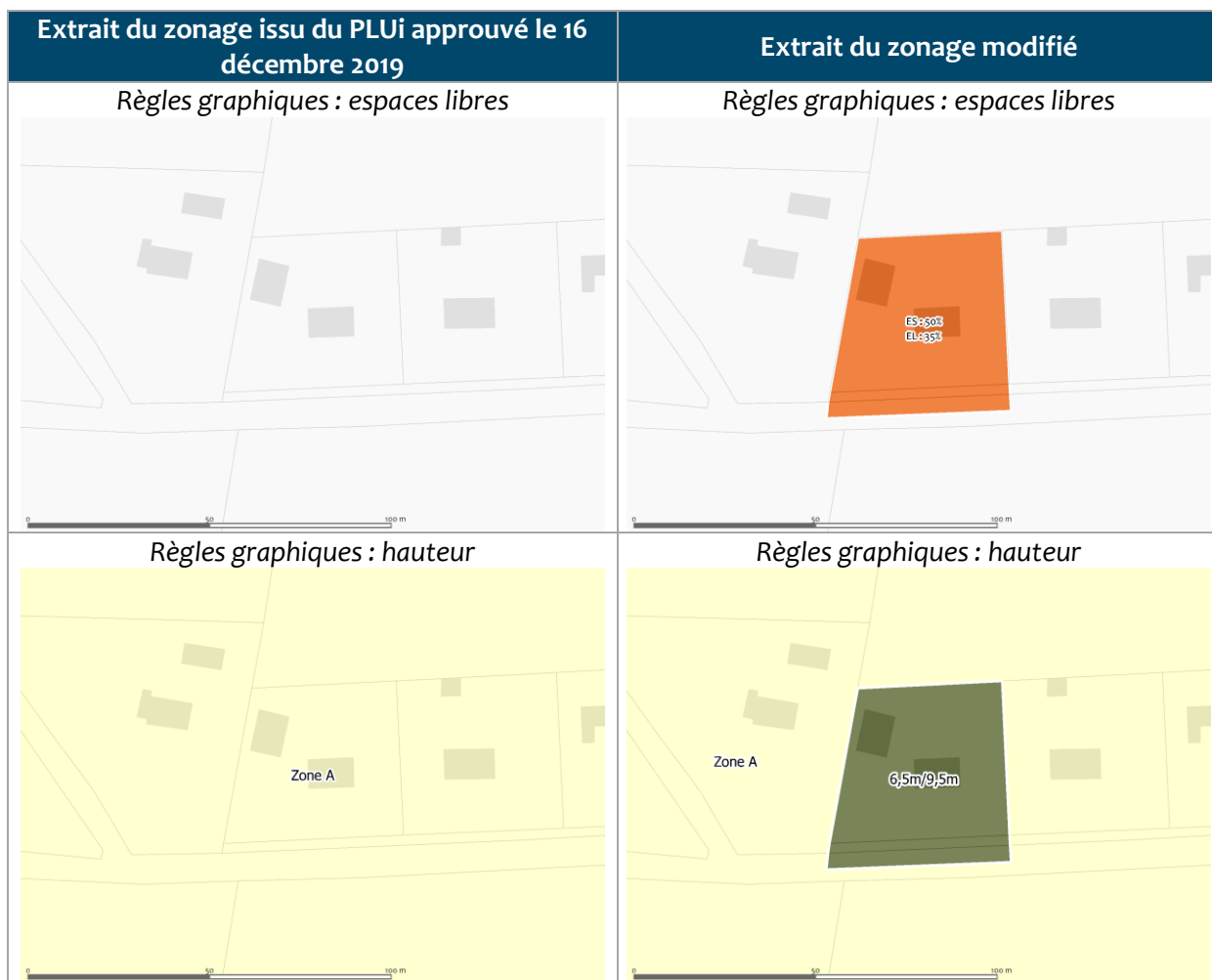
Les Préaux – Chemin Notre-Dame-des-Préaux



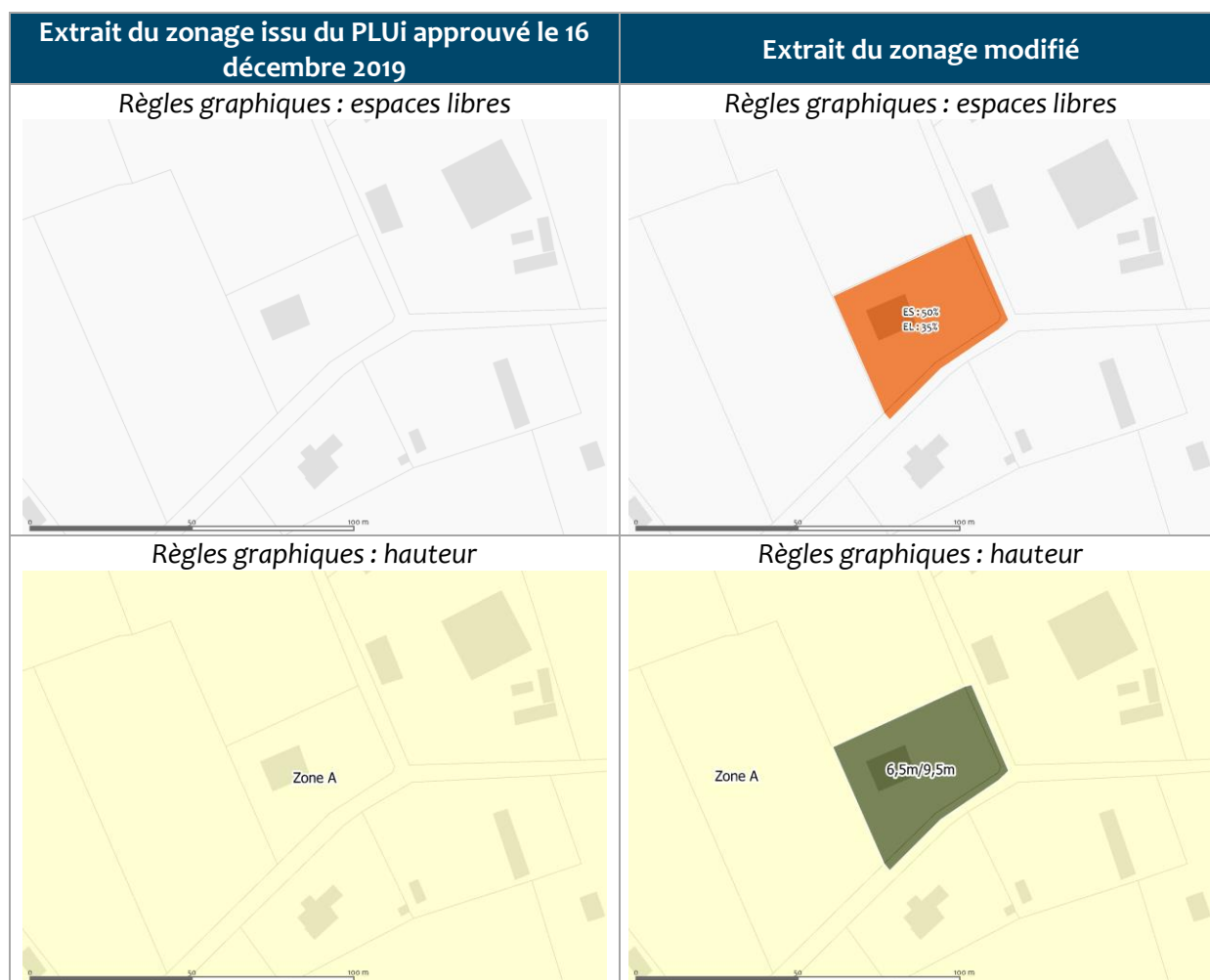
MODIFICATION N°1



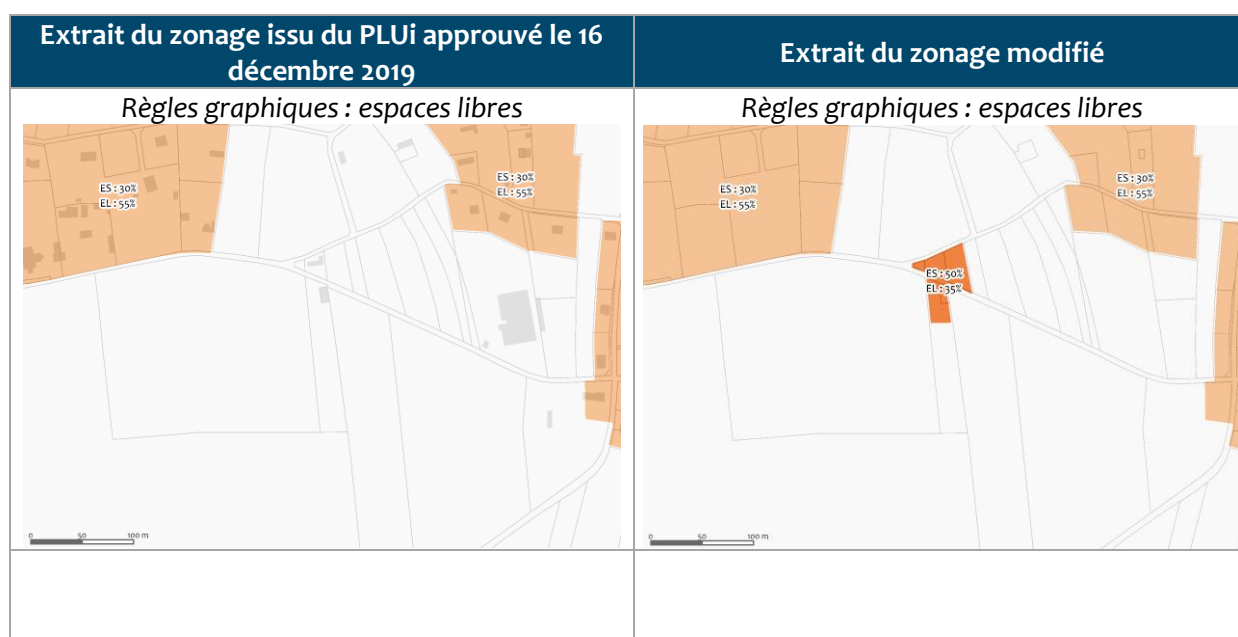
Saint-Mards-de-Blacarville – Germare



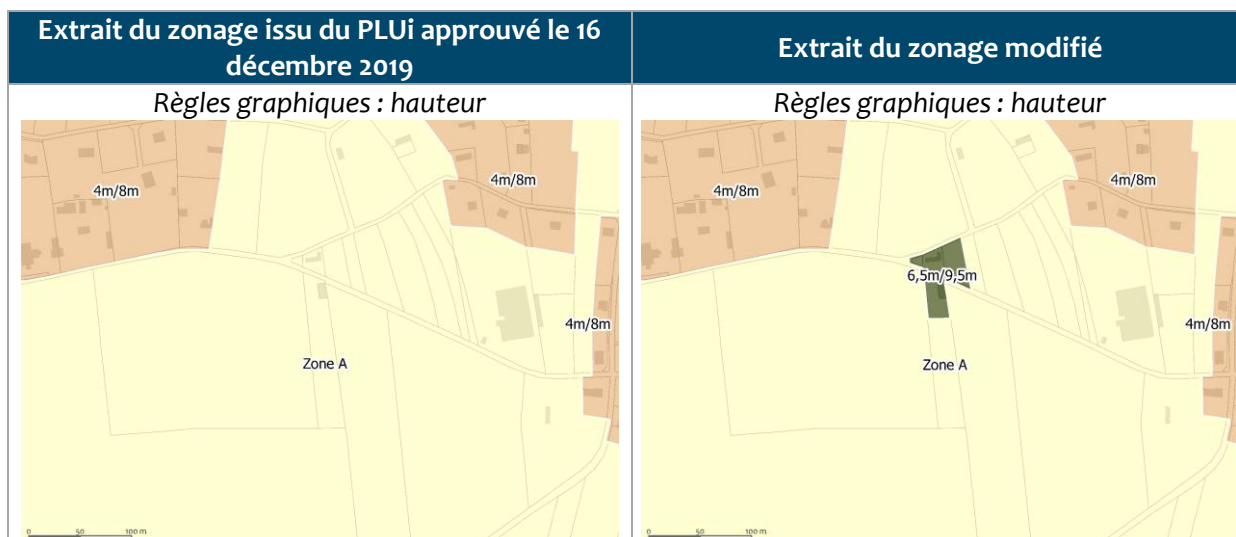
Thierville – La Mare Pitry



Thierville – Route de l'Eglise



MODIFICATION N°1



Corneville-sur-Risle – La Cardourie

Les justifications

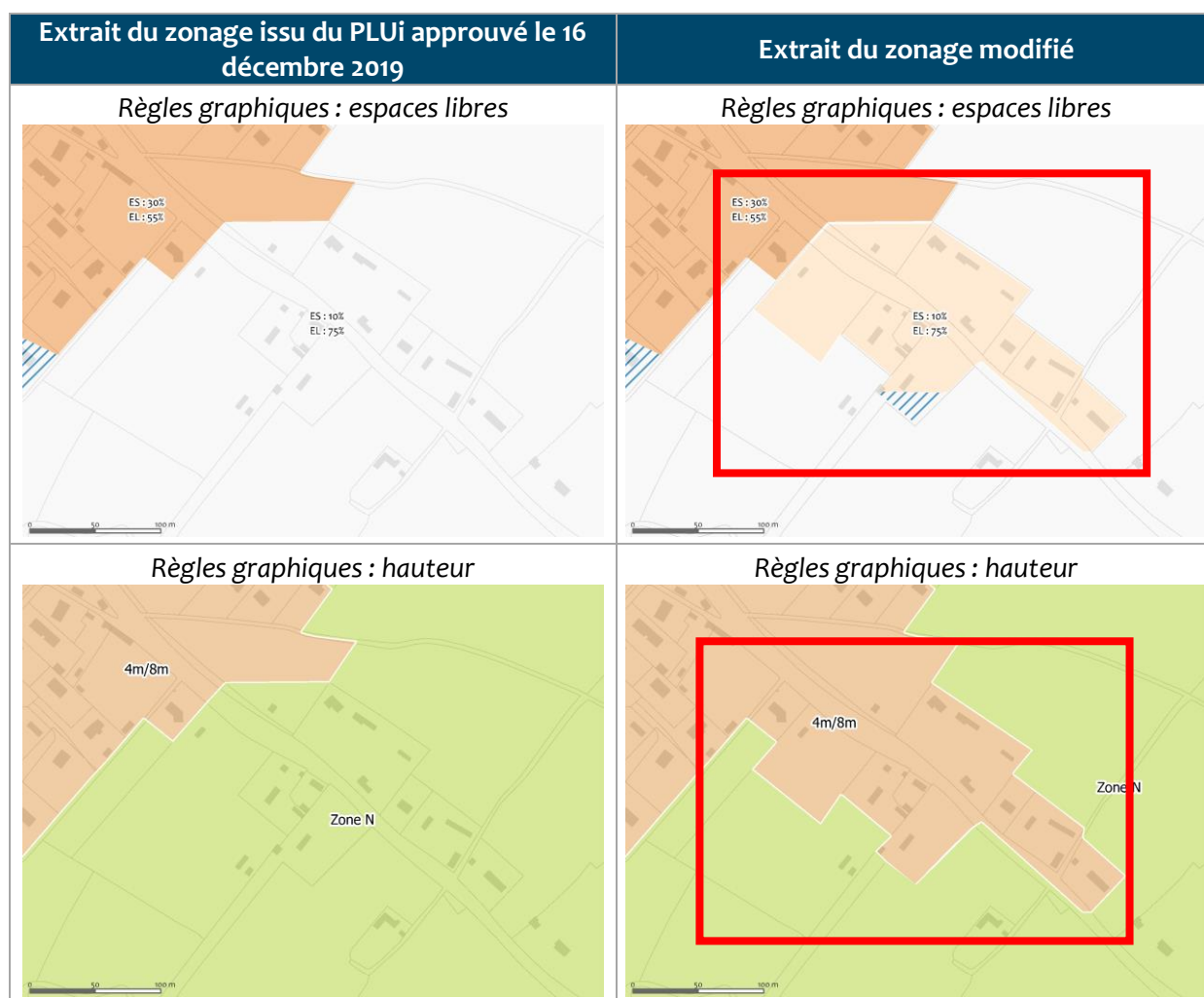
Il s'agit d'une erreur matérielle. Le secteur de la Cardourie, classé en zone Ub2 par le règlement graphique du PLUi ne dispose pas de règle graphique (pas de hauteur des constructions ni d'espace libre/emprise au sol).

Ce secteur est situé en entrée de bourg de Corneville-sur-Risle, le long de la vallée de la Risle. Afin de préserver les paysages et garantir l'intégration des constructions, l'emprise au sol est définie à 10% et l'espace libre à 75%, l'emprise au sol augmente au fur et à mesure que l'on entre dans le village (30%).

La hauteur est en revanche identique à celle autorisée dans le centre-bourg : 4m /8m.

Cette modification n'engendre pas de modification du plan de zonage n°2.

Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 1 Pas de modification	Zonage 1 Pas de modification
Zonage 2 Pas de modification	Zonage 2 Pas de modification



1.4 Les modifications apportées aux Orientations d'aménagement de programmation (OAP) sectorielles

Les modifications sont listées par commune et par secteur, dans l'ordre alphabétique. Les numéros des OAP n'ont pas été modifiés pour faciliter la compréhension du PLUi.

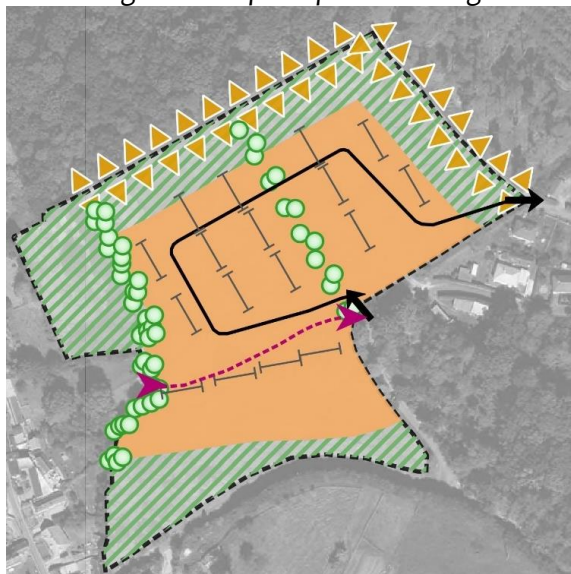
OAP n° 18 : Montfort-sur-Risle – Les Bruyères

Pour des raisons budgétaires et pour favoriser l'accueil d'une nouvelle habitation à Montfort-sur-Risle, l'équipe municipale souhaite avoir la possibilité de dégager un ou plusieurs lots accessibles depuis le chemin du Quartier des Bruyères, d'une superficie d'environ 3 000 m². La vente de ce ou ces terrains permettrait en partie de financer l'aménagement du deuxième secteur, appelé le secteur B sur le schéma d'aménagement.

Pour rappel, ce site est de propriété communale.

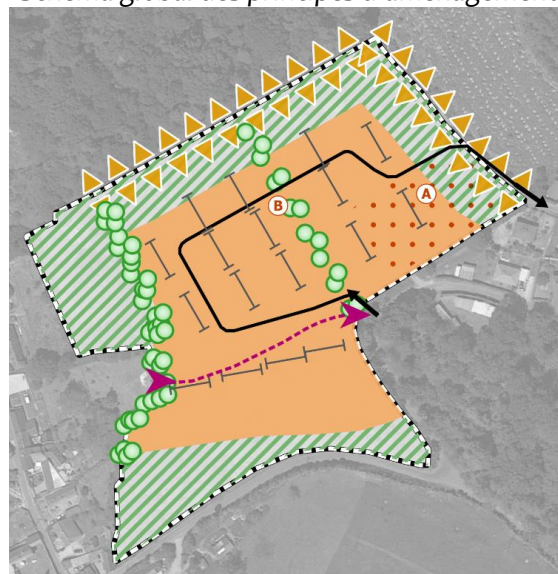
Extrait de l'OAP issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019

Schéma global des principes d'aménagement



Extrait de l'OAP modifiée

Schéma global des principes d'aménagement



MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

OAP n°20 : Pont-Audemer – Saint-Georges

L'OAP Saint-Georges a été modifiée pour prendre en compte un projet datant de 2016, qui répond aux volontés des élus de Pont-Audemer Val de Risle et également aux besoins en logements définis par le PADD. Plusieurs modifications ont été apportées sur cette OAP.

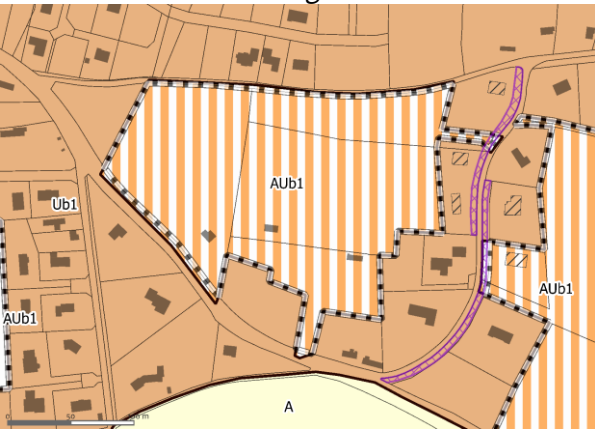
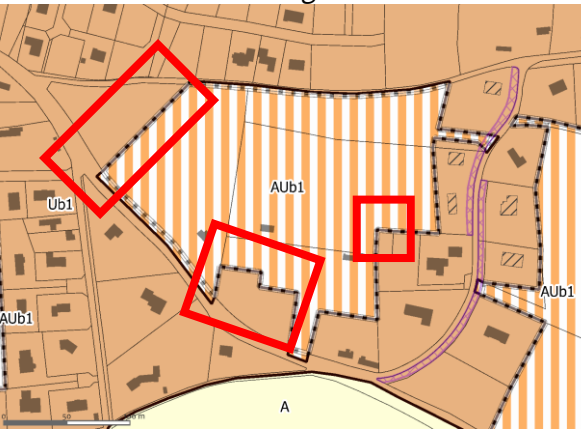
Le périmètre de l'OAP a été mis à jour en prenant en compte la délimitation des parcelles des constructions récentes notamment à l'ouest et à l'est du site. Ainsi, la superficie du secteur d'OAP a légèrement diminué, passant de 3,6 ha à 3,5 ha. Le plan de zonage n°1 a également été ajusté (zones U et AU et prescriptions surfaciques). En revanche, cette modification de périmètre n'a eu aucune incidence sur les règles graphiques, elles restent identiques (emprise au sol : 50% - espace libre : 35% & hauteur : 6,5m/8m).

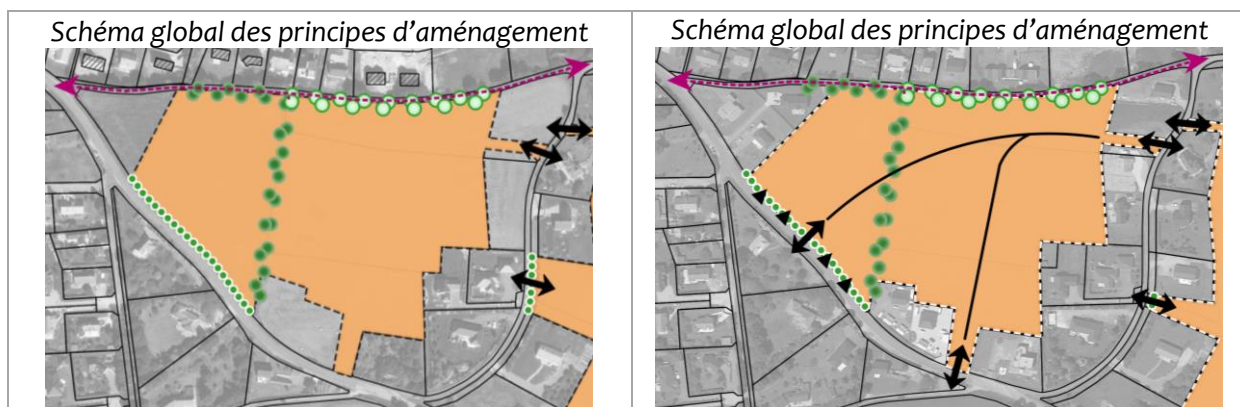
De plus, il a été question de modifier des principes d'aménagement :

- La possibilité de réaliser des opérations au coup par coup pour les parcelles situées le long de la rue Jean Joly, et de réaliser une opération d'ensemble pour le secteur central, tout en conservant la possibilité de réaliser une opération d'ensemble couvrant l'intégralité du site. Alors que l'OAP du PLUi approuvé exigeait une opération unique sur l'ensemble du site. Cela permet de réaliser l'opération globale sans nuire à l'intégration de l'opération (les 3 propriétaires des parcelles éprouvent des difficultés à se mettre d'accord).
- Les types d'habitat attendus ont également été modifiés, favorisant davantage le logement individuel, cette offre permet de répondre aux besoins et aux attentes des potentiels acquéreurs, d'autant que les constructions aux alentours présentent une forme urbaine à tendance pavillonnaire. Par conséquent, la densité projetée a légèrement diminué. Certes les objectifs de densité pour les opérations du Pont-Audemer définis dans le PADD ne sont pas atteints en revanche l'opération répond à l'orientation de « conforter la mixité sociale sur le pôle principal » (page 23). La mixité sociale entendu ici comme proposer une solution de logements adaptés à tous et à tous les besoins. Au sein des résidences principales de Pont-Audemer, 1 895 ménages sont locataires de logement HLM loué vide (soit 37,1% du parc de résidences principales, l'équivalent de plus d'un ménage sur trois). Ce taux est plus élevé que celui des propriétaires sur la commune (33,9%). Cette opération à Saint-Georges permet un rééquilibrage de l'offre de logements :
 - Logements sociaux et logements en accession.
 - Appartements (54,8% du parc de logements) et maisons (44,5%).

Cette opération s'inscrit dans une volonté d'offrir des prestations et des logements adaptés à toutes les demandes.

- Le principe de desserte interne est modifié, il était attendu une voirie interne dont l'entrée était Chemin des Hautes Planches, désormais, les accès se feront rue Jean Joly et Chemin des Hautes Planches, cela permettra de désenclaver le secteur et de faciliter la circulation interne.

Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Zonage 1 	Zonage 1 
Zonage 2 	Zonage 2 
Règles graphiques : espaces libres Pas de modification	Règles graphiques : espaces libres Pas de modification
Règles graphiques : hauteur Pas de modification	Règles graphiques : hauteur Pas de modification
Secteur d'OAP 	Secteur d'OAP 



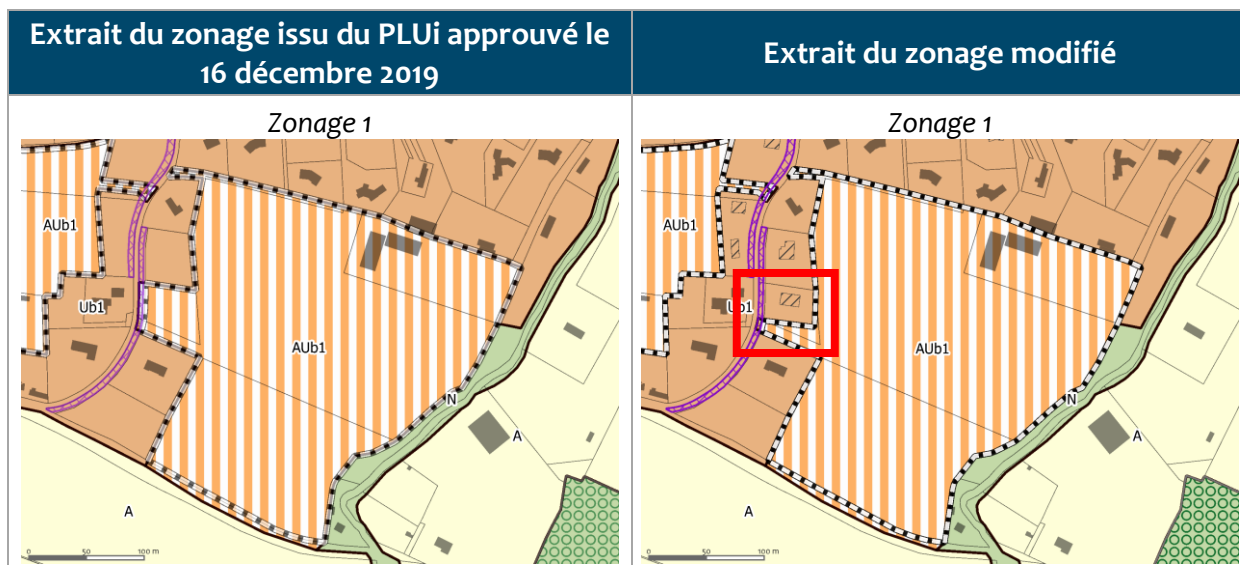
OAP n°21 : Pont-Audemer – Les Hautes Planches

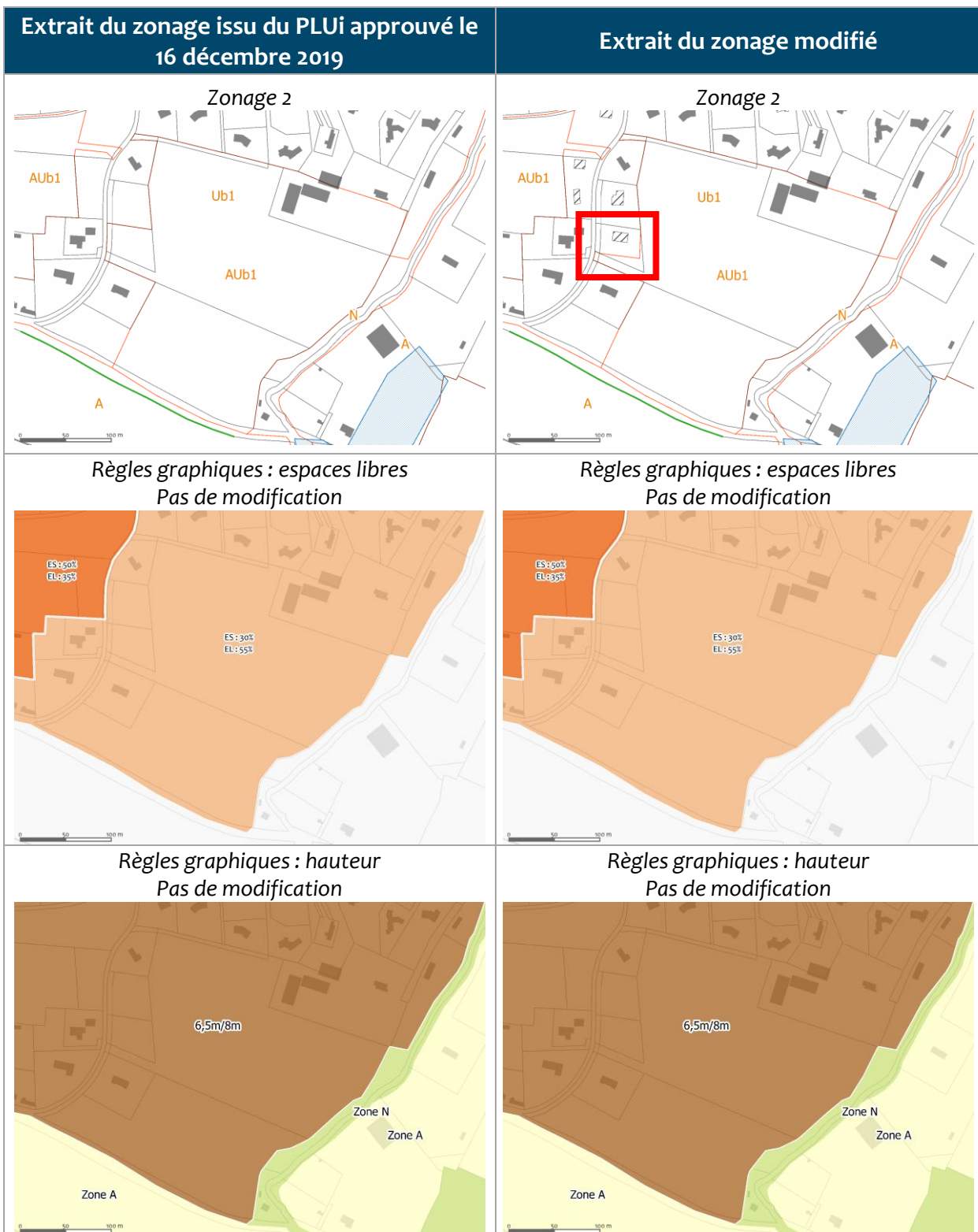
Les parcelles AY73, AY78, AY74 et AY75 sont incluses dans le périmètre d'OAP les Hautes Planches (n°21), or il s'avère que le permis de construire a été délivré le 9 mars 2015 et l'achèvement des travaux a été effectué le 15 juillet 2016. Il s'agit donc d'une erreur matérielle. Ces parcelles sont donc exclues de la zone à urbaniser et de l'OAP qui demande notamment une opération unique sur ce site.

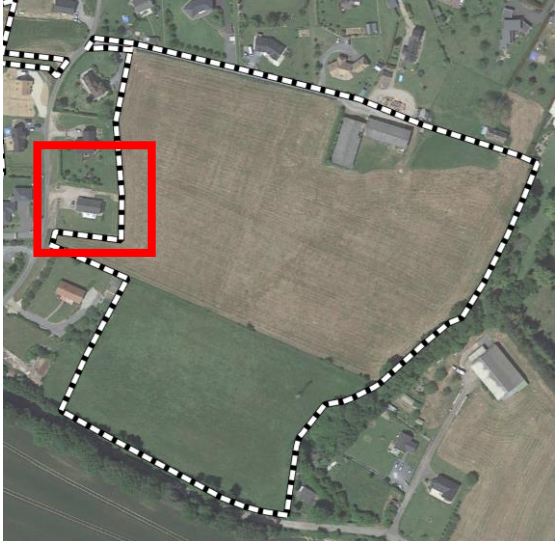
Le bâti non cadastré a été ajouté pour faciliter la compréhension (figuré hachuré).

La surface de l'OAP est donc ajustée, les plans de zonage 1 et 2 sont corrigés et l'OAP mise à jour (notamment le schéma, la superficie du site).

En revanche, les règles graphiques n'évoluent pas (hauteur et emprise au sol/espace libre).





Extrait du zonage issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019	Extrait du zonage modifié
Secteur d'OAP 	Secteur d'OAP 
Schéma global des principes d'aménagement 	Schéma global des principes d'aménagement 

OAP n°25 : Pont-Authou – Saint Vulfran

L'OAP Saint Vulfran est située en cœur de bourg de Pont-Authou. Elle prévoit une opération d'ensemble à vocation d'habitation.

L'établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) implanté à Pont-Authou ne répond plus aux normes actuelles ni aux besoins des résidents et du personnel.

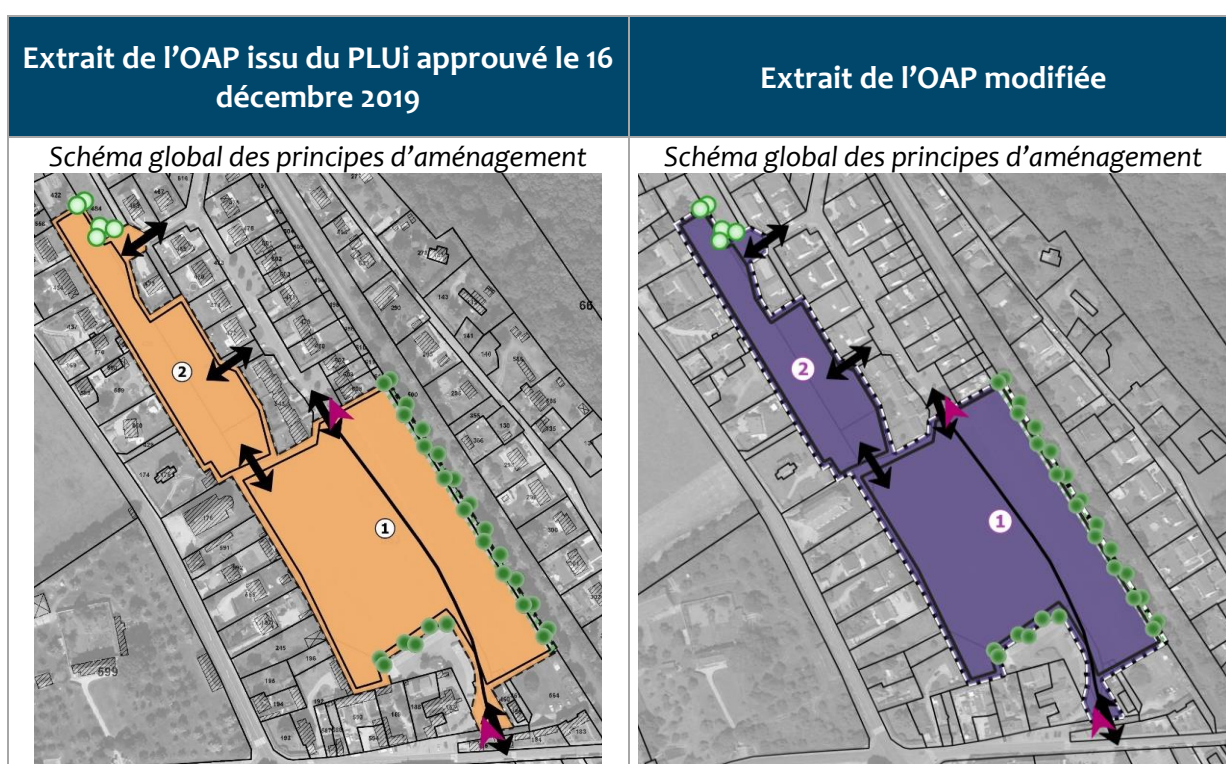
Le secteur de Saint-Vulfran est idéalement situé pour un projet d'hébergement de personnes âgées : proche des commerces et services de proximité. L'OAP est modifiée afin de permettre la construction de l'EHPAD de Pont-Authou sur la partie du sud du site.

MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

Toutefois, afin de ne pas bloquer l'évolution potentiel du secteur, la solution de modification de l'OAP retenue consiste à autoriser le logement et l'hébergement sur l'ensemble du site d'OAP.

Le périmètre et les principes d'accessibilité et de protection des éléments naturels ne sont pas modifiés.



OAP n°26 : Saint-Mards-de-Blacarville – la Couture

L'OAP de la Couture est située à proximité du bourg de Saint-Mards-de-Blacarville. Une opération d'ensemble était exigée par le document 5A OAP sectorielles approuvé en décembre 2019.

La modification porte sur la programmation de l'aménagement du site : deux possibilités s'offrent désormais au(x) porteur(s) de projet :

- De réaliser une opération d'ensemble qui couvre l'entièreté du site,
- De réaliser dans un premier temps l'aménagement des secteurs situés en bordure de route (route de la Mairie et route de la couture) et ensuite de procéder à l'aménagement

du secteur central. Un accès au centre de la zone est attendu de part et d'autre du secteur depuis la route de la Mairie et la route de la Couture.

Cette modification est le résultat d'un échange entre l'équipe municipale et le porteur de projet, qui déplore un coût d'aménagement trop élevé dans le cas d'une opération d'ensemble couvrant l'intégralité du site. Un phasage permettrait de répondre à la problématique et d'assurer la faisabilité de l'opération.

Extrait de l'OAP issu du PLUi approuvé le 16 décembre 2019

Secteur d'OAP



Schéma global des principes d'aménagement



Extrait de l'OAP modifiée

Secteur d'OAP



Schéma global des principes d'aménagement



Ainsi, le schéma global des principes d'aménagement a été modifié, la partie écrite également. En revanche, les règles graphiques et les prescriptions reportées sur les plans de zonage n'ont pas fait l'objet de modification. Les numéros des OAP ont également été mis à jour sur le plan de zonage n°1 et dans le document 5A OAP sectorielles.

MODIFICATION N°1

OAP n°27 : Saint-Mards-de-Blacarville – la Bréhallerie

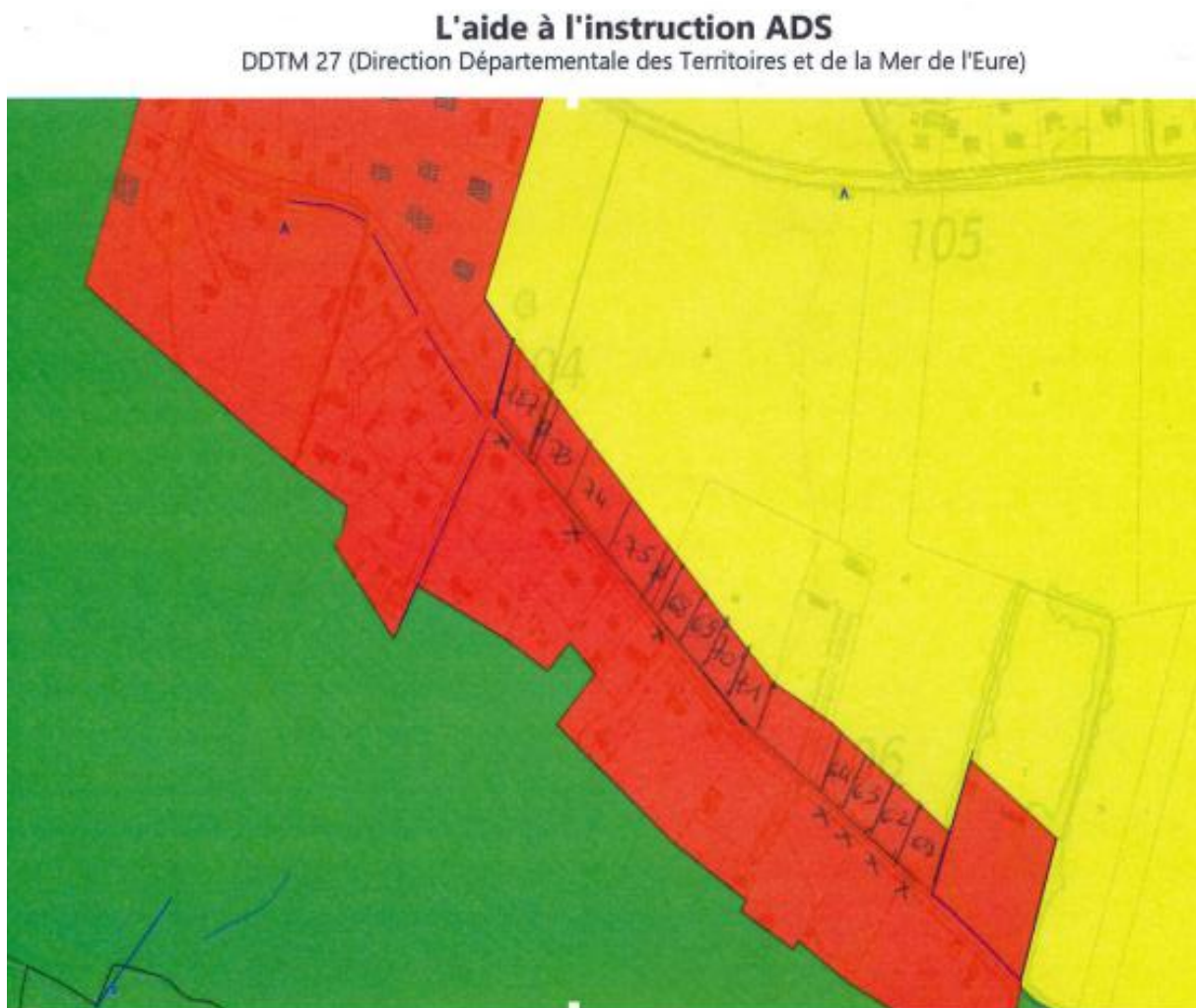
L'OAP de la Bréhallerie couvre des parcelles classées en Ub2, dans le secteur de la Bréhallerie, au sud de Saint-Mards-de-Blacarville. L'objectif de cette OAP est de cadrer l'urbanisation en cours sur ce secteur qui présente une forme d'urbanisation de type linéaire, en instaurant des principes d'aménagement, notamment en termes d'intégration des constructions et également d'accès pour l'activité agricole à l'arrière des parcelles.



L'OAP est maintenue mais l'aménagement de ce secteur est à réaliser au coup par coup, non en une opération d'ensemble couvrant l'intégralité du site. De nombreux CUb ont été déposés sur ce secteur, lors de l'élaboration du PLUi, gelant ainsi les règles d'urbanisme et de droit des sols applicables. Des opérations ont vu le jour au coup par coup. Il reste quelques parcelles libres, il est donc question de modifier le mode de réalisation des opérations pour faciliter la constructibilité du secteur.

Toutes les parcelles sont vendues, certains permis ont été déposés et des constructions ont débuté.

Etat des permis de construire :



Parcelle 61 : PC563.30.50011 – 18/05-2020

Parcelle 62 : PC 563.22.50004 – en cours

Parcelle 63 : PC 563.21.50006 – 04/10/2021

Parcelle 64 : PC 563.21.50002 – 11/06/2021

Parcelle 68 : PC 563 20 50051 – 26/02/21

Parcelle 73 : demande de garage, habite en face.

Parcelle 75 : Aucun PC ni demande.

Parcelle 187 : PC 563.20.50027 – 02/02/2021

Le schéma d'aménagement, le zonage n°1 ou 2 et les règles graphiques ne sont pas modifiés.

MODIFICATION N°1

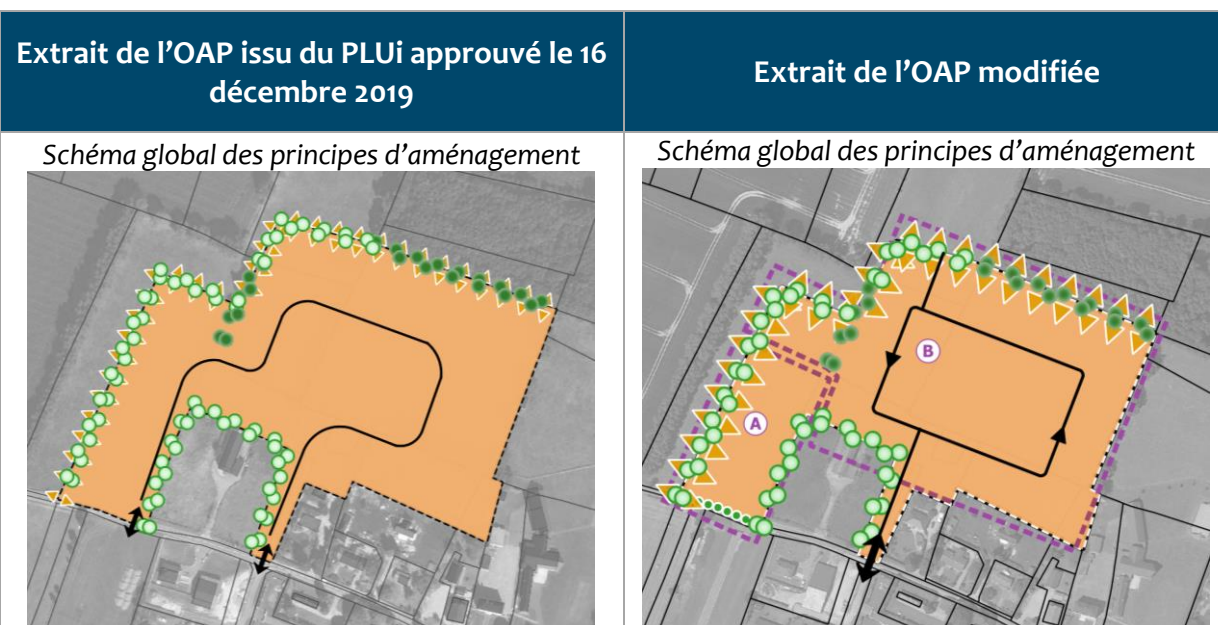
Notice des modifications apportées et justifications

OAP n° 30 : Saint-Symphorien – Le Village

Les justifications

Pour des raisons budgétaires et pour accueillir une activité artisanale à Saint-Symphorien, l'équipe municipale souhaite avoir la possibilité de dégager un ou plusieurs lots accessibles depuis la rue du Village. La vente de ce ou ces terrains permettrait de financer l'aménagement du deuxième secteur, appelé secteur B sur le schéma d'aménagement.

La desserte interne de la zone a été ajustée, afin de favoriser un système de bouclage, en sens unique et un dégagement au nord pour ne pas enclaver ces terrains.



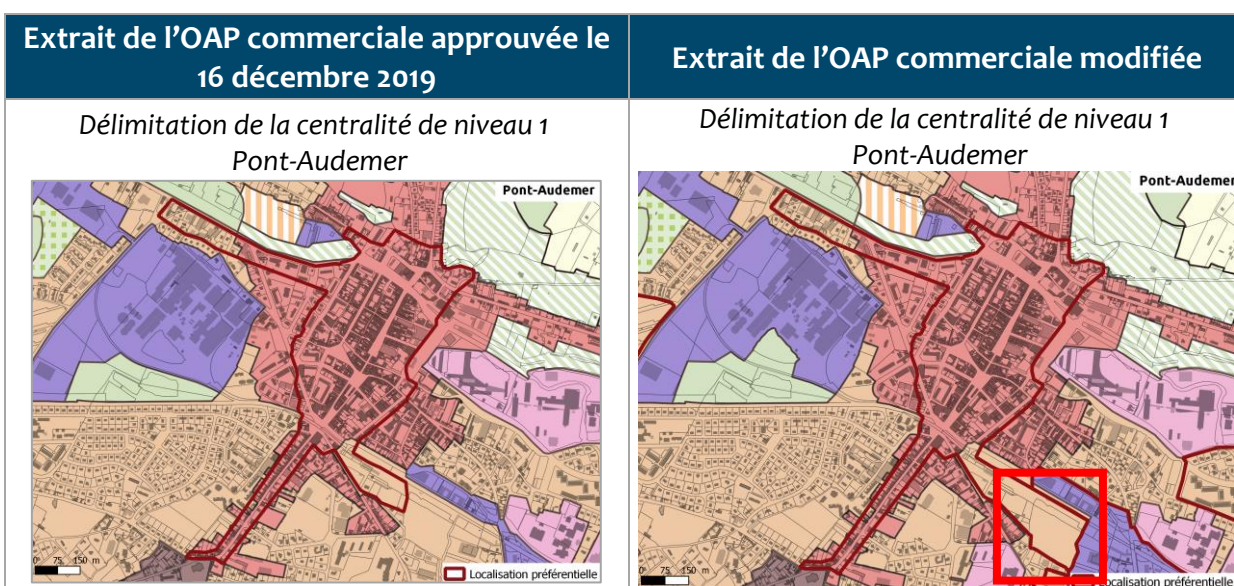
1.5 Les modifications apportées à l’Orientation d’aménagement de programmation (OAP) commerciale

Les localisations de centralité

Pont-Audemer – centralité de niveau 1

Les justifications

La centralité de niveau 1 du centre-ville de Pont-Audemer a été élargie, en intégrant le secteur situé à l’ouest de la Tourville. Il s’agit d’une erreur matérielle, dans la logique territoriale, le parcours marchand du centre-ville et l’imaginaire des habitants, ce secteur fait partie intégrante du centre-ville de Pont-Audemer, à ce titre, il semble opportun d’autoriser l’implantation de commerces de proximité ou de bouche sur ce secteur. Dans la version approuvée du PLUi, ce secteur ne pouvait pas accueillir cette typologie de commerce, mais uniquement des activités de plus de 300 m² de vente.

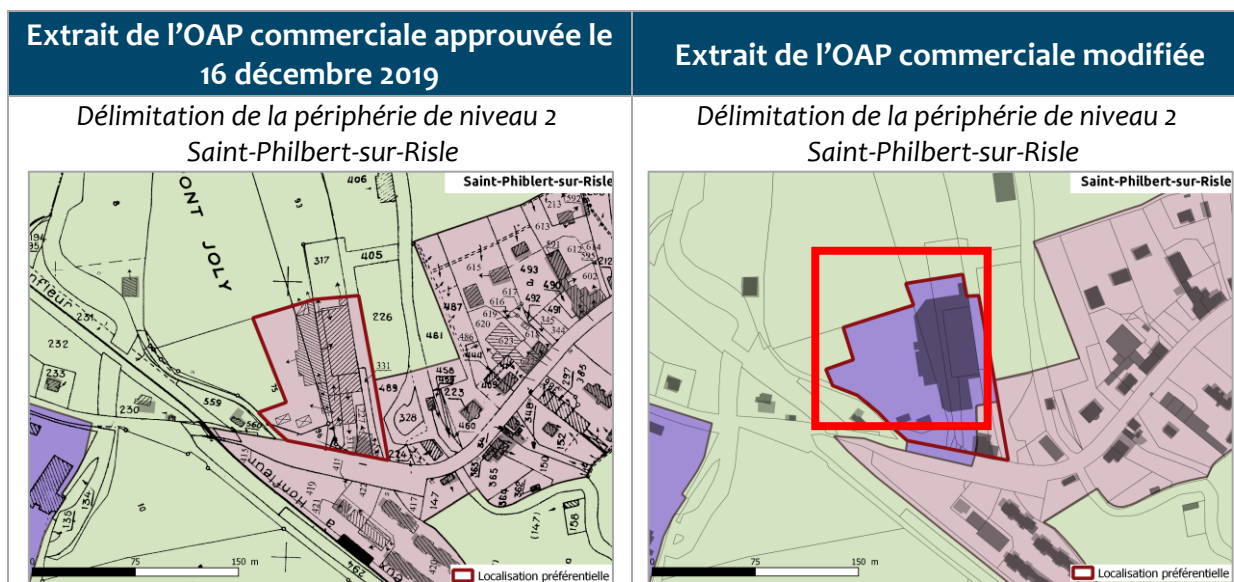


Les localisations de périphérie

Saint-Philbert-sur-Risle – Périphérie de niveau 2

Les justifications

Le périmètre de la périphérie de niveau 2 située à Saint-Philbert a été ajusté, en prenant en considération les évolutions de zonage (intégration des parkings constituant des espaces urbanisés à la zone Uz dédiée aux activités économiques).



Les prescriptions surfaciques ont également été mises à jour, en prenant en compte la modification de la centralité de niveau à Pont-Audemer et de la périphérie de niveau 2 à Saint-sur-Risle.

Linéaire commercial

Les justifications

Le linéaire commercial du centre-ville de Pont-Audemer, défini par le PLUi approuvé en décembre 2019, a été remis en cause à la suite d'une transformation d'un commerce en logement dans un secteur non protégé par cette prescription.

Une balade urbaine a permis d'ajuster l'utilisation du linéaire commercial, en ajoutant :

- Pour le **linéaire strict** : le prolongement de toute la rue Canel et de toute la rue des Carnes,
- Pour le **linéaire souple** : le quai Robert Leblanc, la rue Sadi Carnot, la rue Place de la ville, la place de Verdun, la place Maubert, la rue du général Leclerc, la rue Pompidou, le quai de la tour grise et la partie de la rue de Lisieux où sont implantés le café de l'ouest (aun°5) et le fleuriste (au n°20).

Extrait du zonage approuvé le 16 décembre 2019

La prescription : linéaire commercial
Pont-Audemer

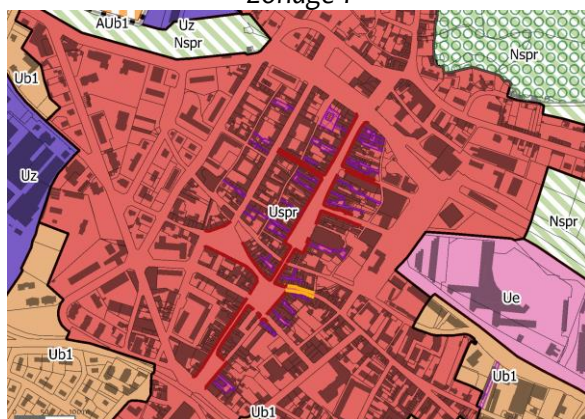


Extrait du zonage modifié

La prescription : linéaire commercial
Pont-Audemer



Zonage 1



Zonage 1



MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications

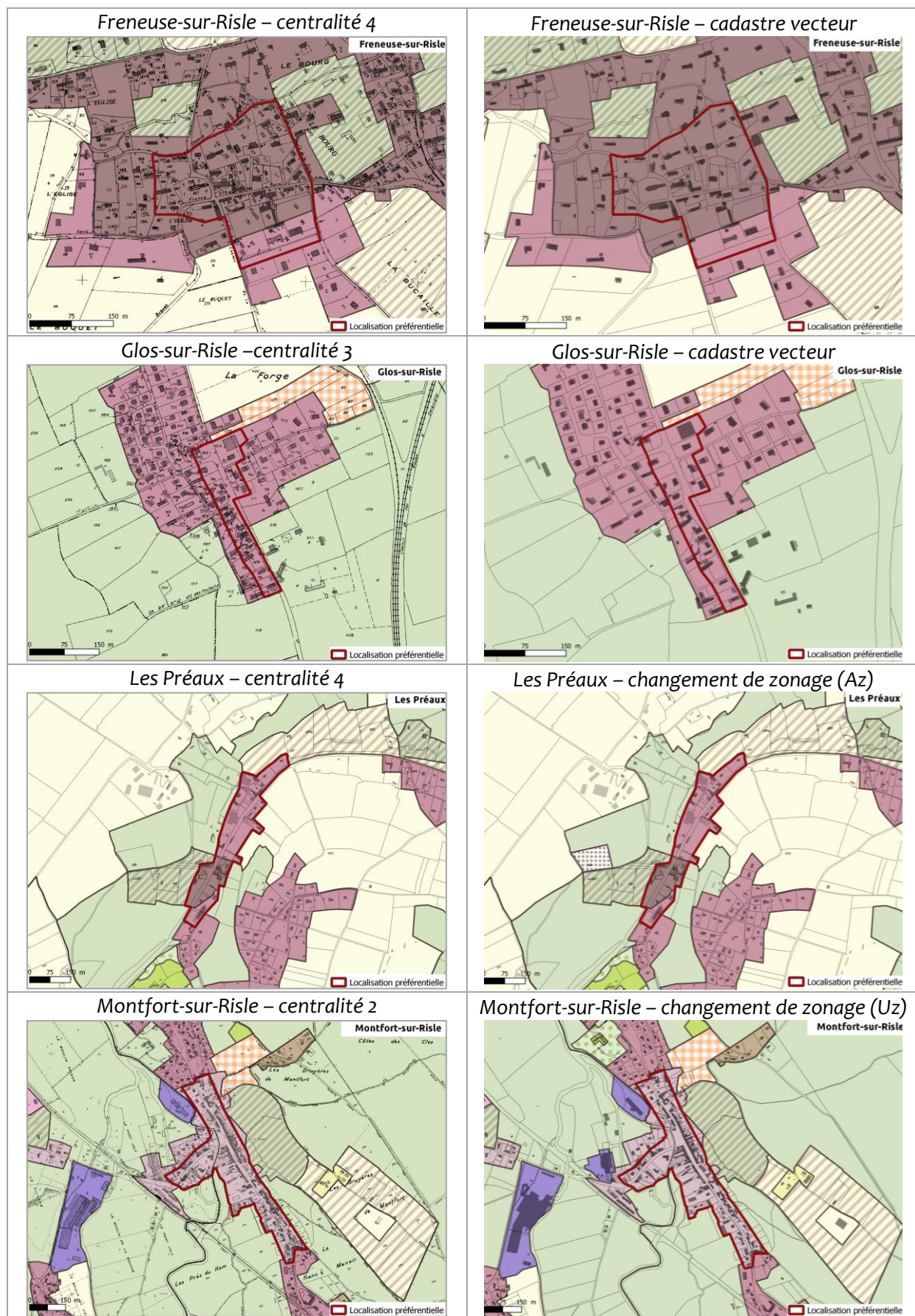
Mise à jour des cartes des localisations préférentielles

Les justifications

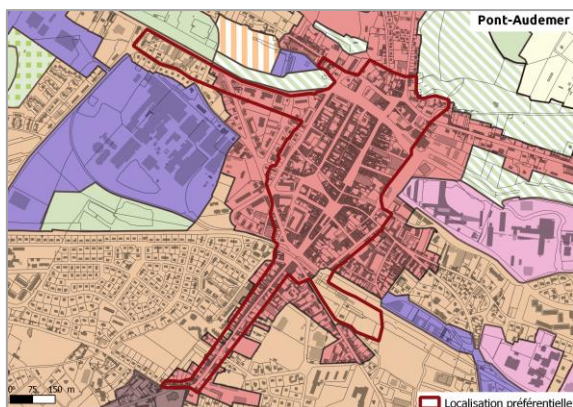
Les cartes délimitant les périmètres des centralités et des périphéries ont été mises à jour pour chacune d'entre elles. En effet, les fond de carte étant composés du cadastre (parcelle et bâti) et également du zonage tel qu'il a été approuvé le 16 décembre 2019, il est donc indispensable de modifier certaines cartes délimitant les périmètres des centralités et des périphéries puisque la modification n°1 du PLUi CCPAVR comprend des évolutions du zonage approuvé.



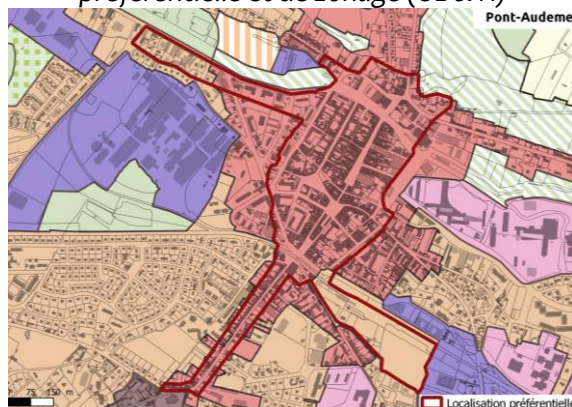
MODIFICATION N°1



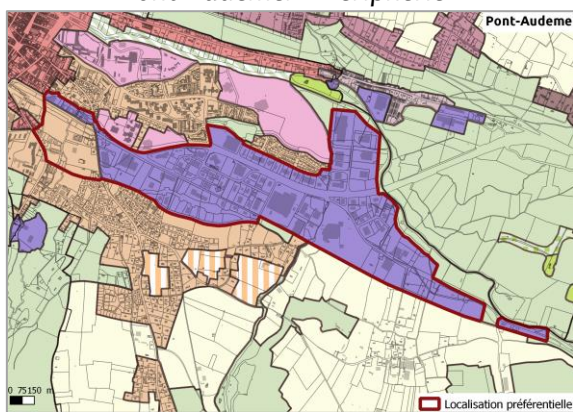
Pont-Audemer – centralité 1



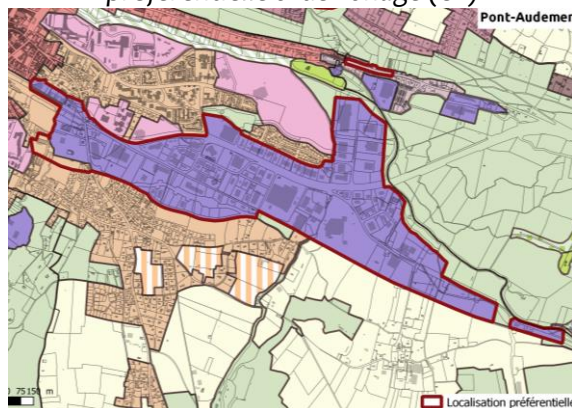
Pont-Audemer – changement de localisation préférentielle et de zonage (Uz & N)



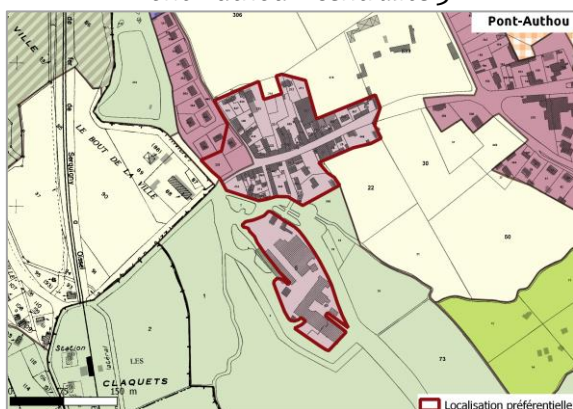
Pont-Audemer – Périphérie 1



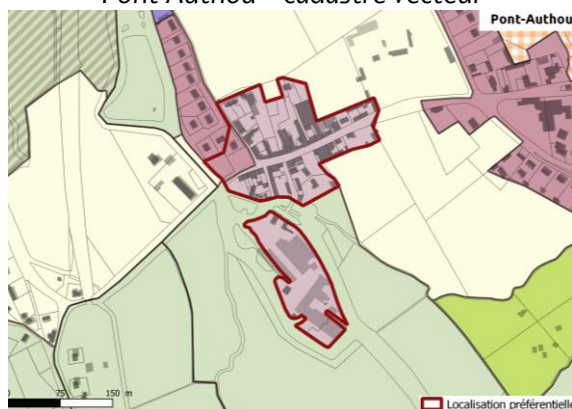
Pont-Audemer - changement de localisation préférentielle & de zonage (Uz)



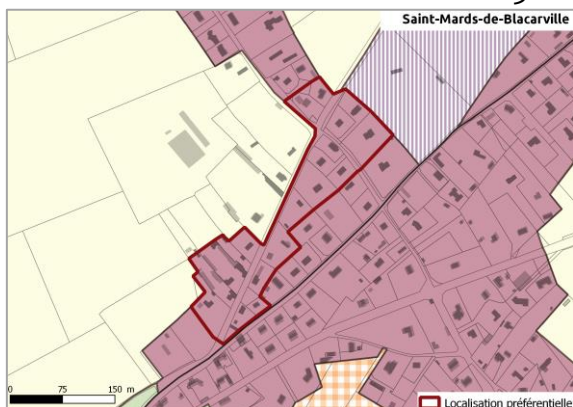
Pont-Authou – centralité 3



Pont-Authou – cadastre vecteur



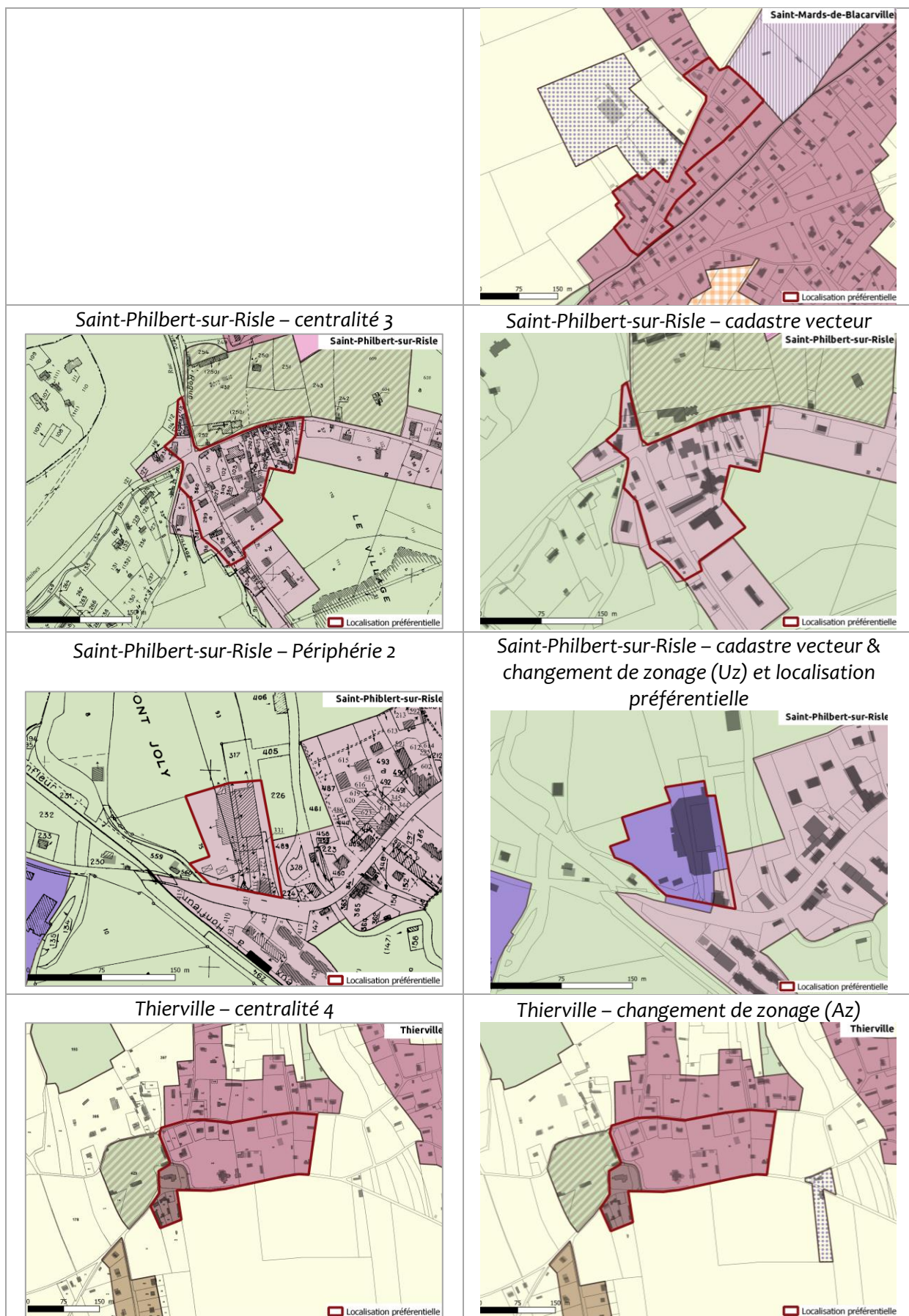
Saint-Mards-de-Blacarville – centralité 3



Saint-Mards-de-Blacarville – changement de zonage (Az)

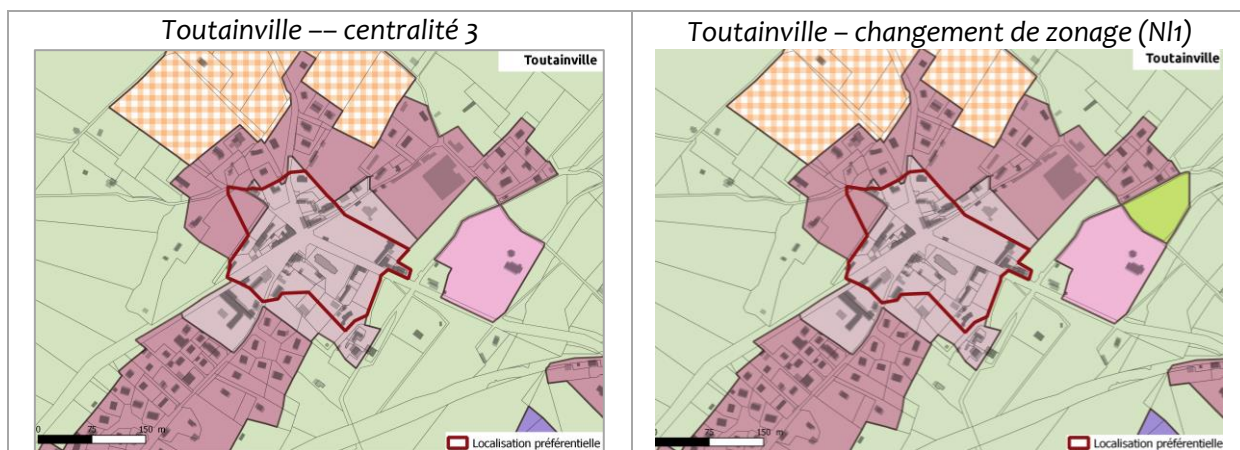
MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications



MODIFICATION N°1

Notice des modifications apportées et justifications



1.6 Les modifications apportées aux annexes du PLUi

Servitudes d'utilité publique

Un arrêté ministériel du 1^{er} mars 2021 a abrogé les décrets instituant, au profit de France Telecom devenue Orange, des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques ou des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles.

Un second arrêté ministériel du 18 mars 2021 a également abrogé les décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de Télédiffusion de France devenue TDF.

Ces deux décrets ont donc **abrogé** :

- **Les servitudes PT1** qui protègent les centres de réception contre les perturbations électromagnétiques en instituant une zone protection autour du centre en interdisant toute production ou propagation de perturbations par des installations électriques
- **Les servitudes PT2** qui protègent les liaisons hertziennes, en définissant une zone spéciale de dégagement délimitée et en interdisant de créer des obstacles fixes ou mobiles

Le territoire de la CCPAVR était concerné par ces deux types de servitude. La modification de droit commun du PLUi est l'occasion de prendre en compte ces deux arrêtés ministériels. L'annexe dédiée aux servitudes d'utilité publique a été modifiée de la sorte :

- La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) a été mise à jour.
- Le chapitre PT1 a été supprimé.
- Le chapitre PT2 a été ajusté en maintenant uniquement la SUP PT2 de défense.

