

COMMUNE DE TOURVILLE SUR ARQUES

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

1

NOTICE EXPLICATIVE



Société d'Architecture ESPAC'URBA

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 06.87.45.09.11 - Email : courriel@espacurba.fr

Email : laurence.lefebvre76340@gmail.com

La commune de TOURVILLE SUR ARQUES met en œuvre une modification simplifiée de son plan local d'urbanisme concernant le zonage et le règlement.

Les points modifiés sont les suivants :

- modification du règlement graphique afin :
 - d'actualiser et de compléter la liste des bâtiments pouvant changer de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,
- évolution du règlement écrit afin de :
 - préciser dans les zones A et N le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
 - L'annexe du règlement écrit détaillant les bâtiments sera également actualisée.

Au terme de la procédure, le PLU sera versé sur le géoportail de l'urbanisme.

1. PROCEDURE

Ces modifications n'ont pas pour conséquences :

- de changer les orientations du PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Ces modifications n'ont pas non plus pour effet soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée.

2. MODIFICATION DU ZONAGE

Mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination dans le respect du patrimoine architectural de la commune, de la région.

Lors de l'élaboration du PLU, des bâtiments avaient été recensés afin de permettre leur changement de destination dans le but de préserver le patrimoine bâti.

Des bâtiments avaient en effet été identifiés sur le plan de zonage et une annexe avait été jointe dans le règlement écrit.

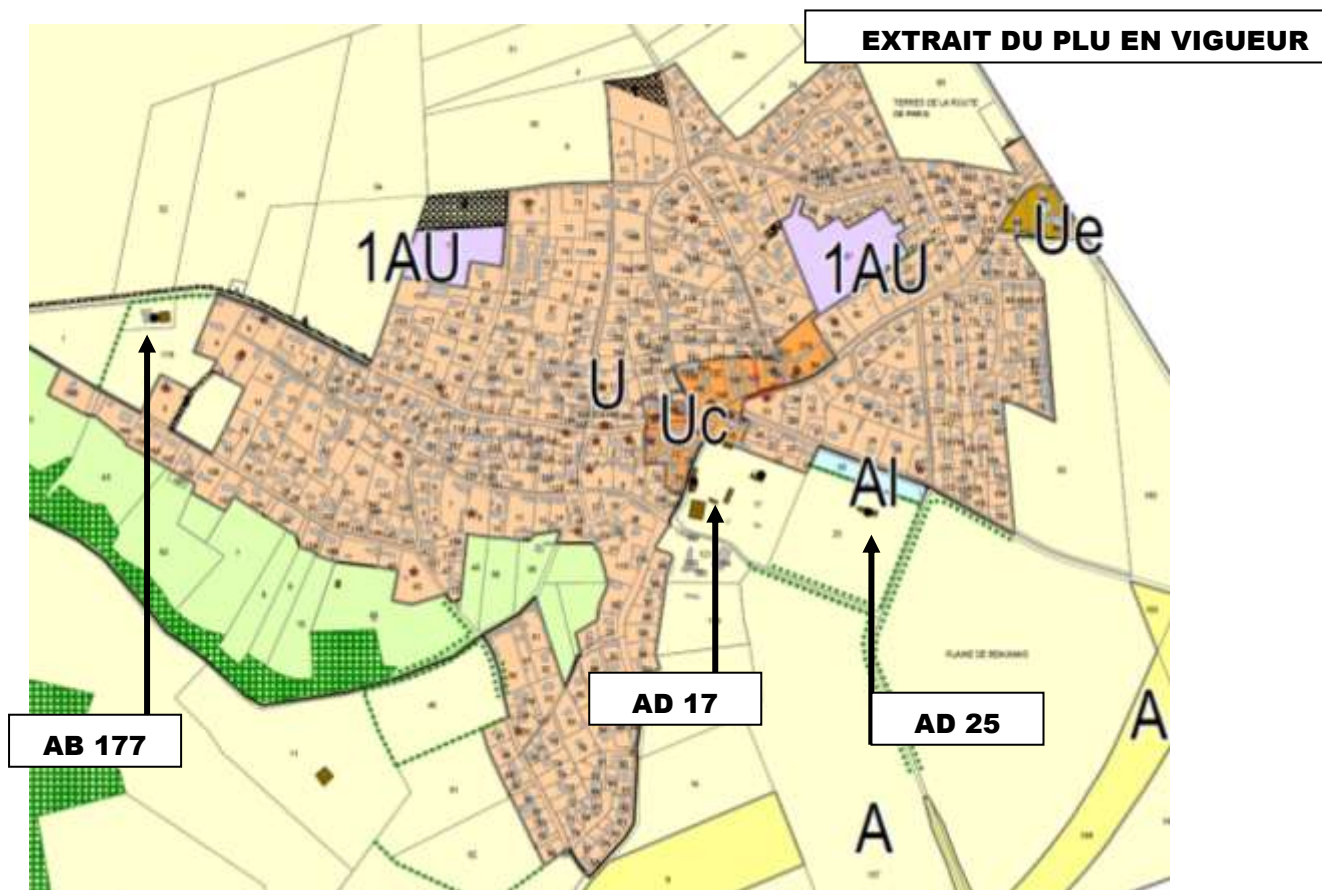
Or il s'avère qu'il n'y a pas de cohérence entre ces deux documents : certains bâtiments en photo dans l'annexe du règlement écrit ne sont pas repérés sur le règlement graphique et vice versa.

Aussi cette modification simplifiée a pour but de rendre cohérentes entre elles les différentes pièces du PLU, mais également de mettre à jour ce recensement et d'ajouter certains bâtiments qui n'avaient pas été identifiés.

1. Dans le centre-bourg

Dans le centre-bourg, quatre bâtiments ont été identifiés sur le plan de zonage :

- 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée AB 177,
- 2 bâtiments sur la parcelle cadastrée AD 17,
- 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée AD 25.



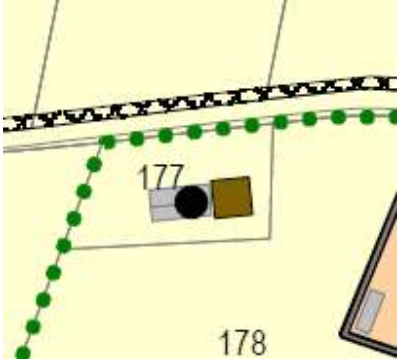
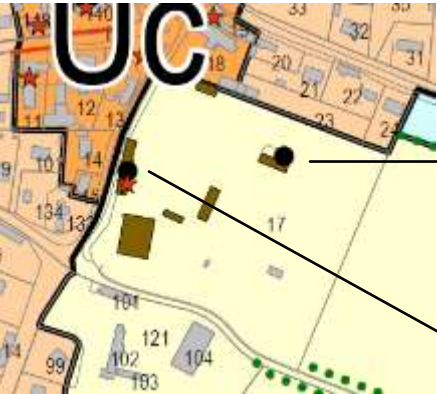
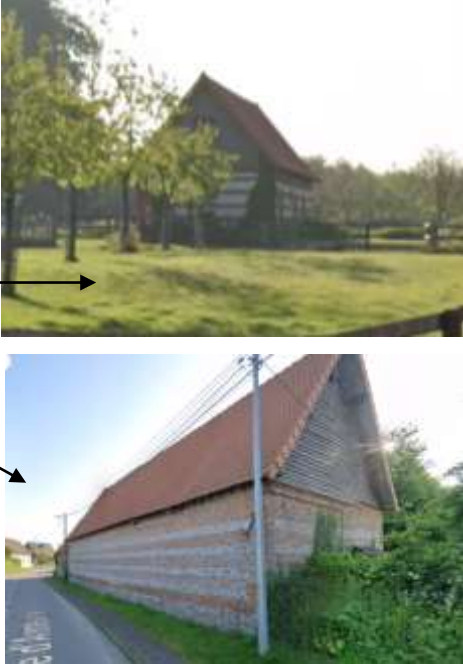
Dans l'annexe du règlement écrit, les bâtiments cités ne sont pas tous repérés sur le document graphique :

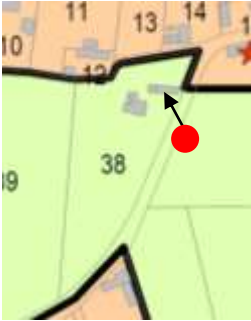
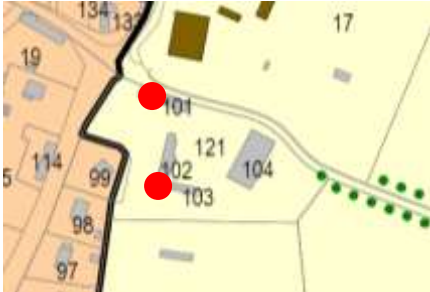
- la parcelle cadastrée AE 100 (la parcelle n'existe pas) et n'a donc pas été repérée sur le plan,
- la parcelle cadastrée AE 38 : 1 bâtiment identifié mais non repris sur le zonage.

Et vice-versa, un bâtiment repéré sur le zonage n'est pas précisé dans l'annexe du règlement écrit :

- 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée AB 177.

Après vérification et visite de terrain, il s'est avéré important de remettre à jour ces données pour le centre-bourg.

Références cadastrales	Photos des bâtiments
- 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée AB 177 	 Ce bâtiment n'ayant pas de caractère patrimonial, il n'a pas été repris dans cette modification du PLU, au titre de l'article L.151-11 du CU.
- 2 bâtiments sur la parcelle cadastrée AD 17 	 Ces deux bâtiments ayant un caractère patrimonial, ils ont été maintenus et repérés au titre de l'article L.151-11 du CU.

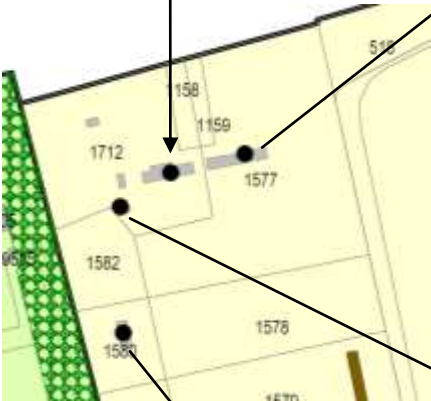
- 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée AD 25 	 Ce bâtiment ayant un caractère patrimonial, il a été maintenu et repéré au titre de l'article L.151-11 du CU.
- la parcelle cadastrée AE 38 : 1 bâtiment identifié en annexe du règlement écrit mais non repris sur le zonage. 	 Ce bâtiment ayant un caractère patrimonial, il a été maintenu et repéré au titre de l'article L.151-11 du CU.
- la parcelle cadastrée AE 100 (la parcelle n'existe pas) et n'a donc pas été repérée sur le plan de zonage Après vérification, il s'agit de la parcelle cadastrée AE 121 sur laquelle des bâtiments sont cadastrés AE 101 et AE 102 et 103. 	Bâtiment de la parcelle AE 101  Bâtiment de la parcelle AE 102 et AE 103  Ces bâtiments ayant un caractère patrimonial, ils ont été ajoutés et repérés au titre de l'article L.151-11 du CU.

2. A Miromesnil

L'analyse des bâtiments identifiés, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, a également été réalisée dans le hameau de Miromesnil.

Au château de Miromesnil, des bâtiments sont repris dans l'annexe du règlement écrit mais pas sur le plan de zonage. Sur les propriétés voisines, une mise à jour a également été réalisée.

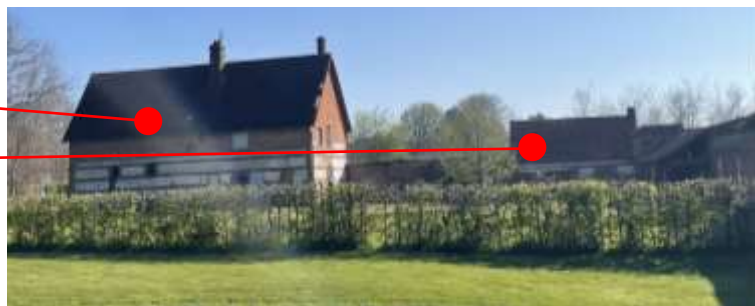
La liste des bâtiments pouvant changer de destination (en zone agricole et naturelle) au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme a donc été actualisée comme suit :

Références cadastrales	Photos des bâtiments
- 1 bâtiment sur la parcelle cadastrée A 1577 Habitation existante 	 Ce bâtiment ayant un caractère patrimonial, il a été maintenu dans cette modification du PLU, au titre de l'article L.151-11 du CU. Le pigeonnier ci-dessous a également été maintenu dans la liste.  

Au château de Miromesnil, Parcelle A 507, pour certains, photos en annexe mais pas de repérage sur le zonage

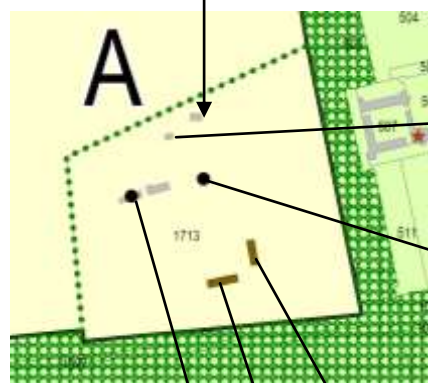


Dans l'emprise du château de Miromesnil, 4 bâtiments ont été identifiés pouvant changer de destination. Les points rouges (●) représentent les bâtiments ajoutés.



2 bâtiments identifiés (●) sur la parcelle cadastrée A 1713 sur le zonage mais non repris dans l'annexe du règlement écrit.

Habitation existante



Dans cette propriété, 4 bâtiments ont été identifiés pouvant changer de destination. Les points rouges (●) représentent les bâtiments ajoutés.

Un ancien four à pain :



Sur la parcelle A 1164, le bâtiment a été ajouté ainsi que celui de la parcelle cadastrée A 1579



Dans cette propriété, 2 bâtiments ont été identifiés pouvant changer de destination. Les points rouges (●) représentent les bâtiments ajoutés.



Dans l'objectif de préserver le patrimoine local, la commune de TOURVILLE SUR ARQUES a souhaité actualiser le recensement réalisé dans le PLU et ajouter de nouveaux bâtiments dans le centre bourg et à Miromesnil.

Les bâtiments, identifiés et exposés dans les pages précédentes, sont en bon état sanitaire et sont composés de briques, pierre, pans de bois, torchis, matériaux traditionnels.

Le plan de zonage, modifié, est joint dans ce dossier de modification du PLU.

3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit est précisé avec l'article L.151-11 du code de l'urbanisme dans le cadre du changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage. L'annexe du règlement écrit détaillant les bâtiments a été actualisée. Les pages modifiées sont jointes à cette notice, en complément du règlement complet.

ZONE A

AVANT MODIFICATION

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

7ème paragraphe

- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique et faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.

APRES MODIFICATION

7ème paragraphe

- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique (au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme) et faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.

ZONE N

AVANT MODIFICATION

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

4ème paragraphe

- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique et faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.

APRES MODIFICATION

4ème paragraphe

- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés sur le règlement graphique (au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme) et faisant preuve d'une architecture de qualité sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de l'avis conforme de la commission départementale compétente.

4. CONCLUSION

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU. Le zonage et le règlement sont modifiés pour une cohérence entre ces deux pièces et dans le respect des élus de préservation du patrimoine bâti. Au total, ce sont 21 bâtiments identifiés pour la préservation du patrimoine.