

Inter Caux Vexin

BUCHY

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

Notice explicative

Novembre 2017

INTRODUCTION

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Inter Caux Vexin nouvellement fusionnée est compétente en matière de « PLU, document en tenant lieu et Carte Communale » en vertu de l'Article L.5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Buchy a été approuvé le 27 avril 2009 et a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée. Cette dernière a été approuvée le 16 novembre 2015 et visait à permettre l'implantation d'administrations locales ou de professions libérales en zone UA.

La municipalité de Buchy souhaite à présent procéder à une deuxième modification simplifiée de son P.L.U. et a sollicité les services de la Communauté de Communes à cet égard durant l'année 2017.

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit des zones 1AU ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) de la zone 1AU « Est du centre-bourg » située Route de Forges à Buchy. L'objectif est de faciliter l'urbanisation des zones 1AU qui sont vouées à « densifier le centre-bourg » et ainsi de mettre en œuvre les orientations du P.A.D.D.

Concernant le règlement écrit, les évolutions concerneront les dispositions générales (Titre I), les dispositions générales de la zone 1AU et notamment la « qualification de la zone » (Titre III) ainsi que l'article 1AU3 « Accès et voirie » (voir les III.1, III.2 et III.3 du présent document).

Concernant l'O.A.P. de la zone 1AU « Est du centre-bourg » située Route de Forges, il s'agira de modifier le principe de circulation sur le schéma, de prévoir un accès pour modes doux et de faire évoluer la légende en conséquence (voir le III.4 du présent document).

De fait, et compte tenu des éléments ci-après, cette procédure peut prendre la forme d'une procédure de modification simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- « Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du P.L.U. » ;
- « Soit de réduire les droits à construire » ;
- « Soit de réduire la surface d'une zone U ou AU ».

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

La présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. est réalisée en application des articles L.153-36 à L.153-40, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public seront définies dans une délibération du Conseil Communautaire du 20 novembre 2017.

A la suite de cette mise à disposition, le Conseil Communautaire tirera le bilan de la concertation et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée n°2 du P.L.U. de Buchy.

III. LES MOTIFS DU PROJET ET LES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

La commune de Buchy souhaite faciliter l'aménagement de ses zones 1AU et en premier lieu la zone 1AU située à l'Est de son centre-bourg. D'une superficie de presque 5 hectares, l'urbanisation en une seule opération s'avère complexe à mettre en œuvre. Il en va de même pour les autres zones 1AU. Toutes sont couvertes par des O.A.P. Il paraît donc utile d'autoriser l'urbanisation de ces zones 1AU via plusieurs aménagements d'ensemble successifs et respectant tous les principes fixés par l'O.A.P.

1. Modification du règlement « Titre I - dispositions générales »

Les dispositions générales du règlement concernant les différentes zones sont modifiées afin de permettre la réalisation de plusieurs aménagements d'ensemble sur les zones 1AU tant que ces derniers entrent en pleine cohérence avec l'O.A.P. correspondante. Laisser le règlement en l'état bloque tout nouveau projet d'aménagement. Voici le règlement avant et après modification :

Règlement, Titre I, Zone 1AU avant modification	Règlement, Titre I, Zone 1AU après modification
<p>« Zone 1AU : Zone de développement futur d'habitat et d'activités ou de services y afférents, qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur chacune des zones 1AU et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.</p> <p>Un secteur de zone a été créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur 1AUr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices et vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU » 	<p>« Zone 1AU : Zone de développement futur d'habitat et d'activités ou de services y afférents, qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui devront être cohérentes avec l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) de la zone, portant sur chacune des zones 1AU et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.</p> <p>Un secteur de zone a été créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur 1AUr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices et vides réalisé par le bureau d'études SAFEGE et intégré en annexe du rapport de présentation du PLU »

2. Modification du règlement « Titre III - zone 1AU : dispositions générales »

Cette reformulation de la qualification de la zone 1AU permet de mettre en cohérence le règlement avec les dispositions générales du Titre I comme vu dans le point précédent.

Voici le règlement avant et après modification :

Règlement, Titre III, Qualification de la zone avant modification	Règlement, Titre III, Qualification de la zone après modification
« <i>Qualification de la zone : Zone de développement futur d'habitat et d'activités ou de services y afférents, qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant individuellement sur chacune des zones 1AU et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.</i> »	« <i>Qualification de la zone : Zone de développement futur d'habitat et d'activités ou de services y afférents, qui sera urbanisée lors de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui devront être cohérentes avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) de la zone, portant sur chacune des zones 1AU et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.</i> »

3. Modifications du règlement « Titre III – zone 1AU, Article 1AU 3 Accès et voiries »

Afin de permettre la réalisation d'un second accès à la zone 1AU de l'Est du centre-bourg, l'Article 1AU3 et en particulier l'alinéa 3.1.3. doit évoluer. La municipalité souhaite en effet mieux intégrer la future zone d'urbanisation au reste du centre-bourg et faciliter la circulation, notamment celle des véhicules de secours et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Règlement, Titre III, Article 1AU 3, 3.1.3. avant modification	Règlement, Titre III, Article 1AU 3, 3.1.3. après modification
<p>3.1. Accès :</p> <p>3.1.1. <i>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</i></p> <p>3.1.2. <i>Il doivent notamment être aménagés de telle manière que :</i></p> <p>3.1.2.1. <i>la visibilité soit suffisante.</i></p> <p>3.1.2.2. <i>les véhicules automobiles puissent entrer et sortie des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.</i></p>	<p>3.2. Accès :</p> <p>3.2.1. <i>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.</i></p> <p>3.2.2. <i>Il doivent notamment être aménagés de telle manière que :</i></p> <p>3.1.2.1. <i>la visibilité soit suffisante.</i></p> <p>3.1.2.2. <i>les véhicules automobiles puissent entrer et sortie des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.</i></p>

<p>3.1.3. <i>Un seul accès depuis la RD 919 sera autorisé pour l'ensemble de la zone 1AU située à l'Est du centre-bourg.</i></p> <p>3.1.4. <i>Un seul accès depuis la RD 7 sera autorisé pour l'ensemble de la zone 1AU située au Sud/Ouest du centre-bourg. »</i></p>	<p>3.1.5. <i>Un seul accès depuis la RD 919 sera autorisé pour l'ensemble de la zone 1AU située à l'Est du centre-bourg.</i></p> <p>Deux accès seront créés afin de desservir l'ensemble de la zone 1AU située à l'Est du centre-bourg : l'un sur la RD 919 et l'autre sur la Route du Moulin.</p> <p>3.1.6. <i>Un seul accès depuis la RD 7 sera autorisé pour l'ensemble de la zone 1AU située au Sud/Ouest du centre-bourg. »</i></p>
--	--

4. Modifications de l'OAP Est du centre-bourg

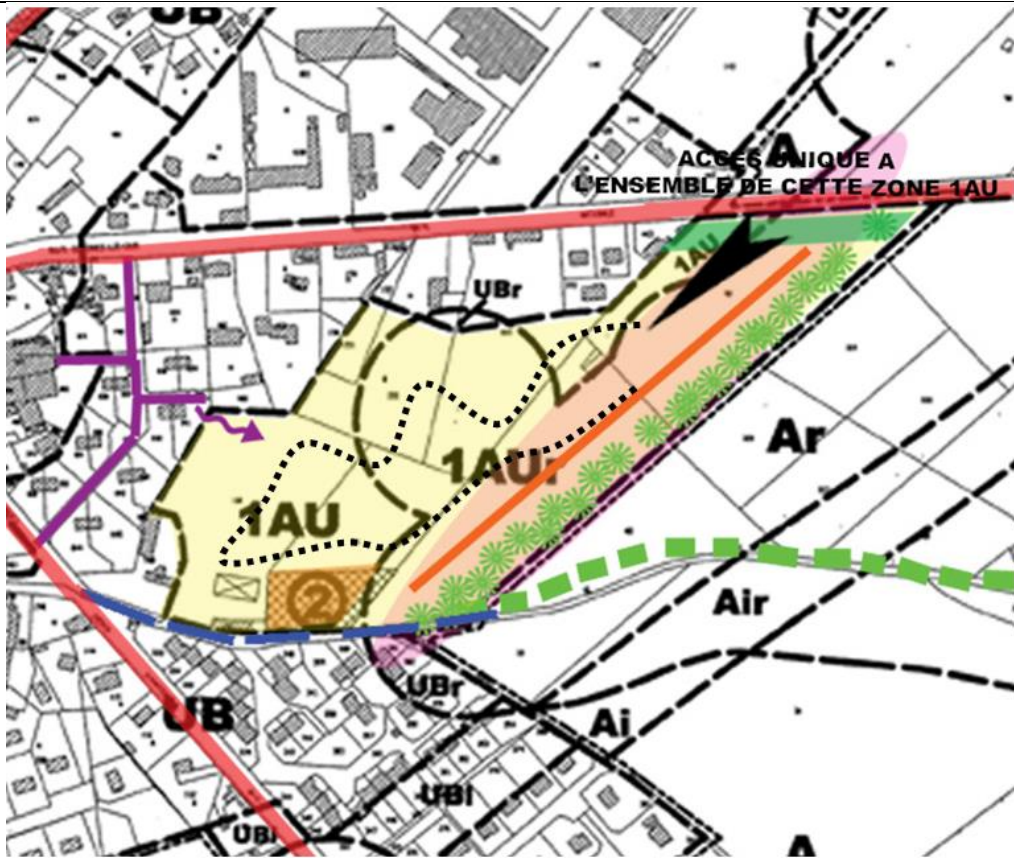
Afin de rendre l'ensemble du P.L.U. cohérent, l'O.A.P. se référant à la zone est également modifiée.

Les modifications portent sur les points suivants :

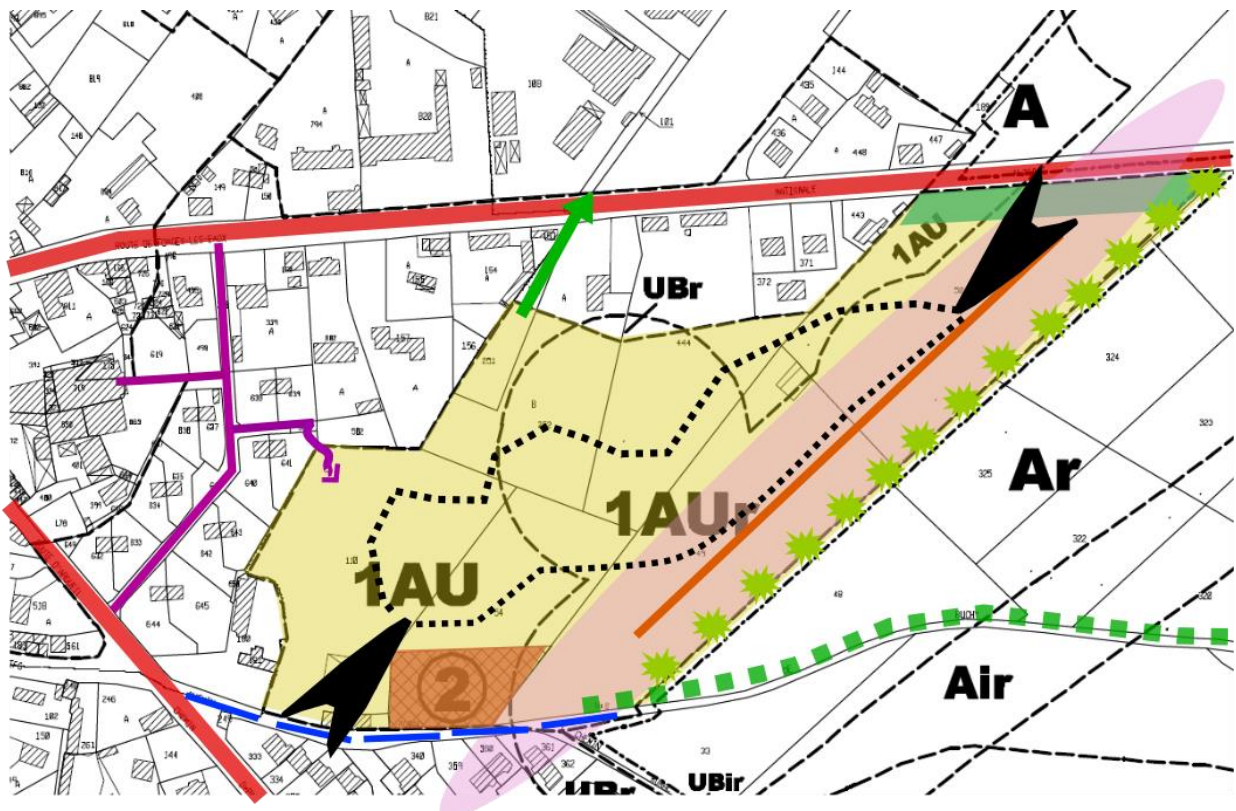
- Un nouvel accès au Sud de la zone (Route du Moulin) sera à réaliser afin de mieux intégrer ce nouveau secteur d'urbanisation au reste du centre-bourg mais également de faciliter la circulation (en particulier celle des véhicules de secours et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères). Le principe de circulation interne à la zone se voit donc également modifié ;
- Permettre la réalisation future d'un accès doux au Nord-Ouest de la zone afin de permettre un accès privilégié au collège de Buchy pour les habitants.

Le schéma de principe ainsi que la légende de l'O.A.P. devront donc être modifiés afin d'intégrer ces évolutions. Voici le schéma de principe de l'O.A.P. « Est du centre-bourg » avant et après modification :




O.A.P. – schéma avant modification



O.A.P. – schéma après modification



Voici la légende du schéma de principe avant puis après modification :

OAP – accès avant modification	OAP - accès après modification
 <p>« Un seul accès sera organiser, depuis la RD 919, afin de poursuivre l'identité urbaine à travers les quartiers. »</p>	 <p>« Un seul accès sera organiser créé depuis la RD 919 et un accès sera créé sur la Route du Moulin, afin de poursuivre l'identité urbaine à travers les quartiers. »</p>  <p>« Un accès pour modes doux sera crée afin de permettre un accès privilégié des habitants au collège. »</p>

CONCLUSION

Ainsi, la présente modification simplifiée s'inscrit bien dans les articles L.153-36 à L.153-40, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. Comme il vient d'être démontré :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (à l'exception des documents ci-dessus, les autres pièces du PLU demeurent également inchangées),
- Elle ne réduit pas les espaces boisés classés, zones forestières ou une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elle ne touche pas une zone identifiée Natura 2000,
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.