



COMMUNE DE BUCHY

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 27 avril 2009 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

EspaceURBA

Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02.32 97 11 91 Fax : 02 32 97 12 54 - Email : courriel@espacurba.fr

Conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain, le plan local d'urbanisme est articulé au tour du projet d'aménagement et de développement durable.

Le PADD découle du diagnostic. Il est ensuite décliné dans les différentes pièces constituant le projet de PLU.

Le PADD expose les objectifs communaux pour les années à venir.

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, doivent être définies dans le PADD les actions nécessaires pour :

- Favoriser le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace,
- Préserver la qualité architecturale et de l'environnement,
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- Répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

Ainsi, à travers le diagnostic, des enjeux ont été définis permettant d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de BUCHY.

Le souhait de la commune, à travers cette révision du P.O.S., élaboration du Plan Local d'Urbanisme, est une vision globale de l'évolution de BUCHY.

Le conseil municipal a donné l'orientation du PLU : un développement harmonieux et raisonné. Le PLU doit être une réflexion d'aménagement pour les 10 prochaines années.

La caractéristique de BUCHY est un centre bourg sans hameaux. Le développement de la commune doit donc s'orienter vers une densification du centre tout en conservant son caractère de bourg commerçant concentré. Cette volonté permettra de limiter les extensions des réseaux et le mitage du paysage.

La commune souhaite pouvoir trouver, dans le P.L.U., les moyens de planifier, hiérarchiser les zones à ouvrir à l'urbanisation afin d'absorber régulièrement une nouvelle population et gérer les équipements de manière cohérente.

Aussi, après analyse du diagnostic, les objectifs et thèmes du PADD de la commune de BUCHY sont les suivants :

Aménagement de l'espace du centre bourg de la commune : permettre la réhabilitation du bâti ancien, préserver le tissu commercial de proximité, ...

L'extension urbaine s'organise dans la périphérie du noyau central, dans un principe de limiter les déplacements et valorisation du développement durable.

Les équipements publics sont concentrés dans le centre bourg au pourtour de la mairie. Les commerces se situent le long de la traversée de la RD 919. Quant aux activités artisanales et industrielles, elles sont localisées au-delà du centre ville.

Le développement s'est donc organisé en épaisseur, de manière concentrique. Le réaménagement d'espaces publics est à poursuivre pour l'amélioration du cadre de vie. De même le patrimoine bâti lié à l'histoire de BUCHY permet de donner un caractère typique au centre bourg : halles, église, ... Ce patrimoine est par conséquent à protéger.

Autour du centre bourg, des quartiers d'habitat ont été créés en y intégrant également des services publics (écoles).

On peut constater tout de même un étalement, linéaire, urbain sur le plateau, rapprochant le centre ville à la zone d'activité. Il est important de maîtriser l'urbanisation afin de préserver le grand paysage. De même, il convient de maintenir les continuités vertes perceptibles sur le terrain : coupure entre le centre ville et les activités économiques : zone tampon de protection des nuisances.

Une réflexion sur le stationnement est également à engager : le tissu commercial de proximité est concentré au cœur du bourg, lors de manifestations, le stationnement est périlleux. C'est pour cela que la commune a décidé de se réserver deux espaces pouvant accueillir les véhicules lors des marchés : véhicules des forains voire des visiteurs.

Cet objectif général reprend donc :

- une gestion et un développement du tissu ancien grâce aux réhabilitations : évolution du parc de logements existants,
- une poursuite de la centralité : développer, conforter les équipements et services autour du pôle « mairie »,
- une gestion des lotissements : préserver les espaces de respiration existants dans une protection du cadre de vie,
- une ouverture de nouvelles zones à urbaniser : la commune souhaite répondre à la pression foncière afin de prévenir un vieillissement de sa population et conserver ses structures scolaires, projet collège,
- valorisation des commerces de proximité,
- poursuite des liaisons inter-quartiers engagées lors de l'élaboration du POS, gage de mixité et déplacements doux et/ou propres,
- une diversité de logements, construits proches des équipements et services.

Gérer les équipements publics,

En tant que chef lieu de canton, les équipements publics sont nombreux dans la commune, on note plus particulièrement la présence d'un collège et d'une gendarmerie.

- le collège connaît une croissance d'effectif, une étude d'extension est en cours.
- la gendarmerie a également vu ses effectifs augmenter, un concours d'architectes a ainsi été organisé.

Les projets d'équipements publics sont à pendre en compte et il faut de plus anticiper d'autres projets : extension des structures scolaires et sportives..., maison de retraite, ...

Cet objectif général veillera donc à :

- organiser à long terme le développement du pôle scolaire / sportif en liaison avec le collège,
- prévoir l'extension du cimetière : cet équipement ne peut être étendu, car enclavé, une procédure de reprise de concessions a été engagée, il est également important de trouver un autre terrain à long terme pour créer un second cimetière : un emplacement réservé pourra définir son implantation future,
- créer des espaces de stationnement selon les utilisateurs : jours de marché, visiteurs, ..., grandes manifestations, foires, ...
- prendre en compte la maison de retraite : 50 lits avec une réserve foncière de 3 000 m².

La capacité de la station d'épuration est également à prendre en compte dans le développement de BUCHY. Un projet de redimensionnement est prévu pour 2 700 équivalent habitant. Le projet devrait être réalisé en 2009 (cf. annexes sanitaires).

Accueillir de nouvelles zones d'habitat en périphérie du centre bourg et dans la proximité des services existants, dans un principe de poursuivre la mixité existante,

Le logement : Le Plan Local d'Urbanisme dans l'ouverture à l'urbanisation prône une mixité de l'habitat.

A travers le diagnostic, on constate une augmentation des foyers mais contrairement à cela, la population n'augmente pas. Ce phénomène provient d'une nouvelle population désireuse de s'implanter à BUCHY, du fait de la présence de commerces, services, ..., et cette nouvelle population est constituée de retraités. BUCHY offre tous ces avantages et services.

Le parc immobilier de BUCHY est en constante évolution. On retrouve une diversité dans le logement : accession à la propriété, locatif, collectif, maison de retraite, foyer, ... Cependant, au regard du vieillissement de la population, il est important d'accueillir de jeunes couples et de répondre à la demande d'accession à la propriété.

L'offre de logements locatifs est à redéfinir en intégrant des produits pour les personnes âgées (petits locatifs) et pour les jeunes couples (grands locatifs de type F4). Au regard du diagnostic, on remarque une faiblesse du parc locatif, non pas en terme de quantité mais dans la composition de ces logements.

En effet, la redéfinition des logements semble importante afin d'accueillir les personnes âgées dans des petits logements et réserver les grands logements aux couples avec enfants.

En effet, à travers les chiffres, beaucoup de femmes âgées vivent seules dans des logements de type F4. La présence des commerces et services publics attire une population âgée désireuse de se rapprocher du centre ville.

La faiblesse des revenus est également liée au vieillissement de la population : baisse du pouvoir d'achat suivant les retraites, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur le tissu commercial existant. Il faut donc renouveler, diversifier la population.

Des opérations de logements locatifs sont à prévoir ainsi que des structures pour personnes âgées (petits pavillons) en parallèle de la maison de retraite. Le parc immobilier de BUCHY accueille déjà 40% en logements locatifs.

Principes et objectifs d'aménagement et de développement

La volonté de BUCHY est de poursuivre son développement dans une enveloppe proche des services et du noyau central afin de limiter les déplacements.

Les nouvelles zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été réfléchies en fonction des contraintes d'accès existantes. En effet, plusieurs projets ont été refusés dans le P.O.S. pour des raisons de faiblesse des axes secondaires ou du fait de la présence de la RD 919, voie très fréquentée.

Aussi, le parti d'aménagement de la commune a été d'étoffer les zones de développement autour de l'existant et de l'étendre en bordure de certains axes, dont la RD 919, afin de gérer une entrée de commune valorisée et sécurisée.

La capacité de la station d'épuration est à prendre en compte dans le développement de BUCHY. Un projet de redimensionnement est prévu pour 2 700 équivalent / habitant. En effet, la station actuelle est obsolète mais une nouvelle structure doit être réalisée en 2009 / 2010 avec une capacité équivalente à 2 700 habitants. A ce sujet :

- L'arrêté accordant le permis de construire a été signé par le maire du BUCHY le 21 octobre 2008.
- Un ordre de service pour le démarrage des travaux a été programmé le 16 février 2009. Le délai total d'exécution s'élève à 14 mois.

Ce projet sera réalisé sur le terrain voisin de la structure existante, implanté sur la commune de BOSC ROGER SUR BUCHY. Le hameau de cette dernière sera également raccordé au réseau de collecte des eaux usées.

Ces informations ont été reprises dans le rapport de présentation et les annexes sanitaires.

A travers l'ouverture à l'urbanisation, l'objectif de construction reprend une fourchette de 15 à 18 logements par an. Cela représente environ 400 habitants supplémentaires à l'échéance du P.L.U. (2018) même si quantifier une population dépend de nombreux paramètres : disponibilités foncières, aménagements privés, ...

Aussi à l'horizon du PLU, les objectifs renvoient donc à la réalisation d'environ 180 logements. La densification est une volonté communale, sachant que les élus souhaitent également préserver leur cadre de vie, en intégrant le végétal dans l'aménagement urbain.

Gérer les constructions d'habitation isolées du centre bourg et recensées dans l'espace agricole,

Quelques constructions d'habitation sont isolées du centre bourg. La volonté communale est de les intégrer dans le projet de PLU.

Leur prise en compte leur permettra d'évoluer : restauration, réhabilitation, extension mesurée, ...

Cette mesure évitera de perdre un patrimoine.

Pérenniser les activités économiques implantées dans le centre bourg et dans la zone d'activités,

Concernant l'économie, la Communauté de Communes du Moulin d'Ecalles possède compétence en la matière depuis 1994. Une zone d'activités est implantée à BUCHY, elle ne représente pas une concurrence. D'ailleurs la déchetterie intercommunautaire y est installée. D'après le recensement de 1999, 176 personnes travaillaient et habitaient à BUCHY. Depuis le dernier recensement de 2006, il a été constaté que la population active avait évolué positivement passant de 457 actifs en 1999 à 529 actifs en 2006. Le détail des personnes habitants et travaillant à BUCHY n'a toutefois pas été renseigné.

Des structures n'ont cessé d'être créées et agrandies engendrant de ce fait des créations d'emplois : délocalisation d'un supermarché.

Le pôle économique de BUCHY se développe mais ne représente pas une concurrence pour la zone du « Moulin d'Ecalles » : concessionnaire, vente d'engins agricoles, ... les activités implantées sur la zone de BUCHY ont été déplacées du centre dans cette zone.

On note également sur la commune de BUCHY une multitude d'activités économiques : commerces de proximité, professions libérales, restauration, artisans, ...

Cet objectif général reprend donc :

- la pérennisation des activités commerciales de proximité situées dans le centre bourg et en périphérie sur la zone d'activités en développement,
- la gestion des activités artisanales existantes et permettre un développement.

Prévoir le contournement de la traversée de BUCHY et limiter les déplacements routiers dans le centre bourg en désenclavant la zone d'activités,

La voie de contournement

Toutes les routes départementales mènent dans le cœur de BUCHY où l'on retrouve les commerces, les équipements publics et autres services de proximité. Le trafic routier est important. La commune a engagé une réflexion et un aménagement par tranches de cet axe routier RD 919.

Une étude a été engagée au préalable sur un contournement de la traversée de BUCHY. Les élus ont donc souhaité prendre en compte ce projet. Le tracé initial n'a pas été respecté dans le PLU : en effet, il scindait le territoire en deux parties, éloignant les activités économiques du centre ville.

Il est donc prévu dans le PLU de ne pas construire au-delà d'une limite naturelle, composée d'un bois afin d'anticiper un tracé de déviation, éloigné du centre ville afin de limiter les nuisances visuelles et sonores. Un faisceau est proposé dans le PADD, qui a servi de support au projet de PLU.

La desserte de la zone d'activité

Tout le réseau routier conduit les automobilistes dans le centre bourg. Les usagers ou poids lourds se rendant dans la zone d'activités empruntent le centre et occasionnent des nuisances, voire une insécurité.

Aussi, dans le PADD, il est prévu une desserte autre pour la zone d'activités : une voirie de délestage vers Estouteville Ecalles. Il s'avère en effet qu'un chemin d'exploitation a été bitumé et sert de desserte secondaire. Le centre bourg est de ce fait moins engorgé.

Protéger les exploitations agricoles encore en activité sur la commune ainsi que la coopérative agricole, Recenser les bâtiments à patrimoine,

Il existe encore des exploitations agricoles à BUCHY. L'objectif de la commune est de les protéger, de les pérenniser.

La présence de la coopérative agricole dans le centre bourg est un élément fort à prendre en compte dans l'aménagement du quartier de développement. Ainsi il est important de préserver cette activité et de protéger les futures constructions voisines en instaurant une marge inconstructible.

La commune a également la volonté de préserver son patrimoine architectural en recensant les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial intéressant.

Protéger le cadre de vie et les espaces naturels : bois, haies, alignements d'arbres, création de cheminements piétons,

Paysage

La situation de plateau entraîne des perceptions fortes dans le paysage. Le diagnostic a fait apparaître une structure végétale avec un rôle d'intégration et de protection. Cette dernière est à poursuivre.

Des alignements d'arbres sont majestueux dans le paysage et en entrée depuis Estouteville Ecalles. Une charte paysage est d'ailleurs en cours d'élaboration. Le PLU a repéré et protégé les grandes lignes végétales perceptibles et en a proposé d'autres au pourtour des zones de développement.

Cet objectif général reprend donc :

- la prescription de planter des végétaux en limites de zone agricole au pourtour des secteurs de développement futur afin de préserver l'identité paysagère de BUCHY.

COMMUNE DE BUCHY

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 27 avril 2009

