

Commune de

Brignancourt

Département du Val d'Oise

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2013

**Modification simplifiée n°2 du PLU arrêtée par délibération
du Conseil Municipal du 26/06/2018**

Mairie de Brignancourt, 16 rue de la Mairie (95 640)

Tel : 01 30 39 84 97

Historique du PLU de Brignancourt

La commune de Brignancourt a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2013.

Dates clés de l'élaboration du PLU :

- délibération de prescription du PLU : le 28 juin 2010 ;
- délibération d'arrêt du PLU : le 27 février 2013 ;
- délibération d'approbation du PLU : le 4 décembre 2013.

Le PLU de Brignancourt a été modifié une première fois en 2015 afin d'ajuster les orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Groues, suite à l'étude de faisabilité menée en partenariat avec le Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin français.

Présentation des raisons justifiant de la nécessité de la modification simplifiée

L'usine de caoutchouc implantée au cœur du village de Brignancourt déménage, car le secteur, très contraint, ne permet pas d'agrandissement des locaux.

Alors que les camions créaient des nuisances très importantes dans ce secteur, situé au cœur du village, il a semblé beaucoup plus opportun de dédier ce secteur à la construction de logements.

Le projet de construction de logements s'est affiné, en discussion avec les services du STAP. Il s'agit dans le cadre des objectifs du PADD de construire de petits et moyens logements dans le bâtiment du moulin réhabilité et de plus grands logements neufs dans la cour du moulin, dans une opération de renouvellement urbain.

Une attention est apportée au traitement des espaces extérieurs, en limitant leur imperméabilisation et à la qualité de la réhabilitation et des constructions neuves.

Objet de la procédure de modification simplifiée

La modification simplifiée vise à permettre la construction de logements dans l'ancien secteur de l'usine, en réhabilitant l'ancien moulin et en permettant la construction neuve dans le secteur anciennement occupé par l'usine.

Changements opérés dans les documents du PLU

Seuls le plan de zonage et la page 10 du règlement ont été modifiés :

Il s'agit :

- de classer en U le secteur de l'usine anciennement classé en Ui, de tracer un tireté d'alignement ;
- d'ajuster l'article 6 de la zone U, afin de préciser que « l'obligation d'édifier à l'alignement du tireté rouge au moins les deux tiers du linéaire de façade » s'applique également rue du Moulin.

Le règlement graphique (plans de zonage) et écrit (règlement) modifiés sont joints à la présente notice.

Le tableau de concordance entre les anciennes et nouvelles références réglementaires entrées en vigueur au 1er janvier 2016 est joint au dossier de modification du PLU.

Justifications du respect de la réglementation

La présente modification simplifiée vise à modifier le plan de zonage : le secteur classé en Ui, correspondant à l'ancienne usine est classé en U.

Les règles affectées à ce nouveau secteur seront celles de la zone U. Celles-ci modifient l'implantation des constructions (le long du tireté rouge au lieu de l'obligation de l'implantation à l'alignement ou en retrait d'au moins 6m (article 6) ; sur au moins une limite latérale au lieu d'une implantation sur une limite séparative ou à au moins 2,50m (article 7)), mais n'a pas d'incidence sur la constructibilité du secteur, alors qu'il s'agit essentiellement de changer de destination le bâtiment existant et de faire une opération de renouvellement : les logements étant construits au lieu de l'usine.

Conformément à l'article L153-31 du CU, la présente modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables :
alors qu'il s'agit « d'assurer développement et renouvellement du bourg » en répertoriant les bâtiments vacants et en permettant le changement de destination, en favorisant la constructibilité dans le secteur urbanisé, en proposant une offre de logements diversifiée.
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques 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 nuisance.
- ni ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La modification peut être simplifiée car le projet n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En conséquence, les modifications effectuées dans les règlements écrits et graphiques du PLU respectent la procédure de modification simplifiée, telle qu'indiquée dans les articles L153-45 et L 153-46 du Code de l'Urbanisme.