



COMMUNAUTE DE COMMUNES FALAISES DU TALOU

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BIVILLE- SUR-MER

NOTICE EXPLICATIVE

1) Les raisons de la mise en compatibilité du PLU

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Biville-sur-Mer a été approuvée le 30 mai 2024.

La Communauté de Communes Falaises du Talou a lancé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme afin de permettre la réalisation de la phase 2 de l'extension de la Zone d'Activité de l'Oratoire à Biville-sur-Mer.

La procédure de Mise en Compatibilité est engagée à l'initiative de la Communauté de Communes qui établit la modification du PLU de Biville-sur-Mer. Cette procédure est conduite en application des dispositions des L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-14 du code de l'urbanisme.

Déroulement de la procédure

La procédure se déroule en trois étapes principales :

- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique : Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint notamment de :
 - o L'État ;
 - o La commune de Petit-Caux ;
 - o La Communauté de Communes Falaises du Talou ;
 - o La Région ;
 - o Le Département ;
 - o Les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture) ;
 - o Sont également consultés, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement ;
- L'enquête publique unique portant sur l'intérêt d'utilité publique du projet et sur la mise en comptabilité du PLU ;
- À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport du commissaire enquêteur et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au Conseil Communautaire. Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration d'utilité publique qui emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Contenu du dossier de mise en compatibilité soumis à enquête publique

Dans l'application de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, le dossier expose les motifs des changements apportés au Plan Local d'Urbanisme. Dans l'application de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité ne porte pas atteinte au PADD du PLU en vigueur.

Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique avec le dossier de Déclaration d'Utilité Publique. Il est constitué :

- De la présente notice de présentation. Cette notice constitue un complément au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme ;
- Des documents du Plan Local d'Urbanisme modifiés (OAP et plan de zonage)

2) Les objets de la mise en compatibilité du PLU et leur justification

La présente mise en compatibilité a pour objet de modifier :

Le document graphique :

- Modification du zonage : extension de la zone 1AUe au sud-est sur des parcelles situées en zone A

L'orientation d'aménagement et de programmation – OAP relative à la zone 1AUe :

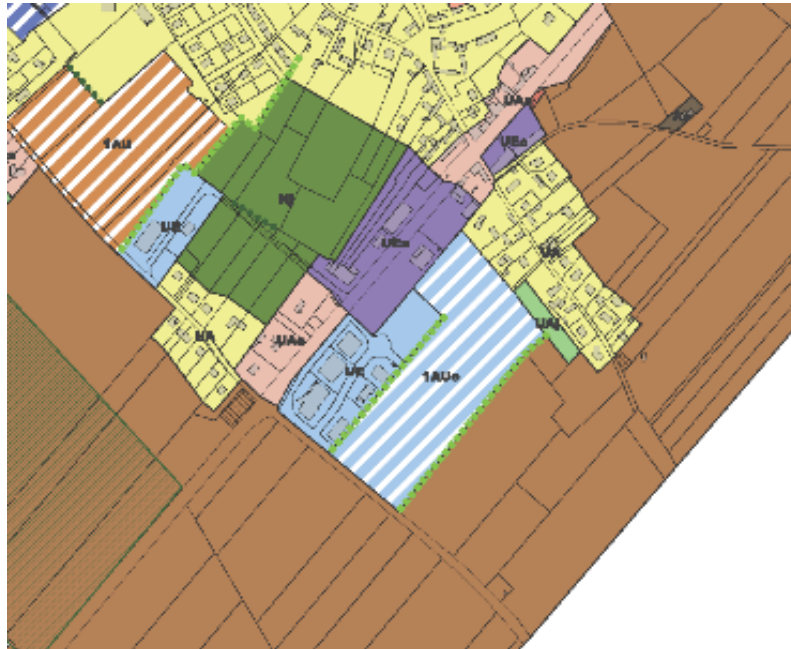
L'OAP est modifiée afin d'étendre son périmètre au sud-est en intégrant trois parcelles supplémentaires actuellement en zone A du PLU en vigueur.

- Extension du secteur d'implantation d'activité économique
- Modification du principe d'accès et de desserte du site
- Aménagement d'un espace vert à l'Est dans la zone d'extension
- Extension de la zone tampon au sud reliant le verger à l'espace vert à aménager au sud
- Modification des noues plantées et des talus et des haies
- Ajout d'un principe de liaison douce à créer

1) Le document graphique :

Le document graphique va évoluer en intégrant l'extension de la zone 1AUe sur les parcelles au sud-est de la commune, actuellement en zone A du PLU en vigueur. La zone 1AUe correspond à la zone de développement pour l'activité économique. Le périmètre de la zone 1AUe est modifié afin de permettre la réalisation du projet d'extension de la ZA Oratoire.

Plan de zonage avant :



Plan de zonage après :



2) L'orientation d'aménagement et de programmation – OAP relative à la zone 1AUe

L'orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AUe doit être modifiée afin d'intégrer les parcelles situées au sud-est de la zone, incluses dans le nouveau zonage. Les grands principes et orientations de l'OAP sont conservés mais quelques ajustements ont été réalisés principalement en raison de l'extension de son périmètre.

Les modifications de l'OAP sont les suivantes :

- La zone d'activité sera étendue dans le périmètre d'extension de l'OAP au sud-est permettant l'agrandissement de l'espace destiné aux activités économiques.
- Le principe d'accès et de connexions internes sera modifié, reliant directement la zone UE à la route de Brunville au sud du périmètre. L'accès au site depuis la route de Brunville est donc déplacé plus au sud du périmètre.
- De nouveaux principes de déplacements doux sont intégrés dans le périmètre, par l'intégration de pistes cyclables et d'un principe de connexion piéton vers la zone UA, ceci dans l'objectif de favoriser les liaisons douces inter-quartiers. Ces principes d'aménagement s'inscrivent dans la volonté d'encourager les modes de transport alternatifs à la voiture.
- La zone à l'est du site, dans le périmètre étendu, est destinée à l'aménagement d'un espace vert. L'OAP précise que cet aménagement a pour objectif de favoriser la biodiversité et la préservation des milieux naturels.
- La zone tampon est étendue plus au sud-est afin de relier le verger au nouvel espace vert et ainsi d'assurer une interface avec la zone résidentielle tout en favorisant le développement de la trame écologique.
- La végétalisation du site est également légèrement modifiée, notamment par le remplacement d'un principe de talus et de haie par un principe de noue ainsi que par l'aménagement de talus et de haies sur la nouvelle limite du périmètre en lisière de zone agricole.

Les limites du site étant modifiées, les principes de l'OAP existants et conservés dans la nouvelle OAP sont intégrés au nouveau périmètre.

Schéma de l'OAP avant :

Légende

- Secteur dédié à l'implantation d'activité économique
- Principe d'accès et de voirie interne à créer
- Principe de connexion future à conserver
- Principe de noue plantée à créer
- Principe de talus planté à créer
- Zone tampon végétalisée et de pleine terre à créer
- Verger à préserver
- Aménagements dédiés à la gestion des eaux pluviales à implanter au sein du verger



Schéma de l'OAP après :

