



Hérouville-en-Vexin



## PLU – Hérouville

Modification n°4 – modification dite « simplifiée »

POS approuvé le 25 janvier 1989

POS modifié le 24 janvier 1999

POS modifié le 6 septembre 1999

POS modifié le 03 décembre 2001

ato  
pia

version du 28 décembre 2015

Préambule	p.2
<b>LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>	<b>p.3</b>
Contexte réglementaire	p.4
Déroulement de la procédure	p.5
<b>L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>	<b>p.6</b>
Exposé des motifs	p.7
Présentation du site concerné par la modification	p.8
Le zonage réglementaire en vigueur	p.10
<b>LE CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>p.11</b>
Evolution envisagée des dispositions du POS	p.12
La modification proposée	p.13

- Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Hérouville a été approuvé par délibération du conseil municipal le 25 janvier 1989.
- Sa révision générale a été prescrite par délibération du conseil municipal le 1<sup>er</sup> décembre 2014 pour élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dont les travaux et la procédure sont toujours en cours à ce jour.
- Les motifs et objectifs de cette révision sont exposés tels que ci-après par la délibération :
  - Maîtriser le développement du village tout en préservant son caractère rural.
  - Privilégier l'aménagement des fermes, bâtiments remarquables et de leur environnement. Ce patrimoine mérite une attention particulière, tant pour sa qualité architecturale, que pour conserver une qualité de vie rurale.
  - Diversifier l'offre de logement pour permettre l'accueil de jeunes couples avec enfants et de personnes à faibles ressources.
  - Protéger et mettre en valeur les espaces publics, agricoles et naturels. Veiller en particulier à la qualité des paysages en entrée et à l'intérieur du village.
  - Améliorer l'offre en stationnement et maîtriser la circulation.
  - Maîtriser l'évolution et le devenir de la zone artisanale.
- Dans le cadre de la révision générale et élaboration du PLU, les documents de travail peuvent être consultés par la population dans le cadre de la concertation.
- Depuis son approbation, le Plan d'Occupation des Sols a connu plusieurs évolutions, par l'intermédiaire de modifications :
  - Une première modification du POS, approuvée le 24 janvier 1999, portait sur :
    - L'actualisation de l'affectation des emplacements réservés aux équipements publics,
    - L'intégration dans le POS des dispositions de la loi du 02/02/95 relative à la protection de l'environnement dite loi « Entrée de ville »,
    - La remise à jour de certaines clauses du règlement devenues obsolètes,
    - La réintégration de la zone d'urbanisation future INA en zone urbaine.
  - La seconde modification du POS approuvée le 06 septembre 1999 portait sur la réduction d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.
  - La troisième modification du POS approuvée le 03 décembre 2001 portait sur :
    - La délimitation de la zone INA réduite afin d'assurer la compatibilité du document avec la Charte du PNR et le SDRIF,
    - La rédaction de l'article 7 concernant les annexes,
    - L'ajustement de la nature des équipements admissibles dans la zone ND par une adaptation de l'article ND1.
- Ces projets ont permis de servir le développement de la commune et l'amélioration de la qualité de vie des habitants.
- Afin d'assurer le développement équilibré du territoire, de contribuer au développement économique de la commune et de fournir une offre d'emploi local, le POS prévoyait l'aménagement d'un espace d'activités économiques. Cet espace, situé à l'entrée Est du village, n'a pas connu le développement escompté. Il apparaît, dès lors, nécessaire d'envisager une nouvelle étape de son aménagement par une évolution des dispositions réglementaires qui le régissent.

## **PARTIE 1**

# **LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

### Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée

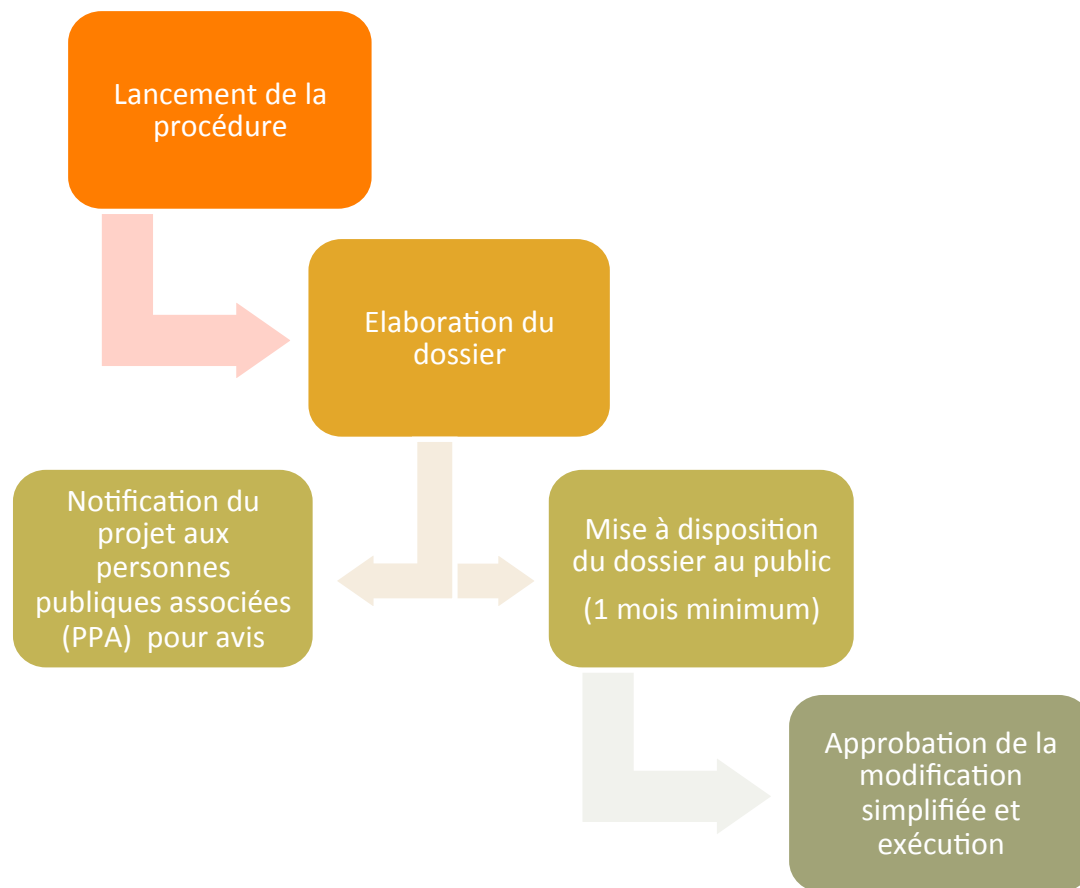
- Issue de la loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (AFCIPP) du 17 février 2009, la procédure de modification simplifiée est le résultat d'un assouplissement de la modification du Plan Local d'Urbanisme et du Plan d'Occupation des Sols.
- Depuis, elle a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ainsi que par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Conformément au code de l'urbanisme, notamment son article L. 123-13-3, la modification simplifiée peut être utilisée à condition qu'elle n'ait pas 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 ;
- Elle peut également être menée dans les cas où le projet permette :
  - d'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social ;
  - d'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique ;
  - de rectifier une erreur matérielle ;
  - dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification

ou de la révision (allégée ou non).

- La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

### L'adéquation de la procédure de modification simplifiée avec les intentions communales

- La présente procédure a pour objet la modification du règlement de la zone 2NA du POS afin de favoriser son aménagement et d'accompagner l'accueil de nouvelles activités sur la commune.
- Cette modification est conforme aux dispositions de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme et peut donc être menée dans le cadre de la modification simplifiée.
- L'objet porte sur les modifications réglementaires et de zonage de la zone II NA à usage d'activités industrielles et artisanales.



- La procédure de modification simplifiée constitue un dérivé de la modification classique.
- Elle se déroule sur les mêmes bases tout en étant allégées, l'étape de l'enquête publique étant supprimée au profit d'une mise à disposition du public.
- L'initiative appartient au Maire qui établit le projet de modification.
- Le projet est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant la mise à disposition du projet au public.
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, sont mis à disposition du public pendant un mois.
- Les modalités de mise à disposition sont formulées par le Conseil Municipal et sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.
- La mise à disposition doit permettre au public de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.
- À l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.



## **PARTIE 2**

# **L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**



Entrée dans la zone depuis la RD928



Le silo limitrophe à la zone

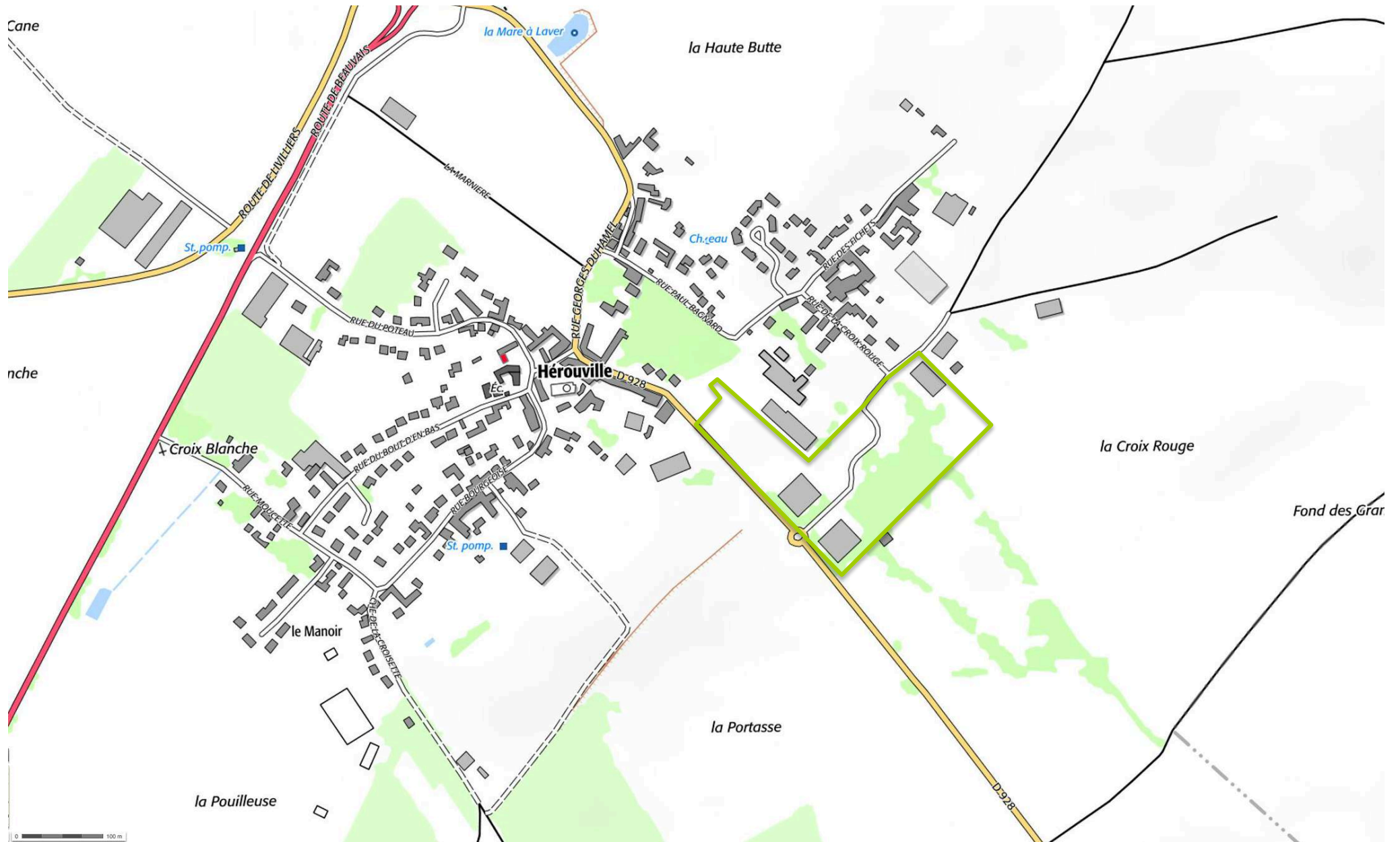


Vue sur les espaces libres de la zone

- Le village d'Hérouville connaît un développement démographique continu depuis les dernières décennies. Ceci témoigne de son attractivité et de la reconnaissance de la qualité de son cadre de vie.
- Si la commune enregistre un gain de 170 habitants entre 1990 et 2012 (soit +1,5%/an) sur le plan économique, le nombre d'emploi a diminué de 33% (soit 54 unités) en cinq années. De 164 emplois présents sur la commune en 2007, il n'en demeurerait que 110 en 2012.
- La commune s'inscrit alors dans une vocation résidentielle dominante illustrée par une forte chute du rapport emplois / actifs résidant passant de 56,5 en 2007 à 36,4 en 2012.
- Pour la municipalité, il convient de renforcer son tissu économique pour maintenir un dynamisme local et une vitalité villageoise.
- Depuis 2003, la commune adhère à la Communauté de communes de la Vallée du Sausseron à qui elle a délégué la compétence « développement économique » comprenant notamment « aménagement, gestion et entretien des zones d'activités ».
- Depuis sa création dans le POS approuvé en 1989, le « parc économique » d'Hérouville a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble qui s'est poursuivi par l'implantation de deux bâtiments d'activités.
- Depuis cette période, le reste de la zone demeure un espace libre qui connaît une certaine situation d'abandon.
- Pour la municipalité, ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à vocation résidentielle.
- La proximité d'activités économiques existantes mais aussi du silo et d'exploitations agricoles confèrent à ce secteur une vocation « activités ».
- Le secteur est également concerné par des enjeux d'intégration paysagère forts. Il se situe en limite de l'enveloppe bâtie villageoise et son urbanisation doit être envisagée en apportant un traitement paysager adapté.
- La municipalité souhaite faciliter l'aménagement de ce secteur en y favorisant l'accueil d'activités mais définies plus largement que ne le fait le POS en vigueur.
- La vocation « activités » élargie notamment aux activités tertiaires et aux équipements publics permettra l'accueil de bâtiments à l'architecture et aux aménagements paysagers qualitatifs plus favorable à une insertion paysagère de la frange bâtie de cette partie du village.

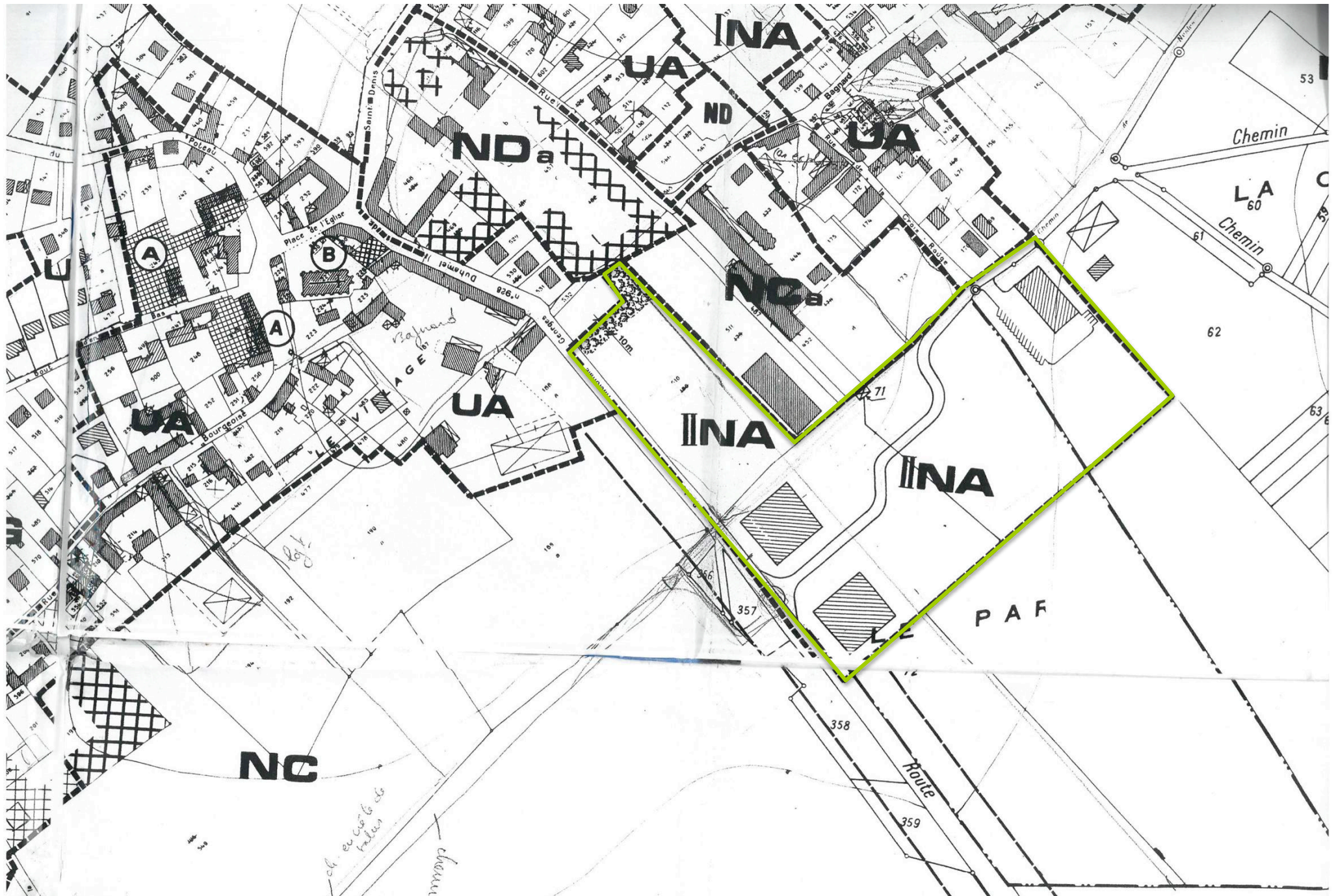


# PRÉSENTATION DU SITE CONCERNÉ PAR LA MODIFICATION



# PRÉSENTATION DU SITE CONCERNÉ PAR LA MODIFICATION





## **PARTIE 3**

# **LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

Il s'agit de faire évoluer le dispositif réglementaire afin d'élargir le champ des possibilités d'implantation à de nouvelles activités et d'ouvrir les possibilités de construction au regard de l'existence des réseaux de desserte (voie interne, eau potable, eaux usées).

### **Concernant le zonage**

- Le tracé de la zone demeure inchangé et la délimitation prévue par le POS demeure.

### **Concernant le règlement**

- Le « chapeau de zone » existant est remplacé par « Zone destinée à l'urbanisation future à usage d'activités économiques ».
- Dans l'article NA2, le premier paragraphe est remplacé par « En dépit des dispositions de l'article N1, l'urbanisation de la zone est autorisée pour les activités à usage industrielles et artisanales, ainsi qu'aux activités de bureaux, d'hôtellerie, aux équipements publics et aux logements nécessités par le gardiennage ».
- Dans l'article NA2, les dispositions relatives à la réalisation d'un plan d'aménagement sont supprimées.
- Dans l'article NA2, les dispositions relatives aux exceptions sont maintenues.

Dispositions du POS en vigueur

- 28 -

CHAPITRE II NA

ZONE COMPRENANT DES TERRAINS NON EQUIPES A RESERVER PAR LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS POUR L'URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE A USAGE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

1 ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

- 1.12 - Les opérations d'aménagement (lotissements...), les constructions, les dépôts et toute forme d'occupation du sol quelle que soit sa nature, à l'exception de ceux qui peuvent être autorisés sous condition à l'article 2.
- 2.15 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 3.1 - Le stationnement des caravanes.
- 3.7 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

5.1 ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 5.11 EN DEPIT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE I, L'URBANISATION DE LA ZONE PEUT ETRE AUTORISEE SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE A USAGE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES, DE CONSTRUCTIONS AFFECTEES AUX LOGEMENTS NECESSITES PAR LE GARDIENNAGE, SI LES CONDITIONS SUIVANTES SONT RESPECTEES :
- 7.5 - La zone a fait l'objet d'un plan d'aménagement général prenant en compte les recommandations du rapport de présentation et précisant les conditions d'urbanisation.
- 7.6 - Le plan d'aménagement peut prévoir plusieurs tranches opérationnelles.
- 7.7 - L'aménageur ou le constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics dans les formes et conditions qui sont fixées par la collectivité publique.

Nouvelles dispositions du POS modifié

CHAPITRE IINA

~~ZONE COMPRENANT DES TERRAINS NON EQUIPES A RESERVER PAR LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS POUR L'URBANISATION FUTURE SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE A USAGE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES~~

ZONE DESTINÉE À L'URBANISATION FUTURE À USAGE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

(...)

Article NA 2 – Types d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

~~En dépit des dispositions de l'article I, l'urbanisation de la zone peut être autorisée sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles et artisanales, de constructions affectées aux logements nécessités par le gardiennage, si les conditions suivantes sont respectées :~~

En dépit des dispositions de l'article N1, l'urbanisation de la zone est autorisée pour les activités à usage industrielles et artisanales, ainsi qu'aux activités de bureaux, d'hôtellerie, aux équipements publics d'intérêt collectif et aux logements nécessités par le gardiennage.

- ~~- La zone fait l'objet d'un plan d'aménagement général prenant en compte les recommandations du rapport de présentation et précisant les conditions d'urbanisation.~~
- ~~- Le plan d'aménagement peut prévoir plusieurs tranches opérationnelles.~~
- ~~- L'aménageur ou le constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics dans les formes et conditions qui sont fixées par la collectivité publique.~~