

Modifié le _____

Procédure de modification simplifiée

PROJET



CORMELLES-EN-VEXIN

PLAN LOCAL D'URBANISME 2015 MODIFICATION SIMPLIFIEE



Sommaire

1.	Objet de la modification et localisation.....	3
2.	Caractéristiques urbaines et paysagères du secteur.....	4
3	Démarche environnementale	5
4	Desserte du secteur.....	5
5	Dispositions actuellement contenus dans le PLU.....	5
6	Procédure de modification simplifiée	5
7	Motifs de la modification simplifiée du PLU	5
8	Pièces du PLU modifiées	5
	8.1- les documents graphiques	5
	-8.2- l'annexe 8.....	6
9	Incidence de la modification sur le document d'urbanisme	7
10	Avis des Personnes publiques associées.....	7

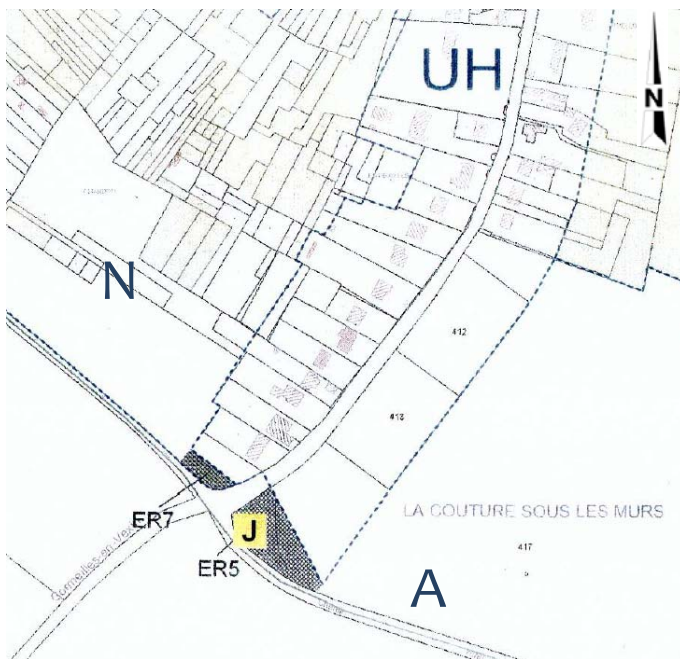
1. Objet de la modification et localisation

La modification simplifiée du PLU porte sur un secteur précis de la ville, situé au sud de la commune de Cormeilles-en-Vexin.

Elle concerne la réduction d'un emplacement réservé «n°7» d'une superficie de 389m² initialement pris au bénéfice de la commune sur un terrain se trouvant rue de Montgeroult.

L'objectif de la commune est de réaliser un aménagement paysager en entrée de village. Il est inclus dans la zone N du PLU qui referme la zone UH en bout de rue, dont les terrains desservis sont destinés à l'habitat de type pavillonnaire, établis en ordre discontinu et en retrait de l'alignement par rapport aux voies et accès.

Deux emplacements réservés pour la commune marquent la limite de l'urbanisation avec l'espace cultivé de chaque côté de la rue de Montgeroult. Côté est, une dernière habitation est en cours de construction sur la dernière parcelle de la zone UH limitrophe avec l'emplacement réservé (photos ci-dessous).



2. Caractéristiques urbaines et paysagères du secteur

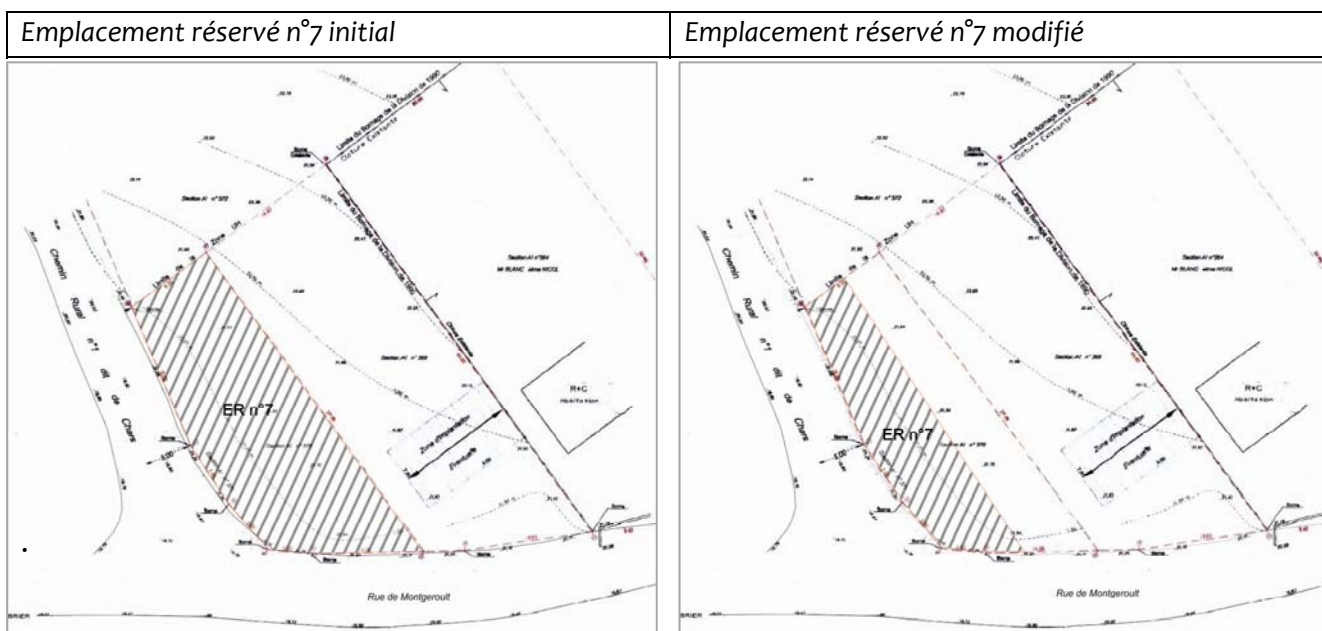
Le secteur correspond à la fin de la zone bâtie peu dense, avec des constructions entourées de végétation et situées le long de la rue. La zone urbaine UH permet des constructions limitées le long et de part et d'autre de la rue. La vue s'ouvre sur le plateau du Vexin.

De l'autre côté de la rue de Montgeroult, côté ouest, une marre entourée d'arbres se trouve dans l'emprise d'un autre ER, n°5 qui lui aussi délimite la fin de la zone UH du PLU. De ce côté, les parcelles en vis-à-vis des pavillons le long de la rue sont encore cultivées.

L'objectif communal est la préservation des paysages autour des espaces urbanisés.

Les larges vues et percées visuelles vers le paysage font partie de l'identité rurale et doivent être maintenues, et l'aménagement des franges de la zone devra être paysagé.

Estimant que la superficie réservée était trop importante pour la réalisation d'un aménagement paysager constitué de plantations et qu'une surface moindre serait suffisante pour créer une silhouette végétale à l'entrée du village, la commune a souhaité réduire cet emplacement n°7 et a porté sa surface à 212m² selon le schéma ci-après.



La frange paysagère de délimitation pourra être réalisée, par la plantation d'arbres (Saules, frênes, tilleul, cormier par exemple) et d'arbustes (pruneliers, bois de Sainte-Lucie, cornouillers,..) dans cet emplacement réservé, en réponse à la végétation existante autour de la marre située en face.



3 Démarche environnementale

La commune est consciente de l'importance que représente l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans la silhouette générale des zones bâties, notamment situées en bout de ville. La superficie conservée pour l'ER n°7 permettra de faire les aménagements nécessaires.

4 Desserte du secteur

La rue de Montgeroult relie la commune à celle de Montgeroult, elle n'est pas à l'heure actuelle une voie de desserte principale de la commune, elle appartient au réseau de desserte territoriale et ne connaît qu'un trafic très local.

5 Dispositions actuellement contenus dans le PLU

Les dispositions actuellement contenus dans le PLU qui s'appliquent sur cette emprise sont indiquées dans le règlement de la zone A, les documents graphiques et les annexes.

Elles relèvent également des dispositions de l'article L.123-15 / V du Code de l'urbanisme qui indique :

« Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

6 Procédure de modification simplifiée

Afin de mettre en conformité le PLU avec son projet, la commune doit modifier le PLU. Cette modification entre dans le champs de la procédure de modification simplifiée, introduite dans le code de l'urbanisme (article L 123-13) par les articles 1^{er} et 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions d'investissement publics et privés et le décret n°2009-722 du 18 juin 2009.

Les formalités de la procédure sont prescrites par les dispositions de l'article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme institué par l'ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, et entrées en application le 1^{er} janvier 2013.

Elles imposent la notification du projet de modification simplifiée aux personnes publiques préalablement à sa mise à disposition du public.

Puis, à la fin de cette mise à disposition, le maire présentera le bilan devant le conseil municipal.

7 Motifs de la modification simplifiée du PLU

C'est après avoir constaté que l'emplacement réservé n°7 initialement destiné à réaliser un aménagement paysager est surdimensionné, que la commune engage la procédure de modification pour le réduire. Cette procédure de modification simplifiée du PLU intervient en régularisation après la délibération du Conseil municipal du 04/12/2012 portant sur la réduction de l'emprise de cet emplacement réservé, selon un bornage effectué par géomètre.

L'emplacement réservé initialement d'une superficie de 389m² a ainsi été modifié :

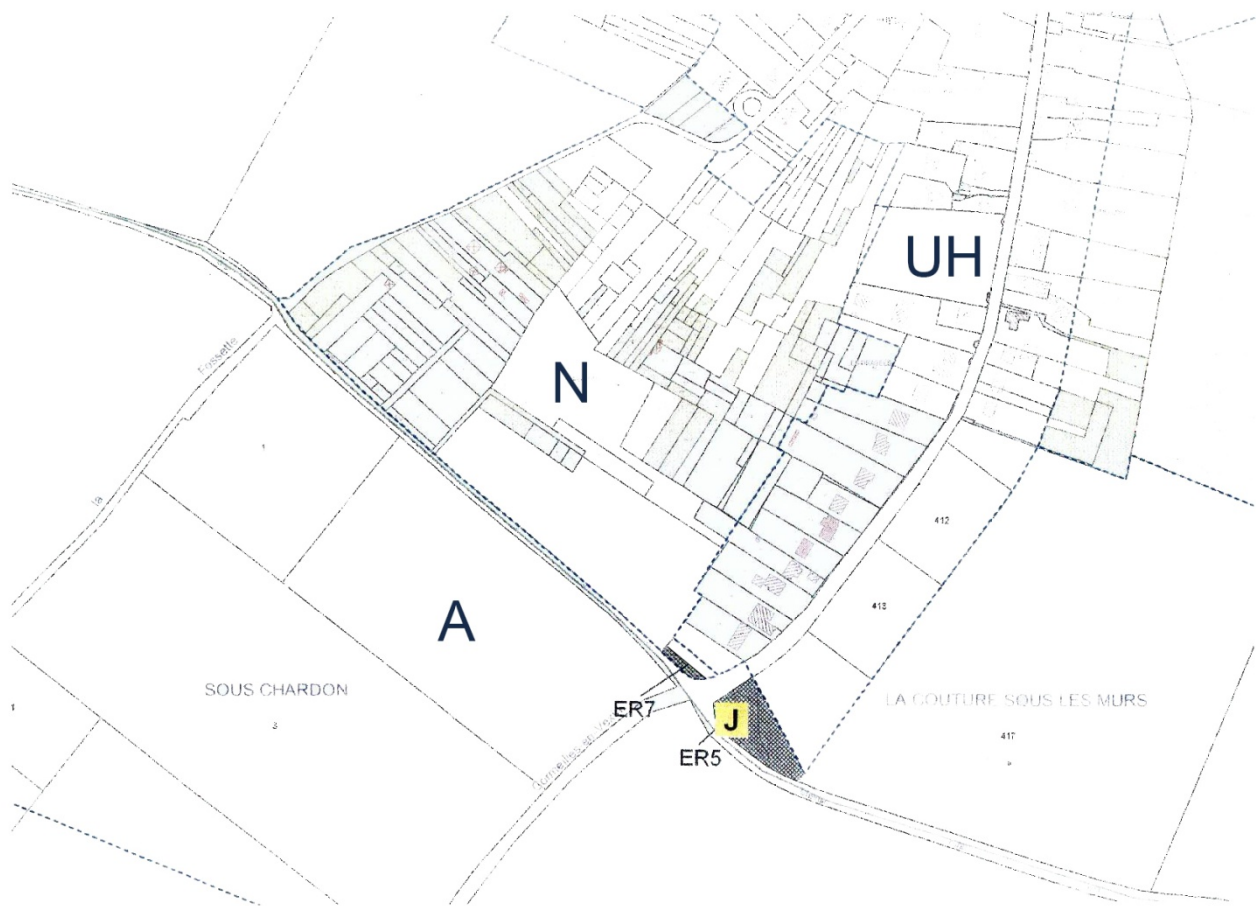
	N°Parcelle	Affectation	Surface	Bénéficiaire
ER n°7	AI 370 Lot B1	Aménagement paysager	212m ²	Commune

8 Pièces du PLU modifiées

La modification à apporter au PLU concerne les documents graphiques et l'annexe 8 du PLU.

8.1- les documents graphiques

La modification est signifiée sur un extrait des plans de zonage joint à la présente notice selon le schéma ci-dessous. Sur cet extrait, est reporté le nouveau périmètre de l'emplacement réservé d'après le bornage établi par géomètre.



-8.2- l'annexe 8

L'annexe 8 relative aux emplacements réservés pris sur la commune est modifiée, le nouveau tableau est le suivant.

Nouveau tableau :

ER	N° des parcelles	Affectation	Surface	Bénéficiaire
ER 1	254	Chemin d'accès à la zone AU	746m ²	Commune
ER 2	65	Chemin d'accès piétonnier à la zone AU	112m ²	Commune
ER 3	75	Elargissement de l'accès de la Sente du Château	27m ²	Commune
ER 4	65.66.67.68.69.70.71. 75.76.77.78.79.80.81. 82.83.90.91.92.94.95. 96.97.98.100.101.103. 104.105.106.155	Extension des équipements sportifs communaux	12294m ²	Commune
ER 5	417a.417b	Bassin de retenue	1742m ²	Commune
ER 6	36b.36c.37a.38a	Bassin de retenue	3222m ²	Commune
ER 7	Al 370 Lot B1	Aménagement paysager	212m ²	Commune
ER 8	232	Accès stationnement et cheminement piétons	500m ²	Commune

9 Incidence de la modification sur le document d'urbanisme

Le projet de modification reste dans le cadre des orientations du PADD et ne modifie pas la réalisation de ses objectifs.

10 Avis des Personnes publiques associées

Le projet de modification simplifiée du PLU sera envoyé aux Personnes publiques associées. A l'issue de la consultation, les personnes publiques peuvent émettre des observations.