

# **Commune de Vémars**

## **Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

1. Notice explicative et additif au rapport de présentation

Octobre 2023

## I. Notice explicative

### 1.1. Objets et motifs de la présente modification simplifiée du PLU

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Vémars a été approuvée le 13 juillet 2017.

Le motif de la modification simplifiée du PLU engagée au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme consiste à autoriser les constructions à usage commercial et/ou de services en rez-de-chaussée des constructions.

### 1.2. La procédure de modification simplifiée de PLU

La modification apportée au PLU porte sur le règlement et une OAP. La portée limitée de cette évolution implique la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée lorsque ces changements n'ont pas pour effet :

- de modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire 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 (U) ou à urbaniser (AU) ;
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A), naturelle (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels.

### 1.3. Le contenu du présent dossier de modification

Le dossier de modification simplifiée contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U., dont la révision générale a été approuvée le 13 juillet 2017.

0. L'arrêté municipal prescrivant l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du P.L.U.
1. Une notice explicative et un additif au rapport de présentation
2. Le règlement écrit du PLU
3. Les O.A.P.
4. *La décision de la MRAE au titre du cas/cas*

*Les pièces inchangées (Rapport de présentation, P.A.D.D., règlement graphique, annexes et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.*

## II. Additif au rapport de présentation

La commune de Vémars comprend 2699 habitants. Elle est située à l'extrémité Est du département du Val d'Oise. Appartenant à l'arrondissement de Sarcelles et au canton de Goussainville, la commune de Vémars est située à environ 35 kilomètres à l'Est de Cergy-Pontoise, et à environ 25 km au nord-est de Paris (« Porte de la Chapelle »).

Son territoire est marqué par la région agricole de la Plaine de France, et la proximité d'infrastructures majeures de transport avec l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, l'Autoroute A1, et la ligne à grande vitesse Paris-Lille (« LGV Nord-Europe »).

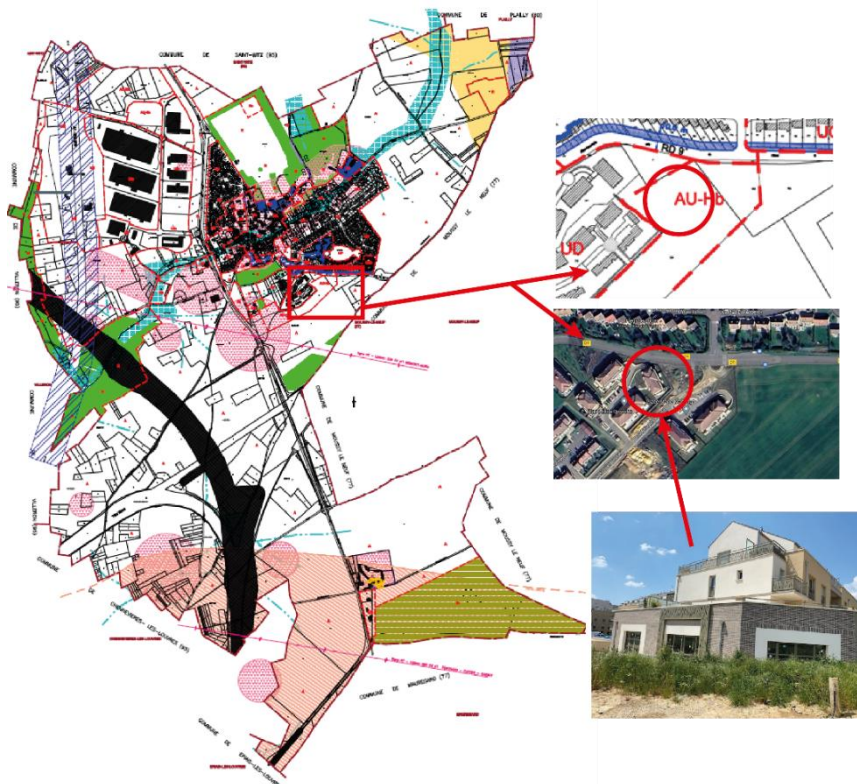
Le bourg de Vémars compte plusieurs commerces et services de proximité. De plus, la zone d'activités « Les Portes de Vémars » est implantée sur la commune entre l'autoroute A1 et le bourg de Vémars.

La portée mineure de la modification du PLU ne nécessite pas une mise à jour du rapport de présentation de 2017. Les informations contenues ce rapport de présentation ne sont pas modifiées et restent d'actualité.

## III. Les modifications apportées et sa justification

La ville souhaite autoriser les constructions à usage commercial ou artisanal et/ou de services au sein du secteur AU-H pour permettre à cette construction (photo jointe ci-après) de devenir une supérette de proximité.

Pour l'autoriser, deux modifications sont apportées au PLU : une concernant le règlement écrit et l'autre l'O.A.P de « La Butte d'Amour ».



### 3.1. Modification apportée au règlement écrit

#### **Zone AU-H**

##### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols**

##### **Article AU-H 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt,
- ~~- les constructions à usage commercial ou artisanal.~~
- les établissements ou installations soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les dépôts de toute nature.
- les affouillements (y compris les carrières) et les exhaussements du sol non directement liés à des travaux de construction autorisés, d'aménagement paysager, de voirie ou de réseaux divers.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

### 3.2. Modification apportée à l'O.A.P. « La Butte d'Amour »

#### **CHAPITRE 2 - Terrains situés au lieu-dit « La Butte d'Amour » en lisière sud du bourg (zone AU-Hb)**

##### **Programmation :**

- Optimisation de la consommation foncière en répondant à un objectif minimal de production de 35 logements à l'hectare pour les opérations à caractère d'habitat.
- Offre en logements diversifiée : toute opération à caractère d'habitat devra comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.
- ~~- Offre de commerce, d'artisanat, et/ou de services en rez-de-chaussée des constructions.~~

## IV. Les incidences environnementales

L'autorisation des constructions à usage commercial ou artisanal est sans incidence sur l'environnement puisque la destination générale de la zone concernée n'est pas modifiée. La zone UA-H est une zone ouverte à l'urbanisation à dominante résidentielle, mais caractérisée par une mixité entre usages et formes urbaines.